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

Szám:HIV/12-143/2026.

# JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2026. július 16-án megtartott rendes nyílt üléséről.

**Az ülés helye**: Dabasi Polgármesteri Hivatal III. emeleti tárgyaló
2370 Dabas, Szent István tér 1/b.

**Jelen vannak**
Képviselő-testület tagjai:

| | |
|---|---|
| - Bennárik Ferenc | megjelent |
| - Feldman László | megjelent |
| - Fojta Péterné | nem jelent meg |
| - Karlikné Kardos Alexandra | megjelent |
| - Kőszegi Zoltán | megjelent |
| - Králl Zoltán | megjelent |
| - Kuli Imre | nem jelent meg |
| - Pálinkásné Balázs Tünde | megjelent |
| - Pucsinszki Miklósné | megjelent |
| - Révész Károly | megjelent |
| - Sós Gábor | megjelent |
| - Szandhofer János | megjelent |

**Meghívottak:**

| | | |
|---|---|---|
| Rigóné dr. Roicsik Renáta jegyző | | megjelent |
| Dabasi Járási Hivatal vezetője | | nem jelent meg |
| Dr. Halász Géza Szakorv. Rendelőint. | Klemencz Györgyné | nem jelent meg |
| Dabas-Sári Óvoda | Mrázné Csernák Ilona | nem jelent meg |
| Dabasi Egyesített Óvodák | Tóth Szilvia | nem jelent meg |
| Kossuth Művelődési Központ | Tapodi Katalin | nem jelent meg |
| D.Cs.Gy.Sz.Központ. | Berchi Anita | nem jelent meg |
| Rem. Fogy. Napköziotth. | Erdős Csilla | nem jelent meg |
| GYIÖK elnöke | Pokornyik Lilla | nem jelent meg |
| SSZÖK elnöke | Csernák Józsefné | nem jelent meg |
| DUNÖ elnöke | Grexa Lilija Ivanovna | nem jelent meg |
| DVRNÖ elnöke | Oláh Gézáné | nem jelent meg |
| DIK vezetője | Csernák Rozália | nem jelent meg |
| Daköv Kft. | Marozsi Tamás | nem jelent meg |
| Dabas Sportcsarnok Nonprofit Kft. | Újvári Tibor | nem jelent meg |
| NHSZ Ökot Kft | | nem jelent meg |
| NHSZ Dabas Kft | | nem jelent meg |
| Országgyűlési képviselő | Hende Máté | nem jelent meg |

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
Tisztelettel köszönti a megjelenteket.
Megállapítja, hogy az ülés határozatképes, mivel 10 fő képviselő megjelent.
Az ülést 9:00 órakor megnyitja.

Módosító javaslatot tesz az eredeti napirendre.

Felvételre javasolja a következő napirendi pontot:

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
Szavazásra bocsájtja a napirend módosító javaslata elfogadását.
A képviselő-testület 9 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi napirendet fogadta el:

**NAPIREND**

1./A szociális ellátásokról szóló 9/2023. (II.14.) önkormányzati rendelet módosítása
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

2./Az alpolgármester(ek) illetményének és tiszteletdíjának megállapítása
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

3./Névhasználat Dabas TV
Előadó: Révész Károly az Emberi Erőforrás Bizottság elnöke

4./Manódombi Bölcsőde intézmény vezetői megbizatása
Előadó: Révész Károly az Emberi Erőforrás Bizottság elnöke

5./ Polgármesteri beszámoló a két ülés közt megtett intézkedésekről
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

6./Az iskolaorvosi feladat-ellátási szerződések módosítása
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

7./Döntés a *Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás tárgyú* közbeszerzési eljárás elindításáról
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

8./Beszámoló 51/2026.(III.5.) számú ÖK. HATÁROZATBAN foglalt energetikai beszerzések megvalósításáról
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

9./Ingatlanügyek
- Haszonélvezeti jog áthelyezésének ügye
- A 7804/2,3 hrsz.-ú ingatlan út kialakítása
- A dabasi Erkel F. 4. B lh. 4. em. 14. alatti lakás ingatlan értékesítésének ügye
- Helyiségbérleti ügyek
Előadó: Bennárik Ferenc, a Gazdasági Bizottság elnöke

10./Energiaközösség létrehozása tárgyában döntéshozás ügye
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

11./Wesselényi utca sebesség korlátozása
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

12./Dabas helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának szükségességéről, Dabas Szőlőhegyi utca és környezetének a területére (2026-2)
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

13./Döntés a Dabas településrendezési eszközeinek több részterületet érintő (4 pontos) eseti módosításával összefüggésben, a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti értékelésről
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

14./Döntés a Dabas településrendezési eszközeinek több részterületet érintő eseti módosításával összefüggésben, a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti értékelésről
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

15./Sebességcsökkentő útelemek kihelyezése
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármeste

**ELSŐ NAPIREND TÁRGYALÁSA:**
A szociális ellátásokról szóló 9/2023. (II.14.) önkormányzati rendelet módosítása
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: HIV/12-144/2026.**

**Révész Károly képviselő:**
Az Emberi Erőforrás Bizottság javaslata, hogy ne legyen különválasztva Dabas, Sári és Gyón, hanem egységesen minden kérelmező 300.000 Ft-ban részesülljön.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** A Révész képvilő javaslatával kibővített rendelet elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 10 igen (egyhangúlagos) szavazattal megalkotja:**

**Dabas Város Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2026. (VII. 16.) önkormányzatirendeleteA szociális ellátásokról szóló 9/2023. (II.14.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**MÁSODIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**

Kőszegi Zoltán polgármester: Javasolja, hogy a felvett napirendi pontokkal folytassák az ülést.

Energiaközösség létrehozása tárgyában döntéshozás ügye
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: HIV/12-157/2026.**

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
Karlikné Kardos Alexandra képviselő asszony hívta fel a figyelmünket erre az együttműködésre, amihez javasolom, hogy csatlakozzon az önkormányzat.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

**133/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete csatlakozik az ESNA projekthez és kifejezi az energiaközösség létrehozására irányuló szándékát, felhatalmazza Dabas Város Polgármesterét, hogy folytassa le az ezzel kapcsolatos tárgyalásokat, írja alá a szükséges dokumentumokat.

Határidő: augusztus 31
Felelős: polgármester

**HARMADIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**
Wesselényi utca sebesség korlátozása
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: HIV/12-158/2026.**

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
Lakossági igény merült fel erre a korlátozásra.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

**134/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Wesselényi utca (Hrsz.: 2973; 3395; 6721; 6825) 30-as sebesség korlátozásához.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester, jegyző

**NEGYEDIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**
Dabas helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának szükségességéről, Dabas Szőlőhegyi utca és környezetének a területére (2026-2)
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: HIV/12-159/2026.**

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

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

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

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

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

Határidő: 2026. december 1.
Felelős: Polgármester

**ÖTÖDIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**
Döntés a Dabas településrendezési eszközeinek több részterületet érintő (4 pontos) eseti módosításával összefüggésben, a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti értékelésről
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: HIV/12-160/2026.**

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

**136/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1/2026. (I. 29.) ÖK. döntése figyelembevételével, a hatályos településrendezési eszközök folyamatban lévő több témát érintő módosításával összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Tr.) 66. § (7) bekezdése alapján az alábbiakról dönt:

*a)* a tervezet Tr. szerinti partnerségi egyeztetése során,
   a. a beérkezett véleményeket és a válaszokat megismerte,
   b. a lakossági fórum jegyzőkönyvében rögzített válasszal egyetért:
      - a tervezetben szereplő módosító elemekre beérkezett véleményeket elfogadja, és felkéri a Tervezőt a módosítással tervezett DÉSZ 38. § új (3a) bekezdésének pontosítására;
      - a nem a módosító elemekre beérkezett észrevételekkel kapcsolatban felkéri a Polgármestert és a Főépítészt az írásbeli válaszadásra;
   c. a tervezet partnerségi egyeztetését jelen döntéssel lezárja,

*b)* a tervezet 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet környezeti hatás eldöntésére vonatkozó megkeresésére az érintett szervek véleményükben nem tartják szükségesnek környezeti értékelés készítését, ezzel összhangban a szóban forgó településrendezési eszközök módosításai tekintetében környezeti értékelés nem készül, környezeti vizsgálati eljárás nem kerül lefolytatásra.

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárás további szakaszainak és egyeztetések kezdeményezésével, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Dabas Város Önkormányzat képviseletével, a szükséges dokumentumok aláírásával.

Határidő: Folyamatosan

Felelős: Polgármester

**HATODIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**
Döntés a Dabas településrendezési eszközeinek több részterületet érintő eseti módosításával összefüggésben, a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti értékelésről
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: HIV/12-161/2026.**

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

**137/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 314/2025. (XI. 13.) és 344/2025. (XII. 15.) ÖK. döntései figyelembevételével, a hatályos településrendezési eszközök folyamatban lévő több témát érintő módosításával összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Tr.) 66. § (7) bekezdése alapján az alábbiakról dönt:

*a)* a tervezet Tr. szerinti partnerségi egyeztetése során, a partnerektől észrevétel, javaslat, vélemény nem érkezett, a tervezet partnerségi egyeztetését jelen döntéssel lezárja;

*b)* a tervezet 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet környezeti hatás eldöntésére vonatkozó megkeresésére során

ba) a beérkezett véleményeket megismerte,

bb) a beérkezett vélemények alapján, a 4. módosítás kapcsán a tervezett út hatásainak vonatkozásában környezeti értékelés készül a tervezet alátámasztó munkarészeként. A környezeti értékelés készítésének költségeit Dabas Város Önkormányzata finanszírozza.

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárás további szakaszainak és egyeztetések kezdeményezésével, a környezeti értékelés készítésére vonatkozó szerződés aláírásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Dabas Város Önkormányzat képviseletével, a szükséges, egyéb, a tárgyhoz kapcsolódó dokumentumok aláírásával.

Határidő: Folyamatosan

Felelős: Polgármester

**HETEDIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**
Sebességcsökkentő útelemek kihelyezése
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármeste

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: HIV/12-162/2026.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

**138/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának képviselő-testülete elfogadja, hogy a 2370 Dabas, Alkotmány utcában a Székely köz kereszteződés előtti szakaszon, az Árpád utca 9-11. szám alatti ingatlanok előtt, illetve az Árpád utca 59. szám alatti ingatlan előtt,

valamint a Vacsi úton 3 helyszínen a belterületi határ és az Örkényi úti elágazás közötti szakaszon sebességcsökkentő elemeket helyezzen ki.

Határidő: 2026.augusztus 31.
Felelős: Alpolgármester

**NYOLCADIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**
Az alpolgármester(ek) illetményének és tiszteletdíjának megállapítása
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: HIV/12-145/2026.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 9 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 9 (egyhangúlagos) igen szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**139/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

**A Képviselő-testület!**
Pálinkásné Balázs Tünde főállású alpolgármester illetményét az Mötv. 80. §. (1) bekezdése értelmében bruttó 1.601.676.-Ft/hó összegben állapítja meg, mely a polgármester illetményének 80 %-a.
2026. július 1-től, a 176/2025. (VII.10.) sz. ÖK. határozat hatályát veszti.

Határidő: 2026. július 31.
Felelős: polgármester

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 9 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 9 (egyhangúlagos) igen szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**140/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

**A Képviselő-testület!**
Sós Gábor főállású alpolgármester illetményét az Mötv. 80. §. (1) bekezdése értelmében bruttó 1.601.676.-Ft/hó összegben állapítja meg, mely a polgármester illetményének 80 %-a.
2026. július 1-tól, a 82/2026. (V.28.) sz. ÖK határozat hatályát veszti.

Határidő: 2026. július 31.
Felelős: polgármester

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 9 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 9 (egyhangúlagos) igen szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**141/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

**A Képviselő-testület!**
Feldman László társadalmi megbízatású alpolgármester tiszteletdíját az Mötv. 80. §. (2) bekezdése értelmében bruttó 900.943.-Ft/hó összegben állapítja meg.
2026. július 1-től, a 178/2025. (VII.10.) sz. ÖK. határozat hatályát veszti.

Határidő: 2026. július 31.
Felelős: polgármester

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 9 igen 1 nem szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**142/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

**A Képviselő-testület!**
2026. július 1-től, a 174/2025. (VII.10.) sz. ÖK határozatot visszavonja.

Határidő: 2026. július 31.
Felelős: polgármester

**KILENCEDIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**
Névhasználat Dabas TV
Előadó: Révész Károly az Emberi Erőforrás Bizottság elnöke

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: HIV/12-146/2026.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

**43/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete engedélyezi a Dabas név használatát a Dabas TV műsorszolgáltatása során.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

**TIZEDIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**
Manódombi Bölcsőde intézmény vezetői megbizatása
Előadó: Révész Károly az Emberi Erőforrás Bizottság elnöke

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-147/2026.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

**144/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testület, elfogadja, hogy a „Manódombi Bölcsőde bölcsődevezető (magasabb vezető) beosztás ellátására" tárgyú, a személyügyi központ honlapján 2026. május 09-én a 152284 sorszámon meghirdetett pályázatra beérkezett pályázatot -Gönczíné Sárvári Gabriella, a Magyar Bölcsődék Egyesülete által kijelölt szakértő véleménye alapján- érvénytelennek nyilvánítsa.

Határidő: azonnal
Felelős: elnök

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

**145/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2026.09.01-2028.08.31. közötti időszakra Jurácsik Andreát (2370 Dabas, Előd vezér útja 4. fsz 1.) bízza meg a Manódombi Bölcsőde intézményvezetői feladatainak ellátásával.

Határidő: azonnal
Felelős: elnök

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

**146/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Manódombi Bölcsőde intézményvezetőjének illetményét 2026. 09.01-től az alábbiak szerint állapítja meg.

| | |
|---|---|
| Alapilletmény | 718.000.- |
| Magasabb vezetői pótlék | 50.000.- |
| Bölcsődei pótlék – pedagógus munkakör | 123.200.- |
| Összesen: | 891.200.- |

Határidő: azonnal
Felelős: elnök

**TIZENEGYEDIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**
Polgármesteri beszámoló a két ülés közt megtett intézkedésekről
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: HIV/12-148/2026.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

**147/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Polgármesteri beszámolót a két ülés közt megtett intézkedésekről.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

**TIZENKETTEDIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**
Az iskolaorvosi feladat-ellátási szerződések módosítása
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: HIV/12-149/2026.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
Szavazásra bocsátja: az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

**148/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

1. A Képviselő-testület jóváhagyja az ACCOMED Kft.-vel (képviseletében: Dr. Piri Anikó) 2024. november 1. napján hatályba lépett iskolaorvosi feladat-ellátási szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését 2026. augusztus 2. napjával.
2. A Képviselő-testület jóváhagyja és elfogadja a mellékelt, a Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet alkalmazásában álló iskolaorvossal kötendő feladat-ellátási szerződést.
3. Felkéri a polgármestert a szerződés megszüntetéséről szóló dokumentum, valamint az új feladat-ellátási szerződés aláírására.

Határidő: 2026. július 16.
Felelős: Polgármester

**TIZENHARMADIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**
Döntés a *Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás tárgyú* közbeszerzési eljárás elindításáról
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: HIV/12-150/2026.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

**149/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt a *Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás* tárgyú közbeszerzési eljárás hirdetménnyel történő megindításáról, s jóváhagyja a mellékletet képező eljárásindító iratokat. Felhatalmazza a Polgármestert az eljárás előzetes folyamatba épített ellenőrzése által kért, ill. az eljárás ajánlattételi szakaszában szükségessé váló módosításokról történő döntéshozatalra.

Határidő: 90 nap
Felelős: Polgármester

**TIZENNEGYEDIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**
Beszámoló 51/2026.(III.5.) számú ÖK. HATÁROZATBAN foglalt energetikai beszerzések megvalósításáról
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: HIV/12-151/2026.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

**150/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a csoportos energetikai közbeszerzés lezárásáról szóló tájékoztatót, és az eljárás nyertesével, az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.-vel kötendő, 2027. január 1-jétől hatályos villamosenergia- és földgázszolgáltatási szerződések tartalmát jóváhagyja.
A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződések (villamosenergia, közvilágítás, földgáz) aláírására.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

**TIZENÖTÖDIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**
-Ingatlanügyek
Előadó: Bennárik Ferenc, a Gazdasági Bizottság elnöke

- Haszonélvezeti jog áthelyezésének ügye

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: HIV/12-152/2026.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

**151/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul, mint a dabasi 1388 hrsz.-ú, lakóház, udvar megnevezésű, 839 m² nagyságú ingatlan ½ hányadának tulajdonosa, és a dabasi 639 hrsz.-ú, lakóház, udvar megnevezésű, 1403 m² nagyságú, 1/1 hányadának tulajdonosa, hogy a 639 hrsz.-ú ingatlanon lévő holtig tartó haszonélvezeti jogot (tulajdoni lap III. rész 6. pont) áthelyezze a dabasi 1388 hrsz.-ú ingatlan ½ tulajdoni hányadára Turcsán Károly (szül. hely,idő: Budapest, 1959.06.22, anyja neve: Viszkok Zsuzsanna, cím: 2371 Dabas, Nyár utca 28.) részére.
Felhatalmazza a Polgármester Urat a szerződés aláírására és a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez.
A szerződéskészítés költségeit az Önkormányzat viseli.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

- A 7804/2,3 hrsz.-ú ingatlan út kialakítása

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

**152/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete hozzájárul a dabasi 7803/2 hrsz.-ú, 9460 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanból a 81 m² nagyságú terület átadásához a kialakulandó 7804/2 hrsz.-ú kivett helyi közút területéhez, cserébe hozzájárul a 7804 hrsz.-ú. kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanból a 222 m² nagyságú terület átadásához a DBS Üzletsor Kft. részére.
Az önkormányzatnak átadott 81 m² nagyságú terület és az önkormányzat által átadott 222 m² nagyságú terület értéke azonos, azaz bruttó 405 000 Ft.
Összességében a Kft. a már korábban átadott 818 m² és a most átadandó területtel összesen 899 m² nagyságú területet ad át az Önkormányzatnak.

A Képviselő-testület hozzájárul az E-7/2026, 617.314/26 számú záradékolt változási vázrajz szerinti telekalakításhoz és a megszerzett engedély alapján annak átvezetéséhez.

Nem kerül átadásra a Kft. részéről a kialakulandó 7803/2 hrsz.-ú ingatlanból az Önkormányzat részére az 1047 m² nagyságú területrész, de a zöldterület hatályos Szabályozási Terv szerinti kialakításának költségei a DBS Üzletsor-t terheli, valamint a mindenkori tulajdonost terheli a zöldfelület karbantartási kötelezettsége, költsége, ill. esetleges közterhei.

Felhatalmazza a Polgármester Urat a megállapodás aláírására, és hozzájárul a változás ingatlan-nyilvántartási átjegyzéséhez. A szerződés készítésének költségeit a Kft. viseli.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

- A dabasi Erkel F. 4. B lh. 4. em. 14. alatti lakás ingatlan értékesítésének ügye

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 9 igen 1 nem szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**153/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete **hozzájárul** a dabasi 2443/4/A/14 hrsz.-ú, 50 m² nagyságú, lakás megnevezésű, természetben a Dabas, Erkel Ferenc utca 4. B lh. 4. em. 14. ajtó alatti ingatlan értékesítéséhez.

Az ingatlan vételára 46 000 000 Ft, melyből 4,6 millió forint előlegként kerül megfizetésre a fennmaradó rész pedig 2026.09.16-ig kerül megtérítésre.

Felhatalmazza a Polgármester Urat a szerződés aláírására, és hozzájárul a változás ingatlan-nyilvántartási átjegyzéséhez.

**A szerződés készítés költsége a vevőt terheli.**

**Határidő:** azonnal
**Felelős:** polgármester

- Helyiségbérleti ügyek

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

**154/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete hozzájárul a 2370 Dabas, Szent István tér 1/b, 2267/2 hrsz.-ú, 43 $m^2$ nagyságú iroda helyiség bérbe adásához az Országgyűlés Hivatal és a tényleges bérlő Hende Máté országgyűlési képviselő számára.
A bérleti díj a közüzemi költségekkel együtt bruttó 281 291+ ÁFA Ft/hó.
Felhatalmazza a Polgármestert a megállapodás aláírására.

Ezzel a 126/2026. (VI.25.Ö Ök. határozat hatályát veszti.
Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

**155/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete hozzájárul a 2370 Dabas, Szent István tér 1/b, 2267/2 hrsz.-ú, 21 $m^2$ nagyságú iroda helyiség bérbe adásához Dr. Jelenek János részére, ügyvédi iroda céljából.
A bérleti díj bruttó 133 350 Ft/hó, valamint a közüzemi költségek díja.
Felhatalmazza a Polgármestert a megállapodás aláírására.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

**156/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete hozzájárul a dabasi 2267/1 hrsz.-ú, 2370 Dabas, Szent István tér 1/b, városháza épületében található 124,81 $m^2$ nagyságú helyiségeinek bérbe adásához a Dabas Sportcsarnok Kft. részére, a Dabas Rádió működtetése céljából.

A bérleti díj 36.355 Ft + áfa/hó, a bérleti idő határozatlan időre szól.
Felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés módosításának aláírására.

**Határidő:** azonnal
**Felelős:** polgármester

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

**157/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete hozzájárul a dabasi 2267/1 hrsz.-ú, 2370 Dabas, Szent István tér 1/b, városháza épületében található 7,91 m² nagyságú helyiségének bérbe adásához a Pest Vármegyei Kormányhivatal részére, a Gyámügyi és Igazságügyi Főosztályának Pártfogó Felügyelői Osztály Dabasi Területi Irodájának működtetése céljából.
A bérleti idő határozatlan időre szól továbbra is.
A bérlemény térítésmentes, hivatkozva:
A 40/2017.(X.30.) sz. az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendelet szerit:
„Az Önkormányzat tulajdonát képező nemzeti vagyont Ingyenesen csak törvényben meghatározott esetekben kizárólag közfeladat és a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása vagy közérdekű tevékenység végzése céljából lehet hasznosítani."
Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény II. Fejezetének Önkormányzati feladat- és hatáskörök
13. § (1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatai közül:
9. pont: lakás- és helyiséggazdálkodás;
Felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés módosításának aláírására.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

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

**158/2026. (VII.16.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete hozzájárul a dabasi 2256/37 helyrajzi számon felvett, természetben 2370 Dabas, Sportcsarnok utca 1., kivett tornacsarnok megnevezésű, „C" típusú tornaterem használatba adásához a Monori Tankerületi Központ köznevelési feladatai -a mindennapos testnevelés és a tanórán kívüli egyéb foglalkozások kötelező feladatainak – ellátása számára a Dabasi Táncsics Mihály Gimnázium részére.

A használati díj: bruttó 6 870 Ft/óra, 180 tanítási nap (napi 6,5 óra) esetén bruttó 803 790 Ft/ hó. A használati idő: 2026. 09.01. napjától 2027. 06. 18. napjáig tart. Felhatalmazza a Polgármestert a jelen megállapodás aláírására.

**Határidő:** azonnal
**Felelős:** polgármester

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
Megköszöni a részvételt az ülést 11:15 órakor bezárja.
Zárt ülést rendel el.

**Kmft.**

**Rigóné dr. Roicsik Renáta**
**jegyző**

**Kőszegi Zoltán**
**polgármester**

# JELENLÉTI ÍV

**Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**
**2026.07.16-án megtartott rendes üléséről**

**Nyilt ülés**

**1. Bennárik Ferenc** .....

**2. Feldman László** .....

**3. Fojta Péterné** .....igazolt.....

**4. Karlikné Kardos Alexandra** .....Kardos Alexandra.....

**5. Kőszegi Zoltán** .....

**6. Králl Zoltán** .....

**7. Kuli Imre** .....igazolt.....

**8. Pálinkásné Balázs Tünde** .....

**9. Pucsinszki Miklósné** .....

**10. Révész Károly** .....

**11. Sós Gábor** .....

**12. Szandhofer János** .....

**Polgármesteri Hivatal dolgozói:**
**Rigóné dr. Roicsik Renáta jegyző** .....

**Bábel Melinda**
**Gazdasági Irodavezető** .....

**Meghívottak:**

**Dabasi Járási Hivatal vezetője** .....

**Dr. Halász Géza Szakorv. Rendelőint.** .....

**Dabas-Sári Szlovák Nemzetiségi Óvoda**.....

**Dabas Egyesített Óvodák** .....

**Kossuth Művelődési Központ** .....

**D.Cs.Gy.Sz. Központ** .....

**GYIÖK elnöke** .....

**SSZÖK elnöke** .....

**DVRNÖ elnöke** .....

**DUNÖ elnöke** .....

**DIK vezetője** .....

**NHSZ OKÖT** .....

**Zelenák András** .....

..... .....

..... .....

..... .....

..... .....

..... .....

..... .....

..... .....

**DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE**

Ügyiratszám: HIV/12-143/2026. Tárgy: Meghívó

# MEGHÍVÓ

**Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**
**2026.07.16-án (csütörtök) 9:00 órai kezdettel**
rendes ülést tart, MELYRE TISZTELETTEL MEGHÍVOM.

Az ülés helye: **Polgármesteri Hivatal III. emeleti tárgyaló**
Dabas, Szent István tér 1/b.

## NAPIREND

1./A szociális ellátásokról szóló 9/2023. (II.14.) önkormányzati rendelet módosítása
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

2./Az alpolgármester(ek) illetményének és tiszteletdíjának megállapítása
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

3./Névhasználat Dabas TV
Előadó: Révész Károly az Emberi Erőforrás Bizottság elnöke

4./Manódombi Bölcsőde intézmény vezetői megbizatása
Előadó: Révész Károly az Emberi Erőforrás Bizottság elnöke

5./ Polgármesteri beszámoló a két ülés közt megtett intézkedésekről
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

6./Az iskolaorvosi feladat-ellátási szerződések módosítása
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

7./Döntés a *Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás tárgyú* közbeszerzési eljárás elindításáról
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

8./Beszámoló 51/2026.(III.5.) számú ÖK. HATÁROZATBAN foglalt energetikai beszerzések megvalósításáról
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

9./Ingatlanügyek
- Haszonélvezeti jog áthelyezésének ügye
- A 7804/2,3 hrsz.-ú ingatlan út kialakítása
- A dabasi Erkel F. 4. B lh. 4. em. 14. alatti lakás ingatlan értékesítésének ügye

- Helyiségbérleti ügyek
Előadó: Bennárik Ferenc, a Gazdasági Bizottság elnöke

10./ 106/2026. (V.28.) számú ÖK.HATÁROZAT módosítása (zárt)
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

Dabas, 2026.07.10.

Kőszegi Zoltán sk.
polgármester

**DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE**

**Szám: HIV/12-144/2026.**

# ELŐTERJESZTÉS
## A szociális ellátásokról szóló 9/2023. (II.14.) önkormányzati rendelet módosításáról

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A szociális ellátásokról szóló 9/2023. (II.14.) önkormányzati rendelete az első lakáshoz jutókat támogatásban részesíti. A támogatás egyösszegű és vissza nem térítendő, melynek összege Dabas központi városrészében 250.000 Ft, Dabas-Sári, Dabas-Besnyő, Dabas-Gyón, Dabasi-szőlők városrész esetén 300.000 Ft.

A rendelet módosításával pontosításra kerülne, hogy azok a házaspárok részesülnének első lakáshoz jutók támogatásában, akik legalább három éve bejelentett dabasi lakosok.

**Kérem a Képviselő-testületet, szavazzon a rendelet módosításáról!**

Dabas, 2026. július 9.

**Kőszegi Zoltán sk.**
**polgármester**

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

**Rigóné dr. Roicsik Renáta**
**jegyző**

Tárgyalta, véleményezte:
Az előterjesztést készítette: Hatósági Iroda
Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához **minősített** többség szükséges.

Melléklet

**Dabas Város Önkormányzat Képviselő- testületének ...../..... ( ) önkormányzati rendelet- tervezete a szociális ellátásokról szóló 9/2023. (II.14.) rendelet módosításáról**

[1] A rendelet módosításának a célja, hogy azok a dabasi házaspárok részesüljenek az első lakáshoz jutók támogatásában, akik legalább három éve dabasi lakosok.

[2] Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 1. § (2) bekezdésében, 10. § (1) bekezdésében, 25. § (3) bekezdés b) pontjában, 26. § - ában, 32. § (1) bekezdés b) pontjában, 32. § (3) bekezdésében, 45. § (1) bekezdésében, 48. § (4) bekezdésében, 92. § (1) – (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, és az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A szociális ellátásokról szóló 9/2023. (II.14.) önkormányzati rendelet 20.§ (1) bekezdése helyébe a következő lép:

„20.§ (1) Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete első lakáshoz jutók támogatásában részesíti azokat, a legalább három éve bejelentett lakcímmel rendelkező dabasi házaspárokat, akik Dabas Városban szeretnének letelepedni, illetve itt szeretnének élni. A támogatás megállapítása ingatlanonként történik."

2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dabas, 2026. július

Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

Kőszegi Zoltán
polgármester

## ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

A szociális ellátásokról szóló 9/2023. (II.14.) önkormányzati rendelete az első lakáshoz jutókat támogatásban részesíti. A támogatás egyösszegű és vissza nem térítendő, melynek összege Dabas központi városrészében 250.000 Ft, Dabas-Sári, Dabas-Besnyő, Dabas-Gyón, Dabasi-szőlők városrész esetén 300.000 Ft.

A rendelet módosításával pontosításra kerülne, hogy azok a házaspárok részesülnének első lakáshoz jutók támogatásában, akik legalább három éve bejelentett dabasi lakosok.

## RÉSZLETES INDOKLÁS

1.§ A legalább három éve bejelentett dabasi házaspárok jogosultak az első lakoshoz jutók támogatására.

2.§ Hatályba léptető rendelkezés.

# ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Dabas Város Önkormányzatának a szociális ellátásokról szóló önkormányzati rendelet módosításához (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (2) bekezdése alapján)

Előzetes hatásvizsgálati lap

1. Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása

   A rendelet módosításával a támogatottak köre csökken.

2. Környezeti és egészségügyi hatása:

   A rendelet-tervezet elfogadásának nincs.

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

   A rendelet-tervezet elfogadásának nincs adminisztratív hatása.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

   Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei:

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.

DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

**Szám: HIV/12-157/2026.**

# ELŐTERJESZTÉS

## Energiaközösség létrehozása tárgyában

**Tisztelt Képviselő-testület!**

SOLARTECH Nonprofit Investment Kft. ezúton együttműködési javaslatot kíván tenni Dabas Város Önkormányzata részére olyan megújulóenergia-termelési és energiatárolási fejlesztések előkészítésére és megvalósítására, amelyek hosszú távon hozzájárulhatnak a település energiabiztonságának növeléséhez, az önkormányzati kiadások csökkentéséhez, valamint a fenntarthatósági és klímavédelmi célok eléréséhez.

Javaslatunk egy olyan korszerű energetikai infrastruktúra kialakítására irányul, amely a megújuló energiaforrások – elsősorban napelemes rendszerek – és a hozzájuk kapcsolódó energiatárolási megoldások integrált alkalmazásán alapul.

**Az együttműködés lehetséges területei**

**1. Önkormányzati ingatlanok és területek hasznosítása**

A fejlesztések megvalósítása érdekében javasoljuk az önkormányzat tulajdonában lévő, energetikai célokra alkalmas területek, valamint közintézmények, sportlétesítmények és egyéb középületek tetőfelületeinek vizsgálatát és bevonását a projektbe.

**2. Energiabiztonság és költségmegtakarítás**

A helyben megtermelt és tárolt villamos energia lehetőséget teremthet arra, hogy az önkormányzati intézmények energiaellátása részben vagy egészben megújuló forrásból történjen. Ez hosszú távon:

- mérsékelheti az önkormányzat energiaköltségeit;
- csökkentheti a külső energiaforrásoktól való függőséget;
- növelheti az energiaellátás biztonságát;
- mérsékelheti az energiaárak változásából eredő kockázatokat;
- pénzügyi forrásokat szabadíthat fel más településfejlesztési célok megvalósítására;
- elősegítheti a Dabas Város Energiaközösségének létrehozását az önkormányzat, a helyi vállalkozások és a lakosság együttműködésével.

**3. Fenntarthatóság és települési értékteremtés**

A fejlesztés hozzájárulhat Dabas város klímavédelmi és fenntarthatósági célkitűzéseihez, valamint erősítheti a település innovatív, környezettudatos arculatát. A projekt mintaként szolgálhat más önkormányzatok számára is a zöld átállás területén.

**Finanszírozási lehetőségek**

A beruházások megvalósítása – a projekt részletes kidolgozását követően – pályázati, befektetői vagy egyéb külső finanszírozási források bevonásával történhet, ezáltal minimalizálva az önkormányzat közvetlen beruházási terheit.

A kezdeményezés további előnye, hogy lehetőséget teremthet egy helyi energiaközösség létrehozására, amely az önkormányzat, a helyi vállalkozások és a lakosság aktív részvételével működhet. Az energiaközösségi modell elősegítheti a helyben termelt energia hatékony felhasználását, növelheti az energiafüggetlenséget, valamint erősítheti a közösségi együttműködést és az energiatudatos szemléletet.

A projekt összhangban áll Magyarország és az Európai Unió energiafüggetlenségi, klímavédelmi és dekarbonizációs célkitűzéseivel, valamint illeszkedhet a jelenlegi és a jövőben meghirdetésre kerülő hazai és európai uniós támogatási programok prioritásaihoz. Ennek köszönhetően Dabas városa a fenntartható energetikai fejlesztések egyik mintaprojektjévé válhat a térségben.

**Kérem a Képviselő-testületet, szavazzon a határozati javaslat elfogadásáról!**

## HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete csatlakozik az ESNA projekthez és kifejezi az energiaközösség létrehozására irányuló szándékát, felhatalmazza Dabas Város Polgármesterét hogy folytassa le az ezzel kapcsolatos tárgyalásokat, írja alá a szükséges dokumentumokat.

Határidő: augusztus 31
Felelős: polgármester
Dabas, 2026. július 16.

Kőszegi Zoltán s.k
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:

Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

Az előterjesztést készítette: Rigóné
Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához **minősített** többség nem szükséges.

**Tisztelt Képviselő-testület!**
**Tisztelt Polgármester Úr!**

A SOLARTECH Nonprofit Investment Kft. ezúton együttműködési javaslatot kíván tenni Dabas Város Önkormányzata részére olyan megújulóenergia-termelési és energiatárolási fejlesztések előkészítésére és megvalósítására, amelyek hosszú távon hozzájárulhatnak a település energiabiztonságának növeléséhez, az önkormányzati kiadások csökkentéséhez, valamint a fenntarthatósági és klímavédelmi célok eléréséhez.

Javaslatunk egy olyan korszerű energetikai infrastruktúra kialakítására irányul, amely a megújuló energiaforrások – elsősorban napelemes rendszerek – és a hozzájuk kapcsolódó energiatárolási megoldások integrált alkalmazásán alapul.

**Az együttműködés lehetséges területei**

**1. Önkormányzati ingatlanok és területek hasznosítása**

A fejlesztések megvalósítása érdekében javasoljuk az önkormányzat tulajdonában lévő, energetikai célokra alkalmas területek, valamint közintézmények, sportlétesítmények és egyéb középületek tetőfelületeinek vizsgálatát és bevonását a projektbe.

**2. Energiabiztonság és költségmegtakarítás**

A helyben megtermelt és tárolt villamos energia lehetőséget teremthet arra, hogy az önkormányzati intézmények energiaellátása részben vagy egészben megújuló forrásból történjen. Ez hosszú távon:

- mérsékelheti az önkormányzat energiaköltségeit;
- csökkentheti a külső energiaforrásoktól való függőséget;
- növelheti az energiaellátás biztonságát;
- mérsékelheti az energiaárak változásából eredő kockázatokat;
- pénzügyi forrásokat szabadíthat fel más településfejlesztési célok megvalósítására;
- elősegítheti a Dabas Város Energiaközösségének létrehozását az önkormányzat, a helyi vállalkozások és a lakosság együttműködésével.

**3. Fenntarthatóság és települési értékteremtés**

A fejlesztés hozzájárulhat Dabas város klímavédelmi és fenntarthatósági célkitűzéseihez, valamint erősítheti a település innovatív, környezettudatos arculatát. A projekt mintaként szolgálhat más önkormányzatok számára is a zöld átállás területén.

**Finanszírozási lehetőségek**

A beruházások megvalósítása – a projekt részletes kidolgozását követően – pályázati, befektetői vagy egyéb külső finanszírozási források bevonásával történhet, ezáltal minimalizálva az önkormányzat közvetlen beruházási terheit.

A kezdeményezés további előnye, hogy lehetőséget teremthet egy helyi energiaközösség létrehozására, amely az önkormányzat, a helyi vállalkozások és a lakosság aktív részvételével működhet. Az energiaközösségi modell elősegítheti a helyben termelt energia hatékony felhasználását, növelheti az energiafüggetlenséget, valamint erősítheti a közösségi együttműködést és az energiatudatos szemléletet.

A projekt összhangban áll Magyarország és az Európai Unió energiafüggetlenségi, klímavédelmi és dekarbonizációs célkitűzéseivel, valamint illeszkedhet a jelenlegi és a jövőben meghirdetésre kerülő hazai és európai uniós támogatási programok prioritásaihoz. Ennek köszönhetően Dabas városa a fenntartható energetikai fejlesztések egyik mintaprojektjévé válhat a térségben.

Bízunk abban, hogy kezdeményezésünk felkelti Dabas Város Önkormányzatának érdeklődését, és lehetőség nyílik egy személyes egyeztetésre a fejlesztési lehetőségek részletes bemutatása érdekében.

Köszönjük megtisztelő figyelmüket, és várjuk szíves visszajelzésüket.

Dabas, 2026. július 06.

Tisztelettel:

**Gonda András**
ügyvezető

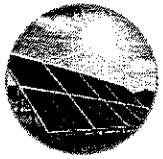
SOLARTECH 6721 Szeged, Vadász u. 5. 1/2. Adószám: 13946603-2-06 Nonprofit Investment Kft.

**SOLARTECH Nonprofit Investment Kft.**

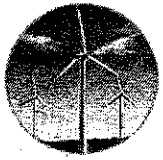
# HELYI ENERGIAKÖZÖSSÉG

**Közösen termelünk. Helyben használunk. Közösen fejlődünk.**

## TÖBBFÉLE MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁS



NAPENERGIA



SZÉLENERGIA

BIOGÁZ

BIOMASSZA

EGYÉB MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK

### ENERGIATERMELŐK

**Kedvezőbb ár a betáplált energiáért**

- Lakossági termelők
- Vállalati termelők
- Mezőgazdasági termelők
- Helyi megújuló energiaforrások

### ENERGIAKÖZÖSSÉG NON-PROFIT KFT.

Pénzügyek kezelése
Koordináció
Hatékony energiafelhasználás

### ENERGIAFELHASZNÁLÓK

**Olcsóbb energia, alacsonyabb költségek**

- Vállalkozások
- Önkormányzati intézmények
- Közvilágítás
- Helyi intézmények és szolgáltatások

### ELŐNYÖK AZ ÖNKORMÁNYZAT SZÁMÁRA

- Olcsóbb energia a helyi intézményeknek és vállalkozásoknak
- Több vállalkozás = több iparűzési adó
- Erősebb helyi gazdaság, nagyobb bevételek
- Fenntartható, helyi energetikai rendszer

### KÖZÖSSÉGI ALAPÚ, FENNTARTHATÓ MŰKÖDÉS

Együtt termelünk, együtt használunk fel energiát, és közösen részesülünk az előnyökből.

**Alacsonyabb energiaköltségek**
akár 50%-os megtakarítás

**Magasabb bevétel az energiatermelőknek**
akár többszöröse a jelenlegi átvételi árnak

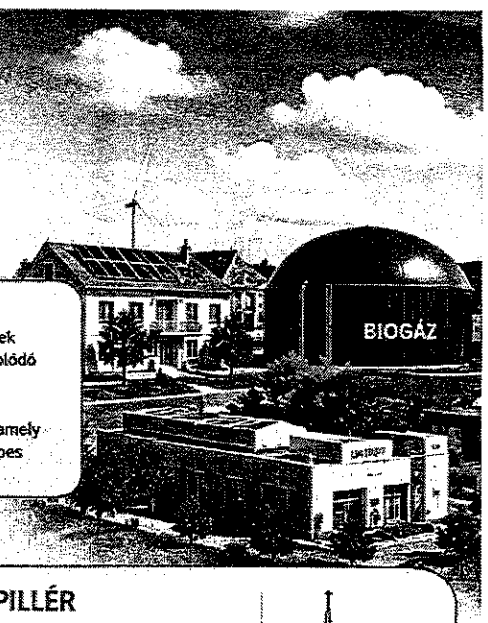
**ÁFA-mentesség**
az energiaközösségen belül

**Helyi felhasználás, minimális veszteség**
lokális, hatékony energiaellátás

**Közös fejlődés a településért**
erős közösség, jobb jövő

# PÁLYÁZATI HÁTTÉR ÉS AZ ENERGIAKÖZÖSSÉG JÖVŐJE

KÉT PILLÉR – EGY KÖZÖS CÉL: FENNTARTHATÓ, OKOS, HELYI ENERGIA JÖVŐÉPÍTŐKKEL




## NEMZETKÖZI FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK

A projekt egy olyan energetikai együttműködés része, amely lehetőst, hogy a résztvevők és partnerhálózatok jelentős fejlesztési forrásokhoz férjenek hozzá.

50 – 300 ezer € / résztvevő

450 millió € keretből

A rendszer résztvevői jogosultságot szerezhetnek nagyszabású energetikai fejlesztésekhez kapcsolódó támogatások és programok elérésére.

Célunk egy olyan szervezeti háttér kialakítása, amely hosszú távon több fejlesztési lehetőséget is képes befogadni.

## KÉT PILLÉRRE ÉPÜLŐ STRATÉGIA

Az energiaközösség fejlődésének alapja két egymást kiegészítő terület:

### 1 PÁLYÁZATI PILLÉR

A fejlesztési támogatások jelentős növekedési lehetőséget biztosítanak, ugyanakkor ezek jellemzően hosszabb folyamatok.

A pályázat folyamata:

1. Pályázati kiírások megjelenése
2. Benyújtás
3. Elbírálás
4. Szerződéskötés
5. Megvalósítás

Jellemző időtáv: 1–2 év

**ENERGIAKÖZÖSSÉG KÖZÖS JÖVŐNK**

Fenntartható energia okosan, közösen

### VERSENYSZFÉRA PILLÉR

A projekt gyors elindítását a vállalkozások és piaci szereplők közvetlen részvétele biztosítja.

Az egyesület és non-profit szervezet lehetőséget biztosít arra, hogy:

- vállalkozások csatlakozzanak a rendszerhez
- a meglévő energiatermelő rendszerek azonnal integrálhatók legyenek
- gyorsan kialakuljon a helyi energiahálózat
- a működés ne kizárólag pályázati forrásoktól függjön

Ennek köszönhetően a közösség már a pályázatok lezárása előtt elkezdheti működését.

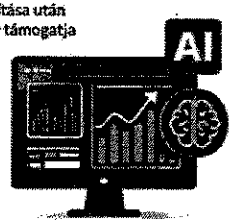
VÁLLALKOZÁSOK

MEGLÉVŐ ENERGIATERMELŐK

ÖNKORMÁNYZATOK

### INTELLIGENS ENERGIAMENEDZSMENT ÉS AI RENDSZER

A megfelelő jogi és szerződéses háttér kialakítása után egy mesterséges intelligencia alapú rendszer támogatja a működést.




Az AI rendszer feladata:

- a termelési adatok elemzése
- energiaáramlások követése
- termelés és fogyasztás összehangolása
- a közösségi energiafelhasználás optimalizálása

A rendszer biztosítja, hogy minden résztvevő csak a saját adatait lássa, miközben a teljes hálózat működése központilag elemezhető marad.

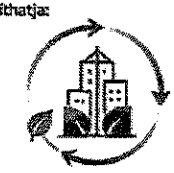
Kiemelten kezeljük az adatvédelmet és a GDPR előírásokat.

### FENNTARTHATÓ ÉS ÖNFENNTARTÓ MŰKÖDÉS

Az energiaközösség célja egy olyan modell kialakítása, amely hosszú távon önfenntartó módon működik.

A rendszer működési költségeit többek között biztosíthatja:

- üzemeltetés
- karbantartás
- informatikai rendszerek
- szoftveres háttér
- fejlesztési szolgáltatások



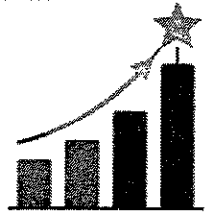
A cél egy minimális működési költségű, ugyanakkor stabil és hosszú távon fenntartható rendszer létrehozása.

### MIÉRT ÉRDEMES MOST CSATLAKOZNI?

A projekt már elindult, és az első résztvevők stratégiai előnyt szerezhetnek.

Akik korán csatlakoznak:

- hamarabb kapcsolódhatnak be a rendszerbe
- előnyt szerezhetnek a későbbi résztvevőkhöz képest
- részt vehetnek a működési modell kialakításában
- elsőként használhatják a nyugati minták alapján felépített rendszert



A cél, hogy a nemzetközileg már bevált megoldások helyi szinten is elérhetővé váljanak.

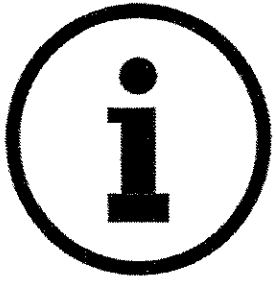
## EGY ÚJ ENERGETIKAI MODELL ÉPÜL

Nem egyszerű energiaszolgáltatásról van szó, hanem egy olyan közösségi rendszerről, amely ötvözi a megújuló energiát, a modern technológiát, a mesterséges intelligenciát és a gazdaságfejlesztést – mindezt helyi szinten, a közösségek javára.

I3
Interregional
Innovation
Investments
Instrument
Funded by
the European Union
ENSA
Európai Energia-tárolási Szövetség a
megújuló energia értékláncokba történő
innovatív interregionális beruházásokért
Pályázat
I3-2025-INV1

# BEFEKTETÉSI IGÉNYEK

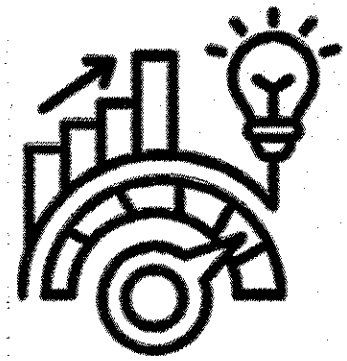
Az EU villamosenergia-rendszereiben **a megújuló villamos energia akár 25%-a is veszélybe kerülhet** a kereslet és a kínálat közötti eltérés miatt.



**Az energiatárolási megoldások** kritikus fontosságúak a megújuló energiaforrások arányának további növelése szempontjából az energiamixben, stabilizálva az áringadozások és a negatív árak által egyre inkább érintett piacokat.

A kkv-k, különösen a kevésbé fejlett régiókban, nem rendelkeznek sem a tőkével, sem a tudással az energiatárolási technológiák kiterjesztéséhez és/vagy bevezetéséhez, ezért elengedhetetlen **az interregionális együttműködés és az EU-szintű értéklánc-integráció.**

# ENSA INTERVENCIÓS MEGKÖZELÍTÉS



1. **Technológiai és piaci szakértelem** terjesztése a fejlett és kevésbé fejlett régiók közötti tudás- és innovációs szakadék áthidalása érdekében.

2. Innovatív energiatárolási technológiák alkalmazásának kiterjesztése és bemutatása, valamint **kereskedelmi bevezetése** a megújuló energia termelését és tárolását ötvöző nagyszabású projektek finanszírozásának **vonzása érdekében.**

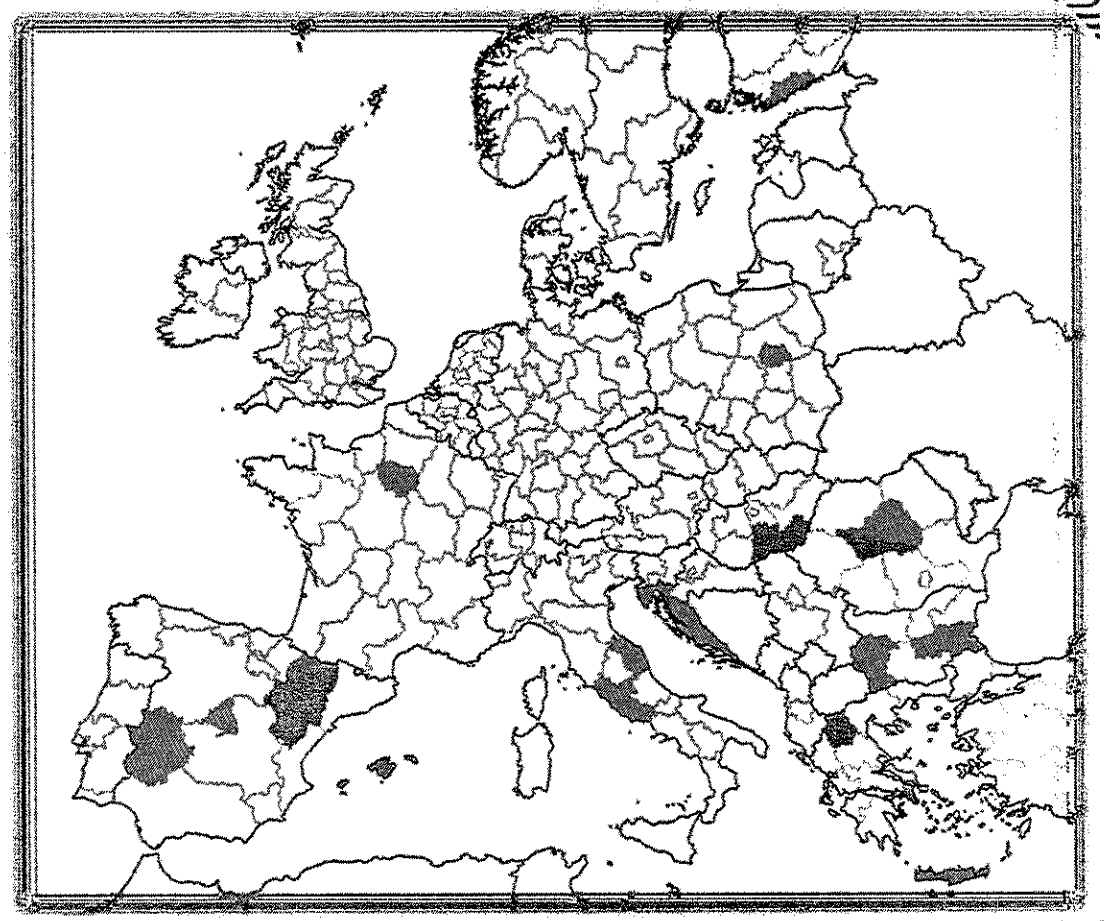
3. **Négyes spirál ökoszisztémák** létrehozása és/vagy bővítése, biztosítva a területi hatóságok aktív részvételét a **közös befektetési portfólió** fejlesztésében.

## ENSA azonosító

**27 partner**

- 11 EU-ország
- 19 partner kevésbé fejlett és átmeneti régiókból
- 7 partner fejlettebb régiókból

**Teljes költségvetés:**
**10 016 948**



# ENSA KONSZORCIUM

9 Megújuló energia üzemeltetők és integrátorok

- **ALCORT** (ES)
- **ENDEF** (ES)
- **Archenerg-Metál Klaszter ( HU )**
- **Regioplan EOOD** (BG)
- **Zadar Energija** (HR)
- **Energy Tech Entera** (RO)
- **REPOM** (RO)
- **Forte Renewables** (PL)
- **Wattcrop** (GR)

6 Egyesületek, klaszterek és tanácsadó szervezetek

- **APPA Renovables** (ES)
- **Cluster TEIB** (ES)
- **Innovela** (BE)
- **PROTASIS** (GR)
- **EXELIA** (GR)
- **MMBB Media** (IT)

**27**

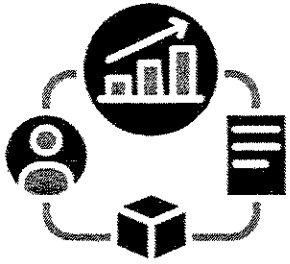
9 Technológiai fejlesztők és kutatóintézetek

- **Nyugat-Macedóniai Egyetem** (GR)
- **Hellenic Mediterranean Egyetem** (GR)
- **ENEA** (IT)
- **Nanofaber** (IT)
- **Teraloop** (FI)
- **Zöld innováció** (BG)
- **Cambio Energético** (ES)
- **INNOVO** (RO)
- **Epyr** (FR)

3 Regionális energia- és fejlesztési ügynökségek

- **AGENEX** (LP-ES)
- **SZ REDA** (BG)
- **AGRRA** (HR)

# ENSA ENERGY STORAGE SOLUTIONS PORTFÓLIÓ



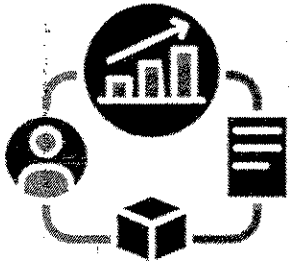
- **Rövid távú tárolási megoldások, amelyek** alkalmasak a hálózati frekvencia szabályozására:
  - Szupervezető mágneses energiatárolás
  - Mágnesesen lebegő lendkerék

- **KÖZÉPTÁVÚ tárolási megoldások,** alkalmasak a keresleti csúcsok kiegyenlítésére és a kereslet és kínálat egyensúlyának fenntartására:
  - Nátrium-ion akkumulátor és elektrospun szeparátor

- **HOSSZÚ TÁVÚ tárolási megoldások, amelyek** alkalmasak a szezonális eltérések kezelésére az energia termelés és kereslet közötti szezonális eltéréseket:
  - Integrált zöld hidrogéntermelés és fémhidrid
  - magas hőmérsékletű kerámiák

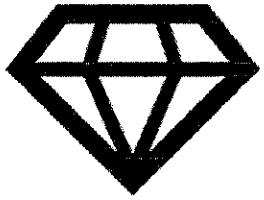
- **DIGITÁLIS ESZKÖZÖK,** amelyek közvetlenül növelik a tárolási megoldások költséghatékonyságát:
  - Integrált energiatároló és intelligens irányítási rendszer
  - AI-vezérelt optimalizációs platform az energiatároláshoz
  - Intelligens energiakezelő rendszer (BESS)

# BEFEKTETÉS-ELŐKÉSZÍTÉS ÉS BEVEZETÉSI TEVÉKENYSÉGEK



- Az ENSA tárolási megoldások **kereskedelmi forgalomba hozatal előtti validálása** (LCA, IP-kezelés, tanúsítási szabványok, kiberbiztonsági garancia) és **piacra lépési stratégiák.**
- **Gyorsító, készségfejlesztő és** mentorprogramok kis- és középvállalkozások számára az innováció és az értéklánc-integráció előtt álló akadályok leküzdése érdekében.
- **ENSA innovációs hálózat és 4 innovációs központ** a partnerkeresés és a szinergiák támogatása érdekében a régiók közötti együttműködésen alapuló, nagyszabású beruházásokhoz.
- **Nyílt felhívás kaszkádfinanszírozásra** a kkv-k számára a TRL9 eléréséhez szükséges utolsó lépésekhez és az **ENSA befektetési portfóliójához** való hozzájáruláshoz.
- **Intézményi támogatás** az S3 CoP-k, a tematikus intelligens specializációs partnerségek, az ERFA irányító hatóságok és az S3 illetékes szervek közvetlen bevonásával.

# HOZZÁADOTT ÉRTÉK (MIÉRT ÉRDEMES AZ ENSA-T TÁMOGATNI)



- **Fókusz a piacképes tárolási megoldásokon**

  Magas TRL-szint, amely megfelel a meglévő piaci igénynek.

- **Optimalizált technológiai kombinációk**

  A területi igényekhez, felhasználási esetekhez és a hálózat rugalmassági követelményeihez igazított beruházások.

- **„Senki sem marad le" elv**

  Az innovációs szakadék áthidalása a kevésbé fejlett régiókra való összpontosítással.

- **Négyszeres spirál megközelítés**

  A K+F, az ipar, a politika és a civil társadalom értékláncának integrációja.

- **Kvantifikált hatás**

  Térségek közötti beruházások értéke >80 millió euró 1 éven belül (~2-3 energiatárolási projekt) és 450 millió euró 3 éven belül (~8-18 projekt, méretétől függően); 150 kkv közvetlenül javítja piaci versenyképességét az innovatív energiatárolási megoldásokhoz való hozzáférés megszerzésével; 500 kkv részesül az üzleti tervezés és a piaci ismeretek átadásából.

# ÚT AZ HELYI ENERGIAKÖZÖSSÉGHEZ – EGYÜTT A FENNTARTHATÓ JÖVŐÉRT!

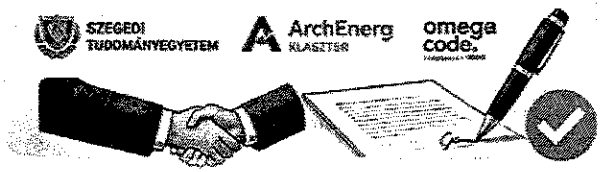
ENSA ENERGY SERVICES AGREEMENT

## ENSA projekt – Önkormányzatoknaka.

**1** **ENSA projekt megismerése,** bemutatkozás az önkormányzat részére

**2** **Testületi döntés,** hogy az Önkormányzat csatlakozik az energiaközösségi létrehozására és az ENSA projekthez

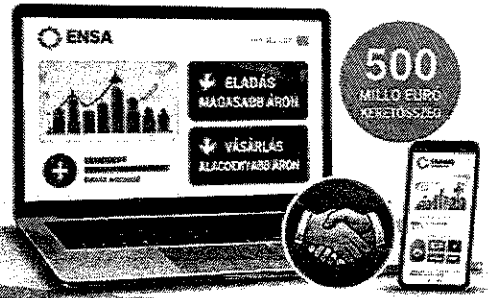
**3** **Hivatalos szándéknyilatkozat** aláírása, arra vonatkozólag hogy a Szegedi Tudományegyetem, az ArchEnerg Klaszter és az Omega code Hungary Kft szakemberei felmérik a települést energetikai szempontból és elkészítenek egy megvalósíthatósági tanulmányt az energiatermelés és felhasználás vonatkozásában a megfelelő technológia felhasználásával, hogy elérjük-együtt a helyi energiaközösség.




**4** **Európai Uniós forrásokra** vonatkozó **együttműködési megállapodás** aláírása

**5** **Felkészülés a szeptemberben induló 45.000 Eurós pályázatra** amely az energiaközösség létrehozására szolgál, s amely a megvalósíthatósági tanulmány létrejöhet

**6** **Csatlakozás az ENSA projekt szoftveréhez** (önkormányzatok, vállalkozások, lakosság), mellyel magasabb áron adhatják el, és alacsonyabb áron vehetik az energiát, továbbá az elnyert 500 millió eurós keretösszegből lehívhatóak lesznek a megvalósítható szükséges források. Együttal a szerződés aláírása.




**7** **Az Energetikai Közösségen keresztüli elszámolás elindítása**

**8** **Az Európai Uniós vagy ENSA projekt keretösszegain keresztül, a kivitelezések megkezdése, és integrálása az ENSA projektbe.**

- Kivitelezés
- Integráció az ENSA rendszerbe
- Fenntartható jövő

# DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyszám: HIV/ 12-158/2026

## E L Ő T E R J E S Z T É S

Wesselényi utca sebesség korlátozása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Wesselényi utca teljes hosszában (5-ös főúttól a Szent István útig) 30-as sebesség korlátozást tervezünk bevezetni. 5-ös sz. főút és Zlinszky utca közötti szakaszon a járda és kerékpárút hiánya indokolja a sebességkorlátozást. A Zlinszky utca és Szent István út közötti szakaszon a már kialakított kerékpár nyomjelzés ellenére, a megnövekedett forgalom miatt, csak a megengedett sebesség korlátozása segítheti a biztonságos közlekedést.

Kérem, szíveskedjenek az elképzelésünket támogatni.

**Határozati javaslat**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Wesselényi utca (Hrsz.: 2973; 3395; 6721; 6825) 30-as sebesség korlátozásához.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester, jegyző

Dabas, 2026. július 13.

Kőszegi Zoltán s.k
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:

Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

Az előterjesztést készítette: jegyző
Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához **minősített** többség nem szükséges.

# DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyszám: HIV/ 12-158/2026

## E L Ő T E R J E S Z T É S

Wesselényi utca sebesség korlátozása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Wesselényi utca teljes hosszában (5-ös főúttól a Szent István útig) 30-as sebesség korlátozást tervezünk bevezetni. 5-ös sz. főút és Zlinszky utca közötti szakaszon a járda és kerékpárút hiánya indokolja a sebességkorlátozást. A Zlinszky utca és Szent István út közötti szakaszon a már kialakított kerékpár nyomjelzés ellenére, a megnövekedett forgalom miatt, csak a megengedett sebesség korlátozása segítheti a biztonságos közlekedést.

Kérem, szíveskedjenek az elképzelésünket támogatni.

**Határozati javaslat**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Wesselényi utca (Hrsz.: 2973; 3395; 6721; 6825) 30-as sebesség korlátozásához.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester, jegyző

Dabas, 2026. július 13.

Kőszegi Zoltán s.k
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:

Rigóné dr. Rolcsik Renáta
jegyző

Az előterjesztést készítette: jegyző
Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához **minősített** többség nem szükséges.

**DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE**
**2370 DABAS, SZENT ISTVÁN TÉR 1/B.**

Szám: HIV/12-159/2026.

# ELŐTERJESZTÉS
## Dabas településrendezési eszközeinek módosításának szükségességéről

Tárgy: **Dabas helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának szükségességéről, Dabas Szőlőhegyi utca és környezetének a területére (2026-2)**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dabas Város Képviselő-testülete 2022. évben fogadta el településrendezési eszközeit, ezen belül a helyi építési szabályzatát, az akkor hatályos településrendezési eszközök teljeskörű felülvizsgálatával.

A jelenleg hatályos szabályozási tervben önkormányzati kérésre a Képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. döntése alapján a Szőlőhegyi út szabályozási szélessége 14,0 méterben került meghatározásra, a kialakult beépítés figyelembevételével történő pontosításokkal, az utcában futó nagyközépnyomású gázvezetékre és annak védőtávolságára is tekintettel. Szőlőhegyi utca kialakult szabályozási szélessége jelenleg sem egységes, jellemzően 8,0 – 10,0 méter között változó.

A közelmúltban lakossági megkeresések érkeztek a szabályozási vonallal kapcsolatosan. A szabályozási vonal megvalósítását biztosító telekalakítás meglévő kerítés nyomvonalat és közműbekötéseket érintene, ezért a lakosok kérik a tervezett szabályozási szélesség felülvizsgálatát, és - amennyiben lehetséges – az eredeti, fennálló szabályozási szélesség visszaállítását.

Az Önkormányzat ezen a területen nem kíván közterületet fejleszteni, településrendezési szerződés kötése nem realizálható, így a tervezett szabályozási vonal felülvizsgálata és amennyiben szakmailag van erre mód a törlése szükséges, a módosítás rövid távon indokolt.

A településrendezési eszközök módosítása előzetes településfejlesztési döntés alapján történhet, a Méptv. és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: TTr.) foglaltak szerint. A településfejlesztési döntés a településrendezési eszköz módosítás tartalmára vonatkozó főépítészi feljegyzést is tartalmaz.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a mellékelt határozati javaslat elfogadására, amely a tervezéssel kapcsolatos önkormányzati döntést tartalmazza a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban foglaltak szerint.

**FELJEGYZÉS**

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

**Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalmáról**

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

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

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

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

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

Jóváhagyandó munkarész
- Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelet tervezet)

Mellékletek

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

Dabas, 2026. július

.....

**Farkas Gábor**
főépítész

## Határozati javaslat

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

*a)* **a hatályos településrendezési eszközök eseti módosítása indokolt és szükséges a Szőlőhegyi úton és környezetében meghatározott szabályozási vonalak felülvizsgálata érdekében (2026-2);**

*b)* az a) pont szerinti módosítás a Tr. 68. § (1) bekezdés a) pont alapján **egyszerűsített eljárással** történik mert az nem tartozik az (1) bekezdés b) pont bb) alpont szerinti esetkörökbe;

*c)* **elfogadja** a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó mellékelt főépítész feljegyzést.

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

**Határidő:** 2026. december 1.
**Felelős**: Polgármester

Dabas, 2026. július 16.

**Kőszegi Zoltán sk.**
polgármester

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

**Rigóné dr. Roicsik Renáta**
jegyző

Az előterjesztést tárgyalta: -
Az előterjesztést készítette: Városüzemeltetési Iroda, Fehérvári Éva
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.
A határozatot kapja: érintettek

DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE
2370 DABAS, SZENT ISTVÁN TÉR 1/B.

Szám: HIV/12-160/2026.

# ELŐTERJESZTÉS

**Tárgy:** **Döntés a Dabas településrendezési eszközeinek több részterületet érintő (4 pontos) eseti módosításával összefüggésben, a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti értékelésről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1/2026. (I. 29.) ÖK. határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről több témában az alábbiak szerint:

- a hatályos településrendezési eszközök módosítása indokolt és szükséges:
  1. A Nyárfasor utcát érintő - sajátos jogintézménnyel érintett - 6246/4-24 hrsz., 6313 hrsz. és 6314 hrsz.-ú telkekből álló telektömbre, az övezeti előírások rendeltetési mód és rendeltetési egység számra vonatkozó előírások felülvizsgálata.
  2. A 0257/44 hrsz.-ú ingatlan településszerkezeti tervnek megfelelő Lf-1 övezetbe sorolása.
  3. A helyi építési szabályzat fólia-sátrak elhelyezésére vonatkozó előírásainak a felülvizsgálata.
  4. A helyi építési szabályzat 3., 4. és 5. mellékleteinek a jogtechnikai felülvizsgálata.
- az előző pontban szereplő telkeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéshez szükséges telkek összes területét kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánította;
- elfogadta a tervi tartalomra vonatkozó főépítészi feljegyzést.

A rendezési feladat 4 témát érint az önkormányzati fejlesztési célok megvalósíthatóságának településrendezési megalapozására. A 4 témából kettő a DÉSZ egyes előírásainak pontosításra terjed ki, a másik két téma a HÉSZ mellékleteit érinti, bel-, illetve külterületi ingatlanokat.

A 4 módosítást érintő tervezési feladatok az alábbi rendezési célok megvalósítását szolgálják:

- Hatályos DÉSZ előírások felülvizsgálata: 1., 3. témák;
- Lakóterületi fejlesztés: 2. téma;
- DÉSZ 3-5. mellékletének korrekciója: 4. téma.

**A településrendezési 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.**

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 történt.

A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezte a lakossági fórum kihirdetésével, valamint az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével. Az E-TÉR felületen a véleménynyilvánításra 10 nap állt rendelkezésre. Az E-TÉR felületen kívül a polgármester elektronikus egyeztetési móddal hívta össze a lakossági fórumot, melyre 2026. június 29-én került sor.

**A tervezet partnerségi egyeztetése során a lakossági fórumon a partnerek részéről észrevételek érkeztek. Az észrevételeket és a válaszokat az 1. melléklet tartalmazza.**

**A tervezet egy észrevétel alapján pontosításra kerül a fóliasátrak és üvegházak elhelyezésére vonatkozó 38. § új (3a) bekezdését érintően, az észrevételek másik része a módostásokkal nem áll közvetlen kapcsolatban, ezek észrevételekre a reflektálás polgármesteri válaszban történik. Összességében a véleményezett tervezet tartalmára ezen belül a módosuló elemekre vonatkozóan kifogás nem érkezett. Az észrevételekre adott - települési főépítész és a településtervező által előkészített válaszok a jegyzőkönyv részeként kerültek dokumentálásra, az előterjesztés 1. mellékleteként.**

**A lakossági fórumon elhangzottakon - és ezen vélemények levél formátumán - kívül a partnerek részéről észrevétel, vélemény nem érkezett.**

**A véleményezési szakasz további eljárási aktusaira vonatkozó Tr. szabályok, a Tr 66. §**

*„(7)* A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.*

*(7a)* A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a (7) bekezdés szerinti döntésre.*

*(7b)* A véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt.*

*(8)* A vélemények kiértékeléséről szóló (7) bekezdés szerinti döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni.*

*(9) A (2) bekezdés szerinti vélemény 6 hónapig érvényes."*

**<u>Környezeti vizsgálati eljárás szükségességének eldöntése</u>**

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan megtörtént.**

Az előzetes környezeti vizsgálati eljárásban az érintett szervek – a beérkezett véleményekben foglaltak szerint – egyhangúlag **nem tartották szükségesnek környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását. A beérkezett véleményeket és a kapcsolódó iratok a 2. mellékletben.**

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az **1/2026. (I. 29.)** ÖK. **határozatában** foglaltak figyelembevételével, a Tr. 66. § (7b) pontja figyelembevételével hozzon döntést a tárgyi településrendezési eszköz partnerségi egyeztetésének lezárásáról és a környezeti értékelésről!

***Határozati javaslat***

***Dabas Város Önkormányzata Képviselő-testületének***

***.../2026.(VII.16.) önkormányzati határozata***

***a hatályos településrendezési eszközök eseti módosítása érdekében***

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete **az 1/2026. (I. 29.) ÖK. döntése** figyelembevételével, a hatályos településrendezési eszközök folyamatban lévő több témát érintő módosításával összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Tr.) 66. § (7) bekezdése alapján az alábbiakról dönt:

*a)* a tervezet Tr. szerinti partnerségi egyeztetése során,
   aa) a beérkezett véleményeket és a válaszokat megismerte,
   ab) a lakossági fórum jegyzőkönyvében rögzített válasszal egyetért:
      - a tervezetben szereplő módosító elemekre beérkezett véleményeket elfogadja, és felkéri a Tervezőt a módosítással tervezett DÉSZ 38. § új (3a) bekezdésének pontosítására;
      - a nem a módosító elemekre beérkezett észrevételekkel kapcsolatban felkéri a Polgármestert és a Főépítészt az írásbeli válaszadásra;
   ac) **a** tervezet **partnerségi egyeztetését jelen döntéssel lezárja,**

*b)* a tervezet 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet környezeti hatás eldöntésére vonatkozó megkeresésére az érintett szervek véleményükben nem tartják szükségesnek környezeti értékelés készítését, ezzel összhangban a szóban forgó településrendezési eszközök módosításai tekintetében **környezeti értékelés nem készül, környezeti vizsgálati eljárás nem kerül lefolytatásra.**

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárás további szakaszainak és egyeztetések kezdeményezésével, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Dabas Város Önkormányzat képviseletével, a szükséges dokumentumok aláírásával.

**Határidő:** Folyamatosan

**Felelős**: Polgármester

Dabas, 2026.07.16.

**Kőszegi Zoltán sk.**
polgármester

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

**Rigóné dr. Roicsik Renáta**
jegyző

Az előterjesztést tárgyalta: -
Az előterjesztést készítette: Városüzemeltetési Iroda, Fehérvári Éva
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.
A határozatot kapja: érintettek

## 1. melléklet: Partnerségi egyeztetés észrevételei és válaszai

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Dabas, Szent István tér 1/b.

Szám: EPH/116-3/2026.

# JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Dabas településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán tartott online lakossági fórum

**A fórum időpontja:** 2026.06.29. (hétfő) 9:30-10:40

**A fórum elérhetősége:**
Az egyeztetést a Microsoft Teams segítségével tartjuk (az egyeztetés a böngészőn keresztül közvetlenül elérhető), az alábbi linken keresztül lehetett bárkinek csatlakozni:
https://teams.live.com/meet/9343014846032?p=EwmJ14M2Kzdj0OuuSb

**Jelen vannak**

| | |
|---|---|
| - Kőszegi Zoltán | polgármester (Dabas Város Önkormányzata) |
| - Fehérvári Éva | koordinátor (Dabas Város Önkormányzata) |
| - Kovács Beáta | vezető településtervező (Aperte Studio Kft.) |
| - Mészáros Dóra | tervező munkatársa (Aperte Studio Kft.) |
| - Mile Krisztina | résztvevő |
| - Újvári Dániel | hozzászóló résztvevő |
| - Adamcsik Judit | hozzászóló résztvevő (Adamcsik Ingatlan) |
| - Kovácsné Zelenák Adrienn | résztvevő (Adamcsik Ingatlan) |
| - Kozmáné Lantos Ildikó | hozzászóló résztvevő |
| - Zs (Vendég) | résztvevő |
| - L&D Trans Kft. | résztvevő |
| - Vendég | résztvevő |

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
Tisztelettel köszönti a megjelenteket. Pár mondatban elmondja, hogy a HÉSZ módosítás kapcsán a meghirdetett négy témában a jogszabályi előírásoknak megfelelően a partnerségi egyeztetés keretében lakossági fórumot kell tartani, amit ezennel 9:30-kor megnyit.
Bemutatja a tervező hölgyeket, Kovács Beáta vezető településtervezőt és Mészáros Dóra településtervezőt. A jogszabály (Tr. 65.§ (3) bek.) lehetőséget biztosít elektronikus úton megtartani a lakossági fórumot, ami többek között a nagy hőségre való tekintettel indokolt és hasznos megoldás.
Átadja a szót Kovács Beáta vezető tervezőnek, hogy szakmailag ismertesse az érdeklődők számára a településrendezési eszközök eseti módosítás 4 pontját, amely témában elkészített dokumentum megtalálható a jogszabályban előírt helyeken (honlap, polgármesteri hivatal).

**Kovács Beáta vezető településtervező:**
Ismerteti a HÉSZ módosítás pontjait, szükségességét, a kapcsolódó Kt. döntést, az egyeztetési eljárás szakaszait és - témánként – átfogó tájékoztatást ad, majd egyenként részletesen kifejti az egyes témákat.

Az első téma a Nyárfasor utcában található 6246/4-6246/24, 6313 és 6314 hrsz.-ú telkekből álló telektömb rendeltetési mód és egységszámra vonatkozó előírásainak felülvizsgálata, illetve a területet érintő kiszabályozott szervízút egy rövid túlméretezett szakaszán a szabályozási szélesség Szabályozási tervlapon történő pontosítása. A szabályozás megszületéséig a területen változtatási tilalmat rendelt el az Önkormányzat, amely a jogszabályi előírások alapján maximum három évig tartható fenn.
Ezt követően a téma részletes, alapos és érthető ismertetésére került sor.

**Újvári Dániel lakos:**
A Nyárfasor utcában az utolsó három ingatlan tulajdonosa, aki a telkeinek, illetve a szabályozásban szereplő szervízútnak a meglévő körforgalomba történő bekötéséről érdeklődik és kéri, hogy a telkeiről töröljék a szabályozási vonalakat.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
Elmagyarázza, hogy az Önkormányzatnak nem célja a szervizút körforgalomba való rákötése, és az Önkormányzat szándékait a hatályos szabályozási terv egyértelműen tükrözi, az Önkormányzat más fejlesztést nem tervez.

**Kovács Beáta vezető településtervező:**
Ismerteti, hogy a tervezési feladatnak nem volt része a területet érintően a közlekedési feltárás (szervizút) teljekörű felülvizsgálta, koncepcionális módosítása. A módosítás a rendeltetési szabályozásra terjed ki, éppen a szervízút szabályozásához – létjogosultságához - szorosan kapcsolódva.
A szabályozási vonalat ezen a szakaszon a jelenleg hatályos szabályozási terv és az azt megelőzően hatályos szabályozási terv (korábbi HÉSZ) is tartalmazta, eddig a feltárással és annak módosításával kapcsolatban lakossági észrevétel nem érkezett.

Tájékoztatja a kérelmezőt arról, hogy a Méptv. 92. § - a és a 419/2021. Kr. 19. § - a alapján a településrendezési eszközök módosításának a kezdeményezése telepítési tanulmánytervvel kérelmezhető, és a hatályos településrendezési eszközök településrendezési szerződés alapján módosíthatók.
Kizárólag tanulmánytervben van mód részletesen bemutatni a kérelmezett módosítási javaslatot, szabályozási koncepciót (az út megszüntetését vagy a körforgalomba való csatlakozás javaslatát) a szükséges vizsgálati munkarészekkel és alátámasztó javaslatokkal, hatáselemzésekkel, illetve az érintett államigazgatási és egyéb szervekkel történő egyeztetések eredményének bemutatásával.
Az elkészült tanulmánytervet az Önkormányzat felé kérelemmel és településrendezési szerződés tervezetével együtt szükséges benyújtani. Az Önkormányzat a benyújtott kérelem alapján dönt a telepítési tanulmánytervről, az abban foglalt szabályozási koncepcióról, és a településrendezési eszközök módosításának a szükségességéről, illetve a településrendezési szerződés tervezetéről (a településrendezési eszköz módosítás költségeinek a kérelmező általi átvállalásáról és azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója (kérelmező) általi átvállalásáról. amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.)
Jelen esetben a jelzett módosítási szándék az Önkormányzatot és más tulajdonosokat is érint, illetve az érintett telkek beépítési szabályaira is hatással van, a kérelmezett módosítás erre figyelemmel is önálló eljárás keretében valósítható meg.

**Újvári Dániel lakos:**
Kéri, hogy a meglévő szabályozást a tervezők töröljék a tulajdonában álló három telekről. Építeni egyelőre nem szándékozik, csak várja, hogy tisztábban lássa az Önkormányzat elképzelését a terület fejlesztésével, beépítésével kapcsolatban. Az építési jogok körének bővítéséről is szót ejt a saját három ingatlana tekintetében.

A hosszadalmas párbeszéd alatt nem derült ki, hogy mi a pontos tulajdonosi szándék, ezért a településtervező megkéri Újvári Dánielt, hogy a kérésére vonatkozóan adjon be egy írásbeli kérelmet, amelyben pontosan leírja fejlesztési szándékát és a hatályos szabályozásra vonatkozó konkrét kérését, hogy az egyértelmű kérdésre az Önkormányzat választ tudjon megfogalmazni, és egyben jelzi, hogy a szabályozási vonal felülvizsgálata és így a szervizút újra tervezése – az eddig elmondottak figyelembevételével - nem lehet ezen eljárás része.

**Mészáros Dóra településtervező:**
Közli, hogy egy másik hozzászóló (Adamcsik Judit) a vonalban még várakozik és szót kér két, a tömbben lévő telek (6246/21 és 6246/6 hrsz.) kapcsán, hogy azokon kétlakásos lakóépület telepíthető-e.

**Ádamcsik Judit lakos:**
Ingatlanközvetítőként két ingatlan övezeti beépítési paraméterei után érdeklődik ügyfelei számára. A telkek beépítése kapcsán kérdésként felmerül a meglévő közműhálózatra való rákötés lehetősége, illetve közmű-pótló műtárgy alkalmazhatósága.

**Kovács Beáta vezető településtervező:**
Jelzi, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos általános településrendezési tájékoztatás nem a partnerségi egyeztetés feladata. Kéri Adamcsik Juditot egy írásos kérelem Önkormányzat felé történő benyújtásra és jelzi, hogy a válasz szakmai előkészítését elvégzik, de az Önkormányzatnak, Főépítésznek van hatásköre a kérdések megválaszolására, a választ azt Önkormányzattól kapja meg.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
Kéri a vezető tervezőt, hogy a fennmaradó három pont tekintetében is adjon az önkormányzati szándékokat is tükröző, szakmai tájékoztatást.

**Kovács Beáta vezető településtervező:**
Ismerteti a HÉSZ módosítás további pontjait:

- a 0257/44 hrsz. ingatlan településszerkezeti tervnek megfelelő Lf-1 építési övezetbe sorolását,
- a helyi építési szabályzat fóliasátor elhelyezésére vonatkozó előírásainak kiegészítését, pontosítását, illetve
- a HÉSZ mellékleteinek korrekcióit.

**Kozmáné Lantos Ildikó lakos:**
Az iránt érdeklődik, hogy a fóliasátor tekintetében tett módosító előírások csak a növénytermesztés céljára használt fóliasátrakra értendő, vagy a raktározásra, tárolásra használt ipari fóliasátrakra is. Kérdései inkább építéshatósági jellegűek, a jelen anyaghoz kapcsolódó kérdések tisztázásra kerültek. A felmerült kérdés kapcsán a településrendezési eszközök módosításának tervezete pontosításra kerül, annak érdekében, hogy a tervezett előírások és a fóliasátrak/üvegházak használati céljainak vonatkozásában egyértelműek legyenek.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
Megköszöni a tervezőknek a részletes és szakmai tájékoztatót. Elhangzik, hogy még a jogszabályoknak megfelelően lehetőség van a véleményeket írásban (posta, e-mail, E-TÉR felület) beadni. Megköszöni a részvételt mindenkinek és 10:40-kor lezárja a lakossági fórumot, mivel több hozzászólás, észrevétel, kérelem nem érkezett.

**Kmft.**

**Rigóné dr. Roicsik Renáta**
**jegyző**

**Kőszegi Zoltán**
**polgármester**

**Mellékletek**

1. Adamcsik Judit hozzászóló beadott írásos kérelme és a Tr. 66.§ (7) bek. szerinti tervezői válasz
2. Újvári Dániel hozzászóló beadott írásos kérelme és a Tr. 66.§ (7) bek. szerinti tervezői válasz

1. Adamcsik Judit hozzászóló beadott írásos kérelme és a Tr. 66.§ (7) bek. szerinti tervezői válasz

**Dabas Lakossági fórum írásos jelzés kérése**

Adamcsik Judit <aj@adamcsikingatlan.hu> 2026. június 29. 11:22
Címzett: Dóra Mészáros <mdora.varos@gmail.com>
Másolatot kap: Fehérvári Éva <fehervari.eva@dabas.hu>, B Kovacs <studioaperte@gmail.com>

Tisztelt Résztvevők!

Ingatlaniroda ként, értékesíteni szeretnénk két telket Eladóink megbízásából.

6246/21 és a 6246/8 hrsz.-ú

Befektetőm szeretne kétlakásos társasházat építeni a 6246/21 hrsz-re.

Van -e lehetősége?

Illetve a 6246/8, oda egy vagy két lakást lehetne építeni?

Köszönöm válaszukat.

—
Üdvözlettel,

*Adamcsik Judit*

ÜGYVEZETŐ

+36 70 883 0400
aj@adamcsikingatlan.hu
2370 Dabas, Bartók Béla út 86.

ADAMCSIKINGATLAN.HU

[Az üzenet szöveg el van rejtve]

**A TR. 66.§ (7) BEKEZDÉSE SZERINTI ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZ VÁLASZ, TELEPÜLÉSTERVEZŐI ELŐKÉSZÍTÉSE**

A településrendezési eszközök módosításának tervezetére vonatkozóan észrevétel, vélemény nem került megfogalmazásra. **A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára nem terjed ki, így a partner kifogást nem emelő véleményezőnek tekintendő.**
A partner által a szóban forgó két telek kapcsán kért tájékoztatás a telkek beépíthetőségéről, a telkeken elhelyezhető lakásszámról:

A telkek Vt-2 jelű építési övezetben vannak, az alábbi tájékoztató (hatályos DÉSZ előírások összefoglalója kiemelve a területet érintő fontosabb követelményeket: pl. településrendezési szerződés, szervízúttal kapcsolatos követelmények stb.) az önkormányzati Főépítész számára előkészítésre került, a végleges tájékoztatót az Önkormányzat küldi meg az Adamcsik Ingatlan részére.

2. Újvári Dániel hozzászóló beadott írásos kérelme és a Tr. 66.§ (7) bek. szerinti tervezői válasz

**FW: Dabas Nyarfasor**

**From:** ujvaridaniel28@gmail.com <ujvaridaniel28@gmail.com>
**Sent:** Thursday, July 2, 2026 8:18 PM
**To:** Titkárság Polgármester <polgarmester@dabas.hu>; fehervari.eva@dabas.hu
**Subject:** Fwd: Dabas Nyarfasor

Az iPhone-omról küldve

Továbbított levél kezdete:

**Feladó:** ujvaridaniel28@gmail.com
**Dátum:** 2026. július 2. 19:44:49 CEST
**Címzett:** Nyiszi Mile <milekrisztina77@gmail.com>
**Tárgy:** Dabas Nyarfasor

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Dabas Város Polgármesteri Hivatala!

A hétfői közmeghallgatáson, illetve az online lakossági fórumon elhangzottakat szeretném írásban is megerősíteni.

A családunk tulajdonában álló, 6246/24, 6313 és 6314 helyrajzi számú ingatlanok hasznosítása a közeljövőben szerepel terveink között. Ez történhet beépítés vagy értékesítés formájában.

Mivel az Önkormányzat jelenleg nem tervez konkrét beruházást a zsákutca végén, tisztelettel kérem, hogy az ingatlanaink környezetében a jelenlegi állapotot szíveskedjenek fenntartani.

Tekintettel arra, hogy a tervezett utca végén a mi ingatlanaink helyezkednek el, elegendő lenne egy rövidebb útszakasz megépítése. Ezzel nem akadályoznánk és nem is károsítanánk a környező ingatlanok tulajdonosait a fejlesztési, építési vagy értékesítési terveik megvalósításában. A szervizút mindenképpen egy irányból kerülne kialakításra, a különbség csupán annyi lenne, hogy annak hossza mintegy 60 méterrel rövidebb lenne.

Szeretném hangsúlyozni, hogy a három ingatlan fejlesztésének lehetőségét továbbra sem vetjük el, és a közúthoz történő csatlakozás lehetőségét sem zárjuk ki.

Ugyanakkor fontos számunkra, hogy mindhárom ingatlan jelenlegi besorolása változatlan maradjon. Nem kívánjuk azok visszaminősítését, továbbra is építési területként szeretnénk azokat megtartani.

Amennyiben megtaláljuk a számunkra legkedvezőbb fejlesztési lehetőséget, annak megvalósítását minden esetben az Önkormányzattal egyeztetve kívánjuk végrehajtani.

Fentiekre tekintettel tisztelettel kérem az Önkormányzatot, hogy a tervezett utcát a 6246/24 helyrajzi számú ingatlan déli telekhatáráig tervezzék.

Bízva kérelmünk kedvező elbírálásában és a fentiek tudomásul vételében, tisztelettel:

Újvári Dániel

**A TR. 66.§ (7) BEKEZDÉSE SZERINTI ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZ VÁLASZ, TELEPÜLÉSTERVEZŐI ELŐKÉSZÍTÉSE**

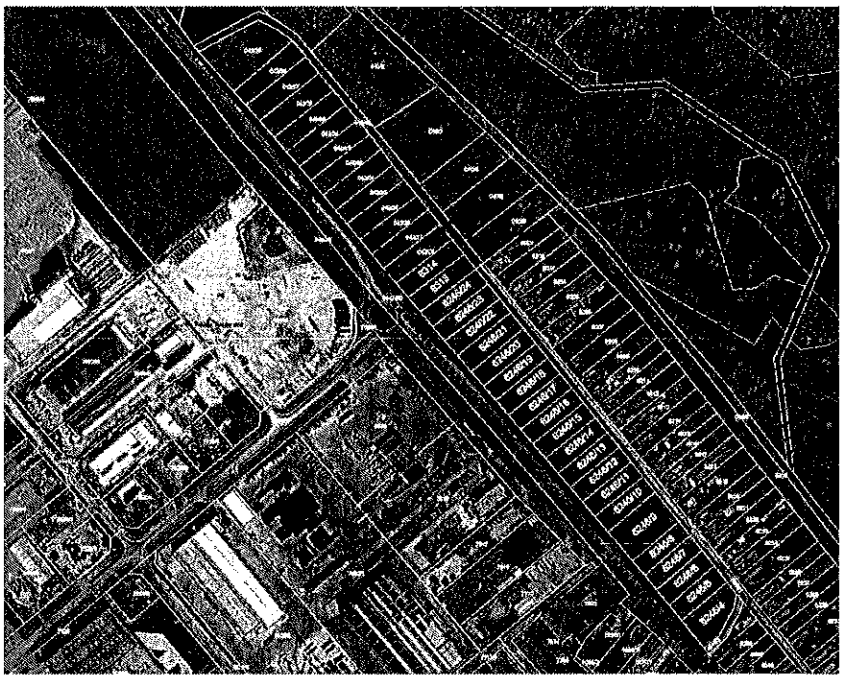
A tervezési feladatnak nem volt része a területet érintően a közlekedési feltárás (szervízút) teljekörű felülvizsgálta, koncepcionális módosítása. Jelen módosítás a rendeltetési szabályozásra terjed ki, éppen a szervízút szabályozásához – létjogosultságához - szorosan kapcsolódva.
A szabályozási vonalat ezen a szakaszon a jelenleg hatályos szabályozási terv és az azt megelőzően hatályos szabályozási terv (korábbi HÉSZ) is tartalmazta, eddig a feltárással és annak módosításával kapcsolatban lakossági észrevétel nem érkezett.

A Méptv. 92. § - a és a 419/2021. Kr. 19. § - a alapján a településrendezési eszközök módosításának a kezdeményezése telepítési tanulmánytervvel kérelmezhető, és a hatályos településrendezési eszközök településrendezési szerződés alapján módosíthatók.

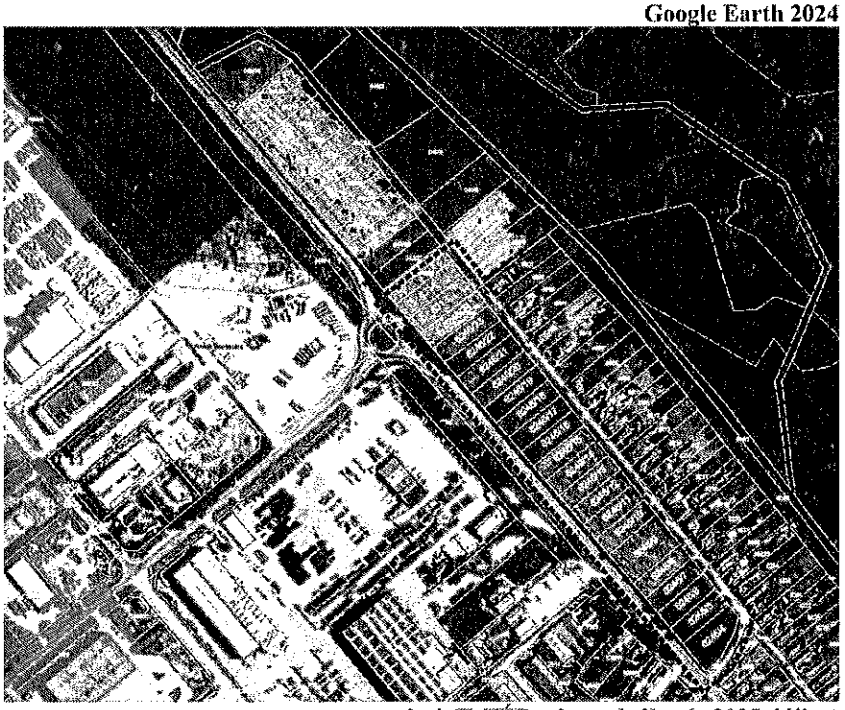
Kizárólag tanulmánytervben van mód részletesen bemutatni a kérelmezett módosítási javaslatot, szabályozási koncepciót (az út megszüntetését vagy a körforgalomba való csatlakozás javaslatát) a szükséges vizsgálati munkarészekkel és alátámasztó javaslatokkal, hatáselemzésekkel, illetve az érintett államigazgatási és egyéb szervekkel történő egyeztetések eredményének bemutatásával.

Az elkészült tanulmánytervet az Önkormányzat felé kérelemmel és településrendezési szerződés tervezetével együtt szükséges benyújtani. Az Önkormányzat a benyújtott kérelem alapján dönt a telepítési tanulmánytervről, az abban foglalt szabályozási koncepcióról, és a településrendezési eszközök módosításának a szükségességéről, illetve a településrendezési szerződés tervezetéről (a településrendezési eszköz módosítás költségeinek a kérelmező általi átvállalásáról és azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója (kérelmező) általi átvállalásáról, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.)

Jelen esetben a jelzett módosítási szándék az Önkormányzatot és más tulajdonosokat is érint, illetve az érintett telkek beépítési szabályaira is hatással van, a kérelmezett módosítás erre figyelemmel is önálló eljárás keretében valósítható meg.

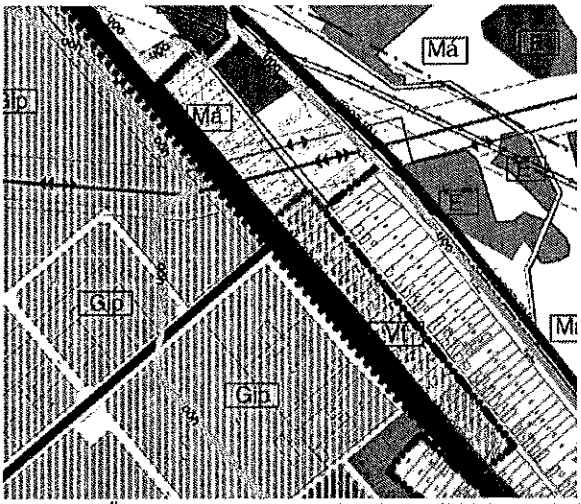


Google Earth 2024

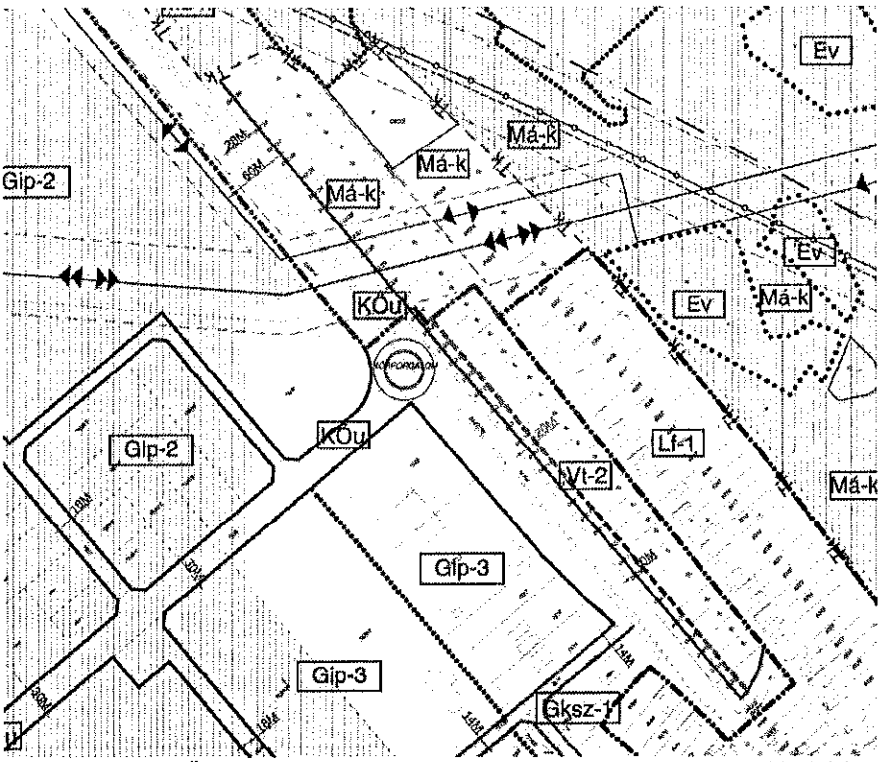


ortofotó (E-TÉR adatszolgáltatás 2025. július)

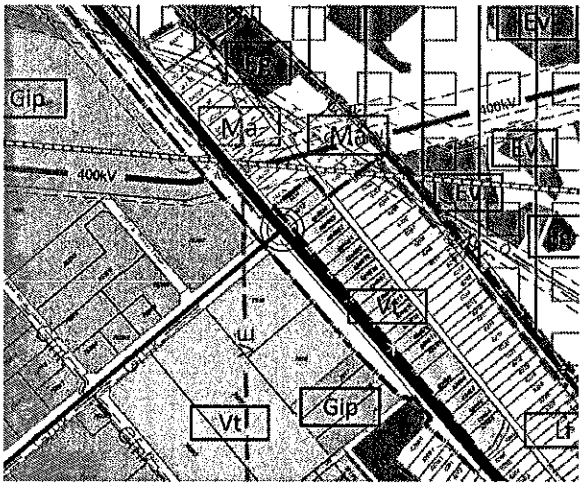
A jelenleg hatályos településrendezési eszközöket megelőzően hatályos településrendezési eszközök



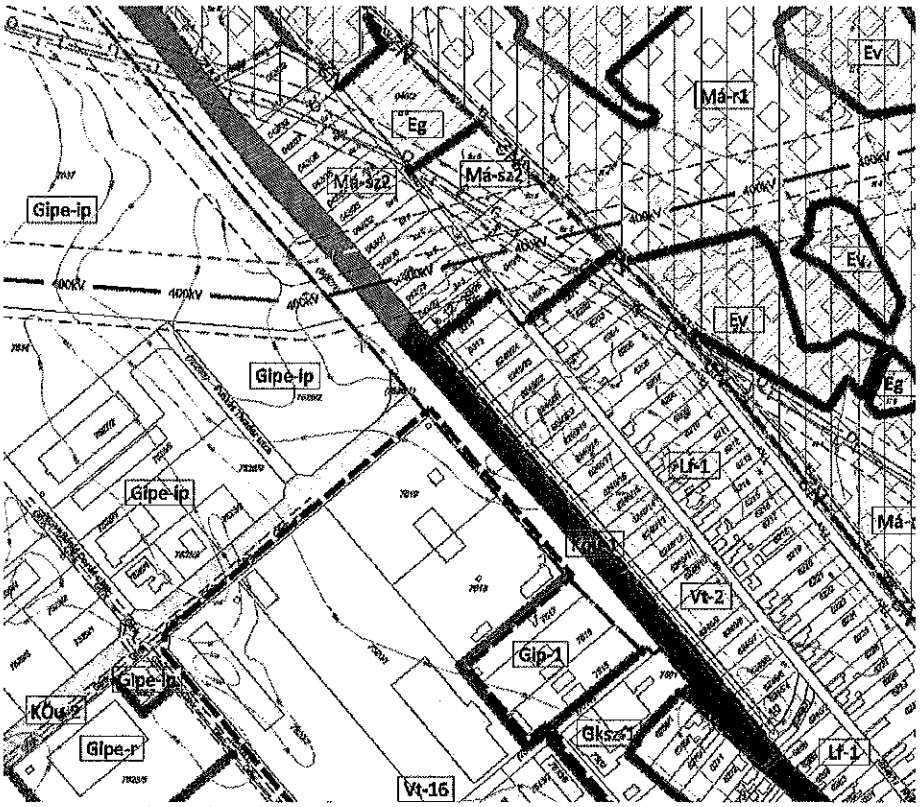

261/1998. ÖK. határozattal elfogadott és 154/2006. (VI. 21.) sz. ÖK. határozattal kiegészített településszerkezeti terv (hatályos 2022. 11. 10-ig)




24/2006. (VI. 21.) Ök. rendelettel elfogadott szabályozási terv (hatályos 2022.11.10-ig)

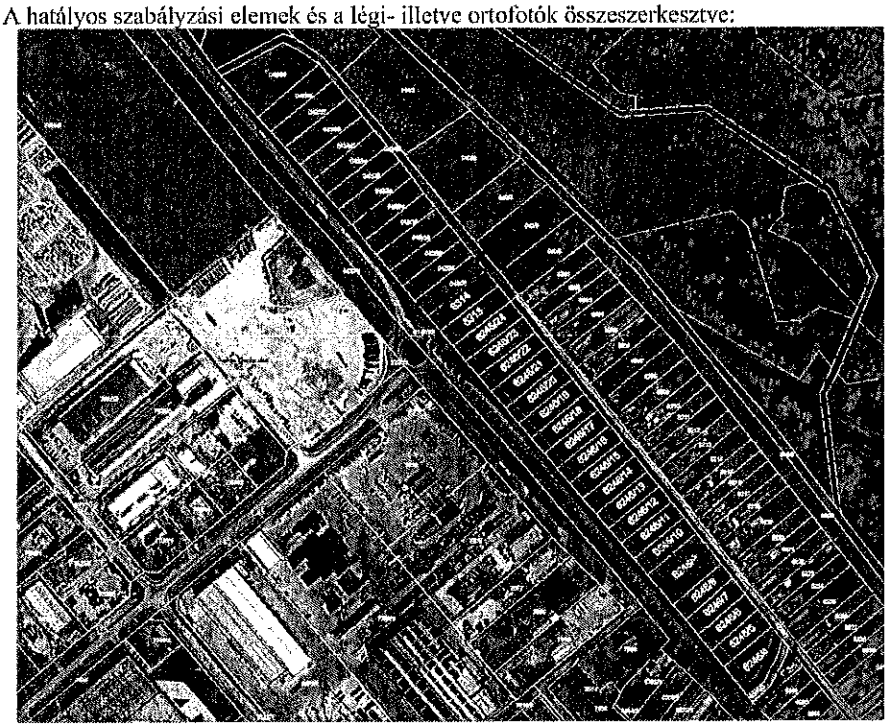


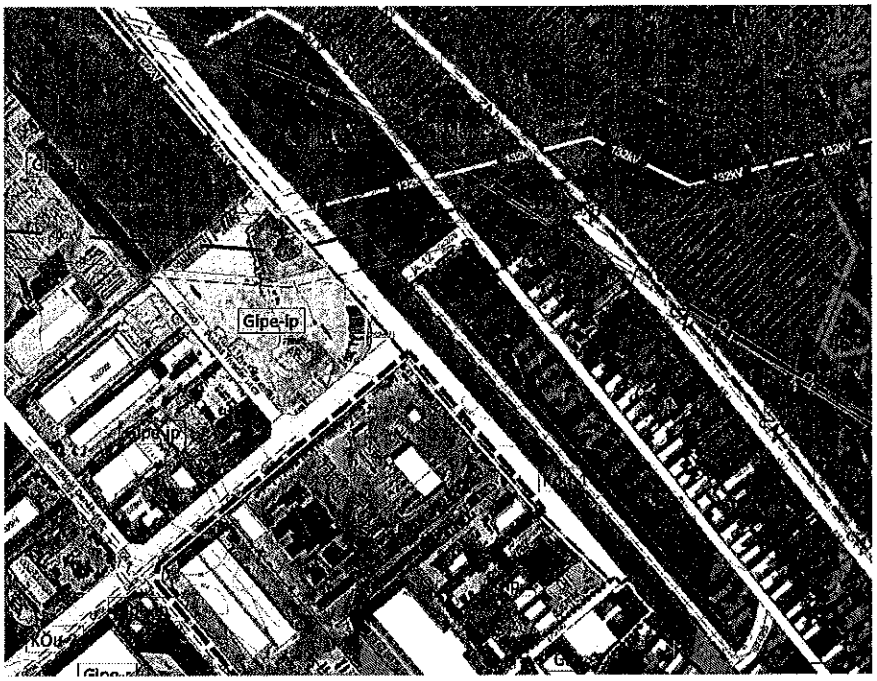
hatályos településszerkezeti tervlap

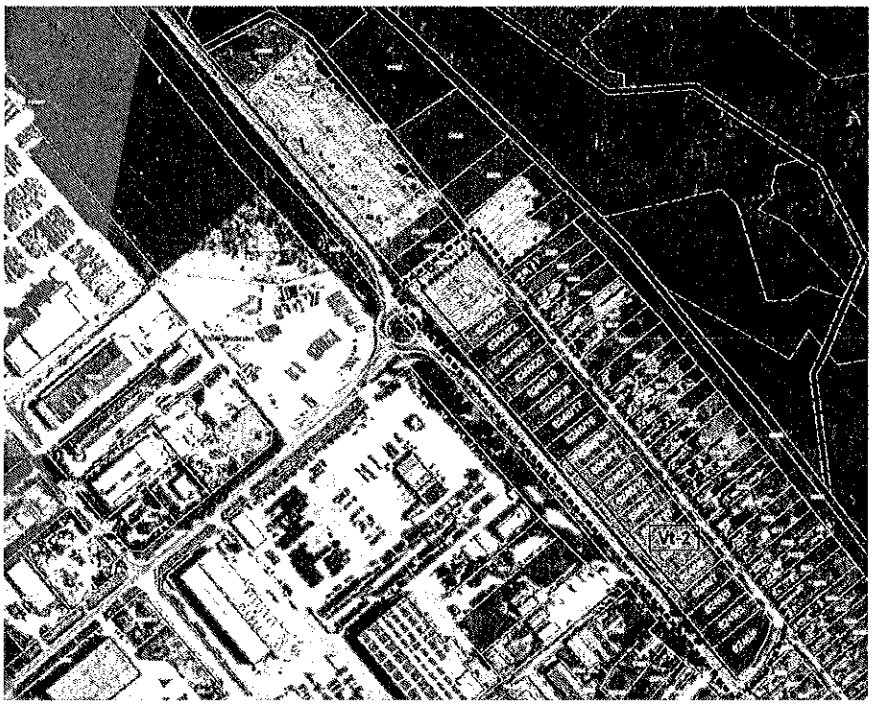


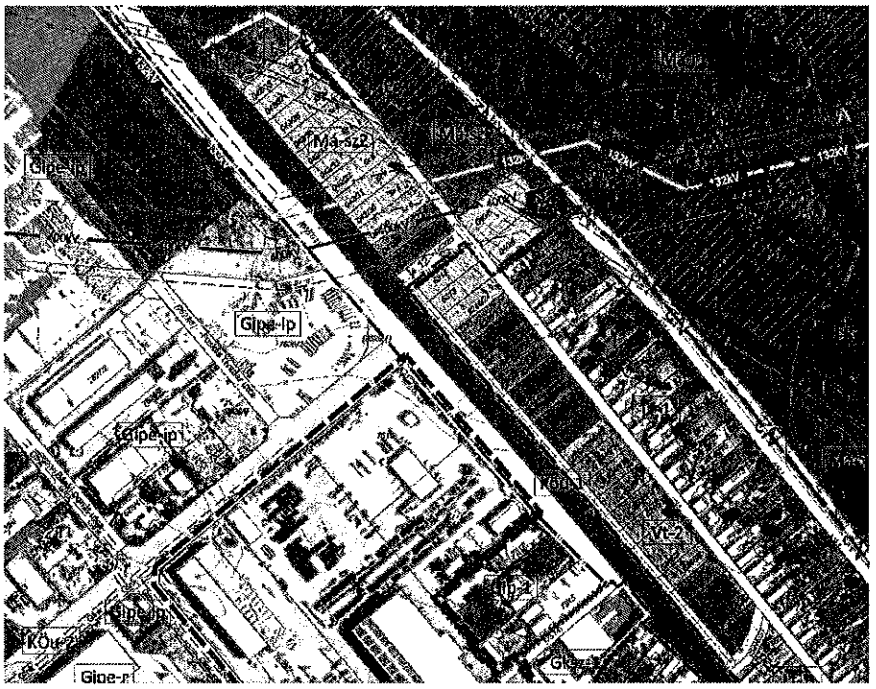
hatályos szabályozási tervlap

A hatályos szabályzási elemek és a légi- illetve ortofotók összeszerkesztve:








Glpe-lp
Glpe-lp
Glpe-lp
Glpe-lp

**2. melléklet: Előzetes környezeti vizsgálati eljárásban beérkezett vélemények és a kapcsolódó iratok**

## KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE -vélemények összefoglaló táblázata

Hivatkozással az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) sz. Korm. rendelet 1.§ (3) a) bekezdésére az Önkormányzat településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán, annak várható környezeti hatás jelentőségének és egyben a környezeti vizsgálat elkészítés szükségességének eldöntése kapcsán az érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Az alábbi táblázat a beérkezett vélemények összefoglalója a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásának szükségességéről:

| ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV MEGNEVEZÉSE | | DÁTUM | KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS SZÜKSÉGESSÉGE |
|---|---|---|---|
| 1. | **PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály** | 2026.07.02. | „A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett **nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.**" |
| 2. | **PVKH Állami Főépítészi Iroda** | 2026.07.02. | „Az épített környezet védelmét illetően **környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.**" |
| 3. | **Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyászati Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály** | 2026.07.02. | „Dabas Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a **környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.**" |
| 4. | **PVKH Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály** | 2026.07.07. | „...a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a **környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.**" |
| 5. | **BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.** | 2026.07.08. | „... közegészségügyi szempontból a **környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek** az alábbi észrevétellel:<br>Az 1. számú módosítás beruházásai során az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges. ...<br>Dabas település ... felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.<br>A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani." |
| 6. | **BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.** | 2026.07.08. | „A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik." |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 7. | **PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály** | 2026.07.09. | „Táj- és természetvédelmi szempontból: ... Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatás nem várható. A fentiek alapján **a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**" |
| 8. | **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály** | 2026.07.13. | „régészeti és műemlékvédelmi szempontból **nem tartom szükségesnek környezeti értékelés készítését.**" |

**Az előzetes környezeti vizsgálati eljárásban az érintett szervek környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek.**

*Dr. Cs. Tóth Attila - 2026.07.02. 15:13:07*

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

| | |
|---|---|
| Ügyiratszám: PE/TV/00715-2/2026 | Tárgy: Tájékoztatás |
| Ügyintéző: Németh-Jaszovics Diána | Hiv. szám: EPH/116-2/2026 |
| Telefon: 06 1 236 3962 | Melléklet: - |

**Kőszegi Zoltán részére**
polgármester

**Dabas Város Önkormányzat**

Dabas
Szent István tér 1.
2370

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozott számú megkeresésére, a Dabas településrendezési eszközeinek eseti módosításához- *4 témát érintően, a településfejlesztési célok településrendezési megalapozására és a DÉSZ szöveges pontosítása témában-* kapcsolódó környezeti értékelés készítésének szükségességével kapcsolatban, a termőföld hasznosításával járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházás megvalósítása során a földmunkákkal érintett termőföld területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**
- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. Humuszos talajanyag elszállítása a területről tilos.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.
- Mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

A fenti előírásokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. 2. d) alpontja alapján tettem meg.

Budapest, elektronikus bélyegző szerint.

**A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró dr. Fehér Edina igazgató**
nevében és megbízásából:

**dr. Cs. Tóth Attila**
osztályvezető

Kapják:
— Címzett (hivatali kapu)
— Irattár

Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
Telefon: (06 1) 236-4160 KRID:511509738
E-mail: nto@pest.gov.hu Web: www.pvkh.hu

Aláíró: Váradi Tibor (2026.07.02. 10:18:39)

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00345-2/2026.
Ügyintéző: Novotnik András Ákos

Tárgy: Dabas – várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – nyilatkozat – településrendezési eszköz módosítás

Hiv.szám.: EPH/116-2/2026

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Kérjük minden eljárási lépés előtt frissítse a megkeresendő szervek listáját az E-TÉR útmutatóban leírtak szerint.**

**Kőszegi Zoltán Tibor polgármester részére**
Dabas Város Önkormányzata
Dabas
Szent István tér1/B
2370

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Dabas Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (4) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében kérték véleményünket, melyre határidőn belül, az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegeltük a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat.

**Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.**

Fentieken túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.
Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 3. melléklet 41. pont alapján a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy a *környezeti értékelés szükséges*, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú *környezeti értékelés véleményezését*, a R. 62. § alapján, *az E-TÉR felületen*

*kezdeményezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével.*
Amennyiben R. 60. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott folyamat alapján, a környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek *nem találták szükségesnek*, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy *az E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kikapcsolása szükséges.*

Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszköz véleményezési eljárást az önkormányzat kezdeményezheti, a polgármester általi véleményezési anyag feltöltésével (.pdf/A) formátumban, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban. R.) 62. § (3) bekezdése alapján a kezdeményezés, **a dokumentumok E-TÉR egyeztetési felületére történő hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.**

**Kérjük, hogy az E-tér rendszerben az egyeztetési szakasz megkezdése előtt frissítsék a megkeresendő véleményezésre jogosult szervek listáját az E-tér kézikönyve szerint.**

Felhívjuk a figyelmet, a településrendezési eszközt módosító egyeztetési eljárás indítása előtt – R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség vagy partnerségi rendelet szerinti helyi partnerségi egyeztetés, határidőben történő megtartására, hogy a véleményezési anyag feltöltésekor az egyeztetéseken tett észrevételek és javaslatok az E-TÉR felületre feltöltésre kerülhessenek a R. 65. § (6) bekezdés értelmében.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

*A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró*
***dr. Fehér Edina***
*igazgató*
*nevében és megbízásából:*
***Váradi Tibor***
*állami főépítész*

Kapják:
1. Címzett
2. Irattár - helyben

NNGYK
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Digitálisan aláírta: dr. Deim Szilvia
2026.07.02. 13:08:35

**NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT**

Iktatószám: NNGYK/52060-2/2026
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

**Tárgy:** Településrendezési eszközök módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: EPH/116-2/2026
Melléklet: -

**Kőszegi Zoltán**
polgármester részére

**Dabas Város Polgármesteri Hivatala**
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén", nem „minden" esetben vesz részt.

Dabas Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.
Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

*Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban*

Tisztelettel:

**Dr. Oroszi Beatrix**
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

**Dr. Deim Szilvia**
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

**Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály**
Cím: 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6. Tel: +36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu; Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Dobay Péter főosztályvezető 2026.07.07. 11:09:13

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/4039-2/2026**
Ügyintéző: Horváth József
Telefon: +36 22 510 531

Tárgy: Dabas Város településrendezési terve módosítása –környezeti hatás vizsgálata
Hivatkozási szám: EPH/116-2/2026

Ügyintéző: Fehérvári Éva

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Kőszegi Zoltán**
polgármester

**Dabas Város Önkormányzata**

Dabas
Szent István tér 1/B.
2370

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tervezett módosítások közvetlenül érintenek *az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló* 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt (**Dabas 127/Q erdőrészletek**). A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételével jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása jelentős.

Az *erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény*nek (továbbiakban: Evt.) 78. § (1) bekezdése szerint erdőt igénybe venni csak kivételes esetben, a közérdekkel összhangban lehet.

Felhívom azonban a figyelmet, hogy az Evt. 78. § (2) bekezdése szerint az erdő igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Ezért a tényleges munka csak **az erdészeti hatóság erdő igénybevételét engedélyező, végleges határozata alapján kezdhető meg** az engedélyben megjelölt feltételekkel, határidőn belül és az abban meghatározott célra.

Valamint *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés* alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Agrárügyi Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály
2100 Gödöllő, Kotlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.: 431
Telefon: 28/532-301 Fax: 28/532-302
Hivatali Kapu KRID:200822776 (PMKHEI) e-mail: erdeszeti.hatosag@pest.gov.hu
www.pvkh.hu
Szakmai nyomtatványok: https://foldalap.am.gov.hu
Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9 –14 óráig Telefon: 28/532-308

Kelt: Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

A főispán helyett eljáró
főigazgató helyett eljáró
dr. Fehér Edina igazgató
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Dabas Város Önkormányzata 153176395 HK
2. Irattár

Dr. Koroknai András - 2026.07.08. 07:56:11

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Kőszegi Zoltán polgármester**
részére

Dabasi Város Önkormányzata

| | |
|---|---|
| Iktatószám: | BP/PNEF/01334-3/2026. |
| Ügyintéző: | Lénárt Péter |
| Telefonszám: | +36-1-4653866 |
| E-mail: | kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu |
| Tárgy: | Dabas településrendezési eszközeinek eseti módosítása 4 témát érintően, a településfejlesztési célok településrendezési megalapozására és a DÉSZ szöveges pontosítása témában – véleményezés környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről **környezet- és település-egészségügyre kiterjedően** |
| Hiv. szám: | EPH/116-2/2026 |

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek az alábbi észrevétellel:**

A 1. számú módosítás beruházásai során az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges. Az ivóvíz minőségének meg kell felelnie *az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről* szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet előírásainak.

**Dabas település** – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint *a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

**A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.**

A BFKH jelen véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá *a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot *a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.)* 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

A főispán helyett eljáró
dr. Mészár Erika
főigazgató nevében és megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet: –

Kapják:
1. Dabasi Város Önkormányzata – Hivatali Kapu
2. Irattár

**Közegészségügyi Osztály 1.**
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Dr. Koroknai András - 2026.07.08. 07:56:14

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Kőszegi Zoltán polgármester**
részére

Dabasi Város Önkormányzata

| | |
|---|---|
| Iktatószám: | BP/PNEF/01334-4/2026. |
| Ügyintéző: | Lénárt Péter |
| Telefonszám: | +36-1-4653866 |
| E-mail: | kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu |
| Tárgy: | Dabas településrendezési eszközeinek eseti módosítása 4 témát érintően, a településfejlesztési célok településrendezési megalapozására és a DÉSZ szöveges pontosítása témában – véleményezés környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről természetes **gyógytényező érintettsége szempontjából** |
| Hiv. szám: | EPH/116-2/2026 |

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi tájékoztatást adja.

**A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot *a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.)* 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

A főispán helyett eljáró
dr. Mészár Erika
főigazgató nevében és megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet: –

Kapják:
1. Dabasi Város Önkormányzata – Hivatali Kapu
2. Irattár

**Közegészségügyi Osztály 1.**
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ügyiratszám: | PE/KTHF/30393-3/2026. | Tárgy: | Dabas Város településrendezési eszközeinek 4 témát érintő módosítása |
| Ügyintéző: | Németh Orsolya | Hiv. szám: | EPH/116-2/2025 |
| Telefon: | (06-1) 776-6280 | Melléklet: | - |

**Kőszegi Zoltán úr részére**
polgármester

**Dabas Város Önkormányzata**

Dabas
Szent István tér 1/B.
2370

**Tisztelt Polgármester Úr!**

**Dabas Város településrendezési eszközeinek 4 témát érintő módosítása tárgyában**

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás további szakaszaiban, *a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja, valamint a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján

**részt kíván venni.**

*Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az előzetes tájékoztatásban ismertetett módosítások egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és *a természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A módosítással érintett területek *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

Tárgyi ingatlanok *a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) *és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érintik.

**Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatás nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

**Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.**

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Kormányhivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró
dr. Fehér Edina igazgató nevében és megbízásából:

**Galamb István**
osztályvezető

Kapják:

1. Dabasi Polgármesteri Hivatal KRID - 502230376
2. Irattár

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.07.09 09:12:45
Pest Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Galamb István



, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.
Telefon: (06-1) 776-6280 KRID: 201436115
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: www.pvkh.hu

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

| | | |
|---|---|---|
| **Ügyiratszám:** | **BP/2602/00516-3/2026** | **Tárgy:** Dabas város településrendezési eszközeinek részterületre vonatkozó 4. pontba szedett módosítása – környezeti értékelés szükségességének véleményezése örökségvédelmi szempontból |
| **Ügyintéző neve:** | Bozóki-Ernyey Katalin | |
| **Telefon:** | 061/795-9032 | **Melléklet: –** |
| **E-mail:** | bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu | **Hiv. szám:** EPH/116-2/2026 |
| | | **Ügyintézőjük:** Fehérvári Éva |

**Kőszegi Zoltán polgármester**

**Dabas Város Önkormányzata**

2370 Dabas, Szent István tér 1.

*Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.*

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésére *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy régészeti és műemlékvédelmi szempontból

**nem tartom szükségesnek**

**környezeti értékelés készítését.**

**Megállapítottam** a *Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium* által vezetett **közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy az 1–2. sz. módosítási területeken régészeti lelőhely nem ismert, műemlék, műemléki terület nem található. A 3–4. sz. módosítások örökségi érdeket nem sértenek.**

**A további örökségvédelmi eljárások során a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság, a Pest Vármegyei Kormányhivatal** (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest, Fő tér 1.) **jogosult eljárni.**

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest - *dátum digitális aláírás szerint*

A főispán helyett eljáró
**dr. Mészár Erika**
főigazgató nevében és megbízásából:

Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva

Digitállsan aláírta: Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2026.07.13 12:49:48 +02'00'

**dr. Zelenyánszki Éva**
ügyintéző

**Erről értesül:**

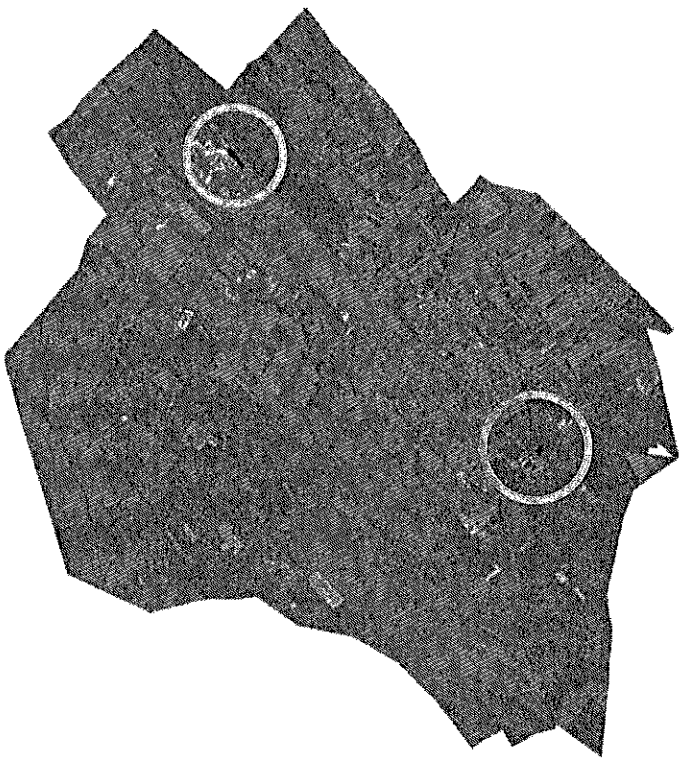
1. Címzett – HK

160

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

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

# DABAS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA TÖBB RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐEN



**Településfejlesztési célok településrendezési megalapozására és a DÉSZ szöveges pontosítására 4 témában**

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTUMA A PARTNEREK RÉSZÉRE

2026. június

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, Városfal köz 6. III. em.11.
Tel.: +36-30-670-7530
E-mail: studioaperte@gmail.com
kapcsolattartó: Kovács Beáta ügyvezető
szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta vezető tervező

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

**Berek Tájépítész Iroda Kft.**

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

# ALÁÍRÓLAP

| | | | |
|---|---|---|---|
| megbízó | **Dabas Város Önkormányzata**<br>2370 Dabas, Szent István tér 1.<br>képviseli: **Kőszegi Zoltán polgármester** | | |
| vezető településtervező | **Kovács Beáta**<br>okl. településmérnök<br>vezető településrendezési tervező<br>településrendezési szakértő<br>területrendező tervező | TT/1 10-0231<br>TTSZ 10-0231<br>TR 01-8941 | APERTE Studio Kft. |
| tervező munkatársa | **Mészáros Dóra**<br>okl. településmérnök | táj- és településtervezési gyakornok | APERTE Studio Kft.<br>egyéni vállalkozó |
| táj- és településrendezési tervező | **Schindler-Kormos Eleonóra** | TK, K, TT 01-5671 | Berek Tájépítész Iroda Kft. |



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

# TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ ..... 1

II. A RENDEZÉSSEL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ..... 3

1. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLATOK ..... 3

1.1. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ..... 4
1.1.1. Hálózati- és útkapcsolati jellemzők, forgalmi viszonyok ..... 4
1.1.2. Közösségi közlekedés, gyalogos- és kerékpáros közlekedés ..... 5

1.2. KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLATA ..... 6
1.2.1. Vízellátás, vízelvezetés ..... 6
1.2.2. Energiaellátás, hírközlés ..... 7

1.3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉS RÉGÉSZETI ELEMEK VIZSGÁLATA ..... 7
1.3.1. Dabas örökségvédelmi hatástanulmány ..... 7
1.3.2. Közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok ..... 8

1.4. KÖRNYEZETVÉDELEM ..... 12

1.5. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA ..... 13

1.6. A VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JOGSZABÁLYOK ALKALMAZÁSA ..... 14

III. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATA ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA ..... 16

1. A 6246/4-24, 6313 ÉS 6314 HRSZ.-Ú TELKEKBŐL ÁLLÓ TELEKTÖMB RENDELTETÉSI MÓD ÉS EGYSÉGSZÁMRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAINAK FELÜLVIZSGÁLATA ..... 16

1.1. TELEKVIZSGÁLAT ..... 17

1.2. FEJLESZTÉSI CÉL ..... 21

1.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI ..... 21

1.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA ..... 27
1.4.1. DÉSZ módosítási javaslata ..... 28

1.5. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK ..... 32
1.5.1. Közlekedés ..... 32
1.5.2. Közmű ..... 32
1.5.3. Örökségvédelmi elemek ..... 32
1.5.4. Környezetvédelem ..... 33
1.5.5. Táj- és természetvédelmi elemek, zöldfelületi rendszer ..... 33

2. A 0257/44 HRSZ.-Ú INGATLAN TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVNEK MEGFELELŐ LF-1 ÖVEZETBE SOROLÁSA ..... 34

2.1. TELEKVIZSGÁLAT ..... 35

2.2. FEJLESZTÉSI CÉL ..... 37

2.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI ..... 37

2.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA ..... 44
2.4.1. DÉSZ módosítási javaslata ..... 48

2.5. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK ..... 50
2.5.1. Közlekedés ..... 50



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

2.5.2. Közmű ..... 50
2.5.3. Örökségvédelmi elemek ..... 50
2.5.4. Környezetvédelem ..... 50
2.5.5. Táj- és természetvédelmi elemek, zöldfelületi rendszer ..... 51

**3. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT FÓLIASÁTOR ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA ..... 52**

3.1. FEJLESZTÉSI CÉL ..... 52

3.2. A HATÁLYOS DÉSZ ÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOK ELŐÍRÁSAINAK MEGÁLLAPÍTÁSAI ..... 52

3.3. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, A DÉSZ MÓDOSÍTÓ JAVASLATA ..... 55

**4. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MELLÉKLETEINEK FELÜLVIZSGÁLATA ..... 57**

4.1. A HATÁLYOS DÉSZ MEGÁLLAPÍTÁSAI ÉS ANNAK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA ..... 57
4.1.1. DÉSZ 3. melléklet ..... 57
4.1.2. DÉSZ 4. melléklet ..... 66
4.1.3. DÉSZ 5. melléklet ..... 75

**IV. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN ..... 76**

**1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA ..... 76**

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN ..... 76

**V. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ ..... 77**

**1. RENDELETTERVEZET ..... 77**

**VI. MELLÉKLETEK ..... 106**

**1. 1/2026. (I. 29.) SZ. ÖK. HATÁROZAT ..... 106**



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

# I. BEVEZETŐ

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT ALÁTÁMASZTÓ DÖNTÉS

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1/2026. (I. 29.) ÖK. határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről több témában az alábbiak szerint:

- a hatályos településrendezési eszközök módosítása indokolt és szükséges:
  1. A Nyárfasor utcát érintő - sajátos jogintézménnyel érintett - 6246/4-24 hrsz., 6313 hrsz. és 6314 hrsz.-ú telkekből álló telektömbre, az övezeti előírások rendeltetési mód és rendeltetési egység számra vonatkozó előírások felülvizsgálata.
  2. A 0257/44 hrsz.-ú ingatlan településszerkezeti tervnek megfelelő Lf-1 övezetbe sorolása.
  3. A helyi építési szabályzat fólia-sátrak elhelyezésére vonatkozó előírásainak a felülvizsgálata.
  4. A helyi építési szabályzat 3., 4. és 5. mellékleteinek a jogtechnikai felülvizsgálata.
- az előző pontban szereplő telkeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéshez szükséges telkek összes területét kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánította;
- elfogadta a tervi tartalomra vonatkozó főépítészi feljegyzést.

## HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK



Dabas település hatályos településfejlesztési és településrendezési, valamint településkép-védelmi dokumentumait 2022-es évben újította meg. A 2022-es évben 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. évben 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 fejlesztési 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 javaslathoz felhasználásra kerültek 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.

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

A településrendezési eszközök módosítása során pedig a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135.§ (2) bekezdése alapján az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készül a módosítás.

## A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI 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 b) pontja alapján **egyszerűsített eljárással történik**, tekintettel arra, hogy **a módosítással érintett területeket az Önkormányzat az 1/2026.(I. 29.) ÖK. határozatában kiemelt fejlesztési területté nyilvánította**.

A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2017. (V. 24.) önkormányzati rendelet az RTr. hatálya alá tartozik, ezért a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények figyelembevételével történik. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75.§ (3a) bekezdésére figyelemmel **a véleményezés elektronikus úton kerül lefolytatásra**.

A Tr. 68.§ (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. **A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a véleménynyilvánításra 10 nap áll rendelkezésre.** Az E-TÉR egyeztetési felületen kívül, a Tr. 65.§ (3) bekezdésének megfelelően **az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze**. A partner véleményt tehet a lakossági fórumon szóban vagy a lakossági fórumot követő 5 napon belül írásban az Önkormányzatnak címezve vagy az E-TÉR felületre feltöltve.



## 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. A RENDEZÉSSEL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA

## 1. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLATOK

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

A rendezési feladat 4 témát érint az önkormányzati fejlesztési célok megvalósíthatóságának településrendezési megalapozására. A 4 témából kettő a DÉSZ egyes előírásainak pontosításra terjed ki, a másik két területegység pedig bel-, illetve külterületi ingatlanokat érint, utóbbiak településen belüli elhelyezkedését a fenti ábra mutatja. *(A térképen nem kerül megjelenítésre a 3-4. módosítás: mivel az a DÉSZ előírásainak módosítása.)*

A 4 módosítást érintő tervezési feladatok az alábbi rendezési célok megvalósítását szolgálják:

- Hatályos DÉSZ előírások felülvizsgálata: 1., 3.



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

- Lakóterületi fejlesztés: 2.
- DÉSZ 3-5. mellékletének korrekciója: 4.

A módosításokhoz egységesen **általános településrendezési szempontú vizsgálat** készül a dokumentáció **I. rész**ében a könnyebb áttekinthetőség és az ismétlések elkerülése érdekében.
A **II. rész**ben az egyes módosítási pontok önállóan kerülnek bemutatásra, **önálló, csak az adott pontra vonatkozó vizsgálati és alátámasztó munkarészek**kel.

## 1.1. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022 évben teljes körű közlekedési szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek. Emiatt általános leírások az alábbi rövid összefoglaláson túl jelen dokumentumban nem kerülnek „ismétlésre".
**A tervezési feladatnak megfelelő tartalmú és részletezettségű szakági alátámasztó munkarészeket a szóban forgó módosítási pont tartalmazza.**

### 1.1.1. 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 autóút közelsége okán - a város országos és regionális kapcsolatai kiemelkedők.
A település közigazgatási területén északnyugat-délkeleti irányban áthalad az 5. sz. I. rendű országos főút (Budapest-Szeged-Röszke), mely 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).

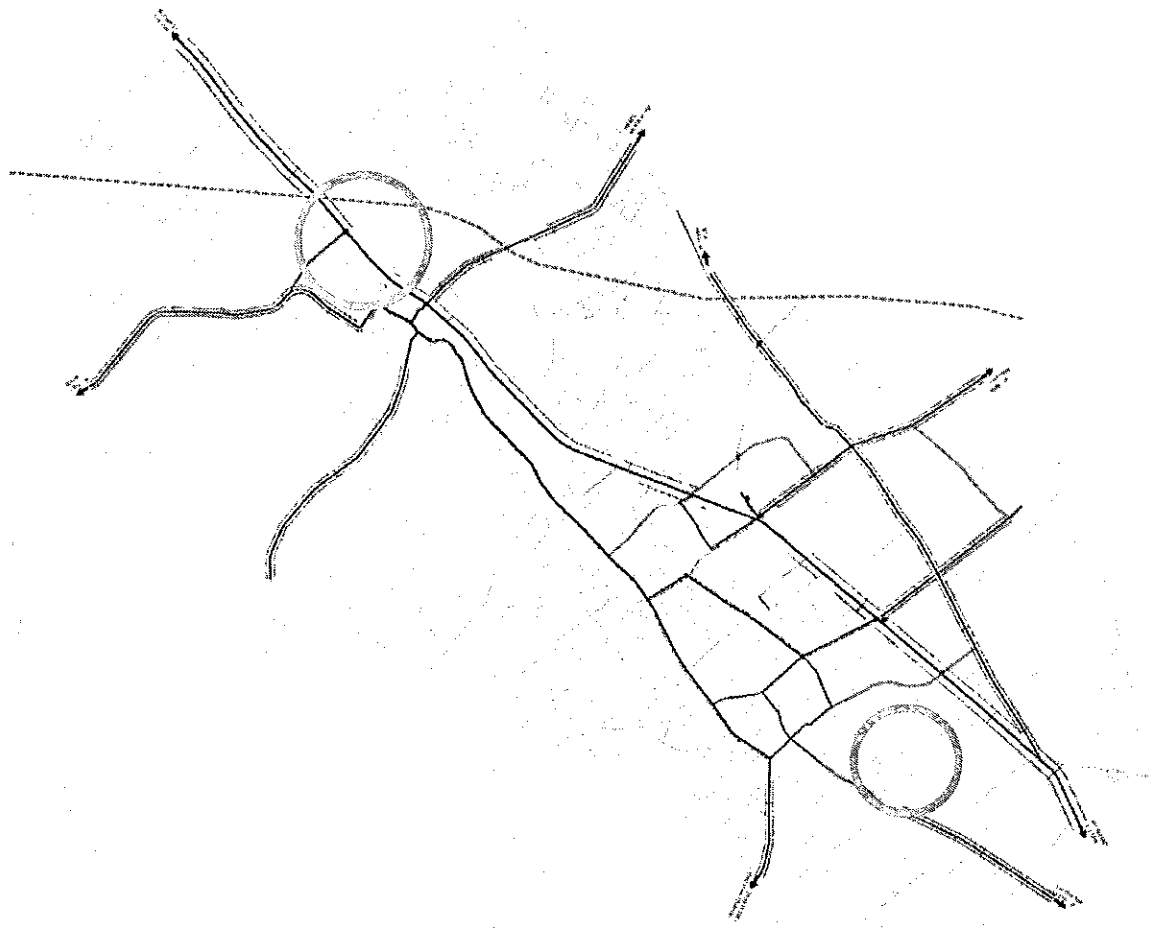
További állami közutak:

- 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.
Parkolási problémák a településen nem jellemzők. A gazdasági területek teherforgalma csak néhány helyen okoz zavaró hatást a környező lakóterületeken. A belterület szélén elhelyezkedő ipari parkoknál a telephelyeken, illetve a környezetükben lévő parkolósávokban a gépjárművek elhelyezése megoldott.



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



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



## 1.1.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS, GYALOGOS- ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A közúti tömegközlekedést elővárosi és helyközi autóbusz járatok biztosítják a településen.
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 magasabb rendű tervek szerint Dabas közigazgatási területének északi részén tervezett egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (Vo – Budapestet délről kerülő vasútvonal: Szárliget – Szár – Bodmér – Vértesacsa – Vereb – Baracska – Ercsi – Szigetszentmárton – Kiskunlacháza –Bugyi – Dabas –Újhartyán – Ceglédbercel) fog áthaladni. A távlati vasútvonal elvi nyomvonallal, területigény nélkül épült be a településrendezési eszközökbe.
A település területén fejlesztés alatt álló kerékpárút hálózat található, melynek elemei 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.

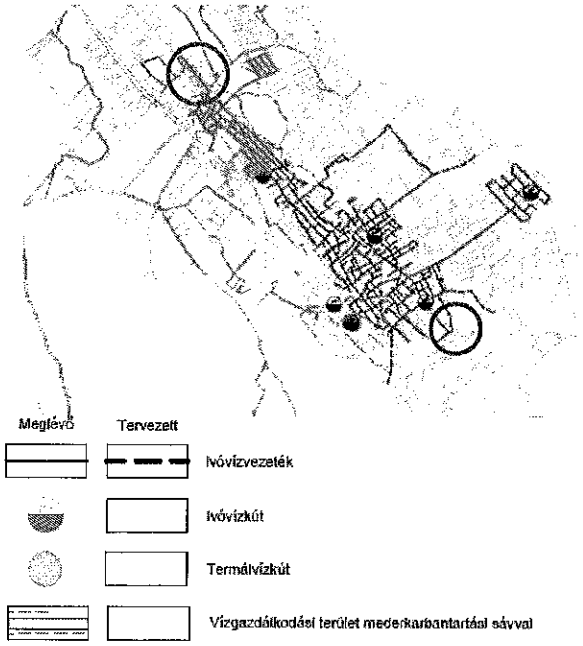
## 1.2. KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLATA

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022 évben teljes körű közmű szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek. Emiatt általános leírások az alábbi rövid összefoglaláson túl jelen dokumentumban nem kerülnek „ismétlésre".
**A tervezési feladatnak megfelelő tartalmú és részletezettségű szakági alátámasztó munkarészeket a szóban forgó módosítási pont tartalmazza.**

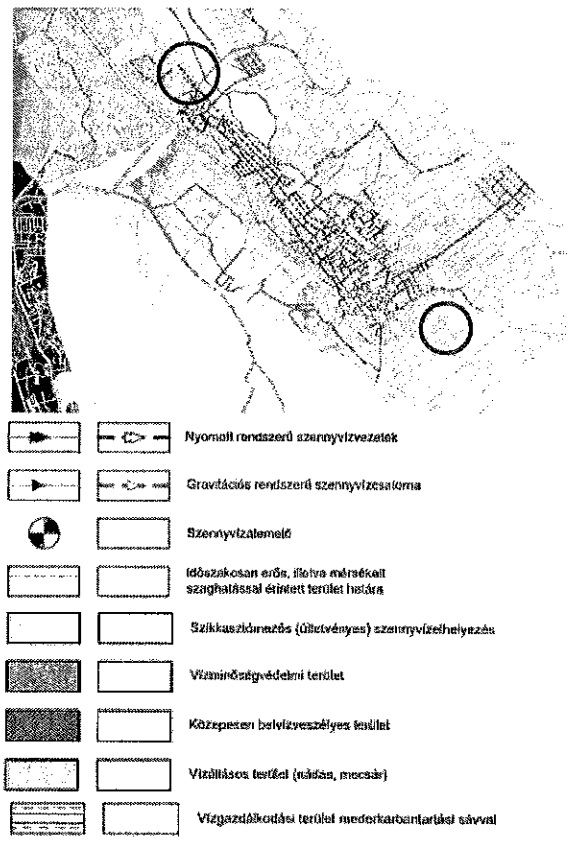
Dabas közigazgatási területén a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere rendelkezésre áll. Belterületen a teljes közműellátás majdnem 100%-os, de a külterületen is az igényeknek megfelelő.
Az új fejlesztésre javasolt területeken a terület tervezett használatának megfelelően teljes, részleges vagy hiányos közműellátást szükséges biztosítani, melyhez a jelenlegi közműhálózat fejlesztési igényeit meg kell határozni.

### 1.2.1. VÍZELLÁTÁS, VÍZELVEZETÉS

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.




*vízellátás az 1., 2. módosítások területi jelölésével (Alátámasztó javaslat)*



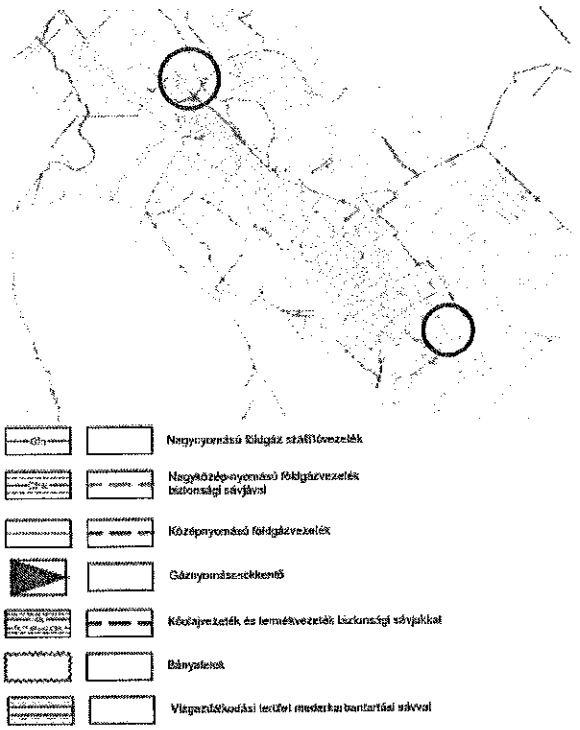

*vízelvezetés az 1., 2. módosítások területi jelölésével (Alátámasztó javaslat)*



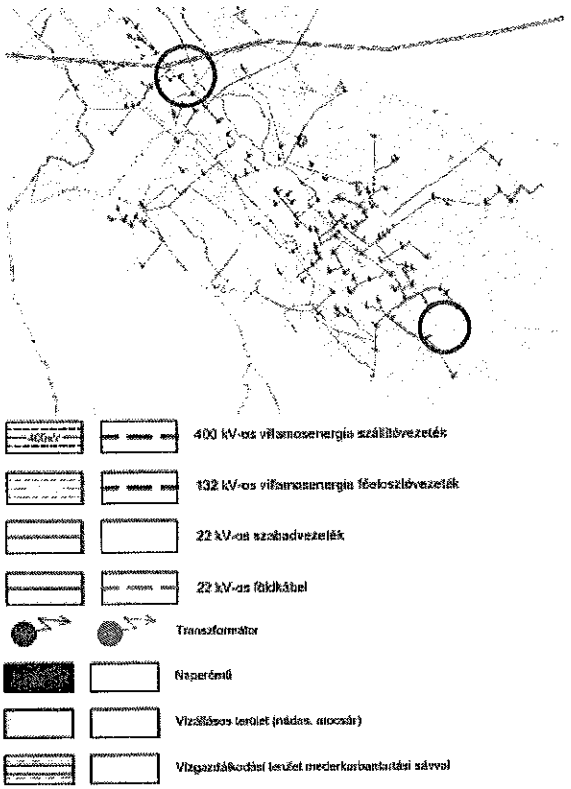
APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

## 1.2.2. ENERGIAELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS

A település villamosenergia ellátását az NKM Áramszolgáltató Zrt. biztosítja, annak alapját a 132 és 22 kV-os Ócsa közigazgatási területén üzemelő „Felsőbabád" és Újhartyán alállomások adják. A település északi részén halad át az Albertirsa – Martonvásár közötti 400 kV-os átviteli távvezeték. A fogyasztói igények a településen működő transzformátorokról induló kisfeszültségű 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 nagyközépnyomású gázátadó állomás biztosítja a gázellátást-nagyközép nyomású vezetékeken keresztül. A kisnyomású gáz előállítását biztosító fogyasztói igények a telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozóval kielégítettek.
Dabas vezetékes elektronikus távközlési ellátását jelenleg 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft. biztosítja. A település távközlési hálózata belterületen teljes mértékben kiépült. Hálózatfejlesztés esetén csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg a fejlesztés.




*gázellátás az 1., 2. módosítások területi jelölésével (Alátámasztó javaslat)*




*villamosenergia ellátás az 1., 2. módosítások területi jelölésével (Alátámasztó javaslat)*

## 1.3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉS RÉGÉSZETI ELEMEK VIZSGÁLATA

### 1.3.1. DABAS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

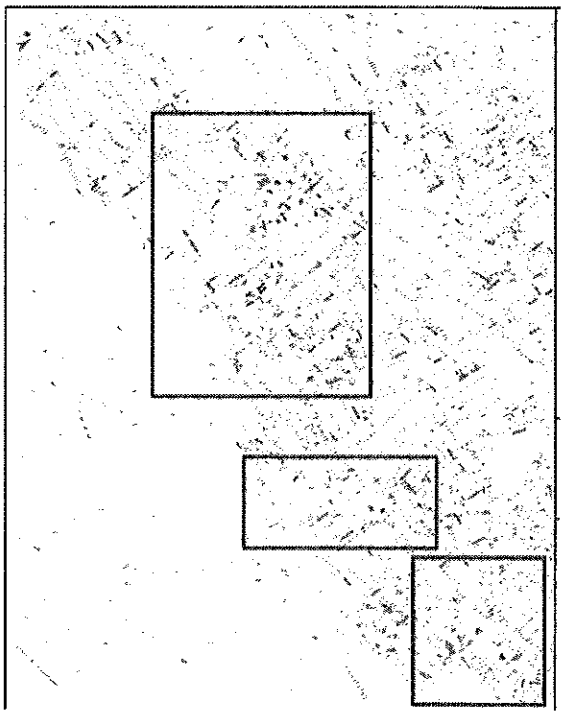
A hatályos településrendezési eszközökhöz 2022-ben elkészült Dabas Örökségvédelmi Hatástanulmánya. A tanulmányt Dr. Tankó Károly régész, örökségvédelmi szakértő (OKM 289-5/2008) készítette.



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

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.

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



*Dabas műemlékeinek és műemléki környezeteinek áttekintő térképe (ÖHT 2022)*



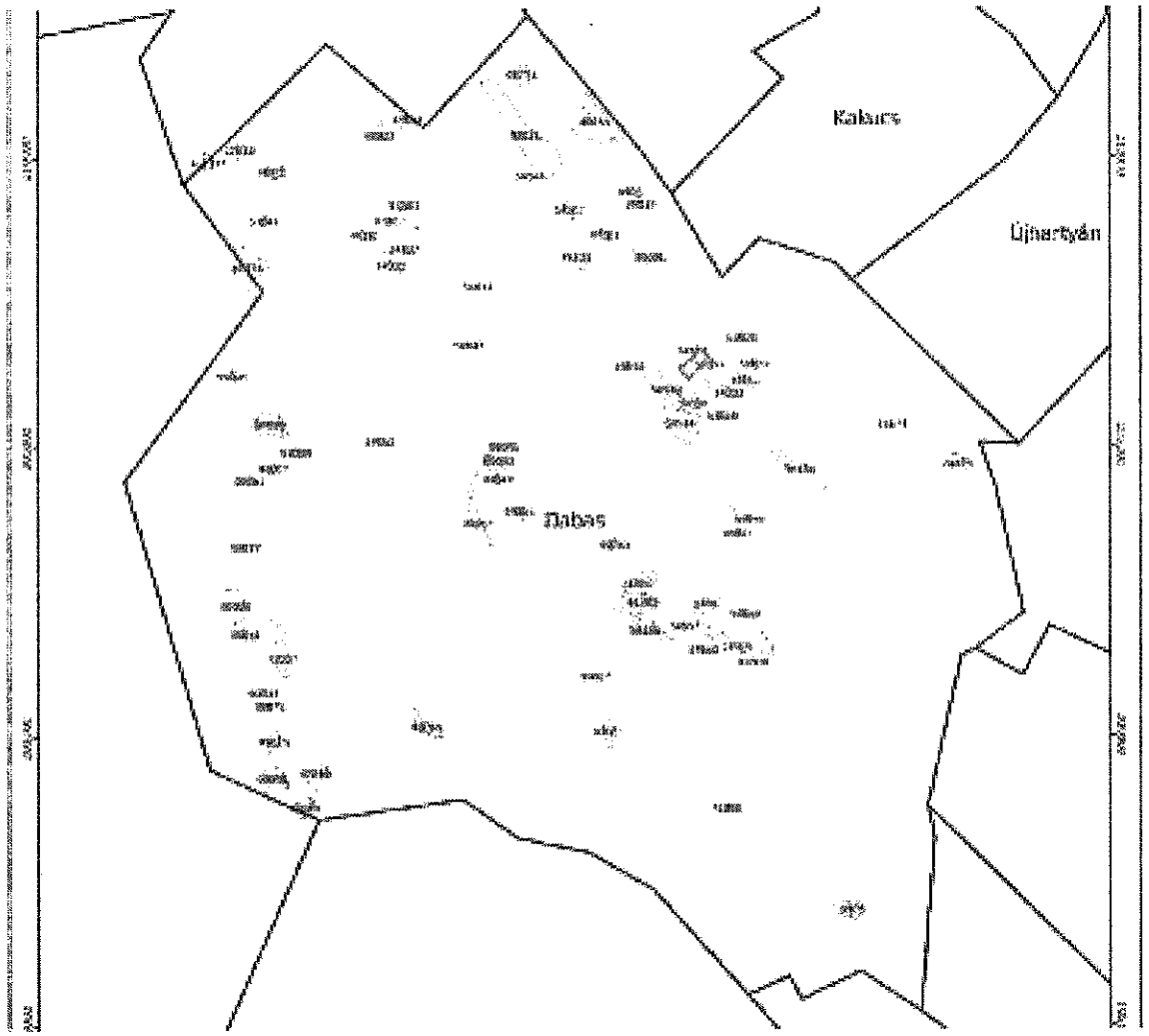
## 1.3.2. KÖZHITELES NYILVÁNTARTÁSBAN SZEREPLŐ ADATOK

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 sorszámmal rendelkező régészeti lelőhelyek által érintett helyrajzi számok nem egyeznek, mely adateltérést a régészeti lelőhely területi kiterjedésének módosulásai és az időközben megvalósult telekalakításokból következő hrsz változások okoznak.
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 | ÉRNTETT HELYRAJZI SZÁMOK | AZONOSÍTÁS ALAPJA | JELENSÉG |
|---|---|---|---|---|---|
| 132 | 100331 | Ipari Park, Steel-Transz | 7520/2 | régészeti megfigyelés közbeni bontómunka (2023) | telep, kora Árpád-kor |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 133 | 101333 | Szittyó-csatorna mellett | 0444/17, 0444/20, 0492/18, 0492/21, 0492/24, 0492/27, 0492/30 | 0444/18, 0444/22, 0492/19, 0492/22, 0492/25, 0492/28, | 0444/19, 0444/23, 0492/20, 0492/23, 0492/26, 0492/29, | terepbejárás Ócsa III. kavics bányatelek nyitása (2019) | telepnyom (felszíni), kelta |




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

Az Önkormányzat 2024. novemberében 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.



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

**A nyilvántartás szerint az alábbi műemlékek és műemléki környezetek találhatók Dabas területén:**

| SORSZÁM ÉS MEGNEVEZÉS | | TÖRZS-SZÁM | AZONO-SÍTÓ | VÉDELEM KATEGÓRIA | BÍRSÁG KATEGÓRIA | HRSZ. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Dinnyés Pál-kúria | 6958 | 6961 | műemlék | II. | 2190 |
| | | | 29029 | műemléki környezet | | 2154/4, 2189, 2188, 2191, 2183, 2231 |
| 2. | Rákóczi-kúria | 6959 | 6962 | műemlék | II. | 2228 |
| | | | 29030 | műemléki környezet | | 2181, 2182, 2154/4, 2226, 2189, 2183, 2230/2, 2231, 2227, 2230/3, 2230/4 |
| 3. | Klasszicista sírkövek (3 db) | 6960 | 14873 | műemlék | II. | 2181 |
| 4. | Református templom | | 6960 | műemlék | II. | 2181 |
| | | | 29028 | műemléki környezet | | 2228, 2180, 2169, 2182, 2154/4, 2168, 2215/1, 2225, 2226 |
| 5. | Dinnyés-kúria | 6961 | 6964 | műemlék | II. | 2158 |
| | | | 29032 | műemléki környezet | | 2160, 2154/4, 2207, 2159, 2157, 2206, 2205 |
| 6. | Halász Jenő-kúria | 6962 | 6963 | műemlék | II. | 2208 |
| | | | 29031 | műemléki környezet | | 2154/4, 2207, 2209, 2210, 2211, 2161, 2159 |
| 7. | Római katolikus templom | 6963 | 6989 | műemlék | II. | 666 |
| | | | 29061 | műemléki környezet | | 665, 667/1, 678, 1290/1, 766/2, 767, 1105, 1102/3, 1102/1 |
| 8. | Baghy-kúria | 6965 | 6988 | műemlék | II. | 1718 |
| | | | 29060 | műemléki környezet | | 1717, 1723, 1719/2, 1681, 215, 216 |
| 9. | Halász Bálint-kúria | 6966 | 6977 | műemlék | II. | 4945/2 |
| | | | 29045 | műemléki környezet | | 2637, 4945/1, 2636/2, 4946, 4955, 4944/2 |
| 10. | Régi Nemzeti Casino | 6967 | 6976 | műemlék | II. | 2637 |
| | | | 29044 | műemléki környezet | | 4945/2, 4945/1, 2639, 2366/1, 2635/2, 2636/2, 2641/1, 2643, 4946, 4955, 2640/1, 2642/1, 2644/1 |
| 11. | Ősi Halász-kúria | 6969 | 6979 | műemlék | II. | 2701/3 |
| | | | 29048 | műemléki környezet | | 2698, 2701/1, 2701/2, 2699, 2700, 2702, 2706/5, 2706/7, 2706/8, 2706/9, 2706/10, 4889, 4888, 4887/1, 4887/2, 4885 |
| 12. | Dömötör-kúria | 6970 | 6959 | műemlék | II. | 2724/2 |
| | | | 29027 | műemléki környezet | | 2724/3, 2724/1, 2725, 2740, 2739, 2738, 2737, 2707/2, 2721, 2708/1, 2710, 2711 |
| 13. | Halász Kázmér-kúria | 6971 | 6978 | műemlék | II. | 2730/2 |
| | | | 29046 | műemléki környezet | | 4794, 2733/1, 2732/1, 2730/3, 2730/1, 4872, 2732/2 |
| 14. | Halász Móricz-kúria | 6972 | 6982 | műemlék | I. | 4795 |
| | | | 29051 | műemléki környezet | | 4792, 4796, 4793/39, 4794, 4793/1, 4786/5, 4787, 3236, 3207/2, 3208, 3209, 3210, 3224, 3235, 3207/1 |



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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **15.** | Református templom | 6973 | 6981 | műemlék | II. | 4972 |
| | | | 29050 | műemléki környezet | | 4795, 4794, 4793/1, 4786/5, 4786/4, 4785, 4787, 4791, 3236, 3237, 3241 |
| **16.** | Zlinszky-kúria | 6975 | 6984 | műemlék | II. | 4531/1, 4531/4 |
| | | | 29055 | műemléki környezet | | 4478, 4520, 4523, 4528/1, 4529, 4530, 4235, 4236, 4422, 4423, 4424, 4425/1, 4426/1, 4427/1, 4427/4, 4535, 4536, 4537, 4538/1, 4531/4, 4534/1, 4533/3, 4533/5, 4531/2, 4533/4, 4531/9, 4531/10, 4531/5, 4531/8 |
| **17.** | Damján-kúria | 6976 | 6985 | műemlék | II. | 4524 |
| | | | 29058 | műemléki környezet | | 4478, 4523, 4528/1, 4521, 4522, 4527, 4526, 4514, 4509, 4508, 4507, 4506, 4525, 4233 |
| **18.** | Radimeczky-kúria | 6978 | 6971 | műemlék | II. | 2170/2, 2170/1 |
| | | | 17998 | műemléki környezet | | 2162/2, 2169, 2176, 2174, 2173, 2171, 2153, 2142, 2143, 2145, 2146/1, 2146/3, 2144/1 |
| **19.** | Halász-kúria | 6979 | 6972 | műemlék | II. | 2160 |
| | | | 29038 | műemléki környezet | | 2158, 2163, 2153, 2161, 2159, 2157, 2150, 2164, 2156 |
| **20.** | Kossuth László-ház | 6980 | 6968 | műemlék | II. | 45 |
| | | | 29034 | műemléki környezet | | 56, 44, 46, 53, 41, 37, 33, 31 |
| **21.** | Halász-kúria | 6981 | 6965 | műemlék | II. | 2203/3 |
| | | | 29033 | műemléki környezet | | 2154/4, 2205, 2194/5, 2204/5, 2204/7, 2204/8, 2204/9, 2197, 2196, 2195/3, 2154/5, 2204/2, 2204/3, 2195/2, 2195/1, 2198/2, 2243/2, 2194/4 |
| **22.** | Bereczky-kúria | 6982 | 6970 | műemlék | II. | 2625 |
| | | | 29037 | műemléki környezet | | 2626, 2624, 2623, 2622, 2658/1, 2657, 2655, 2654, 2653/1, 2653/2, 2641/2, 2639, 2366/1, 2635/1, 2635/2, 2634, 2640/2, 2656 |
| **23.** | Mészöly-kúria | 6983 | 6980 | műemlék | II. | 1913/2, 1914/1, 1913/3, 1914/2 |
| | | | 29049 | műemléki környezet | | 1916, 2154/4, 2154/5, 2202, 2193/1, 2193/2, 2201, 2198, 1912/3, 1911, 1915, 1917, 2198/2 |
| **24.** | Halász Zoltán-kúria | 6984 | 29059 | műemlék | II. | 3016/1, 3016/2 |
| | | | 6987 | műemléki környezet | | 3013, 3014, 3015, 3342, 3018, 3021, 3020, 3355, 3358, 3359/1, 3359/2 |
| **25.** | Biegner-Halász Olivér-kúria | 6986 | 6973 | műemlék | II. | 2180 |
| | | | 29040 | műemléki környezet | | 2181, 2179, 2163, 2169, 2182, 2168, 2183, 2164, 2185 |
| **26.** | Pethő-ház | 6987 | 6974 | műemlék | II. | 2179 |
| | | | 29041 | műemléki környezet | | 2180, 2163, 2169, 2185, 2184/1, 2178 |



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

**Jelen rendezési feladat keretén belül 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 és műemléki környezetek frissítésére.**

## 1.4. KÖRNYEZETVÉDELEM

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022. évben teljes körű környezetvédelmi szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek és környezeti értékelés. Emiatt általános leírások az alábbi rövid összefoglaláson túl jelen dokumentumban nem kerülnek „ismétlésre".
**A tervezési feladatnak megfelelő tartalmú és részletezettségű szakági alátámasztó munkarészeket a szóban forgó módosítási pont tartalmazza.**

**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 vízműkutak 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 (különféle növényvédő szerek) tárolását látja el, melynek dabasi telephelye alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, veszélyességi övezetét a Szerkezeti tervlap feltünteti.



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 eljárás lefolytatását nem tartják szükségesnek, tekintettel arra, hogy

- 2022 évben a település teljes közigazgatási területére környezeti értékelés készült,
- a rendezés során a lehető legkisebb területi felhasználás történik,
- a módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik,
- a módosítások a környezetre jelentős hatást nem gyakorolnak.

A hatályos DÉSZ 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 módosítási szándékok során nem történik területfelhasználás módosítása,** a településrendezési eszközök módosításának elhatározásai illeszkednek az OTrT és a PMTrT környezeti célkitűzéseihez. A tervezett módosítások összhangban vannak a területi tervekben meghatározott követelményekkel.

## 1.5. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022. évben a tájrendezés és a zöldfelületi rendszer kapcsán teljes körű szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek. Emiatt általános leírások az alábbi rövid összefoglaláson túl jelen dokumentumban nem kerülnek „ismétlésre".
**A tervezési feladatnak megfelelő tartalmú és részletezettségű szakági alátámasztó munkarészeket a szóban forgó módosítási pont tartalmazza.**

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 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.

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 pufferterületének 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 településen jelentős területi kiterjedésű ex lege védett láp és Natura 2000 terület található.
A mezőgazdasági üzemi területek növényállománya elsősorban változó intenzitású és korú fás szárú növényállományból áll. Elsősorban nyárfák, akácfák, illetve kis részben invazív fajok alkotják.

A település

- helyi védelem alatt álló növényeit és természeti értékeit a TKR 4. sz. melléklete,
- tájérték kataszterét a 6. sz. melléklete,
- tájidegen, agresszívan 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 pufferterület.*



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

*(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények alapján a DÉSZ előírásaival összhangban történhet.*
*(3) A Szabályozási tervben jelölt NATURA 2000 területen, az országos ökológiai hálózat magterületével érintett területen – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – épület nem helyezhető el.*
*(4) Tájvédelmi körzettel és tájképvédelmi terület övezetével érintett területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedést a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel kell igazolni.*
*(5) A „jelentős természeti érték" szabályozási elemmel érintett területen tervezett fejlesztés megkezdése előtt a DINPI -al egyeztetni kell.*
*(6) Az Ócsai Tájvédelmi Körzet területén új épületet nem lehet elhelyezni, meglévő épületen építési tevékenység a 32. § - ban foglaltak szerint végezhető."*

2024. október 1-én hatályba lépett **a 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.)

## 1.6. A VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JOGSZABÁLYOK ALKALMAZÁSA



A TÉKA (280/2024 (IX.30) Korm. rendelet) 135-136. § -ban szereplő átmeneti rendelkezései érintik a HÉSZ előírásainak módosítását és érvényesítését (pl.: zöldfelület, gépjármű-várakozóhely), az alábbiak szerint:

*„135. § (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.*
*(...)*
*(6) Az (1)–(3) bekezdés szerinti településrendezési eszköz az OTÉK előírásainál megengedőbb követelményeket az OTÉK 2024. december 31-én hatályos 111. § (2) bekezdésében felsorolt feltételek teljesítése esetén akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.*
*136.§ (1) A (2) bekezdésben foglalt kivételekkel az e rendelet hatálybalépése után indított hatósági eljárásokban, építészeti tervtanácsi és egyéb eljárásokban, ezek hiányában a területhasználat megkezdésekor*
*(...)*
*b) az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen,*
*(...)*
*kell alkalmazni.*
*(...)*
*(2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően*
*a) indul a hatósági eljárás,*

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

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

*d) indul az építészeti tervtanácsi vagy egyéb eljárás, vagy*

*e) kezdik meg a területhasználatot,*

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

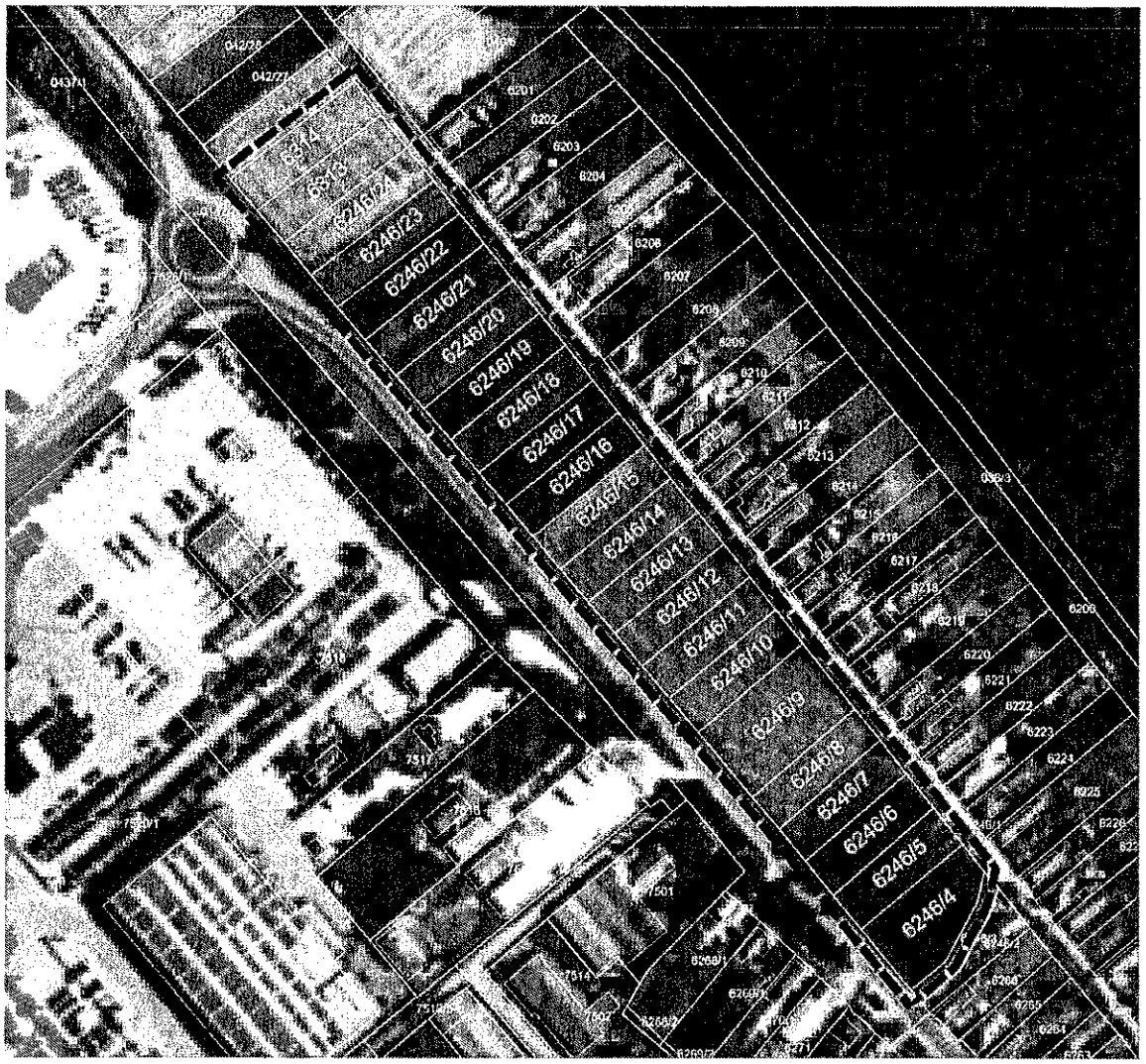


APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

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

## 1. A 6246/4-24, 6313 ÉS 6314 HRSZ.-Ú TELKEKBŐL ÁLLÓ TELEKTÖMB RENDELTETÉSI MÓD ÉS EGYSÉGSZÁMRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAINAK FELÜLVIZSGÁLATA

A rendezési feladat az 5. sz. főút és a Nyárfasor utca között található Vt-2 jelű építési övezetbe sorolt területre az előírt rendeltetési mód és rendeltetési egységszám előírásainak a felülvizsgálata, módosítása.
A **tervezési terület** a helyi építési szabályzat módosításával érintett terület, amely következő belterületi telkeket érinti: **6246/4-24, 6313 és 6314 hrsz.-ú telkek**.




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

A tervezési terület Dabas Sári városrészben helyezkedik el, közvetlenül a belterülethatár és az 5. sz. főút mellett. A vizsgálat a módosítással érintett terület szűkebb környezetére is kiterjed.
A tervezési terület az ortofotó alapján beépítetlen, alulhasznosított, jellemzően füves terület, melynek szélein elszórtan fás szárú növényállomány található, néhol mezőgazdasági tevékenység nyomai láthatók, ugyanakkor egyes telkek beépítése már megkezdődött.
A tervezési terület



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

- mellett északra már külterületbe tartozó, mezőgazdasági hasznosítású telkek fekszenek.
- északkeleti-keleti határa a Nyárfasor utca, melynek átellenes oldalán jellemzően egyszintes családi házas telkek találhatók. Az utca északi irányba zsákutca.
- dél-délkeleti határa a Nyárfasor utcát és az 5. sz. főutat összekötő kiszolgáló út, melynek túloldalán szintén családiházas terület alakult ki.
- délnyugati-nyugati határa az 5. sz. főút 0147/70 hrsz.-ú telke, mely szintbeni eltolással és nyílt vízelvezető árokkal kapcsolódik a tervezési területhez. A főút túloldalon a Dabas Sári Ipari Parkja helyezkedik el, mely gazdasági terület fejlődése, beépülése folyamatos.

## 1.1. TELEKVIZSGÁLAT

A tervezési terület a belterületi 6246/4-24, 6313 és a 6314 hrsz.-ú kivett, E-TÉR adatszolgáltatás szerint beépítetlen telkeket foglalja magába.
Telekadatok az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (a továbbiakban: tervezési alaptérkép) alapján:

| hrsz. | fekvés | telekméret | beépített terület | földrészlet típusa | művelési ág |
|---|---|---|---|---|---|
| 6246/4 | belterület | 1949,1031 m² (0,2 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| 6246/5 | belterület | 1334,3879 m² (0,13 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| 6246/6 | belterület | 1287,2558 m² (0,13 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| 6246/7 | belterület | 1244,6721 m² (0,13 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| 6246/8 | belterület | 1219,9881 m² (0,12 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| 6246/9 | belterület | 2537,0304 m² (0,25 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| 6246/10 | belterület | 1347,7087 m² (0,14ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| 6246/11 | belterület | 1300,0354 m² (0,13 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| 6246/12 | belterület | 1310,0677 m² (0,13 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| 6246/13 | belterület | 1292,3916 m² (0,13 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| 6246/14 | belterület | 1361,6925 m² (0,14 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| 6246/15 | belterület | 1348,2296 m² (0,14 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| 6246/16 | belterület | 1345,7006 m² (0,14 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| 6246/17 | belterület | 1340,2801 m² (0,13 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| 6246/18 | belterület | 1429,9273 m² (0,14 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| 6246/19 | belterület | 1366,7841 m² (0,14 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| 6246/20 | belterület | 1415,3001 m² (0,14 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| 6246/21 | belterület | 1573,6813 m² (0,16 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |



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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **6246/22** | belterület | 1383,7554 m² (0,14 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| **6246/23** | belterület | 1428,1262 m² (0,14 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| **6246/24** | belterület | 1455,2620 m² (0,15 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| **6313** | belterület | 1456,6877 m² (0,15 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| **6314** | belterület | 1466,6349 m² (0,15 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |

*a tervezési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve*

A földhivatali alapadatoktól eltérően a tervezési terület egyes telkeinek a hasznosítása már megkezdődött: a 6246/10 és a 6246/20-21 hrsz.-ú telkeken építési tevékenység folyik, mivel nemrégiben az építéshatóság engedélyt adott a 6246/10 és a 6246/20 hrsz.-ú telkek beépítésére, de a DÉSZ 18.§ (2) bekezdés e) pontjában előírt településrendezési szerződés az Önkormányzat és a Tulajdonosok között nem került megkötésre. Az építéshatóság részére benyújtott engedélyezési tervek alapján a **6246/10 hrsz.-ú telek területén** mintegy **160 m² alapterületű lakóépület, a 6246/20 hrsz.-ú telken egy 315 m² alapterületű üzlet és raktár épület felépítése kezdődött meg.**

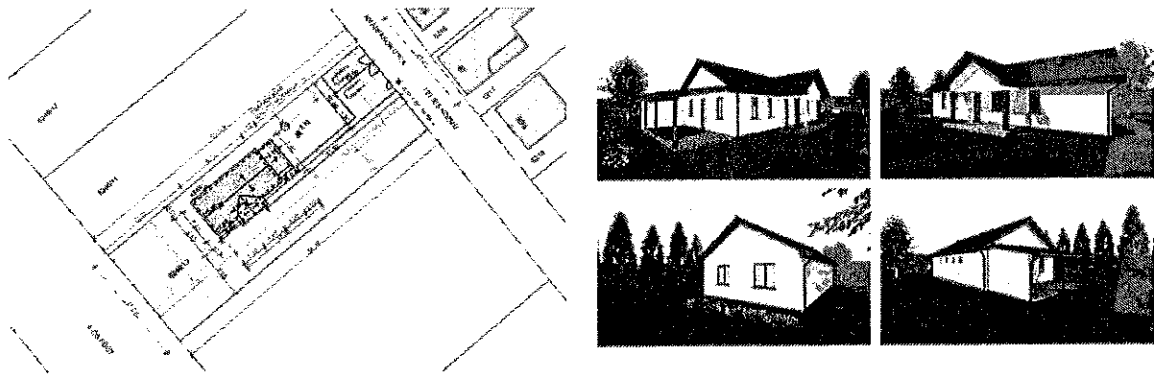


APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

**A 6246/10 hrsz.-ú telek feltárása a Nyárfasor utcáról** történik és a lakóépület kiszolgálására, telken belül, két kocsibeállót terveztek. Az engedélyezési tervben a telken belüli kerítés a Szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonal helyén került feltüntetésre a telekhatártól 10,0 méter távolságban, a lakóépület 5. sz. főút felé néző homlokzata pedig a Szabályozási tervlapon jelölt telepítési vonalra került a telekhatártól 20,0 méter távolságban. Az építési övezetben szabadonálló beépítési mód került meghatározásra, az építési helyet pedig a DÉSZ általános szabályai határozzák meg:

*„30.§ (5) A **szabadonálló beépítési mód esetén**, amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, **az oldalkert a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter**, illetve amennyiben a telek oldalhatáros beépítési móddal beépített vagy beépíthető építési telekkel szomszédos legalább 4,0 méter."*

**Az épület telepítése a DÉSZ szerint meghatározott építési hely előírásainak nem felel meg**, az épület az oldalkertben, a telekhatártól mintegy 3,0 méter távolságra került felépítésre az építési telekre előírt 5,25 m (megengedett legnagyobb beépítési magasság fele) helyett.



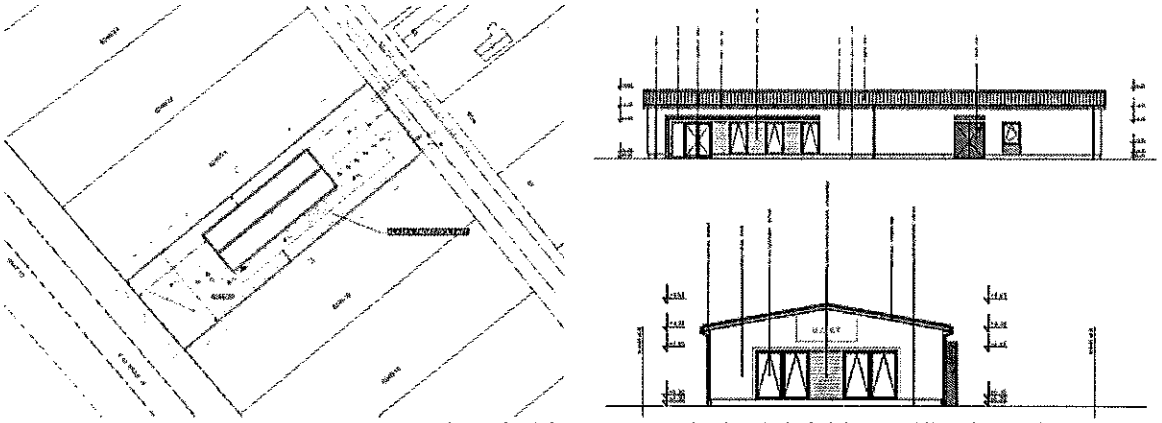
*6246/10 hrsz.-ú telekre tervezett lakóépület bejelentési tervdokumentációjának részletei*

*helyszíni fotók a 6246/10 hrsz.-ú telekről*

A 6246/20 hrsz.-ú telek feltárása a Nyárfasor utcáról történik és a gazdasági épület kiszolgálására, telken belül 8 db személygépjármű parkolót terveztek. Az engedélyezési tervben a telken belüli kerítés a Szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonal nyomvonalában került feltüntetésre a telekhatártól 10,0 méter távolságban, a gazdasági épület 5. sz. főút felé néző homlokzata pedig a Szabályozási tervlapon jelölt telepítési vonalra került a telekhatártól 20,0 méter távolságban. Az építési övezetben szabadonálló beépítési mód került meghatározásra, az építési helyet pedig a DÉSZ általános szabályai határozzák meg:

*„30.§ (5) A **szabadonálló beépítési mód esetén**, amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, **az oldalkert a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter**, illetve amennyiben a telek oldalhatáros beépítési móddal beépített vagy beépíthető építési telekkel szomszédos legalább 4,0 méter."*

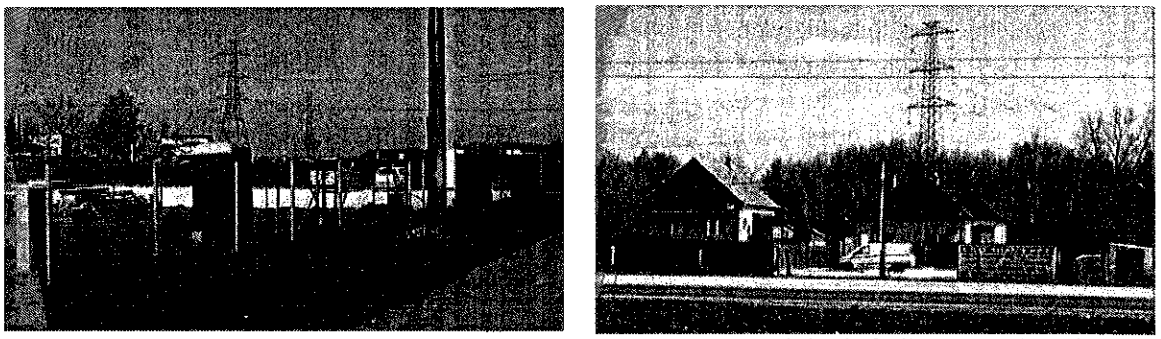
**Az épület telepítése a DÉSZ szerint meghatározott építési hely előírásainak nem felel meg**, az épület az oldalkertben, a telekhatártól mintegy 3,0 méter távolságra került felépítésre az építési telekre előírt 5,25 m (megengedett legnagyobb beépítési magasság fele) helyett.



*6246/20 hrsz.-ú telekre tervezett üzlet és raktár építés engedélyezési tervének részletei*

*helyszíni fotók a 6246/20 hrsz.-ú telekről*

A 6246/21 hrsz.-ú telek területén az L&D Trans Kft. cégtáblája került elhelyezésre. A cég túlméretes- és túlsúlyos szállítmányok engedélyeztetésével, kísérésével foglalkozik. A telek bekerítése megtörtént és annak teljes területe murvával fel lett szórva, így a zöldfelületi arány **nem felel meg a Vt-2 jelű építési övezetre meghatározott minimálisan kialakítandó 10%-os zöldfelületi mértéknek**.



*helyszíni fotók a 6246/21 hrsz.-ú telekről*



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

## 1.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A tervezési terület városszerkezeti szempontból kiemelten fontos helyen, a település kapujában a Sári városrészben található. Az 5. sz. főútnak jelentős elválasztó hatása van a tervezési terület környezetében, az út déli oldalán gazdasági- az északi oldalán, a tervezési területtel határos területeken, lakóterületek találhatók. A kialakult lakóterület védelme érdekében az Önkormányzat a tervezési területre egy olyan vegyes rendeltetésű építési övezetet határozott meg, melyben a lakó funkciót zavaró rendeltetési körök elhelyezése nem megengedett, illetve a területet fejlesztési területként jelölte meg, ahol csak érvényes településrendezési szerződéssel kezdődhet meg a beépítés. A rendezett városkép érdekében „telepítési vonal" kötelező szabályozó is meghatározásra került, mely szerint az új épület fő homlokzatát a szabályozási terven jelölt telepítési vonal irányába kell szervezni, a főút környezetére vonatkozó településképi követelmények figyelembevételével. A településrendezési szerződés célja, hogy a tervezési területen az Önkormányzat céljaival megegyező városi miliő alakulhasson ki.
Az Önkormányzat szándéka szerint a Nyárfasor utca túlterhelésének megakadályozására, a terület beépítésének előfeltétele kell, hogy legyen a Szabályozási tervben meghatározott szervízút kialakítása.
A szervízút mielőbbi megvalósítása érdekében, illetve a területre – a DÉSZ előírásaiban foglalt követelményekkel nem összhangban - kiadott építési engedélyekre való tekintettel, az Önkormányzat a 3/2026. (I. 29.) önkormányzati rendeletében változtatási tilalmat rendelt el a DÉSZ módosításának időszakára. A tilalom a 6246/4-24, 6313 és a 6314 hrsz.-ú telkek területére érvényes és célja – a helyi építési szabályzat módosításával - a területre megengedett rendeltetési körök és azok számának felülvizsgálata, valamint a területet érintően a településrendezési sajátos jogintézmény alkalmazása.

## 1.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI



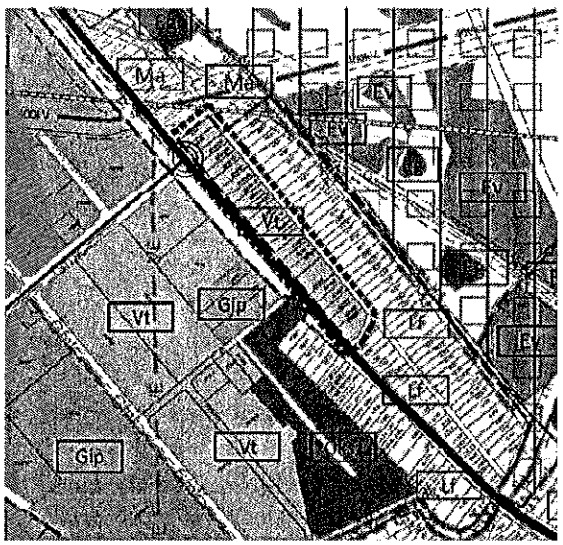
A hatályos Településszerkezeti Terv és Szabályozási Terv szerint a tervezési terület Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználásban, valamint Vt-2 jelű általános vegyes rendeltetésű terület építési övezetben és KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetében van.
A tervezési területtel közvetlenül szomszédos területek

- Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban és Má-sz2 jelű általános mezőgazdasági hasznosítás terület (szántó) övezetében,
- közlekedési területként jelölt terület és KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületekhez, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetében,
- Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásban és Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetben,
- KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználásban és KÖu-1 jelű országos főút terület, települési mellékút terület övezetében,
- Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználásban és Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetben,
- Gip jelű ipari-gazdasági terület területfelhasználásban és Gip-1 ipari terület építési övezetben,
- Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználásban és Vt-16 jelű településközpont vegyes terület építési övezetben

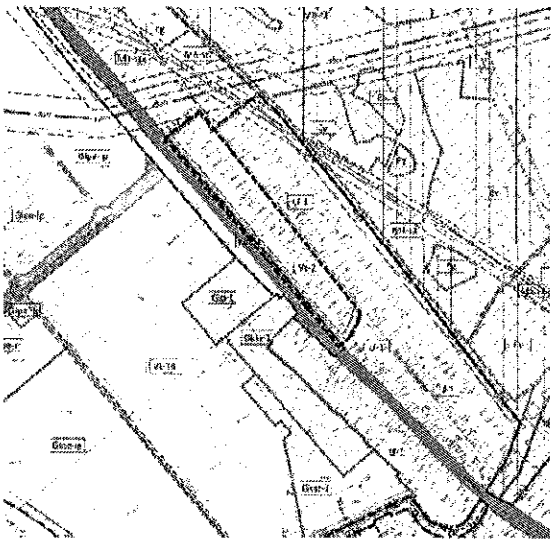
kerültek meghatározásra.
Az Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba tartozó telkeken 400 és 132 Kv-os villamosenergia légvezeték halad át. DN 300-as és DN150-es termékvezeték, illetve DN300-as kőolajvezeték (szomszédos vezetékkel közös 18-18 m-es biztonsági övezettel rendelkeznek) érinti az

Má általános mezőgazdasági terület és az Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásba tartozó telkek területét.
A tervlapon feltüntetésre került egy, elvi nyomvonallal rendelkező, egyéb tervezett országos törzshálózati vasúti pálya, mely a tervezési terület északi határa mellett halad el.

Az SZT-7 jelű szabályozási tervlapon a tervezési terület telkeit érintően az 5. sz. főúttal párhuzamosan, szabályozási vonallal 10 méter szélességben kiszolgáló út (javasolt szervízút) került meghatározásra. Ez a tervezett út a 6246/3 hrsz.-ú úthoz csatlakozik (5. sz. főutat és a Nyárfasor utcát összekötő út), melynek tervezett kiszélesítése a 6246/4 hrsz.-ú telek területét érinti. A tervezési terület északi határán, a külterületi 042/26 hrsz.-ú telek szintén tervezett közlekedési területként került kiszabályozásra, mely újabb kapcsolatot biztosít a Nyárfasor utcával.
A tervezési terület „fejlesztési terület – településközponti vegyes" szabályozóval érintett terület, továbbá a területen „telepítési vonal" is meghatározásra került.
A tervezési területtel szomszédos, az 5. sz. főút déli oldalán fekvő gazdasági célú területek kiemelt jelentőségű városrész (Sári Ipari park) területébe tartoznak.




*hatályos szerkezeti tervlap részlete*



*hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-7)*

A **Szerkezeti terv leírás** részletei a tervezési terület vonatkozásában:

*„2.3.1 Beépítésre szánt területek*
*(...)*
***VEGYES TERÜLETEK***
*Dabas vegyes területei településközponti vegyes területekre korlátozódnak, önálló intézmény területek nem kerülnek meghatározásra.*

***Településközpont terület (Vt) és távlati településközpont terület (Vt/T)***
*Az OTÉK 16.§-a szerint*

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

*Dabas Város városközpontja a Bartók Béla út mentén, valamint attól északra lévő területeken alakul ki, ahol számos kereskedelmi-szolgáltatási funkció és egészségügyi, oktatási, helyi törvényhozási,*



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

*igazgatási intézmény található. A felújított főtér, a többszintes épületek, valamint a Bartók Béla út központi szerepe belvárost jelentő településközpontot eredményezett.*

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

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

- *Meglévő településközponti területek:*
  - *a városközpontban a Bartók Béla út mindkét oldala, a Bartók Béla út és a szennyvíztisztító közötti, még beépítetlen terület, valamint a Szent István útnak a Kossuth László utca és Klapka utca közötti szakasza;*
  - *Sári városrészen a II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola területe és a hozzá tartozó bővítési terület;*
  - *Ipari Parkkal szemközt, az 5-ös számú főút túloldalán lévő beépítetlen terület;*
  - *Felső-Dabason a Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola és Kollégium területe a József Attila utcában;*
  - *az ezzel szomszédos Állat és kirakodó vásár területe a Vásártér utcában;*
  - *A Tusák-Bragyova ház és az Andrássy utca közötti terület,*
  - *Gyón városrészen a Vasút út – Kossuth Lajos út- Luther utca közötti tömb;*
  - *a Gyóni Géza Általános Iskola;*
  - *a strand területe melletti Lazi-tó liget rendezvényközpont területe;*
  - *a Szent István út – Móricz kert utca közötti terület;*
  - *a Sziráki Pál utca melletti tömbök;*

*(...)*



A **DÉSZ** a tervezési terület vonatkozásában **az alábbi előírásokat teszi:**

*„5.§ (7)* ***A Szabályozási Tervben „fejlesztési terület"-ként meghatározott területen a településrendezési szerződés sajátos jogintézményt a 17. § és 18. §-ban meghatározott követelmények szerint kell alkalmazni.***

*(...)*

*18. § (1)* ***A DÉSZ-ben foglaltak szerint a területek felhasználásának, és az ingatlanok építési telekké alakításának megvalósulása és az építési feltételek megteremtése érdekében a települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval – a kapcsolódó önkormányzati feladatokra is figyelemmel - településrendezési szerződést köthet a mindenkor hatályos vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint.***

*(2)* ***Az Étv.-ben foglalt felhatalmazás és az (1) bekezdés alapján a DÉSZ-ben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladatok megvalósítása érdekében, ezen belül kiemelten***

*a)* ***a szabályozási terven tervezett szabályozással*** *vagy feltáró szabályozóval érintett területek tömbfeltárására;*

*b) „telekalakítás sajátos jogintézménnyel" érintett területek telekalakítására;*

*c) a négynél több telket érintő vagy négynél több telek kialakítására illetve magánút kialakítására irányuló telekalakítás előkészítésére, megvalósítására,*

*d) telkenként kettőnél több önálló rendeltetési egység és lakás megépítésével összefüggő közlekedési,- közmű- és humán infrastruktúra fejlesztésre illetve az egyéb kapcsolódó önkormányzati feladatok átvállalásának megvalósítására;*

*e)* ***a szabályozási tervben „fejlesztési területként" meghatározott területen, a telekalakításhoz, a közlekedési és közműinfrastruktúra fejlesztés megvalósításához illetve a tervezett beépítés telepítésének a meghatározásához;***

*f) a területek belterületbe vonásához*

***az önkormányzat az Étv. 30/A. § szerinti településrendezési szerződést köt az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozóval.***
*(3) A szabályozási terven szabályozási vonallal érintett telek esetében az önkormányzat az Étv. 27. § (11) bekezdés figyelembevételével településrendezési szerződést köt az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozóval a kötelező telekhatár megvalósítása érdekében.*
*(4) A (2) bekezdés e) pont szerinti fejlesztési területként meghatározott terület tekintetében, az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján, a településrendezési szerződés megalapozására a telepítési tanulmányterv részeként, a településképi rendeletben foglalt követelmények szerint*
*a) közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztésre vonatkozó egységes infrastruktúra-fejlesztési tanulmányterv*
*b) az építészeti kialakításra egységes beépítési terv készül.*
*(...)*

*45. § (1) A településközpont terület (Vt) elsősorban lakóépületek, illetve olyan települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.*
*(2) A Vt területek építési övezetei*
*a) az általánosan vegyes rendeltetésű területekhez a Vt-1, Vt-2, Vt-2-m, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-10, Vt-11, Vt-12, Vt-13, Vt-14, Vt-15, Vt-16, Vt-17, Vt-18*
*b) kizárólag az intézmények területére a Vt-int-1, Vt-int-2,*
*c) az új városközpont területére a Vt-v-t, Vt-v-g, Vt-v-l, Vt-v-i, Vt-v-s, Vt-v-sz, Vt-v-k*
*jelű építési övezetek.*
*(3) A Vt építési övezetekben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések helyezhetők el. A kiszolgáló építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.*
*(4) A Vt építési övezetekben a telkenként megengedett, legnagyobb épületszámot, rendeltetési egység számot és lakásszámot a 4. melléklet 4.6. táblázata tartalmazza.*
*(5) A Vt építési övezetben lévő építési telken kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik, vagy az építési helyet a szabályozási terv tartalmazza,*
*a) az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása, a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével,*
*b) építési hely a 30. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik,*
*c) egy épületben lévő kettő, vagy annál több lakó rendeltetési egységhez tartozó gépjármű elhelyezését az épületben kell biztosítani,*
*d) önálló kiszolgáló épületben lévő gépjárműtároló, új ipari üzemi jellegű gazdasági telephely, és a 4. mellékletben meghatározott rendeltetéseken kívül egyéb gazdasági rendeltetésű építmény nem helyezhető el.*

*46. § (1) A Vt-1, Vt-2, Vt-2-m, Vt-3, Vt-9 és Vt-10, építési övezetekben a „főutcai-főtéri rehabilitáció területe" szabályozóval*
*a) az előkert mérete – a Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkek kivételével – nem lehet kisebb 5,0 m-nél, az épület építési helyen belüli telepítési helyét és az előkerti építési határvonalat, építési vonalat a környező beépítés és a várható átépítési ütem figyelembevételével a településképi rendeletben foglalt követelmények alapján kell meghatározni;*
*b) az előkert mélységében oldalsó telekhatáron kerítés nem létesíthető;*
*c) amennyiben településrendezési szerződésben foglaltak alapján a kialakuló előkert közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként kerül kialakításra, az 3. mellékletben meghatározott kivételes érték alkalmazható.*
*(2) A Vt-1 építési övezetben lévő 6000 m²-nél nagyobb építési telek esetében a hátsókert 6,0 méter.*
*(3) A Vt-2 építési övezetben*
*a) az 5. sz. főúttal közvetlenül szomszédos építési telken új épület fő homlokzatát a szabályozási terven jelölt telepítési vonal irányába kell szervezni, a főút környezetére vonatkozó településképi követelmények figyelembevételével;*
*b) amennyiben a szabályozási tervben jelölt feltáró szabályozóval érintett helyen magánút vagy közút kerül kialakításra, a telekalakítás során fennmaradó telekrész a szomszédos Vt-2-m jelű építési övezet*



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

*részévé válhat. Ebben az esetben az övezethatárral kijelölt telekalakítás az előírás szerint kötelező, és a beépítési paraméterek a kialakult állapot szerint vehetők figyelembe.*
*(...)*

***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, vízelvezetési 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) **a közúti közlekedés területe***
*aa) az országos főút területe, a települési mellékút területe a **KÖu-1** övezet,*
*ab) a helyi gyűjtőutak területe a **KÖu-2** övezet, és*
*ac) **az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek a KÖu-3 övezet,***
*b) a kötöttpályás közlekedés területe a **KÖk** övezet.*
*(4) **A (3) bekezdés szerinti övezetekben elhelyezett épület, építmény***
*a) **a közlekedést kiszolgáló,***
*b) **a közbiztonságot szolgáló,***
*c) a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben*
*ca) kereskedelmi, szolgáltató,*
*cb) iroda,*
*cc) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szállás*
***rendeltetést tartalmazhat;***
*d) a KÖk övezetben a (ca)-(cc) pontok szerinti rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakó rendeltetés is elhelyezhető.*
*(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 az 5 sz. főút (K.IV.A.) tengelyétől 100-100 m védőtávolságot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés az úttengelytől 30-30 méterre helyezhető el.*
*(7) Külterületen az országos mellékutak tengelyétől mért 50-50 m védősávot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés az úttengelytől 20-20 méterre helyezhető el.*
*(8) Külterületen a mező- és erdőgazdasági üzemi utak tengelyétől mért 15-15 m védősávot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés a 33. § (5) bekezdése alapján helyezhető el.*
*(9) A KÖk övezet mentén a magasabb szintű jogszabályban meghatározott 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül építmény a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el.*
*(10) A KÖu-3 övezetbe sorolt külterületi utak telekhatárától amennyiben*
*a) az út szélessége kisebb, mint 10,0 méter, a telekhatártól számított 10,0 méteren belül,*
*b) az út szélessége nagyobb, mint 10,0 méter a telekhatártól számított 5,0 méteren belül*
*épület nem helyezhető el kivéve, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.*
*(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;***



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

***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."***

A **DÉSZ 3. melléklet**ének vonatkozó részletei:

**3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei**

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | | Az épület elhelyezése | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telek-szélessége | legkisebb telek-mélysége | a bejárat utcával | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | beépítésre szánt területen belül a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítés legnagyobb | | a szintterületi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a kialakítható lakások számának mértéke | beépítési paraméterekre kapcsolódó egyedi követelés ismertetése |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utca homlokzat-magasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | csatlakozó | (m) | (%) | (%) | (m) | | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | kötelező | kötelező | kötelező | kötelező | kötelező | kötelező | kötelező | kötelező | kötelező | kötelező | kötelező | | |
| 8. | Vt-2 | 750 | - | - | SZ | 5<br>5<br>5 | 45 | 50 [1] | 5 | - | 10,5 | 21 [1] | 1,5 | 1,0 [2] | 10 | teljes | E:1: szakrális építmény<br>E:2: 46. § (1) c) |

(...)

**3.3.1. Közlekedési területek övezetei**

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Övezet jele | A kialakítható telek | | A beépíthető telek mértéke | A bejárat mód | Előkert | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | beépítésre szánt területen belül a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | A beépítés magassága | | A szintterületi mutató | A zöldfelület legkisebb mértéke | A kialakítható lakások számának mértéke | Beépítési paraméterekre kapcsolódó egyedi követelés ismertetése |
| 2. | | Építésre szánt terület | Legkisebb telekszélesség | | | | | | Legnagyobb utcai homlokzat-magasság | Az épület-magassága megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 3. | | | | | | Hátsókert | | | | | | | | |
| 4. | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (%) | csatlakozó | (%) | (%) | | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | kötelező | kötelező | kötelező | kötelező | kötelező | kötelező | kötelező | kötelező | kötelező | kötelező | kötelező | | |
| 9. | KÖu-3 | - | - | | SZ | - | 5,0 | 5 | - | 3,5 | - | - | - | |



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

- rendeltetés, önálló rendeltetési egység:
  - lakás, lakás (szolgálati), lakás (tulajdonosi),
  - egészségügyi, szociális,
  - hitéleti, igazgatási, iroda,
  - óvoda, bölcsőde, nevelési, oktatási,
  - kulturális, közösségi szórakoztató,
  - kereskedelmi, szolgáltatói,
  - vendéglátó, szállás jellegű (szálláshely szolgáltató),
  - pihenést, testedzést szolgáló, rekreációs,
  - kiszolgáló épület,
  - **tiltott rendeltetés, önálló rendeltetési egység**:
    - lakás kizárólag vegyes rendeltetésű épületben,
    - diákszállás, munkásszállás
    - üdülő, kemping,
    - sport,
    - nem zavaró hatású gazdasági, ipari, kisipari,
    - zavaró hatású gazdasági, ipari, kisipari,
    - raktár, tárolás,
    - mező- és erdőgazdasági és kapcsolódó üzemi,
    - állattartási és állattenyésztési,
    - mezőgazdasági termék feldolgozási,
    - üzemanyagtöltő,

  - településgazdálkodási, településüzemeltetési,
  - közösségi közlekedést kiszolgáló,
  - konténer és más mobil épület,
- melléképítmények:
  - közmű-becsatlakozás műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladékgyűjtő edénytároló,
  - épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény,
  - kerti építmény,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
  - közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények,
  - **tiltott melléképítmény**:
    - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
    - állatól, állatkifutó,
    - trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
    - medence,
- egyéb építmények:
  - napkollektor, napelem
  - **tiltott egyéb építmény**:
    - 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs
    - lakókocsi,
    - egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önállórendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamostartózkodásra alkalmas létesítmény
    - konténer és más mobilház

A <u>DÉSZ 4. melléklet</u>e szerint a Vt-2 jelű építési övezetben az alábbi épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám került meghatározásra: 

- kialakult telekterület vagy az építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméret: - *(nem került meghatározásra)*
- telkenként megengedett legnagyobb épületszám, kivéve a helyi védett épületet tartalmazó telket (lefelé kerekített egész szám): T/900, de max. 3É
- telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket: - *(nem került meghatározásra)*
- a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám (lefelé kerekített egész szám): L=T/220, de max. É/12L
- Kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám: - *(nem került meghatározásra)*
- Vonatkozó övezeti előírás: - *(nem került meghatározásra)*

## 1.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezési feladat során a tervezési terület előírásainak módosítása vált szükségessé az alábbi önkormányzati szándékoknak megfelelően:

- a területen csak olyan rendeltetés helyezhető el, mely a Nyárfasor utca lakóterületeire nincs zavaró hatással és elsősorban a lakófunkció kiszolgálását segíti, kereskedelmi rendeltetés esetén legfeljebb kiskereskedelmi céllal és 400 m²-nél kisebb bruttó alapterületű kereskedelmi építménnyel;

- az 1 lakást tartalmazó lakórendeltetésen kívül kialakításra kerülő rendeltetés esetén (ideértve a lakó rendeltetés mellett kialakításra kerülő egyéb rendeltetést is) a telek feltárása az 5. sz. főúttal párhuzamosan kialakításra tervezett szervízútról történjen;
- a 6246/4 hrsz.-ú telket érintő szabályozási vonal felülvizsgálata;
- a 042/26 hrsz.-ú telket érintő tervezett KÖu-3 jelű övezet területi lehatárolásának korrekciója a szabályozási tervlapon;
- a már kiadott építési engedélyeket figyelembe véve az oldalkert előírásainak kiegészítése a 3,0 méteres oldalkert lehetőséggel.

A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2.§-a a kereskedelmi tevékenységet az alábbiak szerint határozza meg:

*„2.§ 9. kereskedelmi tevékenység: kis-, illetve nagykereskedelmi tevékenység, valamint kereskedelmi ügynöki tevékenység;*
*(...)*
*13. kiskereskedelmi tevékenység: üzletszerű gazdasági tevékenység keretében termékek forgalmazása, vagyoni értékű jog értékesítése és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtása a végső felhasználó részére, ideértve a vendéglátást is;*
*(...)*
*18. nagykereskedelmi tevékenység: üzletszerű gazdasági tevékenység keretében termékek átalakítás (feldolgozás) nélküli továbbforgalmazása és az ezzel közvetlenül összefüggő raktározási, szállítási és egyéb kapcsolódó szolgáltatások nyújtása kereskedő, feldolgozó részére, ideértve a nagybani piaci tevékenységet, valamint a felvásárló tevékenységet is;"*

A rendezés során területfelhasználás módosítás nem történik, így a Településszerkezeti Terv módosítására nem kerül sor, tekintettel arra, hogy a TSZT alkalmazási szabályai szerint a kiszolgáló utak területét a szomszédos területfelhasználási egységek területéhez kell sorolni, így a KÖu-3 jelű övezet területi lehatárolásainak pontosítása nem teszi szükségessé a TSZT módosítását.
A javasolt módosítás Dabas Város Helyi Építési Szabályzat (DÉSZ) módosítására terjed ki, az érintett területre vonatkozó hatályos előírások kiegészítésével és a Szabályozási tervlap módosításával.



## 1.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A település területén több helyen is kijelölésre került Vt-2 jelű építési övezet, azonban „fejlesztési terület"-ként csak ez a Vt-2 jelű építési övezetbe tartozó terület került meghatározásra, továbbá „telepítési vonal" is csak itt került feltüntetésre.
Fentiek figyelembevételével a tervezési területre vonatkozó előírások kiegészítése javasolt. A DÉSZ módosításának javaslata kék aláhúzással kerül bemutatásra:

*„5.§ (7) **A Szabályozási Tervben „fejlesztési terület"-ként meghatározott területen a településrendezési szerződés sajátos jogintézményt a 17. § és 18. §-ban meghatározott követelmények szerint kell alkalmazni.***
*(...)*

*18. § (1) **A DÉSZ-ben foglaltak szerint a területek felhasználásának, és az ingatlanok építési telekké alakításának megvalósulása és az építési feltételek megteremtése érdekében a települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval – a kapcsolódó önkormányzati feladatokra is figyelemmel - településrendezési szerződést köthet a mindenkor hatályos vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint.***
*(2) **Az Étv.-ben foglalt felhatalmazás és az (1) bekezdés alapján a DÉSZ-ben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladatok megvalósítása érdekében, ezen belül kiemelten***

*a) a szabályozási terven tervezett szabályozással vagy feltáró szabályozóval érintett területek tömbfeltárására;*
*b) „telekalakítás sajátos jogintézménnyel" érintett területek telekalakítására;*
*c) a négynél több telket érintő vagy négynél több telek kialakítására illetve magánút kialakítására irányuló telekalakítás előkészítésére, megvalósítására,*
*d) telkenként kettőnél több önálló rendeltetési egység és lakás megépítésével összefüggő közlekedési,- közmű- és humán infrastruktúra fejlesztésre illetve az egyéb kapcsolódó önkormányzati feladatok átvállalásának megvalósítására;*
***e) a szabályozási tervben „fejlesztési területként" meghatározott területen, a telekalakításhoz, a közlekedési és közműinfrastruktúra fejlesztés megvalósításához illetve a tervezett beépítés telepítésének a meghatározásához;***
*f) a területek belterületbe vonásához;*
g) a fejlesztési területként meghatározott Vt-2 jelű építési övezetben bármely fő rendeltetés, illetve kettő vagy kettőnél több lakó rendeltetés kialakítása vagy rendeltetésmódosítással történő megvalósítása esetén
***az önkormányzat az Étv. 30/A. § szerinti településrendezési szerződést köt az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozóval.***

A Város kapujához méltó településkép kialakítása céljából a DÉSZ kiegészítése szükséges az Önkormányzati szándékok érvényre juttatása érdekében.

*(3) A szabályozási terven szabályozási vonallal érintett telek esetében az önkormányzat az Étv. 27. § (11) bekezdés figyelembevételével településrendezési szerződést köt az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozóval a kötelező telekhatár megvalósítása érdekében.*
*(4) A (2) bekezdés e) pont szerinti fejlesztési területként meghatározott terület tekintetében, az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján, a településrendezési szerződés megalapozására a telepítési tanulmányterv részeként, a településképi rendeletben foglalt követelmények szerint*
*a) közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztésre vonatkozó egységes infrastruktúra-fejlesztési tanulmányterv*
*b) az építészeti kialakításra egységes beépítési terv készül.*
*(...)*

*45. § (1) A településközpont terület (Vt) elsősorban lakóépületek, illetve olyan települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.*
*(2) A Vt területek építési övezetei*
*a) az általánosan vegyes rendeltetésű területekhez a Vt-1, Vt-2, Vt-2-m, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-10, Vt-11, Vt-12, Vt-13, Vt-14, Vt-15, Vt-16, Vt-17, Vt-18*
*b) kizárólag az intézmények területére a Vt-int-1, Vt-int-2,*
*c) az új városközpont területére a Vt-v-t, Vt-v-g, Vt-v-l, Vt-v-i, Vt-v-s, Vt-v-sz, Vt-v-k*
*jelű építési övezetek.*
*(3) A Vt építési övezetekben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések helyezhetők el. A kiszolgáló építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.*
*(4) A Vt építési övezetekben a telkenként megengedett, legnagyobb épületszámot, rendeltetési egység számot és lakásszámot a 4. melléklet 4.6. táblázata tartalmazza.*
*(5) A Vt építési övezetben lévő építési telken kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik, vagy az építési helyet a szabályozási terv tartalmazza,*
*a) az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása, a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével,*
*b) építési hely a 30. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik,*
*c) egy épületben lévő kettő, vagy annál több lakó rendeltetési egységhez tartozó gépjármű elhelyezését az épületben kell biztosítani,*



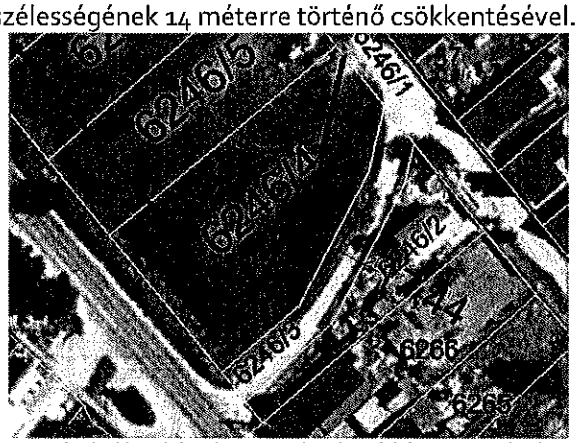
APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

*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.***

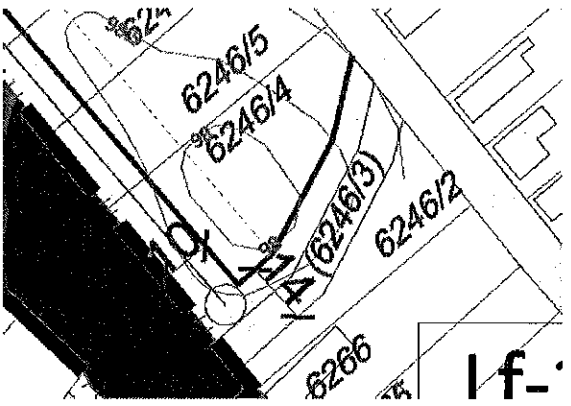
*46. § (1) A Vt-1, Vt-2, Vt-2-m, Vt-3, Vt-9 és Vt-10, építési övezetekben a „főutcai-főtéri rehabilitáció területe" szabályozóval*
*a) az előkert mérete – a Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkek kivételével – nem lehet kisebb 5,0 m-nél, az épület építési helyen belüli telepítési helyét és az előkerti építési határvonalat, építési vonalat a környező beépítés és a várható átépítési ütem figyelembevételével a településképi rendeletben foglalt követelmények alapján kell meghatározni;*
*b) az előkert mélységében oldalsó telekhatáron kerítés nem létesíthető;*
*c) amennyiben településrendezési szerződésben foglaltak alapján a kialakuló előkert közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként kerül kialakításra, az 3. mellékletben meghatározott kivételes érték alkalmazható.*
*(2) A Vt-1 építési övezetben lévő 6000 m²-nél nagyobb építési telek esetében a hátsókert 6,0 méter.*
*(3) **A Vt-2 építési övezetben***
*a) **az 5. sz. főúttal közvetlenül szomszédos***
*aa) **építési telken új épület fő homlokzatát a szabályozási terven jelölt telepítési vonal** és a javasolt szervízút tengelye **irányába kell szervezni, a főút környezetére vonatkozó településképi követelmények figyelembevételével.***
*ab) építési telkek feltárása kizárólag az 5. sz. főúttal párhuzamosan kialakításra kerülő szervízútról valósítható meg, kivéve a kizárólag egy lakó rendeltetést tartalmazó építési telket.*
*ac) építési telken kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 400 m² bruttó alapterületű lehet.*
*ad) építési telkek oldalkertjének meghatározása során a DÉSZ 30.§ (5) bekezdésének figyelembevétele mellett az oldalkert mérete 3,0 méterre csökkenthető, amennyiben a telepített épület érintett oldalkerthez tartozó homlokzata nyílás nélküli, vagy csak nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza.*
*b) amennyiben a szabályozási tervben jelölt feltáró szabályozóval érintett helyen magánút vagy közút kerül kialakításra, a telekalakítás során fennmaradó telekrész a szomszédos Vt-2-m jelű építési övezet részévé válhat. Ebben az esetben az övezethatárral kijelölt telekalakítás az előírás szerint kötelező, és a beépítési paraméterek a kialakult állapot szerint vehetők figyelembe."*



A Nyárfasor utcát és az 5. sz. főutat összekötő út mintegy 17,5 méterre történő kiszélesítésére szabályozási vonal került meghatározásra a 6246/4 hrsz.-ú telket érintően. A környező lakóterület kiszolgálására tervezett út szabályozási szélességének csökkentését kérte az Önkormányzat. A módosítással a KÖu-3 jelű övezet területi lehatárolása és a szabályozási vonal módosul, a tervezett út szélességének 14 méterre történő csökkentésével.



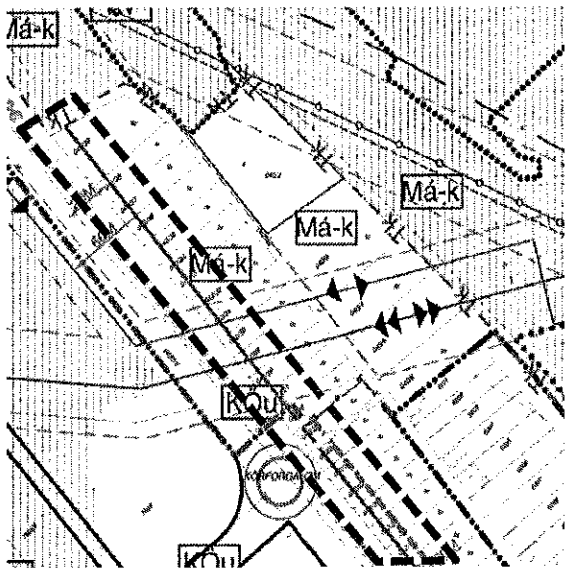

*ortofotó alávetítéssel a tervezési alaptérképen megjelenítve a 6246/4 hrsz.-ú telket érintő szabályozási vonal*



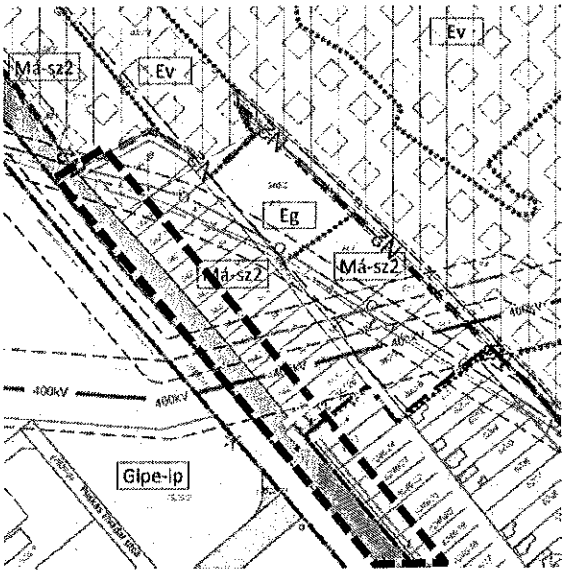

*módosított szabályozási tervlap részlete (SZT-7)*

A hatályos SZT-7 jelű szabályozási tervlap a 042/26 hrsz.-ú telek esetében rajzi szerkesztésből adódóan a telek teljes területét KÖu-3 jelű övezetben tünteti fel. Az Önkormányzat a szervízutat nem kívánja összekötni a Nyárfasor utcával a 042/26 hrsz.-ú telek területén keresztül, hogy a lakóutca forgalmi

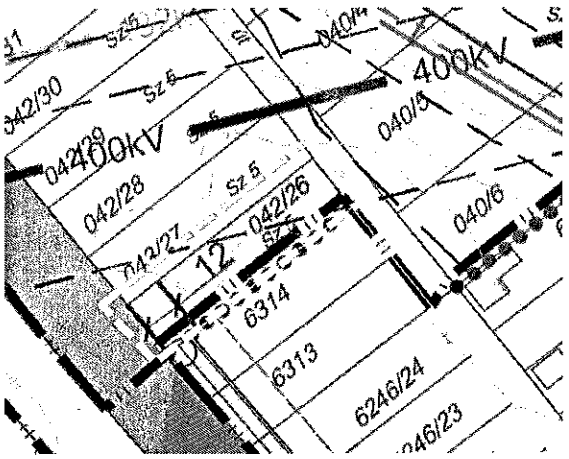
terhelése a szervízút okán ne növekedjen. A korábbi, 2006. évi Helyi Építési Szabályzatban a tervezett szervízút a Nyárfasor utca telkének végével volt összeköttetésben. Az önkormányzati szándéknak megfelelően a hatályos Szabályozási tervben a szervízút csak a belterülethatárig került meghatározásra zsákutcaként, így a 042/26 hrsz.-ú telek területén egy 12 méter széles közlekedési övezet került kiszabályozásra a gépjárművek megfordulása érdekében. Ezt figyelembe véve a 042/26 hrsz.-ú telek területén a KÖu-3 övezet jelölése pontosításra kerül.



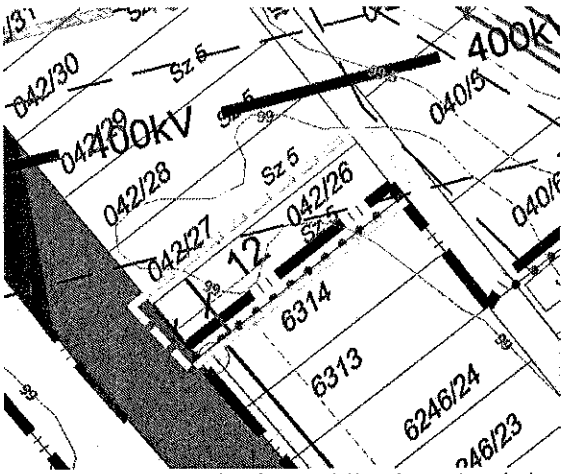

*2006-os belterületi szabályozási tervlap részlete*




*hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-7)*




*hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-7)*




*módosított szabályozási tervlap részlete (SZT-7)*



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

## 1.5. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

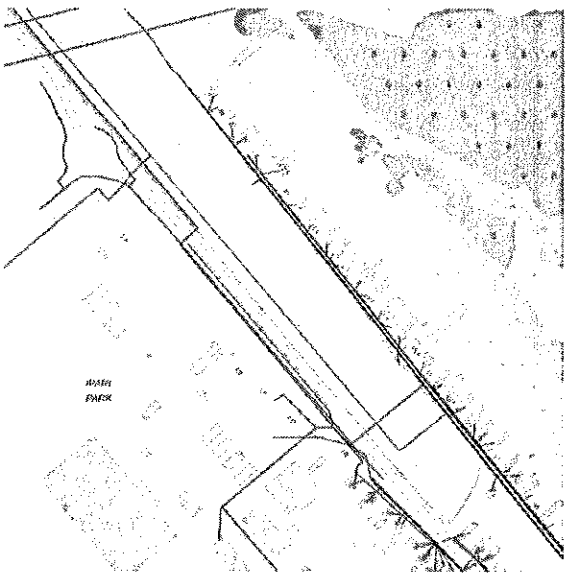
### 1.5.1. KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület az 5. sz. főútról leágazó 6246/3 hrsz.-ú útról és a Nyárfasor utcáról (6246/1 hrsz.) közelíthető meg, a Szabályozási terv meghatározza a tervezési terület feltárását biztosító szervízút helyét. A rendezés során a területen elhelyezhető rendeltetési körök pontosítása történik, illetve a szervízút mielőbbi megvalósításának elősegítése a Nyárfasor utca forgalmi terhelésének elkerülése érdekében. A tervezett szervízút kapcsán a Szabályozási terv korrekciója is szükségessé vált, továbbá az Önkormányzat kérésének megfelelően a 6246/3 hrsz.-ú út tervezett szélessége 14 méterre csökken, a szabályozási szélességen belül egyoldali árok mellett fasor is telepíthető.
A módosítások a meglévő és tervezett közlekedéshálózati rendszerben változást nem generálnak, a módosításnak nincs közlekedésfejlesztési vonatkozása, a közlekedés kapcsán készült szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek kiegészítése nem szükséges.

### 1.5.2. KÖZMŰ

A tervezési terület hasznosítatlan, egy-két villamoshálózati bekötés kivételével, közművesítetlen terület.
A területet villamos légvezeték keresztezi, illetve a tervezett szervízút nyomvonalán légvezeték fut.
Az építési telkek bekötése a közműhálózatba a Nyárfasor utcában kiépítésre került vezetékekre történő rácsatlakozással vagy annak bővítésével lehetséges.

*A tervezési területen található légvezetékek*
*(Google Street View 2024)*



*közműellátás*
*(E-közmű térkép)*

A módosításnak közműigénye nincs, a rendezés vonatkozásában a közművek kapcsán készült szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek kiegészítése nem szükséges.

### 1.5.3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMEK

A tervezési területen országos és helyi védett érték nem található, a területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A módosításnak Dabas város örökségvédelmi elemeire nincs hatása, az örökségvédelem kapcsán készült szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek és az Örökségvédelmi Hatástanulmány kiegészítése nem szükséges.



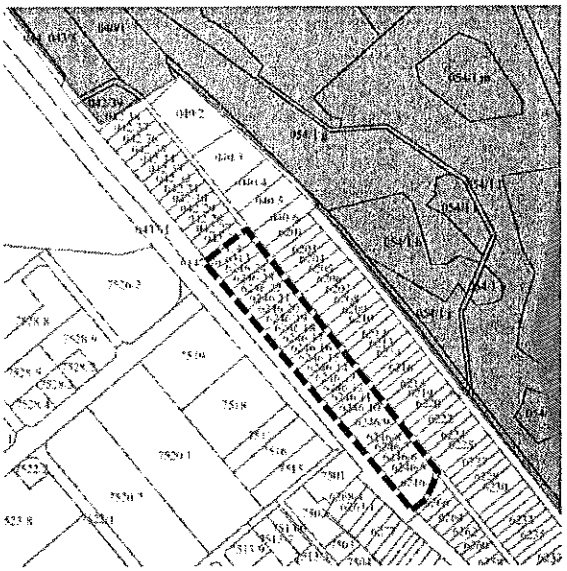
APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

## 1.5.4. KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervezési terület művelésből kivett, beépítésre szánt beépítetlen fejlesztési területet érint. **A területet nem érinti** vízbázis hidrogeológiai védőövezet, belvízzel közepesen veszélyeztett terület, mélyfekvésű, természetes vízgyűjtő területe, veszélyességi övezet és további **környezetvédelmi elem**.
**A tervezett módosításnak negatív környezeti hatása nincs.**
A módosítás vonatkozásában a környezetvédelem kapcsán készült szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek kiegészítése nem szükséges, a hatályos tervekben szereplő javaslatokon felül további környezetvédelmi vonatkozású javaslat nem merül fel.

## 1.5.5. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMEK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A tervezési terület művelésből kivett, beépítésre szánt beépítetlen terület. A tervezési területtel szomszédos szántóterület egy része **felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő területébe és ökológiai hálózat magterületébe tartoznak.** A tervezési területen **helyi védelem alatt álló növény és természeti érték, valamint tájérték nem található**, a településképi szempontból kiemelt utcák megjelenését a módosítás nem befolyásolja.



*országos ökológiai hálózat és a tervezési terület viszonya (OKIR térkép)*

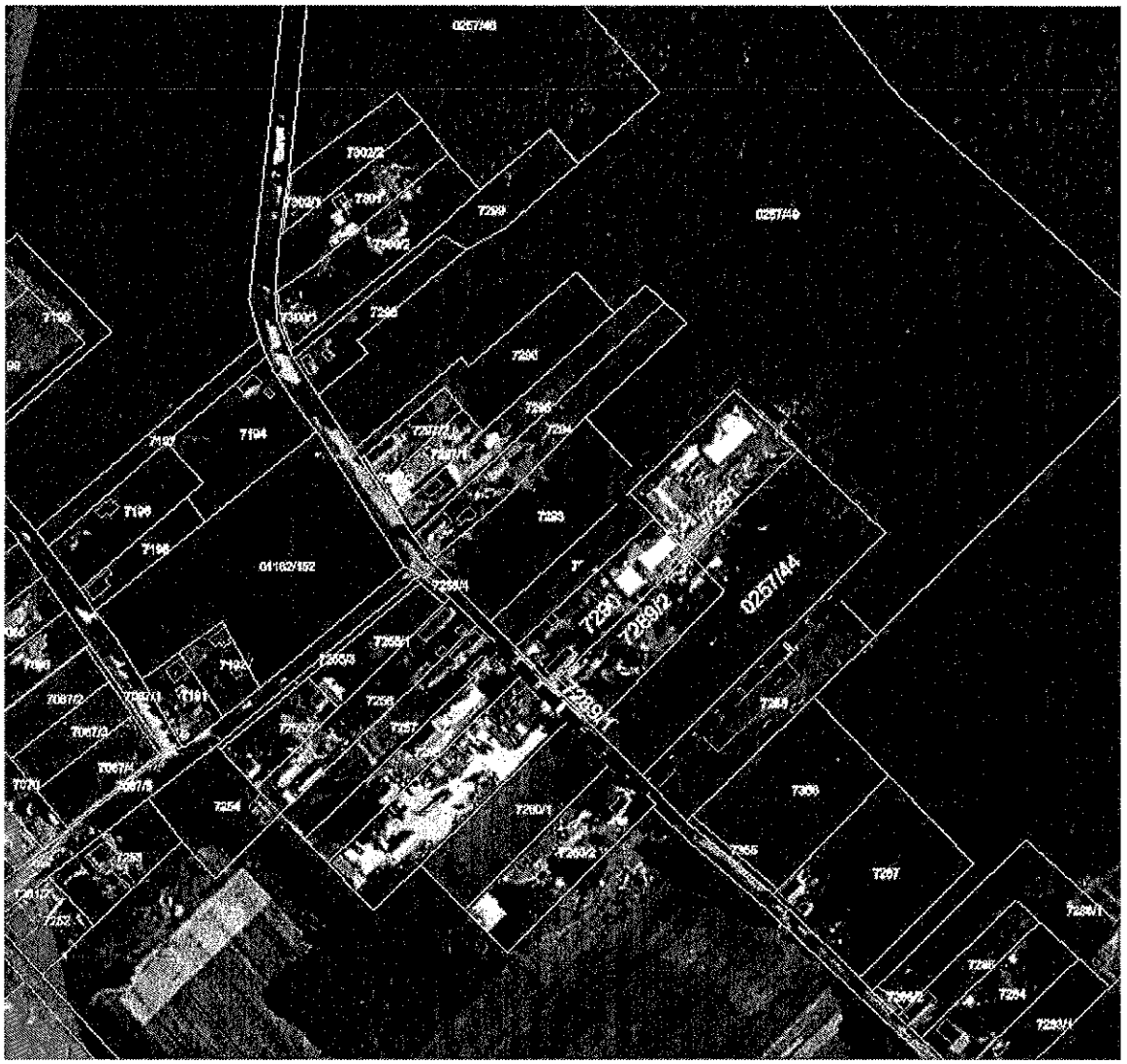
**A módosításnak a terület beépíthetőségére, a telkeken kialakítandó zöldfelületekre nincs hatása.**
A módosítás vonatkozásában a tájrendezés és a zöldfelületi rendszer kapcsán készült szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek kiegészítése nem szükséges, a hatályos tervekben szereplő javaslatokon felül további tájrendezési és zöldfelületi rendszer vonatkozású javaslat nem merül fel.



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

## 2. A 0257/44 HRSZ.-Ú INGATLAN TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVNEK MEGFELELŐ LF-1 ÖVEZETBE SOROLÁSA

A rendezési feladat a 0257/44 hrsz.-ú telek - a szomszédos telkeknek megfelelő - Lf-1 jelű építési övezetben történő meghatározása a Településszerkezeti tervvel (Lf/T jelű távlati falusias lakóterület) összhangban.
A szóban forgó 0257/44 hrsz.-ú telek területét annak tulajdonosa a szomszédos 7289/2, 7290, 7291 hrsz.-ú telkek területével együtt hasznosítja. Ennek figyelembevételével a **tervezési terület** az alábbi külterületi és belterületi telkek együttes területe **a 0257/44 és 7289/1-2, 7290, 7291 hrsz.-ú telkek**.



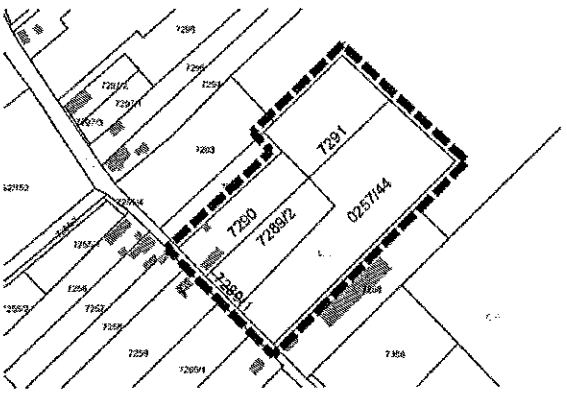

*a tervezési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve az ortofotó alávetítésével*



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

## 2.1. TELEKVIZSGÁLAT

A tervezési területet külterületi 6-os minőségi osztályú erdő művelési ágú telek (hrsz.: 0257/44) és belterületi művelésből kivett telkek (hrsz.: 7289/1, 7289/2, 7290, 7291) alkotják. A tervezési alaptérkép szerint egyedül a 7290 hrsz.-ú telek beépített, mely művelési ága szerint kivett lakóház, udvar. A 7289/1 hrsz.-ú telek kivett közterület.




*a tervezési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve*

A tervezési terület 0257/44 hrsz-ú telkének nagy része erdősült terület, itt épület is található. A 72989/2, 7290 és 7291 hrsz.-ú telkeken több épült, építmény került felépítésre. A tulajdonos a területen állattartással foglalkozik, az ortofotón ennek kiszolgáló építményei és a használatban lévő géppark elemei is láthatók.
A tervezési alaptérkép és a kialakult állapot között nincs összhang. A következő ábrán lehatárolásra kerültek a területen található építmények (sárga kontúr), melyek átvezetése az ingatlan-nyilvántartásba még nem történt meg.

tervezési alaptérképen szereplő építmények  tervezési alaptérképen nem szereplő építmények

*a tervezési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve, Google Earth Pro légifelvétel (2024) alávetítéssel*

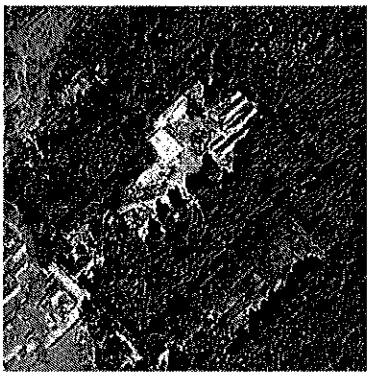


APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

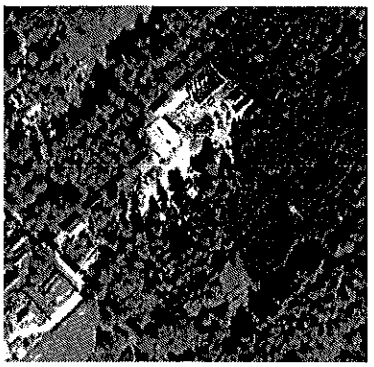
A kialakult állapot szerint a 7889/2, 72914 és 0257/44 hrsz.-ú telkek mind beépítettek, az építmények az elő-, oldal- és hátsókert területét is érintik. A 0257/44 hrsz.-ú telken található nagyobb épület a 7289/2 hrsz.-ú telek területére is átnyúlik. A 7291 hrsz.-ú telek pedig sem közterületi, sem magánút kapcsolattal nem rendelkezik, így az a Méptv. 16.§ 27. pontja szerint nem minősül építési teleknek.

A tervezési terület hasznosítása több mint 10 éve fennáll, a terület hasznosításának és beépítésének változását az alábbi Google Earth légifotók mutatják be:

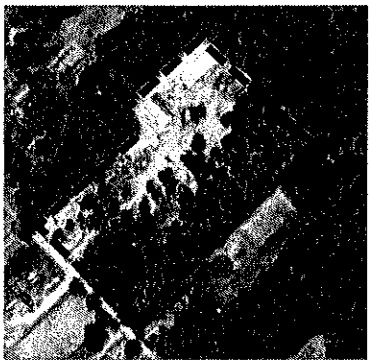
*2009*



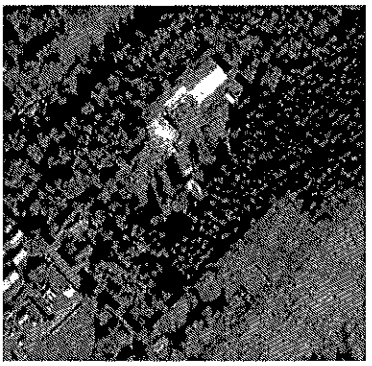
*2011*



*2013*

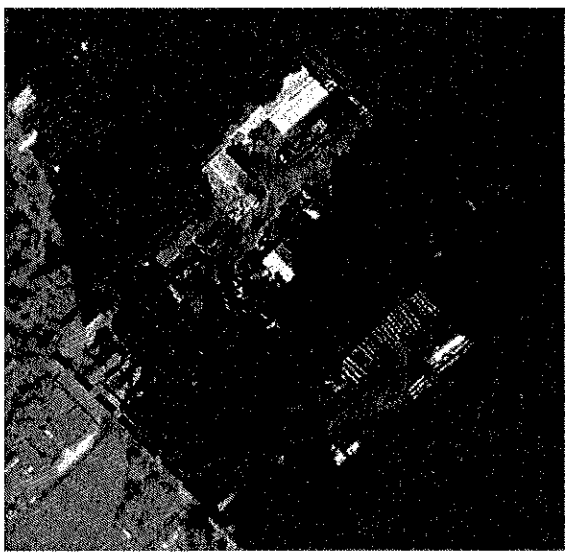


*2014*



*2015*

*2016*



*2019*

*2024*

*a tervezési terület a Google Earth Pro légifelvételein*



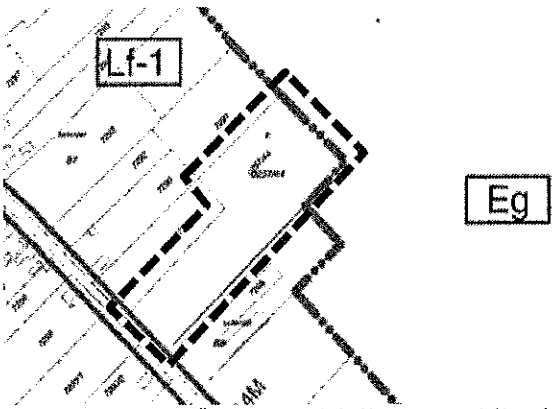
APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

Az alábbi táblázatban szereplő alapadatok az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti tervezési alaptérkép alapján kerültek feltüntetésre:

| hrsz. | fekvés | telekméret | beépített terület | földrészlet típusa | művelési ág |
|---|---|---|---|---|---|
| 0257/44 | külterület | 7145,7551 m² (0,72 ha) | 0 m² | külterületi nem közterület | erdő (E 6) |
| 7289/1 | belterület | 120,7644 m² (0,01 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, közterület |
| 7289/2 | belterület | 2194,4420 m² (0,22 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |
| 7290 | belterület | 2180,0090 m² (0,22 ha) | 95,683 m² | belterületi nem közterület | kivett, lakóház, udvar |
| 7291 | belterület | 2858,3639 m² (0,29 ha) | 0 m² | belterületi nem közterület | kivett, beépítetlen terület |

## 2.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A rendezési során a 0257/44 hrsz.-ú telek építési övezetben történő meghatározása vált szükségessé, a tulajdonos a telek Lf-1 jelű építési övezetben történő meghatározását kérelmezte a korábban hatályban lévő Szabályozási terv *(24/2006. (VI. 22.) önk. rendelettel elfogadott HÉSZ)* alapján.
A tulajdonos a szomszédos telkekkel együttesen a 0257/44 hrsz.-ú telek egy részét állattartás céljára hasznosítja, melyet a jövőben is fenn kíván tartani.



*24/2006. (VI. 22.) Ök rendelettel jóváhagyott Szabályozási terv részlete (SZT-2c)*

Az Önkormányzat az 1/2026. (I. 29.) ÖK. határozattal támogatja a tulajdonos kérelmét és úgy döntött, hogy a szóban forgó külterületi 0257/44 hrsz.-ú telket a szomszédos területekre meghatározott Lf-1 jelű építési övezetben határozza meg.

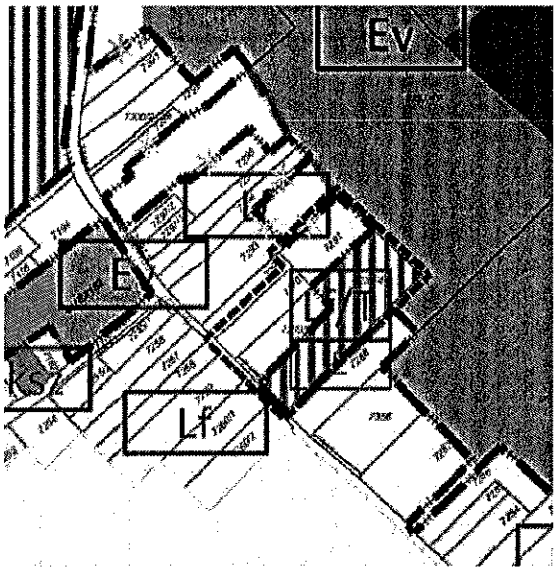
## 2.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A tervezési terület 0257/44 hrsz.-ú telke Lf/T jelű távlati falusias lakóterület és E jelű erdőterület területfelhasználásban és Ev jelű védelmi erdő övezetben helyezkedik el.
A tervezési terület 7289/2, 7290, 7291 hrsz.-ú telkei Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásban és Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetben vannak.
A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú közterületek a tervlapon KÖu jelű közlekedési területben kerültek meghatározásra, melyek azok felező vonaláig az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez tartoznak, a szerkezeti leírásban foglaltak szerint. Ennek megfelelően a 7289/1 hrsz.-ú telek KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület, mely KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetbe tartozik.

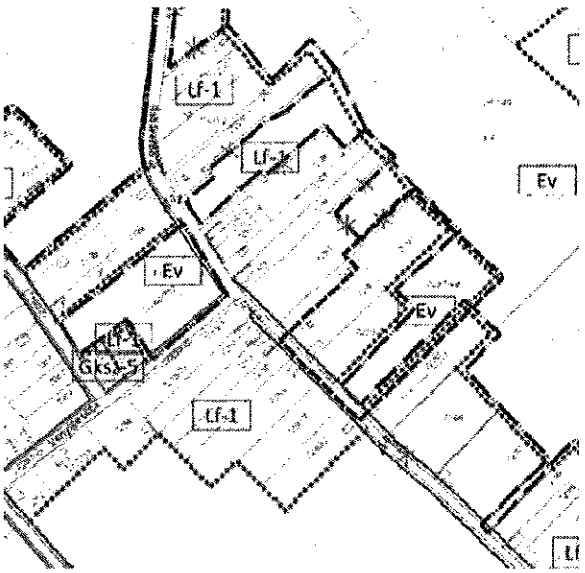


APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

A Szabályozási terv a 7251/1 hrsz.-ú Rabárerdő út 14,0 méterre történő kiszélesítését irányozza elő, mely érinti a tervezési területet is. Az útszélesítésnek megfelelő telekalakítás egy része már megvalósult, így a tervezési területen belül a 7289 hrsz.-ú telek felosztásából létrejött a közterületi besorolású 7289/1 hrsz.-ú telek és a kivett beépítetlen 7289/2 hrsz.-ú telek. A 7290 és a 0257/44 hrsz.-ú telkek vonatkozásában, a szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítás még nem történt meg.
A 0257/44 hrsz.-ú telek területe „Országos erdőállomány adattári erdőterület" szabályozóval érintett.
A tervezési területet további védelmi, korlátozó és egyéb tájékoztató elem, szabályozási elem nem érinti.




*hatályos szerkezeti tervlap részlete*




*hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-23)*



A **Szerkezeti terv leírás** vonatkozó része az érintett területfelhasználások tekintetében:

***„A Köv-á területfelhasználás jelölésének alkalmazása***

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

*A szerkezeti tervlap alkalmazásakor illetve a területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során ezen Köv területfelhasználási kategóriába sorolt – gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú – közterületeket azok felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Amennyiben a felezővonal zöldterület, erdőterület beépítésre nem szánt területtel határos, a beépítésre szánt terület határa ezen területi határokig nyúlik (mert ezen területfelhasználási határok kötöttek). Ennek megfelelően a szerkezeti tervlapon ilyen módon jelölt, és Köv-á területfelhasználásba sorolt, gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út, közterület megszüntetése, valamint új kialakítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.*

***Fejlesztési területek***

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

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

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

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

*(...)*

## *2.3 TERÜLETFELHASZNÁLÁS*

| TERÜLETFELHASZNÁLÁS általános használat | TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS AZONOSÍTÓJA sajátos használat | | MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG $m^2/m^2$ | KÖZMŰVESÍTETTSÉG MÉRTÉKE |
|---|---|---|---|---|
| **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK** | | | | |
| LAKÓ | Kisvárosias lakóterület | Lk | 1,2 | teljes |
| | Kertvárosias lakóterület | Lke | 0,6 | teljes |
| | Kertvárosias lakóterület tervezett | Lke/T | 0,6 | teljes |
| | Falusias lakóterület | Lf | 0,5 | részleges |
| | Falusias lakóterület tervezett | Lf/T | 0,5 | részleges |

*(...)*

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

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

*(...)*



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

***LAKÓTERÜLETEK***

*(...)*

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

*Az OTÉK 14.§-a szerint*

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

*A különálló településrészek: Dabas-Besnyő, Szőlőhegy, Öreg országút, Dabasi szőlők településrészek területei tartoznak ebbe a területfelhasználásba. Sári, Dabas, valamint Gyón városrészek lakóterületeinek nagyobb részét ebben a területfelhasználási kategóriában határozza meg a szerkezeti terv.*

*Nagy kiterjedésű tervezett falusias lakóterület Gyóni városrészen került kijelölésre.*

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

*A beépítettségben a földszintes telepítés a jellemző, az épületmagasság 5 m körül határozható meg. Az egyszerű épület tömegek nyereg, sátortetősek, esetenként jelennek meg az összetett épületformák. Jellemző melléképületek a nyári konyha, az állat-ólak, a raktárak, és garázs épületek. Egyes városrészekben fellelhetők még a vidéki létformára jellemző kerti kút, gémes kút.*

***ERDŐTERÜLETEK***

*Az OTÉK 28.§-a szerint*

> *„Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. Az erdő területfelhasználási célja szerint:*
> - ***védelmi,***
> - *gazdasági,*
> - *közjóléti*
>
> *lehet. A védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével - épületet elhelyezni nem lehet. Az erdőterület telkén:*
> - *gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel,*
> - *közjóléti rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 5%-os beépítettséggel*
>
> *az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el."*

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

*(...)*

***Erdőterület védelmi (Ev)***

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

A 0257/44 hrsz.-ú telekre érvényes **DÉSZ előírások:**

*„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, vízelvezetési 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) a közúti közlekedés területe*



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

*aa) az országos főút területe, a települési mellékút területe a KÖu-1 övezet,*
*ab) a helyi gyűjtőutak területe a KÖu-2 övezet, és*
*ac) az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek a KÖu-3 övezet,*
*b) a kötöttpályás közlekedés területe a KÖk övezet.*
*(4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben elhelyezett épület, építmény*
*a) a közlekedést kiszolgáló,*
*b) a közbiztonságot szolgáló,*
*c) a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben*
*ca) kereskedelmi, szolgáltató,*
*cb) iroda,*
*cc) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szállás*
*rendeltetést tartalmazhat;*
*d) a KÖk övezetben a (ca)-(cc) pontok szerinti rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakó rendeltetés is elhelyezhető.*
*(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 az 5 sz. főút (K.IV.A.) tengelyétől 100-100 m védőtávolságot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés az úttengelytől 30-30 méterre helyezhető el.*
*(7) Külterületen az országos mellékutak tengelyétől mért 50-50 m védősávot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés az úttengelytől 20-20 méterre helyezhető el.*
*(8) Külterületen a mező- és erdőgazdasági üzemi utak tengelyétől mért 15-15 m védősávot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés a 33. § (5) bekezdése alapján helyezhető el.*
*(9) A KÖk övezet mentén a magasabb szintű jogszabályban meghatározott 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül építmény a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el.*
*(10) A KÖu-3 övezetbe sorolt külterületi utak telekhatárától amennyiben*
*a) az út szélessége kisebb, mint 10,0 méter, a telekhatártól számított 10,0 méteren belül,*
*b) az út szélessége nagyobb, mint 10,0 méter a telekhatártól számított 5,0 méteren belül*
*épület nem helyezhető el kivéve, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.*
*(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.*
*(...)*

*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.*



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

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

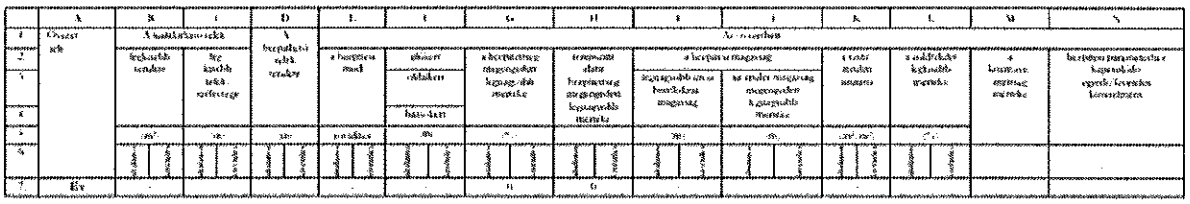
*(3) Az övezetekben természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 3,0 méter magas kerítés létesíthető.*

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

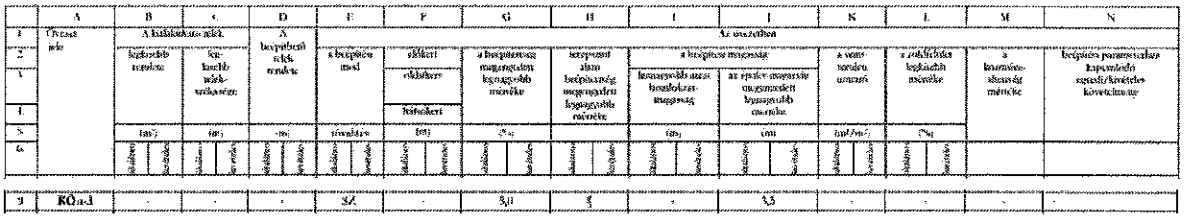
*(5) Az Ev övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló, épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények helyezhetők el, a 3. mellékletben és 4. mellékletben foglalt követelmények szerint, de nem helyezhető el nyilvános illemhely, gépjármű várakozó hely, valamint a megújuló energiaforrások műtárgya."*

A DÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

**3.3.3. Erdőterületek övezetei**



**3.3.1. Közlekedési területek övezetei**



A DÉSZ 4. melléklete szerint

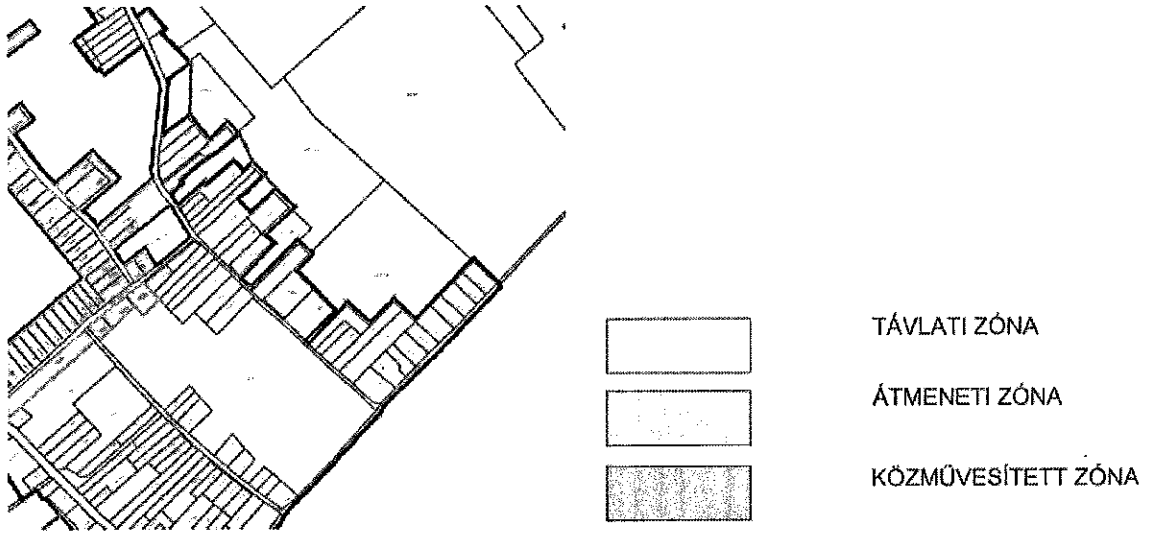
- az Ev jelű övezetben az alábbi rendeltetések és építmények helyezhetők el, illetve tiltott az elhelyezésük:
  - rendeltetés, önálló rendeltetési egység: az övezetben épület nem helyezhető el
  - melléképítmények:
    - közmű-becsatlakozás műtárgy,
    - kerti építmény,
    - állatól, állatkifutó,
    - **tiltott melléképítmény**:
      - közműpótló műtárgy, hulladékgyűjtő edénytároló,
      - épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény
      - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
      - trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
      - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
      - közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények,
      - honvédelmi és katonai célú
      - vízgazdálkodási célú,
  - egyéb építmények:
    - **tiltott egyéb építmény**:
      - 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs



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

- lakókocsi,
- egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önállórendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamostartózkodásra alkalmas létesítmény
- napkollektor, napelem
- konténer és más mobilház

A **DÉSZ 6. melléklet**e a tervezési terület belterületi telkeit távlati közművesítési zónába sorolja, mely kapcsán a DÉSZ előírásait szükséges figyelembe venni:




*közművesítési zónák területei tervlap részlete*



A DÉSZ vonatkozó előírásai:

*„23. § (1) Szennyvízelvezető hálózat csak elválasztott rendszerrel építhető.*

*(2) A teljes közigazgatási területen tilos - a település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a vízbázis védelme érdekében - a szennyvíz közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése.*

*(3) A teljes közigazgatási területen építési tevékenység a 3. melléklet közművesítettség mértékére vonatkozó előírása és a (4) bekezdéssel összhangban végezhető.*

*(4) A 6. melléklet tartalmazza a közművesítési zónák területeit. A 6. mellékletben jelölt*

*a) távlati zónában az (5) bekezdés alkalmazható,*

*b) átmeneti zónában az (5) bekezdés alkalmazható az önkormányzat előzetes hozzájárulásával,*

*c) közművesített zónában szennyvíz elhelyezést és tisztítást szolgáló közműpótló (egyedi házi közműpótló, egyedi házi szennyvíztisztító) berendezés nem alkalmazható.*

*(5) Részleges, hiányos közművesítést megengedő csatornázatlan területen, ha*

*a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m3-t:*

*aa) egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medence (zárt rendszerű szennyvíztároló) - vagy külterületen az ab) pont szerinti megoldás - alkalmazható, amennyiben a telek állandó megközelíthetőségére megfelelő útkapcsolat biztosított,*

*ab) külterületen keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, amennyiben az övezeti és egyéb előírások nem tiltják, és a kisberendezés védőterületi igénye nem nyúlik túl az elhelyezéssel érintett telken, illetve a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás biztosított, ennek hiányában a szikkasztás sekélyárkos szikkasztómező vagy szivárogtató alagút alkalmazásával történhet;*

*b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m3-t a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesített szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, amennyiben az ab) pontban foglalt követelmények teljesülnek.*

*(6) Amennyiben a (5) bekezdés a) és b) pontja szerinti helyi szennyvíz tárolás, kezelés bármelyik feltétele nem biztosítható, építési tevékenységet végezni a közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.*

*(7) Egyedi házi közműpótló, és egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése és üzemeltetése jegyzői engedély alapján történhet."*

## 2.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A 0257/44 hrsz.-ú telek tulajdonosa annak egy részterületét a vele szomszédos 7289/2, 7290 és 7291 hrsz.-ú telkekkel együtt állattartás céljára hasznosítja és akként kívánja tovább hasznosítani. A telken található Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterület hasznosítása nem tervezett.

A hatályos SZT-23 jelű szabályozási tervlap a 0257/44 hrsz.-ú telek teljes területét „Országos erdőállomány adattári erdőterület"-ként jelöli, azonban az erdőtérképen feltüntetett tényleges erdőterület ennél kisebb. A telek tulajdonosa jelenleg a telek azon részét hasznosítja, ahol fás terület nem található. A területen új beépítés, telekalakítás jelenleg nem tervezett.

*erdőtérkép részlete*



Amennyiben a 0257/44 hrsz.-ú telek tulajdonosa a telek teljes területét - beleértve az Országos Erdőállomány Adattárba tartozó területet is - hasznosítani kívánja, úgy az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásait be kell tartani:

*„6. § (1) E törvény alkalmazásában erdő:*

*a) az Országos Erdőállomány Adattárban (a továbbiakban: Adattár) erdőként nyilvántartott terület;*

*(...)*

*27. § (1)* ***Az erdő rendeltetésének, illetve rendeltetéseinek megváltoztatását az erdőgazdálkodó kérelmére az erdészeti hatóság engedélyezheti, melyhez a tulajdonos, illetve közös tulajdon esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított 2/3 részének hozzájárulása szükséges.***

*(...)*

*77. §* ***Az erdő igénybevétele***

*a) az erdő mezőgazdasági művelésbe vonása;*

*b)* ***az erdő termelésből való kivonásával járó létesítmény elhelyezése vagy tevékenység gyakorlása (a továbbiakban: termelésből kivonás);***

*c) az erdő termelésből való időleges kivonásával járó létesítmény elhelyezése vagy tevékenység gyakorlása (a továbbiakban: időleges igénybevétel);*

*d) az erdő termelésből való kivonásával nem járó, de annak rendeltetésszerű használatát időlegesen vagy tartósan akadályozó létesítmény elhelyezése vagy tevékenység gyakorlása – ide nem értve a vadaskert, vadaspark fenntartását, honvédelmi elsődleges rendeltetésű erdőkben a honvédelemről és a Magyar Honvédségről szóló törvény szerinti, a Magyar Honvédség feladatai végrehajtásához szükséges állapotának fenntartását szolgáló tevékenységet, valamint a befogadó nemzeti támogatás katonai feladatainak ellátását – így különösen: villamos vezeték, gázvezeték, távközlő- vagy más közművezeték, sí- és egyéb sportpálya létesítése és fenntartása (a továbbiakban együtt: rendeltetésszerű használatot akadályozó igénybevétel).*

*78. § (1) **Erdőt igénybe venni csak kivételes esetben, a (3) bekezdés kivételével kizárólag a közérdekkel összhangban lehet.***
*(2) **Az erdő igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Az erdőt kizárólag az engedélyben megjelölt határidőn belül, és az abban meghatározott célra lehet igénybe venni.***
*(...)*
*80. § (1) **Az erdő igénybevételének engedélyezését az erdészeti hatóság az erdő csökkenésével, illetve az erdő rendeltetésszerű használatának akadályozásával járó kedvezőtlen környezeti változások megszüntetése vagy mérséklése érdekében feltételekhez kötheti.***
*81. § (1) **Erdő igénybevétele esetén az igénybevevő erdővédelmi járulékot köteles fizetni.***
*(2) Az erdővédelmi járulék mértéke*
*a) erdő termelésből való kivonásáért hektáronként*
*aa) védelmi és közjóléti elsődleges rendeltetésű erdő esetén az erdővédelmi járulékalap harmincszorosa;*
*ab) gazdasági elsődleges rendeltetésű erdő esetén az erdővédelmi járulékalap húszszorosa;*
*ac) megyei jogú város közigazgatási területén: az aa) és ab) pontban foglaltak másfélszerese;*
*ad) Budapest, illetve Budapest agglomerációjának területén: az aa) és ab) pontban foglaltak kétszerese;*
*b) erdő mezőgazdasági művelésbe vonásáért hektáronként*
*ba) természetes és természetszerű természetességi állapotú, valamint védelmi elsődleges rendeltetésű erdő esetén az erdővédelmi járulékalap húszszorosa;*
*bb) egyéb esetben az erdővédelmi járulékalap ötszöröse;*
*(...)*
*85. § (1) **Erdő engedély nélküli vagy engedélytől eltérő igénybevétele esetén az erdészeti hatóság határidő kitűzésével határozatban kötelezi az igénybevevőt a helyreállításra.***
*(2) **A helyreállítási kötelezettség alól kérelemre az erdészeti hatóság felmentést adhat, és erdővédelmi bírság egyidejű kiszabása mellett engedélyezheti a kialakult állapot fennmaradását, amennyiben az igénybevétel engedélyezésének feltételei fennállnak."***



A Településszerkezeti tervben meghatározott 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 hatályos Településszerkezeti terv alkalmazási szabályainak figyelembevételével erdőterület területfelhasználás megszüntetésére nem kerül sor. A több, mint 10 éve fennálló területhasználatnak megfelelően **a 0257/44 hrsz.-ú telek területe** a távlati falusias lakóterület területfelhasználásának megfelelő **Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetben kerül meghatározásra a telek tervezett belterületbe vonásának feltüntetésével. A fentiekre figyelemmel a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.**

Az Lf-1 jelű építési övezetben a lakófunkció mellett az állattartási és állattenyésztési rendeltetés kialakítása is megengedett, melyhez többek között állatól, állatkifutó, trágyatároló is létesíthető. Az alábbiakban az Lf-1 jelű építési övezet előírásai kerülnek bemutatásra:

*„**43.** § (1) A falusias lakóterület (Lf) lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.*
*(2) Az Lf területek építési övezetei az **Lf-1**, Lf-2, Lf-3 és Lf-4 jelű építési övezetek.*
*(3) Az Lf építési övezetben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések helyezhetők el. A kiszolgáló építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.*
*(4) Az Lf építési övezetekben a telkenként megengedett, legnagyobb épületszámot, rendeltetési egység számot és lakásszámot a 4. melléklet 4.6. táblázata tartalmazza.*
*(5) Az Lf építési övezetben lévő építési telken*
*a) az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása azzal, hogy*

*aa) a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével a keletkező szennyvíz elhelyezése – a közcsatorna megépítéséig – zárt szennyvíztároló alkalmazásával is megoldható a DÉSZ szennyvízelvezetésre vonatkozó előírásai szerint;*
*ab) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével.*
*b) az **építési hely** a 30. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik,*
*c) két vagy több lakó rendeltetés kialakítása 22,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik,*
*d) a 4. mellékletben megengedett kereskedelmi szolgáltatói rendeltetés, kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló – nem nagy szállítási forgalmú – létesítmény lehet,*
*e) a 4. melléklet szerint megengedett gazdasági, ipari vagy kisipari rendeltetésű épület telepítési helyét a településképi rendeletben foglalt követelmények alapján kell meghatározni.*

*44. § (1) Az **Lf-1**, Lf-2, Lf-3 és Lf-4 építési övezetben*
*a) a fejlesztési területként is jelölt területen a lakáshoz kötelezően előírt gépjármű elhelyezés épületben biztosítható;*
*b) kerti víz- és fürdőmedence az előkertben nem létesíthető;*
*c) állattartási és állattenyésztési, mezőgazdasági termék feldolgozási rendeltetés a szomszédos lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja;*
*d) trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló melléképítményeket szag- és bűzhatás mentesen úgy kell elhelyezni, hogy azok a szomszédos lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarhatják;*
*e) tereprendezés az építési helyen kívül, kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.*
*(...)*

A **DÉSZ 4. melléklet**e szerint

- az Lf-1 jelű építési övezetben az alábbi rendeltetések és építmények helyezhetők el, illetve tiltott az elhelyezésük:
    - rendeltetés, önálló rendeltetési egység:
        - lakás, lakás (szolgálati), lakás (tulajdonosi),
        - egészségügyi, szociális, hitéleti, igazgatási, iroda,
        - óvoda, bölcsőde, nevelési, oktatási,
        - kulturális, közösségi szórakoztató,
        - kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó,
        - szállás jellegű (szálláshely szolgáltató), diákszállás, munkásszállás,
        - sport,
        - nem zavaró hatású gazdasági, kisipari,
        - zavaró hatású gazdasági,
        - raktár, tárolás,
        - állattartási és állattenyésztési,
        - mezőgazdasági termék feldolgozási,
        - pihenést, testedzést szolgáló, rekreációs,
        - kiszolgáló épület,
        - **tiltott rendeltetés, önálló rendeltetési egység:**
            - lakás kizárólag vegyes rendeltetésű épületben,
            - üdülő, kemping,
            - nem zavaró hatású ipari,
            - zavaró hatású ipari, kisipari,
            - mező- és erdőgazdasági és kapcsolódó üzemi,
            - üzemanyagtöltő,
            - településgazdálkodási, településüzemeltetési,



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

- közösségi közlekedést kiszolgáló,
- konténer és más mobil épület,

- melléképítmények:
  - közmű-becsatlakozás műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékgyűjtő edénytároló,
  - épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény,
  - kerti építmény,
  - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - állatól, állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - medence,
  - **tiltott melléképítmény**:
    - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
    - közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények,
- egyéb építmények:
  - napkollektor, napelem
  - konténer és más mobilház
  - **tiltott egyéb építmény**:
    - 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs
    - lakókocsi,
    - egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önállórendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamostartózkodásra alkalmas létesítmény

A **DÉSZ 3. melléklet**e szerint:



3.2.3. Falusias lakóterületek építési övezetei

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható ingatlan építési telek | | | Az építési övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb szélessége | legkisebb telekmélysége | a beépítés módja | zártsor | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a terepszint alatti legnagyobb megengedett beépítettség mértéke | a beépítés magassága | | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közműellátás legkisebb mértéke | a kialakítható legnagyobb lakásszám | Jogszabályban meghatározott egyedi követelmény |
| 3. | | | | | | állásban | | | legnagyobb utcai homlokzati magasság | az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hosszában | | | | | | | | |
| 5. | | négyzetméter | méter | méter | megadás | négyzetméter/négyzetméter | | | méter | | négyzetméter/négyzetméter | | | |
| 6. | | | | | | | | | | | | | | |
| 7. | Lf-1 | 720 | 16 | 16 | - | O | | 30 | 5 | 4,0 | 5,0 | 0,5 | 10 | telken | - |

A **DÉSZ 4. melléklet**e szerint az Lf-1 jelű építési övezetben az alábbi épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám került rögzítésre:

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | építési övezet jele | kialakult telekterület vagy az építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméret | telkenként megengedett legnagyobb épületszám, kivéve a hely védett épületet tartalmazó telket | telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket | a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Vonatkozó övezeti előírás |
| 2. | | | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám, amelybe beleértendő a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám | |
| 12. | Lf-1<br>Lf-2 | a kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb telken | 1É<br>+ több KÉ | 1R | 1L | 1L | DÉSZ 43. § (5) bek. c) pont alapján, kivéve saroktelek esetén* |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13. | | a kialakítható legkisebb telekméretnél és nagyobb telken | IÉ + több KÉ | 3R | L=T/550 (saroktelek esetén 480) de max. 21. (2 lakás csak 1 épületben) részleges közmű esetén max. 11. | L=T/600 de max. 21. | |

A **DÉSZ 5. melléklet**e az állattartó építmény, építményrész elhelyezésének szabályait rögzíti az alábbiak szerint:

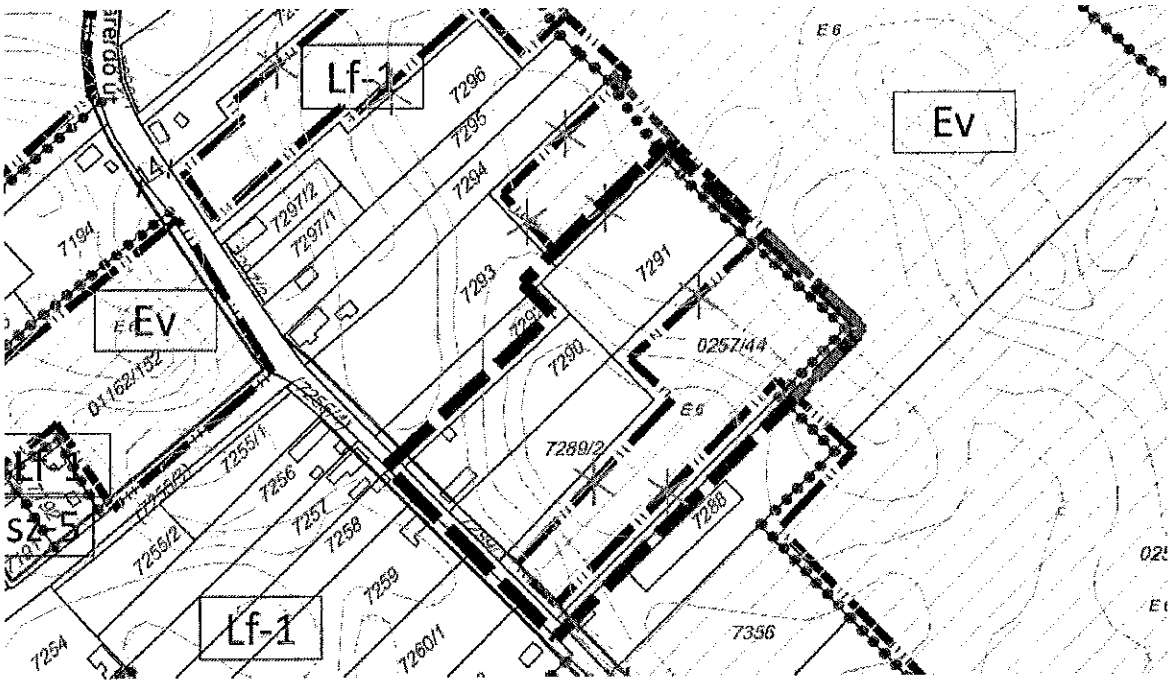
| | A | B | C | D | E | F |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | építmény | távolság | | | | |
| 2. | | lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől (m) | oktatási, egészségügyi intézmény telkétől, élelmiszer előállítására-feldolgozására – fogyasztására szolgáló építménytől (m) | telek homlok-vonalától (m) | ásott kúttól (m) | fúrt kúttól (m) |
| 3. | nagytestű haszon állattartó építmény, építményrész | 16,0 | 50,0 | 16,0 | 15,0 | 5,0 |
| 4. | trágyatároló, trágyalé tároló, siló | 16,0 | 50,0 | 16,0 | 15,0 | 5,0 |
| 5. | kistestű (haszon)állattartó építmény, építményrész | 8,0 | 50,0 | 8,0 | 10,0 | 8,0 |
| 6. | kedvtelésből tartott állatok tartására szolgáló építmény, építményrész | 5,0 | 10,0 | 3,0 | 5,0 | 5,0 |



## 2.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A rendezés során Dabas Város Helyi Építési Szabályzat 1. mellékletének SZT-23 jelű szabályozási tervlapjának módosítása szükséges az alábbiak szerint:

- A 0257/44 hrsz.-ú telek teljes területe Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetben kerül meghatározásra.
- Az előző ponttal összefüggésben
  - az övezethatár módosul és
  - a telek tervezett belterületben kerül feltüntetésre.
- A 7289/1-2 hrsz.-ú telkek közös határán feltüntetett szabályozási vonal törlésre kerül, tekintettel arra, hogy a szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítás megtörtént.
- Az E-TÉR adatszolgáltatásnak megfelelően az Országos Adattári Erdőállomány területe pontosításra kerül.

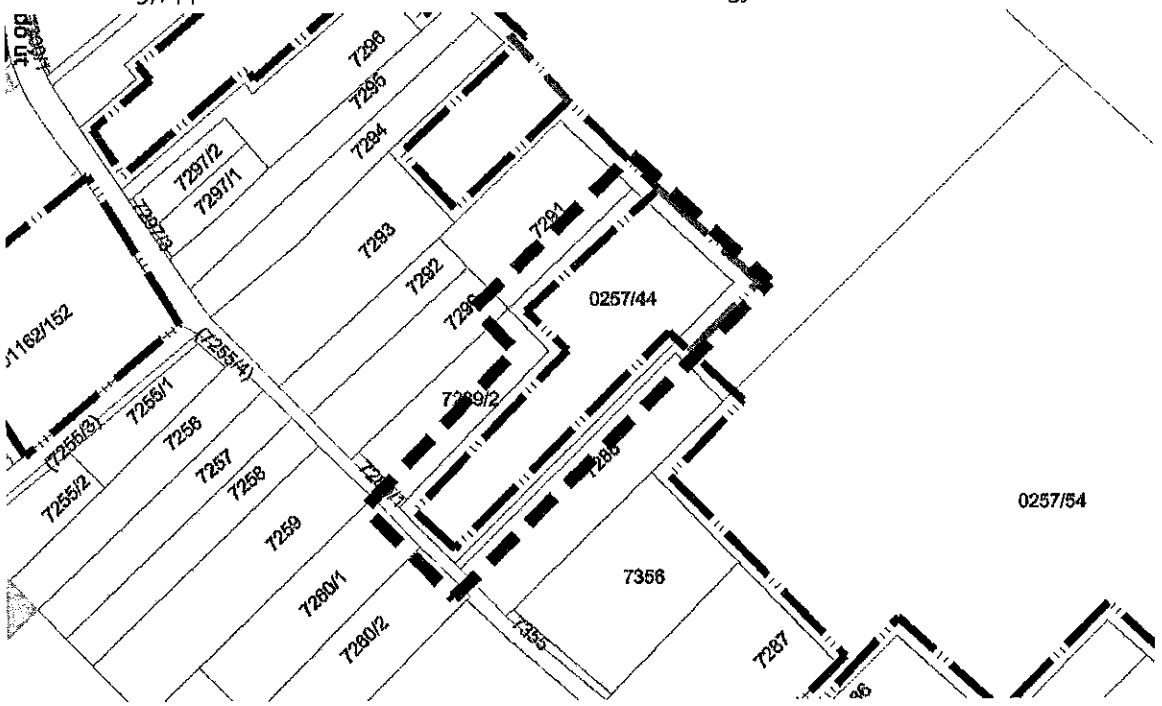



*tervezett szabályozási tervlap részlete (SZT-23)*

A rendezés során Dabas Város Helyi Építési Szabályzat 6. mellékletének (közművesítési zónák) módosítása is szükséges az alábbiak szerint:

- A 0257/44 hrsz.-ú telek teljes területe távlati zónában kerül meghatározásra.
- A 0257/44 hrsz.-ú telek tervezett belterületben kerül megjelenítésre.






*módosított közművesítési zónák területei tervlap részlete a módosítással érintett terület hatályának megjelenítésével*

## 2.5. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

### 2.5.1. KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület nagyobb része (7289/1-2, 7290 és 7291 hrsz.-ú telkek) művelésből kivett, beépítésre szánt terület és kisebb része (0257/44 hrsz.) erdő művelési ágú területet érint, a hatályos Szabályozási terv meghatározza a terület feltárását biztosító kiszolgáló út helyét és területi igényét, melynek megfelelően a korábbi 7289 hrsz.-ú telek felosztása megvalósult és a telekből megalakult a 7289/1 hrsz.-ú kivett közterület telek.
**A módosítás a meglévő és tervezett közlekedéshálózati rendszerben változást nem generál, a módosításnak nincs közlekedésfejlesztési vonatkozása**, a közlekedés kapcsán készült szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek kiegészítése nem szükséges.

### 2.5.2. KÖZMŰ

A tervezési terület 0257/44 hrsz.-ú telek teljes területe beépítésre szánt terület övezetben kerül meghatározásra a Településszerkezeti tervben meghatározott távlati területfelhasználásnak megfelelően. Az építési övezet kijelölésével a DÉSZ 6. melléklete is módosul, a 0257/44 hrsz.-ú telek távlati zóna területében kerül meghatározásra, mely zónában részleges és hiányos közművesítés is megengedett a DÉSZ hatályos előírásainak megfelelően.
**A módosításnak közműigénye nincs**, a rendezés vonatkozásában a közművek kapcsán készült szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek kiegészítése nem szükséges.

### 2.5.3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMEK

A tervezési területen országos és helyi védett érték nem található, a területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. **A módosításnak Dabas város örökségvédelmi elemeire nincs hatása,** az örökségvédelem kapcsán készült szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek és az Örökségvédelmi Hatástanulmány kiegészítése nem szükséges.



### 2.5.4. KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervezési terület nagyobb része (7289/1-2, 7290 és 7291 hrsz.-ú telkek) művelésből kivett, beépítésre szánt terület és kisebb része (0257/44 hrsz.) erdő művelési ágú területet érint, melyek beépített terület, több, mint 10 éve gazdasági hasznosítású (állattartás). **A tervezett módosításnak negatív környezeti hatása nincs**, a rendezés során 0257/44 hrsz.-ú telek teljes területe beépítésre szánt terület övezetben kerül meghatározásra a Településszerkezeti tervben meghatározott távlati területfelhasználásnak megfelelően, de **nem történik az erdőadatállomány szerinti erdő megszüntetése**.
Az erdőhasználat megszüntetéséhez az Erdő törvény (2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról) szerinti csereerdősítésre vagy megváltásra van szükség.
A faállomány jelentősége környezetvédelmi szempontból fontos, az árnyékolás és vízmegtartás miatt a klímaváltozás hatásait mérsékli.
A módosítás vonatkozásában a környezetvédelem kapcsán készült szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek kiegészítése nem szükséges, a hatályos tervekben szereplő javaslatokon felül további környezetvédelmi vonatkozású javaslat nem merül fel.

## 2.5.5. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMEK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A tervezési terület nagyobb része (7289/1-2, 7290 és 7291 hrsz.-ú telkek) művelésből kivett, beépítésre szánt terület és kisebb része (0257/44 hrsz.) 6-os minőségi osztályú erdő művelési ágú területet érint, melyek beépített terület, több, mint 10 éve gazdasági hasznosítású (állattartás).

A tervezési terület **nem része a felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő területének.** A tervezési területen **országos jelentőségű táj- és természetvédelmi elem**, továbbá **helyi védelem alatt álló növény és természeti érték, valamint tájérték nem található**, a településképi szempontból kiemelt utcák megjelenését a módosítás nem befolyásolja. A 0257/44 hrsz.-ú telek egy része **Országos Adattári Erdőállományban szereplő erdőterület (127 tagú Q részletjelű erdőterület: 0,54 ha, talajvédelmi célú, telepített feketefenyves).**

*erdőtérkép részlete*

A módosítás során a 0257/44 hrsz.-ú telek a jelenlegi és tervezett használatának megfelelően Lf-1 jelű építési övezeben kerül meghatározásra a Településszerkezeti tervben meghatározott Lf/T jelű távlati falusias lakóterület terület-felhasználásnak megfelelően.

A területen található erdőterület igénybevételének szándékáról a tervezőknek nincs tudomása. Amennyiben a 0257/44 hrsz.-ú telek teljes területét - beleértve az Országos Erdőállomány Adattárba tartozó területet is - hasznosítani szeretné a tulajdonos, úgy az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásainak megfelelően az erdő igénybevételének ellentételezésére csereterületet szükséges biztosítani vagy erdővédelmi járulékot kell fizetni.

**A Szabályozási tervben az E-TÉR adatszolgáltatásnak megfelelően az Országos Adattári Erdőállomány területe pontosításra kerül**

Természetvédelmi szempontból az erdős faállomány jelentősége a védelmet kereső állatok és fészkelő madarak miatt meghatározó, segíti az ökológiai kapcsolatok biztosítását, valamint az árnyékolás és vízmegtartás miatt klímavédelmi szerepe is fontos.

A feketefenyő állomány bár tájidegen, takarást biztosít, amivel tájesztétikailag is meghatározó.

**A módosítás vonatkozásában a tájrendezés és a zöldfelületi rendszer kapcsán készült szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek kiegészítése a fentieken túl nem szükséges, a hatályos tervekben szereplő javaslatokon felül az erdőrészlet valós állományát javasolt megtartandó zöldfelületként ábrázolni a szabályozási tervlapon.**



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

# 3. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT FÓLIASÁTOR ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA

A rendezési feladat a DÉSZ hatályos előírásainak módosítása egy témát érintően. A tervezési terület Dabas teljes közigazgatási területe.

## 3.1. FEJLESZTÉSI CÉL

A rendezési feladat során a DÉSZ hatályos előírásainak felülvizsgálata történik a település területén létesített, már meglévő fóliasátrak és a lakó rendeltetéshez kapcsolódó, saját fogyasztásra létesíthető fóliasátrak elhelyezhetősége kapcsán.
A település belterületén, több lakóövezeti telken foglalkoznak még növénytermesztés, ennek kapcsán több telken is található fóliasátor, melyek többsége saját fogyasztásra létesített fóliasátor. Az Önkormányzat nem támogatja a lakóterületeken a nagyüzemi és kistermelői célú növénytermesztést, ennek megfelelően a DÉSZ előírásai szerint a lakó- és vegyes területek övezeteiben nem létesíthető „mező- és kapcsolódó üzemi" rendeltetés. A nem kistermelési céllal, azaz magánháztartásban, saját fogyasztásra termelői fóliasátor és/vagy üvegház telepítésének kivételes szabályait a 2022-ben elfogadásra került DÉSZ külön nem szabályozza.
A már kialakult állapot szerinti fóliasátrak egyes esetekben a telekhatárhoz túl közel helyezkednek el, ami a szomszédos ingatlanok használatát zavarja, abban a tekintetben, hogy az esetlegesen használt permetszer a permetezéskor vagy a permetezést követő szellőztetéssel, a levegőmozgástól függően, a szomszédos telek területére átterjed. Ennek okán a DÉSZ hatályos előírásainak kiegészítése, módosítása vált szükségessé, a fóliasátor és üvegház saját fogyasztásra történő telepítési helyének meghatározásával.



## 3.2. A HATÁLYOS DÉSZ ÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOK ELŐÍRÁSAINAK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A DÉSZ a mezőgazdasági területek övezeteinek kapcsán tesz előírást a fóliasátor elhelyezésére vonatkozóan az alábbiak szerint:

> *„78.§ (7) Az övezetek területén a 720 m²-nél kisebb földrészleten – a valamennyi övezet területén elhelyezhető építmény, valamint a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és üvegház kivételével – építmény nem helyezhető el."*

A DÉSZ 4. melléklete határozza meg az övezetek területén elhelyezhető melléképítmények és egyéb építmények körét, a fóliasátor és üvegház építményt külön nem nevesíti, az a telken kialakításra kerülő „mező- és erdőgazdasági és kapcsolódó üzemi" rendeltetés kialakítása mellett helyezhető el (a nem saját fogyasztásra telepített fóliasátor, üvegház esetén) az alábbi építési övezetekben, övezetekben:

- G-1 jelű általános gazdasági terület építési övezet;
- Gipe-1 – Gipe-4, Gipe-6 – Gipe-8, Gipe-vi, Gipe-r jelű egyéb ipari gazdasági terület építési övezet;
- K-mü jelű mezőgazdasági üzemi terület építési övezet;
- Eg, Ek jelű gazdasági- és közjóléti erdőterület övezet;
- Má-t1 – Mát-t4 jelű mezőgazdasági termelő tevékenység területének övezete;
- Má-sz1 – Má-sz4, Má-gy jelű általános mezőgazdasági hasznosítás területének övezete;
- Má-mü jelű mezőgazdasági üzemi terület övezete;
- Má-r2 jelű tájgazdálkodás területének övezete;
- tanya telek,
- Kb-arb jelű különleges beépítésre nem szánt arborétum területének övezete;

– Kb-mü különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület övezete;

A hatályos előírásokat figyelembe véve csak a lakó rendeltetést kiszolgáló céllal, azaz magánháztartásban, saját fogyasztásra létesíthető termelői fóliasátor és/vagy üvegház. Az előzőekben felsoroltakon felül fóliasátor kapcsán nem tesz további előírásokat a DÉSZ.

2025. január 1-én hatályba lépett a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szól 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA), melynek 135.§ és 136.§-a szerint a TÉKA egyes előírásait a hatálybalépés napjától alkalmazni szükséges *(Megj.: az alkalmazandó előírások aláfestéssel kiemelésre kerülnek, továbbá fel kell hívni a figyelmet, hogy a HÉSZ TÉKA előírásaival ellentétes követelményt nem állapíthat meg vagy az nem alkalmazható)*, az OTÉK 2024. december 31-én hatályos II. és III. fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együtt.
A TÉKA az értelmező rendelkezéseiben meghatározza a fóliasátor fogalmát és kivételes előírást tesz a telek terepszint feletti beépítésére vonatkozóan. A TÉKA átmeneti rendelkezései alapján a 47.§ (5) bekezdése alkalmazandó:

*„5.§ 145.* ***telek beépített területe terepszint felett:*** *a telken álló épület műszakilag indokolt rendezett tereptől mért 1,00 méternél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 méteres vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege, azzal, hogy a vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni*

*a) mezőgazdasági területen, gazdasági területen és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 méteres, egyéb területen a legfeljebb 4,50 méteres gerincmagasságú üvegházat és fóliasátort,*

*b) az épülethez tartozó*

*ba) tornác területét,*

*bb) előlépcsőt, ha az alatta lévő terület nincs beépítve,*

*bc) előtető, eresz és függőfolyosó – az épület tömegétől kiálló részeinek – a homlokzati faltól számított 1,50 méteres sávba eső vízszintes vetületét, és*

*bd) a terepcsatlakozástól legalább 2,00 méterrel magasabban lévő erkély – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 2,00 méteres sávba eső vízszintes vetületét,*

*c) lakóterületen egy, legfeljebb 20 m² vízszintes vetületű, minden oldalról nyitott kerti tetőt, amelynek a legmagasabb pontja legfeljebb 3,00 méter, továbbá a gépjármű-lift és a napelemes kocsibeálló területét,*

*d) azt a fedett teraszt, amelynek teljes területe felett erkély van;*

*(...)*

*175.* ***üvegház és fóliasátor:*** *növény vagy gomba termesztésére szolgáló, épületszerkezettel vagy fóliával határolt építmény;*

*(...)*

*47.§ (5) Az elő- és oldalkertben nem helyezhető el:*

*a) növénytermesztés céljára szolgáló üvegház és fóliasátor,*

*b) tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény, árnyékszék, trágyatároló, komposzt-toalett,*

*c) háztartási célú kemence, húsfüstölő,*

*d) állatkifutó,*

*e)*

*f) siló, fedetlen kialakítású ömlesztettanyag-, folyadék- vagy gáztároló, kivéve a 6. § (3) bekezdés 7–10. pontja szerinti építési övezetekben, és*

*g) nem ideiglenes jellegű medence, kivéve a 6. § (3) bekezdés 7–10. pontja szerinti építési övezetekben.*

*(...)*

*(6) A hátsókertben – a szükséges védőtávolságok megtartásával – valamennyi melléképítmény, továbbá kerti és nyári konyha, személygépjármű-, kerékpár- és motorkerékpár-tároló, szauna, kerti szerszámtároló és tűzifatároló épület elhelyezhető. Üvegházat és fóliasátrat a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 méter távolságra szabad elhelyezni."*



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

A fentieken felül az 5.§ 145. pont a) alpontja szerinti fóliasátor 30%-a beszámítható egyéb felületként a telek zöldfelületébe:

*3. melléklet a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez*

**Az egyéb felületek beszámítása a telekre előírt zöldfelületbe**

*(...)*

2. Továbbá, a telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek

| | A | B |
|---|---|---|
| 1. | **Az egyéb felület jellege** | **Az egyéb felületek zöldfelületként beszámítható része** |
| 5. | Üvegház és fóliasátor az 5. § 145. pont a) alpontja szerint | 30% |

A 2024. december 31-én hatályos OTÉK az alábbi előírásokat teszi a fóliasátor kapcsán, melyek szintén figyelembe szükséges venni:

*„10.§ (2) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben*

*a) az e rendelet és a 6. § (5) bekezdése szerinti kormányrendelet alapján megállapítható egyéb rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés helyezhető el, amely a használata során a terület általános vagy sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak megfelel,*

*b) az önkormányzat valamennyi rendeltetés létesítését feltételhez kötheti, és az e rendeletben az adott általános használathoz rendelt rendeltetéseket korlátozhatja.*

*(...)*

*31. § (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.*

*(2)*

*(3) A 10. § (2) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni a már meglévő építmény, építményrész, átalakítása, bővítése, korszerűsítése vagy használatának, rendeltetésének megváltoztatása esetén is.*

*(...)*

*35.§ (6) Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem lehet:*

- *növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,*
- *tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy,*
- *árnyékszék,*
- *kemence, húsfüstölő,*
- *állatkifutó,*
- *trágyatároló, komposztáló, továbbá*
- *siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló, valamint a helyi építési szabályzatban nem megengedett egyéb tárolóépítmény.*

*(7) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül – a szükséges védőtávolságok megtartásával – valamennyi melléképítmény, továbbá mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület elhelyezhető. Növényházat (üvegházat), fóliasátrat a 31. § rendelkezéseinek keretei között – helyi építési szabályzat és szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra szabad elhelyezni.*

*(...)*

*1. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez*
*Fogalommeghatározások*

*(...)*

*114.**Telek beépített területe**: a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni*



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

*a) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor,*
*b) az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét."*

**Az alkalmazandó TÉKA és OTÉK előírások szerint növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor és üvegház elő- és oldalkertben nem helyezhető el, hátsókertben pedig a telekhatártól legalább 1,5 méterre helyezhető el.**

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

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, a rendezés során területfelhasználás váltás, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A rendezés során a már meglévő növénytermesztési célra telepített fóliasátrak elhelyezkedésének, illetve a saját termelési célra telepíthető fóliasátor és üvegház elhelyezhetőségének szabályaival szükséges kiegészíteni a DÉSZ előírásait a vonatkozó TÉKA és OTÉK előírások figyelembevételével.
Az önkormányzati szándéknak megfelelően

- lakóterületeken nem kistermelés céllal - magánháztartásban, saját fogyasztásra *(60/2023. (XI. 15.) AM rendelet)* lehet növénytermesztés céljára szolgáló üvegházat, fóliasátrat újonnan telepíteni.
- lakóterületeken növénytermesztés céljára fóliasátor és üvegház kistermelés céllal újonnan nem telepíthető.
- Fóliasátor, üvegház elhelyezhetősége a hátsókertben ne legyen megengedett, továbbá a szomszédos telken álló állattartó és lakóépületektől megfelelő távolság biztosított legyen, a permetlé elsodródás mértékének csökkentése érdekében.



További kiegészítés javasolt, a TÉKA előírásainak figyelembevételével: a lakóterületeken saját fogyasztásra telepített fóliasátor, üvegház gerincmagassága maximum 4,5 méterben kerüljön meghatározásra.

**A DÉSZ módosítása mellett a közösségi együttélés alapvető szabályairól szóló 25/2025. (IX. 25.) önk. rendelet kiegészítése is javasolt** a helyi lakosság figyelmének felhívása céljából, hogy a növénytermesztés során alkalmazott permetezés kizárólag szélcsendes időben végezhető, illetve a fóliasátorban vagy üvegházban használt szellőztető rendszer nem működtethető permetezéskor a permetlé elsodródás távolságának csökkentése érdekében.

A tervezett módosítási szándéknak megfelelően a DÉSZ előírásainak kiegészítése szükséges. A DÉSZ módosítás **kék aláhúzással** kerül bemutatásra:

*„30. § (1) Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervben feltüntetett építési helyen belül, továbbá a DÉSZ és a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével meghatározott építési helyen szabad. A DÉSZ alkalmazásában a nem építési övezetben lévő telek tekintetében az építési hely az OTÉK 1. melléklet 28. pontja szerint értelmezhető.*
*(2) Amennyiben a településképi rendelet azt kötelezővé teszi, az építési helyen belül az épület telepítési helye – az épület településkaraktert befolyásoló építészeti kialakításával összefüggésben – a településképi rendelet alapján kerül meghatározásra a DÉSZ-ben meghatározott követelmények figyelembevételével.*
*(3) Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik az előkert meghatározása során...*
*(4) Az oldalhatáros beépítési mód esetén...*
*(5) A szabadonálló beépítési mód esetén...*
*(6) A hátsókert mérete a tényleges épületmagasság fele, de legalább 6,0 méter, kivéve ha*
*a) az övezeti előírás másképpen rendelkezik;*

*b) a telek zártudvaros módon beépített, vagy*
*c) a telek fekvőtelek.*
*(7) A (6) bekezdés b) és c) pontok esetében, amennyiben azt a beépítés kialakult állapota indokolja, vagy a telek csak így válik beépíthetővé, és ez a hátsókert felőli telek építési lehetőségeit nem korlátozza, a hátsókert 1,0 méterig csökkenthető.*
*(8) A hátsókertben kiszolgáló épület, kiszolgáló építmény elhelyezhető, a hátsó telekhatártól számított 1,0 méteres távolságra az építési övezetben, övezetben meghatározott beépítési mód figyelembevételével, ebben az esetben az épület úgy telepíthető mintha az építési hely tekintetében a hátsókerti építési határvonal a telekhatártól számított 1,0 méter lenne.*
*(...)*

*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-rek 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.*



**(3a) A település területén**
**a) meghatározott lakóterületeken fóliasátor és üvegház a szomszédos telken álló lakóépület homlokzatától legalább 20 méter távolságra telepíthető, a következők együttes betartása mellett**
**aa) a hátsókerthez tartozó hátsókerti telekhatártól,**
**ab) oldalhatáros beépítésű építési övezetben az oldalkerthez tartozó oldalkerti telekhatártól,**
**ac) szabadonálló beépítésű építési övezetben az oldalkerthez tartozó oldalkerti telekhatáraitól 10 méter távolságra telepíthető.**
**b) lakó rendeltetést tartalmazó építési telken a magánháztartáson belül, saját fogyasztás termelésének céljára legfeljebb 4,5 méter gerincmagasságú fóliasátor és üvegház telepíthető.**

*(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 DÉSZ-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."*

# 4. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MELLÉKLETEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

A rendezési feladat a DÉSZ 3-5. mellékleteinek és a vonatkozó előírásainak korrekcióit tartalmazza, így a tervezési terület Dabas teljes közigazgatási területe.

## 4.1. A HATÁLYOS DÉSZ MEGÁLLAPÍTÁSAI ÉS ANNAK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

### 4.1.1. DÉSZ 3. MELLÉKLET

A <u>DÉSZ 3. melléklet</u>

- táblázatainak „N" oszlopában a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény és/vagy DÉSZ előírás hivatkozás szerepel. Egyes esetekben a hivatkozás nem a megfelelő DÉSZ előírásra hivatkozik, ezért a táblázatok korrigálása szükséges.
- <u>„3.2.8. Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei" táblázatcím módosítása szükséges</u>, ugyanis az „Ipari gazdasági területek építési övezetei"-nek táblázata a 3.2.8-as sorszámú táblázat;

  *„3.2.9~~8~~. Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei"*

*A táblázatok korrekcióinak bemutatását lásd a következő oldalakon.*



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

Az alábbiakban a táblázatok javasolt módosításai kerülnek bemutatásra:

- a **3.2.4. táblázat 10. sor**ában a Vt-3 jelű építési övezet legkisebb kialakítható zöldfelület mértékéhez „E2" hivatkozás tartozik, mely nem a megfelelő DÉSZ előírásra hivatkozik. A megfelelő hivatkozás a DÉSZ 46.§ (5) c) pontja, így az „E2" hivatkozás az „L" oszlopban „E4"-re módosul és a „G" és „K" oszlopokban az általános érték az „E4" hivatkozással kiegészítésre kerül;

  *„46.§ (5) A Vt-3 építési övezetben*
  *c) önálló helyrajzi számmal rendelkező – építési telken úszó, önálló helyrajzi számmal rendelkező – épülethez önálló telek alakítható, ebben az esetben nem kell figyelembe venni a 3. mellékletben a telekalakításra meghatározott szabályozókat,"*

- a **3.2.4. táblázat 13. sor**ában a Vt-6 jelű építési övezet legkisebb kialakítható építési telek méretéhez az „E1" hivatkozás pótlásra kerül és az „E1" hivatkozás kiegészítendő a c) pontra való hivatkozással;

  *„(8) A Vt-6 építési övezetben*
  *c) két építési övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően a Vt-6 építési övezetbe eső kialakuló telkek mérete az építési övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet,"*

- a **3.2.4. táblázat 14. sor**ában a Vt-7 jelű építési övezet előkert méretéhez „E1" hivatkozás kerül feltüntetésre és az „N" oszlopban a hivatkozás kiegészítésre kerül a b) ponttal, továbbá a hátsókert méretéhez tartozó „E" hivatkozás „E2"-re módosul és az „N" oszlop kiegészítésre kerül az előírás pontos hivatkozásával;

  *„(9) A Vt-7 építési övezetben*
  *b) két építési övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően a Vt-7 építési övezetbe eső kialakuló építési telkek esetén a 6 méteres hátsókertbe eső meglévő épületek megtarthatók, felújíthatók, tetőterük beépíthető;*
  *c) új épület előkerti építési vonalának a szomszédos építési telkeken kialakult állapothoz kell igazodnia, kivéve saroktelek."*

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | Az építési övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | legkisebb telekmélysége | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szint-területi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közműves-ítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzat-magasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | növelhető | (m) | (%) | (%) | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 10. | Vt-3 | 4000 E4 | - | - | Z E1 | §<br>§<br>§ | 45 E4 | 50 E3 | § | 9,5 | 10,5 | 1,5 E4 / 2,0 E3 | 20 E4 | teljes§ | E1: 46. § (5) a)<br>E2: 46. § (1) c)<br>E3: 46. § (5) d)<br>E4: 46.§ (5) c) |
| 13. | Vt-6 | 1.500 E1 | - | - | O / SZ E2 | § 3 E2<br>§ 3 E2<br>§ 3 E2 | 40 | § | 6,0 | 6,0 | 0,8 / 1,0 E3 | 10 | teljes§ | E1: 46. § (8) c)<br>E2: 46. § (8) d)<br>E3: 46. § (8) e) |
| 14. | Vt-7 | 450 | - | - | O | §E2<br>§<br>§ E2 | 40 | § | 6,0 | 6,0 | 0,8 | 10 | teljes§ | E1: 46.§ (9) c)<br>E2: 46.§ (9) b) |

- a **3.2.4. táblázat 16. sor** „N" oszlopában az „E" hivatkozás „E1"-re módosul a „G", „K" és „L" oszlopokban szereplő hivatkozással összhangban;
- a **3.2.4. táblázat 19. sor**ában a Vt-12 jelű építési övezet hátsókert és előkert méretéhez kivételes előírás került meghatározásra, ezért az „F" oszlop kivételes értékéhez „E1" hivatkozás kerül feltüntetésre és az „N" oszlopban a „fekvőtelek" szöveg cseréje történik „E1: 46.§ (14) b)" szövegre;

*„(14) A Vt-12 építési övezetben*
*b) fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését és a közterület használatát nem korlátozza, a hátsókert 0,0 méter, az előkert 1,0 méter lehet,"*

- a **3.2.4. táblázat 33. sor**ában a Vt-17 jelű építési övezet legkisebb kialakítható építési telek méretéhez kivételes előírás került meghatározásra, ezért a „B" és „N" oszlop kiegészítésre kerül az „E2" hivatkozással. Az „N" oszlopban az E1 hivatkozásból az (1) bekezdés törlésre kerül, nincs a 47/B.§-ban (1) bekezdés;

*„47/B. §35 A Vt-17 jelű építési övezetben*
*d) kizárólag intézményi rendeltetést tartalmazó telek telekalakítása esetén nem kell figyelembe venni a 3. mellékletben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület szabályozót.*
*h) a 2699 hrsz.-ú telken és a telekből telekalakítással létrejövő telken az előkert a Táncsics Mihály utca felé 0,0 méter."*

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | Az építési övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | leg-kisebb telek-szélessége | leg-kisebb telek-mélysége | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szint-terület mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közműve-sítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzat-magasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | tovidítés | (m) | (%) | (%) | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 16. | Vt-9 | 3.000 | - | - | SZ | § / § / § | 45 / 50[E1, E2] | § | 12,5 | 12,5 | 2,1 / 2,4[E1, E2] | 15 / 10[E1, E2] | teljes§ | E1: 46. § (1) c)<br>E2: 46. § (11) b) |
| 19. | Vt-12 | 800 | - | - | O | 5 / 6 / 6 [E1] | 40 | § | 4,5 | 5,5 | 0,8 | 20 | teljes§ | E1: 46.§ (14) b) fekvőtelek |
| 33. | Vt-17 | 3.000[E2] | - | - | SZ | 4,5[E1] / 5,0 / 5,0 | 45 | § | 9,5 | 10,5 | - | 20 | teljes§ | E1: 47/B.§ ~~(1)~~ b)<br>E2: 47/B.§ d) |

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

- a 3.2.4. táblázat 34. sorában a Vt-18 jelű építési övezethez tartozó beépítési paraméterek táblázatszerkesztési hibából hibásan kerültek rögzítésre. A 27/2025. (X. 22.) önk. rendelettel elfogadott „Dabas településrendezési eszközeinek eseti módosítása Dabas belterület, 27. hrsz.-ú telek intézményi területként történő fejlesztése és a DÉSZ szöveges és térképi korrekciói" tárgyú munka kapcsán készült alátámasztó javaslatban rögzítettek szerint a táblázat „G" – „J" oszlopaiban szereplő értékek korrigálásra kerülnek. Az alábbiakban az alátámasztó javaslat részlete *(elfogadott teljes dokumentum 70-71. old.)* kerül bemutatásra:

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 előírásnak)*
  - beépítési paraméterekhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény: E1: DÉSZ 47/C.§ c) cc)

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | Az építési övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | legkisebb telekmélysége | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szint-területi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közművesítettség mértéke | beépítési paraméterekhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzat-magasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | (%) | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 34. | Vt-18 | 2500 | 35 | - | SZ | 5,0<br>5,25<br>10,0 | 45 | 50[E1] | 50[E1]§ | §10,0 | ~~10,0~~<br>10,5 | - | 20 | teljes§ | E1: 47/C.§ c) cc) |

– a **3.2.6. táblázat 7. sor**ában a Gksz-1 jelű építési övezet beépítési módjához kivételes előírás került meghatározásra, így az oldalhatáros értékhez „E1" hivatkozás kerül feltüntetésre az „N" oszlopban szereplő „52.§" szöveg kiegészítésével;

*„52. § (1) A Gksz-1 építési övezetben oldalhatáros beépítési mód településképi szakmai konzultáción rögzített módon alkalmazható, amennyiben azt különleges településrendezési ok vagy a kialakult helyzet, vagy a szomszédos építési telken kialakult beépítés településképi szempontból indokolttá teszi."*

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | a beépítési mód | előkert / oldalkert / hátsókert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szint-területi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közmű-vesítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | legkisebb telekmélysége | | | | | legnagyobb utcai homlokzat-magasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 3. | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | (%) | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 7. | Gksz-1 | 2.000 | 18 | - | SZ | O[B1] | 10,0<br>4,0<br>6,0 | 50 | § | 7,0 | 7,5 | 1 | 25 | részleges[5] | E1: 52.§ (1) |

– a **3.2.7. táblázat 10. sor**ában a Gipe-4 jelű építési övezet épületmagasság megengedett legnagyobb mértékéhez kivételes előírás került meghatározásra, az „N" oszlopban a hivatkozás kiegészítésre kerül a d) ponttal;

*„(2) A Gipe-4 építési övezetben*
*d) magasraktár településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával elhelyezhető. A magasraktár elhelyezésére meghatározott terület-en a 3. mellékletben meghatározott kivételes érték alkalmazható;"*

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | a beépítési mód | előkert / oldalkert / hátsókert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | | a szint-területi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közmű-vesítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | legkisebb telekmélysége | | | | | legnagyobb utcai homlokzat-magasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | | |
| 3. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | (%) | (m) | (m) | | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános | kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 10. | Gipe-4 | 2.000 | 80 | - | SZ | 10,0<br>9,0<br>5,0 | 50 | 50 | - | 18,0 | 40[B1] | - | 25 | hiányos[5] | E1: 54. § (2) d) |

- a **3.2.7. táblázat 13. sor**ában a Gipe-7 jelű építési övezet épületmagasság megengedett legnagyobb mértékéhez kivételes előírás került meghatározásra, az „N" oszlopban a hivatkozás kiegészítésre kerül az a) ponttal;
- a **3.2.7. táblázat 18. sor**ában a Gipe-vi jelű építési övezet elő-, oldal- és hátsókerthez kivételes előírás került meghatározásra, a táblázatban szereplő „§" jelhez „E2" hivatkozás kerül feltüntetésre és az „N" oszlopban a „§" megnevezés „E2"-re módosul;

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | Az építési övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | legkisebb telekmélysége | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szintterületi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közművesítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzatmagasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | (%) | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 13. | Gipe-7 | 25.000 | 50 | 60 | SZ | 10,0<br>10,0<br>10,0 | 50 | 60 | 8,0 | 12,0 | 40 E1 | 2,0 | 25 | részleges[5] | E1: 54. § (5) n) |
| 18. | Gipe-vi | 2.000 | - | - | SZ | SZT, 5 E2<br>SZT, 5 E2<br>SZT, 5 E2 | 45 | 50 | - | 22,0 | 38 E1 | - | 25 | hiányos[5] | E1: 57 § (2) c)<br>§E2: 57.§ (2) a-b) pontok |

- a **3.2.8. táblázat 16. sor**ában a K-h jelű építési övezet az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékéhez egyedi előírás került meghatározásra, a „J" és „N" oszlopokban szereplő „§" helyett „E1" hivatkozás kerül feltüntetésre;

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | Az építési övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | legkisebb telekmélysége | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szintterületi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közművesítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzatmagasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | (%) | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 16. | K-h | 10.000 | 50 | 40 | SZ | 10,0<br>10,0<br>12,0 | 10 | § | 3,0 | 7,5 E1 | 0,1 | 40 | hiányos[5] | §E1: 65. § (2) c) |

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

- a **3.2.8. táblázat 17. sor**ában a K-f jelű építési övezet az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékéhez egyedi előírás került meghatározásra, a „J" és „N" oszlopokban szereplő „§" helyett „E1" hivatkozás kerül feltüntetésre;
- a **3.2.8. táblázat 19. sor**ában a K-szv jelű építési övezet előkerthez egyedi előírás került meghatározásra, az „N" oszlopban a hivatkozás kiegészítésre kerül a c) alponttal;

*„(7) A K-szv építési övezetben a szabályozási terveben jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület" szabályozóval érintett területen*
*b) közlekedési célú telek alakítható ki, magánútként vagy közterületként, legalább a szabályozási terv szerinti területen és szélességben;*
*c) amennyiben a b) pont szerinti közlekedési célú telek megvalósult, a csatlakozó építési telek előkert mérete 1,0 méter."*

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | Az építési övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | legkisebb telekmélysége | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szintterületi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közművesítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzatmagasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | (%) | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 17. | K-f | 10.000 | 50 | 40 | SZ | §§ | 40 | § | 3,0 | 12,0[§E1] | 0,6 | 40 | hiányos[1] | § E1: 66. § (2) a) |
| 19. | K-szv | 20.000 | 80 | 40 | SZ | §E1 §§ §§ | 20 | § | - | 6,0 | 0,2 | 60 | hiányos[1] | E1: 68.§ (7) b)-c) |

- a **3.3.3. táblázat 9. sor**ában az Eg jelű övezethez egyedi előírások kerültek meghatározásra, a „D", „G"-„H" és „N" oszlopokban a „§" helyett „E1" hivatkozás kerül feltüntetésre és a „J" oszlopban a „§" helyett „E2" hivatkozás kerül feltüntetésre és az „N" oszlop kiegészítésre kerül az „E2" hivatkozással;

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Övezet jele | A kialakítható telek | | A beépíthető telek területe | Az övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szintterületi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közművesítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzatmagasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 9. | Eg | 10.000 | - | 100.000[§E1] | SZ | - | 0,5[§E1] | 0,5[§E1] | - | 7,5[§E2] | - | - | - | §E1: 77.§ (7) c)-f) E2: 77. § (7) a)-b) |

– a **3.3.3. táblázat 10. sorában** az Ek jelű övezethez egyedi előírások kerültek meghatározásra, a „G", „J" és „N" oszlopokban a „§" helyett „E1." hivatkozás kerül feltüntetésre és az „N" oszlop kiegészítésre kerül az a)-c) alpontokkal;

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Övezet jele | A kialakítható telek | | A beépíthető telek területe | Az övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szintterületi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közművesítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzatmagasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 10. | **Ek** | 10.000 | - | - | SZ | - | 0,5[E81] | 0 | - | 3,5[E81] | - | - | - | §E1: 77. § (9) a)-c) |

– a **3.3.4. táblázat** Má-t1 jelű övezethez tartozó egyedi előírások hivatkozása pontosításra kerül: **7/2. sor** „D" oszlopában az „E2" hivatkozás „E1"-re módosul, a **7/2. sor** „G" oszlopában az „E3" hivatkozás „E2"-re módosul, **7/1-3. sor** „J" oszlopában az „E4" hivatkozás „E3"-a módosul, továbbá a **7/1-3. sor** „N" oszlopa a 7/1-3. sorokra együttes vonatkozással pontosításra kerül;

*„79. § (1) Az Má-t1, Má-t2, az Má-t3 és Má-t4 övezetbe az alapvetően tanyás és farmgazdaságot szolgáló területek tartoznak.*
*(2) Az Má-t1 övezetbe a farm- és tanyagazdálkodást, agrárturizmust szolgáló területek tartoznak. Az Má-t1 övezetben*
*a) birtokközpont alakítható, ahol a legalább 100.000 m2 nagyságú birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m2 nagyságú, birtokközpontként kialakított 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) birtokközpont alakítható, ahol 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;*
*d) a megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges technológiai építmény legfeljebb kétszeresen haladhatja meg;"*

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Övezet jele | A kialakítható telek | | A beépíthető telek területe | Az övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szintterületi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közművesítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzatmagasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 7. | **Má-t1** | 100.000 (birtoktest [E1]) | - | - | SZ | 10,0 | - | § | - | 7,5[E4] | - | - | - | E1: 79.§ (2) a)-b) ~~E1: 79.§ (3/A) a)~~ |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 10.000 (birtok-központ E2) | - | 10.000E14 | SZ | 10,0 | 15E24 | § | - | 7,5 E14 | - | - | - | ~~E12: 79.§ (2) b)~~<br>~~E22: 79.§ (2) a)~~<br>E23: 79.§ (2) c) cb)<br>E34: 79.§ (2/A) a:c) |
| | | 30.000 | - | 30.000 | SZ | 10,0 | 3 | § | - | 7,5 E34 | - | - | - | ~~E4: 79.§ (3/A) a)~~ |

- a **3.3.4. táblázat 8. sor**ában az Má-t2 jelű övezethez tartozó egyedi előírások hivatkozása pontosításra kerül: a „§" megnevezés „E1"-re módosul.
- a **3.3.4. táblázat 9. sor**ában az Má-t3 jelű övezethez tartozó egyedi előírások hivatkozása pontosításra kerül: a „§" megnevezés „E1"-re módosul.

| | A | B | C | D | E | F | G | | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Övezet jele | A kialakítható telek | | A beépíthető telek területe | Az övezetben | | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telek-szélessége | | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szint-területi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közműve-sítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | | legnagyobb utcai homlokzat-magasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | | | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános | kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 8. | Má-t2 | 10.000 | - | - | SZ | - | 3 | 35E11 | § | - | 7,5E11 | - | - | - | § E1: 79.§ (3) |
| 9. | Má-t3 | 10.000 | - | 10.000 | SZ | - | 3 | 35E11 | § | - | 5,0 | 0,06 | - | - | § E1: 79.§ (4) |

## 4.1.2. DÉSZ 4. MELLÉKLET

### 4.5. TÁBLÁZAT ÉS DÉSZ ÖSSZHANGJÁNAK KORREKCIÓI

- A DÉSZ 4.5. táblázata építési övezetenként, övezetenként tartalmazza a létesíthető épület, önálló rendeltetési egység és lakásszámot. Elírás okán a **DÉSZ előírásokban a hivatkozás korrigálásra kerül, 4.6. táblázat helyett 4.5 táblázat kerül feltüntetésre:** 39.§ (4) bekezdés, 41.§ (4) bekezdés, 43.§ (4) bekezdés, 45.§ (4) bekezdés;
- A táblázat **23. sor**ában a Vt-9 jelű építési övezethez DÉSZ előírás hivatkozás került feltüntetésre, azonba a bekezdés nem tartalmaz épület-, önálló rendeltetési egység- és lakásszámra vonatkozó előírást, így a 23. sor törlésre kerül.

  *„46.§ (11) A Vt-9 építési övezetben*
  *a) amennyiben a szabályozási tervben jelölt feltáró szabályozóval érintett helyen magánút vagy közút kerül kialakításra, a telekalakítás során fennmaradó telekrész a szomszédos Vt-2-m jelű építési övezet részévé válhat. Ebben az esetben az övezethatárral kijelölt telekalakítás az előírás szerint kötelező, és a beépítési paraméterek a kialakult állapot szerint vehetők figyelembe*
  *b) az a) pont szerinti telekalakítás során a Vt-9 övezetben a 3. mellékletben meghatározott kivételes beépítési paraméterek érvényesíthetők."*
- A táblázat **30. sor**ában „Vt-int-1" jelű építési övezet szerepel, ahogy a 29. sorban is, az építési övezet megnevezése „Vt-int-2"-re módosul.
- A táblázat **34. sor**ában a Gksz építési övezetek hivatkozása Gksz-1 – Gksz-4, Gksz-6 és Gksz-v építési övezetekre módosul az új 34/A. sor *(következő módosítási pont)* beillesztésével összefüggésben.
- A táblázat **új 34/A.** Gksz-5 jelű építési övezetre vonatkozó **sor**ral történő kiegészítése szükséges a DÉSZ előírásokkal összhangban.

  *„52.§ (2) A Gksz-5 építési övezetben*
  *c) épület maximum két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat,"*



| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | építési övezet jele | kialakult telekterület vagy az építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméret | telkenként megengedett legnagyobb épületszám, kivéve a hely védett épületet tartalmazó telkeket | telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket | a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Vonatkozó övezeti előírás |
| 2. | | | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám, amelybe beleértendő a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám | |
| ~~23.~~ | ~~Vt-9~~ | | - | ~~46. § (11) bek. szerint~~ | ~~46. § (11) bek. szerint~~ | | |
| 30. | **Vt-int-12** | - | - | - | 2L | - | - |
| 34. | **Gksz-1 – Gksz-4, Gksz-6 és Gksz-v ~~építési övezetek~~** | - | - | - | 1L (szolgálati) amennyiben a 4.2.2. táblázat megengedi | - | |
| 34/A. | **Gksz-5** | - | - | É/2R | - | - | 52.§ (2) c) |

- A táblázat **37. sor**a a Gip építési övezetekre vonatkozik és az övezetben elhelyezhető szolgálati lakásszámot szabályozza. A DÉSZ 58.§-ában meghatározott Gip övezetek tekintetében az OTÉK 20.§ (5) bekezdésével összhangban (2021. július 15-én hatályos állapot) a lakás elhelyezhetőségét tiltja. Ezt figyelembe véve az „E" oszlopban szereplő szolgálati lakásra vonatkozó lakásszám törlésre kerül. Tekintettel arra, hogy épület és önálló rendeltetési egységszám egyedül a Gip-2 jelű építési övezetre került meghatározásra, a 37. sor „A" oszlopa módosul Gip-2 jelű építési övezetre és a „D" oszlop kiegészítésre kerül a DÉSZ előírása szerint:

*„OTÉK 20.§ (5) A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen ..."*

*„DÉSZ 58. § (1) Az ipari terület (Gip) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló vagy különlegesen veszélyes bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, és elsősorban ipari gazdasági tevékenységi célú ipari építmények elhelyezésére szolgál.*
*(4) A Gip övezetekben lakás nem helyezhető el.*
*59.§ (2) A Gip-2 építési övezetben*
*a) elhelyezett épület legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat,"*

- A táblázat **40. sor**a a K-rek-1 és K-rek-2 építési övezetekre vonatkozik, a DÉSZ viszont a K-rek-2 és K-rek-3 jelű építési övezetekre határoz meg együtt előírásokat, így az „A" oszlopban a „K-rek-2" törlésre kerül és a DÉSZ előírásaival összhangban az „E" és „G" oszlopok kiegészítésre kerülnek.

*„62.§ (2) A K-rek-1 építési övezet az általános rekreációs területek övezete, ahol*
*a) meglévő lakóépület kizárólag egy lakó rendeltetést tartalmazhat, új lakó rendeltetés településrendezési szerződésben foglaltak alapján telepíthető a 4. mellékletben foglaltak figyelembevételével;"*

- A táblázat új **40/A. sor**ral egészül ki, mely a K-rek-2 és K-rek-3 építési övezetekre vonatkozik. A „D", „E" és „G" oszlopok a DÉSZ előírásai szerint kerülnek meghatározásra.

*„62.§ (3) A K-rek-2 és K-rek-3 építési övezet jellemzően a rendezvényközpontok területe, illetve a pihenést, lovassportot, rekreációt szolgáló terület, ahol*
*b) lakóépület legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat a 4. mellékletben foglaltak figyelembevételével,"*



| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | építési övezet jele | kialakult telekterület vagy az építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméret | telkenként megengedett legnagyobb épületszám, kivéve a hely védett épületet tartalmazó telkeket | telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket | a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Vonatkozó övezeti előírás |
| 2. | | | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám, amelybe beleértendő a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám | |
| 37. | **Gip-2 ~~építési övezetek~~** | - | - | É/2R | **~~1L (szolgálati) amennyiben a 4.2.2. táblázat megengedi~~** | - | 59.§ (2) a) |
| 40. | **K-rek-1, ~~K-rek-2~~** | - | - | - | 1L + 1L (szolgálati **vagy tulajdonosi**) | - | 62.§ (2) a) |
| **40/A.** | **K-rek-2, K-rek-3** | - | - | - | **1L + 1L (szolgálati vagy tulajdonosi)** | - | 62.§ (3) b) |

- Az Eg övezetben a DÉSZ előírásai figyelembevételével legfeljebb 1 lakás létesíthető, melynek kapcsán a táblázat **43. sor** „E" oszlopában a „2L" érték „1L"-re módosul.

*„77.§ (7) Az Eg övezetben*
*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."*

- Az Ek övezetben a DÉSZ előírásai figyelembevételével legfeljebb 1 lakás létesíthető, melynek kapcsán a táblázat **44. sor** „E" oszlopában a „2+1L (szolgálati)" érték „1L"-re módosul.

*„(9) Az Ek övezetben*
*c) legfeljebb egy lakás 100.000 m²-nél nagyobb telken helyezhető el meglévő épületben, vagy az övezetben elhelyezhető épület építésével egy időben, vagy azt követően létesítve."*

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | építési övezet jele | kialakult telekterület vagy az építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméret | telkenként megengedett legnagyobb épületszám, kivéve a hely védett épületet tartalmazó telkeket | telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket | a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Vonatkozó övezeti előírás |
| 2. | | | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám, amelybe beleértendő a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám | |
| 43. | **Eg** | - | - | - | **12L** | - | - |
| 44. | **Ek** | - | - | - | ~~**2L +**~~ 1L ~~**(szolgálati)**~~ | - | - |



- A táblázat **45. sor**ában az övezet megnevezése elírásra került, „Má-f1, Má-f1*" megnevezés helyett „Má-t1" megnevezés kerül feltüntetésre, az „E" oszlop kiegészítésre kerül a 4.4. táblázatnak megfelelően és a „G" oszlop kiegészül a DÉSZ előírás hivatkozásával.

*„(2) Az Má-t1 övezetbe a farm- és tanyagazdálkodást, agrárturizmust szolgáló területek tartoznak. Az Má-t1 övezetben*
*a) birtokközpont alakítható, ahol a legalább 100.000 m2 nagyságú birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m2 nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe;*
*b) a birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest területének legalább 80%-a a település közigazgatási területén található,*
*c) birtokközpont alakítható, ahol a birtokközpont telkén*
*ca) az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a meglévő, illetve a tervezett belterület határtól;*
*cb) a 3. mellékletben meghatározott övezeti paraméternek megfelelően a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15%, de nem haladhatja meg a hozzá tartozó birtoktest területének 3%-át;*
*d) a megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges technológiai építmény legfeljebb kétszeresen haladhatja meg;*
*e) csak akkor helyezhető el lakóépület, ha a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik, vagy a lakóépület a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg;*
*f) a 100.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m2-nél kisebb területű önálló telken, a már kialakult épület felújítható, újjáépíthető, de az épületen térfogatnövelő építési tevékenység nem végezhető."*

- A táblázat **46. sor**ában az övezet megnevezése elírásra került, „Má-f2" megnevezés helyett „Má-t2" megnevezés kerül feltüntetésre, az „E" oszlop kiegészítésre kerül a 4.4. táblázatnak megfelelően és a „G" oszlop kiegészül a DÉSZ előírás hivatkozásával.

*„79.§ (3) Az Má-t2 jelű övezetre az Má-t1 övezet előírásai érvényesek az alábbi kivételekkel:*
*a) az Má-t2 övezetben birtokközpont nem alakítható ki,*
*b) az Má-t2 jelű övezetre nem kell alkalmazni a cd) és d) pontokat."*

- A táblázatban a **47. sor** hiányos, az „Má-t" szöveg „Má-t3"-ra módosul, továbbá az „E" oszlopban a DÉSZ előírás hivatkozás rossz előírásra mutat, így az törlésre kerül, helyette az oszlop kiegészítésre kerül a DÉSZ előírásnak megfelelően. A „G" oszlop kiegészítésre kerül a DÉSZ előírás hivatkozásával.

  „79.§ (4) Az Má-t3 övezet a kisüzemi tanyás kisgazdaságot szolgáló területek tartoznak. Az Má-t3 övezetben
  a) kizárólag a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó 4. mellékletben meghatározott rendeltetés helyezhetők el, és egy lakás a tulajdonos számára;"

- A táblázat új **47/A. sor**ral egészül ki, ami az Má-t4 jelű övezet DÉSZ előírásai és a korábbi 47. sor figyelembevételével kerül meghatározásra.

  *„(5) Az Má-t4 övezet a tanyás mezőgazdasági termelő tevékenységet szolgáló területek tartoznak. Az Má-t4 övezetben*
  *a) kizárólag a mezőgazdasági műveléshez, a növénytermesztéshez, az állattartáshoz és az állattenyésztéshez, továbbá az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó 4. mellékletben meghatározott rendeltetés helyezhető el. Az övezetben lakás a tulajdonos számára, 6000 m² telekterületnél nagyobb tanyás telken vagy major művelési ágban nyilvántartott telken helyezhető el;"*

- A táblázat **48. sor** „C" és „G" oszlopa kiegészítésre kerül a DÉSZ előírásainak figyelembevételével.

  *„(4) Az Má-N-1 övezet területén*
  *a) az állattartás 4. mellékletben meghatározott építményei helyezhetők el. Az övezeteben egy telken legfeljebb 2 új épület helyezhető el, egy vegyes rendeltetésű amelyben az állattartáshoz kapcsolódó gazdasági rendeltetés mellett legfeljebb egy lakó rendeltetés kaphat helyet, és további egy, az állattartást kiszolgáló épület helyezhető el a b) pontban foglaltak szerint;*
  *d) egy adott telken az a) pont szerint elhelyezhető egy lakás összes bruttó szintterülete legfeljebb 300 m² lehet."*



| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | építési övezet jele | kialakult telekterület vagy az építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméret | telkenként megengedett legnagyobb épületszám, kivéve a hely védett épületet tartalmazó telkeket | telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket | a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Vonatkozó övezeti előírás |
| 2. | | | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám, amelybe beleértendő a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám | |
| 45. | **Má-t~~f~~1; ~~Má-f1*~~** | - | - | - | 2L **(tulajdonosi)** + 1L (szolgálati) | - | **79.§ (2)** |
| 46. | **Má-t2** | - | - | - | **1L (tulajdonosi vagy szolgálati)** | - | **79.§ (2) és (3)** |
| 47. | **Má-t3** | - | - | - | 1L **(~~80. § (4) bek. szerint~~tulajdonosi)** | - | **79.§ (4) a)** |
| **47/A.** | **Má-t4** | - | - | - | **1 L (tulajdonosi)** | | **79.§ (5) a)** |
| 48. | **Má-N-1** | - | **legfeljebb 2 új É** | - | 1L (tulajdonosi) | - | **80.§ (4) a) és d)** |

- A táblázat csupán azokat az építési övezeteket és övezeteket tartalmazza, melyekhez meghatározásra kerültek a telkenként összes megengedett épületszám, rendeltetésszám vagy lakásszám. Ezt figyelembe véve a **49. sor** törlésre kerül, ugyanis az „Má-N-2" jelű övezethez a hatályos előírások alapján épület, önálló rendeltetési egység- és lakásszám nem került meghatározásra.
- A táblázat **50. sor** „C" és „G" oszlopa kiegészül a DÉSZ előírás figyelembevételével.

  *„(6) Az Má-N-3 övezet területén*
  *a) az állattartás 4. mellékletben meghatározott rendeltetésű építményei helyezhetők el, egy telken több épület, ezen belül legfeljebb egy lakó lakóépület,"*
- A táblázat **51. sor**ában a tanyás telkek vonatkozásában a „G" oszlop a DÉSZ előírás hivatkozásával kiegészítésre kerül.

  *„78.§ (14) Tanyás telek*
  *b) területén telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetés építhető, a csak lakó rendeltetést tartalmazó épület bruttó alapterülete legfeljebb 200 m² lehet;*
  *c) lakás gazdasági épület megléte vagy egy idejű építése esetén építhető."*
- A táblázat **57. sor**ában a „G" oszlop a DÉSZ előírás hivatkozásával kiegészítésre kerül.

  *„47/C. §38 A Vt-18 jelű építési övezetben*
  *a) fő rendeltetésű intézményi célú épület építése esetén*
  *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.*
  *c) a szabályozási tervben „EE" jelű szabályozóval érintett telek területén*
  *ca) fő rendeltetésként csak önálló lakóépület létesíthető,*
  *cb) településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazandó legalább a kapcsolódó önkormányzati feladatok vonatkozásában,"*

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | építési övezet jele | kialakult telekterület vagy az építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméret | telkenként megengedett legnagyobb épületszám, kivéve a hely védett épületet tartalmazó telket | telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket | a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Vonatkozó övezeti előírás |
| 2. | | | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám, amelybe beleértendő a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám | |
| ~~49.~~ | ~~Má-N-2~~ | - | - | - | - | - | - |
| 50. | **Má-N-3** | - | **több É, de max. 1 lakó É-** | - | 1L (tulajdonosi) | - | **79.§ (6) a)** |
| 51. | **tanyás telek** | - | - | - | 1L (tulajdonosi) | - | **78.§ (18) b)-c)** |
| 57. | **Vt-18** | - | - | - | 2L, de az „EE" szabályozóval érintett területen belül L=T/120, de összesen legfeljebb 50L | | **47/C.** |



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

## 4.2.1 TÁBLÁZAT ÉS DÉSZ ÖSSZHANGJÁNAK KORREKCIÓI

A gyakorlati alkalmazás okán a táblázat a JAT-nak megfelelően korrigálásra kerül a DÉSZ előírásaival összhangban:

- **„lakás kizárólag vegyes rendeltetésű épületben"** egyedül a Vt-8, Vt-11, Vt-13, Vt-14 jelű építési övezetekre vonatkoztatható a DÉSZ előírások szerint, ennek megfelelően a táblázat **7. sor** „M", „NY"-„Ó", „S"-„SZ" oszlopa módosul:

*„46.§ (10) A Vt-8 építési övezetben*
*a) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések vegyesen helyezhetők el. úgy, hogy a földszinten lakó rendeltetés nem helyezhető el. Kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el."*

*„(13) A Vt-11 építési övezetben*
*c) telkenként legfeljebb egy épület, az épületben legfeljebb nyolc önálló rendeltetési egység helyezhető el kivéve, ha az építési telek területének legalább 15%-a településrendezési szerződés alapján közhasználat céljára átadásra kerül, mert ebben az esetben a településrendezési szerződés alapján meghatározott rendeltetési egység szám, ami legfeljebb tizennégy lehet.*
*f) az épületben a legnagyobb lakásszám az összes önálló rendeltetési egység legfeljebb 50%-a lehet,"*

*„(15) A Vt-13 építési övezetben*
*a) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések vegyesen telepítendők úgy, hogy a földszinten lakó rendeltetés nem helyezhető el, az emeleti szinteken kizárólag lakás és iroda rendeltetés helyezhető el,"*

*„(16) A Vt-14 építési övezetben*
*a) épület földszintjén lakás nem alakítható ki,"*

- A táblázat **4. sor**ában és az „R" Vt-12 építési övezet oszlopában a **lakás rendeltetés** se nem tiltott, se nem megengedett. A település területén egyedül a 4800/6-7 és 4798/21 hrsz.-ú telkek területére került meghatározásra ez az építési övezet, ahol lakóépületek és egy gazdasági telephely található. A DÉSZ készítése során, az alátámasztó javaslatban *(B39. sorszámú módosítás)* rögzítésre került, hogy

*„Az új Vt- 12 övezet beépítési paraméterei a kialakult és tervezett beépítés figyelembevételével kerülnek meghatározásra.*
*A területre újonnan képzett Vt-12 jelű építési övezetben elhelyezhető a kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátás, közösségi szórakoztató, kulturális, sport, igazgatási, és iroda rendeltetések. Az övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el. A parkolás telken belül biztosítandó."*

| | A | M | NY | O | Ó | Ö | Q | R | S | SZ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | | | | | | | | | | |
| 2. | | Vt-3 | Vt-5 | Vt-6 | Vt-7 | Vt-8 | Vt-11 | Vt-12 | Vt-13 | Vt-14 |
| 3. | ***rendeltetés, önálló rendeltetési egység:*** | | | | | | | | | |
| 4. | lakás | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪X | X |
| 5. | lakás (szolgálati) | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | X |
| 6. | lakás (tulajdonosi) | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |
| 7. | lakás kizárólag vegyes rendeltetésű épületben | ~~▪X~~ | ~~▪X~~ | ~~▪X~~ | ~~▪X~~ | X | X | ▪ | X | ▪X |

- A táblázat **45. sor**ában, a **„közműpótló műtárgy"** a Vt-3, Vt-9 – Vt-13, Vt-15, Vt-int-1 és Vt-int-2 építési övezetekre vonatkozóan se nem tiltott, se nem megengedett. A táblázat kiegészítésre kerül a közműpótló műtárgy megengedésével.

*„29. § (1) Építési övezetben új épület elhelyezhető, amennyiben*
*c) az építéssel érintett építési telek*
*cb) közcsatorna hiányában az egyedi házi közműpótló (zárt rendszerű szennyvíztároló), vagy egyéb közműpótló (egyedi, házi szennyvíztisztító) alkalmazását a vonatkozó általános és övezeti DÉSZ előírás nem zárja ki."*



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

| | A | M | N | NY | O | Ó | Ö | Ő | P | Q | R | S | SZ | T | TY | U |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | | 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-int-1 | Vt-int-2 |
| 43. | ***melléképítmények:*** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 45. | közműpótló műtárgy | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

## 4.2.2 TÁBLÁZAT ÉS DÉSZ ÖSSZHANGJÁNAK KORREKCIÓI

A gyakorlati alkalmazás okán a táblázat a JAT-nak megfelelően korrigálásra kerül a DÉSZ előírásaival összhangban:

- A G-2 építési övezet kapcsán tulajdonosi lakásszám a 4.5 táblázatban nem került meghatározásra, és a DÉSZ 50.§ (2) bekezdés a) pontja is csak a szolgálati lakás létesítését engedi, melynek megfelelően a táblázat **6. sor** „C" oszlopában a **tulajdonosi lakás** elhelyezhetősége tiltásra kerül.

*„50.§ (2) A G-2 építési övezetben*
*a) a meglévő lakóépület fenntartható, új lakás – a 4. melléklet szerinti szolgálati lakás kivételével – nem építhető;"*

| | A | B | C |
|---|---|---|---|
| 1. | | GAZDASÁGI TERÜLETEK | |
| 2. | | G-1 | G-2 |
| 3. | ***rendeltetés, önálló rendeltetési egység:*** | | |
| 4. | lakás | ■ | ■ |
| 5. | lakás (szolgálati) | X | X |
| 6. | lakás (tulajdonosi) | ■ | ~~X~~■ |

- A táblázat **„K" oszlop**ában feltételhez kötött a Gipe-3 jelű építési övezetben az egészségügyi, szociális, hitéleti, igazgatási, oktatási, kulturális, sport, üzemanyagtöltő rendeltetések létesítése, azonban a DÉSZ előírások nem tartalmaznak ehhez kapcsolódóan egyedi előírást, így az **„F" jelölés** törlésre kerül. *(A DÉSZ nem határoz meg egyedi előírásokat a Gipe-3 jelű építési övezet kapcsán.)*
- A táblázat **„L" oszlop**ában feltételhez kötött a Gipe-4 jelű építési övezetben a sport, üzemanyagtöltő rendeltetések létesítése, azonban a DÉSZ előírások nem tartalmaznak ehhez kapcsolódóan egyedi előírást, így az „F" jelölés törlésre kerül.

*„54.§ (2) A Gipe-4 építési övezetben*
*a) a „természetközeli állapot megtartása" szabályozóval érintett területen az extenzív gyepgazdálkodást fenn kell tartani;*
*b) a „természetközeli állapot megtartása" szabályozóval érintett területen, a lehatárolással párhuzamosan 20 m szélességben többszintes növényállományt (két sorfa, köztük cserjesáv) kell telepíteni a túzok és madárvédelmi gyepterületek zavarásmentessége érdekében. A növényfajok kiválasztásánál az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság szakvéleményét kell iránymutatónak tekinteni;*
*c) a legnagyobb épületmagasság értékét az övezet területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges technológiai építmény legfeljebb – településrendezési sajátos jogintézmény alkalmazásával – kétszeresével haladhatja meg,*
*d) magasraktár településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával elhelyezhető. A magasraktár elhelyezésére meghatározott terület-en a 3. mellékletben meghatározott kivételes érték alkalmazható;*



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

*e) a d) pont szerinti magasraktár az építési helyen belül helyezhető el, az épület építési helyen belüli telepítési helyét a településképi rendeletben foglalt követelmények alapján kell meghatározni."*

- A táblázat **„N" oszlop**ában feltételhez kötött a Gipe-6 jelű építési övezetben a sport, üzemanyagtöltő rendeltetések létesítése, azonban a DÉSZ előírások nem tartalmaznak ehhez kapcsolódóan egyedi előírást, így az **„F" jelölés** törlésre kerül.

*„54.§ (4) A Gipe-6 építési övezetben a telekalakítás a feltáró szabályozó figyelembevételével történhet, de a közlekedési célú telek kialakítása nem kötelező."*

- A táblázat **„Ő" oszlop**ában feltételhez kötött a Gipe-vi és Gipe-r jelű építési övezetben a szolgálati lakó rendeltetés létesítése, azonban a DÉSZ előírások nem tartalmaznak ehhez kapcsolódóan egyedi előírást, így az **„F" jelölés** így törlésre kerül. *(A DÉSZ nem határoz meg egyedi előírásokat a Gipe-r jelű építési övezet kapcsán.)*

*„57. § (1) A Gipe-vi jelű egyéb ipari terület, a Vitafort telephely elnevezésű építési övezet gazdasági tevékenységi célú és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.*
*(2) A Gipe-vi építési övezetben*
*a) a szabályozási terven jelölt építési helyen belül épület az OTÉK 36. § (1) bekezdés b) pont figyelembevételével helyezhető el. Azon az építési telken ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl, az előkert 5,0 méter, az oldalkert az OTÉK 36. § (1) bekezdés szerinti, a hátsókert 5,0 m;*
*b) amennyiben – jelen rendelkezés hatálybalépésekor – az övezetben fennálló építmény része vagy egésze az építési övezetben foglalt paraméterek szerinti építési helyen kívül helyezkedik el, az építmény kubatúráján belül jól karbantartható, felújítható, átalakítható, és jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető,*
*c) a Szabályozási terven a magasraktár elhelyezésére meghatározott terület építési hely, ahol az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 38,0 méter.*
*d)"*

- A táblázatból hiányzik a Gip-4 jelű építési övezet, mely a Gip-3 jelű építési övezettel egy oszlopban (**„R" oszlop**) szükséges szerepeltetni a DÉSZ 59.§ (3) bekezdése figyelembevételével:

*„(3) A Gip-3 és Gip-4 jelű építési övezetek többek között a jelentős mértékű zavaró hatású, ipari gazdasági rendeltetések (mezőgazdasági intenzív termelő és feldolgozó üzemi telephelyek, majorok) építési övezete. A jelentős mértékű zavaró hatású ipari területen a különleges veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el a 4. mellékletben foglaltak szerint."*



| | A | K | L | N | Ő | R |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | | | | | | |
| 2. | | Gipe-3 | Gipe-4 | Gipe-6 | Gipe-vi, Gipe-r | Gip-3, Gip-4 |
| 3. | ***rendeltetés, önálló rendeltetési egység:*** | | | | | |
| 5. | lakás (szolgálati) | ■ | ■ | ■ | $X_F$ | ■ |
| 8. | egészségügyi | $X_F$ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 9. | szociális | $X_F$ | ■ | ■ | X | ■ |
| 10. | hitéleti | $X_F$ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 11. | igazgatási | $X_F$ | ■ | ■ | X | ■ |
| 15. | oktatási | $X_F$ | ■ | ■ | X | ■ |
| 16. | kulturális | $X_F$ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 26. | sport | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | X | X |
| 36. | üzemanyagtöltő | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | ■ | ■ |

- A DÉSZ 60.§ (5) bekezdés b) pontja a K-sp-4 és K-h építési övezetekben **közműpótló berendezés** alkalmazását engedi, melynek figyelembevételével a táblázat **48. sor** „TY" oszlopa korrigálásra kerül, a közműpótló műtárgy melléképítmény elhelyezhetősége megengedettre módosul.

*„(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."*

- A DÉSZ 60.§ (6) bekezdése a K-h, a K-tü, a K-szv és a K-mü építési övezetekben engedi bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény elhelyezését, melynek figyelembevételével a táblázat **42.sor**a korrigálásra kerül, a K-h, K-tü, K-szv jelű építési övezetekben a **különösen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységek** elhelyezhetősége megengedettre módosul.

*„60.§ (6) A K- építési övezeteiben a K-h, a K-tü, a K-szv és a K-mü építési övezetek kivételével nem helyezhető el bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény."*

- A 4.5. táblázat a K-sp-1 és K-sp-3 jelű építési övezetekben a **tulajdonosi lakás**számot is meghatározza, melynek megfelelően a táblázat **6. sor**a kiegészítésre kerül, a tulajdonosi lakás a K-sp-1 és K-sp-3 jelű építési övezetekben megengedettre módosul.

| | A | S | SZ | T | TY | U | Ú | Ü | Ű | V | W | X | Y | Z | ZS | Bt | Cl |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | | KÜLÖNLEGES TERÜLETEK | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | | K-sp-1 | K-sp-2 | K-sp-3 | K-sp-4 | K-rek-1 | K-rek-2 | K-st | K-t | K-h | K-f | K-tü | K-szv | K-b | K-ht | K-l | K-mű |
| 3. | ***rendeltetés, önálló rendeltetési egység:*** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. | lakás | X | X | ■ | ■ | $X_F$ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | ■ | ■ |
| 5. | lakás (szolgálati) | X | X | X | ■ | $X_F$ | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | ■ | X |
| 6. | lakás (tulajdonosi) | X■ | ■ | X■ | ■ | $X_F$ | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | ■ | X |
| 7. | lakás kizárólag vegyes rendeltetésű épületben | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | ■ | ■ |
| 42. | különösen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységek | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | X■ | ■ | X■ | X■ | ■ | - | ■ | X |
| 46. | ***melléképítmények:*** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 48. | közműpótló műtárgy | X | X | X | ■X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | - | X | X |

## 4.4 TÁBLÁZAT ÉS DÉSZ ÖSSZHANGJÁNAK KORREKCIÓI

A gyakorlati alkalmazás okán a táblázat a JAT-nak megfelelően korrigálásra kerül a DÉSZ előírásaival összhangban:

- A DÉSZ 74.§-a szerint az alábbi rendeltetések elhelyezését az egyes közlekedési övezetekben, melynek kapcsán a táblázat
  - **12. és 18. sor „C" oszlop**a korrigálásra kerül;
  - **41. sor „CS" és „D" oszlop**a korrigálásra kerül;

*„74.§ (4) c) a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben*
*ca) kereskedelmi, szolgáltató,*
*cb) iroda,*
*cc) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szállás*
*rendeltetést tartalmazhat;*
*d) a KÖk övezetben a (ca)-(cc) pontok szerinti rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakó rendeltetés is elhelyezhető."*



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

*„(11) A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 építési övezetben*
*f) árusítópavilon legnagyobb bruttó alapterülete 6 m² lehet."*

| | A | B | C | CS | D |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | | KÖZLEKE-DÉSI TERÜLETEK | | | |
| 2. | | KÖu-1 | KÖu-2 | KÖu-3 | KÖk |
| 3. | ***rendeltetés, önálló rendeltetési egység*** | | | | |
| 12. | iroda | X | X* | X | X |
| 13. | óvoda, bölcsőde | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 14. | nevelési | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 15. | oktatási | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 16. | kulturális | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 17. | közösségi szórakoztató | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 18. | kereskedelmi | X | X* | X | X |
| 19. | szolgáltatói | X | X | X | X |
| 41. | árusító pavilon | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ |

– A DÉSZ 77.§ (9) bekezdése az alábbi rendeltetések elhelyezését engedi az Ek jelű övezetben, így a táblázat **13., 14., 18. és 19. sor „NY" oszlopa** kiegészítésre kerül az **üres cellák** vonatkozásában tiltott megjelöléssel.

*„77.§ (8) Az Ek övezetbe tartoznak a rekreációs, turisztikai funkciójú közjóléti erdőterületek, és az erdősítésre alkalmas azonos célú területek.*
*(9) Az Ek övezetben*
*a) elsősorban a (8) bekezdésben foglalt rendeltetésnek megfelelő építmények és erdészeti létesítmények helyezhetők el, a 3. mellékletben és 4. mellékletben foglalt követelmények szerint;*
*b) egy épület legfeljebb 300 m² bruttó alapterületű lehet;*
*c) legfeljebb egy lakás 100.000 m²-nél nagyobb telken helyezhető el meglévő épületben, vagy az övezetben elhelyezhető épület építésével egy időben, vagy azt követően létesítve."*



| | A | L | M | N | NY |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | | ERDŐ-TERÜLETEK | | | |
| 2. | | Ev | Ev-h | Eg | Ek |
| 3. | ***rendeltetés, önálló rendeltetési egység*** | | | | |
| 12. | iroda | ■ | - | X | X |
| 13. | óvoda, bölcsőde | ■ | - | ■ | ■ |
| 14. | nevelési | ■ | - | ■ | ■ |
| 15. | oktatási | ■ | - | ■ | X |
| 16. | kulturális | ■ | - | ■ | X |
| 17. | közösségi szórakoztató | ■ | - | ■ | X |
| 18. | kereskedelmi | ■ | - | ■ | ■ |
| 19. | szolgáltatói | ■ | - | ■ | ■ |

## 4.1.3. DÉSZ 5. MELLÉKLET

A melléklet vonatkozásában módosítás, korrekció nem szükséges.

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

## 1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### 1.1. A TERVEZÉSI TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN

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

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

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

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



**Dabas település a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetébe tartozik**, mely övezet kapcsán településrendezési eszközök módosítása során előírásokat kell megfogalmazni a vizek helyben tartására és felhasználására, a zöldfelületek bővítésére, az árnyékolt felületek növelésére. A módosítások során ezen szempontok érvényesítése érdekében a rendezéssel érintett területek vonatkozásában új előírások nem kerülnek meghatározásra, tekintettel arra, hogy a módosításokkal érintett építési övezetek és övezetek jelenlegi előírásai rögzítik a létesítendő minimális zöldfelületi arányokat és azok kialakítása kapcsán a TKR előírásait szükséges figyelembe venni. A módosítások következtében a meglévő zöldfelületek arányában jelentős változás nem történik, az 1. és 2. módosítás beépítésre szánt területet érintenek, a 3. és 4. módosítás pedig a DÉSZ előírásainak kiegészítését, módosítását, illetve korrekcióját jelenti, mely a zöldfelületeket nem érintik.

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

# V. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

## 1. RENDELETTERVEZET

**Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének**
**.../2026. (....) önk. rendelete**
Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
35 /2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet módosításáról

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) a településfejlesztési és településrendezési feladat részeként a helyi településrendezési és építési követelmények meghatározása és ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körének a megállapítása érdekében
b) az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225.§ (1) bek. 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (XI.8.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés szerinti eljárásban a Tr. 11. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve partnerek véleményének kikérésével

az alábbi rendeletet alkotja:

**1. §**

Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 35/2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: DÉSZ) 18.§ (2) bekezdése kiegészül az alábbi g) ponttal:

„g) a fejlesztési területként meghatározott Vt-2 jelű építési övezetben bármely fő rendeltetés, illetve kettő vagy kettőnél több lakó rendeltetés kialakítása vagy rendeltetésmódosítással történő megvalósítása esetén."



**2. §**

A DÉSZ 38.§-a kiegészül az alábbi (3a) bekezdéssel:

„(3a) A település területén

a) meghatározott lakóterületeken fóliasátor és üvegház a szomszédos telken álló lakóépület homlokzatától legalább 20 méter távolságra telepíthető a következők együttes betartása mellett:

aa) a hátsókerthez tartozó hátsókerti telekhatártól,

ab) oldalhatáros beépítésű építési övezetben az oldalkerthez tartozó oldalkerti telekhatártól,

ac) szabadonálló beépítésű építési övezetben az oldalkerthez tartozó oldalkerti telekhatáraitól

10 méter távolságra telepíthető.

b) lakó rendeltetést tartalmazó építési telken a magánháztartáson belül, saját fogyasztás termelésének céljára legfeljebb 4,5 méter gerincmagasságú fóliasátor és üvegház telepíthető."

**3. §**

A DÉSZ 46.§ (3) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi a) pont lép:

„a) az 5. sz. főúttal közvetlenül szomszédos

aa) építési telken új épület fő homlokzatát a szabályozási terven jelölt telepítési vonal és a javasolt szervízút tengelye irányába kell szervezni, a főút környezetére vonatkozó településképi követelmények figyelembevételével.

ab) építési telkek feltárása kizárólag az 5. sz. főúttal párhuzamosan kialakításra kerülő szervízútról valósítható meg, kivéve a kizárólag egy lakó rendeltetést tartalmazó építési telket.

ac) építési telken kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 400 m² bruttó alapterületű lehet.
ad) építési telkek oldalkertjének meghatározása során a DÉSZ 30.§ (5) bekezdésének figyelembevétele mellett az oldalkert mérete 3,0 méterre csökkenthető, amennyiben a telepített épület érintett oldalkerthez tartozó homlokzata nyílás nélküli, vagy csak nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza."

**4.§**

A DÉSZ

a) 39.§ (4) bekezdésében, 41.§ (4) bekezdésében, 43.§ (4) bekezdésében és 45.§ (4) bekezdésében a „4.6. táblázata" szövegrész helyébe „4.5. táblázata"
b) 3. mellékletében a „3.2.8. Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei" szövegrész helyébe a „3.2.9. Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei"

szövegrész lép.

**5.§**

A DÉSZ 1. melléklet SZT-7 és SZT-23 jelű Szabályozási Tervlap szelvénye jelen rendelet 1. mellékletét képező SZT-7 és SZT-23 jelű Szabályozási Tervlap szelvény szerint módosul, a módosítás területi hatályával érintett területen.

**6.§**

A DÉSZ 3. melléklet 3.2.4., 3.2.6., 3.2.7., 3.2.8, 3.3.3. és 3.3.4. sorszámú táblázata helyébe jelen rendelet 2. mellékletében szereplő 3.2.4., 3.2.6., 3.2.7., 3.2.8, 3.3.3. és 3.3.4. sorszámú táblázata lép.

**7.§**

A DÉSZ 4. melléklet 4.2.1., 4.2.2., 4.4.és 4.5. sorszámú táblázata helyébe jelen rendelet 3. mellékletében szereplő 4.2.1., 4.2.2., 4.4.és 4.5. sorszámú táblázat lép.



**8.§**

A DÉSZ 6. melléklete jelen rendelet 4. melléklete szerint módosul.

**9.§**

**Záró rendelkezések**

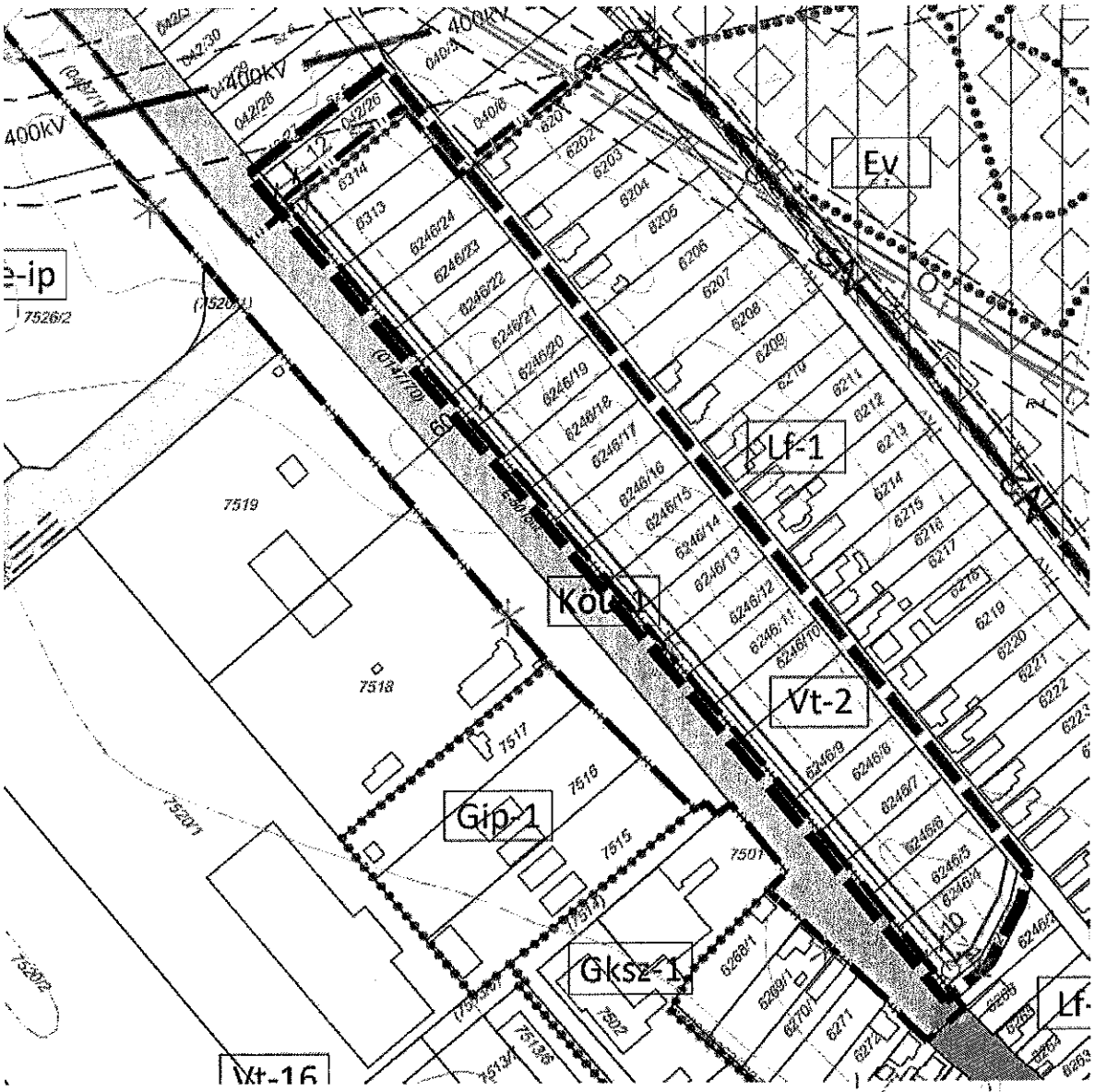
(1) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
(2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Dabas, 2026.

Polgármester Jegyző

***A .../2026. (.... ....) önk. rendelet 1. melléklete***

**módosított SZT-7 tervlap egybeszerkesztett részlete**



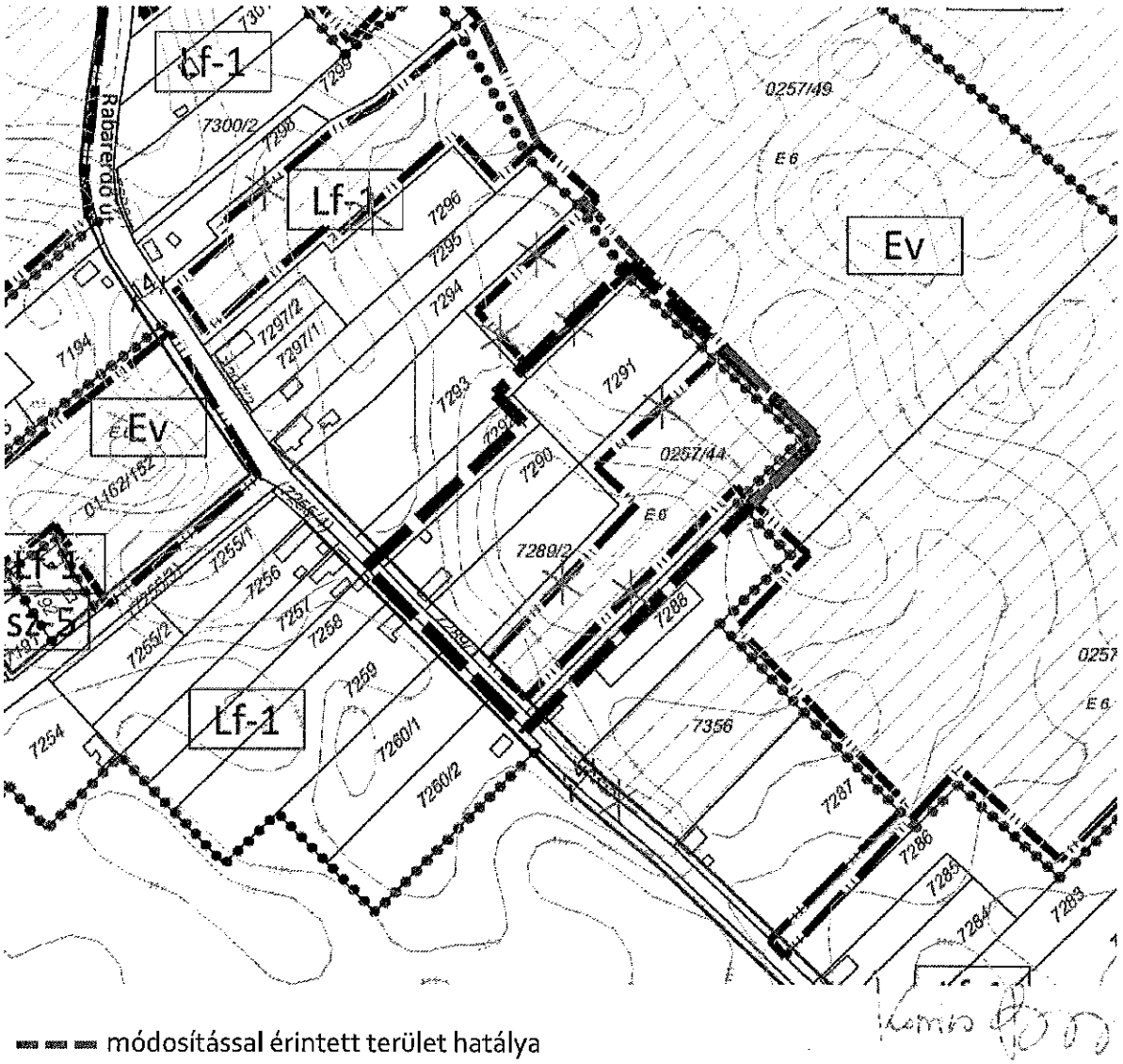

▬ ▬ ▬ módosítással érintett terület hatálya

**KOVÁCS BEÁTA**
**TT/1 10-0231**

**KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL**

*Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az egységes szerkezetű tervlapok a módosított tervlap részleteket követő oldalon kerülnek bemutatásra.*

## módosított SZT-23 tervlap egybeszerkesztett részlete




▬ ▬ ▬ módosítással érintett terület hatálya

**KOVÁCS BEÁTA**
**TT/1 10-0231**

**KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL**



*Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az egységes szerkezetű tervlapok a módosított tervlap részleteket követő oldalon kerülnek bemutatásra.*

***A .../2026. (... ...) önk. rendelet 2. melléklete***

Dabas Helyi Építési Szabályzat 3. melléklet „3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei" elnevezésű táblázat cseréje:

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | Az építési övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | leg-kisebb telek-szélessége | leg-kisebb telek-mélysége | a beépítési mód | előkert<br>oldalkert<br>hátsókert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság: legnagyobb utcai homlokzat-magasság | a beépítési magasság: az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | a szint-területi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közmű-vesítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | (%) | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 7. | **Vt-1** | 600 | - | - | SZ | §<br>§<br>§ | 45 / 50 E1, E2 | § | 7,5 | 7,5 | 1,5 / 1,7 E2 | 10 | teljes§ | E1: sarokteleknek<br>E2: 46. § (1) c) |
| 8. | **Vt-2** | 720 | - | - | SZ | §<br>§<br>§ | 45 / 50 E2 | § | - | 10,5 / 21 E1 | 1,5 / 1,7 E2 | 10 | teljes§ | E1: szakrális építmény<br>E2: 46. § (1) c) |
| 9. | **Vt-2-m** | 720 | - | - | SZ | 5<br>5,5<br>4 | 45 / 50 E1 | § | 9,5 | 10,5 | - | 10 / 20 E2 | részleges§ | E1: 46. § (1) c)<br>E2: 46. § (4) b) |
| 10. | **Vt-3** | 4000 E4 | - | - | Z E1 | §<br>§<br>§ | 45 E4 / 50 E2 | § | 9,5 | 10,5 | 1,5 E4 / 2,0 E3 | 20 E4 | teljes§ | E1: 46. § (5) a)<br>E2: 46. § (1) c)<br>E3: 46. § (5) d)<br>E4: 46.§ (5) c) |
| 11. | **Vt-4** | 700 | - | - | SZ | §<br>§<br>§ | 60 | § | 7,0 | 7,5 | 1,5 | 10 | teljes§ | - |
| 12. | **Vt-5** | 1.500 | 20 | - | SZ | §<br>§<br>§ | 30 | § | 7,0 | 7,5 | 0,75 | 10 | teljes§ | - |
| 13. | **Vt-6** | 1.500 E1 | - | - | O / SZ E2 | § 3 E2<br>§ 3 E2<br>§ 3 E2 | 40 | § | 6,0 | 6,0 | 0,8 / 1,0 E3 | 10 | teljes§ | E1: 46. § (8) c)<br>E2: 46. § (8) d)<br>E3: 46. § (8) c) |

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | Az építési övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | legkisebb telekmélysége | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szint-területi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közműves-ítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzat-magasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | (%) | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 14. | Vt-7 | 450 | - | - | O | §[E1]<br>§<br>§[E2] | 40 | § | 6,0 | 6,0 | 0,8 | 10 | teljes§ | E1: 46.§ (9) c)<br>E2: 46.§ (9) b) |
| 15. | Vt-8 | 4000 | - | - | SZ | 5,0<br>3 / 4[E1]<br>5 | 30 / 45[E1] | § | 4,0 / 7,0[E1] | 5,0 / 7,5[E1] | 0,6 / 0,8[E1] | 50 / 20[E1] | teljes§ | E1: 46. § (10) b) |
| 16. | Vt-9 | 3.000 | - | - | SZ | §<br>§<br>§ | 45 / 50[E1, E2] | § | 12,5 | 12,5 | 2,1 / 2,4[E1, E2] | 15 / 10[E1, E2] | teljes§ | E1: 46. § (1) c)<br>E2: 46. § (11) b) |
| 17. | Vt-10 | 1.800 | - | - | SZ | §<br>§<br>§ | 60 | § | 15,0 | 15,5 | 2,5 | 10 | teljes§ | - |
| 18. | Vt-11 | 1.000 | - | - | SZ | SZT<br>SZT<br>SZT | 50 / 70[E1] | 90 | 10,0 | 10,5 | 1,2 / 1,5[E1] | 10 | teljes§ | E1: 46. § (13) d) |
| 19. | Vt-12 | 800 | - | - | O | 5 / [E1]<br>6<br>6 / 0[E1] | 40 | § | 4,5 | 5,5 | 0,8 | 20 | teljes§ | E1: 46.§ (14) b) |
| 20. | Vt-13 | 3.000 | - | - | SZ | SZT<br>SZT<br>SZT | 45 / 50[E1] | 60 | 8,0 | 8,0 | 1,2 / 1,5[E1] | 20 / 10[E1] | teljes§ | E1: 46. § (15) b) |
| 21. | Vt-14 | 900 | - | - | SZ / Z[E1] | 5<br>4<br>3 | 40 | § | 7,0 | 7,5 | 0,8 | 20 | teljes§ | E1: 46. § (16) b) |
| 22. | Vt-15 | 4.000 | - | - | SZ | 7<br>10<br>6 | 40 | § | 7,0 | 7,5 | 1,2 | 20 | teljes§ | - |
| 23. | | - | - | - | SZ | 5 | 50 | 75 | 10,0 | 10,5 | - | 25 | részleges§ | - |

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

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | | Az építési övezetben | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | legkisebb telekmélysége | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szint-területi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közműves-ítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzat-magasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | (%) | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| | Vt-int-1 | | | | | 5,5<br>4 | | | | | | | | |
| 24. | Vt-int-2 | - | - | - | SZ | 5<br>4<br>4 | 60 | 80 | 12,0 | 12,0 | - | 20 | részleges§ | - |
| 25. | Vt-v-t | 15.000 | - | - | SZ | §<br>§<br>§ | 45 | § | 10,0 | 10,5 | 1 | 10 | részleges§ | - |
| 26. | Vt-v-g | 1.000 | - | - | SZ, Z | §<br>§<br>§ | 60 | § | 7,0 | 7,5 | 1,5 | 10 | részleges§ | - |
| 27. | Vt-v-l | 1.500 | - | - | SZ | §<br>§<br>§ | 35 | § | 12,5 | 12,5 | 1,5 | 30 | részleges§ | - |
| 28. | Vt-v-i | 2.000 | - | - | SZ, Z | §<br>§<br>§ | 40 | § | 12,5 | 12,5 | 1,8 | 20 | részleges§ | - |
| 29. | Vt-v-s | 2.500 | - | - | SZ | §<br>§<br>§ | 50 | § | 12,5 | 12,5 | 2 | 10 | részleges§ | - |
| 30. | Vt-v-sz | 5.000 | - | - | SZ | §<br>§<br>§ | 40 | § | 12,5 | 12,5 | 1,8 | 25 | részleges§ | - |
| 31. | Vt-v-k | 15.000 | - | - | SZ | § | 50 | § | 12,5 | 12,5 | 2 | 20 | részleges§ | - |

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

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | Az építési övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | legkisebb telekmélysége | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szint-területi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közműve-sítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzat-magasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | tővidítés | (m) | (%) | (%) | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| | | | | | | § | | | | | | | | |
| | | | | | | § | | | | | | | | |
| 32. | **Vt-16** | 5.000 | - | - | SZ | **5**<br>7<br>6 | 50 | 50 | - | 14,0 | - | 10 | teljes§ | - |
| 33. | **Vt-17** | 3.000[E2] | - | - | SZ | 4,5[E1]<br>5,0<br>5,0 | 45 | § | 9,5 | 10,5 | - | 20 | teljes§ | E1: 47/B.§ b)<br>E2: 47/B.§ d) |
| 34 | **Vt-18** | **2500** | **35** | - | **SZ** | **5,0**<br>5,25<br>**10,0** | **45** | 50[E1] | § | 10,0 | 10,5 | - | **20** | **teljes§** | E1: 47/C.§ c) cc) |

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

Dabas Helyi Építési Szabályzat 3. melléklet „3.2.6. Kereskedelmi – szolgáltató gazdasági területek építési övezetei" elnevezésű táblázat cseréje

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | Az építési övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | legkisebb telekmélysége | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szintterületi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a honosítottság mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzatmagasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | (%) | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 7. | Gksz-1 | 2.000 | 18 | - | SZ / O[11] | 10,0 / 4,0 / 6,0 | 50 | § | 7,0 | 7,5 | 1 | 25 | részleges§ | EI: 32.§ (1) |
| 8. | Gksz-2 | 2.500 | 60 | 60 | SZ | 10,0 / 5 / 6,0 | 50 | § | 10,0 | 10,0 | 1 | 25 | részleges§ | - |
| 9. | Gksz-3 | 2.500 | 30 | - | SZ | 5,0 / 5,0 / 5,0 | 40 | § | 9,0 | 10,0 | 0,6 | 25 | hiányos§ | - |
| 10. | Gksz-4 | 4.500 | 20 | - | SZ | 10,0 / 4,0 / 6,0 | 10 | § | 4,0 | 5,0 | 0,6 | 25 | részleges§ | - |
| 11. | Gksz-5 | K | - | - | O | 5,0 / 3,0 / 6,0 | 30 | § | 3,5 | 5,0 | | 25 | részleges§ | - |
| 12. | Gksz-6 | 5.000 | - | - | SZ | 10,0 / 4,0 / 6,0 | 40 | § | 7,0 | 7,5 | 1 | 25 | teljes§ | - |
| 13. | Gksz-v | 10.000 | - | - | SZ | 10,0 / 10,0 / 10,0 / 4,0 / 6,0 | 10 | 10 | 4,0 | 4,5 | | 40 | részleges§ | - |

## Dabas Helyi Építési Szabályzat 3. melléklet „3.2.7. Egyéb ipari gazdasági területek építési övezetei" elnevezésű táblázat cseréje

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | Az építési övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | legkisebb telekmélysége | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szintterületi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közműves-ítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzat-magasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | (%) | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | kialakuló / kivételes | kialakuló / kivételes | kialakuló / kivételes | kialakuló / kivételes | kialakuló / kivételes | kialakuló / kivételes | kialakuló / kivételes | kialakuló / kivételes | kialakuló / kivételes | kialakuló / kivételes | kialakuló / kivételes | | |
| 7. | Gipe-1 | 2.000 | 25 | - | SZ | 10,0<br>8,0<br>12,0 | 40 | 50 | - | 7,5 | 0,6 | 25 | teljes[5] | - |
| 8. | Gipe-2 | 2.000 | 30 | - | SZ | 10,0<br>8,0<br>12,0 | 40 | 50 | - | 12,0 | 0,6 | 25 | teljes[5] | - |
| 9. | Gipe-3 | 5.000 | - | - | SZ | 10,0<br>8,0<br>12,0 | 45 | 45 | 7,0 | 8,0 | - | 25 | teljes[5] | - |
| 10. | Gipe-4 | 2.000 | 80 | - | SZ | 10,0<br>9,0<br>5,0 | 50 | 50 | - | 18,0 / 40[E1] | - | 25 | hiányos[5] | E1: 54. § (2) d) |
| 11. | Gipe-5 | K | K | K | SZ | 15,0<br>15,0<br>15,0 | 50 | 50 | - | K | I | 25 | hiányos[5] | - |
| 12. | Gipe-6 | 2.500 | 40 | 60 | SZ | 10,0<br>10,0<br>10,0 | 50 | 50 | 8,0 | 10,0 | 0,6 | 25 | részleges[5] | - |
| 13. | Gipe-7 | 25.000 | 50 | 60 | SZ | 10,0<br>10,0<br>10,0 | 50 | 60 | 8,0 | 12,0 / 40[E1] | 2,0 | 25 | részleges[5] | E1: 54. § (5) a) |
| 14. | Gipe-8 | 25.000 | 50 | 60 | SZ | 10,0<br>4,0<br>6,0 | 30 | 50 | 6,5 | 7,5 | 1,0 | 30 | részleges[5] | - |
| 15. | Gipe-w | 10.000 | 50 | - | SZ | 10,0<br>5,0<br>5,0 | 50 | § | - | 12,0 / 40[E1] | - | 25 | hiányos[5] | E1: 55. § (3) d) |
| 16. | Gipe-ip | 2.000 | 30 | - | SZ | 10,0<br>9<br>5,0 | 40 | 50 | - | 18,0 | - | 25 | részleges[5] | - |
| 17. | Gipe-ip-2 | 2.000 | 30 | - | SZ | 10,0<br>9<br>5,0 | 50 | 50 | - | 18,0 | - | 25 | részleges[5] | - |
| 18. | Gipe-vi | 2.000 | - | - | SZ | SZT, 5[F2]<br>SZT, 5[F2] | 45 | 50 | - | 22,0 / 38[E1] | - | 25 | hiányos[5] | E1: 57 § (2) c) |

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | | Az építési övezetben | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | legkisebb telekmélysége | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szintterületi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közművesítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3 | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzatmagasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | (%) | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| | | | | | | SZT, §[E2] | | | | | | | | E2: 57.§ (2) a-b) |
| 19 | Gipe-r | 20.000 | 50 | - | SZ | 10,0<br>10,0<br>10,0 | 50 | 50 | - | 18,0 | - | 25 | hiányos | |

Dabas Helyi Építési Szabályzat 3. melléklet „3.2.98. Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei" elnevezésű táblázat cseréje

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | | Az építési övezetben | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | legkisebb telekmélysége | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szintterületi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közművesítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzatmagasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4 | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | (%) | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 7. | K-sp-1 | 5000 | 50 | 60 | SZ | 5<br>5<br>5 | 40 | 40 | 4,0 | 7,5 | - | 40 | részleges | - |
| 8. | K-sp-2 | 10.000 | - | - | SZ | 5,0[3]<br>5,0[3]<br>5,0[3] | 30 | 30 | 7,0 | 10,0 | - | 40 | részleges | - |
| 9. | | | | | | 5 | | | | | | | | |

[1] Módosította a 15/2025. (V. 15.) önkormányzati rendelet 17.§ Hatályos: 2025. május 16-tól.

[2] Módosította a 15/2025. (V. 15.) önkormányzati rendelet 17.§ Hatályos: 2025. május 16-tól.

[3] Módosította a 15/2025. (V. 15.) önkormányzati rendelet 17.§ Hatályos: 2025. május 16-tól.

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | Az építési övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | legkisebb telekmélysége | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szintterületi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közműves-ítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzat-magasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | (%) | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| | K-sp-3 | 50.000 | - | - | SZ | 5<br>5<br>5 | 5 / 10[E1] | 10 | 5,0 | 10,0 | - | 60 | részleges[5] | E1: 61. § (4) a) |
| 10. | K-sp-4 | 10.000 | K | K | SZ | 5<br>5<br>5 | 10 | 10 | 3,0 | 7,5 | 1 | 40 | részleges[5] | - |
| 11. | K-rek-1 | 10.000 | - | - | SZ | 10,0<br>5,0<br>5,0 | 10 | § | 4,0 | 5,0 | 0,2 | 40 | részleges[5] | - |
| 12. | K-rek-2 | 1000 | 17 | 40 | SZ / O[E1] | 5,0<br>4,0<br>6,0 | 40 | § | 4,0 | 7,5 | 1,5 | 40 | részleges[5] | E1: 62. § (3) a) |
| 13. | K-rek-3 | 2500 | - | - | SZ | 5<br>5<br>5 | 40 | § | - | 12,5 | - | 40 | részleges[5] | - |
| 14. | K-st | 10.000 | 40 | 80 | SZ | 5,0<br>5,0<br>5,0 | 10 | 10 | 3,0 | 5,0 | 0,2 | 70 | részleges[5] | - |
| 15. | K-t | 5.000 | 80 | 40 | SZ | 5,0<br>5,0<br>5,0 | 10 | § | 3,0 | 5,0 / 10,0[E1] | 0,1 | 40 | hiányos[5] | E1: 64. § (2) a), b) |
| 16. | K-h | 10.000 | 50 | 40 | SZ | 10,0<br>10,0<br>12,0 | 10 | § | 3,0 | 7,5[E1] | 0,1 | 40 | hiányos[5] | E1: 65. § (2) c) |
| 17. | K-f | 10.000 | 50 | 40 | SZ | 5<br>5<br>5 | 40 | § | 3,0 | 12,0[E1] | 0,6 | 40 | hiányos[5] | E1: 66. § (2) a) |
| 18. | K-tű | 4.500 | 25 | 40 | SZ | 3,0<br>5<br>5 | 40 | 20 | - | 8,0 | 1,0 | 40 | hiányos[5] | - |
| 19. | K-szv | 20.000 | 80 | 40 | SZ | 5[E1]<br>5<br>5 | 20 | § | - | 6,0 | 0,2 | 60 | hiányos[5] | E1: 68.§ (7) b)-c) |
| 20. | K-b | 50.000 | 50 | 200 | SZ | 5<br>5<br>5 | 10 | § | - | 5,0 | 0,1 | 30 | hiányos[5] | - |
| 21. | K-ht | - | - | - | SZ | 5<br>5<br>5 | 40 | 40 | - | - | - | 40 | hiányos[5] | - |
| 22. | K-l | 4.000 | 40 | 40 | SZ | 5<br>5 | 10 | § | - | 5,0 | 0,1 | 70 | hiányos[5] | - |

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

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | Az építési övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | legkisebb telekmélysége | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szintterületi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közművesítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzatmagasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | (%) | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 23. | K-mű | 10.000 | - | - | SZ | 5<br>3,0[B1]<br>3,0<br>10,0 | 40 | 60 | - | 12,5[B2] | - | 40 | hiányos | E1: 72.§ (5)<br>E2: 72. § (3) b) |

Dabas Helyi Építési Szabályzat 3. melléklet „3.3.3. Erdőterületek övezetei" elnevezésű táblázat cseréje

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Övezet jele | A kialakítható telek | | A beépíthető telek területe | Az övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szintterületi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közművesítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzatmagasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 7. | Ev | - | - | - | - | - | 0 | 0 | - | - | - | - | - | |
| 8. | Ev-h | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 9. | Eg | 10.000 | - | 100.000[B1] | SZ | - | 0,5[B1] | 0,5[B1] | - | 7,5[B2] | - | - | - | E1: 77.§ (7) c)-f)<br>E2: 77. § (7) a)-b) |
| 10. | Ek | 10.000 | - | - | SZ | - | 0,5[B1] | 0 | - | 3,5[B1] | - | - | - | E1: 77. § (9) a)-c) |

Dabas Helyi Építési Szabályzat 3. melléklet „3.3.4. Mezőgazdasági területek övezetei" elnevezésű táblázat cseréje

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Övezet jele | A kialakítható telek | | A beépíthető telek területe | Az övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítési magasság | | a szintterületi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közművesítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb utcai homlokzatmagasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4 | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | rövidítés | (m) | (%) | | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 7. | Má-t1 | 100.000 (birtokterv E2) | - | - | SZ | 10,0 | - | § | - | 7,5 E3 | - | - | - | E1: 79.§ (2) a)-b) |
| | | 10.000 (birtoktömbönt E1) | - | 10.000 E1 | SZ | 10,0 | 15 E2 | § | - | 7,5 E3 | - | - | - | E2: 79.§ (2) c) cb)<br>E3: 79.§ (2) d) |
| | | 30.000 | - | 30.000 | SZ | 10,0 | 3 | § | - | 7,5 E3 | - | - | - | |
| 8. | Má-t2 | 10.000 | - | - | SZ | - | 3 / 3 E2 | § | - | 7,5 E2 | - | - | - | E1: 79.§ (3) |
| 9. | Má-t3 | 10.000 | - | 10.000 | SZ | - | 3 / 3 E1 | § | - | 5,0 | 0,06 | - | - | E1: 79.§ (4) |
| 10. | Má-t4 | 10.000 | - | - | SZ | - | 3 | 3 | - | 5,0 | - | - | - | |
| 11. | Má-sz1 | - | - | - | SZ | - | 1 | § | - | 4,5 | - | - | - | - |
| 12. | Má-sz2 | 10.000 | - | - | SZ | - | 2 | § | - | 4,5 | - | - | - | - |
| 13. | Má-sz3 | - | - | - | SZ | - | 3 | § | - | 4,5 | - | - | - | - |
| 14. | Má-sz4 | 5.000 | - | - | SZ | - | 10 | 10 | - | 3,5 | - | - | - | - |
| 15. | Má-r1 | K | - | - | - | - | 0 | § | - | 0,0 | 0 | 0 | - | - |
| 16. | Má-r2 | 100.000 | - | - | SZ | 5,0<br>5,0<br>5,0 | 0,3 | 0,3 | - | 5,0 | - | 80 | - | - |
| 17. | Má-mü | 15.000 | - | - | SZ | 10,0<br>10,0<br>10,0 | 10 | 10 | - | 7,5 | - | - | - | - |
| 18. | Má-gy | 10.000 | - | - | SZ | 3,0 | 3 | 10 | - | 4,5 | - | - | - | - |
| 19. | Má-N-1 | 20.000 | 40 | - | SZ | 5,0<br>5,0<br>5,0 | 10 | 1,0 | - | 5,0 | - | - | - | - |
| 20. | Má-N-2 | K | - | - | SZ | 5,0<br>5,0<br>5,0 | 3 | 3,0 | - | 4,5 | - | - | - | - |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 21. | Má-N-3 | 10.000 | - | - | SZ | 10,0<br>5,0<br>5,0 | 3 | 3,0 | - | 5,0 | 0,06 | - | - | - |
| 22. | tanyás telek | 6000 | - | - | SZ | 10,0<br>5,0<br>5,0 | 10 | 3 | - | 5,0 | - | 40 | - | - |

***A .../2026. (... ...) önk. rendelet 3. melléklete***

Dabas Helyi Építési Szabályzat 4. melléklet „4.2.1. Lakóterületek, vegyes területek" elnevezésű táblázat cseréje:

| | A | B | C | CS | D | E | É | F | G | H | I | J | K | L | M | N | NY | O | Ó | O | Ő | P | Q | R | S | SZ | T | TY | U | Ú | Ű | V | Z | ZS | X | Y | A1 | A2 | A3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | | LAKÓTERÜLETEK | | | | | | | | | | VEGYES TERÜLETEK | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | | Lk-1 | Lk-2 | Lk-3 | Lke-1 | Lke-2 | Lke-3 | Lke-4 | Lke-5 | Lf-1, Lf-2 | Lf-3, Lf-4 | 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-int-1 | Vt-int-2 | Vt-v-t | Vt-v-g | Vt-v-i | Vt-v-i | Vt-v-s | Vt-v-sz | Vt-v-k | Vt-16 | Vt-17 | Vt-18 | | |
| 3. | ***rendeltetés, önálló rendeltetési egység:*** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. | lakás | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | ▪ | X | X | ▪ | X | X | X | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | ▪ | $X_F$ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | $X_F$ | |
| 5. | lakás (szolgálati) | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | X | X | $X_F$ | |
| 6. | lakás (tulajdonosi) | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | $X_F$ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | $X_F$ | |
| 7. | lakás kizárólag vegyes rendeltetésű épületben | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | $X_F$ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | |
| 8. | egészségügyi | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | ▪ | X | X | $X_F$ | |
| 9. | szociális | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | ▪ | X | X | $X_F$ | |
| 10. | hitéleti | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | $X_F$ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | $X_F$ | |
| 11. | igazgatási | X | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | X | X | X | X | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | $X_F$ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | $X_F$ | |
| 12. | iroda | X | X | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | X | X | $X_F$ | |
| 13. | óvoda, bölcsőde | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | ▪ | ▪ | X | $X_F$ | |
| 14. | nevelési | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | $X_F$ | ▪ | X | $X_F$ |
| 15. | oktatási | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | $X_F$ | X | X | $X_F$ |
| 16. | kulturális | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | $X_F$ | ▪ | X | $X_F$ | |
| 17. | közösségi szórakoztató | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | $X_F$ | ▪ | X | $X_F$ | |
| 18. | kereskedelmi | X | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | $X_F$ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | $X_F$ | |
| 19. | szolgáltatói | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | $X_F$ | X | X | $X_F$ | |
| 20. | vendéglátó | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | ▪ | $X_F$ | |
| 21. | szállás jellegű (szálláshely szolgáltató) | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | $X_F$ | ▪ | ▪ | X | ▪ | |
| 22. | diákszállás | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | |
| 23. | munkásszállás | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | |
| 24. | üdülő | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |

| | A | B | C | CS | D | E | É | F | G | H | I | J | K | L | M | N | NY | O | Ó | Ö | Ő | P | Q | R | S | SZ | T | TY | U | Ú | Ü | V | Z | ZS | X | Y | AI | A2 | A3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | | LAKÓTERÜLETEK | | | | | | | | | | VEGYES TERÜLETEK | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | | Lk-1 | Lk-2 | Lk-3 | Lke-1 | Lke-2 | Lke-3 | Lke-4 | Lke-5 | Lf-1, Lf-2 | Lf-3, Lf-4 | 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-ism-1 | Vt-ism-2 | Vt-v-t | Vt-v-g | Vt-v-i | Vt-v-i | Vt-v-s | Vt-v-sz | Vt-v-k | Vt-16 | Vt-17 | Vt-18 |
| 25. | kemping | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |
| 26. | sport | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | X | ▪ | X |
| 27. | nem zavaró hatású gazdasági | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | $X_F$ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ |
| 28. | nem zavaró hatású ipari | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ |
| 29. | nem zavaró hatású kisipari | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | $X_F$ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ |
| 30. | zavaró hatású ipari, kisipari | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |
| 31. | zavaró hatású gazdasági | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |
| 32. | raktár, tárolás | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ |
| 33. | mező- és erdőgazdasági és kapcsolódó üzemi | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |
| 34. | állattartási és állattenyésztési | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |
| 35. | mezőgazdasági termék feldolgozási | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |
| 36. | tűzmanyagtöltő | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ |
| 37. | településgazdálkodási, településüzemeltetési | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | X | ▪ | ▪ |
| 38. | közösségi közlekedést kiszolgáló | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | X | ▪ | ▪ |
| 39. | pihenést, testedzést szolgáló | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | X | X | X |
| 40. | rekreációs | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | X | X | X |
| 41. | kiszolgáló épület | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | X | X | X | X | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | X | X | X |
| 42. | konténer és más mobil épület | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |
| 43. | ***melléképítmények:*** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 44. | közmű-becsatlakozás műtárgy | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | X | X | X |
| 45. | közműpótló műtárgy | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | X | X | X |
| 46. | hulladékgyűjtő edénytároló | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | X | X | X |
| 47. | épülettől különálló, építménynek nem minősülő kinakaszekrény | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | $X_F$ | ▪ | ▪ | X | $X_F$ | $X_F$ | X | X | X |
| 48. | kerti építmény | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | X | X | X |
| 49. | húsfüstölő, jégverem, zöldségverem | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |
| 50. | állatól, állatkifutó | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |

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

| | A | B | C | CS | D | E | É | F | G | H | I | J | K | L | M | N | NY | O | Ó | Ö | Ő | P | Q | R | S | SZ | T | TY | U | Ú | Ü | V | Z | ZS | X | Y | A1 | A2 | A3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | | LAKÓTERÜLETEK | | | | | | | | | | VEGYES TERÜLETEK | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | | Lk-1 | Lk-2 | Lk-3 | Lke-1 | Lke-2 | Lke-3 | Lke-4 | Lke-5 | Lf-1, Lf-2 | Lf-3, Lf-4 | 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-int-1 | Vt-int-2 | Vt-ev-t | Vt-v-g | Vt-ev-l | Vt-v-i | Vt-v-s | Vt-v-sz | Vt-v-k | Vt-16 | Vt-17 | Vt-18 |
| 51. | trágyatároló | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |
| 52. | komposztáló | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |
| 53. | silo | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ |
| 54. | ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ |
| 55. | építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ |
| 56. | közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | $X_F$ | X | X | X |
| 57. | medence | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | $X_F$ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |
| 58. | ***egyéb építmények:*** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 59. | 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ |
| 60. | lakókocsi | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |
| 61. | egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |
| 62. | napkollektor, napelem | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 63. | konténer és más mobilház | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ |

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

Dabas Helyi Építési Szabályzat 4. melléklet „4.2.2. Gazdasági területek, különleges területek" elnevezésű táblázat cseréje:

| | A | B | C | CS | D | E | É | F | G | H | I | J | K | L | M | N | NY | O | Ó | Ö | Ő | P | Q | R | S | SZ | T | TY | U | Ú | Ü | Ű | V | W | X | Y | Z | ZS | BI | CI |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | | GAZDASÁGI TERÜLETEK | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | KÜLÖNLEGES TERÜLETEK | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | | G-1 | G-2 | Gksz-1 | Gksz-2 | Gksz-3 | Gksz-4 | Gksz-5 | Gksz-6 | Gksz-7 | Gipe-1 | Gipe-2 | Gipe-3 | Gipe-4 | Gipe-5 | Gipe-6 | Gipe-7 | Gipe-8 | Gipe-w | Gipe-ip, Gipe-ip2 | Gipe-ri, Gipe-r | Gip-1 | Gip-2 | Gip-3, Gip-4 | K-sp-1 | K-sp-2 | K-sp-3 | K-sp-4 | K-rek-1 | K-rek-2 | K-st | K-e | K-h | K-f | K-tü | K-szv | K-b | K-br | K-I | K-mü |
| 3. | ***rendeltetés, önálló rendeltetési egység*** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. | lakás | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | $X_F$ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 5. | lakás (szolgálati) | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | $X_F$ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X |
| 6. | lakás (tulajdonosi) | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | ▪ | $X_F$ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X |
| 7. | lakás kizárólag vegyes rendeltetésű épületben | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 8. | egészségügyi | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | $X_P$ | $X_P$ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 9. | szociális | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | $X_P$ | $X_P$ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 10. | hitéleti | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | $X_P$ | $X_P$ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 11. | igazgatási | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | $X_P$ | $X_P$ | $X_P$ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 12. | iroda | X | X | X | X | X | X | X | X | $X_P$ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | $X_F$ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | - | X | X |
| 13. | óvoda, bölcsőde | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 14. | nevelési | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 15. | oktatási | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | $X_P$ | $X_P$ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 16. | kulturális | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | $X_P$ | $X_P$ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 17. | közösségi szórakoztató | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 18. | kereskedelmi | X | X | X | X | X | X | X | X | $X_F$ | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 19. | szolgáltatói | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | $X_P$ | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | X | ▪ | X | ▪ | X | X | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 20. | vendéglátó | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | $X_P$ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 21. | szállás jellegű (szálláshely szolgáltató) | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 22. | diákszállás | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 23. | munkásszállás | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 24. | üdülő | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 25. | kemping | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 26. | sport | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | $X_P$ | $X_P$ | $X_P$ | X | X | ▪ | X | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X |

| | A | B | C | CS | D | E | É | F | G | H | I | J | K | L | M | N | NY | O | Ó | O | Ő | P | Q | R | S | SZ | T | TY | U | Ú | Ü | Ű | V | W | X | Y | Z | ZS | Bj | Cs |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | | GAZDASÁGI TERÜLETEK | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | KÜLÖNLEGES TERÜLETEK | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | | G-1 | G-2 | Gksz-1 | Gksz-2 | Gksz-3 | Gksz-4 | Gksz-5 | Gksz-6 | Gksz-v | Gipe-1 | Gipe-2 | Gipe-3 | Gipe-4 | Gipe-5 | Gipe-6 | Gipe-7 | Gipe-8 | Gipe-w | Gipe-ip, Gipe-ip2 | Gipe-vi, Gipe-r | Gip-1 | Gip-2 | Gip-3, Gip-4 | K-sp-1 | K-sp-2 | K-sp-3 | K-sp-4 | K-rek-1 | K-rek-2 | K-st | K-t | K-h | K-f | K-rű | K-szv | K-b | K-ht | K-i | K-mű |
| 27. | nem zavaró hatású gazdasági | X | X | X | X | X | X | X | X | $X_F$ | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | ▪ | - | ▪ | X |
| 28. | nem zavaró hatású ipari | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | X | - | ▪ | X |
| 29. | nem zavaró hatású kisipari | X | ▪ | X | X | X | X | X | X | $X_F$ | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | - | ▪ | X |
| 30. | zavaró hatású ipari, kisipari | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | X | X | - | ▪ | X |
| 31. | zavaró hatású gazdasági | X | X | X | X | X | X | X | X | $X_F$ | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | - | ▪ | X |
| 32. | raktár, tárolás | X | X | X | X | X | X | X | X | $X_P$ | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | - | ▪ | X |
| 33. | mező- és erdőgazdasági és kapcsolódó üzemi | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X |
| 34. | állattartási és állattenyésztési | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X |
| 35. | mezőgazdasági termék feldolgozási | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X |
| 36. | üzemanyagtöltő | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | $X_F$ | $X_F$ | X | X | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 37. | településgazdálkodási, településüzemeltetési | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 38. | közösségi közlekedést kiszolgáló | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | $X_F$ | X | X | X | X | ▪ | X | X | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 39. | pihenést, testedzést szolgáló | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X |
| 40. | rekreációs | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X |
| 41. | kiszolgáló épület | X | X | X | X | X | X | X | X | $X_F$ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | - | X | X |
| 42. | különösen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységek | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | X | ▪ | - | ▪ | X |
| 43. | hányászati célú | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | - | ▪ | ▪ |
| 44. | honvédelmi és katonai célú | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ |
| 45. | lőtér | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ |
| 46. | ***melléképítmények:*** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 47. | közmű-becsatlakozás műtárgy | X | X | X | X | X | X | X | X | $X_F$ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | - | X | X |
| 48. | közműpótló műtárgy | ▪ | X | X | X | X | X | X | | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | - | X | X |
| 49. | hulladékgyűjtő edényzetelő | X | X | X | X | X | X | X | X | $X_F$ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | - | X | X |
| 50. | épülettől különálló, építménynek nem minősülő kiskatszekrény | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | $X_F$ | X | X | X | X | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | X | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |

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

| | A | B | C | CS | D | E | É | F | G | H | I | J | K | L | M | N | NY | O | Ó | Ö | Ő | P | Q | R | S | SZ | T | TY | U | Ú | Ü | Ű | V | W | X | Y | Z | ZS | M | CI |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | | GAZDASÁGI TERÜLETEK | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | KÜLÖNLEGES TERÜLETEK | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | | G-1 | G-2 | Gksz-1 | Gksz-2 | Gksz-3 | Gksz-4 | Gksz-5 | Gksz-6 | Gksz-v | Gipe-1 | Gipe-2 | Gipe-3 | Gipe-4 | Gipe-5 | Gipe-6 | Gipe-7 | Gipe-8 | Gipe-w | Gipe-ip, Gipe-ip2 | Gipe-v1, Gipe-r | Gip-1 | Gip-2 | Gip-3, Gip-4 | K-sp-1 | K-sp-2 | K-sp-3 | K-sp-4 | K-rek-1 | K-rek-2 | K-et | K-t | K-h | K-f | K-ifi | K-szv | K-b | K-kt | K-l | K-mű |
| 51. | kerti építmény | X | X | X | X | X | X | X | X | $X_F$ | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X |
| 52. | húsfüstölő, jégverem, zöldségverem | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X |
| 53. | állatól, állatkifutó | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X |
| 54. | trágyatároló | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X |
| 55. | komposztáló | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | ▪ | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X |
| 56. | siló | ▪ | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | - | ▪ | X |
| 57. | ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló | ▪ | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | $X_F$ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | - | ▪ | X |
| 58. | építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop | | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | - | X | ▪ |
| 59. | közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | $X_F$ | X | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | X | X | X | - | X | ▪ |
| 60. | bányászati célú | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | - | ▪ | ▪ |
| 61. | honvédelmi és katonai célú | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ |
| 62. | lőtér | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ |
| 63. | ***egyéb építmények:*** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 64. | 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs | X | X | X | X | X | X | X | X | $X_F$ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | - | ▪ | X |
| 65. | lakókocsi | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 66. | egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetésű egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ |
| 67. | napkollektor, napelem | X | X | X | X | X | X | X | X | $X_F$ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X |
| 68. | konténer és más mobilház | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | $X_F$ | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ |

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

Dabas Helyi Építési Szabályzat 4. melléklet „4.4. Az övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények" elnevezésű táblázat cseréje:

| | A | B | C | CS | D | E | É | F | G | H | I | J | K | L | M | N | NY | O | Ó | Ö | Ő | P | Q | R | S | SZ | T | TY | U | Ú | Ü | Ű | V | W | X | Y | Z | ZS | B1 | B2 | B3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | | KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK | | | | ZÖLDTERÜLETEK | | | | | | | | ERDŐ-TERÜLETEK | | | | MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK | | | | | | | | | | | | | | | | VÍZGAZD. TÉR | KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK | | | | | | | | |
| 2. | | KÖu-1 | KÖu-2 | KÖu-3 | KÖk | Zkp | Zkp-rek | Zkp-tü | Zkp-h | Zkp-sv | Zkk | Zkk-h | Zkp-t | Ev | Ev-h | Eg | Ek | Má-t1, Má-t2 | Má-t3 | Má-t4 | Má-sz1 | Má-sz2 | Má-sz3 | Má-sz4 | Má-gy | Má-mü | Má-r1 | Má-r2 | Má-N-1 | Má-N-2 | Má-N-3 | tanyás telek | V | Kb-tek | Kb-kert | Kb-arb | Kb-me | Kb-b | Kb-vt | | Kb-szv |
| 3. | ***rendeltetés, önálló rendeltetési egység*** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. | lakás | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ |
| 5. | lakás (szolgálati) | ■ | ■ | ■ | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | X | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ |
| 6. | lakás (tulajdonosi) | ■ | ■ | ■ | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | X | X | X | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | X | ■ | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ |
| 7. | lakás kizárólag vegyes rendeltetésű épületben | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ |
| 8. | egészségügyi | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | ■ | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ |
| 9. | szociális | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | ■ | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ |
| 10. | hírközlési | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | X | ■ | ■ | X | ■ | ■ | - | ■ | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ |
| 11. | igazgatási | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | ■ | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ |
| 12. | iroda | X | X | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | X | ■ | ■ | | X |
| 13. | óvoda, bölcsőde | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ |
| 14. | nevelési | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ |
| 15. | oktatási | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | ■ | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ |
| 16. | kulturális | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | ■ | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | X | ■ | ■ | ■ | X | ■ | ■ | ■ | X | | ■ |
| 17. | közösségi szórakoztató | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | ■ | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | X | ■ | ■ | ■ | X | ■ | ■ | ■ | X | | ■ |
| 18. | kereskedelmi | X | X | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ | ■ | ■ | X | | ■ |
| 19. | szolgáltatói | X | X | X | X | ■ | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | X | ■ | X | ■ | X | ■ | X | ■ | ■ | X | | ■ |
| 20. | vendéglátó | X | ■ | X | X | ■ | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | ■ | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | X | ■ | X | ■ | X | ■ | X | ■ | ■ | X | | ■ |
| 21. | szállás jellegű (szálláshely szolgáltató) | X | ■ | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | ■ | X | X | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | X | ■ | ■ | ■ | X | ■ | X | ■ | ■ | ■ | | ■ |
| 22. | diákszállás | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ |
| 23. | munkásszállás | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | - | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ |

| | A | B | C | CS | D | E | É | F | G | H | I | J | K | L | M | N | NY | O | Ó | Ö | Ő | P | Q | R | S | SZ | T | TY | Ú | Ü | Ű | Ü | V | W | X | Y | Z | ZS | B1 | B2 | B3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | | KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK | | | | ZÖLDTERÜLETEK | | | | | | | | ERDŐ-TERÜLETEK | | | | MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK | | | | | | | | | | | | | | | | VÍZ GAZD. TER. | KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK | | | | | | | | |
| 2. | | KÖu-1 | KÖu-2 | KÖu-3 | KÖk | Zkp | Zkp-erk | Zkp-tü | Zkp-h | Zkp-ev | Zkk | Zkk-h | Zkp-1 | Ev | Ev-h | Eg | Ek | Má-1, Má-2 | Má-t3 | Má-t4 | Má-sz1 | Má-sz2 | Má-sz3 | Má-sz4 | Má-gy | Má-mü | Má-r1 | Má-r2 | Má-N-1 | Má-N-2 | Má-N-3 | tanyás telek | V | Kb-rek | Kb-kert | Kb-arb | Kb-mc | Kb-b | Kb-vt | | Kb-szv |
| 24. | üdülő | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | | ▪ |
| 25. | kemping | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | | ▪ |
| 26. | sport | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | | ▪ |
| 27. | nem zavaró hatású gazdasági | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | | X |
| 28. | nem zavaró hatású ipari | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | | X |
| 29. | nem zavaró hatású kisipari | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | | ▪ |
| 30. | zavaró hatású ipari | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | | X |
| 31. | gazdasági | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | | ▪ |
| 32. | raktár, tárolás | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | X | ▪ | | ▪ |
| 33. | mező- és erdőgazdasági és kapcsolódó üzemi | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | | ▪ |
| 34. | állattartási és állattenyésztési | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | | ▪ |
| 35. | mezőgazdasági termék feldolgozási | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | X | ▪ | X | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | | ▪ |
| 36. | üzemanyagtöltő | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | | ▪ |
| 37. | településgazdálkodási, településüzemeltetési | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | | X |
| 38. | közösségi közlekedést kiszolgáló | X | X | X | X | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | | ▪ |
| 39. | pihenést, testedzést szolgáló | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | - | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | ▪ | ▪ | X | | ▪ |
| 40. | rekreációs | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | X | ▪ | - | ▪ | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | X | ▪ | ▪ | X | | ▪ |
| 41. | árusító pavilon | $X_F$ | $X_F$ | $X_P$ | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | | ▪ |
| 42. | bányászati célú | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | | ▪ |
| 43. | honvédelmi és katonai célú | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | | ▪ |
| 44. | ***melléképítmények:*** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 45. | közmű-becsatlakozás műtárgy | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | - | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | | X |
| 46. | közműpótló műtárgy | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | - | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | | X |

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

| | A | B | C | CS | D | E | É | F | G | H | I | J | K | L | M | N | NY | O | Ó | O | Ő | P | Q | R | S | SZ | T | TY | U | Ú | Ü | Ű | V | W | X | Y | Z | ZS | BI | B2 | B3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | | KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK | | | | ZÖLDTERÜLETEK | | | | | | | | ERDŐ-TERÜLETEK | | | | MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK | | | | | | | | | | | | | | | | VÍZGAZD. TER. | KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK | | | | | | | |
| 2. | | KÖu-1 | KÖu-2 | KÖu-3 | KÖk | Zkp | Zkp-rek | Zkp-ti | Zkp-h | Zkp-tv | Zkk | Zkk-h | Zkp-t | Ev | Ev-h | Eg | Ek | Má-t1, Má-t2 | Má-t3 | Má-t4 | Má-sz1 | Má-sz2 | Má-sz3 | Má-sz4 | Má-gy | Má-mü | Má-t1 | Má-t2 | Má-N-1 | Má-N-2 | Má-N-3 | tanyás telek | V | Kb-rek | Kb-kert | Kb-arb | Kb-me | Kb-b | Kb-vt | | Kb-szv |
| 47. | hulladékgyűjtő edénytároló | $X_F$ | $X_F$ | X | $X_F$ | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | - | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | | X |
| 48. | épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | X | X | ▪ | - | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | | ▪ |
| 49. | kerti építmény | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | X | ▪ | X | X | X | X | X | X | - | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X |
| 50. | hűtőtárolő, jégverem, zöldségverem | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |
| 51. | állatól, állatkifutó | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | - | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |
| 52. | trágyatároló | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |
| 53. | komposztáló | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ |
| 54. | siló | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | | X |
| 55. | ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | | X |
| 56. | építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | | X |
| 57. | közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | X | X | X | X | ▪ | - | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | | X |
| 58. | honvédelmi és katonai célú | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | | ▪ |
| 59. | vízgazdálkodási célú | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | | ▪ |
| 60. | ***egyéb építmények:*** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 61. | 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | | X |
| 62. | lakókocsi fő vagy kiszolgáló rendeltetésként | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | | ▪ |
| 63. | egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | | ▪ |
| 64. | napkollektor, napelem | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | - | ▪ | ▪ | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ▪ | X | X | X | X | ▪ | X | | X |
| 65. | konténer és más mobilház | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | - | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | ▪ | X | ▪ | | ▪ |

Dabas Helyi Építési Szabályzat 4. melléklet „4.5. Épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám építési övezetenként történő meghatározása" elnevezésű táblázat cseréje:

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | építési övezet jele | kialakult telekterület vagy az építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméret | telkenként megengedett legnagyobb épületszám, kivéve a hely védett épületet tartalmazó telkeket | telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket | a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Vonatkozó övezeti előírás |
| 2. | | | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám, amelybe beleértendő a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám | |
| 3. | **Lk-1** | kialakult telekterületen | K | K | K | - | - |
| 4. | **Lk-2** | 1000 $m^2$ telekméretnél és kisebb telken | T/900 de max. 3É | 2R | 2L | - | - |
| 5. | | 1000 $m^2$ telekméretnél és nagyobb telken | | T/190 de max. É/12R | T/190 de max. É/10L | - | - |
| 6. | **Lk-3** | kialakult telekterületen | K + KÉ | K | K | - | - |
| 7. | **Lke-1, Lke-2** | 800 $m^2$ telekméretnél és kisebb telken | 1É + 1KÉ | 1R | 1L | 1L | DÉSZ 41. § (5) bek. c) pont alapján, két vagy több lakás rendeltetés kialakítása 22,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik. |
| 8. | | 800 $m^2$ telekméretnél és nagyobb telken | 1É + 1 KÉ | 4R | L=T/400 de max. 4L | L=T/600 de max. 2L | |
| 9. | **Lke-3** | - | 1É +1 KÉ | 2R | 2L | - | |
| 10. | **Lke-4** | - | 2É +2KÉ | 4R, de max. É/2R | 4L, de max. É/2L | - | |
| 11. | **Lke-5** | - | 2É +2KÉ | 6R, de max. É/3R | 4L, de max. É/2L | - | |
| 12. | **Lf-1 Lf-2** | a kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb telken | 1É + több KÉ | 1R | 1L | 1L | DÉSZ 43. § (5) bek. c) pont alapján, kivéve saroktelek esetén |
| 13. | | a kialakítható legkisebb telekméretnél és nagyobb telken | 1É + több KÉ | 3R | L=T/550 (saroktelek esetén 480) de max. 2L (2 lakás csak 1 épületben) részleges közmű esetén max. 1L | L=T/600 de max. 2L | |

101

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | építési övezet jele | kialakult telekterület vagy az építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméret | telkenként megengedett legnagyobb épületszám, kivéve a hely védett épületet tartalmazó telkeket | telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket | a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Vonatkozó övezeti előírás |
| 2. | | | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám, amelybe beleértendő a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám | |
| 14. | **Lf-3, Lf-4** | a kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb telken | 1É + több KÉ | 1R | 1L | - | DÉSZ 44. § (2) bek. alapján: kivéve saroktelek esetén. |
| 15. | | a kialakítható legkisebb telekméretnél és nagyobb telken | 2É + több KÉ | 6R, de max. É/3R | L=T/500 (saroktelek esetén 480) de max. 3L és É/2L<br>részleges közmű esetén max. 2L | - | |
| 16. | **Vt-1** | - | T/900 de max. 3É | - | L= T/200 de max. É/12L | - | - |
| 17. | **Vt-2** | - | T/900 de max. 3É | - | L= T/220 de max. É/12L | - | - |
| 18. | **Vt-2m** | - | - | -- | L= T/200 de max. É/12L | - | - |
| 19. | **Vt-5** | | T/900 de max. 3É | | L= T/200 de max. É/12L | | |
| 20. | **Vt-6** | | | | L= T/200 de max. É/12L | | |
| 21. | **Vt-7** | | | | L= T/200 de max. É/12L | | |
| 22. | **Vt-8** | | 1É | 2R (46.§ (10) bek. alkalmazása során TSZ alapján max. 15) | max. 2L (46.§ (10) bek. alkalmazása során max. 10) | | |
| 23. | | | | | | | |
| 24. | **Vt-10** | | 1É | 46. § (12) bek. szerint | 46. § (12) bek. szerint | | |
| 25. | **Vt-11** | - | 1É | 46. § (13) bek. szerint | 46. § (13) bek. szerint | - | |
| 26. | **Vt-13** | - | 1É | T/220, de max.14R | T/330, de max. 10L | - | |
| 27. | **Vt-14** | - | - | - | T/330 | - | - |



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

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | építési övezet jele | kialakult telekterület vagy az építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméret | telkenként megengedett legnagyobb épületszám, kivéve a hely védett épületet tartalmazó telkeket | telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket | a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Vonatkozó övezeti előírás |
| 2. | | | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám, amelybe beleértendő a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám | |
| 28. | **Vt-15** | | - | - | max. 20L | - | - |
| 29. | **Vt-int-1** | - | - | - | 2L | - | - |
| 30. | **Vt-int-2** | - | - | - | 2L | - | - |
| 31. | **Vt-v-1** | - | - | T/190 de max. É/15L | T/190 de max. É/15L | - | - |
| 32. | **G-1** | - | - | - | 1L (szolgálati) | - | - |
| 33. | **G-2** | - | - | - | 1L (szolgálati) | - | - |
| 34. | **Gksz-1 – Gksz-4, Gksz-6 és Gksz-v** | - | - | - | 1L (szolgálati) amennyiben a 4.2.2. táblázat megengedi | - | - |
| 34/A. | **Gksz-5** | - | - | É/2R | - | - | 52.§ (2) c) |
| 35. | **Gipe építési övezetek** | - | - | - | 1L (szolgálati) amennyiben a 4.2.2. táblázat megengedi | - | - |
| 36. | **Gipe-w** | - | - | - | 1L tulajdonosi 2L (szolgálati) | - | - |
| 37. | **Gip-2** | - | - | É/2R | | - | 59.§ (2) a) |
| 38. | **K-sp-1, K-sp-3** | - | - | - | 1L tulajdonosi 1L (szolgálati) | - | - |
| 39. | **K-sp-2** | - | - | - | L=T/700 de max. 2L | - | - |
| 40. | **K-rek-1** | - | - | - | 1L + 1L (szolgálati vagy tulajdonosi)) | - | 62.§ (2) a) |
| 40/A. | **K-rek-2, K-rek-3** | - | - | - | 1L + 1L (szolgálati vagy tulajdonosi) | - | 62.§ (3) b) |
| 41. | **K-st** | - | - | - | 1L (szolgálati) | - | - |
| 42. | **K-mü** | - | - | - | 1L + 1L (szolgálati) | - | - |
| 43. | **Eg** | - | - | - | 1L | - | - |
| 44. | **Ek** | - | - | - | 1L | - | - |



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

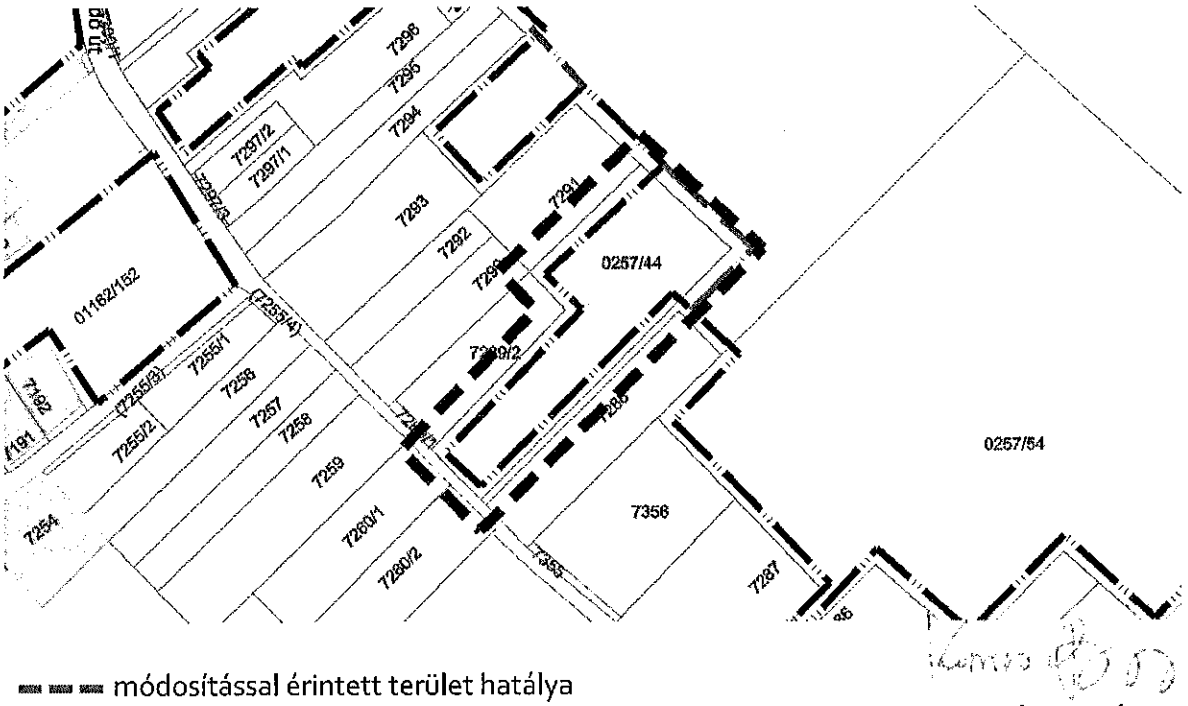
| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | építési övezet jele | kialakult telekterület vagy az építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméret | telkenként megengedett legnagyobb épületszám, kivéve a hely védett épületet tartalmazó telkeket | telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket | a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | Vonatkozó övezeti előírás |
| 2. | | | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám, amelybe beleértendő a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám | lefelé kerekített egész szám | lefelé kerekített egész szám | |
| 45. | **Má-t1** | - | - | - | 2L (tulajdonosi) + 1L (szolgálati) | - | 79.§ (2) |
| 46. | **Má-t2** | - | - | - | 1L (tulajdonosi vagy szolgálati) | - | 79.§ (2) és (3) |
| 47. | **Má-t3** | - | - | - | 1L (tulajdonosi) | - | 79.§ (4) a) |
| 47/A. | **Má-t4** | - | - | - | 1 L (tulajdonosi) | | 79.§ (5) a) |
| 48. | **Má-N-1** | - | legfeljebb 2 új É | - | 1L (tulajdonosi) | - | 80.§ (4) a) és d) |
| 49. | | | | | | | |
| 50. | **Má-N-3** | - | több É, de max. 1 lakó É- | - | 1L (tulajdonosi) | - | 79.§ (6) a) |
| 51. | **tanyás telek** | - | - | - | 1L (tulajdonosi) | - | 78.§ (18) b)-c) |
| 52. | **Vt-16** | - | - | - | 1L (szolgálati) | - | - |
| 54. | **Vt-17** | - | - | R=T/120 | L=T/120, de az építési övezetben legfeljebb 50L | - | - |
| 55. | | | | | | | |
| 56. | **Gipe-vi** | - | - | - | 1L (szolgálati) ha a 4.2.2. táblázat megengedi | | |
| 57. | **Vt-18** | - | - | - | 2L, de az „EE" szabályozóval érintett területen belül L=T/120, de összesen legfeljebb 50L | | 47/C. |



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

***A .../2026. (... ...) önk. rendelet 4. melléklete***

**módosított közművesítési zónákat tartalmazó tervlap (6. melléklet) részlete**




▬ ▬ ▬ módosítással érintett terület hatálya

**KOVÁCS BEÁTA**
**TT/1 10-0231**

**KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL**



*Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az egységes szerkezetű tervlap a követő oldalon kerül bemutatásra.*

## VI. MELLÉKLETEK

### 1. 1/2026. (I. 29.) SZ. ÖK. HATÁROZAT

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-14/2026.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**
**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.
(a szavazásban 9 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 9 (egyhangúlagos) igen szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**1/2026. (I.29.) számú ÖK. HATÁROZAT**

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

*a)* **a hatályos településrendezési eszközök módosítása indokolt és szükséges az alábbi témákban (2026-1):**
   1. A Nyárfasor utcát érintő – sajátos jogintézménnyel érintett - 6246/4-24 hrsz., 6313 hrsz. és 6314 hrsz.-ú telkekből álló telektömbre, az övezeti előírások rendeltetési mód és rendeltetési egység számra vonatkozó előírások felülvizsgálata.
   2. A 0257/44 hrsz.-ú ingatlan településszerkezeti tervnek megfelelő Lf-1 övezetbe sorolása.
   3. A helyi építési szabályzat fóliasátrak elhelyezésére vonatkozó előírásainak a felülvizsgálata
   4. A helyi építési szabályzat 3., 4. és 5. mellékleteinek a jogtechnikai felülvizsgálata

*b)* Dabas Város közigazgatási területén, **kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja** az a) pontban szereplő telkeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek összes területét.

*c)* **elfogadja** a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó mellékelt főépítész feljegyzést.

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

**Határidő:** 2026. június 30.
**Felelős**: Polgármester

**DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE**

**2370 DABAS, SZENT ISTVÁN TÉR 1/B.**

Szám: HIV/12-161/2026.

# E L Ő T E R J E S Z T É S

Tárgy: **Döntés a Dabas településrendezési eszközeinek több részterületet érintő eseti módosításával összefüggésben, a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti értékelésről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 314/2025. (XI. 13.) és 344/2025. (XII. 15.) ÖK. határozataiban döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről több témában és arról, hogy az érintett területeket kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja, az alábbi témákban:

1. Kálvin László utca és Iskola utca közötti közterület rendezése (2243/2 hrsz. kivett csatorna és 2253/1 hrsz. kivett közterület);
2. Kaparási utca (301/1, 303/2 hrsz.) és telkek (303, 304, 305 hrsz.) rendezése, telekcsoport újraosztás érdekében;
3. Segesvári út végén a 01179/5 hrsz. ingatlan megoszthatóságához szükséges szabályozási terv módosítás;
4. Sári csatorna mellett meglévő út ábrázolása a szabályozási terven (0408, 0314, 0413/4 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosítás) vagyis a Mánteleki út és Sári zsilip összekötése közlekedési célú területtel;
5. DÉSZ egyes előírásainak jogtechnikai pontosítása;
6. Virág utca és Dobó Katica utca sarkán lévő telek és a közterületek rendezése a kialakult állapot szerint (786 hrsz. Virág utca, 804 hrsz. Dobó Katica utca és 787, 736 hrsz. ingatlanokat érintő módosítás);
7. Kulturális Központ területének előkészítése;
8. Dabas-Szőlő 0205/9 hrsz. tervezett telekalakítása kapcsán felmerülő övezetmódosítás (0205/4, 0205/10, 0879/12 0879/15 és 0879/33 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb rendezése)
9. Dabas 013 hrsz.-ú kivett csatorna megszüntetésére irányuló szabályozásit terv módosítás;
10. a 0328/69 hrsz-ú telek rendezése szükséges az egyes beépítési szabályok felülvizsgálatával, a kialakult állapot és a tervezett fejlesztések figyelembevételével.

Fentiek szerint a rendezési feladat 10 témát érint, többségében önkormányzati szándékok megvalósíthatóságának településrendezési megalapozására. A 10 témából 9 különböző területegység bel- és külterületi ingatlanokat érint, 1 téma pedig a DÉSZ egyes előírásának a pontosításra terjed ki.

A 10 módosítást érintő tervezési feladatok az alábbi rendezési célok megvalósítását szolgálják:

- közlekedéshálózati fejlesztés: 1., 2., 4., 6., 7.
- tervezett telekalakítással összefüggő módosítások: 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10.
- mezőgazdasági területet érintő fejlesztés: 9.

**A településrendezési 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.**

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 a 314/2012. Kr. hatálya alá tartozik, ezért a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények figyelembevételével történt.

A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezte az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a véleménynyilvánításra 10 nap állt rendelkezésre. Az E-TÉR felületen kívül a polgármester lakossági fórumot hívott össze, mely 2026. február 24-én közmeghallgatás keretén belül történt.

**A tervezet partnerségi egyeztetése során a partnerek részéről észrevétel, vélemény nem érkezett.**

**<u>Környezeti vizsgálati eljárás szükségességének eldöntése</u>**

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

Az előzetes környezeti vizsgálati eljárásban az érintett szervek közül **a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság és a PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási Főosztály a 4. módosítási pont** *(Sári csatorna mellett meglévő út ábrázolása a szabályozási terven, vagyis a Mánteleki út és Sári zsilip összekötése közlekedési célú területtel)* **kapcsán a tervezett út hatásainak vizsgálatát kérte környezeti vizsgálat keretében. A vizsgálat elkészítését a tervezet alátámasztó munkarészeként is elfogadhatónak tartják.** A 4. módosítási pont kivételével környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek.

A fentiekkel összhangban környezeti értékelés készül a 4. módosítási pont vonatkozásában, mely a tervezet alátámasztó munkarészeként kerül dokumentálásra, így külön környezeti vizsgálati eljárás lefolytatására nem kerül sor.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a **314/2025. (XI. 13.) és 344/2025. (XII. 15.) ÖK. határozataiban** foglaltak figyelembevételével hozzon döntést a tárgyi településrendezési eszköz partnerségi egyeztetésének lezárásáról és a környezeti értékelésről!

***Határozati javaslat***

***Dabas Város Önkormányzata Képviselő-testületének***

***.../2026.(VII.16.) önkormányzati határozata***

***a hatályos településrendezési eszközök eseti módosítása érdekében***

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete **a 314/2025. (XI. 13.) és 344/2025. (XII. 15.) ÖK. döntései** figyelembevételével, a hatályos településrendezési eszközök folyamatban lévő több témát érintő módosításával összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Tr.) 66. § (7) bekezdése alapján az alábbiakról dönt:

*a)* a tervezet Tr. szerinti partnerségi egyeztetése során, **a partnerektől észrevétel, javaslat, vélemény nem érkezett**, a tervezet partnerségi egyeztetését jelen döntéssel lezárja;

*b)* a tervezet 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet környezeti hatás eldöntésére vonatkozó megkeresésére során

ba) a beérkezett véleményeket megismerte,

bb) a beérkezett vélemények alapján, a 4. módosítás kapcsán a tervezett út hatásainak vonatkozásában **környezeti értékelés készül a tervezet alátámasztó munkarészeként**. A környezeti értékelés készítésének költségeit Dabas Város Önkormányzata finanszírozza.

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárás további szakaszainak és egyeztetések kezdeményezésével, a környezeti értékelés készítésére vonatkozó szerződés aláírásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Dabas Város Önkormányzat képviseletével, a szükséges, egyéb, a tárgyhoz kapcsolódó dokumentumok aláírásával.

**Határidő:** Folyamatosan

**Felelős**: Polgármester

Dabas, 2026.07.16.

**Kőszegi Zoltán sk.**
polgármester

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

**Rigóné dr. Roicsik Renáta**
jegyző

Az előterjesztést tárgyalta: -
Az előterjesztést készítette: Városüzemeltetési Iroda, Fehérvári Éva
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.
A határozatot kapja: érintettek

# KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE -vélemények összefoglaló táblázata

Hivatkozással az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) sz. Korm. rendelet 1.§ (3) a) bekezdésére az Önkormányzatának településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán, annak várható környezeti hatás jelentőségének és egyben a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességének eldöntése kapcsán az érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Az alábbi táblázat A beérkezett vélemények összefoglalója a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásának szükségességéről:

| ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV MEGNEVEZÉSE | | DÁTUM | KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS SZÜKSÉGESSÉGE |
|---|---|---|---|
| 1. | **PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály** | 2026.02.05. | „A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett **nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.**" |
| 2. | **PVKH Állami Főépítészi Iroda** | 2026.02.06. | „Az épített környezet védelmét illetően **környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.**" |
| 3. | **NNGYK Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály** | 2026.02.10. | „Dabas Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési cél tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a **környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.**" |
| 4. | **PVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály** | 2026.02.11. | „... súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően Dabas Város területén **rendezés alá vont területre vonatkozóan jelentős környezeti hatás nem található.** |
| 5. | **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály** | 2026.02.12. | „... az alábbi megjegyzéssel **nem tartom szükségesnek a környezeti értékelés készítését.**<br>Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján megállapítottam, hogy a 10 db módosításból a 7. és a 10. pontban leírt módosítások érintenek régészeti lelőhelyeket.<br>A 7. pont: Kulturális központ területének előkészítése az 54544 azonosítószámú lelőhelyet érinti.<br>A 10. pont: a 0328/69 hrsz.-ú telek rendezése a 34324 azonosítószámú lelőhelyet érinti.<br>A régészeti érintettséget a részletesen kidolgozott Véleményezési dokumentáció is tartalmazza." |
| 6. | **PVKH Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály** | 2026.02.17. | „... a **környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást** az erdészeti hatóság **nem tartja szükségesnek.**" |
| 7. | **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság** | 2026.02.17. | „A **4. módosítás**... |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | ..., Igazgatóságunk **szükségesnek tartja a tervezett út hatásainak részletes vizsgálatát környezeti vizsgálat keretében.** Esetlegesen elfogadható, ha a dokumentálás az alátámasztó munkarészben történik<br>... Igazgatóságunk **a 4. számú módosításhoz adott véleményünkben foglaltakon kívül nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését** táj- és természetvédelmi szempontból." |
| **8.** | **PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály** | 2026.02.19. | „A 4. számú módosítás...<br>... a módosítási szándék megalapozása és a jövőbeni kedvezőtlen hatások elkerülése érdekében a Kormányhivatal **szükségesnek** tartja a módosításra vonatkozóan **környezeti értékelés készítését**, vagy azzal megegyező tartalommal az alátámasztó munkarész kiegészítését.<br>A kedvezőtlen hatások mérséklése érdekében a Kormányhivatal szükségesnek tartja a módosítás alátámasztását és hatásainak részletes vizsgálatát, értékelését. A megalapozott döntés érdekében a Kormányhivatal fontosnak tartja az út hatásainak vizsgálatára" |
| **9.** | **BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.** | 2026.02.20. | „... közegészségügyi szempontból a **környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek** az alábbi észrevétellel:<br>A 7. számú módosítás beruházása során az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges.<br>Dabas település ... felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.<br>A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani." |
| **10.** | **BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.** | 2026.02.20. | „A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik." |

A tervezett módosítások többsége nem okoz a környezetre jelentős hatást, azok mértéke nem jelentős, azonban **a beérkezett vélemények alapján a 4. módosítás kapcsán környezeti értékelés készítése szükséges**, mely az alátámasztó javaslat részeként kerül dokumentálásra.

Aláíró: Dr. Cs. Tóth Attila (2026.02.05.)

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

| | |
|---|---|
| Ügyiratszám: PE/TV/00157-2/2026 | Tárgy: Tájékoztatás |
| Ügyintéző: Németh- Jaszovics Diána | Hiv. szám: EPH/91-2/2025 |
| Telefon: 06 1 236 3962 | Melléklet: - |

**Kőszegi Zoltán részére**
polgármester

**Dabasi Város Önkormányzata**

Dabas
Szent István tér 1/B.
2370

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozott számú megkeresésére, a Dabas városát érintő településrendezési eszközeinek eseti módosítása- *10 témát érintően, a településfejlesztési célok településrendezési megalapozására és a DÉSZ szöveges módosítása* során felmerülő környezeti vizsgálattal kapcsolatban, a **termőföld hasznosításával** járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházás megvalósítása során a földmunkákkal érintett termőföld területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**
- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. Humuszos talajanyag elszállítása a területről tilos.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.
- Mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

A fenti előírásokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 18. pontja, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. 2. d) alpontja alapján tettem meg.

Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
Telefon: (06 1) 236-4160 KRID: 511509738
E-mail: nto@pest.gov.hu Web: : www.pvkh.hu

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

**Dr. Tarnai Richárd főispán**
nevében és megbízásából:

**dr. Cs. Tóth Attila**
osztályvezető

Kapják:
- — Címzett (hivatali kapu)
- — Irattár

Aláíró: Váradi Tibor (2026.02.06. 10:44:15)

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00124-2/2026.
Ügyintéző: Novotnik András Ákos

Tárgy: Dabas – várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – nyilatkozat – településrendezési eszköz módosítás
Hiv.szám.: EPH/91-2/2025

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**
**Kérjük minden eljárási lépés előtt frissítse a megkeresendő szervek listáját az E-TÉR útmutatóban leírtak szerint.**

**Kőszegi Zoltán Tibor polgármester részére**
Dabas Város Önkormányzata
Dabas
Szent István tér1/B
2370

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Dabas Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (4) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében kérték véleményünket, melyre határidőn belül, az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegeltük a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat.

**Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.**

Fentieken túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.
Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 3. melléklet 41. pont alapján a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy a *környezeti értékelés szükséges*, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú *környezeti értékelés véleményezését*, a R. 62. § alapján, *az E-TÉR felületen*

*kezdeményezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével.*
Amennyiben R. 60. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott folyamat alapján, a környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek *nem találták szükségesnek*, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy *az E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kikapcsolása szükséges.*

Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszköz véleményezési eljárást az önkormányzat kezdeményezheti, a polgármester általi véleményezési anyag feltöltésével (.pdf/A) formátumban, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban. R.) 62. § (3) bekezdése alapján a kezdeményezés, **a dokumentumok E-TÉR egyeztetési felületére történő hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.**

**Kérjük, hogy az E-tér rendszerben az egyeztetési szakasz megkezdése előtt frissítsék a megkeresendő véleményezésre jogosult szervek listáját az E-tér kézikönyve szerint.**

Felhívjuk a figyelmet, a településrendezési eszközt módosító egyeztetési eljárás indítása előtt – R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség vagy partnerségi rendelet szerinti helyi partnerségi egyeztetés, határidőben történő megtartására, hogy a véleményezési anyag feltöltésekor az egyezetéseken tett észrevételek és javaslatok az E-TÉR felületre feltöltésre kerülhessenek a R. 65. § (6) bekezdés értelmében.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

**Dr. Tarnai Richárd főispán**
nevében és megbízásából:
**Váradi Tibor**
állami főépítész

Kapják:
1. Címzett
2. Irattár - helyben

Állami Főépítészi Iroda
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (+36 1) 485 6990
E-mail: allamifoepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

NNGYK NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Digitálisan aláírta: dr. Deim Szilvia 2026.02.10. 14:22:36

**NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT**
**Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály**
**Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály**

Iktatószám: NNGYK/12061-2/2026
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

**Tárgy**: Településrendezési eszközök módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: EPH/91-2/2025
Ügyintézőjük: Fehérvári Éva
Melléklet: -

**Kőszegi Zoltán**
polgármester részére

**Dabas Város Polgármesteri Hivatala**
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén", nem „minden" esetben vesz részt.

Dabas Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési cél tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.
Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

*Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban*

Tisztelettel:

**Dr. Surján Orsolya**
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

**Dr. Deim Szilvia**
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

| | |
|---|---|
| Ügyiratszám: PE/TIV/01985-2/2026<br>Ügyintéző: Bari Debóra<br>Telefon: +36 1 235 1763 | Tárgy: Dabas településrendezési eszközeinek eseti módosítása 10 témát érintően, a településfejlesztési célok településrendezési megalapozására és a DÉSZ szöveges módosítására témában a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése.<br>Hiv. szám: EPH/91-2/2025 |

**Kőszegi Zoltán** részére
**Dabas Város Önkormányzata**

Dabas
Szent István tér 1/b.
2370

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Dabas Város által meghatározott Környezeti Értékelési eljárás lefolytatására vonatkozó megkeresését megvizsgáltam, az abban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom.

Az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Korm.) előírásait figyelembe véve, a Korm. 3. számú mellékletének II.2.j) pontjában meghatározott **súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően** Dabas Város területén rendezés alá vont területre vonatkozóan jelentős **környezeti hatás nem található.**

A környezeti vizsgálat elkészítésének megállapításához adott vélemény kialakítása során a Korm. 4. § (2) bekezdésében foglaltakat és a Korm. 2. számú mellékletében felsorolt szempontokat vettem figyelembe.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

**Dr. Tarnai Richárd főispán**
nevében és megbízásából:

**Andor Máté**
főosztályvezető

Kapja:

- Dabas Város Önkormányzata (székhely: 2360 Dabas, Szent István tér 1/b.) – Hivatali kapu

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített.
Dátum: 2026.02.11 13:17:41
Pest Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Andor Máté

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
1052 Budapest, Városház utca 7.
Telefon: +36 1 235 1763; KRID: 676308743
E-mail: tiv.hatosag@pest.gov.hu
Web: www.pvkh.hu

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

| | | |
|---|---|---|
| **Ügyiratszám:** | **BP/2602/00140-2/2026** | **Tárgy:** Dabas településrendezési eszközeinek részterületekre vonatkozó, 10 pontba szedett, módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról |
| **Ügyintéző neve:** | Bozóki-Ernyey Katalin | |
| **Telefon:** | 061/795-9032 | **Melléklet:** – |
| **E-mail:** | bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu | **Hiv. szám**: EPH/91-2/2025 |
| | | **Ügyintézőjük:** Fehérvári Éva |

**Kőszegi Zoltán polgármester**

**Dabas Város Önkormányzata**

*Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.*

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésére *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy régészeti és műemlékvédelmi szempontból

**az alábbi megjegyzéssel nem tartom szükségesnek**

a környezeti értékelés elkészítését.

Az **Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján megállapítottam, hogy a 10 db módosításból a 7. és a 10. pontban leírt módosítások érintenek régészeti lelőhelyeket.**

**A 7. pont: *Kulturális központ területének előkészítése* az 54544 azonosítószámú lelőhelyet érinti.**
**A 10. pont: a *0328/69 hrsz.-ú telek rendezése* a 34324 azonosítószámú lelőhelyet érinti.**

**A régészeti érintettséget a részletesen kidolgozott *Véleményezési dokumentáció* is tartalmazza.**

**Mindkét módosításhoz kapcsolódóan a tervezett fejlesztések okán felhívom a figyelmüket arra, hogy *amennyiben valamely tervezett fejlesztés ún. nagyberuházás,*** *a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint,* ***úgy a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt (továbbiakban: ERD) kell készíttetnie.*** *Fenti jogszabály 7. §. 23. pontja szerint nagyberuházás: az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás: a) a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, b) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy c) a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházás. Fenti jogszabály 7. §. 5. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció: valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti lelőhelyekre és régészeti leletekre vonatkozó ismeretek, különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak, valamint a lelőhelyek elfedésének lehetőségét vizsgáló lelőhely-, illetve leletfelderítési módszerek és próbafeltárás alkalmazásával egy vagy két fázisban készült dokumentum*

**A további örökségvédelmi eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Pest Vármegyei Kormányhivatal** (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest, Fő tér 1.) **a Kötv.62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

**Tisztelettel,**

a **BFKH** feladat- és hatáskörében eljáró
**dr. Sára Botond** főispán megbízásából:

Sajti Zsuzsanna 2026.02.12 14:02:11 +01'00'

**Sajti Zsuzsanna**
osztályvezető

**Erről értesül:**

1. Címzett – HK
2. Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest, Fő tér 1. – HK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Aláíró: Markó Béla osztályvezető (2026.02.17. 15:54:07)

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/1391-2/2026**
Ügyintéző: Horváth József
Telefon: +36 22 510 531

Tárgy: Dabas Város településrendezési terve módosítása –környezeti hatás vizsgálata
Hivatkozási szám: EPH/91-2/2026

Ügyintéző: Fehérvári Éva

Ügyintézőink kizárólag a táblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Kőszegi Zoltán**
polgármester

**Dabas Város Önkormányzata**

Dabas
Szent István tér 1/B.
2370

**Tisztelt Polgármester Asszony/Úr!**

A tervezett módosítások közvetlenül érintenek *az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló* 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt (**Dabas 8/I,J,K,NY2 erdőrészletek**). A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételével jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása jelentős.

Az *erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény*nek (továbbiakban: Evt.) 78. § (1) bekezdése szerint erdőt igénybe venni csak kivételes esetben, a közérdekkel összhangban lehet.

Felhívom azonban a figyelmet, hogy az Evt. 78. § (2) bekezdése szerint az erdő igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Ezért a tényleges munka csak **az erdészeti hatóság erdő igénybevételét engedélyező, végleges határozata alapján kezdhető meg** az engedélyben megjelölt feltételekkel, határidőn belül és az abban meghatározott célra.

Valamint *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés* alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Agrárügyi Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály
2100 Gödöllő, Kotlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.
Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;
www.pvkh.hu
Szakmai nyomtatványok: https://foldalap.am.gov.hu
Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő $9^{00}$ - $14^{00}$ Tel: 28/532-308

Kelt: Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

**Dr. Tarnai Richárd főispán**
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Dabas Város Önkormányzata 153176395 HK
2. Irattár

**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ✉ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Üi.sz.:** DINPI/993-1/2026.
**Ü.int.:** Pétsch Nóra
**Tárgy:** Dabas településrendezési eszközeinek módosítása – KV szükségesség
**Hiv.sz.:** EPH/91-2/2025.

**Kőszegi Zoltán,**
**polgármester**
**Dabas Város Önkormányzata**
Dabas

Tisztelt Polgármester Úr!

Dabas településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A módosítások célja:
1. Kálvin László utca és Iskola utca közötti közterület rendezése (2243/2 hrsz. kivett csatorna és 2253/1 hrsz. kivett közterület);
2. Kaparási utca (301/1, 303/2 hrsz.) és telkek (303, 304, 305 hrsz.) rendezése, telekcsoport újraosztás érdekében;
3. Segesvári út végén a 01179/5 hrsz. ingatlan megoszthatóságához szükséges szabályozási terv módosítás;
4. Sári csatorna mellett meglévő út ábrázolása a szabályozási terven (0408, 0314, 0413/4 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosítás) vagyis a Mánteleki út és Sári zsilip összekötése közlekedési célú területtel;
5. DÉSZ egyes előírásainak jogtechnikai pontosítása;
6. Virág utca és Dobó Katica utca sarkán lévő telek és a közterületek rendezése a kialakult állapot szerint (786 hrsz. Virág utca, 804 hrsz. Dobó Katica utca és 787, 736 hrsz. ingatlanokat érintő módosítás);
7. Kulturális Központ területének előkészítése;
8. Dabas-Szőlő 0205/9 hrsz. tervezett telekalakítása kapcsán felmerülő övezetmódosítás (0205/4, 0205/10, 0879/12 0879/15 és 0879/33 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb rendezése)
9. Dabas 013 hrsz.-ú kivett csatorna megszüntetésére irányuló szabályozásit terv módosítás;
10. a 0328/69 hrsz-ú telek rendezése szükséges az egyes beépítési szabályok felülvizsgálatával, a kialakult állapot és a tervezett fejlesztések figyelembevételével.

Észrevételek a módosításokkal kapcsolatban:
A 2. módosítás területébe tartozó 301/18 hrsz.-ú telek része ex lege védett lápterületnek, az ökológiai hálózat magterület övezetnek és a tájképvédelmi terület övezetnek. Figyelembe véve, hogy a terület kivett út művelési ágban van, a tervezett módosítást elfogadjuk. Ugyanakkor jelezzük, hogy a láp területéből további igénybevételt nem tartunk elfogadhatónak.

A 3. módosítás területe tájképvédelmi terület övezetében fekszik, megítélésünk szerint a módosítás nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezet előírásaival.

A 4. módosítás területe beletartozik a Turjánvidék kiemelt jelentőségű természetmegőrzési (Natura 2000) területbe, az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetbe, valamint a tájképvédelmi terület övezetbe. A dokumentáció szerint Önkormányzati szándék a 0314, 0408 és 0413/4 hrsz.-ú telkeken található földút fejlesztése vegyes forgalmú közlekedési területté, melynek megvalósíthatósága érdekében a földút területének önálló telekként történő kialakítását tervezik. Ez a szándék nincs összhangban a rendezési feladatnál megfogalmazottakkal, mely szerint csak feltüntetni kívánják az

utat. Igazgatóságunk véleménye szerint a természetvédelmi kijelölés alatt álló területen nem cél vegyes forgalmú út kialakítása, különösen, mivel a terület a dokumentáció alapján is kedvelt kirándulóhely. Az út jelenleginél nagyobb forgalom számára történő kiépítése élőhelyek igénybevételét, degradációját okozná, ugyanakkor a megnövekedő forgalom növelné a jelenlévő védett fajok elütésének kockázatát. Amennyiben az Önkormányzat vegyes forgalmú út kialakítását lehetővé tevő szabályozást kíván kialakítani, Igazgatóságunk szükségesnek tartja a tervezett út hatásainak részletes vizsgálatát környezeti vizsgálat keretében. Esetlegesen elfogadható, ha a dokumentálás az alátámasztó munkarészben történik. A vizsgálatban részletesen fel kell tárni a terület növény- és állatvilágát, kiemelten (de nem kizárólag) a szabályozásra tervezett területen. Vizsgálni kell a megnövekedő forgalom hatását az élővilágra, valamint a bekövetkező tájképi, tájszerkezeti és tájhasználati változásokat. Az út kialakításának szükségességét és a Natura 2000 terület fenntartási céljaival való összeegyeztethetőséget szintén be kell mutatni.

A 6. módosítás területe tájképvédelmi terület övezetében fekszik, megítélésünk szerint a módosítás nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezet előírásaival.

A 9. módosítás részterülete tájképvédelmi terület övezetében fekszik, megítélésünk szerint a módosítás nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezet előírásaival.

A 10. módosítás közvetlenül szomszédos Natura 2000 és országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozó területekkel és tájképvédelmi terület övezetében fekszik. A módosítás várhatóan nem okoz jelentős hatást a környező természetvédelmi kijelölés alatt álló területekre, ugyanakkor javasoljuk olyan szabályozási elemek beépítését, melyek garantálják az intenzív használatú ipari terület és a Natura 2000 terület közötti vizuális és környezetvédelmi célú elhatárolást.

Figyelembe véve a hatályos tervek tartalmát és a módosítások célját, Igazgatóságunk véleménye szerint, a 4. számú módosítás kivételével, a tervezett módosítások következtében jelentős táj- és természetvédelmi hatás nem várható.

A fentiek alapján Igazgatóságunk a 4. számú módosításhoz adott véleményünkben foglaltakon kívül nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését táj- és természetvédelmi szempontból.

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

Selmeczi–Kovács Ádám
igazgató megbízásából

Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes

Kapják: 1. Címzett (DABVARONK, krid: 153176395)
2. DPMTE Ócsi Péter
3. Irattár

**Általános igazgatóhelyettes**
**Baranyai Zsolt István**
**Digitálisan aláírva**
**2026.02.17. 17:33:43**

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ügyiratszám: | PE/KTHF/06497-2/2026. | Tárgy: | Dabas Város településrendezési eszközeinek 10 részterületre vonatkozó módosítása |
| Ügyintéző: | Németh Orsolya | Hiv. szám: | EPH/91-2/2025 |
| Telefon: | (06-1) 776-6280 | Melléklet: | - |

**Kőszegi Zoltán úr részére**
polgármester

**Dabas Város Önkormányzata**

Dabas
Szent István tér 1/B.
2370

**Tisztelt Polgármester Úr!**

**Dabas Város településrendezési eszközeinek 10 részterületre vonatkozó módosítása tárgyában**

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás további szakaszaiban, *a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja, valamint a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján

**részt kíván venni.**

*Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A **4. számú módosítás** keretében **Dabas 0314, 0408, 0413/4 hrsz.-ú ingatlanok**at érintően „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület" szabályozó meghatározása tervezett minimum 12 méter szélességben. Az Önkormányzat szándéka a meglévő földút vegyes forgalmú közlekedési területté történő fejlesztése, amelynek megvalósíthatósága érdekében az út önálló telekként történő kialakítása tervezett.

**Dabas 0314, 0408, 0413/4 hrsz.-ú ingatlanok** részét képezik *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel kihirdetett Turjánvidék nevű (HUDI20051) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek, valamint érintett *a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT tv.) által lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével és a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben lehatárolt tájképvédelmi terület övezetével.

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján *„A Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1-3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása."*

Az MaTrT tv. 26.§ (1) bekezdés alapján *„az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja."*

A vegyes használatú kiszolgáló út jövőbeni kialakítása természetvédelmi szempontból aggályokat vet fel a Natura 2000 területen előforduló fajok és élőhelyeik tekintetében. A fejlesztés által okozott esetleges forgalomnövekedés fokozhatja az út fragmentációs hatását.

A végleges szabályozási koncepció kialakítását megelőzően a **módosítási szándék megalapozása és a jövőbeni kedvezőtlen hatások elkerülése érdekében a Kormányhivatal szükségesnek tartja a módosításra vonatkozóan környezeti értékelés készítését, vagy azzal megegyező tartalommal az alátámasztó munkarész kiegészítését.**

A kedvezőtlen hatások mérséklése érdekében a Kormányhivatal szükségesnek tartja a módosítás alátámasztását és hatásainak részletes vizsgálatát, értékelését. A megalapozott döntés érdekében a Kormányhivatal fontosnak tartja az út hatásainak vizsgálatára

A *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 8. § (1) bekezdése kimondja, hogy *„a vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzését élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani."*

A Tvt. 17. § (1) bekezdésének megfelelően *„a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek, és területek kíméletével kell végezni."*

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség



Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.
Telefon: (06-1) 776-6280 KRID: 201436115
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: www.pvkh.hu

környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

**Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.**

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Kormányhivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

**Dr. Tarnai Richárd főispán**
nevében és megbízásából:

**Galamb István**
osztályvezető

Kapják:

1. Dabasi Polgármesteri Hivatal KRID - 502230376
2. Irattár

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.02.19 14:03:01
Pest Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Galamb István



, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.
Telefon: (06-1) 776-6280 KRID: 201436115
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: www.pvkh.hu

Digitálisan aláírta:
Budapest Főváros Kormányhivatala
dr. Somogyi Rozália
2026.02.20. 09:56:41

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Kőszegi Zoltán polgármester**
részére

Dabasi Város Önkormányzata

| | |
|---|---|
| Iktatószám: | BP/PNEF/00374-3/2026. |
| Ügyintéző: | Lénárt Péter |
| Telefonszám: | +36-1-4653866 |
| E-mail: | kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu |
| Tárgy: | Dabas településrendezési eszközeinek eseti módosítása 10 témát érintően, a településfejlesztési célok településrendezési megalapozására és a DÉSZ szöveges módosítására – véleményezés környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről **környezet- és település-egészségügyre kiterjedően** |
| Hiv. szám: | EPH/91-2/2025 |

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek az alábbi észrevétellel:**

A 7. számú módosítás beruházása során az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges. Az ivóvíz minőségének meg kell felelnie *az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről* szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet előírásainak.

**Dabas település** – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint *a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

**A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani**.

**Közegészségügyi Osztály 1.**
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH jelen véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá *a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.)* 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:
1. Dabasi Város Önkormányzata – Hivatali Kapu
2. Irattár

**Közegészségügyi Osztály 1.**
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Digitálisan aláírta:
Budapest Főváros Kormányhivatala
dr. Somogyi Rozália
2026.02.20. 09:56:42

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Kőszegi Zoltán polgármester**
részére

Dabasi Város Önkormányzata

| | |
|---|---|
| Iktatószám: | BP/PNEF/0374-4/2026. |
| Ügyintéző: | Lénárt Péter |
| Telefonszám: | +36-1-4653866 |
| E-mail: | kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu |
| Tárgy: | Dabas településrendezési eszközeinek eseti módosítása 10 témát érintően, a településfejlesztési célok településrendezési megalapozására és a DÉSZ szöveges módosítására – véleményezés környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről természetes **gyógytényező érintettsége szempontjából** |
| Hiv. szám: | EPH/91-2/2025 |

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi tájékoztatást adja.

**A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot *a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.)* 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

**Közegészségügyi Osztály 1.**
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:
1. Dabasi Város Önkormányzata – Hivatali Kapu
2. Irattár

# KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE -vélemények összefoglaló táblázata

Hivatkozással az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) sz. Korm. rendelet 1.§ (3) a) bekezdésére az Önkormányzatának településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán, annak várható környezeti hatás jelentőségének és egyben a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességének eldöntése kapcsán az érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Az alábbi táblázat A beérkezett vélemények összefoglalója a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásának szükségességéről:

| | ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV MEGNEVEZÉSE | DÁTUM | KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS SZÜKSÉGESSÉGE |
|---|---|---|---|
| 1. | **PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály** | 2026.02.05. | „A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett **nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.**" |
| 2. | **PVKH Állami Főépítészi Iroda** | 2026.02.06. | „Az épített környezet védelmét illetően **környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.**" |
| 3. | **NNGYK Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály** | 2026.02.10. | „Dabas Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési cél tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a **környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.**" |
| 4. | **PVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály** | 2026.02.11. | „... súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően Dabas Város területén **rendezés alá vont területre vonatkozóan jelentős környezeti hatás nem található.** |
| 5. | **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály** | 2026.02.12. | „... az alábbi megjegyzéssel **nem tartom szükségesnek a környezeti értékelés készítését.**<br>Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján megállapítottam, hogy a 10 db módosításból a 7. és a 10. pontban leírt módosítások érintenek régészeti lelőhelyeket.<br>A 7. pont: Kulturális központ területének előkészítése az 54544 azonosítószámú lelőhelyet érinti.<br>A 10. pont: a 0328/69 hrsz.-ú telek rendezése a 34324 azonosítószámú lelőhelyet érinti.<br>A régészeti érintettséget a részletesen kidolgozott Véleményezési dokumentáció is tartalmazza." |
| 6. | **PVKH Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály** | 2026.02.17. | „... a **környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást** az erdészeti hatóság **nem tartja szükségesnek.**" |
| 7. | **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság** | 2026.02.17. | „A **4. módosítás**... |

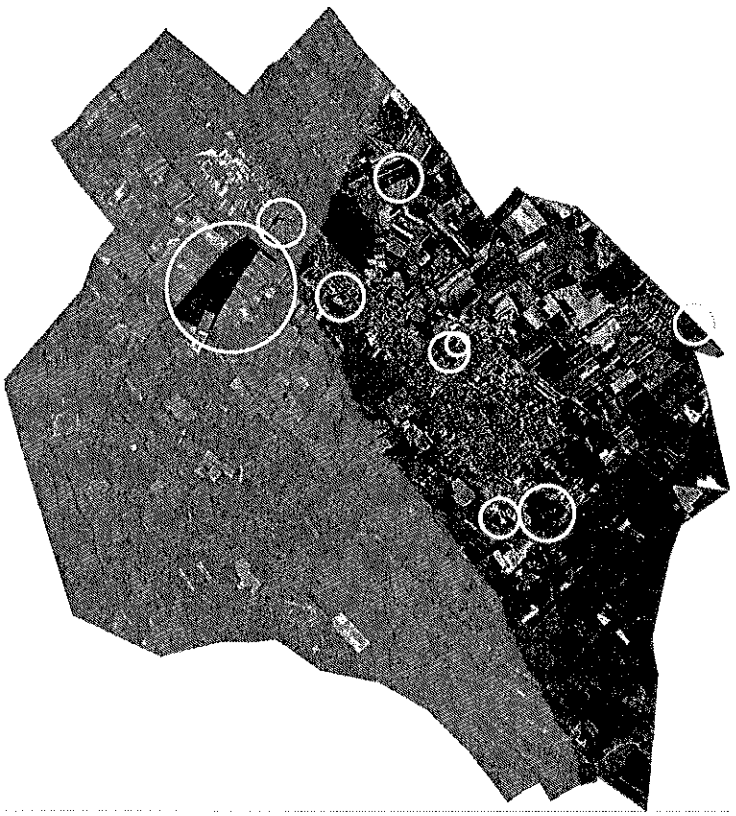
| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | ..., Igazgatóságunk **szükségesnek tartja a tervezett út hatásainak részletes vizsgálatát környezeti vizsgálat keretében.** Esetlegesen elfogadható, ha a dokumentálás az alátámasztó munkarészben történik<br>... Igazgatóságunk **a 4. számú módosításhoz adott véleményünkben foglaltakon kívül nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését** táj- és természetvédelmi szempontból." |
| 8. | **PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály** | 2026.02.19. | „A 4. számú módosítás...<br>... a módosítási szándék megalapozása és a jövőbeni kedvezőtlen hatások elkerülése érdekében a Kormányhivatal **szükségesnek** tartja a módosításra vonatkozóan **környezeti értékelés készítését**, vagy azzal megegyező tartalommal az alátámasztó munkarész kiegészítését.<br>A kedvezőtlen hatások mérséklése érdekében a Kormányhivatal szükségesnek tartja a módosítás alátámasztását és hatásainak részletes vizsgálatát, értékelését. A megalapozott döntés érdekében a Kormányhivatal fontosnak tartja az út hatásainak vizsgálatára" |
| 9. | **BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.** | 2026.02.20. | „... közegészségügyi szempontból a **környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek** az alábbi észrevétellel:<br>A 7. számú módosítás beruházása során az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges.<br>Dabas település ... felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.<br>A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani." |
| 10. | **BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.** | 2026.02.20. | „A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik." |

A tervezett módosítások többsége nem okoz a környezetre jelentős hatást, azok mértéke nem jelentős, azonban **a beérkezett vélemények alapján a 4. módosítás kapcsán környezeti értékelés készítése szükséges**, mely az alátámasztó javaslat részeként kerül dokumentálásra.

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

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

# DABAS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA TÖBB RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐEN



**Településfejlesztési célok településrendezési megalapozására és a DÉSZ szöveges módosítására**

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTUMA A PARTNEREK RÉSZÉRE
2025. december

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, Városfal köz 6. III. em.11.
Tel.: +36-30-670-7530
E-mail: studioaperte@gmail.com
kapcsolattartó: Kovács Beáta ügyvezető
szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta vezető tervező

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

**Berek Tájépítész Iroda Kft.**

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

**Nagy Szabolcs EV**

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

# ALÁÍRÓLAP

| | | | |
|---|---|---|---|
| megbízó | **Dabas Város Önkormányzata**<br>2370 Dabas, Szent István tér 1.<br>képviseli: **Kőszegi Zoltán polgármester** | | |
| vezető településtervező | **Kovács Beáta**<br>okl. településmérnök<br>vezető településrendezési tervező<br>településrendezési szakértő<br>területrendező tervező | TT/1 10-0231<br>TTSZ 10-0231<br>TR 01-8941 | APERTE Studio Kft. |
| tervező munkatársa | **Mészáros Dóra**<br>okl. településmérnök | táj- és településtervezési gyakornok | APERTE Studio Kft.<br>egyéni vállalkozó |
| táj- és településrendezési tervező | **Schindler-Kormos Eleonóra** | TK, K, TT 01-5671 | Berek Tájépítész Iroda Kft. |
| közlekedés- és közműtervező | **Nagy Szabolcs**<br>okl. építőmérnök | Tkö VZ-TEL 01-11270 | Pannónia Tervstúdió Bt. |

*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. A RENDEZÉSSEL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA**

1. **Általános településrendezési szempontú vizsgálatok**
   - 1.1. Közlekedési vizsgálat
   - 1.2. Közműellátás vizsgálata
   - 1.3. Örökségvédelmi és régészeti elemek vizsgálata
   - 1.4. Környezetvédelem
   - 1.5. Tájrendezés és zöldfelületi rendszer vizsgálata
   - 1.6. Új építési jogszabályok hatályossága

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

**(megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat, módosító javaslat)**

1. **Kálvin László utca (2243/1 hrsz.) meghosszabbítása**
2. **303-306/2 hrsz.-ú telkek telekcsoport újraosztása**
3. **01179/5 hrsz.-ú telek rendezése**
4. **Mánteleki út és Sári-zsilip összekötése közlekedési célú területtel**
5. **DÉSZ előírásainak módosítása**
6. **Dobó Katica utca és Virág utca telekhatár-rendezése**
7. **Kulturális központ területének előkészítése**
8. **Dabas 0205/4, és 0205/9-10 hrsz.-ú telkek övezeti átsorolása a tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében**
9. **013 hrsz.-ú telek hasznosítása**
10. **0328/69 hrsz.-ú telek rendezése**

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

1. **A módosítással érintett területek összefoglaló vizsgálata a területrendezési tervek vonatkozásában**
   - 1.1. A tervezési területek összefoglaló vizsgálata a területrendezési tervek vonatkozásában
   - 1.2. A területrendezési terveknek való megfelelés

**V. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**

1. **Határozattervezet**
2. **Rendelettervezet**

**VI. MELLÉKLETEK**

1. **314/2025. (XI.13.) és 344/2025.(XII.15.) sz. ÖK. határozatok**

# I. BEVEZETŐ

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT ALÁTÁMASZTÓ DÖNTÉS

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 314/2025. (XI. 13.) és 344/2025.(XII.15.) ÖK. határozataiban döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről több témában az alábbiak szerint:

- a hatályos településrendezési eszközök módosítását indokoltnak és szükségesnek tartja az alábbi témákban:
    1. Kálvin László utca és Iskola utca közötti közterület rendezése (2243/2 hrsz. kivett csatorna és 2253/1 hrsz. kivett közterület);
    2. Kaparási utca (301/1, 303/2 hrsz.) és telkek (303, 304, 305 hrsz.) rendezése, telekcsoport újraosztás érdekében;
    3. Segesvári út végén a 01179/5 hrsz. ingatlan megoszthatóságához szükséges szabályozási terv módosítás;
    4. Sári csatorna mellett meglévő út ábrázolása a szabályozási terven (0408, 0314, 0413/4 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosítás) vagyis a Mánteleki út és Sári zsilip összekötése közlekedési célú területtel; 1
    5. DÉSZ egyes előírásainak jogtechnikai pontosítása;
    6. Virág utca és Dobó Katica utca sarkán lévő telek és a közterületek rendezése a kialakult állapot szerint (786 hrsz. Virág utca, 804 hrsz. Dobó Katica utca és 787, 736 hrsz. ingatlanokat érintő módosítás);
    7. Kulturális Központ területének előkészítése;
    8. Dabas-Szőlő 0205/9 hrsz. tervezett telekalakítása kapcsán felmerülő övezetmódosítás (0205/4, 0205/10, 0879/12 0879/15 és 0879/33 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb rendezése)
    9. Dabas 013 hrsz.-ú kivett csatorna megszüntetésére irányuló szabályozásit terv módosítás;
    10. a 0328/69 hrsz-ú telek rendezése szükséges az egyes beépítési szabályok felülvizsgálatával, a kialakult állapot és a tervezett fejlesztések figyelembevételével.
- a fenti pontokban szereplő telkeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéshez szükséges telkek összes területét kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánította;
- döntött arról, hogy a településrendezési eszközök módosítása során, amennyiben szükségessé válik, a település beépítésre szánt területét olyan használati célra növeli, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület;
- elfogadta a tervi tartalomra vonatkozó főépítészi feljegyzéseket.;

## 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 fejlesztési 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 javaslathoz felhasználásra kerültek 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.

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



A településrendezési eszközök módosítása során pedig a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135.§ (2) bekezdése alapján az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készül a módosítás.

## A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI 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 területeket az Önkormányzat a 314/2025. (XI.13.) és 344/2025.(XII.15.) ÖK. határozataiban 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 véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a véleménynyilvánításra 10 nap áll rendelkezésre.** 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 és a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 157.§ (1) bekezdés b) – c) pontja alapján kizárólag elektronikus úton kerül lefolytatásra.

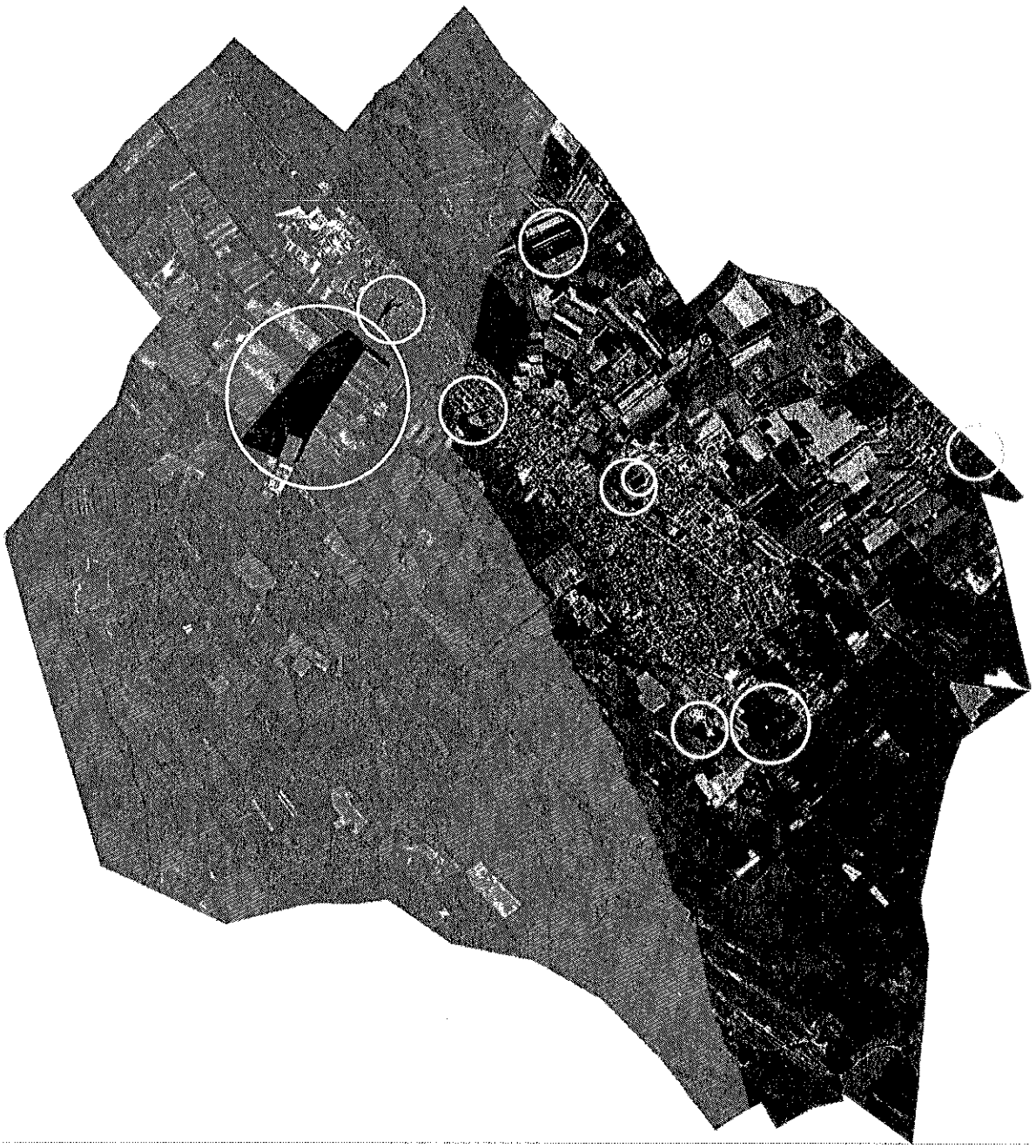
## KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE

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. A RENDEZÉSSEL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA

## 1. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLATOK





*a rendezéssel érintett területek elhelyezkedése az ortofotón*

A rendezési feladat 10 témát érint önkormányzati szándékok megvalósíthatóságának településrendezési megalapozására. A 10 témából 9 különböző területegység bel- és külterületi ingatlanokat érint, a településen belüli elhelyezkedésüket a fenti ábra mutatja, 1 téma a HÉSZ egy előírásának a pontosításra terjed ki.
*(A térképen nem kerül megjelenítésre az 5. módosítás: DÉSZ előírásainak módosítása.)*

A 10 módosítást érintő tervezési feladatok az alábbi rendezési célok megvalósítását szolgálják:

- közlekedéshálózati fejlesztés: 1., 2., 4., 6., 7.
- tervezett telekalakítással összefüggő módosítások: 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10.
- mezőgazdasági területet érintő fejlesztés: 9.

A módosításokhoz egységesen **általános településrendezési szempontú vizsgálat** (közlekedés, közműellátás, örökségvédelem, környezetvédelem, tájrendezés és zöldfelületi-rendszer vonatkozásában) készül a dokumentáció **I. részében** a könnyebb áttekinthetőség és az ismétlések elkerülése érdekében.
A **II. részben** az egyes módosítási pontok önállóan kerülnek bemutatásra, **önálló, csak az adott pontra vonatkozó vizsgálati és alátámasztó munkarészek**kel.

## 1.1. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022 évben teljes körű közlekedési szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek.
Jelen dokumentáció ezen munkarészek figyelembevételével készült, indokolt esetben az egyes tartalmi elemek aktualizálásával és az **adott tervezési feladatnak megfelelő tartalmú és részletezettségű szakági alátámasztó munkarészekkel.**



### 1.1.1. HÁLÓZATI-, ÉS ÚTKAPCSOLATI JELLEMZŐK, FORGALMI VISZONYOK

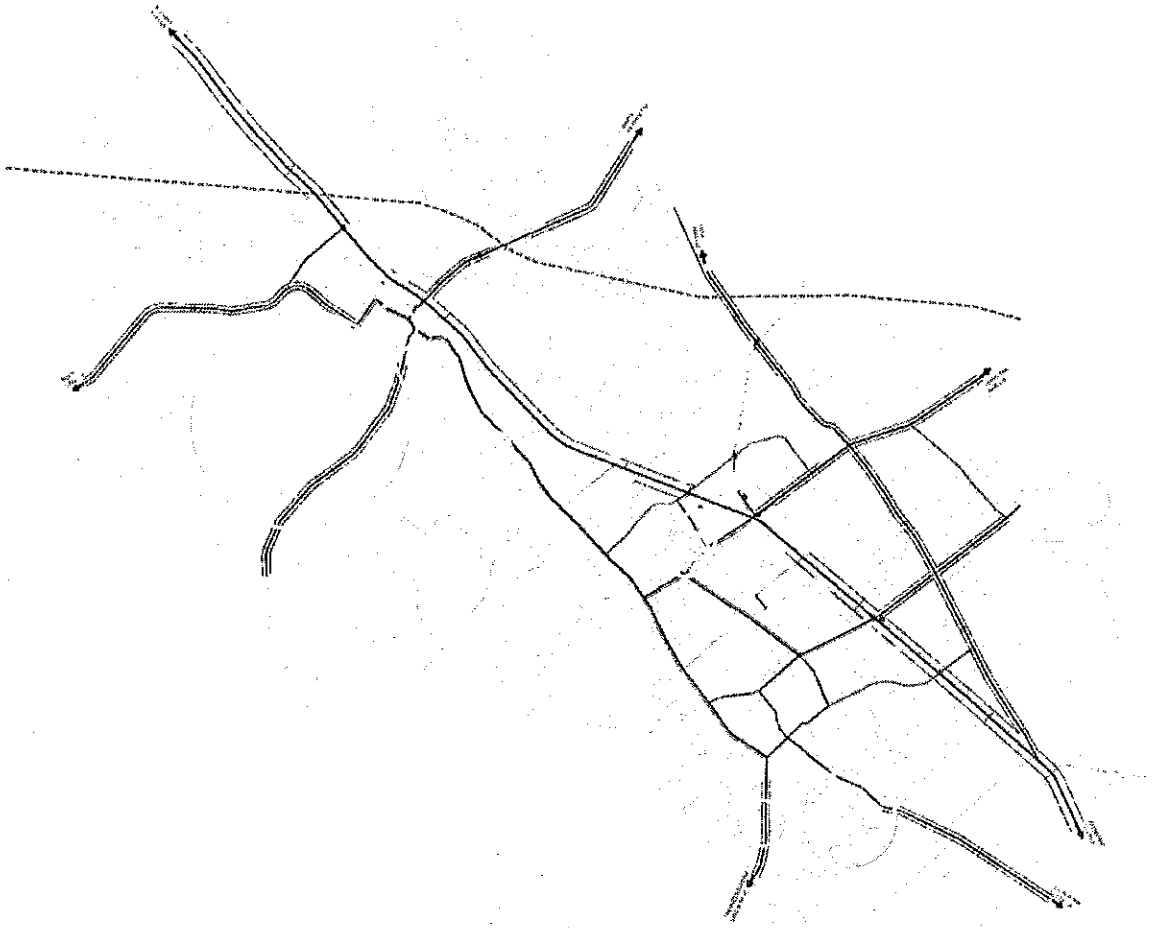
Dabas közigazgatási területén kívül, de annak közelében vezet az M5 autópálya, több csomóponti kapcsolattal. Ezek révén - és az Mo autóút közelsége okán - a város országos és regionális kapcsolatai kiemelkedők.
A település közigazgatási területén északnyugat-délkeleti irányban áthalad az 5. sz. I. rendű országos főút (Budapest-Szeged-Röszke), mely 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.
Parkolási problémák a településen nem jellemzők. A gazdasági területek teherforgalma csak néhány helyen okoz zavaró hatást a környező lakóterületeken. A belterület szélén elhelyezkedő ipari parkoknál a telephelyeken, illetve a környezetükben lévő parkolósávokban a gépjárművek elhelyezése megoldott.



*Dabas település meglévő és tervezett közlekedéshálózati rendszere, a változással érintett területek bemutatásával (Szerkezeti tervlap közúti és kötöttpályás közlekedési elemei)*



### 1.1.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS, GYALOGOS-, ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A közúti tömegközlekedést elővárosi és helyközi autóbusz járatok biztosítják a településen.
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 fejlesztés alatt álló kerékpárút hálózat található, melynek elemei 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.

## 1.2. KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLATA

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022 évben teljes körű közmű szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek. Emiatt általános leírások az alábbi rövid összefoglaláson túl jelen dokumentumban nem kerülnek „ismétlésre".

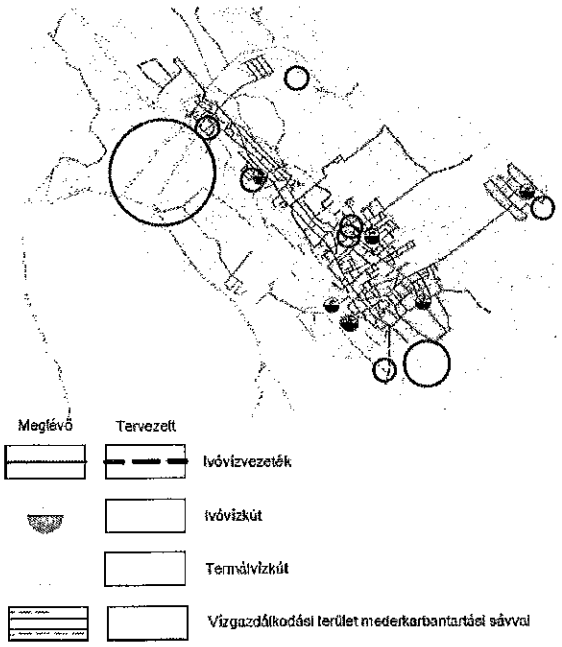
**A tervezési feladatnak megfelelő tartalmú és részletezettségű továbbá szakági alátámasztó munkarészeket – amennyiben a módosítás tartalma indokolja - a szóban forgó módosítási pont tartalmazza.**

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, ezeket lásd a vonatkozó módosítási pontoknál.

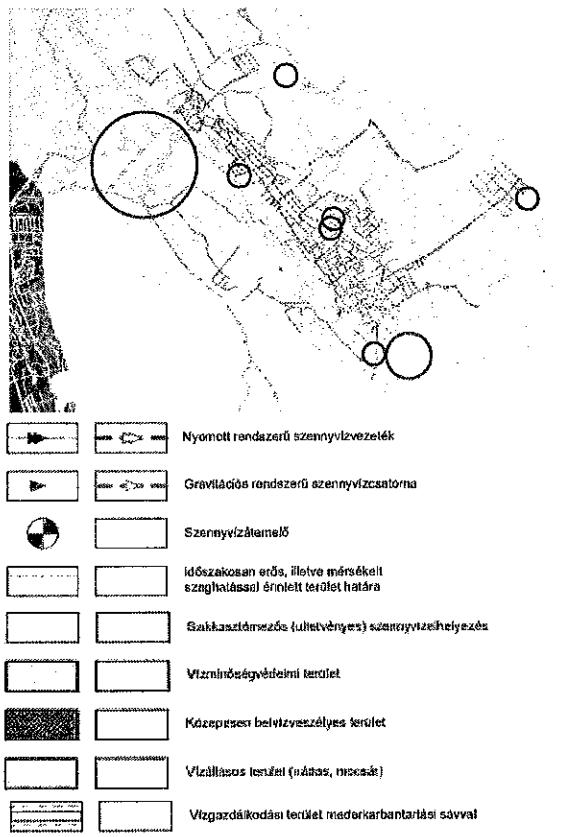
### 1.2.1. VÍZELLÁTÁS, VÍZELVEZETÉS

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.






*vízellátás (Alátámasztó javaslat)*

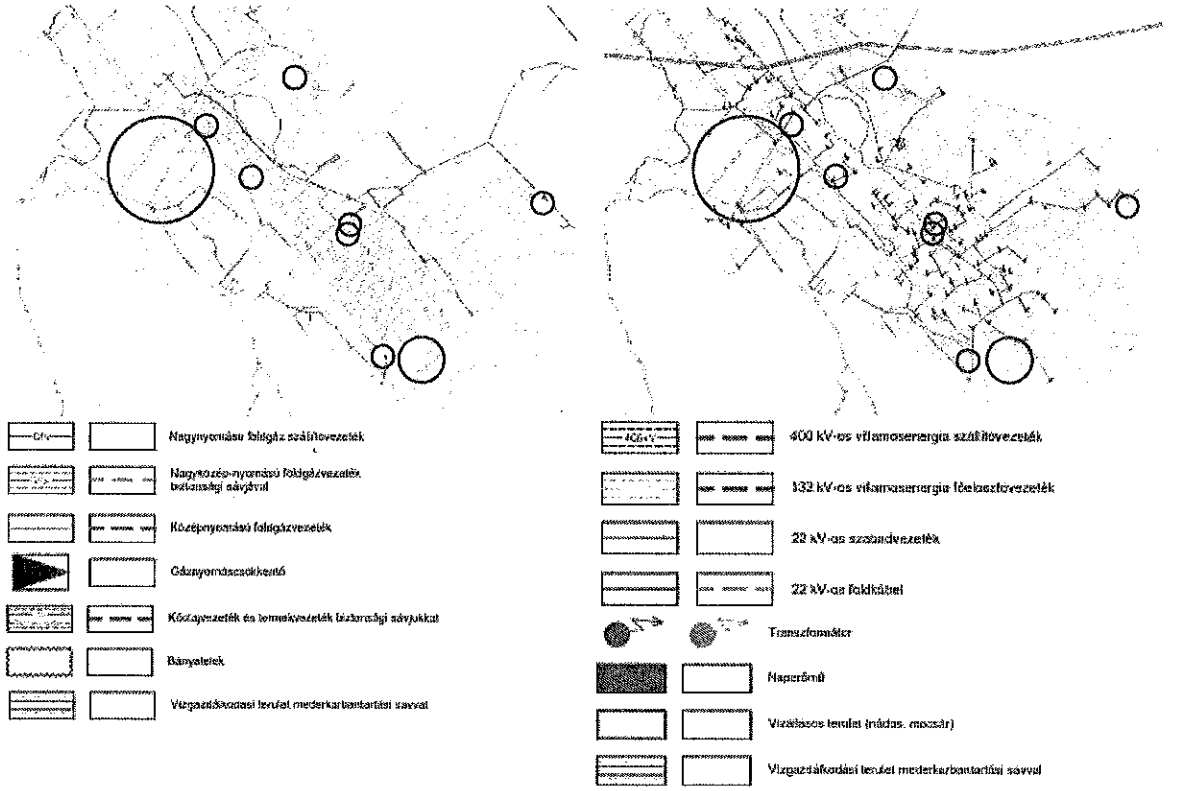



*vízelvezetés (Alátámasztó javaslat)*

### 1.2.2. ENERGIAELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS

A település villamosenergia ellátását az NKM Áramszolgáltató Zrt. biztosítja, annak alapját a 132 és 22 kV-os Ócsa közigazgatási területén üzemelő „Felsőbabád" és Újhartyán alállomások adják. A település

északi részén halad át az Albertirsa – Martonvásár közötti 400 kV-os átviteli távvezeték. A fogyasztói igények a településen működő transzformátorokról induló kisfeszültségű 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 nagyközépnyomású gázátadó állomás biztosítja a gázellátást-nagyközép 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.




*gázellátás (Alátámasztó javaslat)* *villamosenergia ellátás (Alátámasztó javaslat)*

## 1.3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉS RÉGÉSZETI ELEMEK VIZSGÁLATA

### 1.3.1. DABAS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

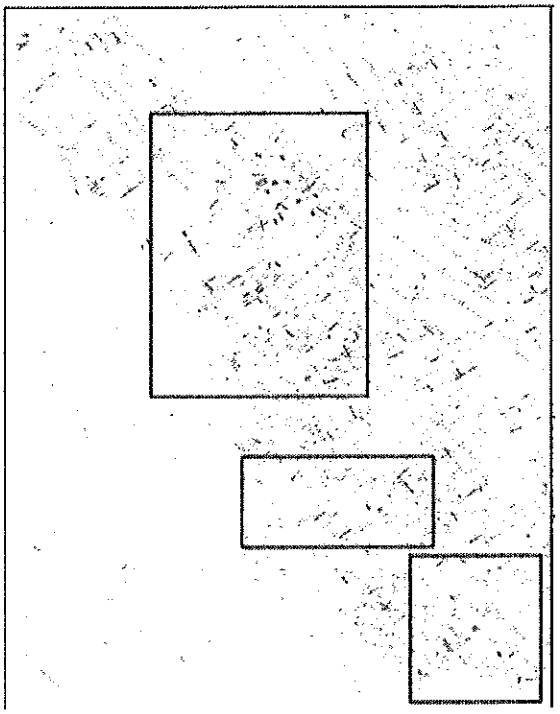
A hatályos településrendezési eszközökhöz 2022-ben elkészült Dabas Örökségvédelmi Hatástanulmánya. A tanulmányt Dr. Tankó Károly régész, örökségvédelmi szakértő (OKM 289-5/2008) készítette.
A település területét világörökségi, vagy világörökségi várományos helyszín és terület nem érinti. A településen 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



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

lelőhelyek kerültek lokalizálásra. A település területén összesen 51 nyilvántartott régészeti lelőhely került feltüntetésre a szabályozási tervben.

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



*Dabas műemlékeinek és műemléki környezeteinek áttekintő térképe (ÖHT 2022)*



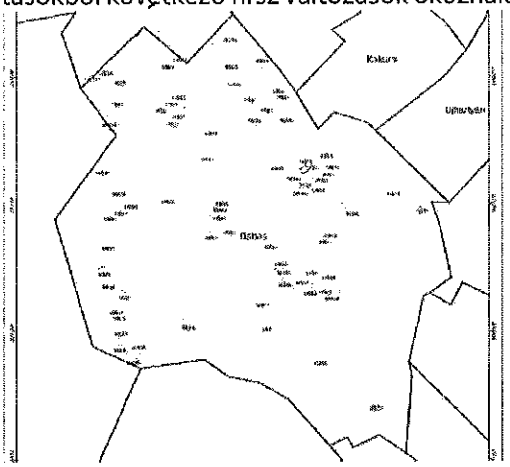
### 1.3.2. KÖZHITELES NYILVÁNTARTÁSBAN SZEREPLŐ ADATOK

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 sorszámmal rendelkező régészeti lelőhelyek által érintett helyrajzi számok nem egyeznek, mely adateltérést a régészeti lelőhely területi kiterjedésének módosulásai és az időközben megvalósult telekalakításokból következő hrsz változások okoznak.

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.



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

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

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

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.



A nyilvántartás szerint az alábbi műemlékek és műemléki környezetek találhatók Dabas területén:

| SORSZÁM ÉS MEGNEVEZÉS | | TÖRZS-SZÁM | AZONO-SÍTÓ | VÉDELEM KATEGÓRIA | BÍRSÁG KATEGÓRIA | HRSZ. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Dinnyés Pál-kúria | 6958 | 6961 | műemlék | II. | 2190 |
| | | | 29029 | műemléki környezet | | 2154/4, 2189, 2188, 2191, 2183, 2231 |
| 2. | Rákóczi-kúria | 6959 | 6962 | műemlék | II. | 2228 |
| | | | 29030 | műemléki környezet | | 2181, 2182, 2154/4, 2226, 2189, 2183, 2230/2, 2231, 2227, 2230/3, 2230/4 |
| 3. | Klasszicista sírkövek (3 db) | 6960 | 14873 | műemlék | II. | 2181 |
| 4. | Református templom | | 6960 | műemlék | II. | 2181 |
| | | | 29028 | műemléki környezet | | 2228, 2180, 2169, 2182, 2154/4, 2168, 2215/1, 2225, 2226 |
| 5. | Dinnyés-kúria | 6961 | 6964 | műemlék | II. | 2158 |
| | | | 29032 | műemléki környezet | | 2160, 2154/4, 2207, 2159, 2157, 2206, 2205 |
| 6. | Halász Jenő-kúria | 6962 | 6963 | műemlék | II. | 2208 |
| | | | 29031 | műemléki környezet | | 2154/4, 2207, 2209, 2210, 2211, 2161, 2159 |
| 7. | | 6963 | 6989 | műemlék | II. | 666 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Római katolikus templom | | 29061 | műemléki környezet | | 665, 667/1, 678, 1290/1, 766/2, 767, 1105, 1102/3, 1102/1 |
| 8. | Baghy-kúria | 6965 | 6988 | műemlék | II. | 1718 |
| | | | 29060 | műemléki környezet | | 1717, 1723, 1719/2, 1681, 215, 216 |
| 9. | Halász Bálint-kúria | 6966 | 6977 | műemlék | II. | 4945/2 |
| | | | 29045 | műemléki környezet | | 2637, 4945/1, 2636/2, 4946, 4955, 4944/2 |
| 10. | Régi Nemzeti Casino | 6967 | 6976 | műemlék | II. | 2637 |
| | | | 29044 | műemléki környezet | | 4945/2, 4945/1, 2639, 2366/1, 2635/2, 2636/2, 2641/1, 2643, 4946, 4955, 2640/1, 2642/1, 2644/1 |
| 11. | Ősi Halász-kúria | 6969 | 6979 | műemlék | II. | 2701/3 |
| | | | 29048 | műemléki környezet | | 2698, 2701/1, 2701/2, 2699, 2700, 2702, 2706/5, 2706/7, 2706/8, 2706/9, 2706/10, 4889, 4888, 4887/1, 4887/2, 4885 |
| 12. | Dömötör-kúria | 6970 | 6959 | műemlék | II. | 2724/2 |
| | | | 29027 | műemléki környezet | | 2724/3, 2724/1, 2725, 2740, 2739, 2738, 2737, 2707/2, 2721, 2708/1, 2710, 2711 |
| 13. | Halász Kázmér-kúria | 6971 | 6978 | műemlék | II. | 2730/2 |
| | | | 29046 | műemléki környezet | | 4794, 2733/1, 2732/1, 2730/3, 2730/1, 4872, 2732/2 |
| 14. | Halász Móricz-kúria | 6972 | 6982 | műemlék | I. | 4795 |
| | | | 29051 | műemléki környezet | | 4792, 4796, 4793/39, 4794, 4793/1, 4786/5, 4787, 3236, 3207/2, 3208, 3209, 3210, 3224, 3235, 3207/1 |
| 15. | Református templom | 6973 | 6981 | műemlék | II. | 4972 |
| | | | 29050 | műemléki környezet | | 4795, 4794, 4793/1, 4786/5, 4786/4, 4785, 4787, 4791, 3236, 3237, 3241 |
| 16. | Zlinszky-kúria | 6975 | 6984 | műemlék | II. | 4531/1, 4531/4 |
| | | | 29055 | műemléki környezet | | 4478, 4520, 4523, 4528/1, 4529, 4530, 4235, 4236, 4422, 4423, 4424, 4425/1, 4426/1, 4427/1, 4427/4, 4535, 4536, 4537, 4538/1, 4531/4, 4534/1, 4533/3, 4533/5, 4531/2, 4533/4, 4531/9, 4531/10, 4531/5, 4531/8 |
| 17. | Damján-kúria | 6976 | 6985 | műemlék | II. | 4524 |
| | | | 29058 | műemléki környezet | | 4478, 4523, 4528/1, 4521, 4522, 4527, 4526, 4514, 4509, 4508, 4507, 4506, 4525, 4233 |
| 18. | | 6978 | 6971 | műemlék | II. | 2170/2, 2170/1 |



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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Radimeczky-kúria | | 17998 | műemléki környezet | | 2162/2, 2169, 2176, 2174, 2173, 2171, 2153, 2142, 2143, 2145, 2146/1, 2146/3, 2144/1 |
| 19. | Halász-kúria | 6979 | 6972 | műemlék | II. | 2160 |
| | | | 29038 | műemléki környezet | | 2158, 2163, 2153, 2161, 2159, 2157, 2150, 2164, 2156 |
| 20. | Kossuth László-ház | 6980 | 6968 | műemlék | II. | 45 |
| | | | 29034 | műemléki környezet | | 56, 44, 46, 53, 41, 37, 33, 31 |
| 21. | Halász-kúria | 6981 | 6965 | műemlék | II. | 2203/3 |
| | | | 29033 | műemléki környezet | | 2154/4, 2205, 2194/5, 2204/5, 2204/7, 2204/8, 2204/9, 2197, 2196, 2195/3, 2154/5, 2204/2, 2204/3, 2195/2, 2195/1, 2198/2, 2243/2, 2194/4 |
| 22. | Bereczky-kúria | 6982 | 6970 | műemlék | II. | 2625 |
| | | | 29037 | műemléki környezet | | 2626, 2624, 2623, 2622, 2658/1, 2657, 2655, 2654, 2653/1, 2653/2, 2641/2, 2639, 2366/1, 2635/1, 2635/2, 2634, 2640/2, 2656 |
| 23. | Mészöly-kúria | 6983 | 6980 | műemlék | II. | 1913/2, 1914/1, 1913/3, 1914/2 |
| | | | 29049 | műemléki környezet | | 1916, 2154/4, 2154/5, 2202, 2193/1, 2193/2, 2201, 2198, 1912/3, 1911, 1915, 1917, 2198/2 |
| 24. | Halász Zoltán-kúria | 6984 | 29059 | műemlék | II. | 3016/1, 3016/2 |
| | | | 6987 | műemléki környezet | | 3013, 3014, 3015, 3342, 3018, 3021, 3020, 3355, 3358, 3359/1, 3359/2 |
| 25. | Biegner-Halász Olivér-kúria | 6986 | 6973 | műemlék | II. | 2180 |
| | | | 29040 | műemléki környezet | | 2181, 2179, 2163, 2169, 2182, 2168, 2183, 2164, 2185 |
| 26. | Pethő-ház | 6987 | 6974 | műemlék | II. | 2179 |
| | | | 29041 | műemléki környezet | | 2180, 2163, 2169, 2185, 2184/1, 2178 |

**Jelen rendezési feladat keretén belül 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 és műemléki környezetek frissítésére.**

A módosítással érintett területek közül a 7.és 10. módosítás területe érintett nyilvántartott régészeti lelőhely területével.



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

## 1.4. KÖRNYEZETVÉDELEM

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022. évben teljes körű környezetvédelmi szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek és környezeti értékelés. Emiatt általános leírások az alábbi rövid összefoglaláson túl jelen dokumentumban nem kerülnek „ismétlésre".
**A tervezési feladatnak megfelelő tartalmú és részletezettségű továbbá szakági alátámasztó munkarészeket – amennyiben a módosítás tartalma indokolja - a szóban forgó módosítási pont tartalmazza.**

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 vízműkutak 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 (különféle növényvédő szerek) tárolását látja el, melynek dabasi telephelye alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, veszélyességi övezetét a Szerkezeti tervlap feltünteti.



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 eljárás lefolytatását nem tartják szükségesnek, tekintettel arra, hogy

- 2022 évben a település teljes közigazgatási területére környezeti értékelés készült,
- a rendezés során a lehető legkisebb területi felhasználás történik,
- a módosítások közül új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik (az 1. módosítás során a 2243/2 hrsz.-ú telek részterülete KÖu-3 jelű közlekedési övezetben kerül meghatározásra a kialakult állapot figyelembevételével és így a terület közlekedési területként kerül megjelenítésre a TSZT alkalmazási szabályainak megfelelően, ezt a területrészt a területi mérlegben a Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználási egység területéhez szükséges számolni, mivel ez kiszolgáló út terület, így annak felező vonaláig a velük szomszédos területfelhasználási egységek területéhez tartozik, nem új beépítésre szánt területként.

A hatályos DÉSZ 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 célkitűzéseihez. A tervezett területfelhasználás változtatások és egyéb módosítások összhangban vannak a területi tervekben meghatározott követelményekkel.

## 1.5. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022. évben a tájrendezés és a zöldfelületi rendszer kapcsán teljes körű szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek. Emiatt általános leírások az alábbi rövid összefoglaláson túl jelen dokumentumban nem kerülnek „ismétlésre".
A tervezési feladatnak megfelelő tartalmú és részletezettségű továbbá szakági alátámasztó munkarészeket – amennyiben a módosítás tartalma indokolja - a szóban forgó módosítási pont tartalmazza.

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 módosítások során **termőföld terület igénybevétele történik a 4. módosítás során:** 5-ös minőségi osztályú legelő terület kis mértékű felhasználása történik közlekedési célú terület kialakítása okán, a meglévő földút nyomvonalában. A módosítás során **területfelhasználás módosítás nem történik**, az érintett legelő terület jelenleg zöldterület területfelhasználási egységben és övezetben van meghatározva.
A módosítások közül **a 7. módosítás 0135/1-4 hrsz.-ú telkeinek művelésből való kivonása még nem történt meg, a telkek mind 3-as minőségi osztályú szántó területek**, azonban azok a hatályos településrendezési eszközökben már Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználási egységben és Vt-v-k jelű új városközpont területe építési övezetben vannak meghatározva. A terület és környezetének fejlesztési céljai között jelenleg egy kulturális központ kialakítása szerepel.
**A 8. módosítás** 0205/4 és 0205/10 hrsz.-ú telkei **legelő (L 6) és szántó (Sz 6) művelési ágú területek**, melyek **területfelhasználás módosítása nem tervezett**, a terület **övezeti besorolása módosul Má-sz3-ra Má-sz2 helyett.**
A **9. módosítás 013 hrsz.-ú kivett csatorna telek mezőgazdasági hasznosítása tervezett**, mivel a telek korábbi vízelvezetési szerepköre megszűnt, a területen fás szárú növények találhatók.
A **10. módosítás 0328/69 hrsz.-ú részben kivett vágóhíd, hulladéklerakó és udvar, részben szántó (Sz 3, Sz 5) művelési ágú terület területfelhasználás módosítása nem tervezett**, a kialakult és tervezett állapot figyelembevételével a terület beépítési szabályának (előkert) módosítása történik.

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 módosítással érintett területek közül **a 3. módosítás területe Országos Adattári Erdőállományban nyilvántartott erdőterület.**

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 pufferterületének 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 településen jelentős területi kiterjedésű ex lege védett láp és Natura 2000 terület található.
A mezőgazdasági üzemi területek növényállománya elsősorban változó intenzitású és korú fás szárú növényállományból áll. Elsősorban nyárfák, akácfák, illetve kis részben invazív fajok alkotják.

Az **1. módosítás** teljes területe és a **7. módosítás** 2256/30 hrsz.-ú telkének **egy kis része felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő területébe tartozik.**
A **2. módosítás** 301/18 hrsz.-ú telkét érinti **a tájképvédelmi terület övezete, az ex lege védett láp természetvédelmi területe és az ökológiai hálózat magterülete,** továbbá **a teljes tervezési terület felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő területébe** tartozik.
A **3. és 6. módosítás** területe és a **9. módosítás részterülete tájképvédelmi terület** övezetében fekszik.
A **4. módosítás** területét érinti a tájképvédelmi terület övezete, a Natura 2000 területe és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója, továbbá a terület felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő területébe tartozik.
A **8. módosítás** területét táj- és természetvédelmi területek nem érintik.
A **10. módosítás** közvetlenül szomszédos Natura 2000 és országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozó területekkel és **tájképvédelmi terület övezetében fekszik.**



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

tartalmazza.
A tervezési területeken **helyi védelem alatt álló növény és természeti érték, valamint tájérték nem található,** a településképi szempontból kiemelt utcák megjelenését a módosítások nem befolyásolják.

**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 pufferterület.*
*(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények alapján a DÉSZ előírásaival összhangban történhet.*
*(3) A Szabályozási tervben jelölt NATURA 2000 területen, az országos ökológiai hálózat magterületével érintett területen – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – épület nem helyezhető el.*
*(4) Tájvédelmi körzettel és tájképvédelmi terület övezetével érintett területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedést a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel kell igazolni.*
*(5) A „jelentős természeti érték" szabályozási elemmel érintett területen tervezett fejlesztés megkezdése előtt a DINPI -al egyeztetni kell.*
*(6) Az Ócsai Tájvédelmi Körzet területén új épületet nem lehet elhelyezni, meglévő épületen építési tevékenység a 32. § - ban foglaltak szerint végezhető."*

2024. október 1-én hatályba lépett a 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.)

## 1.6. ÚJ ÉPÍTÉSI JOGSZABÁLYOK HATÁLYOSSÁGA

A TÉKA (280/2024 (IX.30) Korm. rendelet) 135-136. § -ban szereplő átmeneti rendelkezései érintik a HÉSZ előírásainak módosítását és érvényesítését (pl.: zöldfelület, gépjármű-várakozóhely), az alábbiak szerint:



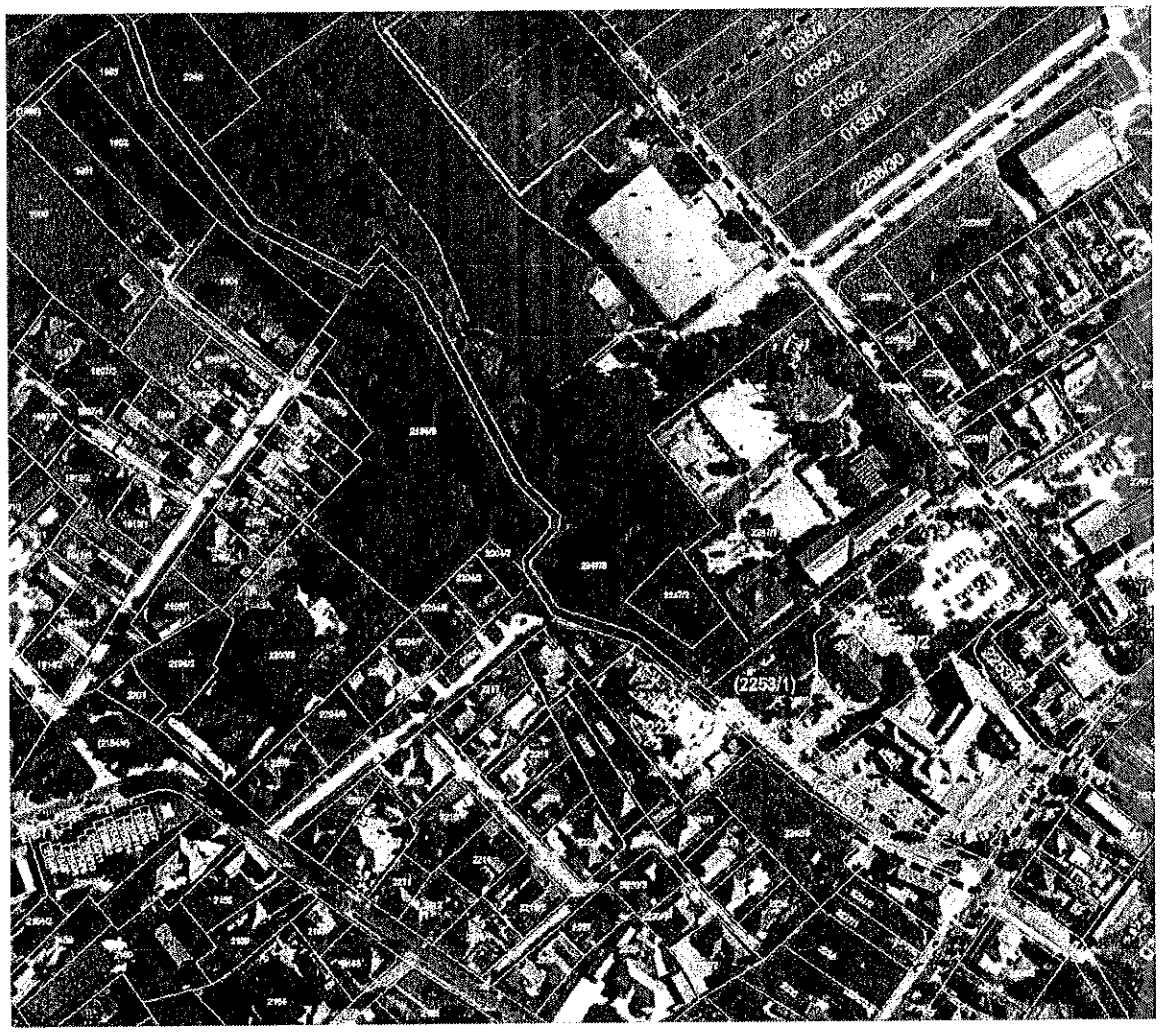
*„135. § (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált „135. § (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.*
*(...)*
*(6) Az (1)–(3) bekezdés szerinti településrendezési eszköz az OTÉK előírásainál megengedőbb követelményeket az OTÉK 2024. december 31-én hatályos 111. § (2) bekezdésében felsorolt feltételek teljesítése esetén akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.*
*136.§ (1) A (2) bekezdésben foglalt kivételekkel az e rendelet hatálybalépése után indított hatósági eljárásokban, építészeti tervtanácsi és egyéb eljárásokban, ezek hiányában a területhasználat megkezdésekor*
*(...)*
*b) az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen,*
*(...)*
*kell alkalmazni.*
*(2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően*
*a) indul a hatósági eljárás,*
*b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,*
*c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,*
*d) indul az építészeti tervtanácsi vagy egyéb eljárás, vagy*
*e) kezdik meg a területhasználatot,*
*az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5) és (9) bekezdését, a 48–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. §, valamint az 1. és 2. melléklet érintett rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni."*

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

## 1. KÁLVIN LÁSZLÓ UTCA (2243/1 HRSZ.) MEGHOSSZABBÍTÁSA

Belterületen, a Bartók Béla útról leágazó útszakasz (Zsolnai köz) keskeny, kétirányú forgalom számára került kialakításra egészen az Iskola utcáig. Az út melletti árok, annak kialakítása során befedésre került. A Zsolnai köz és az Iskola utca csatlakozásától egy gyalogos ösvény halad tovább a Jubileum park irányába, ahol már nyílt, füves kialakítású az árok. A Zsolnai közről a Piaccsarnok és különböző kereskedelmi, szolgáltató egységek parkolója érhető el, továbbá itt került kialakításra a 2242/2 hrsz.-ú telek társasházának gépjármű behajtója és gyalogos bejárata is. A tervezési feladat a közlekedési területek övezetének rendezése a kialakult állapot szerint, az érintett telkek szükséges telekalakításának településrendezési megalapozására.
A megvalósult út kapcsán a tervezett telekhatárrendezés eredményes megvalósítása érdekében az Iskola utca és a Zsolnai köz által érintett telkeket érintően szabályozási vonal meghatározása szükséges az Önkormányzat által szolgáltatott geodéziai felmérés és telekalakítási vázrajz (javaslat) figyelembevételével.

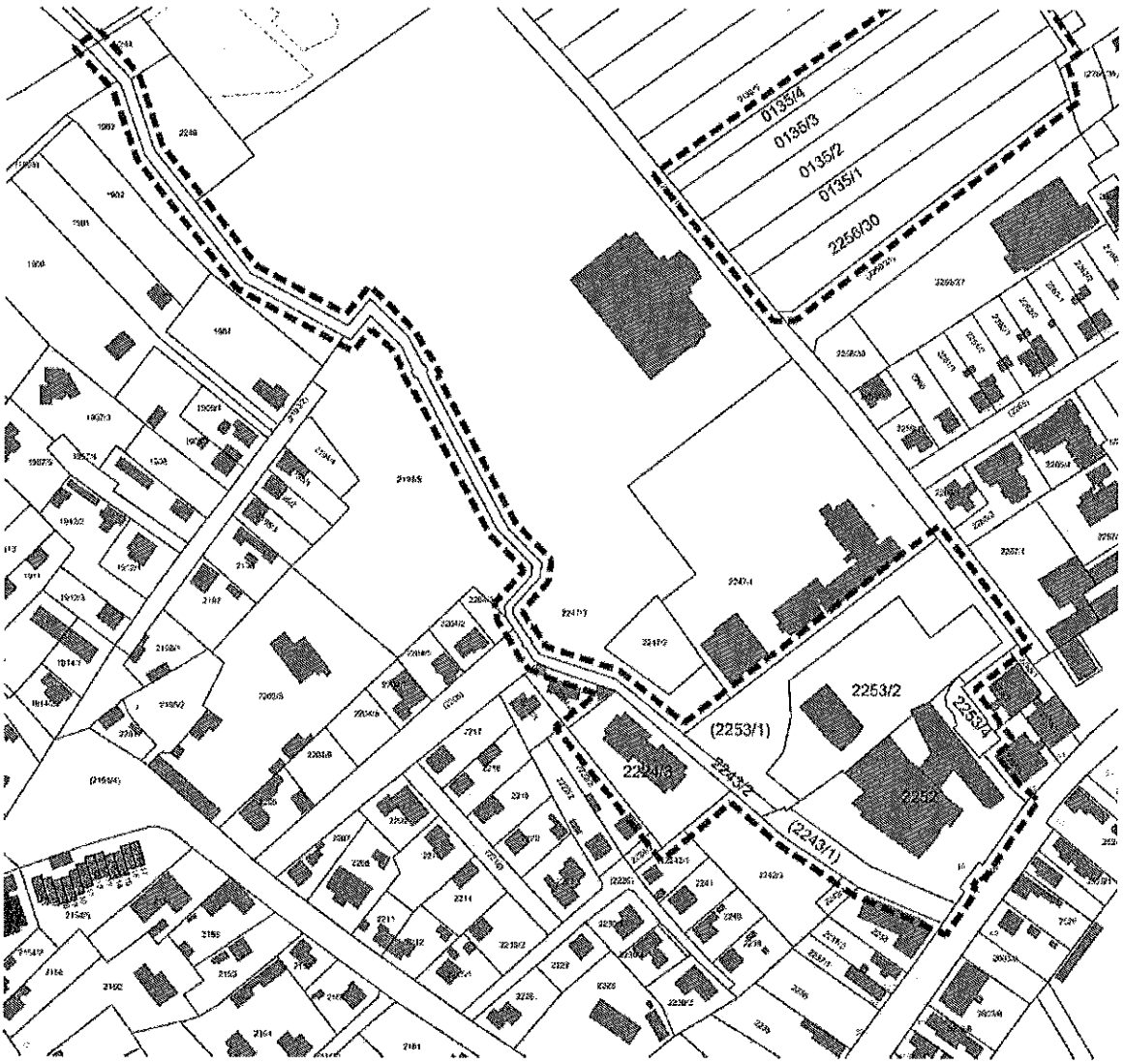





*a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve, ortofotó alávetítéssel*

## 1.1. TELEKVIZSGÁLAT

A Bartók Béla útról leágazó Zsolnai köz a 2243/1-2 és a 2253/1 hrsz.-ú telkek területén, az Iskola utca a 2253/1 hrsz.-ú telek területén valósult meg. A különböző kereskedelmi, szolgáltató egységekhez tartozó parkolók az egymással szomszédos telkek területén közösen kerültek kialakításra, telekhatárok nem a kialakult állapot szerinti közterületek és parkolók határai.
A 2243/1 és a 2253/1 hrsz.-ú telkek önkormányzati tulajdonú kivett út és közterület, a 2243/2 hrsz.-ú telek szintén önkormányzati tulajdonú kivett csatorna. A társasháztulajdonban lévő 2224/3 hrsz.-ú telken egy többlakásos társasház, az önkormányzati tulajdonú 2253/2 hrsz.-ú telken a piac, a 2252 hrsz.-ú telken egy vegyes funkciójú épület (kereskedelmi, szolgáltató egységek, lakások) található, a 2253/4 hrsz.-ú telek pedig művelésből kivett pince terület.




*a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve*

A telekvizsgálat következő alapadatai az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (a továbbiakban: tervezési alaptérkép) alapján kerültek feltüntetésre:



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

| hrsz. | fekvés | telekméret | beépített terület | földrészlet típusa | művelési ág |
|---|---|---|---|---|---|
| 2224/3 | belterület | 3403,1544 m² (0,3403 ha) | 840,2023 m² (24,69 %) | belterületi nem közterület | kivett beépített terület |
| 2243/1 | belterület | 1522,3040 m² (0,1522 ha) | 0 m² (0 %) | belterületi közterület | kivett út |
| 2243/2 | belterület | 3662,8287 m² (0,3662 ha) | 0 m² (0 %) | belterületi nem közterület | kivett csatorna |
| 2252 | belterület | 7438,7776 m² (0,7438 ha) | 3210,8961 m² (43,16 %) | belterületi nem közterület | kivett beépített terület |
| 2253/1 | belterület | 5172,9257 m² (0,5172 ha) | 0 m² (0 %) | belterületi közterület | kivett közterület |
| 2253/2 | belterület | 6386,6241 m² (0,6386 ha) | 614,5421 m² (9,62 %) | belterületi nem közterület | kivett udvar, piaccsarnok |
| 2253/4 | belterület | 582,1075 m² (0,0582 ha) | 0 m² (0 %) | belterületi nem közterület | kivett pince |



## 1.2. FEJLESZTÉSI CÉL

Dabas 2224/3 hrsz.-ú ingatlanon elbontásra került a régi lakóház, a telken egy társasház épült. A telek közterületi csatlakozása az ingatlannyilvántartás szerint jelenleg a 2224/2 hrsz.-ú saját használatú út felől biztosított, azonban a saját használatú út tulajdonosa nem járult hozzá, hogy a magánúton keresztül történjen a társasház megközelítése, így jelenleg a társasház telkének megközelítése a Spar és a Piaccsarnok felől történik, a Zsolnai köz irányából. Ahhoz, hogy a telek közvetlen közlekedési kapcsolata ingatlanjogi szempontból is biztosított legyen a Zsolnai közzel párhuzamos, már fedett árok egy részterületének (2243/2 hrsz.-ú kivett csatorna) a közti területként történő szabályozása vált szükségessé, a közterületté alakítás érdekében.

Fentiek alapján az Önkormányzat az útként már megvalósult Zsolnai köz és Iskola utca közterületi rendezését kívánja megvalósítani, az alábbiak szerint:

A hatályos szabályozási terv

- a 2243/1 és a 2253/1 hrsz.-ú telkek teljes területét KÖu-3 jelű „általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek" övezetben,
- a 2243/2 hrsz.-ú kivett csatorna telket V jelű vízgazdálkodási terület övezetben

határozza meg.

A terület szabályozása tervezett a kialakult állapot figyelembevételével, a tervezett telekhatárrendezés megvalósíthatósága és a 2224/3 hrsz.-ú telek közlekedési kapcsolatának biztosítása érdekében.
*(A terület felmérése és a tervezett telekalakítást tartalmazó változási vázrajz készítése folyamatban van, ezek elkészültét követően a tervezet pontosításra és kiegészítésre kerül.)*

## 1.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

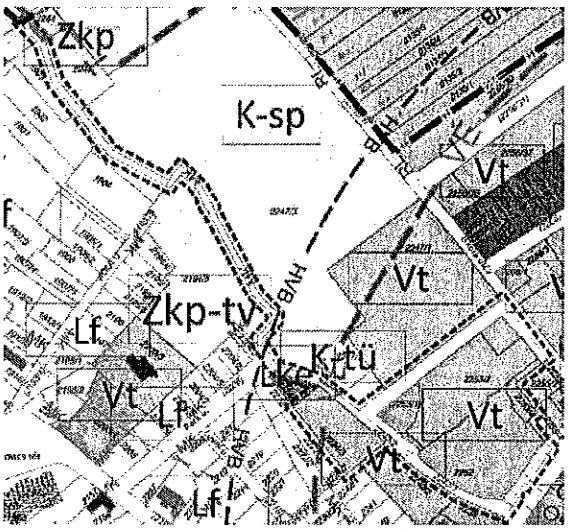
A tervezési terület telkei

- Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználás és Vt-3 jelű általános vegyes rendeltetésű terület építési övezetben,
- V jelű vízgazdálkodási terület területfelhasználásban és V jelű vízgazdálkodási terület övezetben
- KÖu területfelhasználásban megjelenített közlekedési terület és vegyes forgalmú közlekedési terület, illetve KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetben

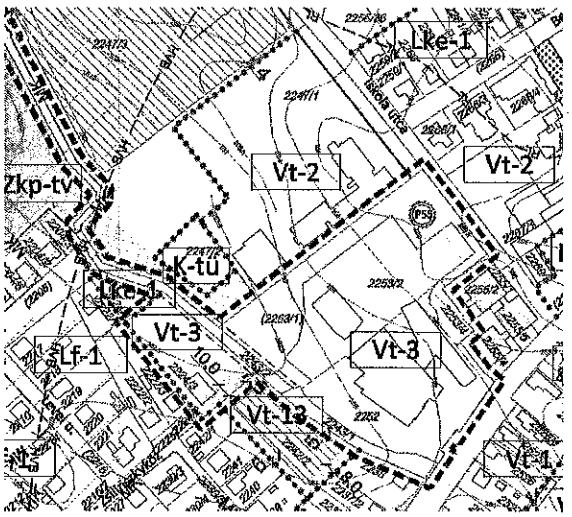
helyezkednek el. Az SZT-18 jelű szabályozási tervlapon a 2224/3 hrsz.-ú telek területének egy 10 méter széles sávján „közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület (feltáró szabályozó)" szabályozó került meghatározásra a 2224/2 hrsz.-ú magánút folytatásában.
A tervezési területet érintő védelmi, korlátozó és egyéb tájékoztató elemek:

- felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület területe;
- vízbázis hidrogeológiai „B" védőövezete (Szeszfőzde utcai 7. és 10. számú kút),
- vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávja,
- főutcai, főtéri rehabilitáció területe,
- kiemelt jelentőségű városrészek területe és határa (Jubileumi Park, Történelmi negyed, Luther negyed, Városközpont, Sári Ipari Park),
- felszíni parkolóhely férőhelyszámmal (P55).






*hatályos szerkezeti tervlap részlete*




*hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-18)*

*(A 2253/1 hrsz.-ú telek tekintetében a TSZT a telek egy részét Vt területfelhasználásban határozza meg, a szabályozási terv a telek teljes területét KÖu-3 jelű övezetben.*
*A közlekedési terület területi lehatárolása az Önkormányzat által készülő felmérés figyelembevételével a kialakult állapotnak megfelelően kerül pontosításra.)*

A **Szerkezeti terv leírás** vonatkozó része az érintett területfelhasználások tekintetében:

***„A Köu-á területfelhasználás jelölésének alkalmazása***

*A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek felhasználási módja, továbbá a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak is Köu területfelhasználású területként*

*kerültek megjelenítésre a szerkezeti tervben, a fennálló településszerkezet érvényre juttatása és megjelenítése érdekében.*
*A szerkezeti tervlap alkalmazásakor, illetve a területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során ezen Köu területfelhasználási kategóriába sorolt – gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú – közterületeket azok felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Amennyiben a felezővonal zöldterület, erdőterület beépítésre nem szánt területtel határos, a beépítésre szánt terület határa ezen területi határokig nyúlik (mert ezen területfelhasználási határok kötöttek). Ennek megfelelően a szerkezeti tervlapon ilyen módon jelölt, és Köu-á területfelhasználásba sorolt, gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út, közterület megszüntetése, valamint új kialakítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.*
*(...)*

***VEGYES TERÜLETEK***
*Dabas vegyes területei településközponti vegyes területekre korlátozódnak, önálló intézmény területek nem kerülnek meghatározásra.*
*Településközpont terület (Vt) és távlati településközpont terület (Vt/T)*
*Az OTÉK 16.§-a szerint*

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

*Dabas Város városközpontja a Bartók Béla út mentén, valamint attól északra lévő területeken alakul ki, ahol számos kereskedelmi-szolgáltatási funkció és egészségügyi, oktatási, helyi törvényhozási, igazgatási intézmény található. A felújított főtér, a többszintes épületek, valamint a Bartók Béla út központi szerepe belvárost jelentő településközpontot eredményezett.*
*További Településközpont területek jellemzően az intézmények területei, az intenzívebb beépítésű vegyes rendeltetést tartalmazó tömbök, valamint a városrészek (Sári, Gyón, Dabas-Szőlő) alközponti szerepének erősítése érdekében azok központjai.*
*A területekre jellemző a változó méretű telkek, valamint a kisebb utcák által határolt lakótömbök.*
*A többnyire magastetős (nyereg-, sátortető) kialakítású, földszintes és emeletes épületek mellett, lapos tetősek is fellelhetőek. Főként a Bartók Béla út mentén számos városiasodást szimbolizáló épület jelenik meg. A településközpont vegyes területekre többnyire a kertvárosi területfelhasználású tömbökre jellemző beépítési struktúra figyelhető meg.*
*(...)*

***VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK (V)***
*Az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerint:*

> *„A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet."*

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

***KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK***
*Az OTÉK 26.§-a szerint*

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

*Közút területe (Köu)*



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

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

A **HÉSZ** az érintett építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan **az alábbi előírásokat teszi:**

*„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*
*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,*
*c) egy épületben lévő kettő, vagy annál több lakó rendeltetési egységhez tartozó gépjármű elhelyezését az épületben kell biztosítani,*
*d) önálló kiszolgáló épületben lévő gépjárműtároló, új ipari üzemi jellegű gazdasági telephely, és a 4. mellékletben meghatározott rendeltetéseken kívül egyéb gazdasági rendeltetésű építmény nem helyezhető el.*

*46. § (1) A Vt-1, Vt-2, Vt-2-m, Vt-3, Vt-9 és Vt-10, építési övezetekben a „főutcai-főtéri rehabilitáció területe" szabályozóval*
*a) az előkert mérete – a Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkek kivételével – nem lehet kisebb 5,0 m-nél, az épület építési helyen belüli telepítési helyét és az előkerti építési határvonalat, építési vonalat a környező beépítés és a várható átépítési ütem figyelembevételével a településképi rendeletben foglalt követelmények alapján kell meghatározni;*
*b) az előkert mélységében oldalsó telekhatáron kerítés nem létesíthető;*
*c) amennyiben településrendezési szerződésben foglaltak alapján a kialakuló előkert közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként kerül kialakításra, az 3. mellékletben meghatározott kivételes érték alkalmazható.*
*(2) A Vt-1 építési övezetben ...*
*(3) A Vt-2 építési övezetben ...*
*(4) A Vt-2-m építési övezet ...*
*(5) A Vt-3 építési övezetben*
*a) zártsorú beépítés kerül meghatározásra, de egységes építészeti koncepció alapján épület szabadonálló beépítési mód szerint is elhelyezhető, amennyiben a településképi véleményezés során a tervtanács a teljes építési övezetre vonatkozó beépítési javaslatban szereplő építészeti megoldást támogatta,*
*b) meglévő lakóépületben új önálló rendeltetési egység rendeltetésmódosítással sem valósítható meg,*
*c) önálló helyrajzi számmal rendelkező – építési telken úszó, önálló helyrajzi számmal rendelkező – épülethez önálló telek alakítható, ebben az esetben nem kell figyelembe venni a 3. mellékletben a telekalakításra meghatározott szabályozókat,*
*d) amennyiben településrendezési szerződésben foglaltak alapján a kialakuló előkert közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként kerül kialakításra, a Vt-3 jelű építési övezetben a legnagyobb bruttó szintterületi mutató 2,0 kivételes értékkel vehető figyelembe.*



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

*(...)*

*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, vízelvezetési 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) a közúti közlekedés területe*
*aa) az országos főút területe, a települési mellékút területe a KÖu-1 övezet,*
*ab) a helyi gyűjtőutak területe a KÖu-2 övezet, és*
*ac) az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek a KÖu-3 övezet,*
*b) a kötöttpályás közlekedés területe a KÖk övezet.*
*(4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben elhelyezett épület, építmény*
*a) a közlekedést kiszolgáló,*
*b) a közbiztonságot szolgáló,*
*c) a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben ...*
*rendeltetést tartalmazhat;*
*d) 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.*
*(...)*

*81. § (1) A vízgazdálkodási területek övezetéhez tartoznak a település a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló területei, a folyóvizek medre, az állóvizek medre, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.*
*(2) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit V jelű övezetben határozza meg.*
*(3) A V övezetben építményt elhelyezni a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.*
*(4) A V övezet területén kialakult tájegységre jellemző, természetszerű növényállomány megtartandó.*



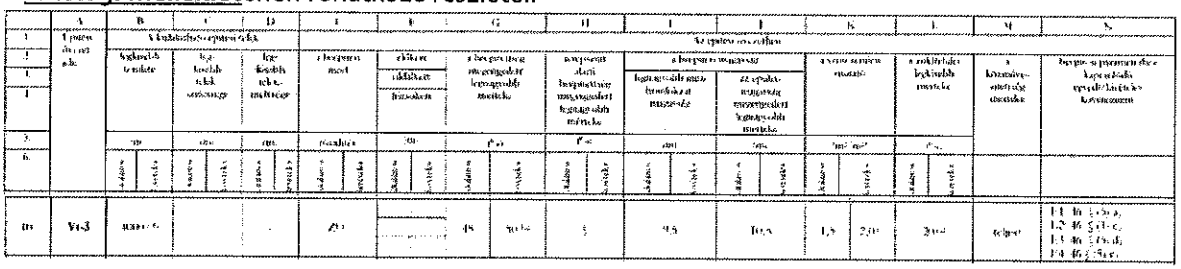
APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

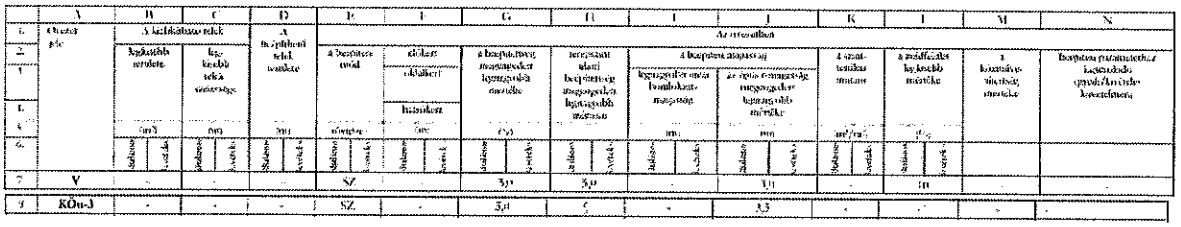
*(5) A kisvízfolyások fenntartási – a szabályozási terven részben természetközeli állapotban megtartandó területként is jelölt – mederkarbantartó sávján belüli területet a külterületen természetközeli állapotban kell fenntartani.*

*(6) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu-3 jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.*

*(7) A vízfolyások, vízfelületek tekintetében a 15. § szerinti mederkarbantaró parti sávot kell biztosítani."*

A **HÉSZ 3. melléklet**ének vonatkozó részletei:







## 1.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezési feladat során a megvalósult Zsolnai köz és Iskola utca által igénybe vett terület területére a kialakult állapot szerint módosul a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott közlekedési célú terület:
A kialakult állapot szerint a 2243/2 hrsz.-ú telek egy részén közlekedési célú közterület került kialakításra, fedett árokkal és zöldsávval.
A rendezés során Dabas Város Helyi Építési Szabályzat (DÉSZ) módosítása szükséges az érintett telekrész övezeti módosításával. Az SZT módosításával a Településszerkezeti terv (TSZT) Szerkezeti tervlapja is pontosításra kerül.

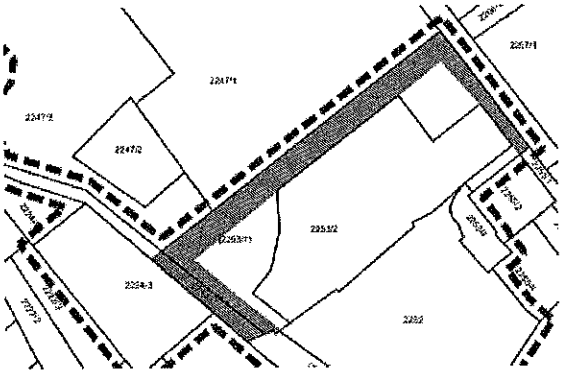
A településrendezési változással érintett terület területfelhasználás és övezeti váltását telkenként az alábbi táblázat mutatja be:

| hrsz. | telek területe | hatályos TFH és övezet | érintett területrész | tervezett TFH és övezet | érintett területrész |
|---|---|---|---|---|---|
| **2243/2** | 3662,8287 m² | V jelű vízgazdálkodási terület (V jelű övezet) | 3662,8287 m² | V jelű vízgazdálkodási terület (V jelű övezet) | 3189,1727 m² |
| | | | | KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (KÖu-3 jelű övezet) | 473,6560 m² |
| **2253/1** | 5172,9257 m² | Vt jelű településközpont vegyes terület (KÖu-3 jelű övezet) | 2298,1689 m² | Vt jelű településközpont vegyes terület (Vt-3 jelű építési övezet) | 2298,1689 m² |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (KÖu-3 jelű övezet) | 2874,7568 m² | KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (KÖu-3 jelű övezet) | 2874,7568 m² |

A jobb oldali ábrán

- sárga sraff jelöli a Vt jelű területfelhasználásban megjelenített KÖu-3 övezetbe sorolt területek megszüntetését és Vt-3 jelű építési övezetbe történő átsorolását,
- piros sraff jelöli a megmaradó közlekedési területként megjelenített és KÖu-3 övezetbe sorolt területet,
- kék sraff jelöli az újonnan közlekedési területként megjelenített és KÖu-3 övezetbe sorolt területet.



*közlekedési területként megjelenített KÖu-3 jelű övezet területi változásának bemutatása a tervezési alaptérképen*



A TSZT és az SZT összhangja érdekében, a szabályozási tervlap korrigálásra kerül és a Vt jelű területfelhasználási egységen belül 2298,1689. m² (0,2298 ha) terület kerül Vt-3 jelű építési övezetben meghatározásra.

**A hatályos Településszerkezeti terv az érintett területet most is beépítésre szánt területfelhasználásban jeleníti meg, így az övezet módosítással új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.**

*„Tr. 78.§ (1c) Ha a településnek van településszerkezeti terve, akkor a biológiai aktivitásérték számítását és az új beépítésre szánt terület kijelölést a településszerkezeti terven kell elsődlegesen megjeleníteni."*

A megvalósult közlekedési terület kapcsán a vízgazdálkodási terület módosításával minimális mértékben nő a Vt jelű területfelhasználásba tartozó, de KÖu övezetben megjelenített területek nagysága.

A 2243/2 hrsz.-ú telek 473,6560 m² (0,474 ha) V jelű területfelhasználású és V jelű övezetbe sorolt területe KÖu jelű területfelhasználásban kerül megjelenítésre és KÖu-3 jelű övezetbe kerül átsorolásra.

**A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) alapján, mely szerint új beépítésre szánt terület kijelölésnek számít, ha az érintett terület újonnan építési övezetben kerül meghatározásra:**

*„**Méptv. 16.§** [Fogalommeghatározások]*
*E törvény alkalmazásában:*
*(...)*
***130. új beépítésre szánt terület kijelölése:** településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása;"*

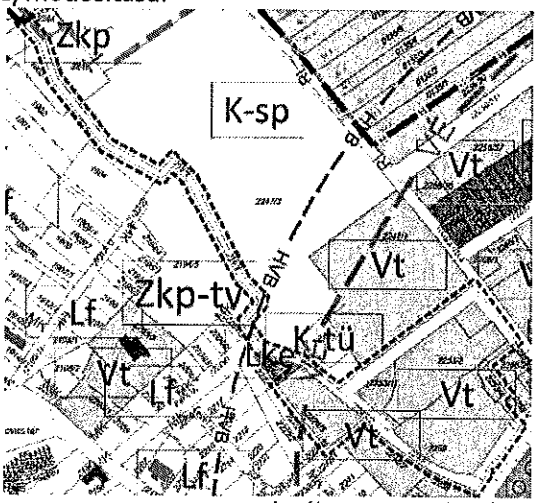
A módosítás során a Településszerkezeti terv területi mérleg szabályait figyelembe véve módosul a területfelhasználási területi mérleg, a térképi mellékleten az érintett terület a KÖu területnek nem számító, a településszerkezeti rendszert megjelenítő fehér területként kerül megjelenítésre a 2243/2 hrsz.-ú telek részterülete, melyet a TSZT alkalmazási szabályai szerint a területtel szomszédos településközpont vegyes terület területfelhasználási egység területéhez kell számolni. *(A kiszolgáló utak területe, azok felező vonaláig a velük szomszédos területfelhasználási egységek területéhez tartoznak.)*

A terület a Zsolnai köz elnevezésű úthoz tartozik, mint zöldfelülettel fedett árok.

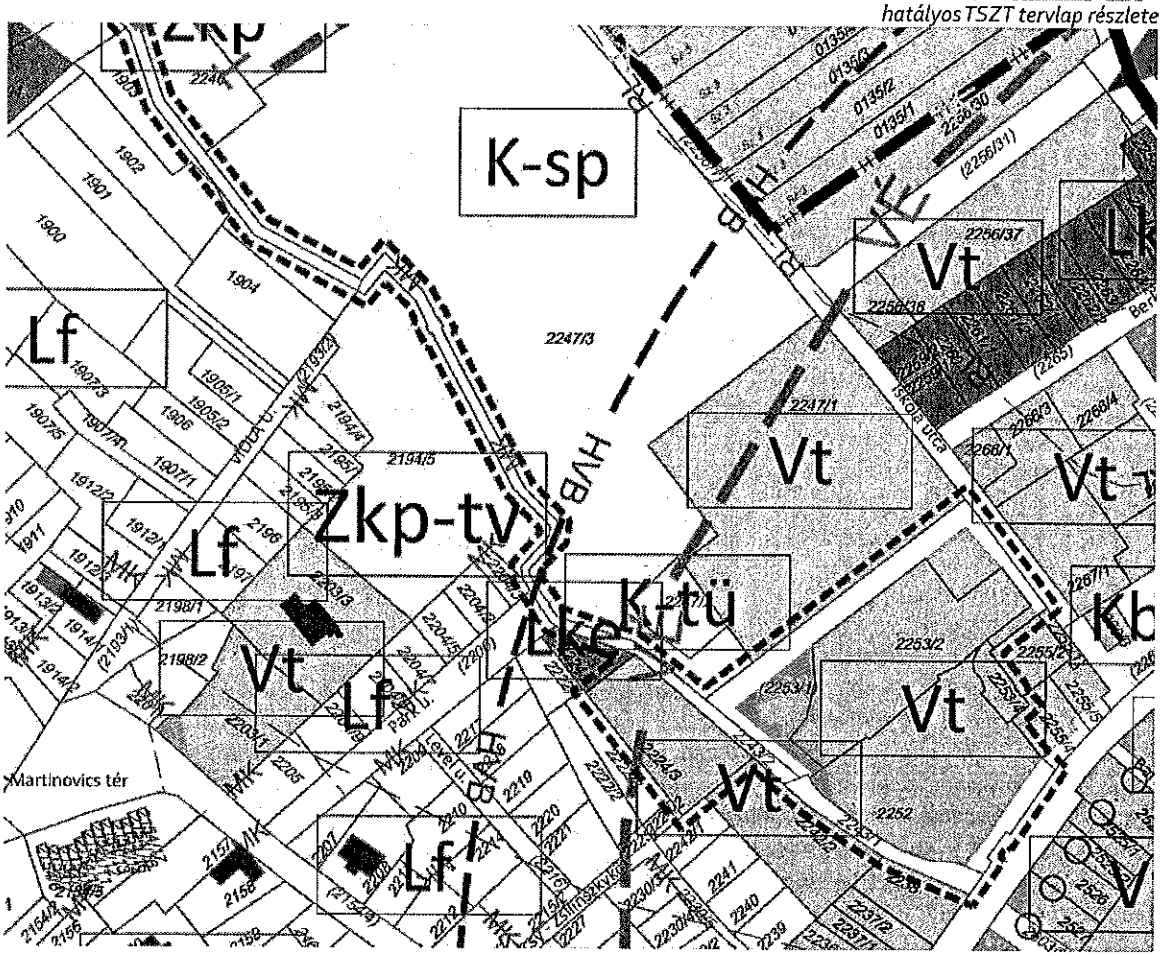
## 1.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A tervezett telekhatár-rendezéssel érintett telkek területén új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, a területen (a településszerkezetet jelölő) közlekedési területként megjelenített (fehér felülettel) Vt jelű területfelhasználás kerül meghatározásra.
A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):
  - A 2243/2 hrsz.-ú telek részterülete vízgazdálkodási terület területfelhasználásból közlekedési területben kerül megjelenítésre. (0,0473 ha V > közlekedési területként megjelenített terület)




*hatályos TSZT tervlap részlete*




*tervezett TSZT tervlap részlete*



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

- TSZT 2. melléklet A szerkezeti terv leírása: nem módosul.
- TSZT 3. melléklet Változással érintett területek: A „3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások" alfejezet kiegészül a területfelhasználás módosítással.
- TSZT 4. melléklet A település (a szerkezeti terv) területfelhasználási területi mérlege: A területi mérleg táblázata módosul a vízgazdálkodási területet érintő módosítás kapcsán.
- TSZT 5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: Az „5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel" alfejezet kiegészítése a területfelhasználás módosítás vonatkozásában.
- TSZT 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítás: nem módosul.

### 1.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A szabályozási tervben szabályozási vonal meghatározásával módosul a meglévő KÖu-3 jelű övezet területi lehatárolása. A befedett árok kapcsán pedig „helyi jelentőségű vízelvezetés" tájékoztató elem kerül feltüntetésre a 2243/1-2 hrsz.-ú telkek területén, a (fedett) árok nyomvonalában.
A telekhatár-rendezéssel érintett telkek egyes részterületei - a javasolt településszerkezeti terv módosításával összhangban - Vt-3 jelű építési övezetbe és KÖu-3 jelű övezetbe kerülnek, a szabályozási vonal a KÖu-3 jelű övezet területi lehatárolását pontosítja, a kialakult állapotnak megfelelően.



A DÉSZ hatályos előírásai figyelembevételével, az új szabályozási vonal szerinti telekalakítás megvalósítható, a DÉSZ 3. melléklete a V és a KÖu jelű övezetekben nem határoz meg telekalakításra vonatkozó előírásokat.

A tervezett módosítással a DÉSZ előírásainak kiegészítése és korrekciója is szükséges. A HÉSZ módosítás kék aláhúzással kerül bemutatásra:

*„4.§ (4) A Szabályozási Terv egyéb tájékoztató és javasolt szabályozási elemei:*
*a) javasolt szervízút tengelye,*
*b) kerékpárút tervezett nyomvonala,*
*c) javasolt telekhatár,*
*d) javasolt úttengely- burkolatszegély,*
*e) jelentős természeti érték,*
*f) meglévő magánút területe,*
*g) javasolt közlekedés céljára fenntartott terület,*
*h) főutcai, főtéri rehabilitáció területe,*
*i) kiemelt jelentőségű városrészek területe és határa*
*ia) Jubileumi park,*
*ib) Kulturális negyed,*
*ic) Luther negyed,*
*id) Városközpont,*
*ie) Sári Ipari park,*
*j) meglévő tanya, tanyás telek,*
*k) meglévő partvonal, geodézia alapján pontosítható övezethatár,*
*l) fenntartásra javasolt vízfelület,*
*m) felszíni parkoló férőhelyszámmal,*
*n) országos jelentőségű csatorna,*
*o) települési jelentőségű csatorna,*
*p) helyi jelentőségű vízelvezetés,*
*q) ~~megóvandó~~ megtartandó gyep,*
*r) megszüntető jel.*

A DÉSZ korrekciójaként a 4.§ kiegészül a Szabályozási terv jelmagyarázatában szereplő „helyi jelentőségű vízelvezetés" tájékoztató szabályozási elemmel.

*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, vízelvezetési 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) a közúti közlekedés területe*

*aa) az országos főút területe, a települési mellékút területe a KÖu-1 övezet,*

*ab) a helyi gyűjtőutak területe a KÖu-2 övezet, és*

*ac) az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek a KÖu-3 övezet,*

*b) a kötöttpályás közlekedés területe a KÖk övezet.*

*(4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben elhelyezett épület, építmény*

*a) a közlekedést kiszolgáló,*

*b) a közbiztonságot szolgáló,*

*c) a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben ...*

*rendeltetést tartalmazhat;*

*d) 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.*

*g) „helyi jelentőségű vízelvezetés" szabályozóval érintett telek területén a vízszállítást és a csapadékvízelvezetést a vízszállító képesség csökkenése nélkül biztosítani kell, a vízszállítás üzemeltetésének és karbantartásának az ágazati előírásokban rögzített feltételeinek együttes biztosításával."*

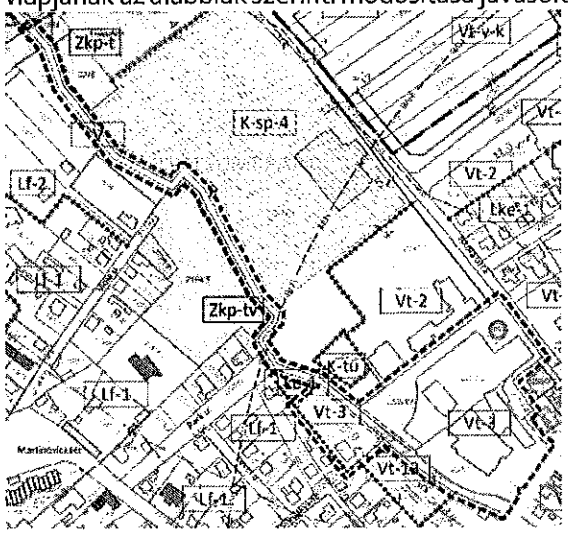
A DÉSZ kiegészítése javasolt a „helyi jelentőségű vízelvezetés" tájékoztató szabályozási elem alkalmazási szabályaival, a fenti g) pont szerint.



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

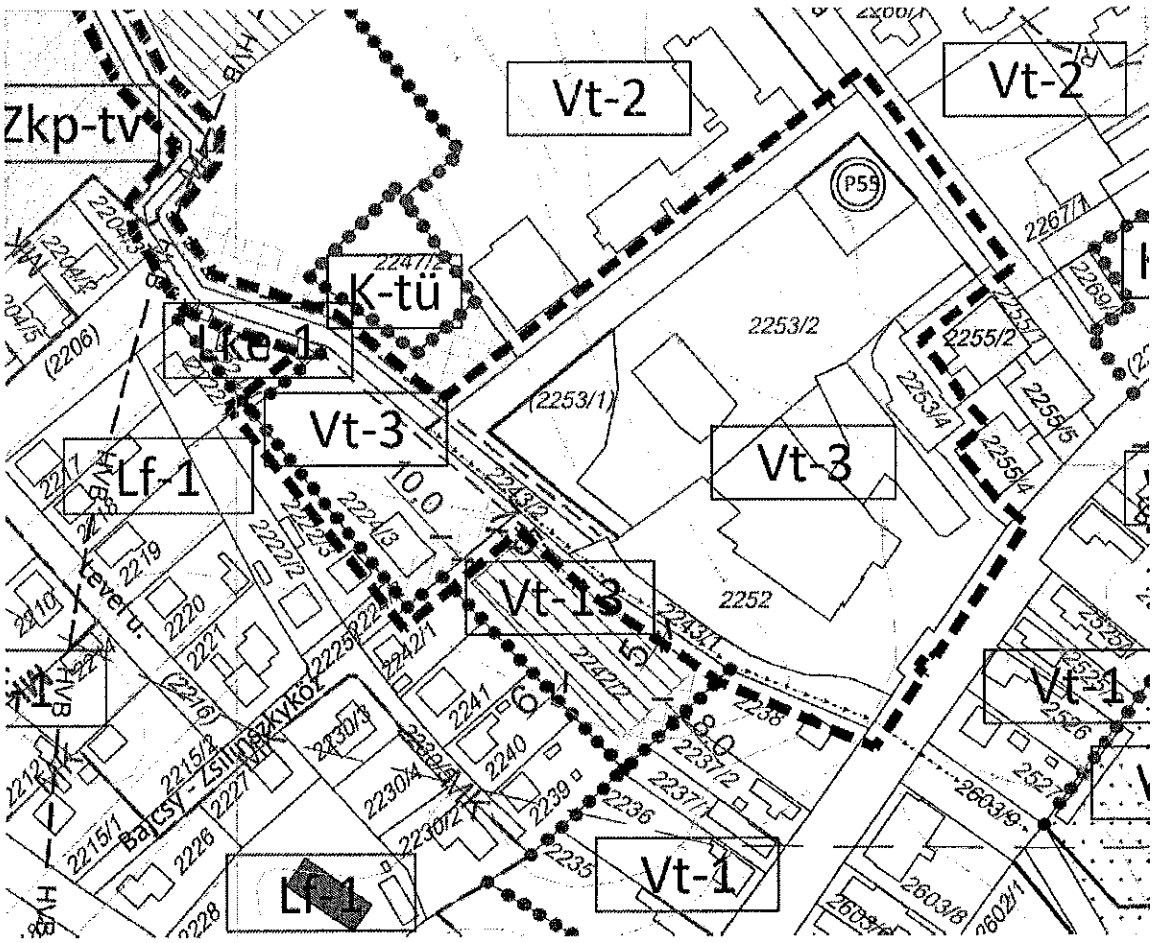
A DÉSZ 1. mellékletének SZT-18 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A **2243/2 hrsz.-ú telek** részterülete vízgazdálkodási terület övezetből közlekedési terület övezetbe kerül átsorolásra. **(0,0473 ha V > KÖu-3)**
- A **2253/1 hrsz.-ú telek** részterületei közlekedési terület övezetből településközpont vegyes terület építési övezetbe kerülnek átsorolásra. **(0,2298 ha KÖu-3 > Vt-3)**
- Az előző két ponttal összefüggésben, a KÖu-3 jelű övezet tervezett határán szabályozási vonal kerül feltüntetésre.
- A 2243/1-2 hrsz.-ú telkek területén, a fedett árok nyomvonalában, „helyi jelentőségű vízelvezetés" tájékoztató szabályozási elem kerül feltüntetésre a vízgazdálkodási területek összekötésével.




*hatályos SZT-18 jelű szabályozási tervlap részlete*



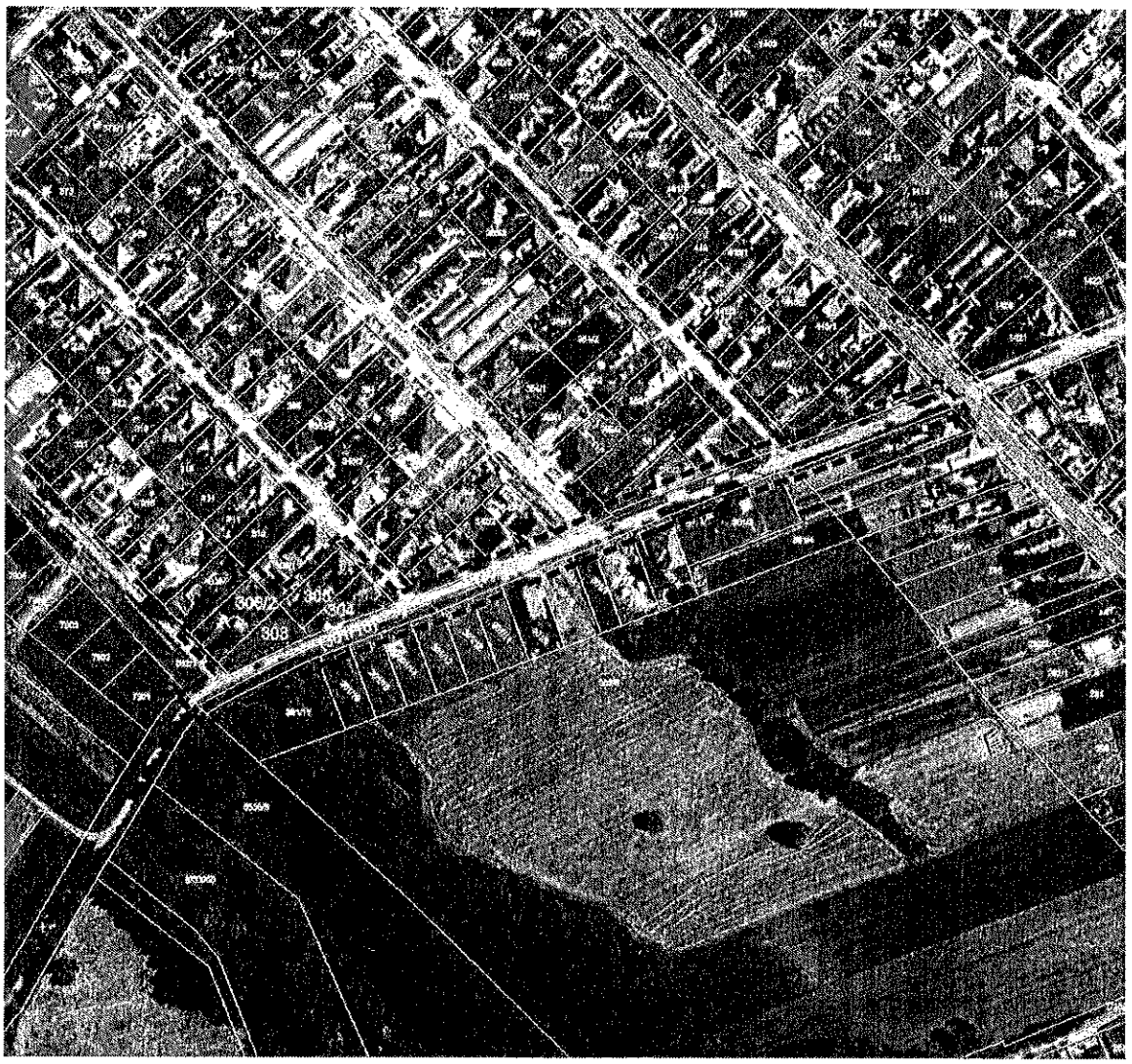



*tervezett SZT-18 jelű szabályozási tervlap részlete*

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása a rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.

## 2. 303-306/2 HRSZ.-Ú TELKEK TELEKCSOPORT ÚJRAOSZTÁSA

Belterületen, a Szent János utat keresztező Zentai utca jelenleg keskeny, kétirányú forgalom számára kialakított aszfalt burkolatú út. Az út mentén villanyoszlopsor, valamint szakaszosan zöldsáv és nyílt, füves árok található. Az utca északi oldalán kertvárosias jellegű lakótömbök fekszenek, déli oldalához pedig főként beépítetlen építési telkek csatlakoznak. Az utca 301/1 hrsz.-ú telkének szélesítése érdekében a 303-305 és a 306/2 hrsz.-ú telkek telekcsoport újraosztása történik a kialakult állapot figyelembevételével.
A tervezési feladat a tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében a hatályos településrendezési eszközökben jelölt közlekedési terület szabályozási vonal meghatározásával történő bővítése, és ezzel összhangban a közlekedési terület övezet területi lehatárolásának módosítása.



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



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

## 2.1. TELEKVIZSGÁLAT

A tervezési területen belül a Zentai utca az önkormányzati tulajdonú 301/1 hrsz.-ú telek területén került kialakításra. Az útburkolat mellett a 301/1 hrsz.-ú telekkel szomszédos 303, 304 hrsz.-ú telkek területén található a közlekedési területhez tartozó villanyoszlopsor és a szakaszosan füves árok.
A 303 hrsz.-ú telek önkormányzati tulajdonú művelésből kivett beépítetlen terület.
A 304, 305 és 306/2 hrsz.-ú telkek magántulajdonban vannak, bejegyzésük művelésből kivett lakóház, udvar. A 301/18 hrsz.-ú telek önkormányzati tulajdonú helyi közút.

*a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve*



Az alábbi telkek alapadatai az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti tervezési alaptérkép alapján:

| hrsz. | fekvés | telekméret | beépített terület | földrészlet típusa | művelési ág |
|---|---|---|---|---|---|
| 301/1 | belterület | 4512,4420 m² (0,4512 ha) | 0 m² (0 %) | belterületi közterület | kivett közterület |
| 301/18 | belterület | 813,1541 m² (0,0813 ha) | 0 m² (0 %) | belterületi közterület | kivett helyi közút |
| 303 | belterület | 749,5213 m² (0,0749 ha) | 0 m² (0 %) | belterületi nem közterület | kivett beépítetlen terület |
| 304 | belterület | 708,4576 m² (0,0708 ha) | 115,0833 m² (16,24 %) | belterületi nem közterület | kivett lakóház, udvar |
| 305 | belterület | 827,8813 m² (0,0827 ha) | 140,5890 m² (16,98 %) | belterületi nem közterület | kivett lakóház, udvar |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 306/2 | belterület | 1014,4129 m² (0,1014 ha) | 94,5820 m² (9,32 %) | belterületi nem közterület | kivett lakóház, udvar |

## 2.2. FEJLESZTÉSI CÉL

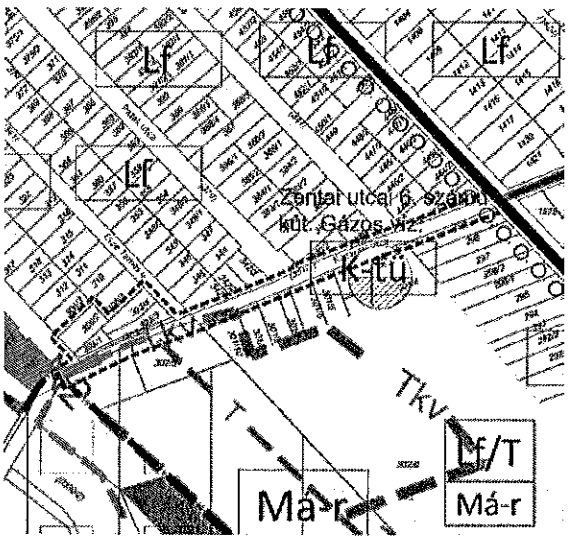
Az Önkormányzat a Zentai utca elnevezésű közterület kialakult állapotnak megfelelő telekalakítását (telekhatárrendezését) kívánja megvalósítani.
A hatályos szabályozási terv

- a 301/1 hrsz.-ú telek teljes területét KÖu-3 jelű „általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek" övezetben,
- a 303-305, 306/2 hrsz.-ú telkeket Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetben,
- a 301/18 hrsz.-ú telek területét Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetben és Má-r1 jelű tájgazdálkodás területe, ezen belül a rétek mezőgazdasági terület övezetben

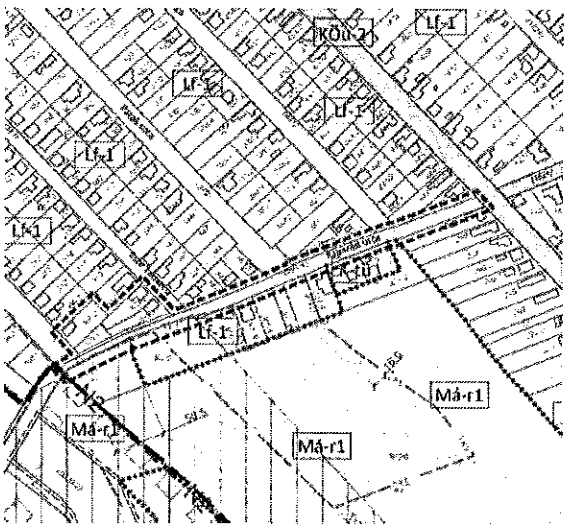
határozza meg.
A Zenta utca szabályozásának a módosításával a kialakult állapot szerinti szabályozás történik, ezzel az út területe az ingatlan-nyilvántartásban is rendezetté válik, továbbá lehetőség nyílik az út (pályázat keretén belül történő) fejlesztésére.
*(A terület tervezett telekalakítást tartalmazó változási vázrajz készítése folyamatban van, amennyiben szükséges a vázrajz alapján a tervezet pontosításra kerül.)*



## 2.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI




*hatályos szerkezeti tervlap részlete*




*hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-18)*

A tervezési terület telkei

- Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználás és Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetben,
- KÖu területfelhasználásban megjelenített falusias lakóterület, különleges beépítésre szánt településüzemeltetés terület és általános mezőgazdasági terület-rét, illetve KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetben,

- Má-r jelű általános mezőgazdasági terület-rét és Má-r1 jelű tájgazdálkodás területe, ezen belül a rétek mezőgazdasági terület övezetben

helyezkednek el. A Zentai utca menti 301/3 hrsz-ú telken vízműkút található.
A tervezési területet érintő védelmi, korlátozó és egyéb tájékoztató elemek:

- 301/18 hrsz.-ú telek országos jelentőségű természetvédelmi területbe (ex lege láp), ökológiai hálózat magterületének övezetébe és tájképvédelmi terület övezetébe tartozik.;
- teljes terület felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület területébe és vízbázis hidrogeológiai „B" védőövezetébe (Zentai utcai 6. számú kút. Gázos víz.) tartozik.

A **Szerkezeti terv leírás** vonatkozó része az érintett területfelhasználások tekintetében:

*„**A Köu-á területfelhasználás jelölésének alkalmazása***

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

*A szerkezeti tervlap alkalmazásakor, illetve a területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során ezen Köu területfelhasználási kategóriába sorolt – gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú – közterületeket azok felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Amennyiben a felezővonal zöldterület, erdőterület beépítésre nem szánt területtel határos, a beépítésre szánt terület határa ezen területi határokig nyúlik (mert ezen területfelhasználási határok kötöttek). Ennek megfelelően a szerkezeti tervlapon ilyen módon jelölt, és Köu-á területfelhasználásba sorolt, gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út, közterület megszüntetése, valamint új kialakítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.*

*(...)*

*LAKÓTERÜLETEK*

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

*Az OTÉK 14.§-a szerint*

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

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

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

*Nagy kiterjedésű tervezett falusias lakóterület Gyóni városrészen került kijelölésre.*

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

*A beépítettségben a földszintes telepítés a jellemző, az épületmagasság 5 m körül határozható meg. Az egyszerű épület tömegek nyereg, sátortetősek, esetenként jelennek meg az összetett épületformák. Jellemző melléképületek a nyári konyha, az állat-ólak, a raktárak, és garázs épületek. Egyes városrészekben fellelhetők még a vidéki létformára jellemző kerti kút, gémes kút.*

*(...)*

*KÜLÖNLEGES TERÜLETEK*

*Az OTÉK 24.§-a szerint*

*„A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük*

*megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban kell meghatározni."*

*Településüzemeltetés (K-tü)*

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

*(...)*

*MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK*

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

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

- *kertes,*
- *általános*

*mezőgazdasági terület lehet."*

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

*(...)*

*Általános mezőgazdasági terület – rét (Má-r)*

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



A **HÉSZ** az érintett építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan **az alábbi előírásokat teszi:**

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

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

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

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

*(5) Az Lf építési övezetben lévő építési telken*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*(...)*

*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, vízelvezetési 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) a közúti közlekedés területe*

*aa) az országos főút területe, a települési mellékút területe a KÖu-1 övezet,*

*ab) a helyi gyűjtőutak területe a KÖu-2 övezet, és*

*ac) az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek a KÖu-3 övezet,*

*b) a kötöttpályás közlekedés területe a KÖk övezet.*

*(4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben elhelyezett épület, építmény*

*a) a közlekedést kiszolgáló,*

*b) a közbiztonságot szolgáló,*

*c) a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben ...*

*rendeltetést tartalmazhat;*

*d) 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.*

*(...)*

*78. § (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, termékfeldolgozás és terméktárolás, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.*

*(2) A Szabályozási Terv alapján a település külterületének mezőgazdasági területeit*



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

*a) a tájgazdálkodás területe, ezen belül a rétek, az Má-r1, Má-r2 övezetek,*

*b) az általános mezőgazdasági hasznosítás területe, ezen belül a szántó, az Má-sz1, Má-sz2, Má-sz3, Má-sz4 övezetek és a gyümölcsös, az Má-gy övezet,*

*c) a mezőgazdasági termelő tevékenység területei, az Má-t1, Má-t2, Má-t3 és Má-t4 övezetek,*

*d) a mezőgazdasági üzemi területek, az Má-mü övezet,*

*e) a NATURA 2000 védelemmel érintett hasznosításra tervezett területek, az Má-N-1, Má-N-2, Má-N-3 és Má-N-4 övezetek.*

*(3) A (2) bekezdésben meghatározott övezetekre a DÉSZ egyes fejezeteinek az előírásait az övezeti előírásokkal, a mellékletekkel együttesen kell értelmezni és alkalmazni, amennyiben egy adott területre több szabályozási elem, előírás is érvényes, az alkalmazás során az övezetre szigorúbb előírást kell érvényesíteni kivéve, ha az övezeti előírás egyedi előírást állapít meg.*

*(4) Amennyiben az övezetben a beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep, rét, legelő vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.*

*(5) A mezőgazdasági övezetekben a közművesítettség módja legalább a hiányos közművesítettség, a közüzemi villamos energiaszolgáltatás, engedélyezett fúrt kút és a szennyvízelvezetés és tisztítás közműpótló berendezésének megléte a 23. § előírásainak a figyelembevételével kötelező. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető.*

*(6) Az övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókerti építési határvonal 20,0 méter, kivéve a tanyás telket, ahol az előkert 10,0 méter, az oldal-, és hátsókert 5,0 méter.*



*(7) Az övezetek területén a 720 m²-nél kisebb földrészleten – a valamennyi övezet területén elhelyezhető építmény, valamint a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és üvegház kivételével – építmény nem helyezhető el.*

*(8) Az övezetekben különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló építmény – amennyiben azt az adott övezeti előírás lehetővé teszi – elhelyezhető, amennyiben*

*a) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz – szükség esetén technológiai vízellátás – rendelkezésre áll,*

*b) villamosenergia – vezetékes vagy helyi – ellátása rendelkezésre áll,*

*c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, vagy azzal egyenértékű közműpótló berendezéssel a 23. §-ban foglalt követelményekkel összhangban biztosított, illetve az illetékes szakhatóság a szikkasztáshoz hozzájárul,*

*d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése illetve megfelelő szikkasztása biztosított,*

*e) a földrészlet gépjárművel közútról közvetlenül, vagy magánútról megközelíthető.*

*(9) Az övezetekben az üzemi jellegű technológiai és sajátos építmény legmagasabb pontja – a településképi követelmények figyelembevételével – az épületmagasság legnagyobb mértékét meghaladhatja, legfeljebb 12 méter lehet.*

*(10) Az övezetekben kerítés kizárólag szőlő, gyümölcs művelési ágban, állattartás esetén, továbbá tanya, birtokközpont körbe kerítése céljából létesíthető. A kerítés legfeljebb 1,8 méter magasságban építhető meg.*

*(11) A mezőgazdasági területek övezetének bármelyikébe eső telek területe igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításnál, függetlenül attól, hogy a telekre érvényes övezetben birtokközpont kialakítható, vagy sem. A birtokközpont telkén*

*a) létesített csak lakó rendeltetést tartalmazó lakóépület bruttó alapterülete a 200 m2-t nem haladhatja meg,*

*b) az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10,0 méter.*

*(12) A tanyás telekre és a Szabályozási Terven meglévő tanya, tanyás telekként jelölt telkekre, a 3. mellékletben és 4. mellékletben a „tanyás telekre" meghatározott egyedi szabályok érvényesek, ezért a telekre érvényes övezeti előírás vonatkozó követelményeit a beépítés tekintetében nem kell figyelembe venni.*

*(13) Tanyás telek területén lévő épületben a 4. mellékletében az meghatározott rendeltetések vegyesen is elhelyezhetők.*

*(14) Tanyás telek*

*a) kialakult beépítése esetén, ha az elő-, oldal- és hátsókert értéke 0, és a területet beépítésre nem szánt területek fogják közre, úgy a telek vagy telekrész teljes terjedelmében építési helynek*

*tekinthető. Amennyiben az építési telek teljes terjedelmében egyben az építési hely is, úgy az építmények közötti legkisebb telepítési távolságot telken belül is biztosítani kell;*

*b) területén telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetés építhető, a csak lakó rendeltetést tartalmazó épület bruttó alapterülete legfeljebb 200 m2 lehet;*

*c) lakás gazdasági épület megléte vagy egy idejű építése esetén építhető.*

*(15) A Szabályozási Terven jelölt tájképvédelmi terület övezettel érintett, táj- és természetvédelmi, szempontból kiemelkedő jelentőségű, extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területeken*

*a) a tanyás telek kivételével nem helyezhető el lakóépület,*

*b) amennyiben az övezeti előírás azt lehetővé teszi elhelyezhető*

*ba) gyepgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó építmény (karám, állatkifutó, szénatároló),*

*bb) az agrárturizmushoz kapcsolódó építmény,*

*bc) nyomvonal jellegű építmény és műtárgyai,*

*bd) köztárgy,*

*be) kutatást és ismeretterjesztést szolgáló építmény,*

*bf) nyilvános illemhely, hulladékgyűjtő,*

*c) birtokközpont nem létesíthető,*

*d) kerítés nem létesíthető,*

*e) művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.*



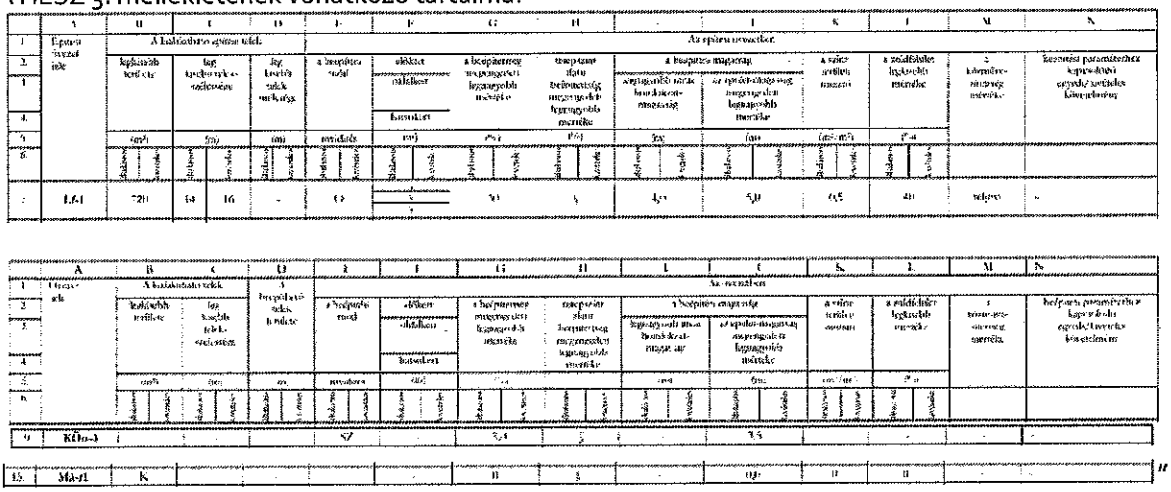
*79. § (1) Az Má-t1, Má-t2, az Má-t3 és Má-t4 övezetbe ...*

*80. § (1) Az Má-N-1, Má-N-2, Má-N-3 övezetbe...*

*(8) Az Má-r1 övezetbe tartoznak az alapvetően természetközeli használatú területek, jellemzően a gyepek (rét, legelő) nádasok területei, illetve a mocsaras területek.*

*(9) Az Má-r1 övezetben az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló épületnek nem minősülő karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló, méhészethez vagy növénytermesztéshez kapcsolódó építmény, valamint terménytárolás céljára szolgáló építmény helyezhető el, a 3. mellékletben és 4. mellékletben foglalt követelmények szerint. Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki."*

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:



"

## 2.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A kialakult állapot szerint a Zentai utca (közterület) burkolt útfelülete mellett lévő villanyoszlopsor és füves árok nem közlekedési övezetben került elhelyezésre, hanem a 303 és 304 hrsz-ú magántulajdonban lévő építési telkek területén.

A rendezés során a megvalósult Zentai utca által igénybe vett terület teljes területét érintően módosul a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott közlekedési célú terület lehatárolása, továbbá az önkormányzati tulajdonú 301/18 hrsz-ú helyi közút telek a jogi jellegének megfelelően közlekedési övezetben kerül meghatározásra.

A hatályos településszerkezeti terv a gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utakat közlekedési területeket jelölölő (de nem KÖu területfelhasználásba sorolt) területként jeleníti meg, a terület, annak felező vonaláig a szomszédos területfelhasználási egységekhez tartozik.
A fentiek alapján ezen gyűjtőútnál alacsonyabb rendű kiszolgáló út területi módosítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

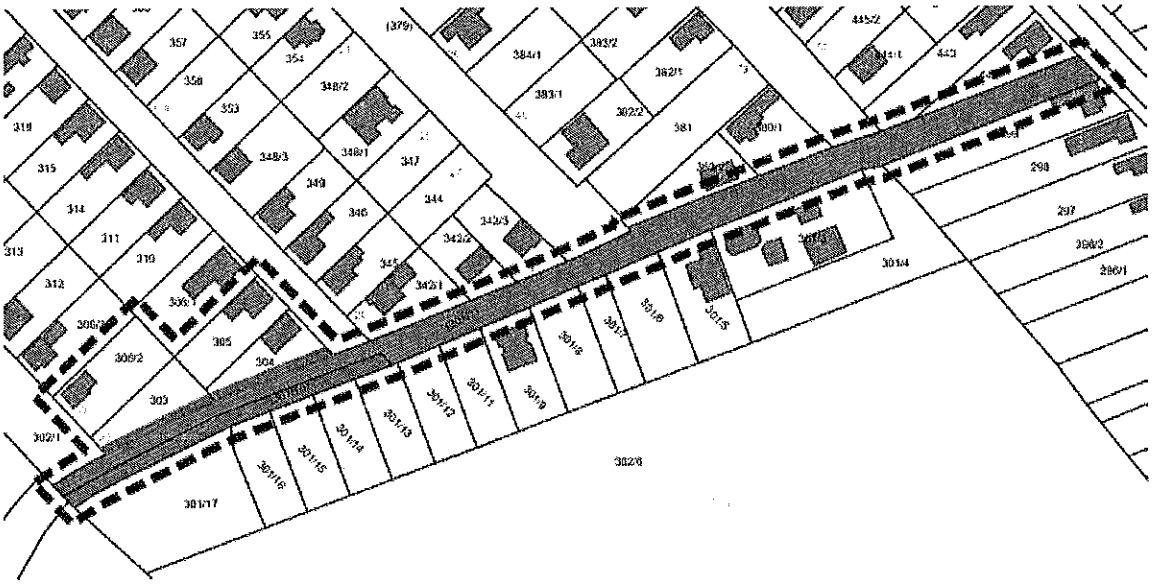
A rendezés során a Dabas Város Helyi Építési Szabályzat (DÉSZ és SZT) módosítása szükséges.

A településrendezési változással érintett terület területfelhasználás és övezeti váltását telkenként az alábbi táblázat mutatja be:

| hrsz. | telek területe | hatályos TFH és övezet | érintett területrész | tervezett TFH és övezet | érintett területrész |
|---|---|---|---|---|---|
| 301/1 | 4512,4420 m² | KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (KÖu-3 jelű övezet) | 4512,4420 m² | KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (KÖu-3 jelű övezet) | 4512,4420 m² |
| 301/18 | 813,1541 m² | Lf jelű falusias lakó (Lf-1 jelű építési övezet) | 392,0380 m² | Lf jelű falusias lakó (KÖu-3 jelű övezet) | 392,0380 m² |
| | | Má-r jelű általános mezőgazdasági terület – rét (Má-r1 jelű övezet) | 421,1161 m² | Má-r jelű általános mezőgazdasági terület – rét (KÖu-3 jelű övezet) | 421,1161 m² |
| 303 | 749,5213 m² | Lf jelű falusias lakó (Lf-1 jelű építési övezet) | 749,5213 m² | Lf jelű falusias lakó (Lf-1 jelű építési övezet) | 602,0723 m² |
| | | | | Lf jelű falusias lakó (KÖu-3 jelű övezet) | 147,4490 m² |
| 304 | 708,4576 m² | Lf jelű falusias lakó (Lf-1 jelű építési övezet) | 708,4576 m² | Lf jelű falusias lakó (Lf-1 jelű építési övezet) | 539,1567 m² |
| | | | | Lf jelű falusias lakó (KÖu-3 jelű övezet) | 169,3009 m² |
| 305 | 827,8813 m² | Lf jelű falusias lakó (Lf-1 jelű építési övezet) | 827,8813 m² | Lf jelű falusias lakó (Lf-1 jelű építési övezet) | 827,8813 m² |
| 306/2 | 1014,4129 m² | Lf jelű falusias lakó (Lf-1 jelű építési övezet) | 1014,4129 m² | Lf jelű falusias lakó (Lf-1 jelű építési övezet) | 1014,4129 m² |



A következő ábrán
- piros sraff jelöli a megmaradó közlekedési területben megjelenített és KÖu-3 övezetbe sorolt területet,
- kék sraff jelöli az újonnan KÖu-3 övezetbe sorolt területet.



*KÖu-3 jelű övezet területi változásának bemutatása a tervezési alaptérképen*



A szabályozási vonal meghatározásával és a DÉSZ hatályos előírásai figyelembevételével a Zentai utcát érintő tervezett telekalakítás megvalósítható (a DÉSZ 3. melléklete a KÖu jelű övezetekben nem határoz meg a telekalakítás kapcsán paramétereket).
Az Lf-1 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 720 m²-ben került meghatározásra. Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekszélesség 14 méterben (kivételesen 16 m) került meghatározásra.

A következőkben az érintett telkek tervezett telekcsoport újraosztása kerül bemutatásra:

| meglévő hrsz. | meglévő telekterület | meglévő művelési ág | tervezet hrsz. | tervezett telekterület | tervezett művelési ág |
|---|---|---|---|---|---|
| 306/2 | 1014,4129 m² (0,1014 ha) | kivett lakóház, udvar | új lakótelek (303 és a 306/2 hrsz.-ú telkek egyesítéséből) | 1416 m² (0,14 ha) | kivett lakóház, udvar |
| 303 | 749,5213 m² (0,0749 ha) | kivett beépítetlen terület | új közlekedési terület telke (303 és 304 hrsz.-ú telkek területéből) | 316 m² (0,03 ha) | kivett helyi közút |
| 304 | 708,4576 m² (0,0708 ha) | kivett lakóház, udvar | új 304 hrsz.-ú telek (303, 304, 305 hrsz.-ú telkek területéből) | 715 m² (0,07 ha) | kivett lakóház, udvar |
| 305 | 827,8813 m² (0,0827 ha) | kivett lakóház, udvar | új 305 hrsz.-ú telek (303, 305 hrsz.-ú telkek területéből) | 851 m² (0,08 ha) | kivett lakóház, udvar |

A tervezett telekalakítással mintegy 2,8 méterrel kerül kiszélesítésre a Zentai utca területe. Az utca szélesítésével igénybe vett terület a 304 hrsz.-ú magántulajdonú telek kapcsán úgy kerül kompenzálásra, hogy az önkormányzati tulajdonú 303 hrsz.-ú telek részterülete a 304 és 305 hrsz.-ú telkek területéhez kerül hozzácsatolásra, továbbá a 305 hrsz.-ú telek területéből egy kis részterület is a 304 hrsz.-ú telek területéhez kerül. Így az újonnan létrejövő 304 és 305 hrsz.-ú telkek - a rendeltetésüknek megfelelően - további használatra alkalmasak, területük nagysága a jelenlegi területi nagysággal közel megegyezik. Az önkormányzati szándéknak megfelelően a fennmaradó 303 hrsz.-ú telek területe pedig összevonásra kerül majd a 306/2 hrsz.-ú telek területével.

A DÉSZ 17.§ (5) és (14) bekezdések alapján az Lf-1 jelű építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterületet és telekszélességet a tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során nem kell figyelembe venni, tekintettel arra, hogy a telekalakítás közlekedési terület megvalósítását biztosítja.

*tervezett telekalakítás az út szélesítése vonatkozásában*

A HÉSZ az alábbi előírásokat teszi a telekalakítás kapcsán:

*„17. § (1) A telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a 3. melléklet telekalakítási szabályait, és a DÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.*

*(2) Telekalakítás úgy végezhető, hogy a kialakuló telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.*

*(3) Abban az építési övezetben, övezetben ahol a 3. mellékletben „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe" szabályozó „K" (kialakult) értékkel került meghatározásra, telekalakítás nem történhet, kivéve a szabályozási vonal megvalósítását.*

*(4) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe" szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.*

**(5) A 3. mellékletben meghatározott „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége, és legkisebb telekmélysége" előírásokat nem kell figyelembe venni**

**a) az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során,**

*b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során,*



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

*c) magánút telekalakítása során, azzal, hogy a DÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó szabályait be kell tartani.*

*(6) A szabályozási vonallal érintett telken*

*a) telekalakítás az Étv. 27. § (11) bekezdése szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető,*

*b) a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezésével járó kötelezettségek a közműellátással érintett telek tulajdonosát terhelik.*

*(7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen*

*a) tömbfeltárás, a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett teljes területére vonatkozó – a teljes tömb közlekedési feltárását nem ellehetetlenítő - telekalakítás szerint valósítható meg;*

*b) a feltáró szabályozóval érintett telken telekfelosztás a feltáró szabályozó szerinti telekalakítás megvalósulásával egy időben, vagy azt követően történhet;*

*c) közvetlen közterület kapcsolattal rendelkező, de tömbfeltáró szabályozóval is érintett telek, a jelölt szabályozók figyelembevételével beépíthető, de új építési telek kialakulása céljából csak a tömbfeltáró szabályozó szerinti közlekedési célú telek kialakulása után osztható meg.*

*(8) A feltáró szabályozóval érintett területen*

*a) a tömbfeltárás ütemezetten is megvalósítható, az ütemezés feltétele, hogy az újonnan megvalósítandó közlekedési célú területnek meglévő és kiépített közlekedési célú telekhez (közút vagy magánút) kell közvetlenül a természetben is kapcsolódnia;*

*b) a racionális tömbfeltárás érdekében a feltáró szabályozóval meghatározott közlekedési terület tervezett nyomvonala áthelyezhető, módosítható, de a tömbfeltárást biztosító közlekedési terület szélessége nem csökkenthető;*

*c) a tömb feltárására magánút alakítható.*

*(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."*



## 2.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

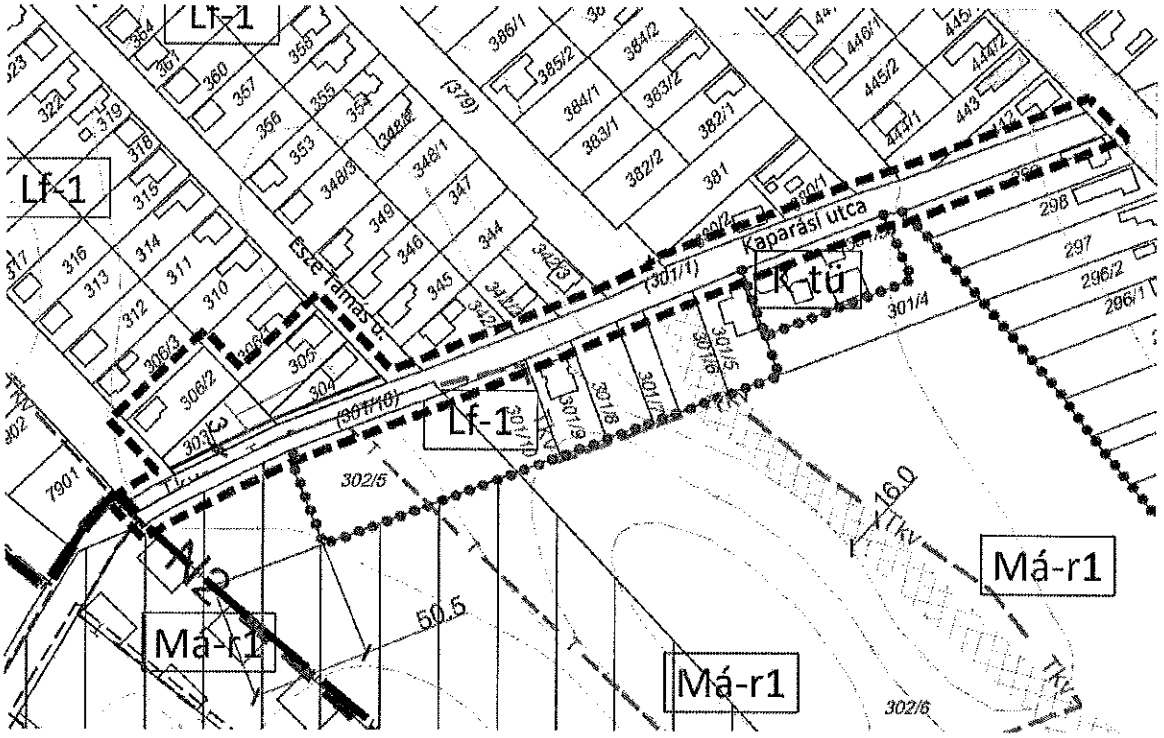
A szabályozási tervben a 303 és a 304 hrsz.-ú telkeket érintően - a kialakult állapot figyelembevételével - szabályozási vonal meghatározásával módosul a meglévő KÖu-3 jelű övezet területi lehatárolása. Ezen felül az önkormányzati szándéknak megfelelően a 301/18 hrsz.-ú telek teljes területe KÖu-3 jelű övezetben kerül meghatározásra annak jogi jellege alapján.

A tervezett telekcsoport-újraosztás „javasolt telekhatár" jelkulcsi elemmel kerül megjelenítésre a szabályozási terven.

A módosítás a DÉSZ előírásainak kiegészítését, pontosítását nem teszi szükségessé.

A DÉSZ 1. mellékletének SZT-12 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A 301/18 hrsz.-ú telek teljes területe KÖu-3 jelű közlekedési terület övezetben kerül meghatározásra.
- A 303 és a 304 hrsz.-ú telkek részterülete szabályozási vonallal KÖu-3 jelű közlekedési területben kerül meghatározásra.
- A 303-305 hrsz.-ú telkek területén „javasolt telekhatár" szabályozó kerül feltüntetésre.




*tervezett szabályozási tervlap részlete (SZT-12)*

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása a rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.



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

# 3. 01179/5 HRSZ.-Ú TELEK RENDEZÉSE

Külterületen, a Homok utca, Örkényi út és a Segesvári út között fekvő, 01179/5 hrsz-ú telek telekfelosztását tervezi a tulajdonos. A telek az Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterület.
A telek területe közé több kisebb építési telek nyúlik be, melyeken tanyák, lakóházak, gazdasági udvarok találhatók. A rendezési feladat a 01179/5 hrsz-ú telek egy kisebb részterületét érintően az övezethatár és ezzel összhangban a területfelhasználás lehatárolásának a módosítása, a tervezett telekhatár-rendezés szerint.

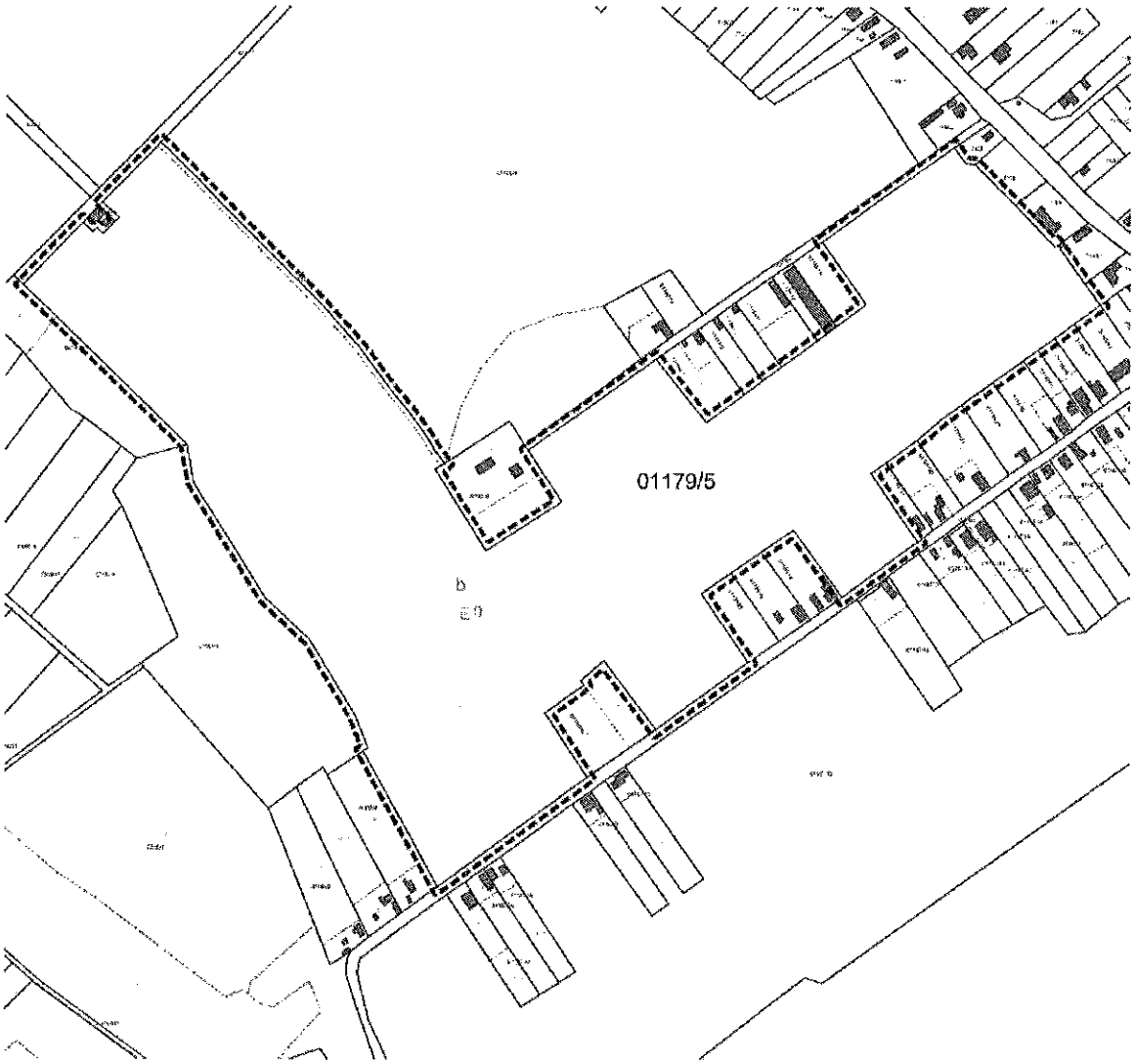
*a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve, ortofotó alávetítéssel*



## 3.1. TELEKVIZSGÁLAT

A külterületi 01179/5 hrsz.-ú magántulajdonú telek „a" alrészlete művelésből kivett út, „b" alrészlete o minőségi osztályú erdő művelési ágú terület. Az erdő része az Országos Adattári Erdőállománynak. A telek beépítetlen, azonban a 01181/9 és a 7160/2 hrsz.-ú telkek területén folytatott tevékenységekhez

kapcsolódóan, az erdő területének egy része hasznosított, ahol kisebb gazdasági építmények találhatók.




*a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve*

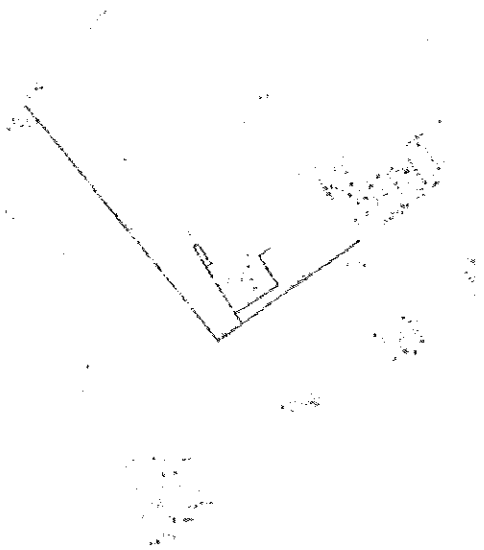


A telek alapadatai az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (a továbbiakban: tervezési alaptérkép) alapján:

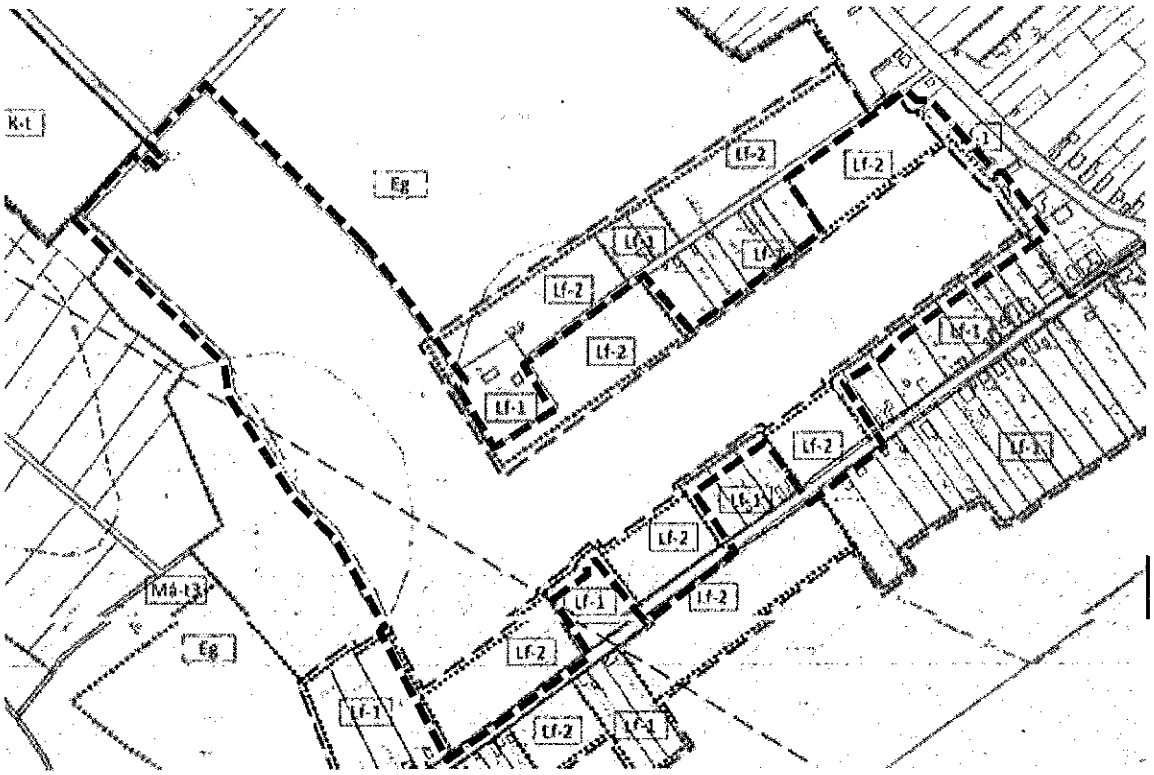
| hrsz. | fekvés | telekméret | beépített terület | földrészlet típusa | művelési ág |
|---|---|---|---|---|---|
| **01179/5** | külterület | 191.282,9557 m² (19,1282 ha) | 0 m² (0 %) | külterületi nem közterület | „a" alrészlet: kivett út „b" alrészlet: erdő (Eo) |

## 3.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A 01179/5 hrsz.-ú telek több részterülete a hatályos szabályozási terv szerint Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetben van. A telek tulajdonosa az Eg jelű gazdasági erdőterület övezeti besorolásba tartozó telekrészt három telekre kívánja felosztani, melyet a jobb oldali ábrán jelölt mintegy 266 m² nagyságú telekrész nem tesz lehetővé, ugyanis ezen terület önmagában nem felel meg az érintett építési övezetre (Lf-2) meghatározott telekalakítási paramétereknek.
A tervezett telekfelosztás megvalósíthatósága érdekében az érintett 266 m² nagyságú terület területfelhasználás és övezeti módosítása vált szükségessé.



*a 01179/5 hrsz.-ú telek tervezett telekfelosztása a 266 m²-es Lf-2 építési övezetbe sorolt területrész jelölésével (önkormányzati adatszolgáltatás)*




*hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-23, SZT-28)*

*(A terület tervezett telekalakítását tartalmazó változási vázrajz készítése folyamatban van, melynek elkészültét követően a tervezet kiegészítésre kerül.)*



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

## 3.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A tervezési terület telke

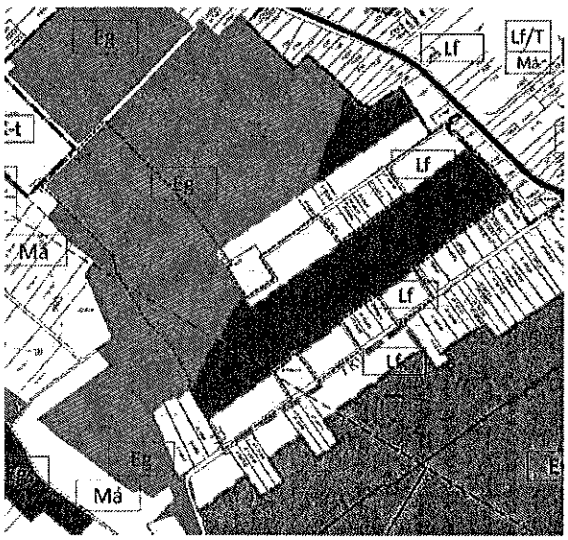
- Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználás és Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetben, illetve KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetben,
- Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználás és Eg jelű gazdasági erdőterület övezetben,

helyezkedik el. A telek falusias lakóterületbe sorolt területrészei tervezett belterületbe tartoznak. Az SZT-23 és SZT-28 szabályozási tervlapokon, a lakóterületek megközelítését biztosító KÖu-3 jelű közlekedési terület övezetbe tartozó utak szélesítése tervezett, azok 12,0 és 14,0 méterre történő kiszélesítésével. Közülük a Segesvári út 14,0 méterre történő kiszélesítésére szabályozási vonal került meghatározásra, míg a 01183 hrsz.-ú út 12,0 méterre történő kiszélesítésére és az út folytatására „közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület (feltáró szabályozó)" szabályozási elem került meghatározásra.

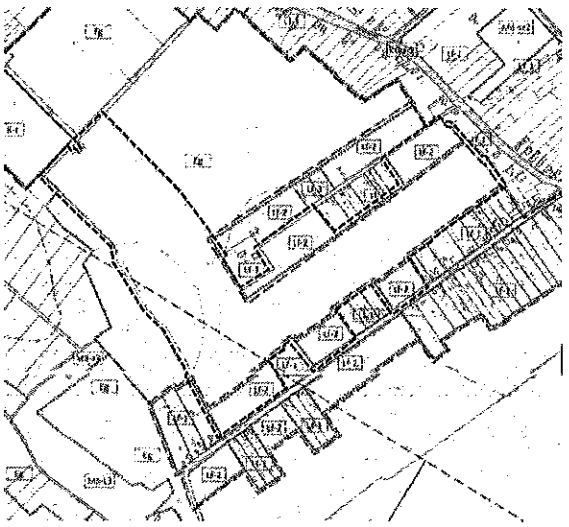
A tervezési területet érintő további védelmi, korlátozó és egyéb tájékoztató elemek:

- kiképző bázis és lőtér 1000 méteres védőterülete;
- tájképvédelmi terület,
- Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterület.






*hatályos szerkezeti tervlap részlete*



*hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-23, SZT-28)*

A **Szerkezeti terv leírás** vonatkozó része az érintett területfelhasználások tekintetében:

*„LAKÓTERÜLETEK*

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

*Az OTÉK 14.§-a szerint*

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

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

*Sári, Dabas, valamint Gyón városrészek lakóterületeinek nagyobb részét ebben a területfelhasználási kategóriában határozza meg a szerkezeti terv.*
*Nagy kiterjedésű tervezett falusias lakóterület Gyóni városrészen került kijelölésre.*
*A területfelhasználás területén általános a falusias utcakép, vegyes az arculat, a településképi megjelenés. Az utcavonalak sok esetben szabálytalanok, egyes területeken a keskeny utcák jellemzőek.*
*A telkek mérete 700-1500 m² között változik, jellemző az oldalhatáros beépítés, az előkertben díszkerttel, a hátsókertben konyhakerttel.*
*A beépítettségben a földszintes telepítés a jellemző, az épületmagasság 5 m körül határozható meg. Az egyszerű épület tömegek nyereg, sátortetősek, esetenként jelennek meg az összetett épületformák. Jellemző melléképületek a nyári konyha, az állat-ólak, a raktárak, és garázs épületek. Egyes városrészekben fellelhetők még a vidéki létformára jellemző kerti kút, gémes kút.*
*(...)*

***ERDŐTERÜLETEK***
*Az OTÉK 28.§-a szerint*
*„Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. Az erdő területfelhasználási célja szerint:*
- *védelmi,*
- *gazdasági,*
- *közjóléti*

*lehet. A védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével - épületet elhelyezni nem lehet. Az erdőterület telkén:*
- *gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel,*
- *közjóléti rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 5%-os beépítettséggel*

*az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el."*



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

***Erdőterület gazdasági (Eg)***
*A szerkezeti terv egybefüggő, nagyobb kiterjedésű gazdasági erdőterületet a város keleti részén, Hernád, Örkény és Táborfalva települések határai mentén jelöl."*

A **HÉSZ** az érintett építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan **az alábbi előírásokat teszi:**

*„43. § (1) A falusias lakóterület (Lf) lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.*
*(2) Az Lf területek építési övezetei az Lf-1, Lf-2, Lf-3 és Lf-4 jelű építési övezetek.*
*(3) Az Lf építési övezetben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések helyezhetők el. A kiszolgáló építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.*
*(4) Az Lf építési övezetekben a telkenként megengedett, legnagyobb épületszámot, rendeltetési egység számot és lakásszámot a 4. melléklet 4.6. táblázata tartalmazza.*
*(5) Az Lf építési övezetben lévő építési telken*
*a) az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása azzal, hogy*
*aa) a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével a keletkező szennyvíz elhelyezése – a közcsatorna megépítéséig – zárt szennyvíztároló alkalmazásával is megoldható a DÉSZ szennyvízelvezetésre vonatkozó előírásai szerint;*
*ab) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével.*
*b) az építési hely a 30. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik,*
*c) két vagy több lakó rendeltetés kialakítása 22,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik,*

*d) a 4. mellékletben megengedett kereskedelmi szolgáltatói rendeltetés, kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló – nem nagy szállítási forgalmú – létesítmény lehet,*
*e) a 4. melléklet szerint megengedett gazdasági, ipari vagy kisipari rendeltetésű épület telepítési helyét a településképi rendeletben foglalt követelmények alapján kell meghatározni.*

*44. § (1) Az Lf-1, Lf-2, Lf-3 és Lf-4 építési övezetben*
*a) a fejlesztési területként is jelölt területen a lakáshoz kötelezően előírt gépjármű elhelyezés épületben biztosítható;*
*b) kerti víz- és fürdőmedence az előkertben nem létesíthető;*
*c) állattartási és állattenyésztési, mezőgazdasági termék feldolgozási rendeltetés a szomszédos lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja;*
*d) trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló melléképítményeket szag- és bűzhatás mentesen úgy kell elhelyezni, hogy azok a szomszédos lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarhatják;*
*e) tereprendezés az építési helyen kívül, kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.*
*(2) Az Lf-3 és Lf-4 építési övezetben két vagy több lakó rendeltetés kialakítása 20,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges.*
*(...)*



*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, vízelvezetési 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) a közúti közlekedés területe*
*aa) az országos főút területe, a települési mellékút területe a KÖu-1 övezet,*
*ab) a helyi gyűjtőutak területe a KÖu-2 övezet, és*
*ac) az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek a KÖu-3 övezet,*
*b) a kötöttpályás közlekedés területe a KÖk övezet.*
*(4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben elhelyezett épület, építmény*
*a) a közlekedést kiszolgáló,*
*b) a közbiztonságot szolgáló,*
*c) a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben ...*
*rendeltetést tartalmazhat;*
*d) 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 mező- és erdőgazdasági üzemi utak tengelyétől mért 15-15 m védősávot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés a 33. § (5) bekezdése alapján helyezhető el.*
*(9) A KÖk övezet mentén ...*
*(10) A KÖu-3 övezetbe sorolt külterületi utak telekhatárától amennyiben*
*a) az út szélessége kisebb, mint 10,0 méter, a telekhatártól számított 10,0 méteren belül,*
*b) az út szélessége nagyobb, mint 10,0 méter a telekhatártól számított 5,0 méteren belül*
*épület nem helyezhető el kivéve, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.*
*(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.*

*(...)*

*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*

*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.*

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

*(4) Az Ev övezetbe ...*

*(5) Az Ev övezetben ...*

*(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.*

*(8) Az Ek övezetbe ...*

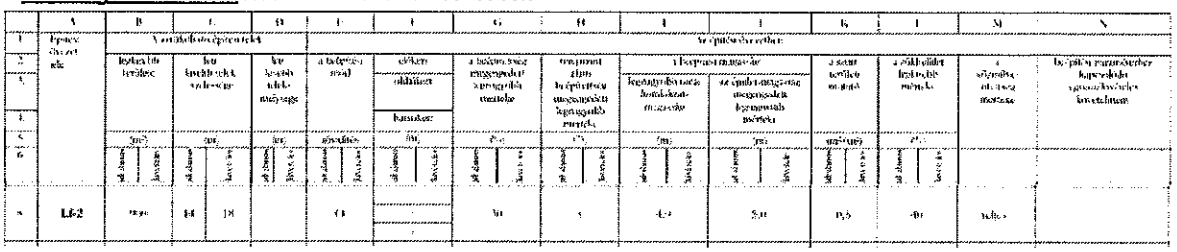
*(9) Az Ek övezetben...*

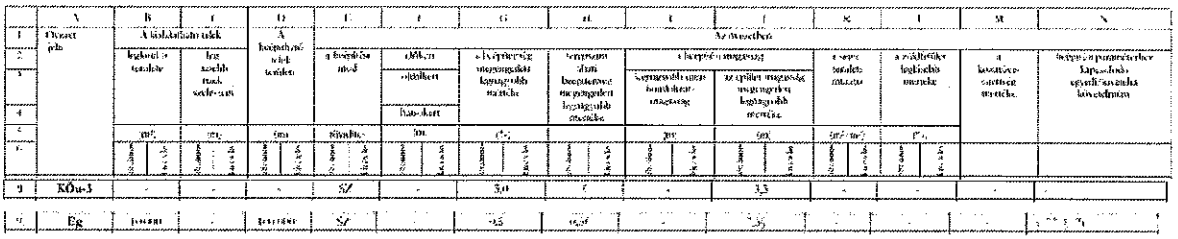
*(10) Az Ev-h övezetben ..."*



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

A **HÉSZ 3. melléklet**ének vonatkozó részletei:







## 3.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A 01179/5 hrsz.-ú telek több területfelhasználásban és övezetben került meghatározásra. A tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében a telek egy kis részterületének területfelhasználás és övezet módosítása vált szükségessé, annak Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásból és Lf-2 jelű építési övezetből Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználási egységbe és Eg jelű gazdasági erdőterület övezetbe történő visszasorolásával.
A rendezés során a Településszerkezeti terv (TSZT) és Dabas Város Helyi Építési Szabályzat (DÉSZ) módosítása szükséges.

A településrendezési változással érintett terület területfelhasználás és övezeti váltását telkenként az alábbi táblázat mutatja be:

| hrsz. | telek területe | hatályos TFH és övezet | érintett területrész | tervezett TFH és övezet | érintett területrész |
|---|---|---|---|---|---|
| 01179/5 | 191.282,9557 m² | Eg jelű gazdasági erdőterület (Eg jelű övezet) | 153.600,6670 m² | Eg jelű gazdasági erdőterület (Eg jelű övezet) | 153.600,6670 m² |
| | | Lf jelű falusias lakóterület (Lf-2 jelű építési övezet) | 266,9786 m² | Eg jelű gazdasági erdőterület (Eg jelű övezet) | 266,9786 m² |
| | | | 9888,8425 m² | Lf jelű falusias lakóterület (Lf-2 jelű építési övezet) | 9888,8425 m² |
| | | | 8436,1858 m² | Lf jelű falusias lakóterület (Lf-2 jelű építési övezet) | 8436,1858 m² |
| | | Lf jelű falusias lakóterület (Lf-2 jelű építési övezet) | 4438,7774 m² | Lf jelű falusias lakóterület (Lf-2 jelű építési övezet) | 4438,7774 m² |
| | | Lf jelű falusias lakóterület (KÖu-3 jelű övezet) | 296,8608 m² | Lf jelű falusias lakóterület (KÖu-3 jelű övezet) | 296,8608 m² |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Lf jelű falusias lakóterület (Lf-2 jelű építési övezet) | 5428,8168 m² | Lf jelű falusias lakóterület (Lf-2 jelű építési övezet) | 5428,8168 m² |
| | | Lf jelű falusias lakóterület (KÖu-3 jelű övezet) | 218,6814 m² | Lf jelű falusias lakóterület (KÖu-3 jelű övezet) | 218,6814 m² |
| | | Lf jelű falusias lakóterület (Lf-2 jelű építési övezet) | 8488,0222 m² | Lf jelű falusias lakóterület (Lf-2 jelű építési övezet) | 8488,0222 m² |
| | | Lf jelű falusias lakóterület (KÖu-3 jelű övezet) | 299,1132 m² | Lf jelű falusias lakóterület (KÖu-3 jelű övezet) | 299,1132 m² |

Az Lf-2 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 900 m²-ben, míg a kialakítható legkisebb telekszélesség 14 méterben (kivételesen 18 m) került meghatározásra.
Az Eg jelű övezetben a kialakítható telekméret 10.000 m²-ben, a kialakítható legkisebb telekszélesség pedig nem került meghatározásra.

A tervezett telekfelosztás csak abban az esetben valósítható meg, ha a telek mintegy 266 m²-es falusias lakóterületben meghatározott területrésze visszasorolásra kerül gazdasági erdőterület területfelhasználásba és övezetbe, ugyanis az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdése alapján (2023. július 1-től alkalmazandó) a szabályozási terven jelölt építési övezet és övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl és az érintett területrész nem éri el az építési övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telekméretet: 50

*„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 megközelíthetőek 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 telkek 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 telkek 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 épületgépészeti 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 **DÉSZ** az alábbi előírásokat teszi a telekalakítás kapcsán:

*„17. § (1) A telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a 3. melléklet telekalakítási szabályait, és a DÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.*

*(2) Telekalakítás úgy végezhető, hogy a kialakuló telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.*

*(3) Abban az építési övezetben, övezetben ahol a 3. mellékletben „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe" szabályozó „K" (kialakult) értékkel került meghatározásra, telekalakítás nem történhet, kivéve a szabályozási vonal megvalósítását.*

*(4) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe" szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.*

*(5)* **A 3. mellékletben meghatározott „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége, és legkisebb telekmélysége" előírásokat nem kell figyelembe venni**

*a)* **az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során,**

*b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során,*

*c) magánút telekalakítása során, azzal, hogy a DÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó szabályait be kell tartani.*

*(6)* **A szabályozási vonallal érintett telken**

*a)* **telekalakítás az Étv. 27. § (11) bekezdése szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető,**

*b)* **a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezésével járó kötelezettségek a közműellátással érintett telek tulajdonosát terhelik.**

*(7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen*

*a) tömbfeltárás, a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett teljes területére vonatkozó – a teljes tömb közlekedési feltárását nem ellehetetlenítő - telekalakítás szerint valósítható meg;*

*b) a feltáró szabályozóval érintett telken telekfelosztás a feltáró szabályozó szerinti telekalakítás megvalósulásával egy időben, vagy azt követően történhet;*

*c) közvetlen közterület kapcsolattal rendelkező, de tömbfeltáró szabályozóval is érintett telek, a jelölt szabályozók figyelembevételével beépíthető, de új építési telek kialakulása céljából csak a tömbfeltáró szabályozó szerinti közlekedési célú telek kialakulása után osztható meg.*

*(8) A feltáró szabályozóval érintett területen*

*a) a tömbfeltárás ütemezetten is megvalósítható, az ütemezés feltétele, hogy az újonnan megvalósítandó közlekedési célú területnek meglévő és kiépített közlekedési célú telekhez (közút vagy magánút) kell közvetlenül a természetben is kapcsolódnia;*

*b) a racionális tömbfeltárás érdekében a feltáró szabályozóval meghatározott közlekedési terület tervezett nyomvonala áthelyezhető, módosítható, de a tömbfeltárást biztosító közlekedési terület szélessége nem csökkenthető;*

*c) a tömb feltárására magánút alakítható.*

*(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.*



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

*(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.**

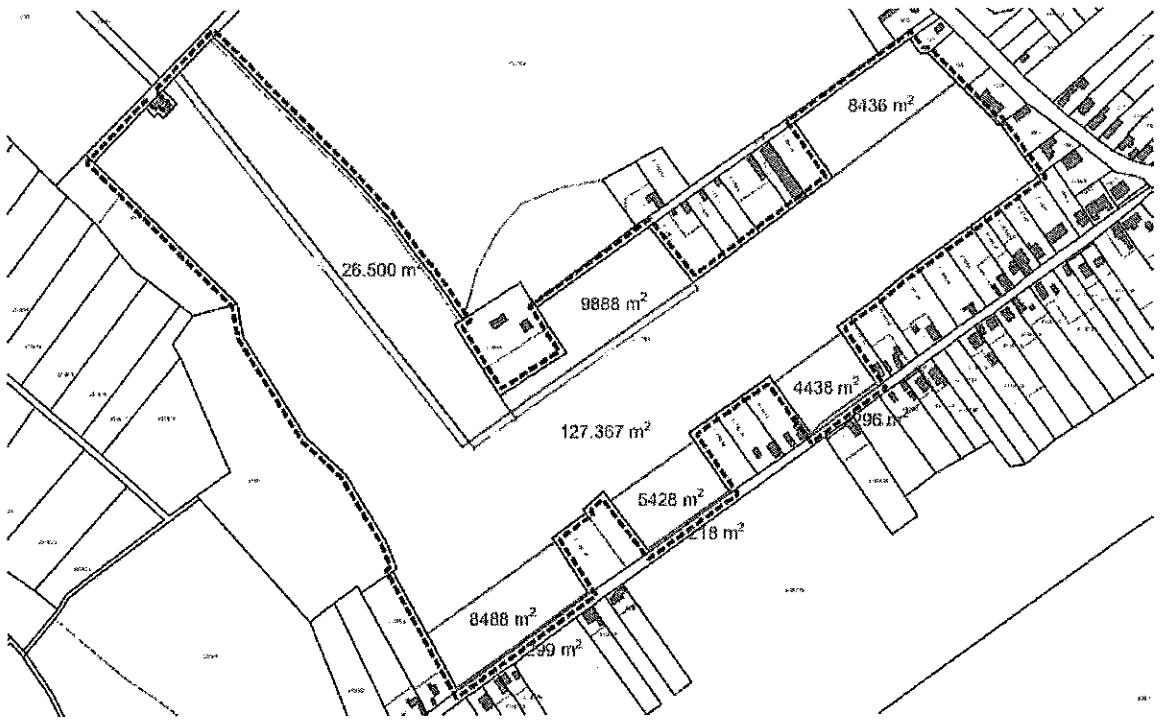
*(13) Egymással szomszédos eltérő KÖu övezetek között telekhatár nem övezeti határon is megvalósítható.*

**(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 fenti előírások figyelembevételével az érintett 266 m²-es területrész területfelhasználás és építési övezet módosítását követően, a telket érintő további övezethatárok, illetve szabályozási vonal mentén az új telekhatárok kialakíthatók, ugyanis a falusias lakóterület területfelhasználással és építési övezettel érintett területrészek – a közlekedési területhez tartozó telekrészek kivételével - mind nagyobbak 900 m²-nél, továbbá a területek szélessége is 14,0 méter feletti.
A fennmaradó erdőterület ketté osztása szintén megvalósítható, a két részterület nagysága meghaladja a 10.000 m²-t.






*tervezett telekalakítást bemutató ábra*

Az előző ábra szerint az érintett telek tervezett telekfelosztása:

| meglévő hrsz. | meglévő telekterület | meglévő művelési ág | tervezet hrsz. | tervezett telekterület | tervezett művelési ág |
|---|---|---|---|---|---|
| 01179/5 | 191.282,9557 m² (19,1282 ha) | „a" alrészlet: kivett út „b" alrészlet: erdő (Eo) | 01179/5 hrsz.-ú telek erdő részterülete | 26.500,2094 m² (2,6500 ha) | „a" alrészlet: kivett út „b" alrészlet: erdő (Eo) |
| | | | 01179/5 hrsz.-ú telek erdő részterülete | 127.367,4362 m² (12,7367 ha) | erdő (Eo) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 01179/5 hrsz.-ú telek falusias lakó részterülete | 9888,8425 m² (0,9888 ha) | kivett terület |
| | | | 01179/5 hrsz.-ú telek falusias lakó részterülete | 8436,1858 m² (0,8436 ha) | kivett terület |
| | | | 01179/5 hrsz.-ú telek falusias lakó részterülete | 4438,7774 m² (0,4438 ha) | kivett terület |
| | | | 01179/5 hrsz.-ú telek közlekedési részterülete | 296,8608 m² (0,0296 ha) | kivett út |
| | | | 01179/5 hrsz.-ú telek falusias lakó részterülete | 5428,8168 m² (0,5428 ha) | kivett terület |
| | | | 01179/5 hrsz.-ú telek közlekedési részterülete | 218,6814 m² (0,0218 ha) | kivett út |
| | | | 01179/5 hrsz.-ú telek falusias lakó részterülete | 8488,0222 m² (0,8488 ha) | kivett terület |
| | | | 01179/5 hrsz.-ú telek közlekedési részterülete | 299,1132 m² (0,0299 ha) | kivett út |

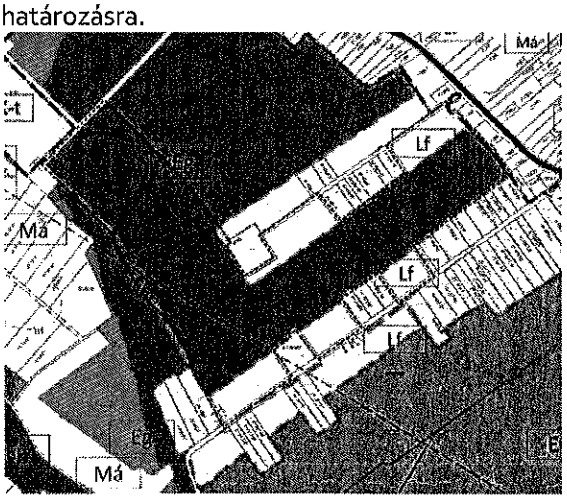


## 3.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

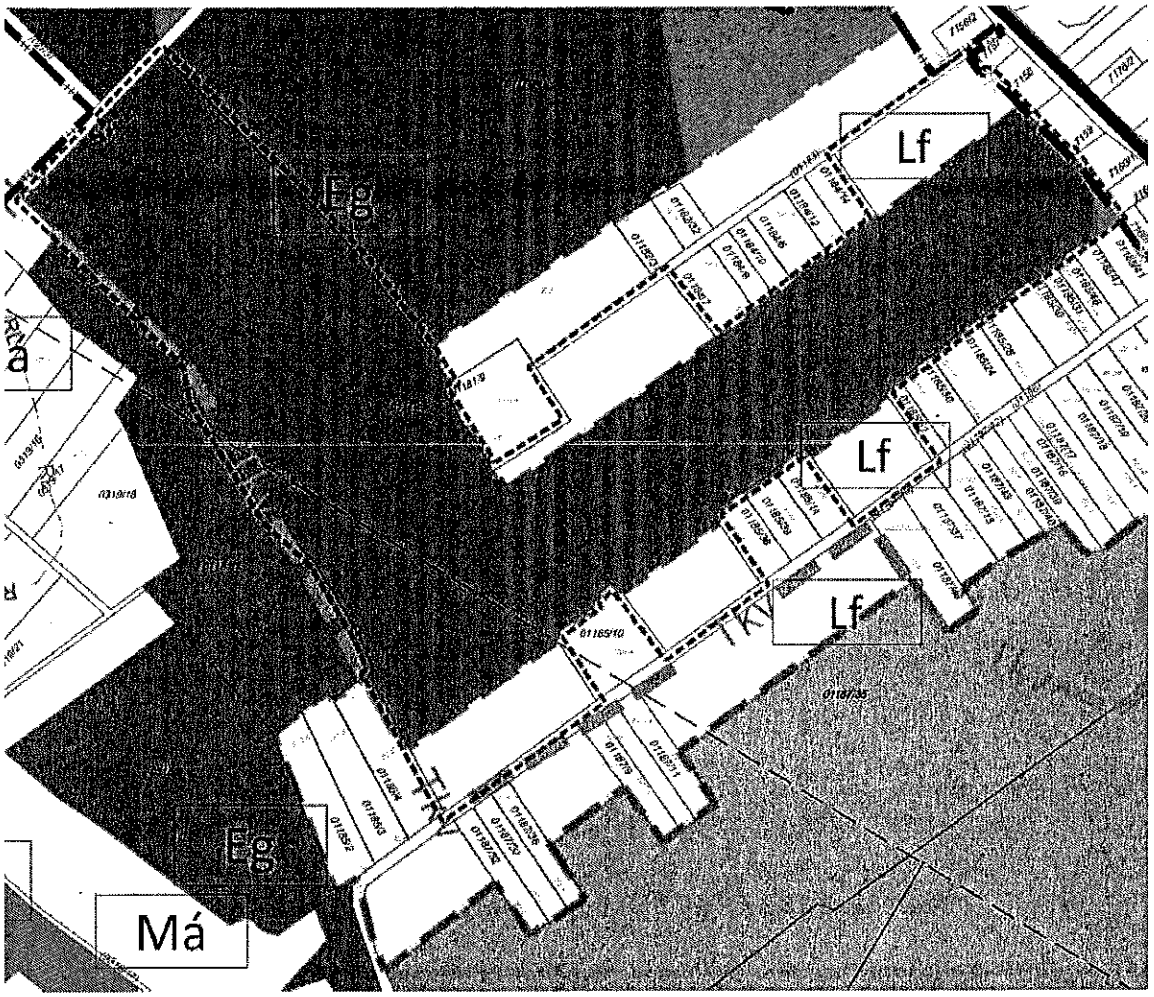
A tervezett telekfelosztással érintett telek területén a meglévő telekhatár figyelembevételével beépítésre szánt Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználás helyett beépítésre nem szánt Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználás kerül meghatározásra.

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):
  - A **01179/5 hrsz.-ú telek** részterülete falusias lakóterület területfelhasználásból gazdasági erdőterület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (**0,0266 ha Lf > Eg**)
  - Az előző ponttal összefüggésben a tervezett belterülethatár is módosul.




*hatályos TSZT tervlap részlete*




*tervezett TSZT tervlap részlete*



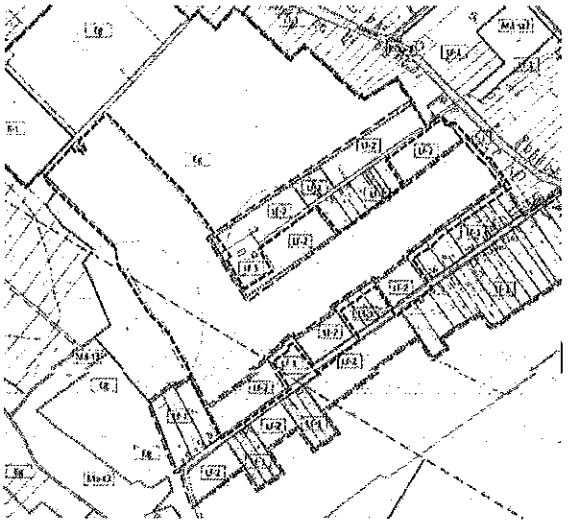
- TSZT 2. melléklet A szerkezeti terv leírása: nem módosul.
- TSZT 3. melléklet Változással érintett területek: A „3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások" alfejezet kiegészül a területfelhasználás módosítással.
- TSZT 4. melléklet A település (a szerkezeti terv) területfelhasználási területi mérlege: A területi mérleg táblázata módosul a falusias lakóterület módosítása kapcsán.
- TSZT 5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: Az „5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel" alfejezet kiegészítése a területfelhasználás módosítás vonatkozásában.
- TSZT 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítás: nem módosul.

### 3.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A 01179/5 hrsz.-ú telket érintően a szabályozási tervben az övezethatár módosításával az Lf-2 jelű építési övezet és az Eg jelű övezet területi lehatárolása változik, illetve a tervezett belterülethatár is módosul a településszerkezeti terv módosításával összhangban.
A tervezett övezet módosítással és a vonatkozó előírások figyelembevételével a tervezett telekalakítás megvalósítható.
**A tervezett módosítás a DÉSZ előírásainak kiegészítését, módosítását nem teszi szükségessé.**

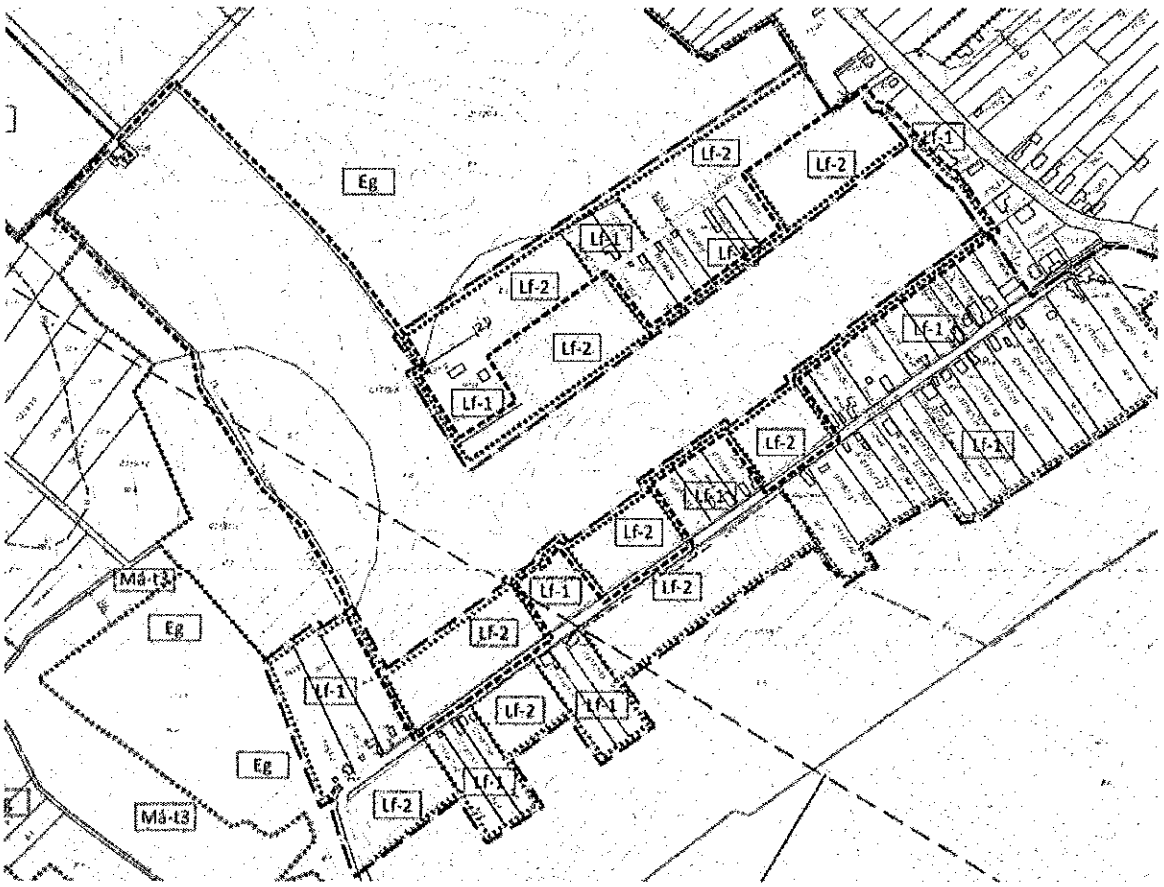
A DÉSZ 1. mellékletének SZT-23 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A <u>01179/5 hrsz.-ú telek</u> részterülete falusias lakóterület építési övezetből gazdasági erdőterület övezetbe kerül átsorolásra. <u>(0,0299 ha Lf-2 > Eg)</u>
- A 01179/5 hrsz.-ú telken belül, az előző ponttal összefüggésben a tervezett belterülethatár és övezethatár módosul a 01179/5 hrsz.-ú telek határára.



*hatályos SZT-23 és SZT-28 jelű szabályozási tervlap részlete*






*tervezett SZT-23 és SZT-28 jelű szabályozási tervlap részlete*

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása a rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.

## 4. Mánteleki út és Sári zsilip összekötése közlekedési célú területtel

Az Önkormányzat a Mánteleki út és a Duna-völgyi – főcsatornán található Sári zsilip közlekedési kapcsolatának kialakítását tervezi megvalósítani, a fejlesztés külterületet érint.
A Láp utca és a Duna - Tisza csatorna közötti területen kialakított Szent Jakab Sétány a Dabasiak számára közkedvelt kirándulóhely, ahogy a Duna - Tisza csatorna mente is. A Duna - Tisza csatornával párhuzamosan haladó földút fejlesztése a Sári zsilip és a közelében kialakított gyalogos fahíd könnyebb és biztonságosabb megközelítését teremti meg. A tervezési feladat a földút területének ingatlan-nyilvántartásban történő átvezethetősége érdekében a településrendezési eszközök módosítása, úgy hogy az érintett telkek területén belül a tervezett közlekedési célú terület (telek) számára önálló telket lehessen alakítani.

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

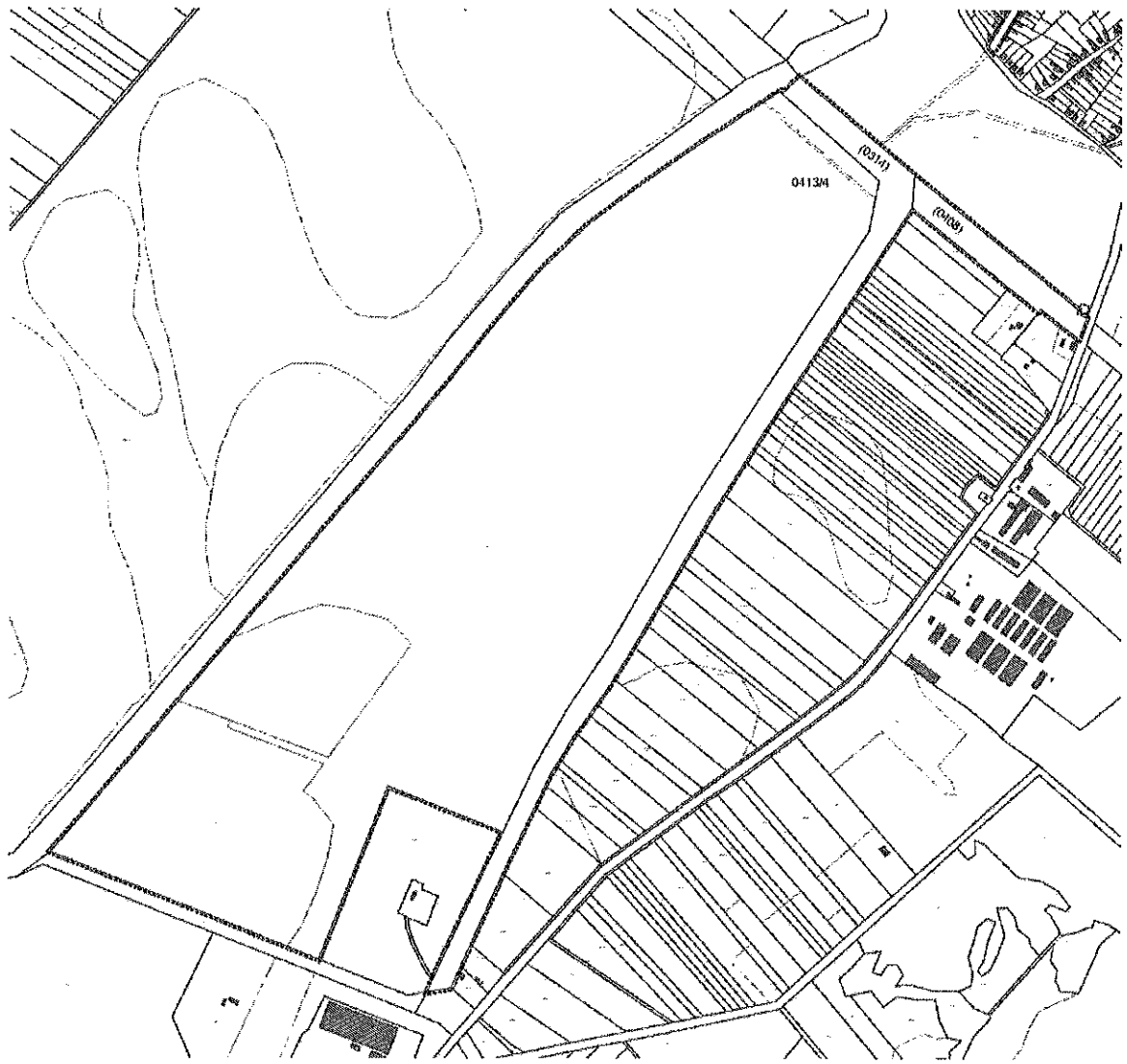


APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

## 4.1. TELEKVIZSGÁLAT

A 0407/3 hrsz.-ú Mánteleki útról megközelíthető magyar állam tulajdonába tartozó és a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság vagyonkezelésében lévő 0408 hrsz.-ú kivett közterületi csatorna telken a vízfolyás mentén földút vezet a Sári-zsilip irányába. Erről a földútról biztosított a 0409/3 hrsz.-ú telken található gátőrház (kivett tanya és szántó telek) melletti tanya (04096/2 hrsz.-ú kivett tanya és legelő telek) elérhetősége is.
A magyar állam tulajdonába tartozó és a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság vagyonkezelésében lévő 0314 hrsz.-ú kivett csatorna közcélú vízfelület telek területén a vízfolyás mellett áthalad a 0408 hrsz.-ú telek felől érkező földút, mely a vízfolyást híddal keresztezi. A híd mellett szivattyútelep található, melynek építménye a földhivatalai alaptérképen nem jelenik meg.
Az önkormányzati tulajdonú 0413/4 hrsz.-ú telek 3 alrészletből áll, melyek közül a legnagyobb területű „a" alrészlet 2-es, 3-as és 5-ös minőségi osztályú legelő terület. A területet fásított növénysávok szabdalják fel 7 területi egységre. A 0408 és a 0314 hrsz.-ú telkek területe felől érkező földút a „b" alrészlet területén halad, mely kivett csatorna művelési ágú terület, azonban itt vízfolyás nem található. A „c" alrészlet szintén 5-ös minőségi osztályú legelő terület, mely főként fás szárú növényekkel borított.






*a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve*

Az alábbi telek alapadatok az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (a továbbiakban: tervezési alaptérkép) alapján kerültek feltüntetésre:

| hrsz. | fekvés | telekméret | beépített terület | földrészlet típusa | művelési ág |
|---|---|---|---|---|---|
| 0314 | külterület | 115.588,0745 m² (11,5588 ha) | 0 m² (0 %) | közcélú vízfelület | kivett csatorna |
| 0408 | külterület | 27.443,9292 m² (2,7443 ha) | 0 m² (0 %) | külterületi közterület | kivett csatorna |
| 0413/4 | külterület | 1.244.929,6651 m² (124,4929 ha) | 0 m² (0 %) | külterületi nem közterület | „a" alrészlet: legelő (L2, L3, L5) „b" alrészlet: kivett csatorna „c" alrészlet: legelő (L5) |



## 4.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A Dabas 0413/4 hrsz. önkormányzati ingatlanon a csatorna partja igen közkedvelt hely a dabasi lakosok számára. A part fás-ligetes terület, itt található az Újszülöttek Ligete is. A ligetben - több, mint 2 évtizede - minden évben ültetnek fát az Újszülöttek köszöntésére. A parton tűzrakó helyek is kialakításra kerültek, továbbá a csatornán lehetőség van kajakozni is.
A területtől északra fekvő 0407/1 hrsz.-ú telken kialakított Szent Jakab sétány része az Esztergomból Máriagyűdre vezető Magyar zarándokútnak, mely útvonal a csatornán kiépített fa hídon át vezet a Sárizsilip irányába, elérve a szóban forgó, fejlesztéssel érintett földutat is. A zarándok út Bugyi irányába halad tovább a Borzas kápolnáig.
Önkormányzati szándék, a 0314, 0408 és 0413/4 hrsz.-ú telkeken található földút fejlesztése tervezett vegyes forgalmú közlekedési területté, melynek megvalósíthatósága érdekében, az érintett telkek rendezése szükséges a földút területének önálló telekként történő kialakításával.
*(A terület felmérése folyamatban van, melynek elkészültét követően a tervezet kiegészítésre, pontosításra kerül.)*

## 4.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A tervezési terület telke

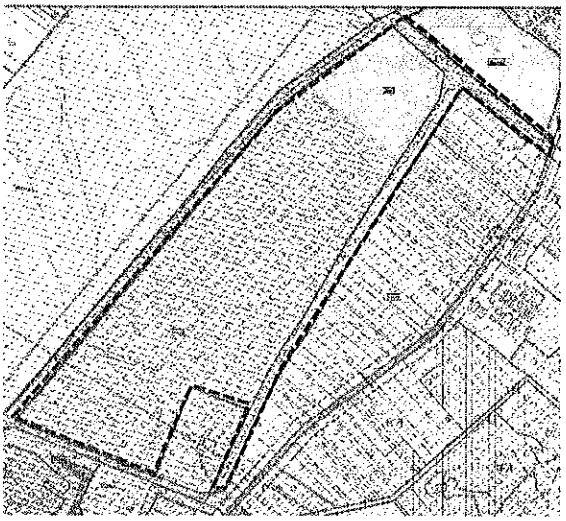
- Zkp jelű közpark zöldterület területfelhasználás és Zkp jelű általános közpark övezetben,
- Má-r jelű általános mezőgazdasági terület – rét területfelhasználás és Má-t1 jelű mezőgazdasági termelő tevékenység területe elnevezésű mezőgazdasági terület övezetben,
- V jelű vízfolyás, csatorna vízgazdálkodási területe területfelhasználás és V jelű vízgazdálkodási terület övezetben,

helyezkedik el.
A tervezési területet érintő további védelmi, korlátozó és egyéb tájékoztató elemek:

- Tájképvédelmi terület övezete, Natura 2000 terület és ökológiai hálózat ökológiai folyosója (mindhárom telek teljes területét érinti)
- a dabasi kiképző bázis és lőtér 1000 méteres védőterülete (0413/4 hrsz.-ú telek déli részét érinti);

- felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület területe (mindhárom telket érinti),
- országos mellékút 50 méteres védőövezete (0408 hrsz.-ú telek keleti részét érinti).

*hatályos szerkezeti tervlap részlete*



*hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-11)*



A **Szerkezeti terv leírás** vonatkozó része az érintett területfelhasználások tekintetében:

***„ZÖLDTERÜLET***

***Az OTÉK 27.§-a szerint***

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

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

***Közpark területe (Zkp)***

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

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

*(...)*

***MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK***

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

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

- *kertes,*
- *általános*

*mezőgazdasági terület lehet."*

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

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

***VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK (V)***
*Az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerint:*
*„A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet."*
*Vízgazdálkodási terület területfelhasználásban került meghatározásra a településen lévő minden patak meder és parti sáv, a közcélú nyílt csatornák és árkok medre és parti sávja. Ide tartozik még a Duna-Völgyi főcsatorna részét képező, hozzá csatlakozó csatornák területei, valamint a Mánteleki horgásztó vízfelülete."*



A **HÉSZ** az érintett építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan **az alábbi előírásokat teszi:**

*„76. § (1) A zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:*

*a) Zkp jelű közpark övezet,*
*b) Zkk jelű közkert övezet.*

*(2) A Zkp és Zkk övezetekben*

*a) az egyes területek közhasználata időben korlátozható;*
*b) különösen a gyermekjátszóterek esetén kizárólag a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el.*

*(3) A Zkp közpark övezetbe tartoznak a település nagyobb kiterjedésű, elsősorban a pihenést, testedzést, játszótéri, és rekreációs tevékenységet szolgáló több funkciós közhasználatú közterületi zöldfelületei, ahol a fenntartásukhoz szükséges épületek, funkciójukat szolgáló építmények helyezhetők el.*

*(4) A Zkp területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt övezetei*

*a) az általános közpark területe, a Zkp, Zkp-tv övezetek,*
*b) a rekreációs célú közpark területe, a Zkp-rek övezet,*
*c) a hitéleti célú közpark területe, a Zkp-h övezet,*
*d) a településüzemeltetési célú területe, a Zkp-tü övezet,*
*e) az ex lege védett láp területe, a Zkp-t övezet.*

*(5) A Z-kp, Z-kp-tv övezeten belül elhelyezhetők*

*a) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények,*
*b) a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő pihenési, sportolási építmények, sétautak és köztárgyak.*

*(...)*

*78. § (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, termékfeldolgozás és terméktárolás, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.*

*(2) A Szabályozási Terv alapján a település külterületének mezőgazdasági területeit*

*a) a tájgazdálkodás területe, ezen belül a rétek, az Má-r1, Má-r2 övezetek,*

*b) az általános mezőgazdasági hasznosítás területe, ezen belül a szántó, az Má-sz1, Má-sz2, Má-sz3, Má-sz4 övezetek és a gyümölcsös, az Má-gy övezet,*

*c) a mezőgazdasági termelő tevékenység területei, az Má-t1, Má-t2, Má-t3 és Má-t4 övezetek,*

*d) a mezőgazdasági üzemi területek, az Má-mü övezet,*

*e) a NATURA 2000 védelemmel érintett hasznosításra tervezett területek, az Má-N-1, Má-N-2, Má-N-3 és Má-N-4 övezetek.*

*(3) A (2) bekezdésben meghatározott övezetekre a DÉSZ egyes fejezeteinek az előírásait az övezeti előírásokkal, a mellékletekkel együttesen kell értelmezni és alkalmazni, amennyiben egy adott területre több szabályozási elem, előírás is érvényes, az alkalmazás során az övezetre szigorúbb előírást kell érvényesíteni kivéve, ha az övezeti előírás egyedi előírást állapít meg.*

*(4) Amennyiben az övezetben a beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep, rét, legelő vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.*

*(5) A mezőgazdasági övezetekben a közművesítettség módja legalább a hiányos közművesítettség, a közüzemi villamos energiaszolgáltatás, engedélyezett fúrt kút és a szennyvízelvezetés és tisztítás közműpótló berendezésének megléte a 23. § előírásainak a figyelembevételével kötelező. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető.*

*(6) Az övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókerti építési határvonal 20,0 méter, kivéve a tanyás telket, ahol az előkert 10,0 méter, az oldal-, és hátsókert 5,0 méter.*

*(7) Az övezetek területén a 720 m²-nél kisebb földrészleten – a valamennyi övezet területén elhelyezhető építmény, valamint a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és üvegház kivételével – építmény nem helyezhető el.*

*(8) Az övezetekben különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló építmény – amennyiben azt az adott övezeti előírás lehetővé teszi – elhelyezhető, amennyiben*

*a) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz – szükség esetén technológiai vízellátás – rendelkezésre áll,*

*b) villamosenergia – vezetékes vagy helyi – ellátása rendelkezésre áll,*

*c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, vagy azzal egyenértékű közműpótló berendezéssel a 23. §-ban foglalt követelményekkel összhangban biztosított, illetve az illetékes szakhatóság a szikkasztáshoz hozzájárul,*

*d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése illetve megfelelő szikkasztása biztosított,*

*e) a földrészlet gépjárművel közútról közvetlenül, vagy magánútról megközelíthető.*

*(9) Az övezetekben az üzemi jellegű technológiai és sajátos építmény legmagasabb pontja – a településképi követelmények figyelembevételével – az épületmagasság legnagyobb mértékét meghaladhatja, legfeljebb 12 méter lehet.*

*(10) Az övezetekben kerítés kizárólag szőlő, gyümölcs művelési ágban, állattartás esetén, továbbá tanya, birtokközpont körbe kerítése céljából létesíthető. A kerítés legfeljebb 1,8 méter magasságban építhető meg.*

*(11) A mezőgazdasági területek övezetének bármelyikébe eső telek területe igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításnál, függetlenül attól, hogy a telekre érvényes övezetben birtokközpont kialakítható, vagy sem. A birtokközpont telkén*

*a) létesített csak lakó rendeltetést tartalmazó lakóépület bruttó alapterülete a 200 m2-t nem haladhatja meg,*

*b) az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10,0 méter.*

*(12) A tanyás telekre és a Szabályozási Terven meglévő tanya, tanyás telekként jelölt telkekre...*

*(13) Tanyás telek területén ...*

*(14) Tanyás telek ...*

*(15) A Szabályozási Terven jelölt tájképvédelmi terület övezettel érintett, táj- és természetvédelmi, szempontból kiemelkedő jelentőségű, extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területeken*

*a) a tanyás telek kivételével nem helyezhető el lakóépület,*

*b) amennyiben az övezeti előírás azt lehetővé teszi elhelyezhető*

*ba) gyepgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó építmény (karám, állatkifutó, szénatároló),*

*bb) az agrárturizmushoz kapcsolódó építmény,*

*bc) nyomvonal jellegű építmény és műtárgyai,*



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

*bd) köztárgy,*
*be) kutatást és ismeretterjesztést szolgáló építmény,*
*bf) nyilvános illemhely, hulladékgyűjtő,*
*c) birtokközpont nem létesíthető,*
*d) kerítés nem létesíthető,*
*e) művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.*

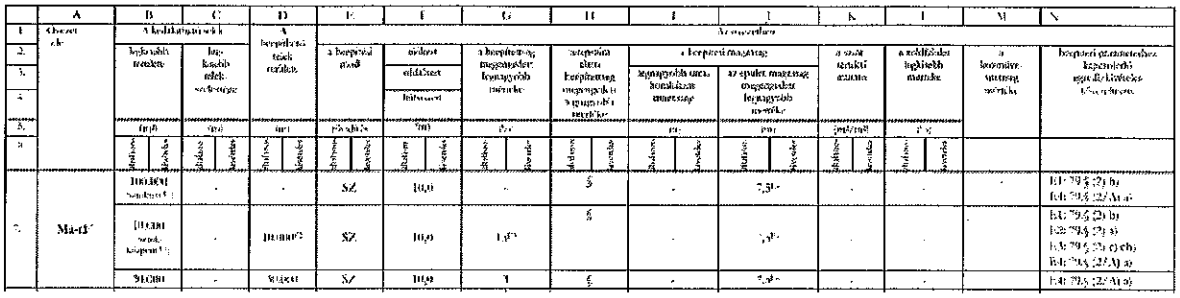
*79. § (1) Az Má-t1, Má-t2, az Má-t3 és Má-t4 övezetbe az alapvetően tanyás és farmgazdaságot szolgáló területek tartoznak.*
*(2) Az Má-t1 övezetbe a farm- és tanyagazdálkodást, agrárturizmust szolgáló területek tartoznak. Az Má-t1 övezetben*
*a) birtokközpont alakítható, ahol a legalább 100.000 m2 nagyságú birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m2 nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe;*
*b) a birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest területének legalább 80%-a a település közigazgatási területén található,*
*c) birtokközpont alakítható, ahol a birtokközpont telkén*
*ca) az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a meglévő, illetve a tervezett belterület határtól;*
*cb) a 3. mellékletben meghatározott övezeti paraméternek megfelelően a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15%, de nem haladhatja meg a hozzá tartozó birtoktest területének 3%-át;*
*d) a megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges technológiai építmény legfeljebb kétszeresen haladhatja meg;*
*e) csak akkor helyezhető el lakóépület, ha a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik, vagy a lakóépület a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg;*
*f) a 100.000 m2-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m2-nél kisebb területű önálló telken, a már kialakult épület felújítható, újjáépíthető, de az épületen térfogatnövelő építési tevékenység nem végezhető.*
*(...)*

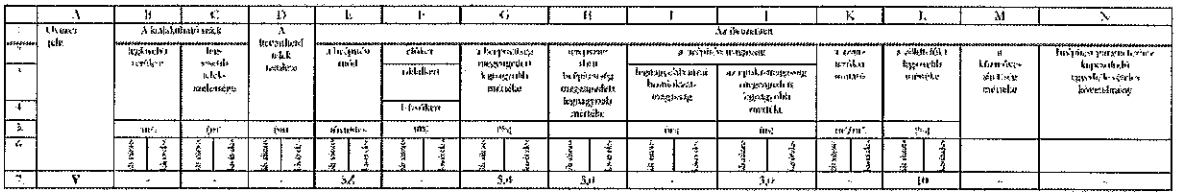
*81. § (1) A vízgazdálkodási területek övezetéhez tartoznak a település a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló területei, a folyóvizek medre, az állóvizek medre, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.*
*(2) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit V jelű övezetben határozza meg.*
*(3) A V övezetben építményt elhelyezni a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.*
*(4) A V övezet területén kialakult tájegységre jellemző, természetszerű növényállomány megtartandó.*
*(5) A kisvízfolyások fenntartási – a szabályozási terven részben természetközeli állapotban megtartandó területként is jelölt – mederkarbantartó sávján belüli területet a külterületen természetközeli állapotban kell fenntartani.*
*(6) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu-3 jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.*
*(7) A vízfolyások, vízfelületek tekintetében a 15. § szerinti mederkarbantaró parti sávot kell biztosítani."*



A **HÉSZ 3. melléklet**ének vonatkozó részletei:

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Övezet jele | A beépítés módja | | A beépíthető telek területe | A építési mód | Az övezetben | | | | | | | | |
| 2 | | legkisebb szélessége | legkisebb telekterület nagysága | | | oldalkert | A építési vonal és az oldalkert legnagyobb mértéke | A építési vonal és az oldalkert legnagyobb mértéke | A építmény magassága | | A zöldfelület legkisebb mértéke | A vízáteresztő felület legkisebb mértéke | A telekalakítás szempontjából kialakítható legkisebb telekterület | Építési engedély köteles építési tevékenység |
| 3 | | | | | | hátsókert | | | legnagyobb megengedett homlokzat-magasság | legnagyobb megengedett építménymagasság | | | | |
| 4 | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5 | | (m) | (m²) | (m²) | (db) | (m) | (%) | | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6 | - | szélesség | terület | szélesség | terület | szélesség | terület | szélesség | terület | szélesség | terület | szélesség | terület | szélesség | terület | | |
| 7 | Zkp | 100,0 | - | - | SZ | - | 20 | 5 | 3,5 | 5,0 | 0,02 | 70 | | |





## 4.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA



A fejlesztéssel érintett földút vízgazdálkodási és zöldterület területfelhasználási egységeken és közpark, vízgazdálkodási övezeteken belül helyezkedik el. A fejlesztés első lépéseként az Önkormányzat a földút számára önálló telket kíván létrehozni, majd egy vegyes használatú, kiszolgáló út kialakítását tervezi.

A rendezés során Dabas Város Helyi Építési Szabályzat (DÉSZ) módosítása szükséges.

A hatályos DÉSZ

- a Zkp jelű övezetben a kialakítható legkisebb telekméretet 10.000 m²-ben határozza meg. A legkisebb kialakítható telekszélesség vonatkozásában nem határoz meg paramétert.
- a V jelű övezetben a kialakítható telek legkisebb telekméret és telekszélesség vonatkozásában nem határoz meg paramétert.

A tervezett telekalakítás kapcsán figyelembe kell venni az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet előírásait:

> *„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 megközelíthetőek 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 telkek 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 telkek 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 épületgépészeti 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."*

A **DÉSZ** az alábbi előírásokat teszi a telekalakítás kapcsán:

*„17. § (1)* **A telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a 3. melléklet telekalakítási szabályait, és a DÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.**
*(2)* **Telekalakítás úgy végezhető, hogy a kialakuló telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.**
*(3) Abban az építési övezetben, övezetben ahol a 3. mellékletben „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe" szabályozó „K" (kialakult) értékkel került meghatározásra, telekalakítás nem történhet, kivéve a szabályozási vonal megvalósítását.*
*(4) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe" szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.*
*(5)* **A 3. mellékletben meghatározott „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége, és legkisebb telekmélysége" előírásokat nem kell figyelembe venni**
*a)* **az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során,**
*b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során,*
*c)* **magánút telekalakítása során, azzal, hogy a DÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó szabályait be kell tartani.**
*(6) A szabályozási vonallal érintett telken*
*a) telekalakítás az Étv. 27. § (11) bekezdése szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető,*
*b) a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezésével járó kötelezettségek a közműellátással érintett telek tulajdonosát terhelik.*
*(7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen ...*
*(8) A feltáró szabályozóval érintett területen ...*
*(9) A szabályozási tervben telekfelosztási korlátozással érintett telek ...*
*(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.*



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

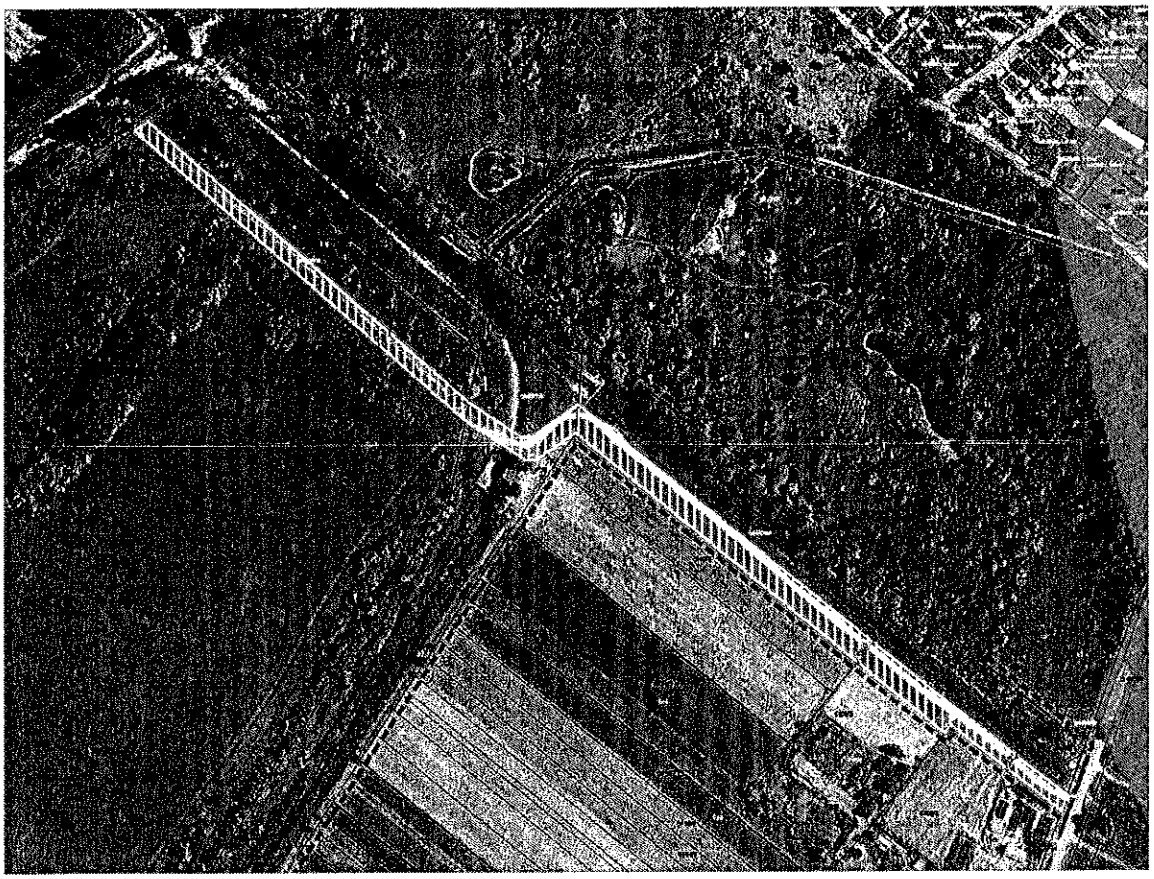
*(14) A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 jelű övezet megvalósítását biztosító telekalakítással, kisajátítással összefüggésben az érintett telkek építési övezet, övezet szerinti telek méretére, szélességére, mélységére és a telek beépítettségére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni*
*(15) A K-sp/2 jelű építési övezet kibővítésére a szabályozási tervlapon meghatározott övezethatártól maximum 2 méterrel el lehet térni a telekalakítás során az új telekhatár meghatározásakor.*
*(...)*

*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 feltáró szabályozó határozza meg, ennek hiányában a magánút legkisebb szélessége
*a) lakó-, vegyes- és különleges építési övezet feltárását 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 feltárását 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."



A fenti előírások figyelembevételével, az érintett területfelhasználási egységek és övezetek területén belül, a fejlesztéssel érintett földút által elfoglalt terület számára magánút telek alakítható, ugyanis a magánút kialakítása esetén az övezetre előírt telekalakítási paraméterektől eltérő telek is létesíthető.

A magánút helyének kijelölésére – a következő ábra szerint - „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület" szabályozó meghatározása szükséges az érintett övezetek előírásainak kiegészítésével.



*tervezett földút telke az ortofotón*



## 4.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A szabályozási tervben övezeten belül „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület" szabályozó meghatározása történik minimum 12 méter szélességben (DÉSZ 75.§ (3) bekezdés c) pontjára való tekintettel).
A tervezett módosítás a DÉSZ előírásainak kiegészítését is indokolja, az érintett övezetek előírásainak kiegészítését a „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület"-re vonatkozó egyedi előírások meghatározásával. A DÉSZ módosításának javaslata **kék aláhúzással** és ~~piros áthúzással~~ kerül bemutatásra:

*„76. § (1) A zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:*
*a) Zkp jelű közpark övezet,*
*b) Zkk jelű közkert övezet.*
*(2) A Zkp és Zkk övezetekben*
*a) az egyes területek közhasználata időben korlátozható;*
*b) különösen a gyermekjátszóterek esetén kizárólag a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el.*
*(3) A Zkp közpark övezetbe tartoznak a település nagyobb kiterjedésű, elsősorban a pihenést, testedzést, játszótéri, és rekreációs tevékenységet szolgáló több funkciós közhasználatú közterületi zöldfelületei, ahol a fenntartásukhoz szükséges épületek, funkciójukat szolgáló építmények helyezhetők el.*
*(4) A Zkp területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt övezetei*
*a) az általános közpark területe, a Zkp, Zkp-tv övezetek,*

*b) a rekreációs célú közpark területe, a Zkp-rek övezet,*
*c) a hitéleti célú közpark területe, a Zkp-h övezet,*
*d) a településüzemeltetési célú területe, a Zkp-tü övezet,*
*e) az ex lege védett láp területe, a Zkp-t övezet.*

*(5) A ~~Z-kp, Z-kp-tv~~ Zkp, Zkp-tv övezeten belül elhelyezhetők*
*a) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények,*
*b) a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő pihenési, sportolási építmények, sétautak és köztárgyak.*

Az övezetek megnevezésének elírása okán az előírás korrekciója szükséges.

(5a) A Zkp jelű övezetben a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület" szabályozóval érintett területen
a) közlekedési célú telek alakítható ki a DÉSZ 75.§-ának figyelembevételével.
b) az út kialakításáig épület, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető.

A Zkp jelű övezet előírásainak kiegészítése szükséges a „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület" szabályozó alkalmazási szabályainak meghatározásával. 67

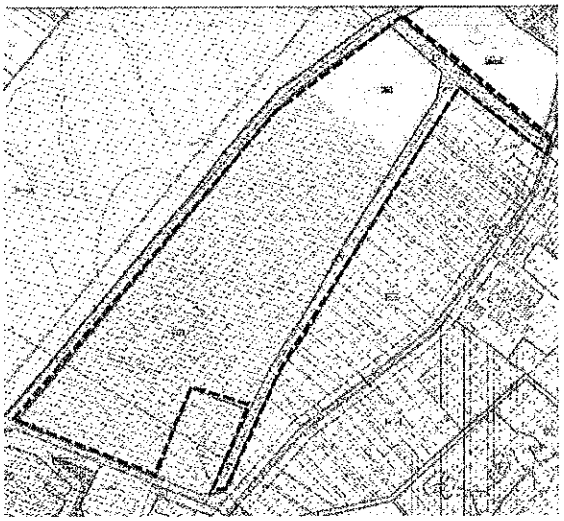
*(...)*

*81. § (1) A vízgazdálkodási területek övezetéhez tartoznak a település a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló területei, a folyóvizek medre, az állóvizek medre, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.*
*(2) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit V jelű övezetben határozza meg.*
*(3) A V övezetben építményt elhelyezni a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.*
*(4) A V övezet területén kialakult tájegységre jellemző, természetszerű növényállomány megtartandó.*
*(5) A kisvízfolyások fenntartási – a szabályozási terven részben természetközeli állapotban megtartandó területként is jelölt – mederkarbantartó sávján belüli területet a külterületen természetközeli állapotban kell fenntartani.*
*(6) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu-3 jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.*
*(7) A vízfolyások, vízfelületek tekintetében a 15. § szerinti mederkarbantartó parti sávot kell biztosítani.*
(8) A V jelű övezetben a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület" szabályozóval érintett területen
a) közlekedési célú telek alakítható a DÉSZ 75.§-ának figyelembevételével.
b) az út kialakításáig épület, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető."

A V jelű övezet előírásainak kiegészítése szükséges a „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület" szabályozó alkalmazási szabályainak meghatározásával.

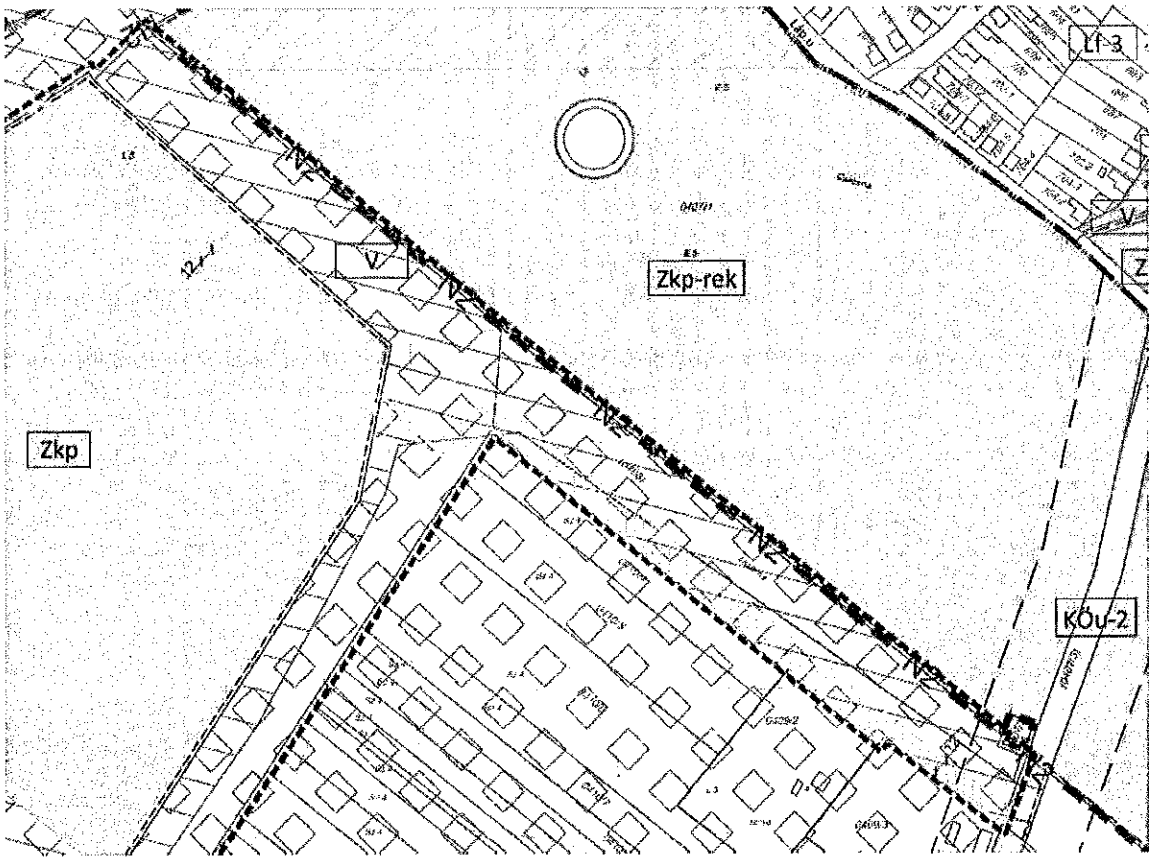
A DÉSZ 1. mellékletének SZT-11 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A <u>0314, 0408 és 0413/4 hrsz.-ú telkek</u> területén „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület" szabályozó kerül meghatározásra.



*hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-11)*






*tervezett SZT-11 jelű szabályozási tervlap részlete*

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása a rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.

# 5. DÉSZ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA

A tervezési terület a település teljes közigazgatási területén belül azon építési övezetekbe és övezetekbe sorolt telkeket érinti, melyekben a kialakítható legkisebb telekszélesség és/vagy telekmélység mértéke meghatározásra került.
Azon telkek esetében, ahol a telek egymással szemközti határai közötti terület beszűkül és így az építési övezetre, övezetre meghatározott minimális telekszélesség vagy telekmélyég egyes területrészeken az előírt minimális érték alá csökken, a telket érintő telekalakítás meghiúsul.
A probléma feloldására az Önkormányzat a DÉSZ telekalakításra vonatkozó előírásainak a kiegészítése mellett határozott.

**A tervezési terület azon építési övezetekben és övezetekben meghatározott telkek összessége, melyek telekalakításra vonatkozó paraméterei között a kialakítható legkisebb telekszélesség és/vagy telekmélység meghatározásra került.**



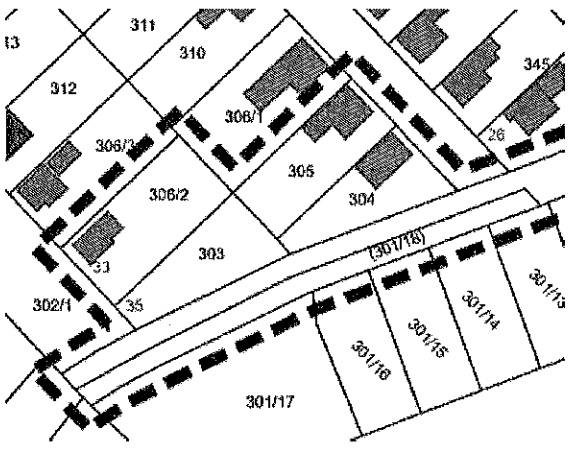
## 5.1. FEJLESZTÉSI CÉL

Dabas településen az Lk-2, Lke-1 – Lke-5, Lf-1 – Lf-4, Vt-5, Gksz-1 – Gksz-4, Gipe-1 – Gipe-2, Gipe-4, Gipe-6 – Gipe-8, Gipe-w, Gipe-ip, Gipe-ip-2, Gipe-r, Gip-1 – Gip-3, K-sp-1, K-rek-2, K-st, K-t, K-h, K-f, K-tü, K-szv, K-b és K-l-jelű építési övezetekben és az Má-N-1 és Kb-szv jelű övezetekben meghatározott telkek hatályos előírásainak kiegészítéséről és módosításáról döntött, annak érdekében, hogy azon telkek vonatkozásában is megvalósulhasson telekalakítás, telekhatár-rendezés, melyek esetében egyes telekrészek beszűkülnek.

A rendezési feladat során terültfelhasználás és övezet módosítása nem történik.

## 5.2. A HATÁLYOS DÉSZ VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI ÉS MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

A rendezési feladat során a DÉSZ telekalakításra vonatkozó előírásainak kiegészítése, módosítása vált szükségessé a kialakult állapot szerinti, nem szabályos alakú telkek vonatkozásában.
A jobb oldali ábrán példaként bemutatásra kerül jelen dokumentumban is szereplő két telek (2. módosítás).
A 303 és 304 hrsz.-ú telkek egy-egy része összeszűkül, így a telek a bejáróként használt közterülethez csatlakozó részén kívül nem éri el az építési övezetre előírt minimális 14 méteres telekszélességet.




*303-304 hrsz.-ú telkek a tervezési alaptérképen*

A tervezési terület vonatkozásában a DÉSZ 3. melléklete az alábbi paramétereket rögzíti:

| ÉPÍTÉSI ÖVEZET / ÖVEZET JELE | KIALAKÍTHATÓ ÉPÍTÉSI TELEK /TELEK LEGKISEBB SZÉLESSÉGE | KIALAKÍTHATÓ ÉPÍTÉSI TELEK /TELEK LEGKISEBB MÉLYSÉGE |
|---|---|---|
| Lk-2 | 30 | 30 |
| Lke-1 | 16 | 40 |
| Lke-2 | 16 | 40 |
| Lke-3 | 16 | 40 |
| Lke-4 | 20 | 60 |
| Lke-5 | 22 | 40 |
| Lf-1 | 14 / kivételes 16 | - |
| Lf-2 | 14 / kivételes 18 | - |
| Lf-3 | 14 | - |
| Lf-4 | 20 | - |
| Vt-5 | 20 | - |
| Gksz-1 | 18 | - |
| Gksz-2 | 60 | 60 |
| Gksz-3 | 30 | - |
| Gksz-4 | 20 | - |
| Gipe-1 | 25 | - |
| Gipe-2 | 30 | - |
| Gipe-4 | 80 | - |
| Gipe-6 | 40 | 60 |
| Gipe-7 | 50 | 60 |
| Giipe-8 | 50 | 60 |
| Gipe-w | 50 | - |
| Gipe-ip | 30 | - |
| Gipe-ip-2 | 30 | - |
| Gipe-r | 50 | - |
| Gip-1 | - / kivételes 30 DÉSZ előírás szerint | - |
| Gip-2 | 18 | 18 |
| Gip-3 | 40 | 80 |
| K-sp-1 | 50 | 60 |
| K-rek-2 | 17 | 40 |
| K-st | 40 | 80 |
| K-t | 80 | 40 |
| K-h | 50 | 40 |
| K-f | 50 | 40 |
| K-tü | 25 | 40 |
| K-szv | 80 | 40 |
| K-b | 50 | 200 |
| K-l | 40 | 40 |
| Má-N-1 | 40 | - |
| Kb-szv | 80 | 40 |



A DÉSZ telekalakításra vonatkozó általános előírásainak kiegészítési javaslata kék aláhúzással kerül megjelenítésre:

*„17. § (1) A telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a 3. melléklet telekalakítási szabályait, és a DÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.*

*(2) Telekalakítás úgy végezhető, hogy a kialakuló telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.*

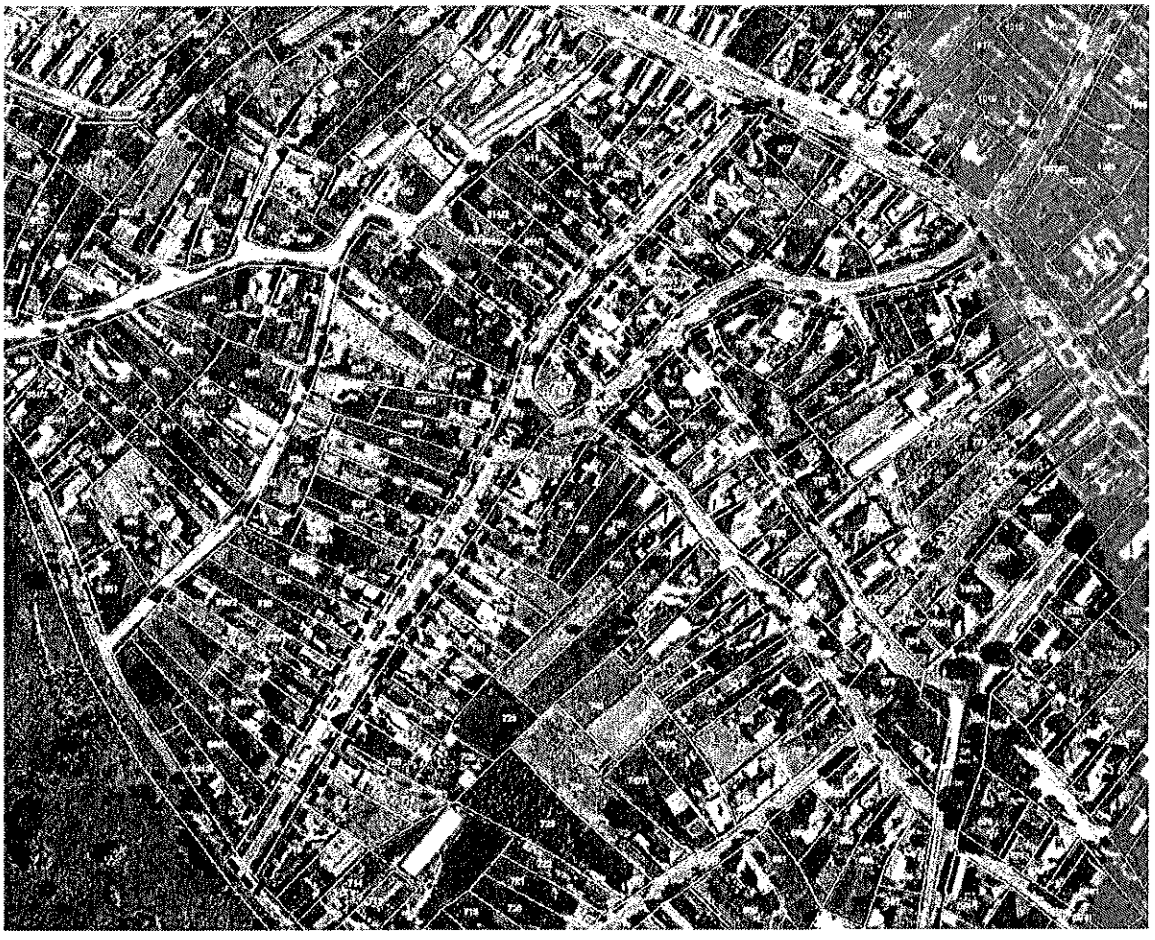
*(3) Abban az építési övezetben, övezetben ahol a 3. mellékletben „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe" szabályozó „K" (kialakult) értékkel került meghatározásra, telekalakítás nem történhet, kivéve a szabályozási vonal megvalósítását.*
*(4) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe" szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.*
*(5) A 3. mellékletben meghatározott „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége, és legkisebb telekmélysége" előírásokat nem kell figyelembe venni*
*a) az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során,*
*b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során,*
*c) magánút telekalakítása során, azzal, hogy a DÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó szabályait be kell tartani.*
*(6) A szabályozási vonallal érintett telken*
*a) telekalakítás az Étv. 27. § (11) bekezdése szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető,*
*b) a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezésével járó kötelezettségek a közműellátással érintett telek tulajdonosát terhelik.*
*(7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen*
*a) tömbfeltárás, a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett teljes területére vonatkozó – a teljes tömb közlekedési feltárását nem ellehetetlenítő - telekalakítás szerint valósítható meg;*
*b) a feltáró szabályozóval érintett telken telekfelosztás a feltáró szabályozó szerinti telekalakítás megvalósulásával egy időben, vagy azt követően történhet;*
*c) közvetlen közterület kapcsolattal rendelkező, de tömbfeltáró szabályozóval is érintett telek, a jelölt szabályozók figyelembevételével beépíthető, de új építési telek kialakulása céljából csak a tömbfeltáró szabályozó szerinti közlekedési célú telek kialakulása után osztható meg.*
*(8) A feltáró szabályozóval érintett területen*
*a) a tömbfeltárás ütemezetten is megvalósítható, az ütemezés feltétele, hogy az újonnan megvalósítandó közlekedési célú területnek meglévő és kiépített közlekedési célú telekhez (közút vagy magánút) kell közvetlenül a természetben is kapcsolódnia;*
*b) a racionális tömbfeltárás érdekében a feltáró szabályozóval meghatározott közlekedési terület tervezett nyomvonala áthelyezhető, módosítható, de a tömbfeltárást biztosító közlekedési terület szélessége nem csökkenthető;*
*c) a tömb feltárására magánút alakítható.*
*(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.*
(16) A telekegyesítés és telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb szélessége" és „kialakítható építési telek/telek legkisebb mélysége" szabályozótól el lehet térni, amennyiben az újonnan kialakuló telkek területe, egyéb mérete, beépítettsége úgy változik, hogy
a) az építési övezetre, övezetre meghatározott telekalakítási paramétereknek jobban megfelel és a telek a rendeltetésének megfelelő használatra továbbra is alkalmas marad.
b) a meglévő épület, építmény nem kerül építési helyen kívülre.
c) a szomszédos telkek beépíthetőségét nem lehetetleníti el."



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

# 6. DOBÓ KATICA UTCA ÉS VIRÁG UTCA TELEKHATÁR-RENDEZÉSE

Belterületen, Sári városrészben a Tabáni utcáról leágazó Dobó Katica utcába „Y" formát kialakítva csatlakozik bele a szintén a Tabáni utcáról leágazó Virág utca. Az utak kétirányú forgalmúak, de kis szélességben rendelkeznek burkolt felülettel. Az utak csatlakozásánál egy kisebb zöldfelület található, melyen játszótéri eszközök kerültek elhelyezésre. A kicsi zöldfelületi arány és azt körülölelő keskeny utcák okán a terület használata közlekedési szempontból nem biztonságos, továbbá a Virág utca telekhatára nem rendezett az út kialakult állapot szerinti használatának megfelelően.
A tervezési feladat a kialakult állapot szerinti közlekedési terület (Virág utca) rendezése, valamint a városfejlesztési célterületbe bevonni kívánt, közlekedésibiztonsági szempontból nem megfelelően használható közterületi zöldfelület hasznosítása, és az ezen célok elérését segítő telekalakítás településrendezési megalapozása.



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



## 6.1. TELEKVIZSGÁLAT

A Tabáni utcáról leágazó, önkormányzati tulajdonú Dobó Katica utca (804 hrsz.) és a Virág utca (786 hrsz.) közterületek keskeny, aszfalt burkolatú utcák, melyek csomópontjában egy háromszög alakú tér alakult ki. A mindössze 250 m²-es téren fa játszótéri eszközök és ping-pong asztal található és a teret mindhárom oldalról utak határolják. Az utak csatlakozásánál fekvő 787 hrsz.-ú telket nemrég vásárolta

meg az Önkormányzat, melyen egy lakóház áll, a saroktelek bejárata a Virág utca felől került kialakításra. A Virág utca keleti oldalán fekszik a magántulajdonú 736 hrsz.-ú telek, melyen szintén egy lakóház áll. A telek jelenlegi telekhatára nem követi a kialakult állapot szerinti kerítést és a Virág utca által elfoglalt területet.

*a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve*



A telek alapadatai az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (a továbbiakban: tervezési alaptérkép) alapján:

| hrsz. | fekvés | telekméret | beépített terület | földrészlet típusa | művelési ág |
|---|---|---|---|---|---|
| **804** | belterület | 7490,0748 m² (0,7490 ha) | 0 m² (0 %) | belterületi közterület | kivett közterület |
| **786** | belterület | 3283,5226 m² (0,3283 ha) | 0 m² (0 %) | belterületi közterület | kivett közterület |
| **736** | belterület | 1084,4649 m² (0,1084 ha) | 114,4761 m² (10,56 %) | belterületi nem közterület | kivett lakóház, udvar |
| **787** | belterület | 827,8813 m² (0,0827 ha) | 163,8062 m² (19,79 %) | belterületi nem közterület | kivett lakóház, udvar |

## 6.2. FEJLESZTÉSI CÉL

Az Önkormányzat városfejlesztési céljainak megvalósíthatósága érdekében megvásárolta a Dabas 787 hrsz.-ú építési telket. Az építési telek fenntartható fejlesztéséhez, a telek és környezetének rendezése szükséges:
A Dobó Katica utca egy kis részterülete az út területéből leválasztásra kerül és a 787 hrsz.-ú telekhez kerül hozzácsatolásra. Emellett a Virág utca a kialakult állapot szerint a 736 hrsz.-ú telek egy kisebb részterületén halad át, melynek rendezése érdekében szintén telekalakítás tervezett.

Fentiek alapján az Önkormányzat a Virág utca és a 787 hrsz.-ú telek területének rendezése (növelése) érdekében a Dobó Katica utca (804 hrsz.) és a Virág utca (786 hrsz.) közterületek telekhatár-rendezéséről döntött.

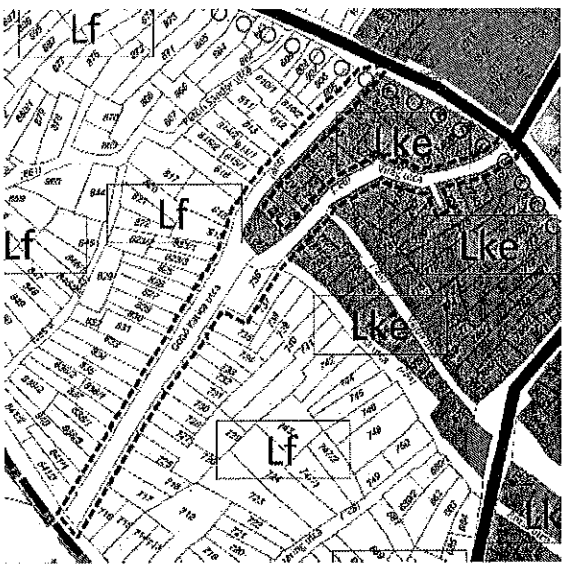
A hatályos szabályozási terv

- a 804 és a 786 hrsz.-ú telkek teljes területét KÖu-3 jelű „általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek" övezetben,
- a 787 hrsz.-ú kivett lakóház, udvar telket Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben,
- a 736 hrsz.-ú kivett lakóház, udvar telket Lf-3 jelű falusias lakóterület építési övezetben

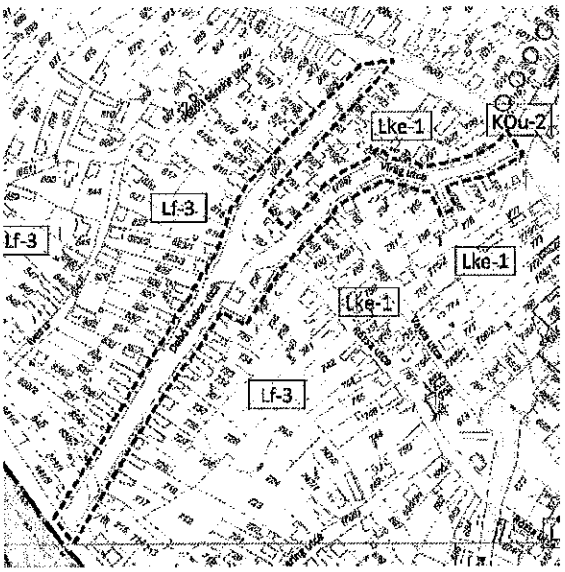
határozza meg.
A fent jelzett fejlesztési célok a terület szabályozásának előzetes módosításával valósíthatók meg.
*(A terület felmérése és a tervezett telekalakítást tartalmazó változási vázrajz készítése folyamatban van, ezek elkészültét követően a tervezet kiegészítésre kerül.)*



## 6.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI




*hatályos szerkezeti tervlap részlete*




*hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-7)*

A tervezési terület telkei

- Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználás és Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben,

- Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásban és Lf-3 jelű falusias lakóterület építési övezetben,
- KÖu területfelhasználásban megjelenített közlekedési terület és KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetben

A tervezési területet védelmi, korlátozó és egyéb tájékoztató elemek, valamint további szabályozási elemek nem érintik.

A **Szerkezeti terv leírás** vonatkozó része az érintett területfelhasználások tekintetében:

*„A Köu-á területfelhasználás jelölésének alkalmazása*

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

*A szerkezeti tervlap alkalmazásakor, illetve a területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során ezen Köu területfelhasználási kategóriába sorolt – gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú – közterületeket azok felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Amennyiben a felezővonal zöldterület, erdőterület beépítésre nem szánt területtel határos, a beépítésre szánt terület határa ezen területi határokig nyúlik (mert ezen területfelhasználási határok kötöttek). Ennek megfelelően a szerkezeti tervlapon ilyen módon jelölt, és Köu-á területfelhasználásba sorolt, gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út, közterület megszüntetése, valamint új kialakítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.*

*(...)*

***LAKÓTERÜLETEK***

*(...)*

*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 vesztett formában ma is áll. Jellemző a fésűs beépítés, az utcára merőleges épület elhelyezés.*

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

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

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

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

*Az OTÉK 14.§-a szerint*

> *„A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül – a mező- és erdőgazdaság, valamint a terület*

*rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat."*

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

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

*Nagy kiterjedésű tervezett falusias lakóterület Gyóni városrészen került kijelölésre.*

*A területfelhasználás területén általános a falusias utcakép, vegyes az arculat, a településképi megjelenés. Az utcavonalak sok esetben szabálytalanok, egyes területeken a keskeny utcák jellemzőek.*

*A telkek mérete 700-1500 m2 között változik, jellemző az oldalhatáros beépítés, az előkertben díszkerttel, a hátsókertben konyhakerttel.*

*A beépítettségben a földszintes telepítés a jellemző, az épületmagasság 5 m körül határozható meg. Az egyszerű épület tömegek nyereg, sátortetősek, esetenként jelennek meg az összetett épületformák. Jellemző melléképületek a nyári konyha, az állat-ólak, a raktárak, és garázs épületek. Egyes városrészekben fellelhetők még a vidéki létformára jellemző kerti kút, gémes kút.*

*(...)*

***KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK***

*Az OTÉK 26.§-a szerint*

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

*Közút területe (Köu)*

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



A **HÉSZ** az érintett építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan **az alábbi előírásokat teszi:**

*„41. § (1) A kertvárosias lakóterület (Lke) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.*

*(2) Az Lke területek építési övezetei az Lke-1, Lke-2, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 jelű építési övezetek.*

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

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

*(5) Az Lke építési övezetben lévő építési telken*

*a) az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása, a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével és azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével;*

*b) az építési hely a 30. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik. Az Lke övezetben telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen a tömb feltárásának megvalósulásáig az építési hely mélysége a kialakult előkerti építési határvonaltól számított legfeljebb 30,0 méter;*

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

*d) a lakó rendeltetéséhez tartozó gépjármű elhelyezését az épületben vagy – amennyiben az övezeti előírás azt megengedi – kiszolgáló épületben kell biztosítani;*

*e) nem lakó rendeltetéshez tartozó gépjármű elhelyezését telken belül kell biztosítani;*

*f) a 4. mellékletben megengedett kereskedelmi szolgáltatói rendeltetés, kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló - nem nagy szállítási forgalmú - létesítmény lehet;*

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

*h) a fejlesztési területként is jelölt területen a lakáshoz tartozó kötelező gépjármű elhelyezés a fő rendeltetésű épületben vagy azzal egy épülettömegben lévő épületben biztosítható.*

*42. § (1) Az Lke-1 építési övezetben kialakult ikres beépítési mód esetén*
*a) az oldalkert – az építési határvonal és a fő rendeltetésű épülettel nem beépített telekhatár közötti távolság - 4,0 méter, a hátsókert 10,0 m, ebben az esetben épületbővítés vagy új épület építése építési helyen belül történhet;*
*b) amennyiben az ikres beépítésű épület egyik telken álló része bontásra kerül a telek az Lke-1 övezet előírásai szerint oldalhatárosan is beépíthető.*
*(2) Önálló gépjárműtároló kiszolgáló építmény az Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 jelű építési övezetben nem helyezhető el.*
*(...)*

*43. § (1) A falusias lakóterület (Lf) lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.*
*(2) Az Lf területek építési övezetei az Lf-1, Lf-2, Lf-3 és Lf-4 jelű építési övezetek.*
*(3) Az Lf építési övezetben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések helyezhetők el. A kiszolgáló építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.*
*(4) Az Lf építési övezetekben a telkenként megengedett, legnagyobb épületszámot, rendeltetési egység számot és lakásszámot a 4. melléklet 4.6. táblázata tartalmazza.*
*(5) Az Lf építési övezetben lévő építési telken*
*a) az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása azzal, hogy*
*aa) a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével a keletkező szennyvíz elhelyezése – a közcsatorna megépítéséig – zárt szennyvíztároló alkalmazásával is megoldható a DÉSZ szennyvízelvezetésre vonatkozó előírásai szerint;*
*ab) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével.*
*b) az építési hely a 30. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik,*
*c) két vagy több lakó rendeltetés kialakítása 22,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik,*
*d) a 4. mellékletben megengedett kereskedelmi szolgáltatói rendeltetés, kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló – nem nagy szállítási forgalmú – létesítmény lehet,*
*e) a 4. melléklet szerint megengedett gazdasági, ipari vagy kisipari rendeltetésű épület telepítési helyét a településképi rendeletben foglalt követelmények alapján kell meghatározni.*

*44. § (1) Az Lf-1, Lf-2, Lf-3 és Lf-4 építési övezetben*
*a) a fejlesztési területként is jelölt területen a lakáshoz kötelezően előírt gépjármű elhelyezés épületben biztosítható;*
*b) kerti víz- és fürdőmedence az előkertben nem létesíthető;*
*c) állattartási és állattenyésztési, mezőgazdasági termék feldolgozási rendeltetés a szomszédos lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja;*
*d) trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló melléképítményeket szag- és bűzhatás mentesen úgy kell elhelyezni, hogy azok a szomszédos lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarhatják;*
*e) tereprendezés az építési helyen kívül, kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.*
*(2) Az Lf-3 és Lf-4 építési övezetben két vagy több lakó rendeltetés kialakítása 20,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges.*
*(...)*

*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.*



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

*(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, vízelvezetési 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) a közúti közlekedés területe*

*aa) az országos főút területe, a települési mellékút területe a KÖu-1 övezet,*

*ab) a helyi gyűjtőutak területe a KÖu-2 övezet, és*

*ac) az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek a KÖu-3 övezet,*

*b) a kötöttpályás közlekedés területe a KÖk övezet.*

*(4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben elhelyezett épület, építmény*

*a) a közlekedést kiszolgáló,*

*b) a közbiztonságot szolgáló,*

*c) a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben ...*

*rendeltetést tartalmazhat;*

*d) 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,*

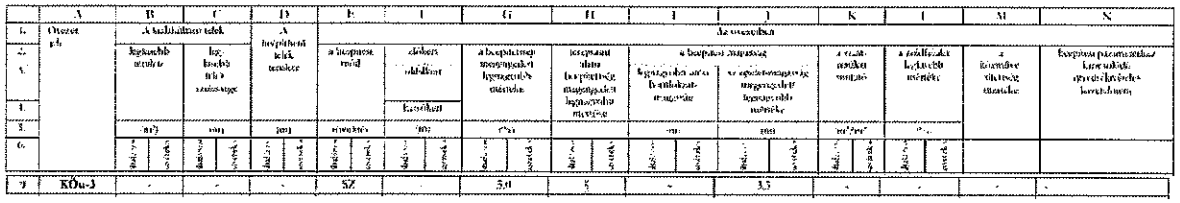
*e) közterületen telefonfülke és hulladékgyűjtő - épület homlokzati falával párhuzamos 3,0 méter távolságon belül - nem telepíthető,*

*f) árusítópavilon legnagyobb bruttó alapterülete 6 m² lehet."*



A **HÉSZ 3. mellékletének** vonatkozó részletei:

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A | B | C | D | F | I | G | H | I | J | K | L | M | N | S |
| 2. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | a beépítés módja | előkert | a beépítésre szánt építmények legnagyobb mértéke | szerelőmű átmi beépítése a megengedett legnagyobb mértékig | a beépítésre szánt építmények | | a zöldfelület legkisebb mértéke | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közműves ivóvízellátás | beépítési paraméterek kapcsolódó építészeti követelmények |
| 3. | | legkisebb területe | legkisebb oldalhossz | legkisebb mélység | | | | | legnagyobb beépíthető mértéke | legnagyobb beépíthető mértéke | | | | |
| 4 | | | | | | építési | | | | | | | | |
| 5 | | m² | m | m | méterben | m | % | % | m | m | m²/m² | % | | |
| 6 | | kisebb | kisebb | kisebb | kisebb | kisebb | kisebb | kisebb | kisebb | kisebb | kisebb | kisebb | | |
| | | nagyobb | nagyobb | nagyobb | nagyobb | nagyobb | nagyobb | nagyobb | nagyobb | nagyobb | nagyobb | nagyobb | | |
| 7 | EKu-1 | 720 | 16 | 40 | O | 5 | 30 | 5 | 4,0 | 5,0 | 0,6 | 50 | nincs | |
| | | | | | | 5 | | | | | | | | |
| 8 | EK-1 | 720 | 14 | - | O | 5 | 30 | 5 | 4,0 | 5,0 | 0,5 | 40 | nincs | - |
| | | | | | | 5 | | | | | | | | |



## 6.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezési feladat során a Dobó Katica utca (804 hrsz.) és a Virág utca (786 hrsz.) közlekedési területek és a velük szomszédos 736, 878 hrsz.-ú lakótelkek telekhatár-rendezése szükséges.

A Virág utca a valóságban a 736 hrsz.-ú telek egy részterületén áthalad, ezért az út által igénybe vett terület területére módosul a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott közlekedési célú terület. Ezen felül az önkormányzati szándék szerint a 787 hrsz.-ú telek déli határa mentén kialakult útszakasz megszüntetésre kerül és így a közlekedési területkén tovább nem hasznosított telekrész a lakótelek területéhez kerül hozzácsatolásra.
A hatályos településszerkezeti terv a gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utakat KÖu területfelhasználásba nem sorolt közlekedési területként (fehér) jeleníti meg, a területét, annak felező vonaláig a szomszédos területfelhasználási egységekhez sorolja. Így a gyűjtőútnál alacsonyabb rendű kiszolgáló út kialakítása és megszüntetése a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.
A rendezés során Dabas Város Helyi Építési Szabályzat (DÉSZ) módosítása szükséges.



A tervezett telekhatár-rendezés megvalósítása érdekében a Dobó Katica utca és a Virág utca csatlakozásánál - az Önkormányzati szándékok figyelembevételével - szabályozási vonal kerül meghatározásra.

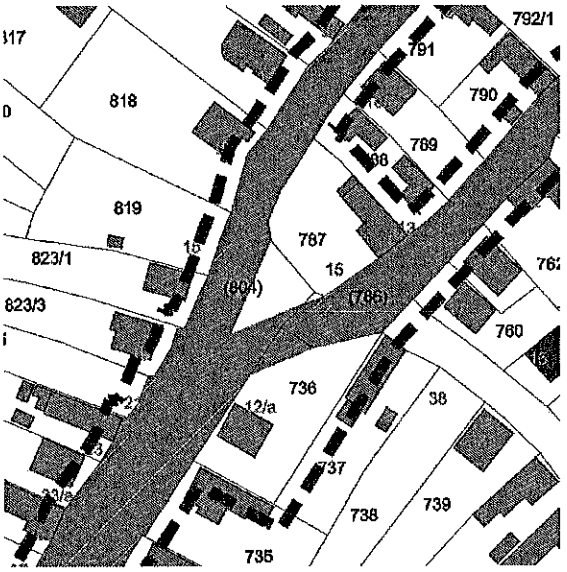
A településrendezési változással érintett terület területfelhasználás és övezeti váltását telkenként az alábbi táblázat mutatja be:

| hrsz. | hatályos TFH és övezet | telek területe területrész | tervezett TFH és övezet | érintett területrész |
|---|---|---|---|---|
| 804 | KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (KÖu-3 jelű övezet) | 7490,0748 m² | KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (KÖu-3 jelű övezet) | 7257,3961 m² |
| | | | KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (Lke-1 jelű építési övezet) | 232,6787 m² |
| 786 | KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (KÖu-3 jelű övezet) | 3283,5226 m² | KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (KÖu-3 jelű övezet) | 3278,4871 m² |
| | | | KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (Lke-1 jelű építési övezet) | 5,0355 m² |
| 736 | Lf jelű falusias lakóterület (Lf-3 jelű építési övezet) | 1084,4649 m² | Lf jelű falusias lakóterület (KÖu-3 jelű övezet) | 76,8890 m² |
| | | | Lf jelű falusias lakóterület (Lf-3 jelű építési övezet) | 1007,5759 m² |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 787 | Lke jelű kertvárosias lakóterület (Lke-1 jelű építési övezet) | 853,8459 m² | Lke jelű kertvárosias lakóterület (Lke-1 jelű építési övezet) | 853,8459 m² |

A jobb oldali ábrán

- sárga terület jelöli a közlekedési területként megjelenített és KÖu-3 jelű övezetbe sorolt terület megszüntetését és Lke-1 jelű építési övezetbe történő átsorolását,
- piros terület jelöli a megmaradó közlekedési területként megjelenített és KÖu-3 övezetbe sorolt területet,
- kék terület jelöli az újonnan közlekedési területben megjelenített és KÖu-3 övezetbe sorolt területet.




*közlekedési területként megjelenített KÖu-3 jelű övezet területi változásának bemutatása a tervezési alaptérképen*



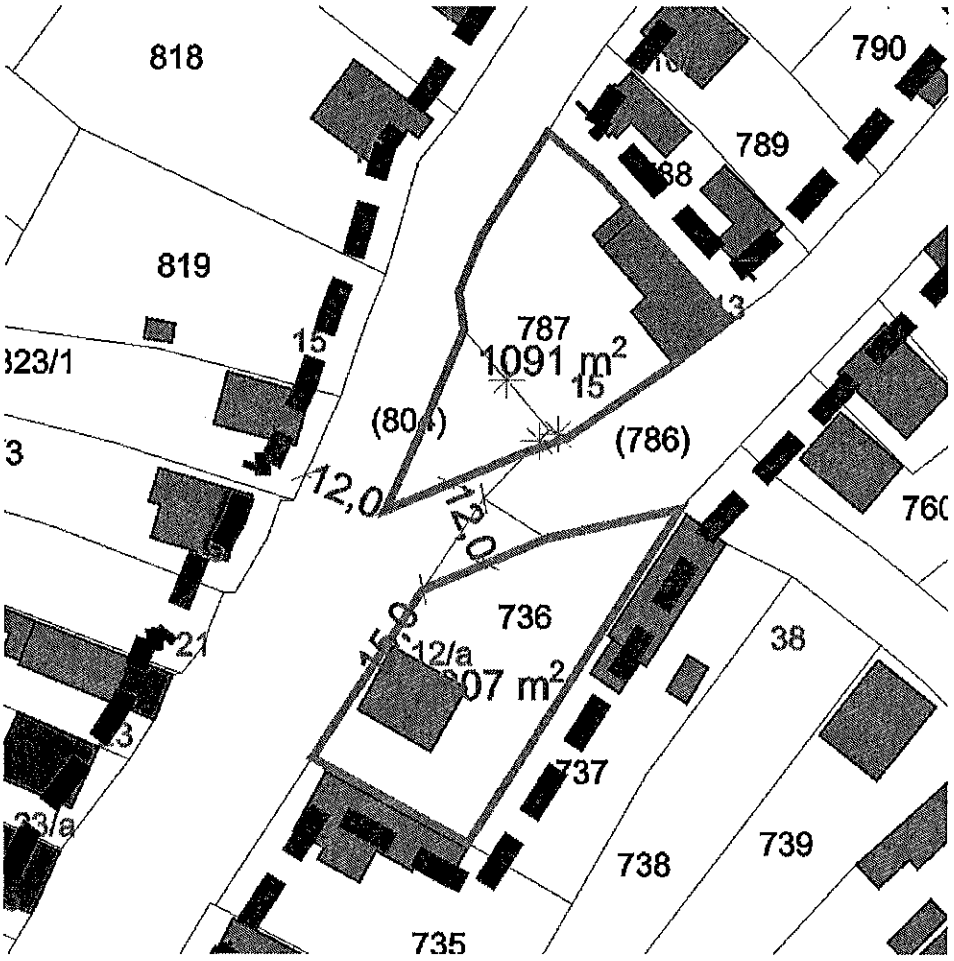
A szabályozási vonal meghatározásával és a DÉSZ hatályos előírásai figyelembevételével a tervezett telekalakítás megvalósíthatóvá válik. A DÉSZ 3. melléklete a KÖu jelű övezetekben nem határoz meg a telekalakítás kapcsán paramétereket.
Az Lke-1 és az Lf-3 jelű építési övezetekben a legkisebb kialakítható telekméret 720 m²-ben került meghatározásra. Az Lke-1 építési övezetben a kialakítható legkisebb telekszélesség 16 méterben, míg az Lf-3 jelű építési övezetben 14 méterben kerül meghatározásra.

A következőkben az érintett telkek tervezett telekcsoport újraosztása kerül bemutatásra:

| meglévő hrsz. | meglévő telekterület | meglévő művelési ág | tervezet hrsz. | tervezett telekterület | tervezett művelési ág |
|---|---|---|---|---|---|
| 804 | 7490,0748 m² (0,7490 ha) | kivett közterület | új 804 hrsz. | 7257,3961 m² (0,7257 ha) | kivett közterület |
| 786 | 3283,5226 m² (0,3283 ha) | kivett közterület | új 786 hrsz. | 3278,4871 m² (0,3278 ha) | kivett közterület |
| 736 | 1084,4649 m² (0,1084 ha) | kivett lakóház, udvar | új 736 hrsz. | 1007,5759 m² (0,1007 ha) | kivett lakóház, udvar |
| 787 | 827,8813 m² (0,0827 ha) | kivett lakóház, udvar | új 787 hrsz. | 1091,5601 m² (0,1091 ha) | kivett lakóház, udvar |

A tervezett telekalakítással a Dobó Katica utca és a Virág utca 12,0 méter szélességű marad a 787 hrsz.-ú telek mellett kialakult csatlakozásnál.

A DÉSZ 17.§ (5) és (14) bekezdések alapján az érintett építési övezetekre meghatározott kialakítható legkisebb telekterületet és telekszélességet a tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során nem kell figyelembe venni, tekintettel arra, hogy a telekalakítás közlekedési terület határainak rendezését biztosítja.




*tervezett telekalakítás az út szélesítése és részterületének megszüntetése vonatkozásában*

A HÉSZ az alábbi előírásokat teszi a telekalakítás kapcsán:

*„17. § (1) A telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a 3. melléklet telekalakítási szabályait, és a DÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.*

*(2) Telekalakítás úgy végezhető, hogy a kialakuló telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.*

*(3) Abban az építési övezetben, övezetben ahol a 3. mellékletben „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe" szabályozó „K" (kialakult) értékkel került meghatározásra, telekalakítás nem történhet, kivéve a szabályozási vonal megvalósítását.*

*(4) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe" szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.*

**(5) A 3. mellékletben meghatározott „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége, és legkisebb telekmélysége" előírásokat nem kell figyelembe venni**

**a) az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során,**



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

*b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során,*

*c) magánút telekalakítása során, azzal, hogy a DÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó szabályait be kell tartani.*

*(6) A szabályozási vonallal érintett telken*

*a) telekalakítás az Étv. 27. § (11) bekezdése szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető,*

*b) a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezésével járó kötelezettségek a közműellátással érintett telek tulajdonosát terhelik.*

*(7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen*

*a) tömbfeltárás, a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett teljes területére vonatkozó – a teljes tömb közlekedési feltárását nem ellehetetlenítő - telekalakítás szerint valósítható meg;*

*b) a feltáró szabályozóval érintett telken telekfelosztás a feltáró szabályozó szerinti telekalakítás megvalósulásával egy időben, vagy azt követően történhet;*

*c) közvetlen közterület kapcsolattal rendelkező, de tömbfeltáró szabályozóval is érintett telek, a jelölt szabályozók figyelembevételével beépíthető, de új építési telek kialakulása céljából csak a tömbfeltáró szabályozó szerinti közlekedési célú telek kialakulása után osztható meg.*

*(8) A feltáró szabályozóval érintett területen*

*a) a tömbfeltárás ütemezetten is megvalósítható, az ütemezés feltétele, hogy az újonnan megvalósítandó közlekedési célú területnek meglévő és kiépített közlekedési célú telekhez (közút vagy magánút) kell közvetlenül a természetben is kapcsolódnia;*

*b) a racionális tömbfeltárás érdekében a feltáró szabályozóval meghatározott közlekedési terület tervezett nyomvonala áthelyezhető, módosítható, de a tömbfeltárást biztosító közlekedési terület szélessége nem csökkenthető;*

*c) a tömb feltárására magánút alakítható.*

*(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."*



## 6.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A kialakult állapot és a tervezett telekalakítás figyelembevételével, a szabályozási tervben szabályozási vonal meghatározásával módosul a meglévő KÖu-3 jelű övezet területi lehatárolása.

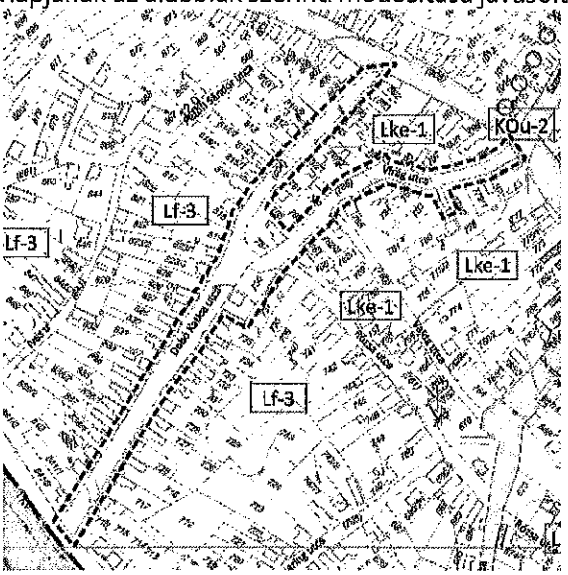
A tervezett telekhatár-rendezéssel érintett, Lke-1 jelű építési övezetbe sorolt 787 hrsz.-ú telek területe mintegy 230 m²-rel nő a szomszédos Dobó Katica utca területével, míg a kialakult állapot szerint mintegy 76 m²-rel csökken az Lf-3 jelű építési övezete sorolt 736 hrsz.-ú telek területe.

Az újonnan meghatározásra kerülő szabályozási vonallal és a DÉSZ hatályos előírásainak figyelembevételével a tervezett telekalakítás megvalósítható.

A tervezett módosítással a DÉSZ előírásainak kiegészítése, módosítása nem szükséges.

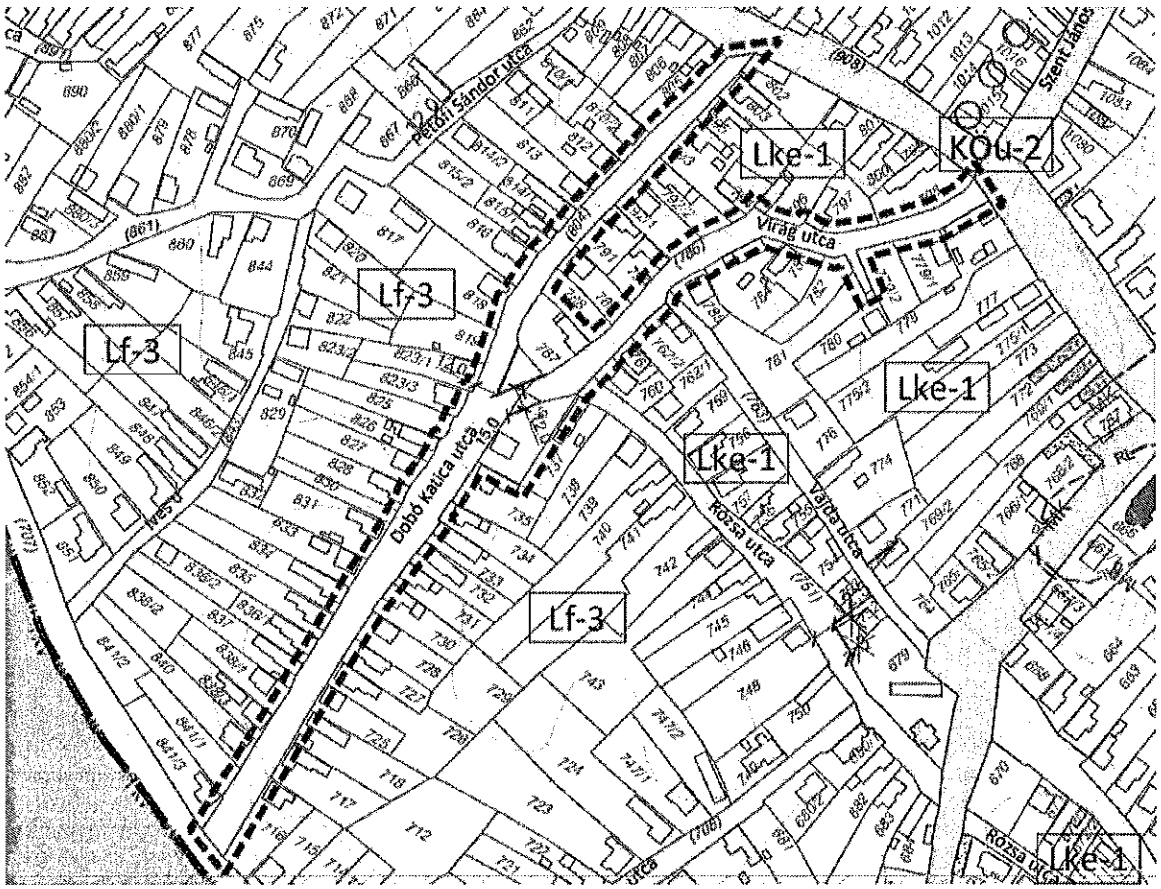
A DÉSZ 1. mellékletének SZT-7 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A <u>804 hrsz.-ú telek</u> részterülete közlekedési terület övezetből kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerül átsorolásra. <u>(0,0232 ha KÖu-3 > Lke-1)</u>
- A <u>736 hrsz.-ú telek</u> részterülete falusias lakóterület építési övezetből közlekedési terület övezetbe kerül átsorolásra. <u>(0,0076 ha Lf-3 > KÖu-3)</u>
- Az előző két ponttal összefüggésben, a KÖu-3 jelű övezet tervezett határán szabályozási vonal kerül feltüntetésre.




*hatályos SZT-7 jelű szabályozási tervlap részlete*



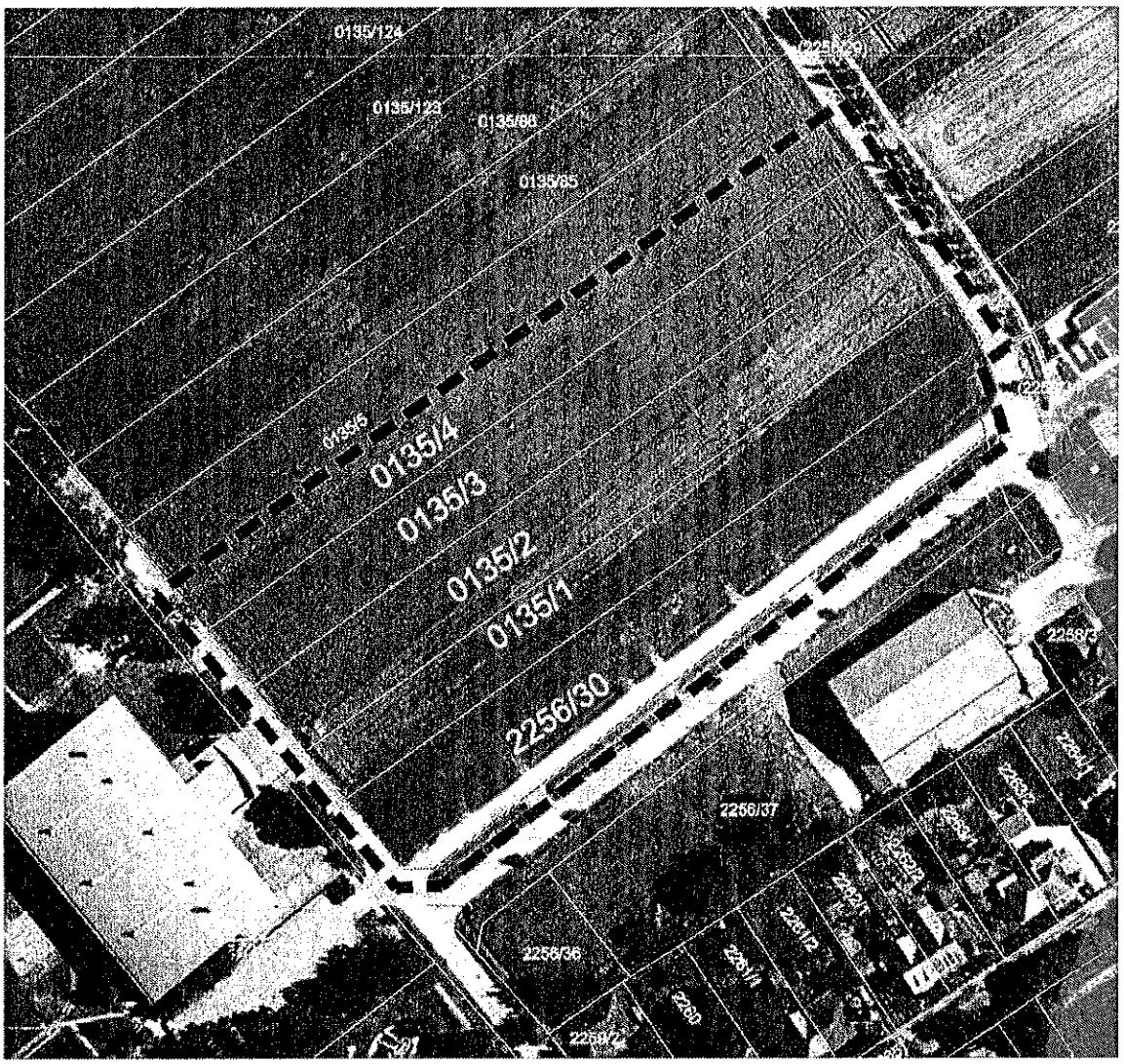



*tervezett SZT-7 jelű szabályozási tervlap részlete*

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása a rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.

# 7. KULTURÁLIS KÖZPONT TERÜLETÉNEK ELŐKÉSZÍTÉSE

Az új városközpont belterületen, az 5. sz. főút – Meder utca – Iskola utca – szennyvíztisztító telep között helyezkedik el és területe folyamatosan fejlődik.
Az Önkormányzat a közeljövőben egy kulturális központ létesítését tervezi a Meder utca felőli területrészen, ahol az elmúlt időszakban már két sportcsarnok és egy bölcsőde is felépült.
A tervezési feladat az érintett terület hatályos szabályozásának módosítása a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében.

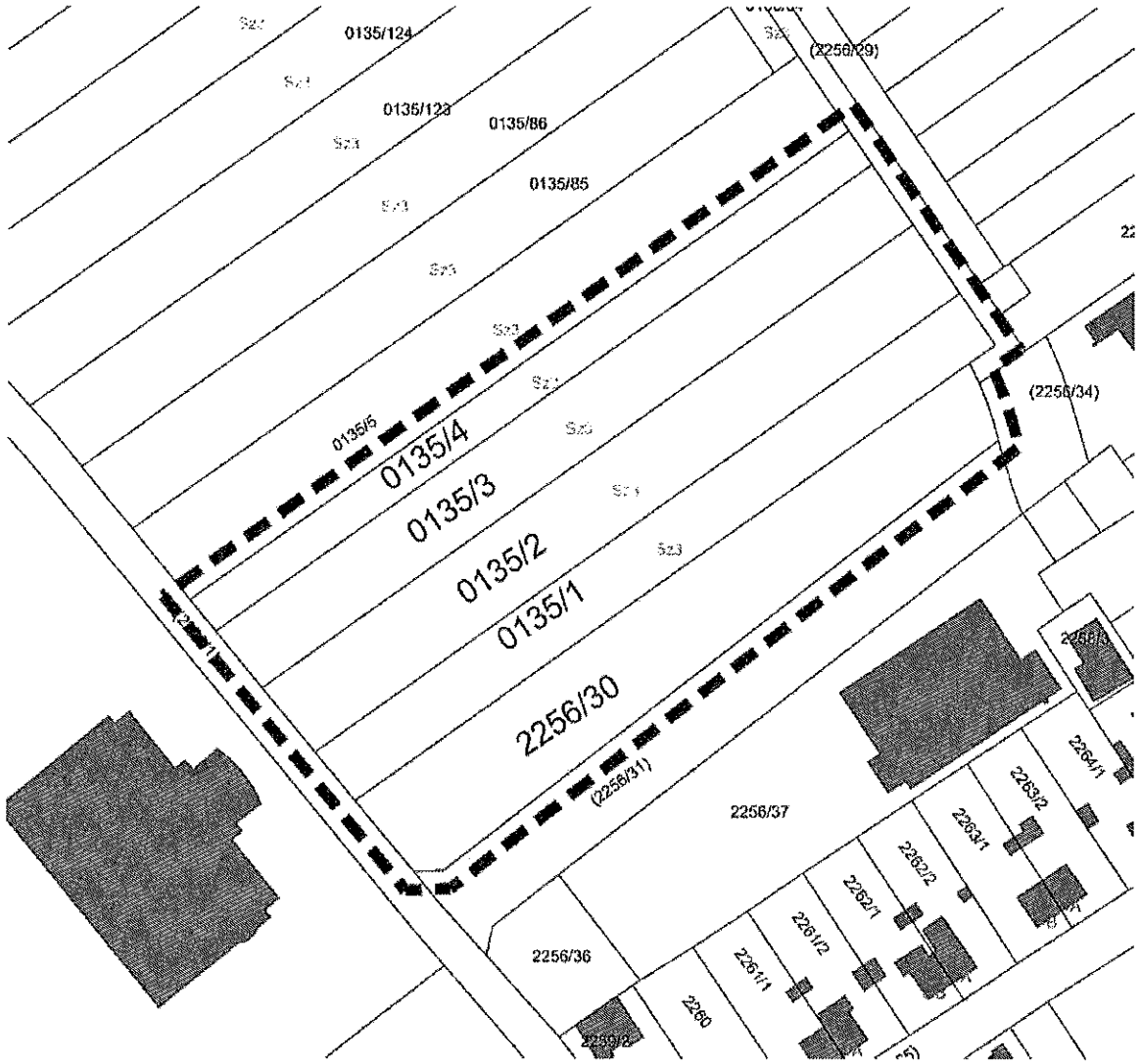



*a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve, ortofotó alávetítéssel*



## 7.1. TELEKVIZSGÁLAT

A tervezési terület telkei közül a belterületi 2256/30 hrsz.-ú telek önkormányzati tulajdonú telek.
A külterületi 0135/1-4 hrsz.-ú telkek 3-as minőségi osztályú szántók. A 0135/4 hrsz.-ú telek magántulajdonban van. A telkeken jelenleg mezőgazdasági hasznosítás folyik.




*a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve*

A telkek alapadatai az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (a továbbiakban: tervezési alaptérkép) alapján:

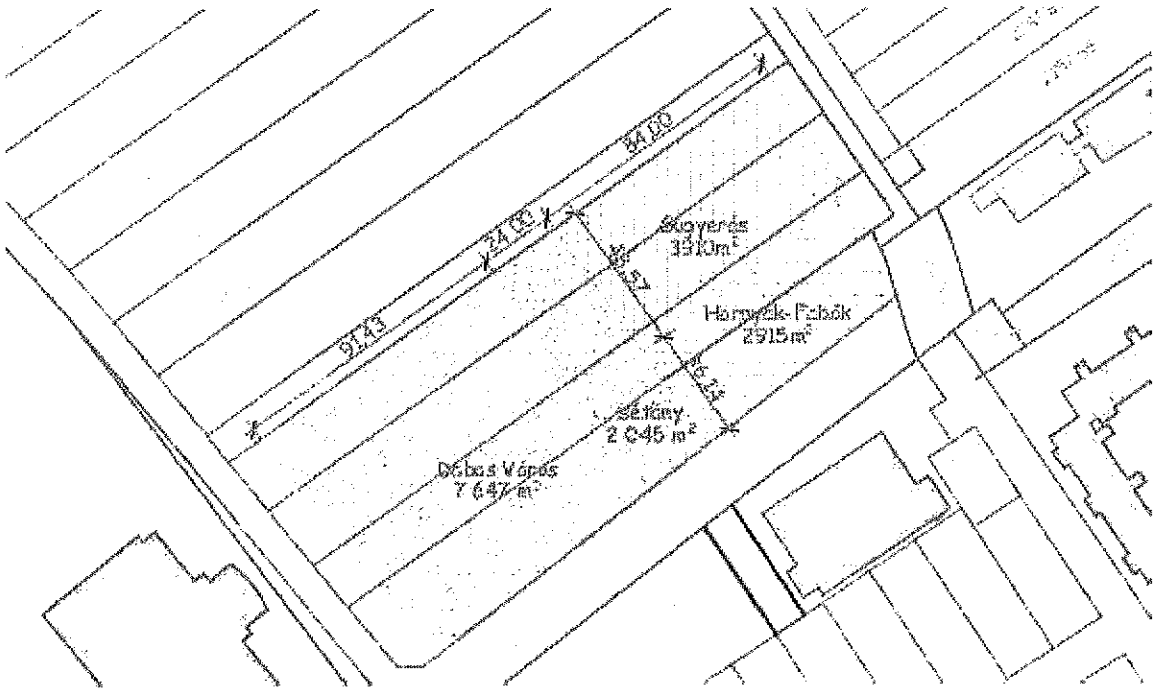
| hrsz. | fekvés | telekméret | beépített terület | földrészlet típusa | művelési ág |
|---|---|---|---|---|---|
| **2256/30** | belterület | 5162,6238 m² (0,5162 ha) | 0 m² (0 %) | belterületi nem közterület | kivett beépítetlen terület |
| **0135/1** | külterület | 3676,7859 m² (0,3676 ha) | 0 m² (0 %) | külterületi nem közterület | szántó (Sz 3) |
| **0135/2** | külterület | 4903,0465 m² (0,4903 ha) | 0 m² (0 %) | külterületi nem közterület | szántó (Sz 3) |
| **0135/3** | külterület | 4352,1384 m² (0,4352 ha) | 0 m² (0 %) | külterületi nem közterület | szántó (Sz 3) |
| **0135/4** | külterület | 2430,4460 m² (0,2430 ha) | 0 m² (0 %) | külterületi nem közterület | szántó (Sz 3) |



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

## 7.2. FEJLESZTÉSI CÉL

Az Önkormányzat a jelzett városfejlesztési célok megvalósíthatósága érdekében a 0135/1-3 és 2256/30 hrsz.-ú telkek telekcsoport-újraosztását tervezi, a telekalakítással újonnan létrejövő legnagyobb (7647 m²) telken tervezett a kulturális központ megvalósítása.
A telekalakítással (módosítással) érintett tömb egy területrészét érintően a hatályos szabályozási terv már tartalmaz egy „javasolt közlekedés céljára fenntartott területet"-et. Ennek a területnek a meghosszabbítása tervezett a Meder utcában található spotcsarnok mellett kijelölt „közlekedés célú telek kialakítására fenntartott terület"-ig. Ezen a területen zöldfelület kialakítása tervezett, a gyalogos és a kerékpáros közlekedés egyidejű biztosításával.




*tervezett telekalakítást bemutató ábra (önkormányzati adatszolgáltatás)*

Fentiek figyelembevételével a fejlesztési cél a terület szabályozásának módosításával valósítható meg.
*(A terület tervezett telekalakítását tartalmazó változási vázrajz készítése folyamatban van, a vázrajzzal a tervezet kiegészítésre kerül.)*

## 7.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

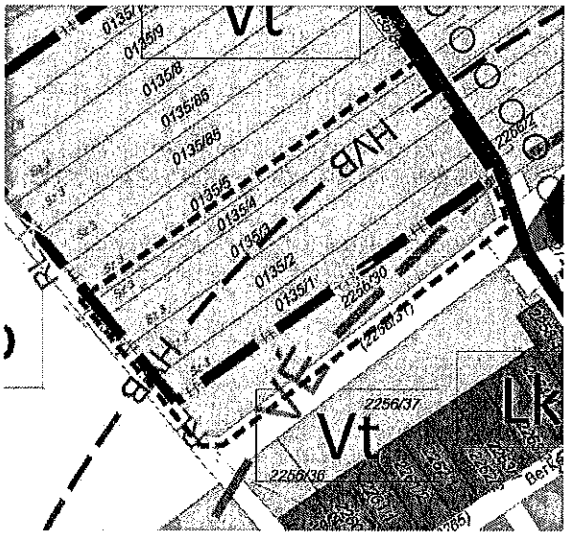
A tervezési terület jelenleg Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználásban és Vt-v-k jelű városközpont terület építési övezetben, valamint KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetben van.
A hatályos településrendezési eszközök a tervezési terület belterületbe vonását irányozzák elő. A szabályozási terven a terület településközponti vegyes „fejlesztési terület"-ként került meghatározásra.
A terület északkeleti és délnyugati határát 12 méter szélességű (tervezett) közlekedési terület került meghatározásra szabályozási vonallal.

A területet érintő védelmi, korlátozó és egyéb tájékoztató elemek:

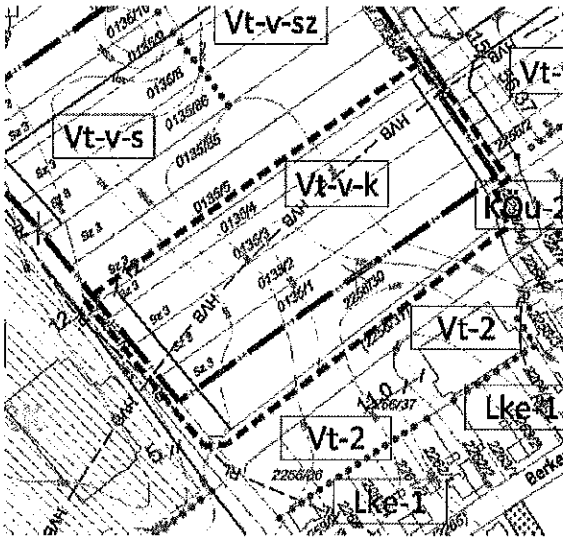


APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

- a 0135/4 hrsz.-ú telek kivételével vízbázis hidrogeológiai „B" védőövezet,
- a 2256/30 hrsz.-ú telek egy kis részterületét érinti a felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület területe,
- tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhely területén fekszik.




*hatályos szerkezeti tervlap részlete*




*hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-18)*



A **Szerkezeti terv leírás** vonatkozó része az érintett területfelhasználások tekintetében:

*„VEGYES TERÜLETEK*

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

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

*Az OTÉK 16.§-a szerint*

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

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

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

*A területekre jellemző a változó méretű telkek, valamint a kisebb utcák által határolt lakótömbök.*

*A többnyire magastetős (nyereg-, sátortető) kialakítású, földszintes és emeletes épületek mellett, lapos tetősek is fellelhetőek. Főként a Bartók Béla út mentén számos városiasodást szimbolizáló épület jelenik meg. A településközpont vegyes területekre többnyire a kertvárosi területfelhasználású tömbökre jellemző beépítési struktúra figyelhető meg."*

A **HÉSZ** az érintett építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan **az alábbi előírásokat teszi:**

*„18. § (1) A DÉSZ-ben foglaltak szerint a területek felhasználásának, és az ingatlanok építési telekké alakításának megvalósulása és az építési feltételek megteremtése érdekében a települési*

*önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval – a kapcsolódó önkormányzati feladatokra is figyelemmel - településrendezési szerződést köthet a mindenkor hatályos vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint.*

*(2) Az Étv.-ben foglalt felhatalmazás és az (1) bekezdés alapján a DÉSZ-ben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladatok megvalósítása érdekében, ezen belül kiemelten*

*a) a szabályozási terven tervezett szabályozással vagy feltáró szabályozóval érintett területek tömbfeltárására;*

*b) „telekalakítás sajátos jogintézménnyel" érintett területek telekalakítására;*

*c) a négynél több telket érintő vagy négynél több telek kialakítására, illetve magánút kialakítására irányuló telekalakítás előkészítésére, megvalósítására,*

*d) telkenként kettőnél több önálló rendeltetési egység és lakás megépítésével összefüggő közlekedési,- közmű- és humán infrastruktúra fejlesztésre, illetve az egyéb kapcsolódó önkormányzati feladatok átvállalásának megvalósítására;*

*e) a szabályozási tervben „fejlesztési területként" meghatározott területen, a telekalakításhoz, a közlekedési és közműinfrastruktúra fejlesztés megvalósításához, illetve a tervezett beépítés telepítésének a meghatározásához;*

*f) a területek belterületbe vonásához*

*az önkormányzat az Étv. 30/A. § szerinti településrendezési szerződést köt az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozóval.*

*(3) A szabályozási terven szabályozási vonallal érintett telek esetében az önkormányzat az Étv. 27. § (11) bekezdés figyelembevételével településrendezési szerződést köt az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozóval a kötelező telekhatár megvalósítása érdekében.*



*(4) A (2) bekezdés e) pont szerinti fejlesztési területként meghatározott terület tekintetében, az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján, a településrendezési szerződés megalapozására a telepítési tanulmányterv részeként, a településképi rendeletben foglalt követelmények szerint*

*a) közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztésre vonatkozó egységes infrastruktúra-fejlesztési tanulmányterv*

*b) az építészeti kialakításra egységes beépítési terv készül.*

*(...)*

*45. § (1) A településközpont terület (Vt) elsősorban lakóépületek, illetve olyan települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.*

*(2) A Vt területek építési övezetei*

*a) az általánosan vegyes rendeltetésű területekhez a Vt-1, Vt-2, Vt-2-m, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-10, Vt-11, Vt-12, Vt-13, Vt-14, Vt-15, Vt-16, Vt-17, Vt-18*

*b) kizárólag az intézmények területére a Vt-int-1, Vt-int-2,*

*c) az új városközpont területére a Vt-v-t, Vt-v-g, Vt-v-l, Vt-v-i, Vt-v-s, Vt-v-sz, Vt-v-k*

*jelű építési övezetek.*

*(3) A Vt építési övezetekben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések helyezhetők el. A kiszolgáló építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.*

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

*(5) A Vt építési övezetben lévő építési telken kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik, vagy az építési helyet a szabályozási terv tartalmazza,*

*a) az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása, a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével,*

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

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

*d) önálló kiszolgáló épületben lévő gépjárműtároló, új ipari üzemi jellegű gazdasági telephely, és a 4. mellékletben meghatározott rendeltetéseken kívül egyéb gazdasági rendeltetésű építmény nem helyezhető el.*

*(...)*

*47. § (1) A Vt-int-1 és Vt-int-2 építési övezet elsősorban intézmények elhelyezésére szolgál.*

*(2) A Vt-int-1és Vt-int-2 építési övezetben*

*a) az építési helyen kívül meglévő épület, épületrészen építési tevékenység végezhető, az épület építési helyen belül bővíthető,*

*b) a fő rendeltetéseket kiszolgáló épület elhelyezhető.*

*(3) A Vt-v-t, Vt-v-g, Vt-v-l, Vt-v-i, Vt-v-s, Vt-v-sz, Vt-v-k építési övezetben*

*a) lévő területen az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a 18. § (4) bekezdésében meghatározott infrastruktúrafejlesztési tanulmánytervvel és beépítési tervvel összhangban végezhető építési tevékenység, készíthető építészeti-műszaki dokumentáció,*

*b) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetés településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhető el.*

*c) a szabályozási tervlapon jelölt javasolt közlekedés céljára fenntartott területen*

*ca) épület, parkoló, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető.*

*cb) 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.*

*d) a 2257/55 hrsz.-ú telket érintő telekalakítás során a 3. mellékletben meghatározott telekalakítási paraméterek figyelmen kívül hagyhatók.*

*(...)*



*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, vízelvezetési 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) a közúti közlekedés területe*

*aa) az országos főút területe, a települési mellékút területe a KÖu-1 övezet,*

*ab) a helyi gyűjtőutak területe a KÖu-2 övezet, és*

*ac) az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek a KÖu-3 övezet,*

*b) a kötöttpályás közlekedés területe a KÖk övezet.*

*(4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben elhelyezett épület, építmény*

*a) a közlekedést kiszolgáló,*

*b) a közbiztonságot szolgáló,*

*c) a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben ...*

*rendeltetést tartalmazhat;*

*d) 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*

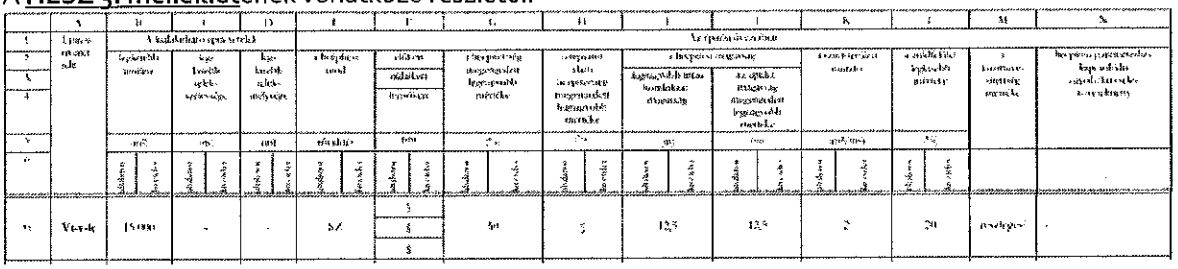
*a) építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelően helyezhető el, amennyiben a működéséből eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát;*

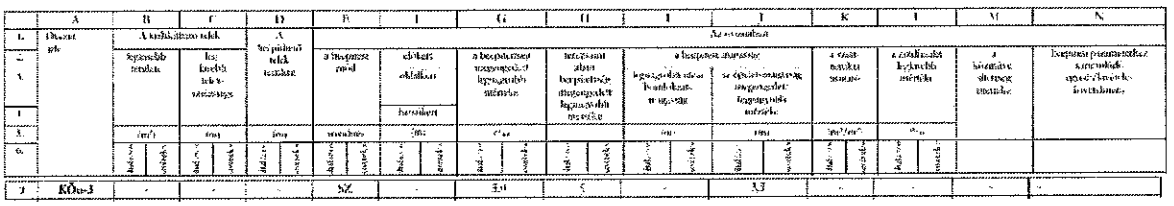
*b) az építmény, a köztárgy a biztonságos gépjármű és a gyalogos forgalmat nem akadályozhatja;*

*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."*

A **HÉSZ 3. mellékleté**nek vonatkozó részletei:







## 7.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezés során a tervezési terület szabályozásának módosítása vált szükségessé a tervezett kulturális központ és ahhoz kapcsolódó érintett telkek telekcsoport-újraosztása, valamint a tervezett sétány megvalósíthatósága érdekében.
A rendezés során a területfelhasználás módosítás nem szükséges, a hatályos településszerkezeti terv nem módosul.
A település területén kizárólag a tervezési területen került meghatározásra Vt-v-k jelű új városközpont terület építési övezet. A rendezéssel az építési övezet előírásainak a módosítása, új építési övezet létrehozása nem indokolt.

A módosítás során a DÉSZ módosul az érintett Vt-v-k jelű építési övezet előírásait és a szabályozási tervet érintően.

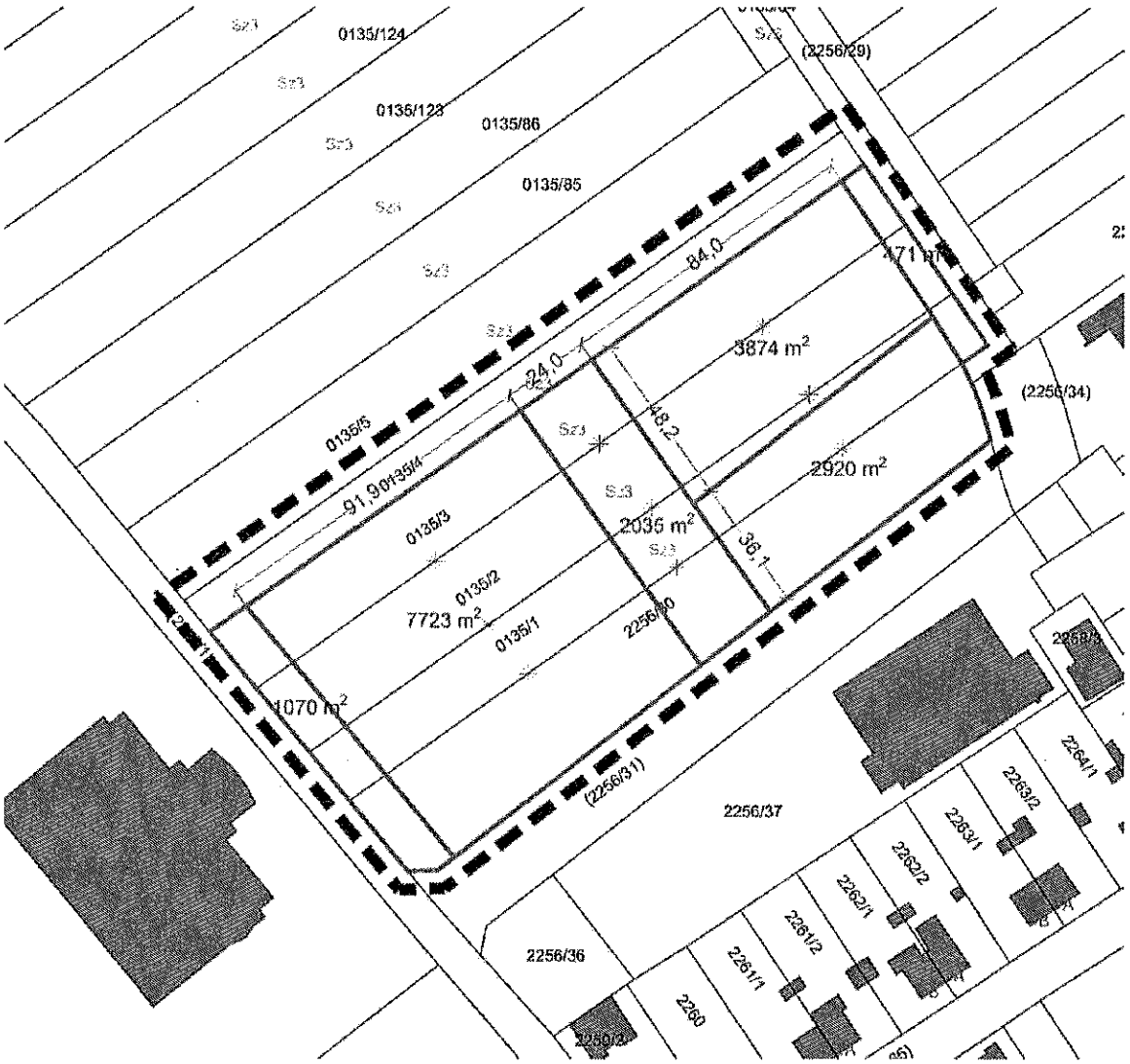
A Vt-v-k jelű építési övezetben a kialakítható építési telek legkisebb területe 15.000 m², a kialakítható építési telek legkisebb telekszélessége és telekmélysége nem került meghatározásra.
A tervezett telekcsoport újraosztása érdekében, a telekalakítási rajz figyelembevételével, a kialakítható építési telek legkisebb területe paraméter 2000 m²-re módosul.

Az érintett telkek tervezett telekcsoport újraosztása:

| meglévő hrsz. | meglévő telekterület | meglévő művelési ág | tervezet hrsz. | tervezett telekterület | tervezett művelési ág |
|---|---|---|---|---|---|
| 2256/30 | 5162,6238 m² (0,5162 ha) | kivett beépítetlen terület | új telek (kulturális központ) | 7723,3932 m² (0,7723 ha) | kivett |
| | | | új telek (közlekedési terület) | 1070,4131 m² (0,1070 ha) | kivett közterület |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 0135/1 | 3676,7859 m² (0,3676 ha) | szántó (Sz 3) | új telek | 3873,9062 m² (0,3874 ha) | kivett |
| 0135/2 | 4903,0465 m² (0,4903 ha) | szántó (Sz 3) | új telek | 2920,1214 m² (0,2920 ha) | kivett |
| 0135/3 | 4352,1384 m² (0,4352 ha) | szántó (Sz 3) | új telek (sétány) | 2035,6470 m² (0,2035 ha) | kivett |
| | | | új telek (közlekedési terület) | 471,0849 m² (0,0471 ha) | kivett közterület |
| 0135/4 | 2430,4460 m² (0,2430 ha) | szántó (Sz 3) | 0135/4 hrsz. | 2430,4460 m² (0,2430 ha) | szántó (Sz 3) |

A tervezett telekalakítás a 0135/4 hrsz.-ú telket nem érinti, hasznosítása távlatban tervezett, a kulturális központ mellett kialakításra tervezett sétány folytonossága érdekében, ezen a telken is feltüntetésre kerül a „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület" szabályozó.




*tervezett telekalakítás bemutatása tervezési alaptérképen*

A 2256/30 és a 0135/1-3 hrsz.-ú telkek területét, az északkeleti és délnyugati határon szabályozási vonal érinti 24,0 méter szélességű tervezett közlekedési területek kialakíthatósága érdekében. Ezzel a



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

tervezési területet érintően mintegy 1500 m² terület kerül leválasztásra a tervezett közúthálózat fejlesztése érdekében.
A tervezett közlekedési területhez kapcsolódó telekalakítás mellett a tervezett telekcsoport-újraosztással a kulturális központ megvalósítására az OBO Aréna Sportcsarnokkal szemben 7500 m² nagyságú telek kerül kialakításra a 2256/30 és a 0135/1-3 hrsz.-ú telkek területéből, a telkek fennmaradó területéből további 3 építési telek kerül kialakításra.

A tervezett telekalakítás kapcsán figyelembe kell venni az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet előírásait:

*„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 megközelíthetőek 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 telkek 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 telkek 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 épületgépészeti 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."*

A **DÉSZ** az alábbi előírásokat teszi a telekalakítás kapcsán:

*„17. § (1)* **A telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a 3. melléklet telekalakítási szabályait, és a DÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.**

*(2)* **Telekalakítás úgy végezhető, hogy a kialakuló telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.**

*(3) Abban az építési övezetben, övezetben ahol a 3. mellékletben „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe" szabályozó „K" (kialakult) értékkel került meghatározásra, telekalakítás nem történhet, kivéve a szabályozási vonal megvalósítását.*

*(4) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe" szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.*

*(5)* <u>**A 3. mellékletben meghatározott „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége, és legkisebb telekmélysége" előírásokat nem kell figyelembe venni**</u>

*a)* <u>**az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során,**</u>

*b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során,*

*c)* <u>**magánút telekalakítása során, azzal, hogy a DÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó szabályait be kell tartani.**</u>

*(6) A szabályozási vonallal érintett telken*

*a) telekalakítás az Étv. 27. § (11) bekezdése szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető,*

*b) a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezésével járó kötelezettségek a közműellátással érintett telek tulajdonosát terhelik.*

*(7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen ...*

*(8) A feltáró szabályozóval érintett területen ...*

*(9) A szabályozási tervben telekfelosztási korlátozással érintett telek ...*

*(10)* <u>**A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki. Kialakult nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.**</u>

*(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."*



A fenti előírások figyelembevételével, az érintett telkek területén a tervezett telekalakítás megvalósítható. A tervezett sétány számára kijelölésére kerülő „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület" szabályozóra vonatkozó előírásokat a DÉSZ 47.§ (3) bekezdése tartalmazza:

*„47. § (3) **A** Vt-v-t, Vt-v-g, Vt-v-l, Vt-v-i, Vt-v-s, Vt-v-sz,* ***Vt-v-k építési övezetben***

*(...)*

***c) ) a szabályozási tervlapon jelölt javasolt közlekedés céljára fenntartott területen***

***ca) épület, parkoló, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető.***

***cb) 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."***

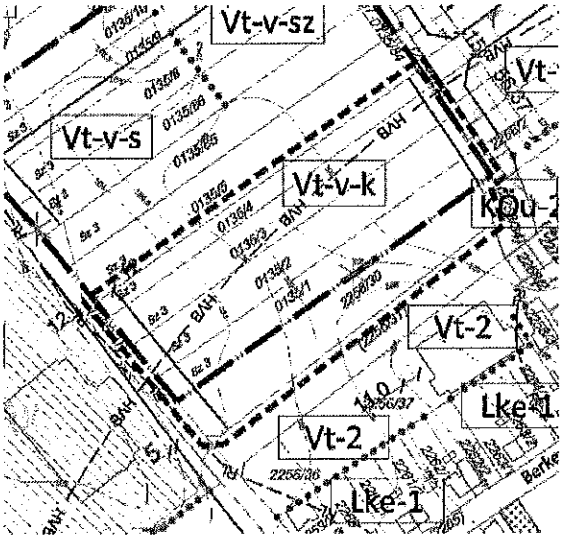
### 7.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében a szabályozási tervben „javasolt telekhatár" és „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület" szabályozók kerülnek feltüntetésre, továbbá a DÉSZ 3. mellékletének „3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei" című táblázat 31. sor „B" oszlopában a kialakítható építési telek legkisebb területe 15.000 érték 2000- re módosul.

A rendezés a DÉSZ előírásainak további kiegészítését, módosítását nem indokolja.

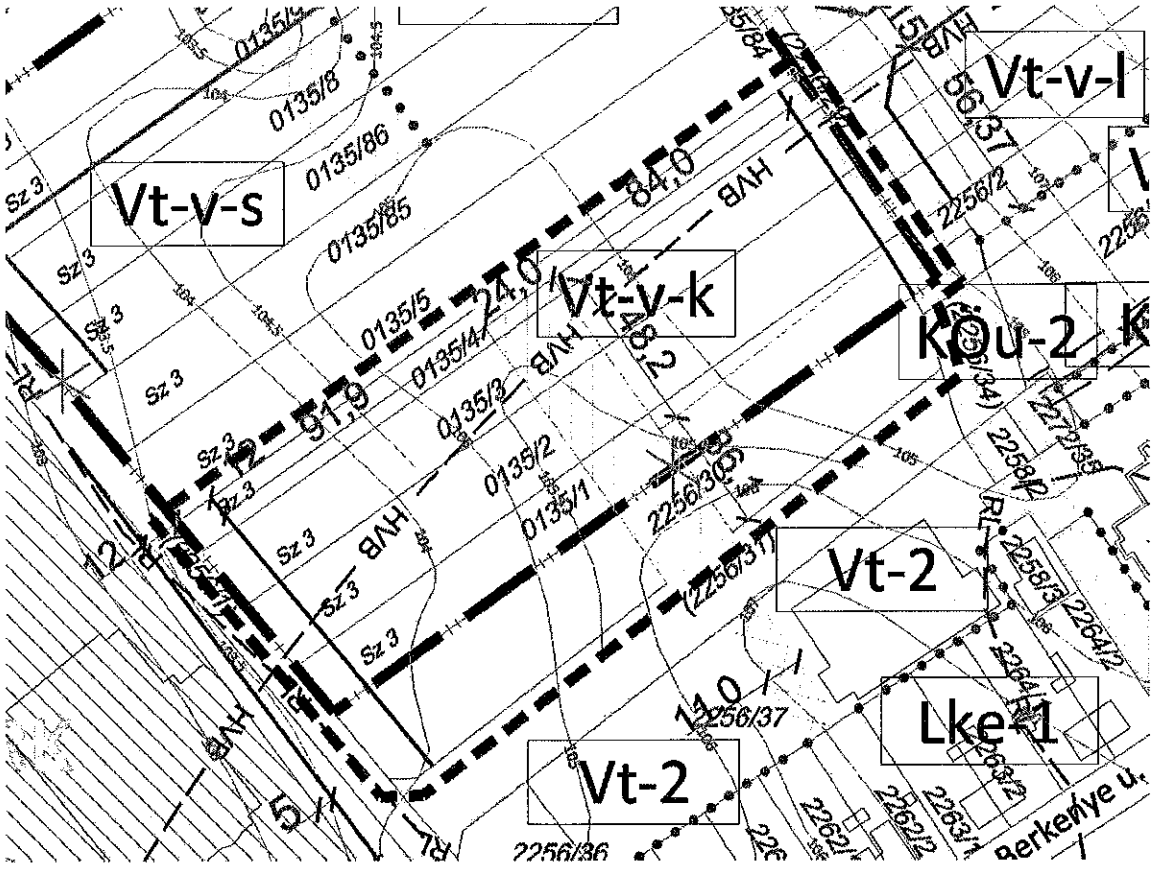
A DÉSZ 1. mellékletének SZT-18 jelű szabályozási tervlapjának az alábbi módosítása javasolt:

- A <u>2256/30 és 0135/1-3 hrsz.-ú telkek</u> területén javasolt telekhatár kerül feltüntetésre.
- A <u>2256/30 és 0135/1-4 hrsz.-ú telkek</u> területén javasolt közlekedés céljára fenntartott terület kerül feltüntetésre.
- A tervlapon a közlekedési területek sraffozott kitöltése a szabályozási vonalaknak megfelelően kerül feltüntetésre (szerkesztésből adódó pontatlanság: egymásra fedő fóliák).




*hatályos SZT-18 jelű szabályozási tervlap részlete*





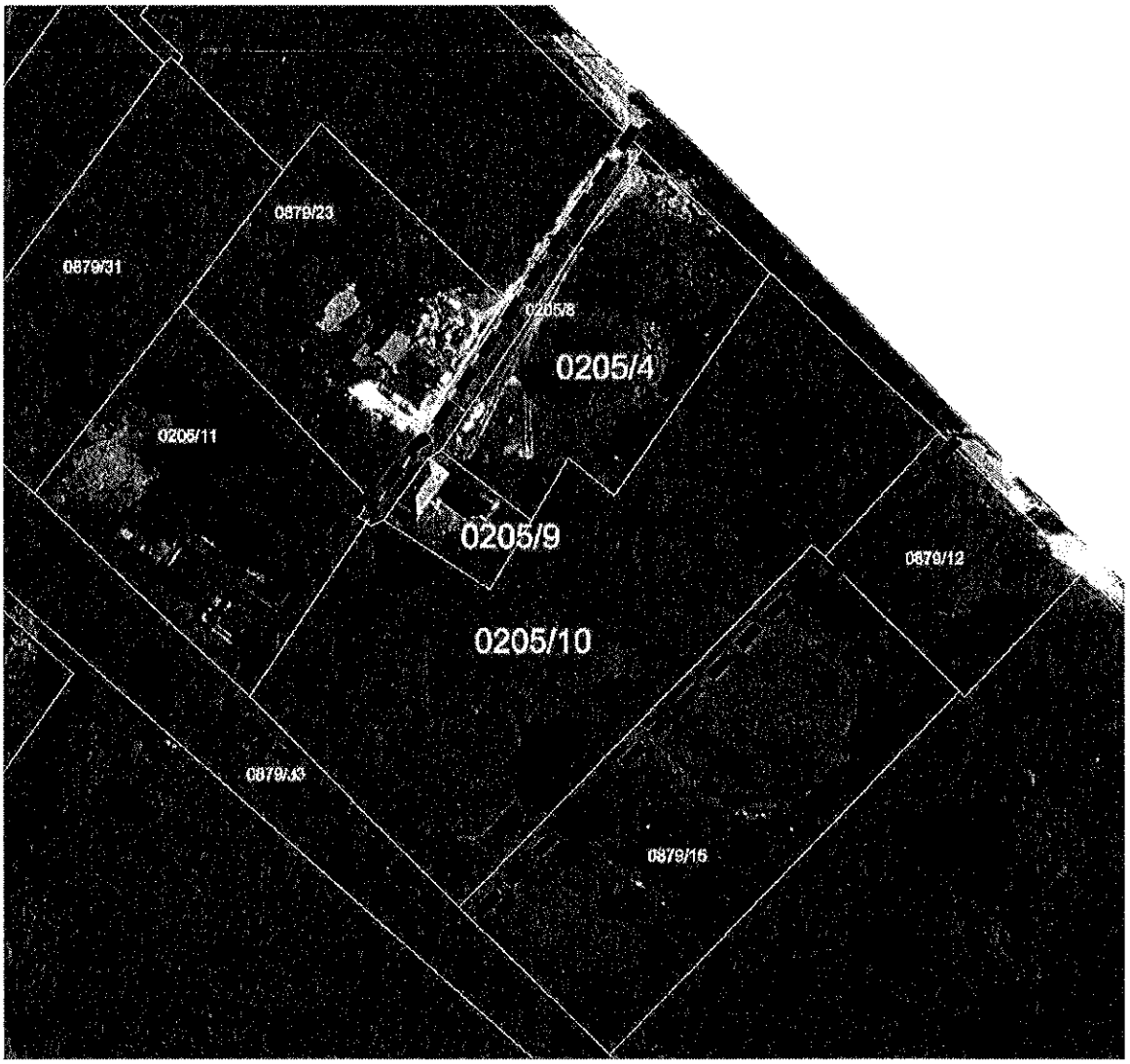

*tervezett SZT-18 jelű szabályozási tervlap részlete*

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása a rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.

# 8. DABAS 0205/4, ÉS 0205/9-10 HRSZ.-Ú TELKEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA A TERVEZETT TELEKALAKÍTÁS MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA ÉRDEKÉBEN

A tervezési terület a Dabas-Szőlő területén, a Toldi Miklós utca és az Árpád utca találkozásánál található külterületen.
A 0205/9 hrsz.-ú telek tulajdonosa a telek - fejlesztése érdekében – telekhatárrendezését, ezen belül a telekterület kismértékű bővítését tervezi.
A tervezési feladat a tervezett telekalakítás településrendezési megalapozása.






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

## 8.1. TELEKVIZSGÁLAT

A tervezési területen belül a 0205/9 hrsz.-ú művelésből kivett telek beépített, rajta egy lakó- és egy gazdasági épület található, magántulajdonban van. A vele szomszédos, szintén magántulajdonban lévő telkek beépítetlenek, 6-os minőségi osztályú legelő és szántó területek. A 0205/4 hrsz.-ú legelő

terület a 0205/9 hrsz.-ú telekkel együtt hasznosított. A 0205/10 hrsz.-ú telek hasznosítatlan, főként erdősült terület.

*a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve*

A telek alapadatai az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (a továbbiakban: tervezési alaptérkép) alapján kerültek feltüntetésre:

| hrsz. | fekvés | telekméret | beépített terület | földrészlet típusa | művelési ág |
|---|---|---|---|---|---|
| **0205/4** | külterület | 4180,2979 m² (0,4180 ha) | 0 m² (0 %) | külterületi nem közterület | legelő (L 6) |
| **0205/9** | külterület | 777,5813 m² (0,0777 ha) | 156,7124 m² (20,15 %) | külterületi nem közterület | kivett lakóház, melléképület, udvar |
| **0205/10** | külterület | 12.301,4723 m² (1,2301 ha) | 0 m² (0 %) | külterületi nem közterület | szántó (Sz 6) |



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

## 8.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A Dabas 0205/9 hrsz.-ú telken egy lakó- és egy gazdasági épület található. A terület beépítésének racionalizálása (fejlesztése) érdekében a telek területének kisebb mértékű bővítése vált szükségessé, ezt a területre meghatározott hatályos Má-sz2 jelű övezet kialakítható telek legkisebb területe paraméter nem teszi lehetővé, így a DÉSZ-ben már alkalmazott, a szomszédos területeken érvényes Má-sz3 jelű övezet telekre vonatkozó kiterjesztése javasolt.

*(A terület tervezett telekalakítását tartalmazó változási vázrajz készítése folyamatban van, melynek elkészültét követően a tervezet kiegészítésre kerül.)*

## 8.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A tervezési terület

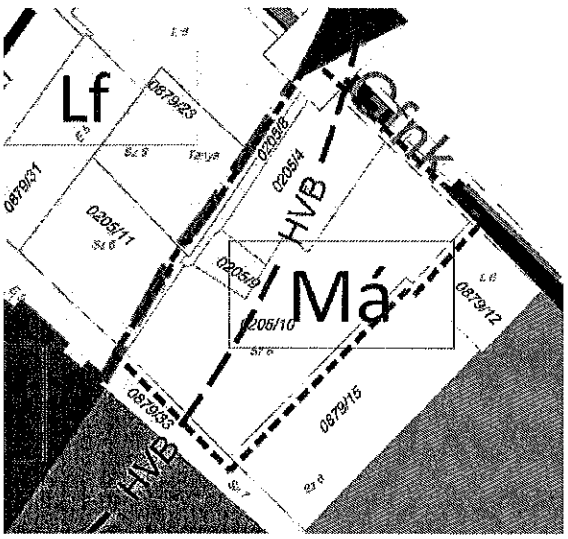
- Lf/T jelű tervezett falusias lakóterület területfelhasználásban és Má-sz2 jelű általános mezőgazdasági hasznosítás területe, ezen belül a szántó terület övezetben,
- Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban, valamint Má-sz2 jelű általános mezőgazdasági hasznosítás területe, ezen belül a szántó terület övezetben és KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetben

van meghatározva.

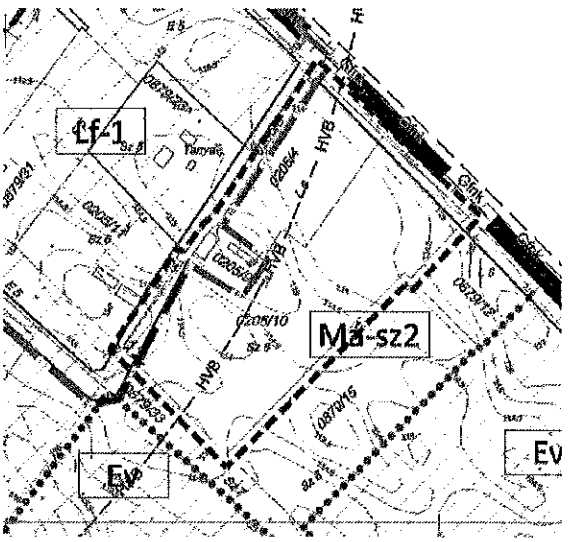
A tervezési területen belül a 0205/9 hrsz.-ú telek belterületbe vonását a szabályozási tervlap megjeleníti, a szerkezeti terv nem. A tervezési terület 0205/4 és 0205/10 hrsz.-ú telkeit érintően 12 méter és 14 méter szélességű tervezett közlekedési terület került meghatározásra szabályozási vonallal.

A területet érintő védelmi, korlátozó és egyéb tájékoztató elemek:

- a telkek részterületét érinti a vízbázis hidrogeológiai „B" védőövezet.




*hatályos szerkezeti tervlap részlete*




*hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-14)*

A **Szerkezeti terv leírás** vonatkozó része az érintett területfelhasználások tekintetében:

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



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

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

*(...)*

***LAKÓTERÜLETEK***
***(...)***

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



*Az OTÉK 14.§-a szerint*

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

*A különálló településrészek: Dabas-Besnyő, Szőlőhegy, Öreg országút, Dabasi szőlők településrészek területei tartoznak ebbe a területfelhasználásba.*
*Sári, Dabas, valamint Gyón városrészek lakóterületeinek nagyobb részét ebben a területfelhasználási kategóriában határozza meg a szerkezeti terv.*
*Nagy kiterjedésű tervezett falusias lakóterület Gyóni városrészen került kijelölésre.*
*A területfelhasználás területén általános a falusias utcakép, vegyes az arculat, a településképi megjelenés. Az utcavonalak sok esetben szabálytalanok, egyes területeken a keskeny utcák jellemzőek.*
*A telkek mérete 700-1500 m2 között változik, jellemző az oldalhatáros beépítés, az előkertben díszkerttel, a hátsókertben konyhakerttel.*
*A beépítettségben a földszintes telepítés a jellemző, az épületmagasság 5 m körül határozható meg.*
*Az egyszerű épület tömegek nyereg, sátortetősek, esetenként jelennek meg az összetett épületformák.*
*Jellemző melléképületek a nyári konyha, az állat-ólak, a raktárak, és garázs épületek. Egyes városrészekben fellelhetők még a vidéki létformára jellemző kerti kút, gémes kút.*
*(...)*

***MEZŐGAZDASGI TERÜLETEK***

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

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

- *kertes,*
- *általános*

*mezőgazdasági terület lehet."*

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

***Általános mezőgazdasági terület (Má)***

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

A **HÉSZ** az érintett építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan **az alábbi előírásokat teszi:**

*„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, vízelvezetési 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) a közúti közlekedés területe*

*aa) az országos főút területe, a települési mellékút területe a KÖu-1 övezet,*

*ab) a helyi gyűjtőutak területe a KÖu-2 övezet, és*

*ac) az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek a KÖu-3 övezet,*

*b) a kötöttpályás közlekedés területe a KÖk övezet.*

*(4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben elhelyezett épület, építmény*

*a) a közlekedést kiszolgáló,*

*b) a közbiztonságot szolgáló,*

*c) a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben ...*

*rendeltetést tartalmazhat;*

*d) 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.*

*(...)*

*78. § (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, termékfeldolgozás és terméktárolás, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.*

*(2) A Szabályozási Terv alapján a település külterületének mezőgazdasági területeit*

*a) a tájgazdálkodás területe, ezen belül a rétek, az Má-r1, Má-r2 övezetek,*

*b) az általános mezőgazdasági hasznosítás területe, ezen belül a szántó, az Má-sz1, Má-sz2, Má-sz3, Má-sz4 övezetek és a gyümölcsös, az Má-gy övezet,*



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

*c) a mezőgazdasági termelő tevékenység területei, az Má-t1, Má-t2, Má-t3 és Má-t4 övezetek,*
*d) a mezőgazdasági üzemi területek, az Má-mü övezet,*
*e) a NATURA 2000 védelemmel érintett hasznosításra tervezett területek, az Má-N-1, Má-N-2, Má-N-3 és Má-N-4 övezetek.*

*(3) A (2) bekezdésben meghatározott övezetekre a DÉSZ egyes fejezeteinek az előírásait az övezeti előírásokkal, a mellékletekkel együttesen kell értelmezni és alkalmazni, amennyiben egy adott területre több szabályozási elem, előírás is érvényes, az alkalmazás során az övezetre szigorúbb előírást kell érvényesíteni kivéve, ha az övezeti előírás egyedi előírást állapít meg.*

*(4) Amennyiben az övezetben a beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep, rét, legelő vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.*

*(5) A mezőgazdasági övezetekben a közművesítettség módja legalább a hiányos közművesítettség, a közüzemi villamos energiaszolgáltatás, engedélyezett fúrt kút és a szennyvízelvezetés és tisztítás közműpótló berendezésének megléte a 23. § előírásainak a figyelembevételével kötelező. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető.*

*(6) Az övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókerti építési határvonal 20,0 méter, kivéve a tanyás telket, ahol az előkert 10,0 méter, az oldal-, és hátsókert 5,0 méter.*

*(7) Az övezetek területén a 720 m²-nél kisebb földrészleten – a valamennyi övezet területén elhelyezhető építmény, valamint a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és üvegház kivételével – építmény nem helyezhető el.*



*(8) Az övezetekben különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló építmény – amennyiben azt az adott övezeti előírás lehetővé teszi – elhelyezhető, amennyiben*

*a) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz – szükség esetén technológiai vízellátás – rendelkezésre áll,*
*b) villamosenergia – vezetékes vagy helyi – ellátása rendelkezésre áll,*
*c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, vagy azzal egyenértékű közműpótló berendezéssel a 23. §-ban foglalt követelményekkel összhangban biztosított, illetve az illetékes szakhatóság a szikkasztáshoz hozzájárul,*
*d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése illetve megfelelő szikkasztása biztosított,*
*e) a földrészlet gépjárművel közútról közvetlenül, vagy magánútról megközelíthető.*

*(9) Az övezetekben az üzemi jellegű technológiai és sajátos építmény legmagasabb pontja – a településképi követelmények figyelembevételével – az épületmagasság legnagyobb mértékét meghaladhatja, legfeljebb 12 méter lehet.*

*(10) Az övezetekben kerítés kizárólag szőlő, gyümölcs művelési ágban, állattartás esetén, továbbá tanya, birtokközpont körbe kerítése céljából létesíthető. A kerítés legfeljebb 1,8 méter magasságban építhető meg.*

*(11) A mezőgazdasági területek övezetének bármelyikébe eső telek területe igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításnál, függetlenül attól, hogy a telekre érvényes övezetben birtokközpont kialakítható, vagy sem. A birtokközpont telkén*

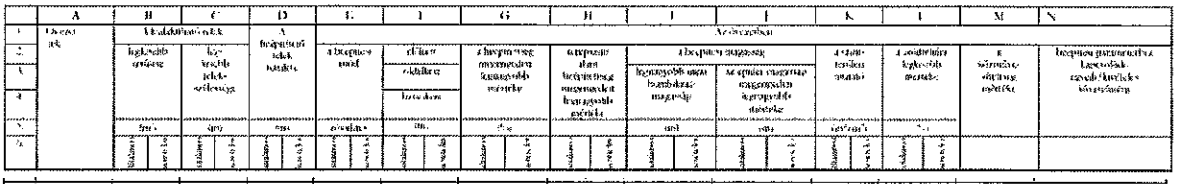
*a) létesített csak lakó rendeltetést tartalmazó lakóépület bruttó alapterülete a 200 m2-t nem haladhatja meg,*
*b) az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10,0 méter.*

*(12) A tanyás telekre és a Szabályozási Terven meglévő tanya, tanyás telekként jelölt telkekre...*
*(13) Tanyás telek területén...*
*(14) Tanyás telek ...*
*(15) A Szabályozási Terven jelölt tájképvédelmi terület övezettel érintett, táj- és természetvédelmi, szempontból kiemelkedő jelentőségű, extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területeken...*

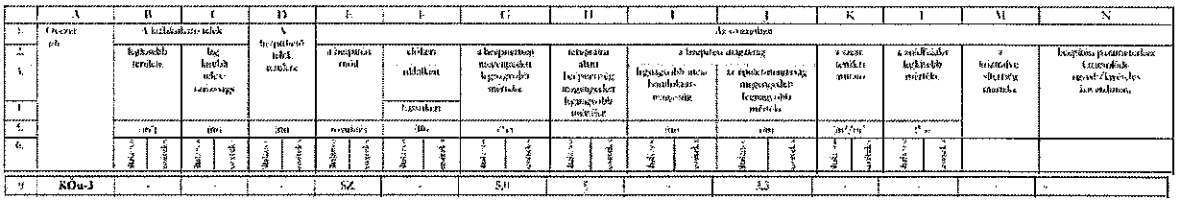
*79. § (1) Az Má-t1, Má-t2, az Má-t3 és Má-t4 övezetbe ...*
*(2) Az Má-t1 övezetbe ...*
*(3) Az Má-t2 jelű övezetre ...*
*(4) Az Má-t3 övezet ...*
*(5) Az Má-t4 övezet ...*
*(6) Az Má-sz1, Má-sz2, Má-sz3, Má-sz4 és Má-gy övezetekbe tartoznak a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és*

*terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek. Az övezetekben a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló kapcsolódó, a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések helyezhetőek el."*

A **HÉSZ 3. melléklet**ének vonatkozó részletei:



| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Övezet jele | A kialakítható telek | | A beépítésre szánt telek határa | Az övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | | a beépítés módja | előírt oldalhatár | a beépítés megengedett legnagyobb mértéke | a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke | a beépítés magassága | | a zöldfelület legkisebb aránya | a gépjárműtároló legkisebb száma | a közterület felőli kerítés távolsága | beépítési paraméterekre vonatkozó egyéb előírások |
| 3. | | | | | | kötelező | | | legnagyobb utca homlokzati magassága | az épület utcavonalra merőleges legnagyobb hosszúsága | | | | |
| 4. | | | | | | lehetséges | | | | | | | | |
| 5. | | [m²] | [m] | [m] | [-] | [db] | [%] | [%] | [m] | [m] | [m²/m²] | [-] | [m] | |
| 6. | | | | | | | | | | | | | | |
| 12. | Má-sz2 | 10000 | | | SZ | | 2 | 4 | | 45 | | | | |



| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Övezet jele | A kialakítható telek | | A beépítésre szánt telek határa | Az övezetben | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | | a beépítés módja | előírt oldalhatár | a beépítés megengedett legnagyobb mértéke | a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke | a beépítés magassága | | a zöldfelület legkisebb aránya | a gépjárműtároló legkisebb száma | a közterület felőli kerítés távolsága | beépítési paraméterekre vonatkozó egyéb előírások |
| 3. | | | | | | kötelező | | | legnagyobb utca homlokzati magassága | az épület utcavonalra merőleges legnagyobb hosszúsága | | | | |
| 4. | | | | | | lehetséges | | | | | | | | |
| 5. | | [m²] | [m] | [m] | [-] | [db] | [%] | [%] | [m] | [m] | [m²/m²] | [-] | [m] | |
| 6. | | | | | | | | | | | | | | |
| 7. | KÖu-3 | - | - | - | SZ | - | 50 | 5 | - | 15 | - | - | - | - |



## 8.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezés során a tervezési terület szabályozásának módosítása történik a tervezett telekhatár-rendezés megvalósíthatósága érdekében.
A rendezés során a területfelhasználás módosítás nem szükséges a településszerkezeti terv nem módosul. A település területén több területi egységet is érint a telekre érvényes Má-sz2 jelű övezet.
A telekhatár-rendezéssel érintett telkek területére meghatározott övezet módosítása a DÉSZ-ben már szereplő, a szomszédos területekre is érvényes övezet meghatározása javasolt.

A telekre hatályos Má-sz2 jelű övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 10.000 m²-ben került meghatározásra. A kialakítható telek legkisebb telekszélessége és telekmélysége nem került meghatározásra.

A tervezett telekalakítás kapcsán figyelembe kell venni az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet előírásait:

*„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 megközelíthetőek 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 telkek 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 telkek 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 épületgépészeti 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."*

A **DÉSZ** alábbi, telekalakításra vonatkozó előírásait szintén figyelembe szükséges venni:

102

*„17. § (1)* **A telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a 3. melléklet telekalakítási szabályait, és a DÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.**
*(2)* **Telekalakítás úgy végezhető, hogy a kialakuló telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.**
*(3) Abban az építési övezetben, övezetben ahol a 3. mellékletben „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe" szabályozó „K" (kialakult) értékkel került meghatározásra, telekalakítás nem történhet, kivéve a szabályozási vonal megvalósítását.*
*(4) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe" szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.*
*(5)* **A 3. mellékletben meghatározott „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége, és legkisebb telekmélysége" előírásokat nem kell figyelembe venni**
*a)* **az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során,**
*b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során,*
*c) magánút telekalakítása során, azzal, hogy a DÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó szabályait be kell tartani.*
*(6) A szabályozási vonallal érintett telken*
*a) telekalakítás az Étv. 27. § (11) bekezdése szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető,*
*b) a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezésével járó kötelezettségek a közműellátással érintett telek tulajdonosát terhelik.*
*(7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen ...*
*(8) A feltáró szabályozóval érintett területen ...*
*(9) A szabályozási tervben telekfelosztási korlátozással érintett telek ...*
*(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."*

A tervezett telekhatár-rendezés érdekében a DÉSZ-ben alkalmazott Má-sz3 jelű övezet meghatározása javasolt, mely övezetben a kialakítható telek legkisebb területe paraméter nem került meghatározásra.

A **HÉSZ 3. melléklet**ének vonatkozó részletei:

| | A | H | K | O | P | Q | R | S | T | U | V | W | Y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Övezet jele | Közlekedési terület | | Közműellátás területi követelménye | Az övezetben | | | | | | | | |
| 2 | | legkisebb szélessége | legkisebb telekterület-nagysága | | legkisebb szélessége | elérhető | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítés módja, beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítés magassága | | a zöldfelület legkisebb mértéke | a zöldfelület legkisebb mértéke | a közcélú terület kialakítása | beépítési paraméterekre vonatkozó különleges előírások |
| 3 | | | | | | oldalkert | | | legnagyobb attika-magasság | az épület magasság legnagyobb mértéke | | | | |
| 4 | | | | | | hátsókert | | | | | | | | |
| 5 | | (m²) | (m) | | (m) | (m) | (%) | | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6 | | Általános | Általános | Általános | Általános | Általános | Általános | Általános | Általános | Általános | Általános | Általános | Általános | Általános |
| 12. | Má-sz2 | terasz | - | - | - | SZ | - | 2 | 5 | - | 4,5 | - | - | - | - |
| 13 | Má-sz3 | - | - | - | - | SZ | - | 3 | 5 | - | 4,5 | - | - | - | - |



A 0205/4 és a 0205/10 hrsz.-ú telkek területét, azok észak-északkeleti és nyugati területrészén szabályozási vonal érinti egy 12,0 és egy 14,0 méter szélességű tervezett közlekedési terület kialakíthatósága érdekében.

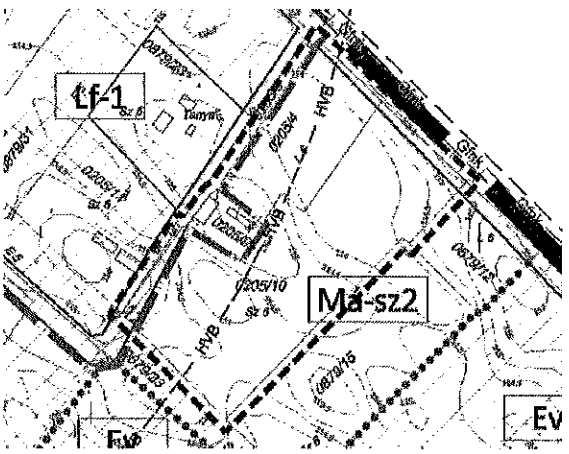
A telket érintő telekalakítás tehát a tervezett közlekedési területhez kapcsolódó útszabályozás telekhatárrendezése mellett a 0205/9 hrsz.-ú telek területének növelésére irányuló telekhatárrendezés.

**A hatályos DÉSZ előírások figyelembevételével és a javasolt övezet módosítással valósítható meg a tervezett telekalakítás, amennyiben a telken található beépítésnek megfelelő** *(földhivatali alaptérkép szerint a telek beépített területe 156 m²)* **minimum 5200 m² nagyságú terület kerül a telekhez hozzácsatolásra, mellyel tartható az Má-sz3 övezetre előírt maximum 3%-os beépítettségi mérték.**

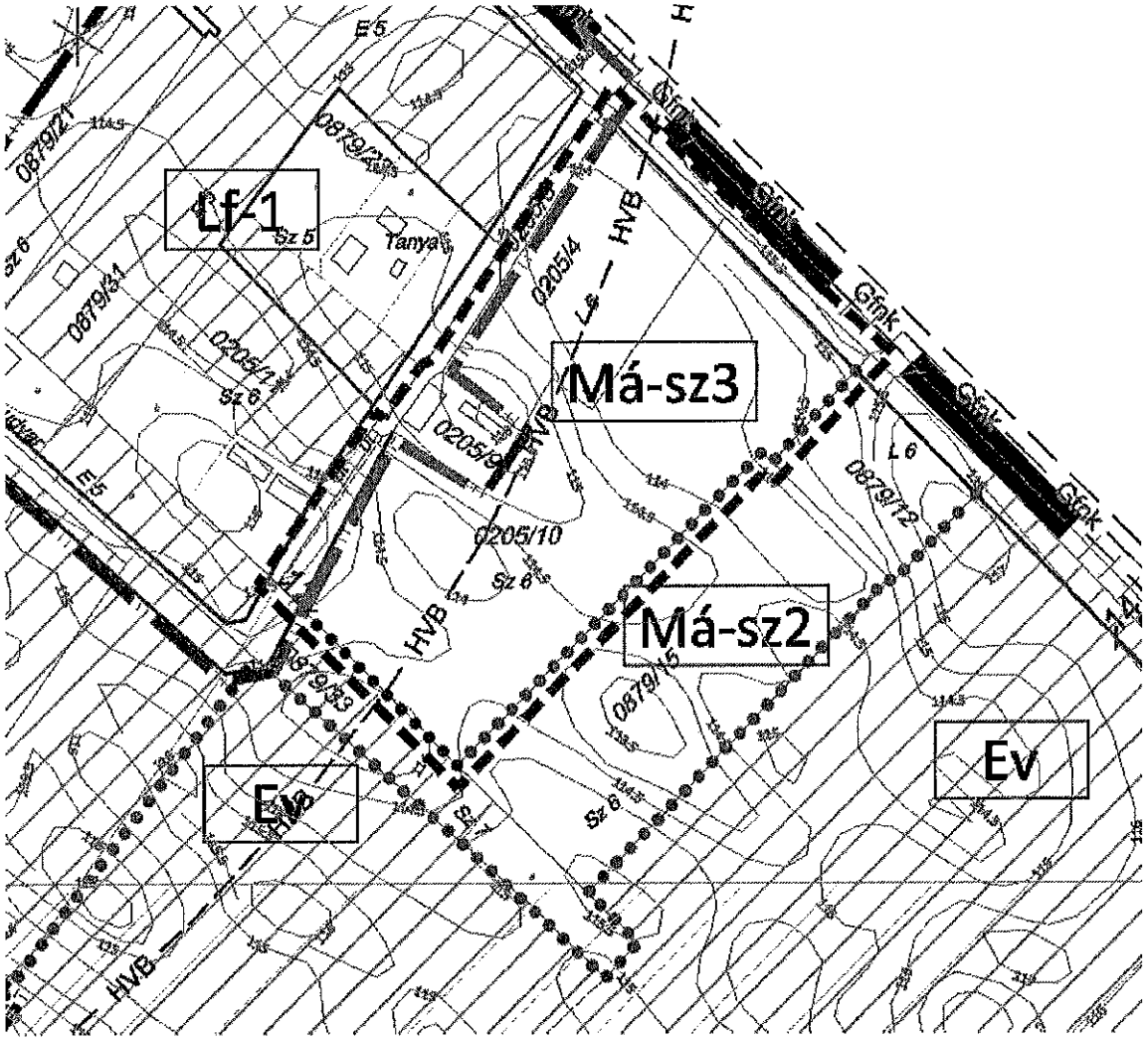
### 8.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében a szabályozási tervben az érintett telkek övezeti módosítása szükséges.
A módosítás a DÉSZ előírásainak kiegészítését, módosítását nem indokolja.

A DÉSZ 1. mellékletének SZT-14 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:




*hatályos SZT-14 jelű szabályozási tervlap részlete*




*tervezett SZT-14 jelű szabályozási tervlap részlete*

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása a rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.

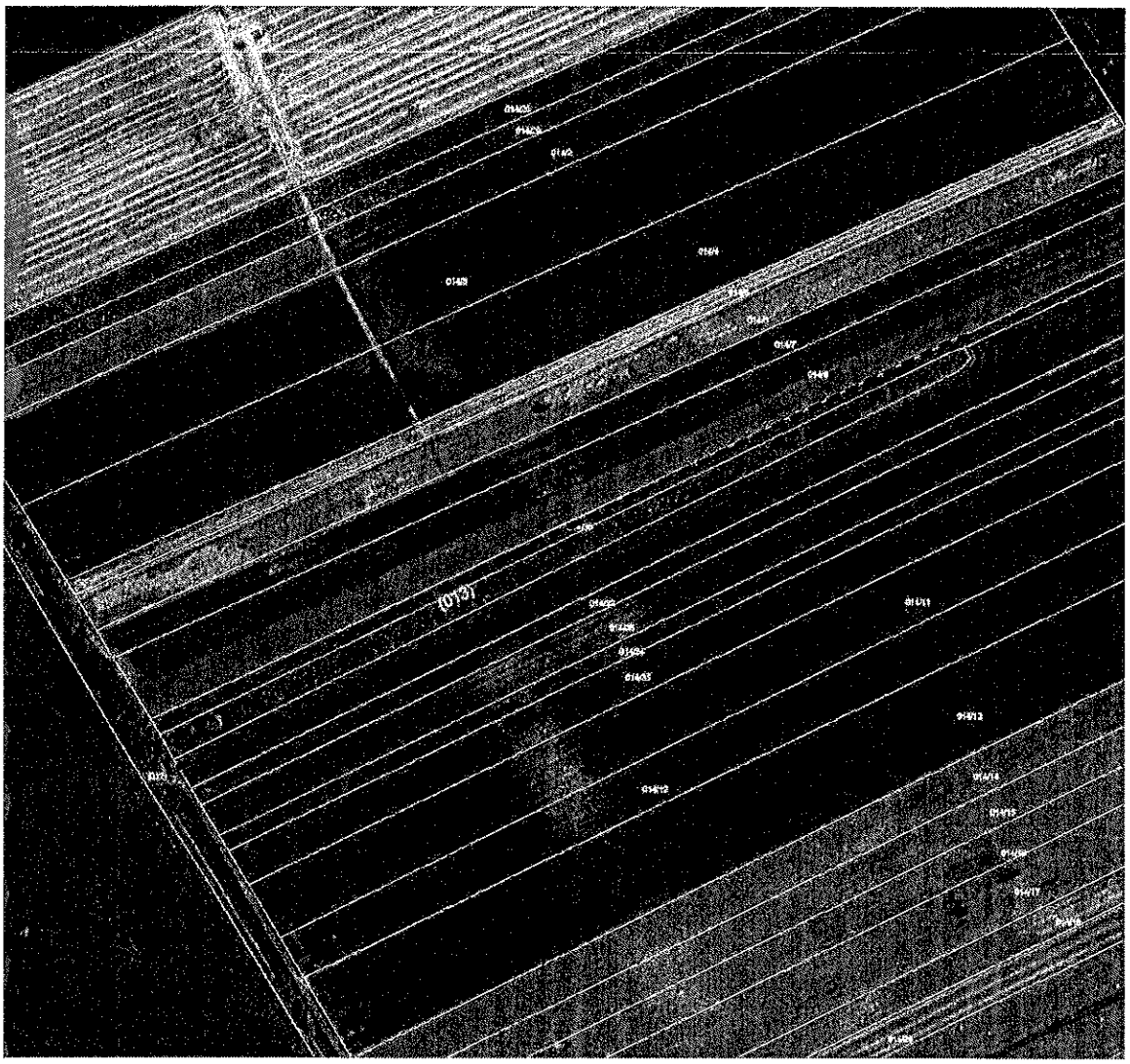


APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

# 9. 013 HRSZ.-Ú TELEK HASZNOSÍTÁSA

Külterületen, a Felsőbesnyő településrésztől, az Inárcsi úttól délre található mezőgazdasági parcellákat földutak és csatornák tagolják. A tervezési terület a 013 hrsz.-ú kivett csatorna telek, mely az Inárcsi útról leágazó, 012 hrsz.-ú kivett út (földút) és csatorna telekről közelíthető meg. A csatorna telkét mezőgazdasági hasznosítású területek határolják, területét főként fás szárú növényzet borítja.
A tervezési feladat a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott vízgazdálkodási terület módosítása a terület mezőgazdasági hasznosíthatósága érdekében.

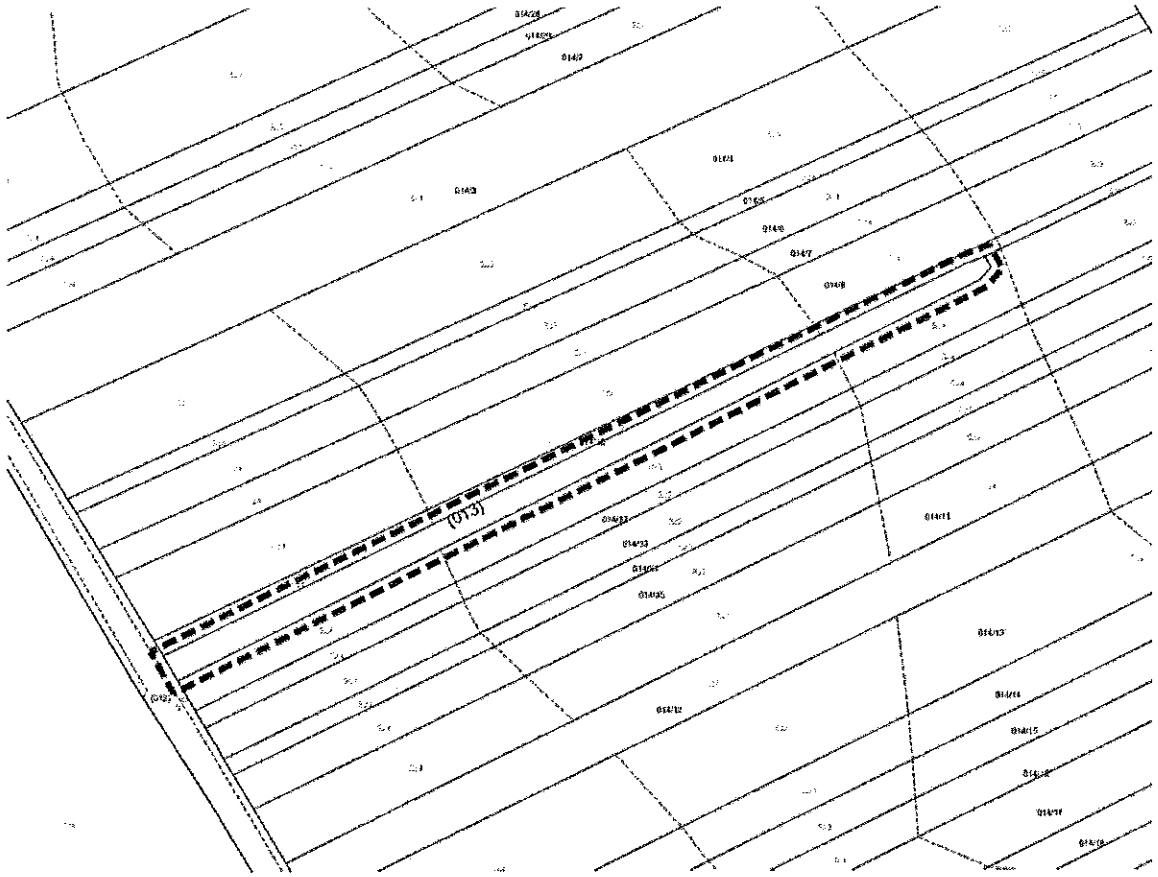





*a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve, ortofotó alávetítéssel*

## 9.1. TELEKVIZSGÁLAT

A tervezési területet egyetlen beépítetlen telek, a 013 hrsz.-ú kivett közterületi csatorna alkotja, a telek Dabas Város Önkormányzatának tulajdonában van. A telek már nem vízelvezetőként működik, használton kívül van, területét főként fás szárú növényzet borítja.




*a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve*



A telek alapadatai az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti tervezési alaptérkép alapján:

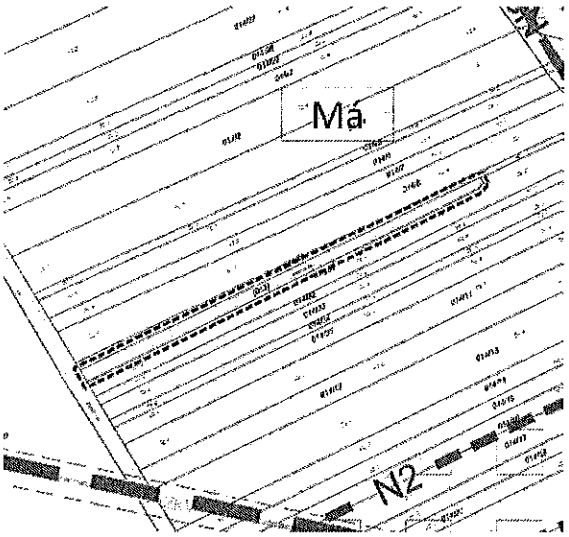
| hrsz. | fekvés | telekméret | beépített terület | földrészlet típusa | művelési ág |
|---|---|---|---|---|---|
| 013 | külterület | 6339,9320 m² (0,6339 ha) | 0 m² (0 %) | külterületi közterület | kivett csatorna |

## 9.2. FEJLESZTÉSI CÉL

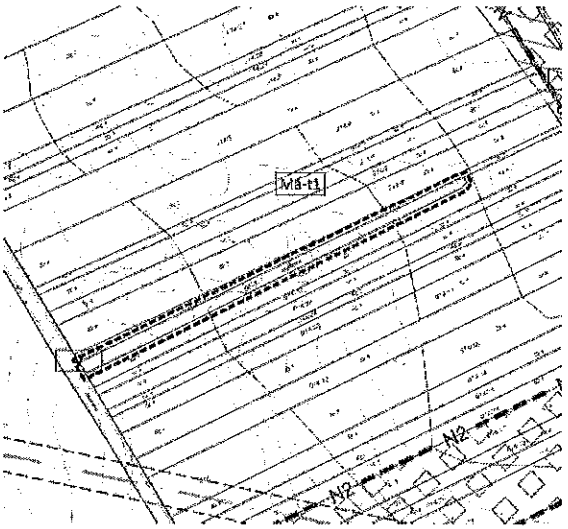
A **013 hrsz-ú telket** a telket határoló mezőgazdasági területek tulajdonosa meg kívánja vásárolni a terület mezőgazdasági hasznosíthatósága érdekében. A tervezett teleösszevonás, és a telek mezőgazdasági hasznosítása a településrendezési eszközök előzetes módosítását teszik szükségessé.

## 9.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A **013 hrsz-ú telek** V jelű vízgazdálkodási terület területfelhasználás és V jelű vízgazdálkodási terület övezetben van. A tervezési területet védelmi, korlátozó és egyéb tájékoztató elemek nem érintik.




*hatályos szerkezeti tervlap részlete*




*hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-8)*



A **Szerkezeti terv leírás** vonatkozó része az érintett területfelhasználások tekintetében:

*„VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK (V)*

*Az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerint:*

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

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

A **HÉSZ** az érintett övezetekre vonatkozóan **az alábbi előírásokat teszi:**

*„81. § (1) A vízgazdálkodási területek övezetéhez tartoznak a település a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló területei, a folyóvizek medre, az állóvizek medre, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.*

*(2) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit V jelű övezetben határozza meg.*

*(3) A V övezetben építményt elhelyezni a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.*

*(4) A V övezet területén kialakult tájegységre jellemző, természetszerű növényállomány megtartandó.*

*(5) A kisvízfolyások fenntartási – a szabályozási terven részben természetközeli állapotban megtartandó területként is jelölt – mederkarbantartó sávján belüli területet a külterületen természetközeli állapotban kell fenntartani.*

*(6) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu-3 jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.*

*(7) A vízfolyások, vízfelületek tekintetében a 15. § szerinti mederkarbantaró parti sávot kell biztosítani."*

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Övezet jele | A beépítésre szánt | | | Az övezetben | | | | | | | | | |
| 2 | | legkisebb | legkisebb | A beépíthető | a beépítés | építési | a beépítésre | megengedett | a beépítés mértéke | | a zöldfelület | a zöldfelület | a | beépítés paraméterére |
| 3 | | területe | telek-szélessége | telek | módja | építési | szánt területnek | legnagyobb | legnagyobb | | legkisebb | legkisebb | látványos | vonatkozó |
| 4 | | | | területe | | hányad | a beépítésre | beépítési | építési magasság | | mértéke | értéke | építés | egyéb előírások |
| 5 | | (m²) | (m) | (m) | (db) | (%) | (%) | (%) | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | tiltása | |
| 6 | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | V | - | - | - | SZ | - | 5,0 | 5,0 | - | 3,0 | - | 10 | - | - |

## 9.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezés során a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott vízgazdálkodási terület módosítása szükséges a telek művelési ágának megváltoztatásához és a mezőgazdasági hasznosíthatóságához.
A 013 hrsz.-ú kivett csatorna telek területére a vele szomszédos területekre meghatározott általános mezőgazdasági terület övezet kijelölése javasolt.
A rendezési során a Településszerkezeti tervet (TSZT) és a Dabas Város Helyi Építési Szabályzatot (DÉSZ) is módosítani szükséges.

A településrendezési változással érintett terület területfelhasználás és övezeti módosítása:

| hrsz. | telek területe | hatályos TFH és övezet | érintett területrész | tervezett TFH és övezet | érintett területrész |
|---|---|---|---|---|---|
| 013 | 6339,9320 m² | V jelű vízgazdálkodási terület (V jelű övezet) | 6339,9320 m² | Má jelű általános mezőgazdasági terület (Má-t1 jelű övezet) | 6339,9320 m² |

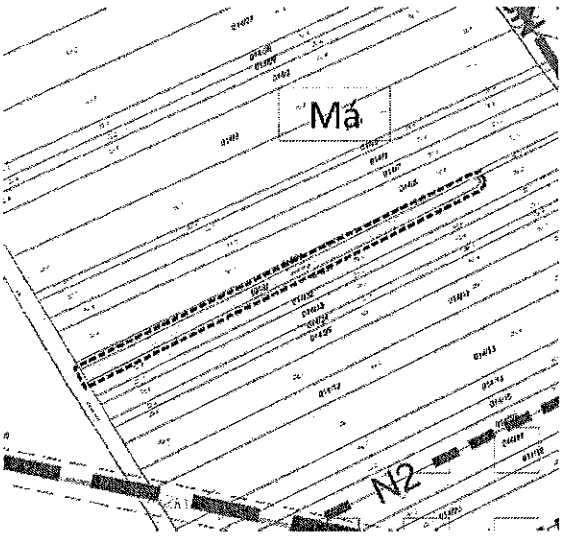


### 9.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

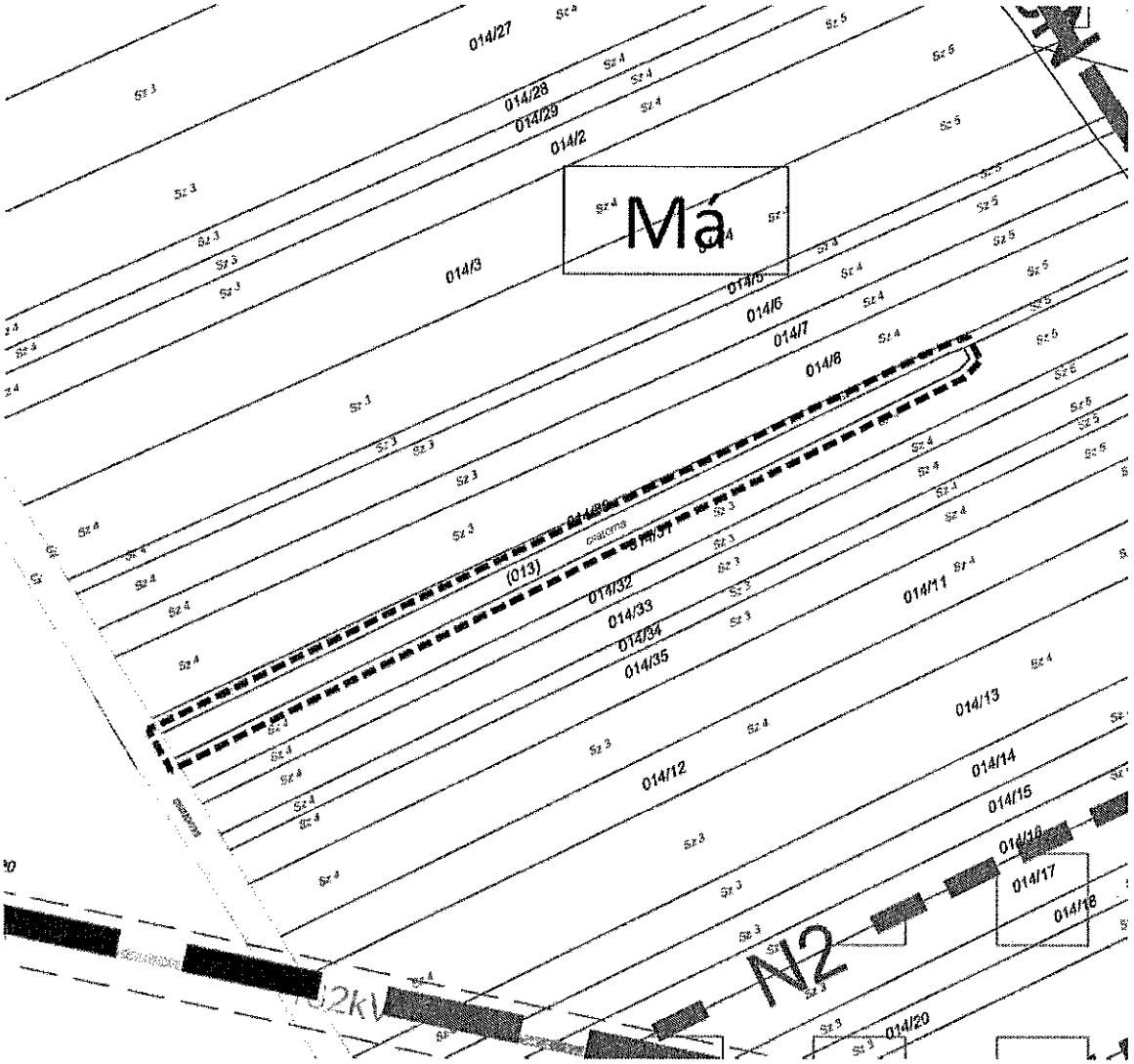
A telek a tervezett használatának megfelelően Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban kerül meghatározásra a V jelű vízgazdálkodási terület területfelhasználás módosításával. A módosítással új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):
  - A 013 hrsz.-ú telek területe vízgazdálkodási terület területfelhasználásból általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (0,63 ha V > Má)




*hatályos TSZT tervlap részlete*




*tervezett TSZT tervlap részlete*



- TSZT 2. melléklet A szerkezeti terv leírása: nem módosul.
- TSZT 3. melléklet Változással érintett területek: A „3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások" alfejezet kiegészül a területfelhasználás módosítással.
- TSZT 4. melléklet A település (a szerkezeti terv) területfelhasználási területi mérlege: A területi mérleg táblázata módosul a vízgazdálkodási területet érintő módosítás kapcsán.
- TSZT 5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: Az „5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel" alfejezet kiegészítése a területfelhasználás módosítás vonatkozásában.
- TSZT 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítás: nem módosul.

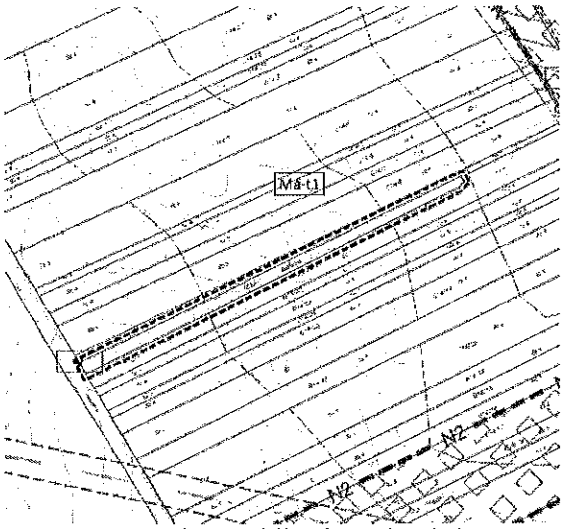
### 9.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A szabályozási tervben a 013 hrsz.-ú telek - a tervezett használatának megfelelően és a településszerkezeti tervvel összhangban - a vele szomszédos szántó művelési ágú telkek övezeti besorolásával megegyező övezetben kerül meghatározásra, így a hatályos V jelű vízgazdálkodási

terület övezet helyett Má-t1 jelű mezőgazdasági termelő tevékenység területének övezete kerül kijelölésre.
A módosítás a DÉSZ előírásainak kiegészítését, pontosítását nem teszi szükségessé.

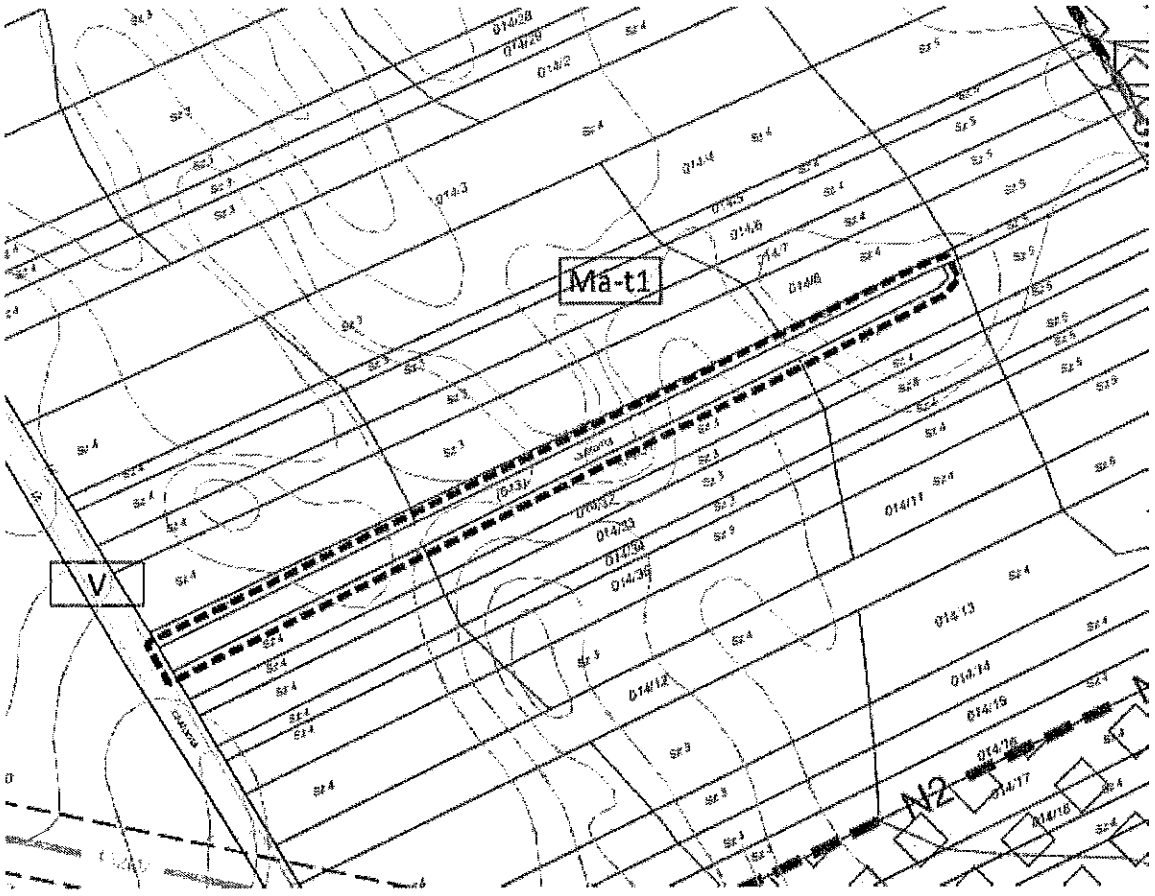
A DÉSZ 1. mellékletének SZT-8 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A 013 hrsz.-ú telek teljes területe Má-t1 jelű mezőgazdasági termelő tevékenység területének övezetében kerül meghatározásra.




*hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-8)*



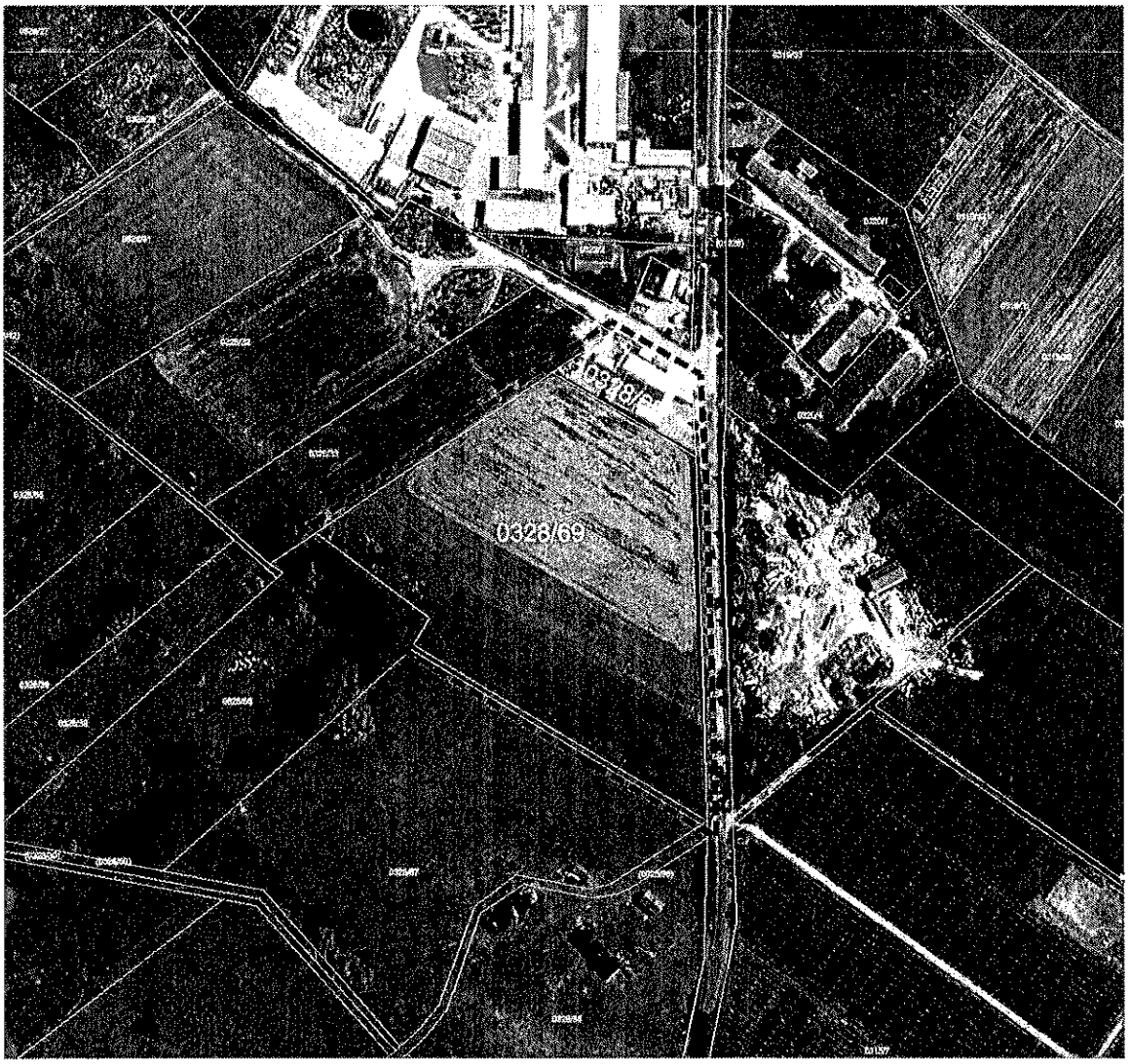



*tervezett szabályozási tervlap részlete (SZT-8)*

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.

# 10. 0328/69 HRSZ.-Ú TELEK RENDEZÉSE

Külterületen, a Tatárszentgyörgyi út mellett található a D-Meat Kft. telephelye, melynek fejleszthetősége érdekében, nemrégiben a 0328/68 és a 0328/69 hrsz.-ú telkek összevonásra kerültek *(Megj.: A tervezési alaptérkép még nem tartalmazza a megvalósult telekalakítást.)*, a telekegyesítés miatt a terület művelési ág aló kivonásra kerül.
A tervezési feladat a megvalósult telekalakítással kialakult 0328/69 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében.



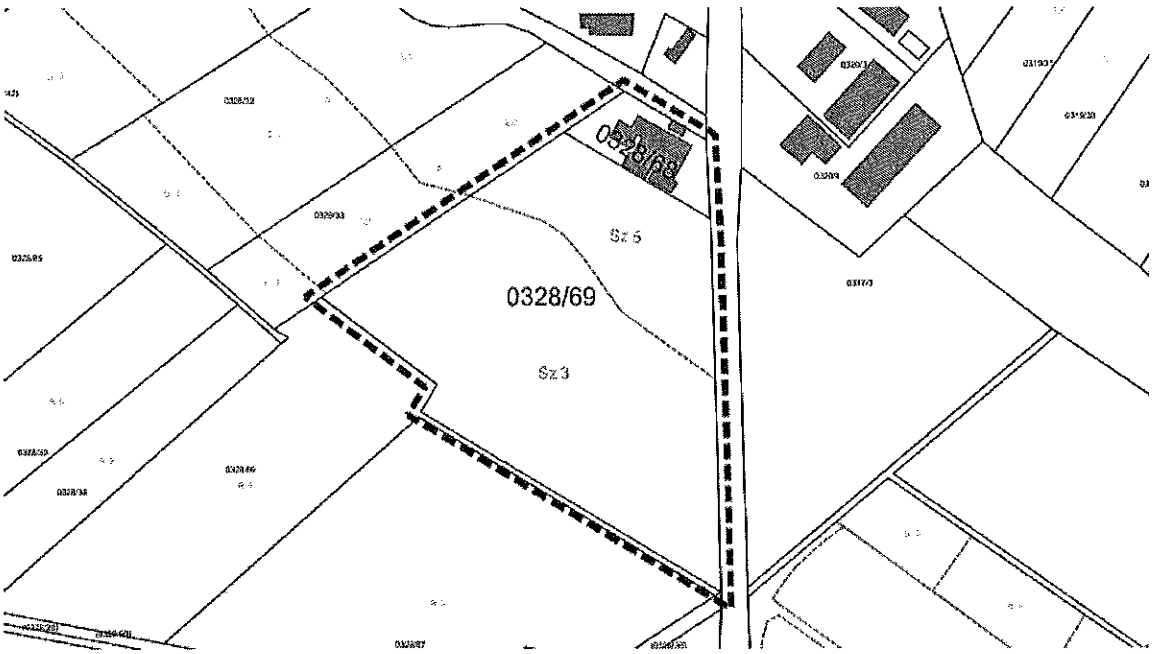

*a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve, ortofotó alávetítéssel*

## 10.1. TELEKVIZSGÁLAT

A tervezési terület a magántulajdonú 0328/69 hrsz.-ú részben 3-as és 5-ös minőségi osztályú szántó művelési ágú, részben művelésből kivett vágóhíd, hulladéktároló és udvar telek (korábbi 0328/68 és 0328/69 hrsz.-ú telkek).



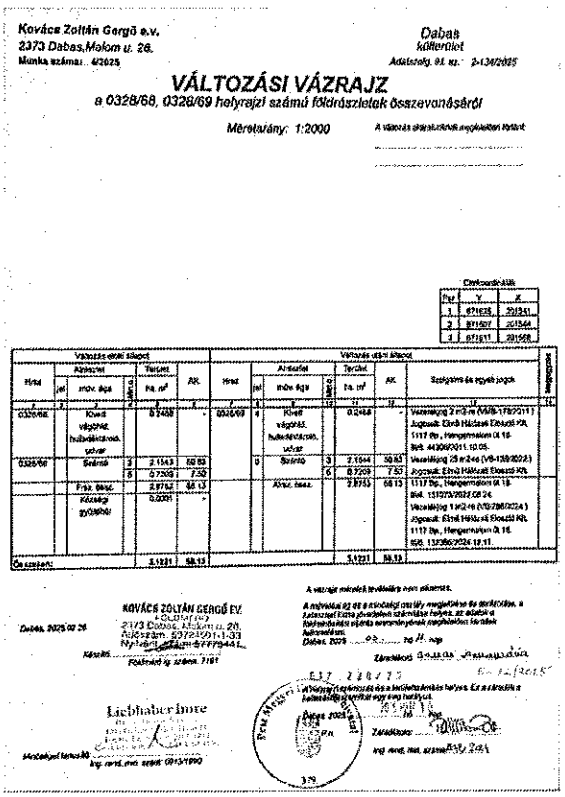
APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530






*a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve*

A tervezési alaptérkép még nem tartalmazza a záradékolt 4/2025 munka számú, a 0328/68-69 hrsz.-ú földrészletek összevonásáról szóló változási vázrajz szerint megvalósult telekalakítást.



Kovács Zoltán Gergő e.v.
2373 Dabas,Makom u. 26.
Munka száma: 4/2025

Dabas
külterület
Adatszám: 01-134/2025

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**
*a 0328/68, 0328/69 helyrajzi számú földrészletek összevonásáról*

Méretarány: 1:2000

A változás alakulatának megjelenítése felülről

Határpontok

| Pont | Y | X |
|---|---|---|
| 1 | 671635 | 201341 |
| 2 | 671507 | 201544 |
| 3 | 671611 | 201568 |

| Változás előtti állapot | | | | | Változás utáni állapot | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hrsz | Alrészlet jel | Alrészlet mód jga | Terület ha m² | AK | Hrsz | Alrészlet jel | Alrészlet mód jga | Terület ha m² | AK | Szolgalom és egyéb jogok |
| 0328/68 | | Kivett vízgőzt, halastórozás, udvar | 0,2468 | - | 0328/69 | | Kivett vízgőzt, halastórozás, udvar | 0,2468 | - | Vezetékjog 2 m2-re (VÁ/6-179/2011) Jogosult: Elmű Hálózati Elosztó Kft. 1117 Bp., Hengermalom út 18. Bejk. 44306/2011. 10.05. |
| 0328/69 | | Szántó | 3 | 2,1644 | 50,63 | 0 | Szántó | 3 | 2,1644 | 50,63 |
| | | | 6 | 0,7209 | 7,50 | | | 6 | 0,7209 | 7,50 |
| | | Kivett, tanya | | 2,8753 | 58,13 | | Kivett, tanya | | 2,8753 | 58,13 |
| | | Közterület | | 0,0251 | - | | | | | |
| Összesen: | | | | 3,1251 | 58,13 | | | | 3,1251 | 58,13 |

KOVÁCS ZOLTÁN GERGŐ EV.
e.Ügyintéző
2373 Dabas, Makom u. 26.
Adószám: 69724001-1-33
Nyilvántartási szám: 54777944

Készült: Földmérő és térinformatikai szakmérnök

Dabas, 2025.07.28

A változás érintett területén nem alkalmazott.

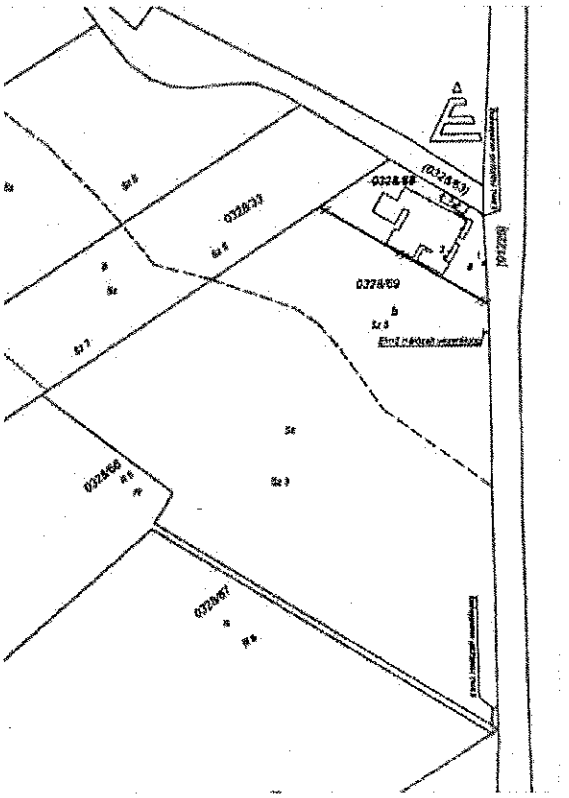
A változás az ott a vonatkozó jogi előírásoknak megfelelően lett végrehajtva. A változást követő állapotra vonatkozó adatok a földhivatali nyilvántartásban megfelelően lettek átvezetve.
Dabas, 2025. ..... hó ..... nap

Záradékolva: Dabas, 2025. ..... hó ..... nap

Liebhaber Imre
okl. ingatlanforgalmi szakértő
okl. ingatlanforgalmi szakértő (2013/1990)

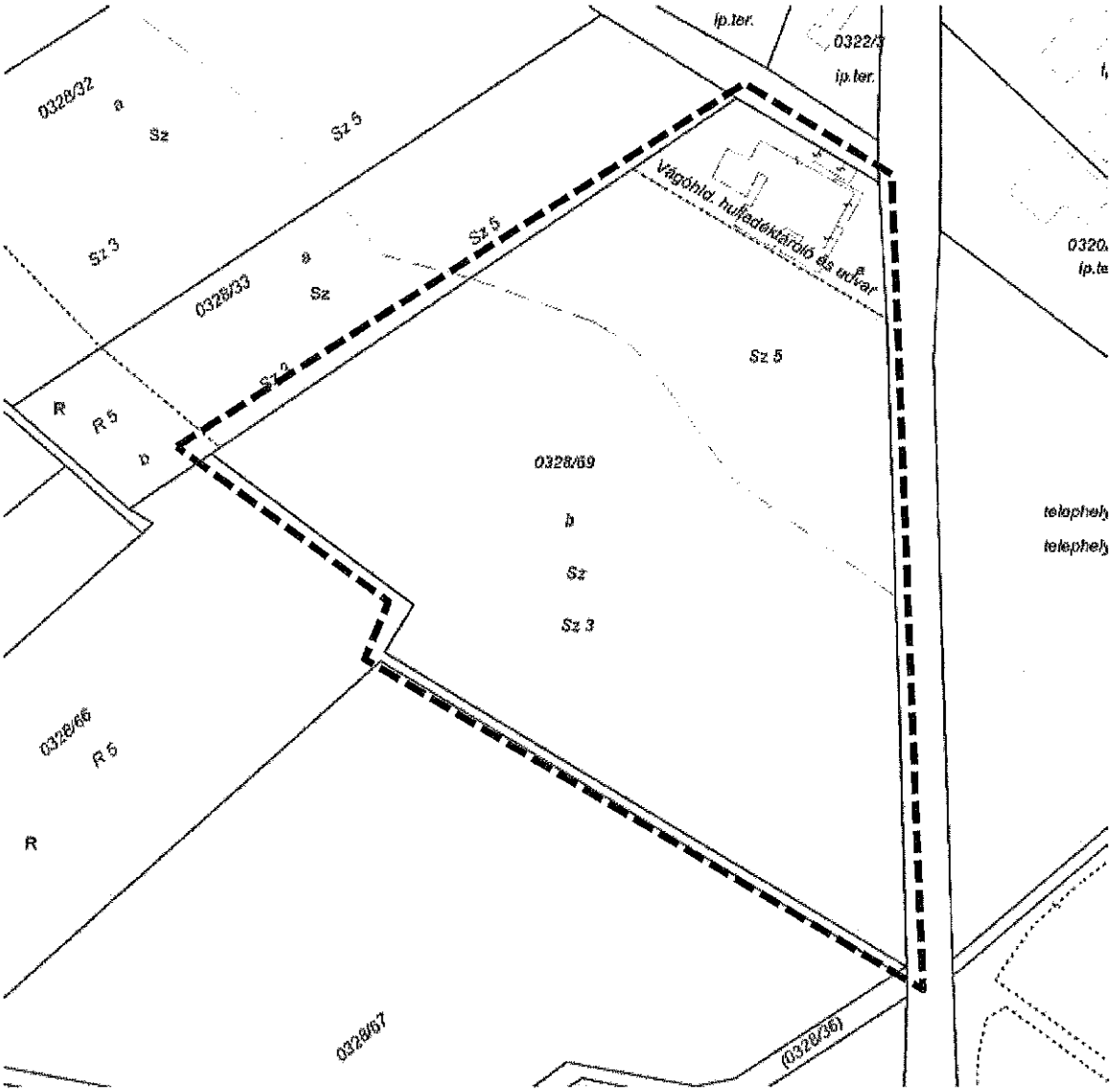
Pecsét: Dabas Város Földhivatala

Ügyintéző: .....
Ing. ..... szám: .....




*a 4/2025. munka számú változási vázrajz részletei*

A 2025. augusztusában kiadott, INYER/2025/217954/3 iktató számú határozat alapján megvalósult a telekalakítás:




*a tervezési terület az E-hiteles térképmásolat – teljes másolaton megjelenítve*

Az alábbi adatok az INYER/2025/217954/3 iktatószámú határozat és a tervezési alaptérkép alapján:

| hrsz. | fekvés | telekméret | beépített terület | földrészlet típusa | művelési ág |
|---|---|---|---|---|---|
| **0328/69** | külterület | 31.221 m² (3,122 ha) | 918,927 m² (2,94 %) | külterületi nem közterület | „a" alrészlet: kivett vágóhíd, hulladéktároló, udvar<br><br>„b" alrészlet: szántó (Sz 3, Sz 5) |



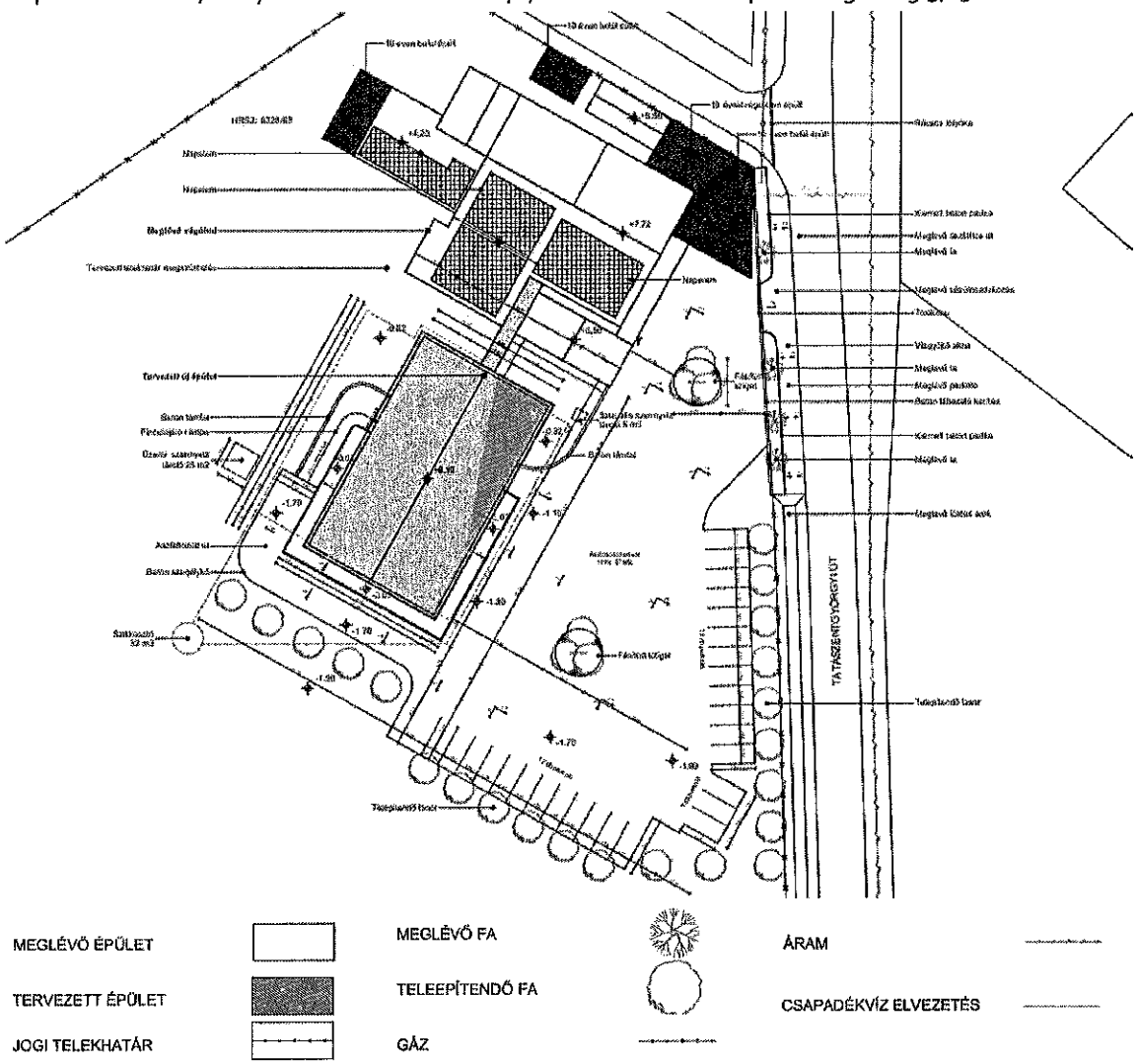
APERTE STUDIO
1031 Budapest, Városfal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

## 2.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A meglévő vágóhíd területe jelenleg Gipe-2 építési övezetben található. Nemrégiben a 0328/68-69 hrsz.-ú telkek egyesítése által a telep a 0328/69 helyrajzi számot kapta. Jelenleg a telekegyesítés miatt a terület művelési ág alól kivonásra kerül.
A tulajdonos szeretne egy új feldolgozó üzemrészt építeni a területen (nyaktaggal lenne összekötve a régi és az új épület). A meglévő épületek esetében vannak 10 éven belüli és 10 éven túli épületrészek is. A kialakult állapot egyes épületek esetében nem összeegyeztethető a helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) építési hely előírásaival, erre figyelemmel a fejlesztések megvalósítása érdekében a HÉSZ adott építési övezetre vonatkozó módosítása szükséges, az építési hely egyedi meghatározásával, a telephely fejlesztését lehetővé tevő módon.

A telephely fejlesztésére elkészültek a műszaki tervek (engedélyezési tervdokumentáció), melynek helyszínrajza alapján az 1198,75 m² alapterülettel rendelkező meglévő épületállomány egy új 761,41 m² nagyságú épülettel bővül. A meglévő vágóhíd épülete és az új épület egy 2,0 méter széles épületrésszel lesz összekapcsolva. A meglévő épület tetőszerkezetén napelemek is elhelyezésre kerülnek. A fejlesztéssel a már kialakult 31.220 m² nagyságú 0328/69 hrsz.- ú telek területén összesen 1959,89 m² beépítés tervezett, mely a telek területének 6,27 %-a. A tervezett épületmagasság 5,15 m-ben alakul.

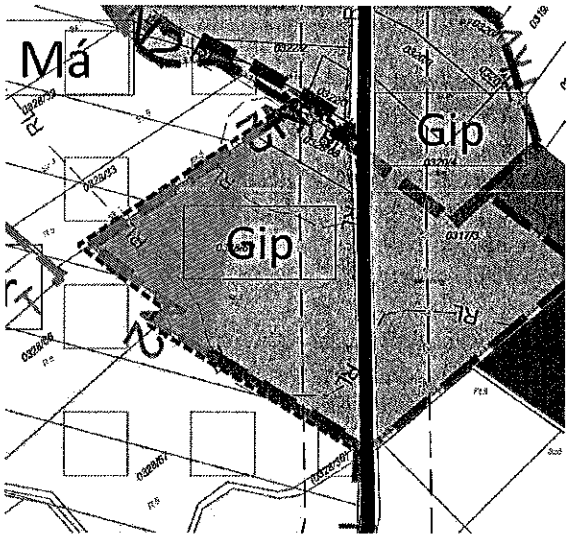




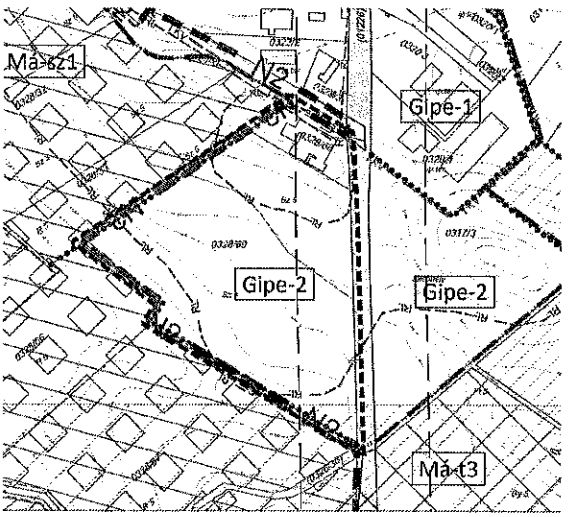

*engedélyezési tervdokumentáció helyszínrajzának részlete (Konstrukt Plan Mérnöki Iroda Kft.)*

A fejlesztést elősegítő, az építési hely, ezen belül is az előkertet meghatározó módosítás az egyéb beépítési előírásokban módosítást nem eszközöl. Az előkert mértékének meghatározása másik építési telket nem érint, mivel a telek és így az előkert a (0328/63 hrsz-ú) közúttal szomszédos.

## 2.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI




*hatályos szerkezeti tervlap részlete*




*hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-23)*



A tervezési terület Gip jelű egyéb ipari gazdasági területfelhasználás és Gipe-2 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezetben helyezkedik el. A terület tervezett belterületbe vonását megjeleníti mindkét tervlap. A terület közvetlenül szomszédos Natura 2000 és országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozó területtel.
A tervezési területet érintő védelmi, korlátozó és egyéb tájékoztató elemek:

- nyilvántartott régészeti lelőhely;
- a 01226 hrsz.-ú út (Tatárszentgyörgyi út) 50 méteres védőtávolsága;

A **Szerkezeti terv leírás** vonatkozó része az érintett területfelhasználások tekintetében:

*„GAZDASÁGI TERÜLETEK*
*Dabas közigazgatási területén a gazdasági területek az alábbi rendeltetések szerint kerültek differenciálásra:*
*- kereskedelmi, szolgáltató terület;*
*- ipari terület;*
*- általános terület;*
*(...)*
*Ipari terület (Gip) és távlati ipari terület (Gip/T)*
*Az OTÉK 20.§-a szerint*
*„Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az ipari terület lehet:*

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

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

*Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.*
*A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el."*
*A Gip területfelhasználás tartalmazza az egyéb ipari gazdasági területeket is (Gipe), ezeket a szabályozási terv differenciálja.*
*Dabason az ipari jellegű létesítményekre a funkcionalitás jellemző. Ezeken a területeken az épület-állományt a gazdasági, kereskedelmi, szállítmányozási funkcióval rendelkező csarnokok, szerelő üzemek, raktárak, lerakatok és kiszolgáló épületek alkotják.*
*A területek jellemzően jól megközelíthetőek, főbb utak mentén (5-ös számú főút, Öregországút) vagy az ezekhez kapcsolódó utak mentén helyezkednek el. A területekre a szabadon álló beépítési mód jellemző, változó méretű telkeken. Az épületek tömegét tekintve elsősorban funkcionalista tömegalakítás a jellemző. Általános a lapos és alacsony hajlásszögű tetők alkalmazása.*

- *A településszerkezeti terven jelölt nagyobb, összefüggő ipari terület területfelhasználás (Gip):*
  - *Sári Ipari Park területe, melynek nagyobb része még beépítetlen;*
  - *5-ös számú főút mentén Szőlőhegy településrésztől nyugatra lévő meglévő és tervezett ipari területek;*
  - *Alsó-Dabas városrészen az 5-ös számú főúttól délre, a Dinnyés Lajos utca mentén;*
  - *Északi ipari terület, mely az 5-ös számú főúttól északra, az Öreg országút mentén és Dabasi szőlők városrész között elhelyezkedő nagyrészt beépítetlen terület;*
  - *Tatárszentgyörgyi út menti beépített telephelyek."*



A **HÉSZ** az érintett építési övezetre vonatkozóan **az alábbi előírásokat teszi:**

*„48. § (1) A gazdasági területek – Szabályozási Tervben is jelölt – építési övezetei:*
*a) az általános gazdasági területek építési övezetei (G),*
*b) a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetei (Gksz),*
*c) az egyéb ipari gazdasági területek építési övezetei (Gipe), és*
*d) az ipari gazdasági területek építési övezetei (Gip).*
*(2) A gazdasági területen az épületnek nem minősülő technológiai építmény illetve sajátos építmény legmagasabb pontja az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékét nem haladhatja meg, kivéve a (3) bekezdésben foglaltakat.*
*(3) Amennyiben az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét*
*a) a Gipe és Gip építési övezetekben a gazdasági tevékenység rendeltetésszerű használatát biztosító technológiai épület – településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával – legfeljebb másfélszeresen haladhatja meg,*
*b) a Gksz építési övezetekben a gazdasági tevékenység rendeltetésszerű használatát biztosító technológiai épület – településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával – 10,0 méterrel haladhatja meg.*
*(4) Ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, a gazdasági területek építési övezeteiben*
*a) több épület elhelyezhető,*
*b) amennyiben az építési telek lakóövezetbe sorolt telekkel vagy országos jelentőségű védett természeti területtel, NATURA 2000 területtel vagy az ökológiai hálózat területeivel érintett területtel határos, a lakóövezet menti telekhatáron – a kialakult beépítés és az építési hely figyelembevételével – telken belül minimum 5,0 m szélességben a településképi rendeletben meghatározott módon zöldfelületi sávot kell kialakítani,*
*c) a mélyfekvésű területeket – melyek a telephelyek belső csapadékvíz szikkasztására is alkalmasak lehetnek – lehetőség szerint fásítottan kell megtartani, kialakítani,*
*d) a csapadékvíz kezelését és elvezetését, szikkasztását telken belül kell megoldani.*
*(5) A gazdasági területek építési övezeteiben végzett építési tevékenységhez kapcsolódó építészeti-műszaki dokumentáció része a tereprendezési terv.*
*(6) Ahol a 4. melléklet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára legfeljebb a 4. mellékletben meghatározott számú lakás helyezhető el,*

*amennyiben a telken az építési övezet szerinti fő rendeltetésű épület már megépült, vagy építése a lakó rendeltetés megvalósításával együtt tervezett.*

*(...)*

*53. § (1) Az egyéb ipari terület (Gipe) olyan gazdasági célú ipari és egyéb gazdasági rendeltetésű építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.*

*(2) A Gipe területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a Gipe-1, Gipe-2, Gipe-3, Gipe-4, Gipe-5, Gipe-6, Gipe-7, Gipe-8, Gipe-w, Gipe-ip, Gipe-vi és Gipe-r jelű építési övezetek.*

*(3) A Gipe építési övezeteiben kiszolgáló épületként elhelyezhető:*

*a) személygépjármű tároló,*

*b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.*

*54. § (1) A Gipe-1, Gipe-2 építési övezetben*

*a) településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhetőek el hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, üzemanyagtöltő, kulturális, igazgatási és sport célú rendeltetések,*

*b) ahol a 4. melléklet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, ott a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára helyezhető el legfeljebb a 4. mellékletben meghatározott számú lakó rendeltetési egység, de azok telekre számított összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az összes építhető bruttó szintterület 5%-át,*

*c) a közüzemi energiaellátás megújuló energiaforrásokkal kiváltható.*

*(...)*

*54/A. § A.§ A Gipe-2 jelű építési övezetben a szabályozási terven jelölt építési helyen belül épület az OTÉK 36. § (1) bekezdés b) pont figyelembevételével helyezhető el. Azon az építési telken, ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl, a DÉSZ 3. melléklete szerint meghatározott építési határvonalak érvényesek."*



A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | | Az építési övezetben | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | legkisebb telekszélessége | legkisebb telekmélysége | a beépítési mód | előkert | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | a beépítés magassága | | a szintterületi mutató | a zöldfelület legkisebb mértéke | a tömbfeltárás módja | beépítési paraméterekre kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | általában | | | legnagyobb utcai homlokzat-magasság | az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | |
| 4. | | | | | | kivételes | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | (m) | (m) | szerkezet | (m) | (%) | (%) | (m) | (m) | (m²/m²) | (%) | | |
| 6. | | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | általános / kivételes | | |
| 7. | | | | | | 10,0 | | | | | | | | |
| 8. | Gipe-2 | 2.000 | 30 | - | SZ | 8,0 | 40 | 50 | - | 12,0 | 0,6 | 25 | teljes | - |
| | | | | | | 12,0 | | | | | | | | |

## 2.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A kialakult állapot és a tervezett állapot figyelembevételével a megvalósult telekalakítással kialakult 0328/69 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása történik.
A rendezés során területfelhasználás módosítás nem történik, a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében Dabas Város Helyi Építési Szabályzat (DÉSZ és SZT) módosítása szükséges.

A megvalósult 0328/69 hrsz.-ú telek területe Gipe-2 jelű építési övezetben van, mely építési övezet a település több területegységén is kijelölésre került, ezért csak a területre érvényes előkert módosítás érdekében, a szabályozási tervlapon a telephely területére építési hely kerül meghatározásra, továbbá a módosítás a DÉSZ előírásainak kiegészítését, pontosítását is indokolttá teszi.

### 2.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

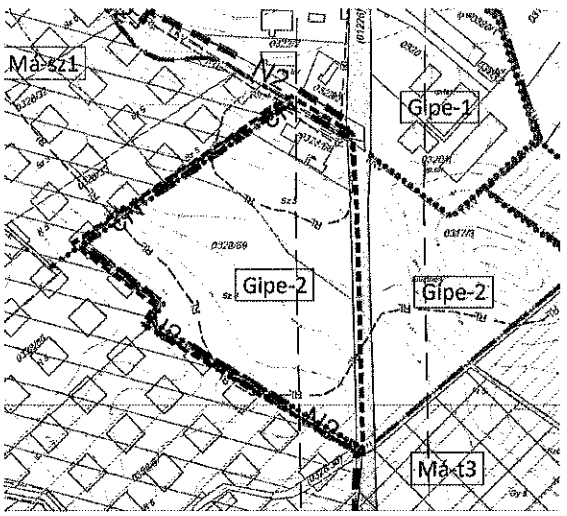
A szabályozási tervben a telekalakítással megvalósult 0328/69 hrsz.-ú telek területére építési hely kerül meghatározásra, úgy hogy a 0328/63 és a 01226 hrsz.-ú út irányába az előkert mértéke 0,0 méter, az oldalkert mértéke 8,0 méter, a hátsókert mértéke 12,0 méter.
A DÉSZ előírásainak kiegészítése is indokolt, az érintett építési övezet előírásainak kiegészítésével az „építési hely"-re vonatkozó egyedi előírások meghatározásával. A DÉSZ módosításának javaslata kék aláhúzással és ~~piros áthúzással~~ kerül bemutatásra:

*53. § (1) Az egyéb ipari terület (Gipe) olyan gazdasági célú ipari és egyéb gazdasági rendeltetésű építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.*
*(2) A Gipe területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a Gipe-1, Gipe-2, Gipe-3, Gipe-4, Gipe-5, Gipe-6, Gipe-7, Gipe-8, Gipe-w, Gipe-ip, Gipe-vi és Gipe-r jelű építési övezetek.*
*(3) A Gipe építési övezeteiben kiszolgáló épületként elhelyezhető:*
*a) személygépjármű tároló,*
*b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.*
*54. § (1) A Gipe-1, Gipe-2 építési övezetben*
*a) településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhetőek el hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, üzemanyagtöltő, kulturális, igazgatási és sport célú rendeltetések,*
*b) ahol a 4. melléklet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, ott a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára helyezhető el legfeljebb a 4. mellékletben meghatározott számú lakó rendeltetési egység, de azok telekre számított összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az összes építhető bruttó szintterület 5%-át,*
*c) a közüzemi energiaellátás megújuló energiaforrásokkal kiváltható.*
*(...)*
*54/A. § ~~A.§~~ A Gipe-2 jelű építési övezetben*
*a) a szabályozási terven jelölt építési helyen belül épület az OTÉK 36. § (1) bekezdés b) pont figyelembevételével helyezhető el.*
*b) azon telek esetében, ahol a szabályozási terv építési helyet tartamaz és az előkert mértéke 0,0 méter, ott a telket érintő telekalakítás esetén a 0328/63 és a 01226 hrsz.-ú út irányába az előkert mértéke 0,0 méter, minden egyéb esetben 5,0 m, az oldal- és hátsókert mértéke pedig a DÉSZ 3. melléklete szerint alkalmazandó.*
*c) A~~a~~zon az építési telken, ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl, a DÉSZ 3. melléklete szerint meghatározott építési határvonalak érvényesek."*

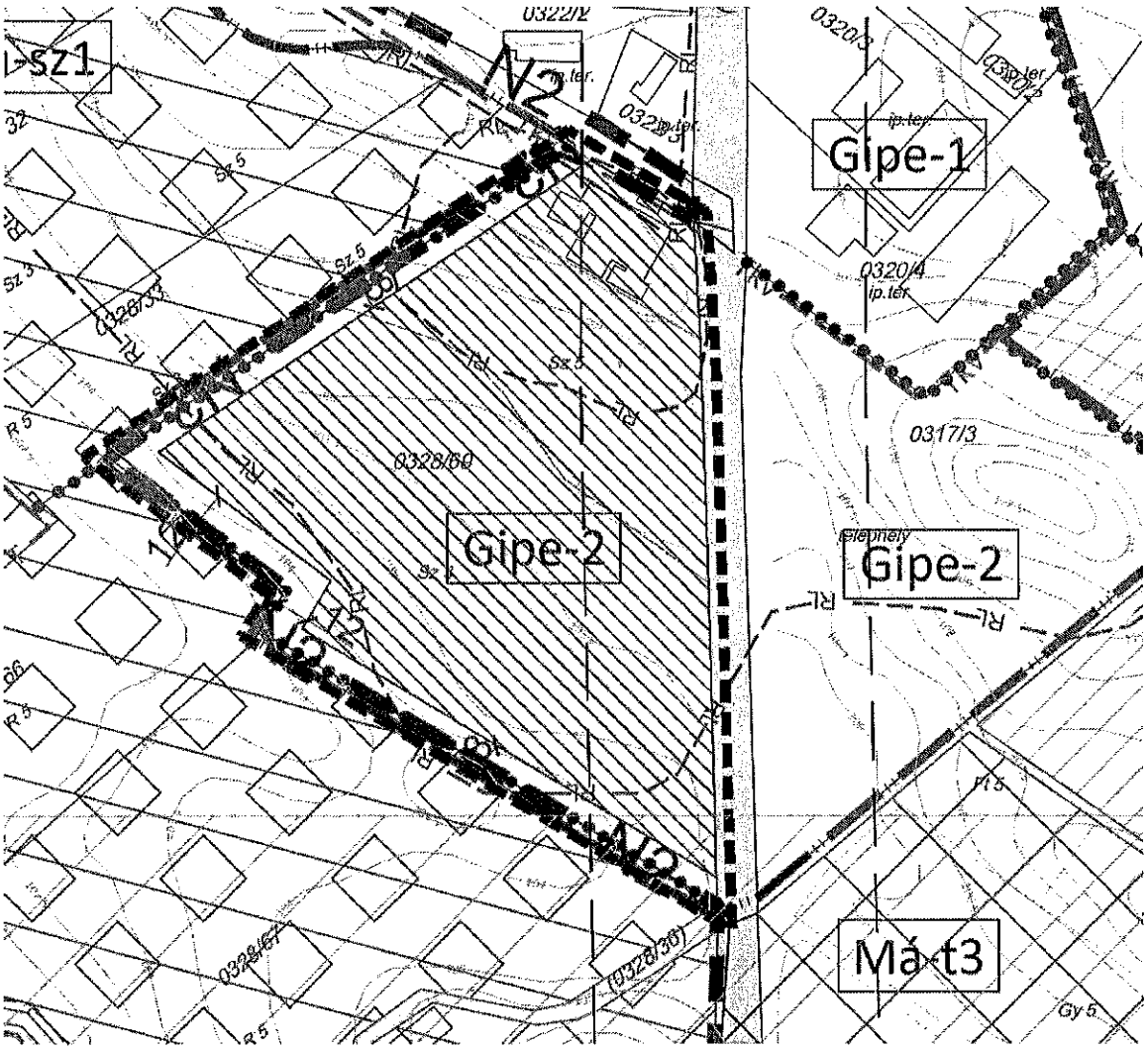


A DÉSZ 1. mellékletének SZT-23 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A telekalakítással megvalósult 0328/69 hrsz.-ú telek területén „építési hely" kerül meghatározásra.




*hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-23)*




*tervezett SZT-23 jelű szabályozási tervlap részlete*

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása a rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.



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

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

## 1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### 1.1. A TERVEZÉSI TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN

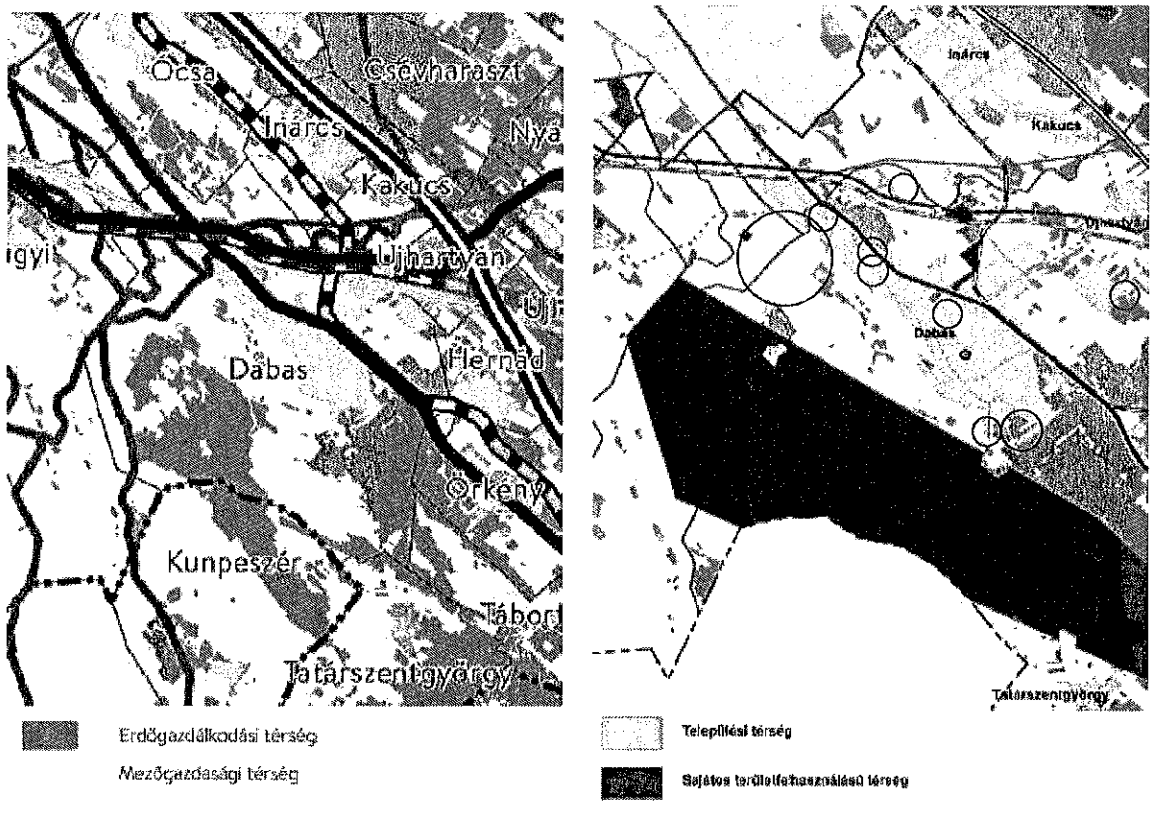
Dabas Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása a magasabb szintű területrendezési követelményekkel összhangban történhet, így vizsgálni szükséges az országos és a megyei területrendezési terveket, ezek:

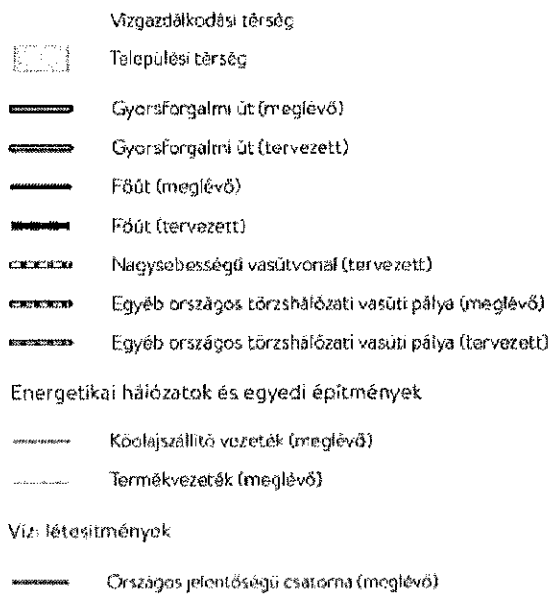
- A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.), melynek második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT).
- Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel (PMTrT) fogadta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



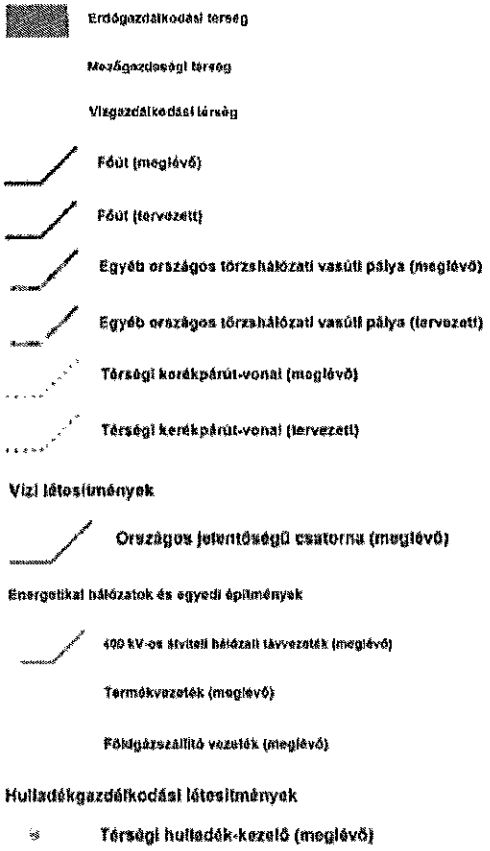
2022-ben elfogadott hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák a Trtv.-vel és a PMTrT-vel való összhang igazolást Dabas Város teljes közigazgatási területére (Településszerkezeti terv 5. melléklete).

A módosítással érintett (tervezési területek) az OTrT és a PMTrT szerkezeti tervlapja szerint települési, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és vízgazdálkodási térség területfelhasználási kategórián belül helyezkednek el, az országos és a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei a módosítással érintett területeket nem érintik.






*OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata*




*PMTrT Szerkezeti Tervlap kivonata*



A település teljes területe a honvédelmi és katonai célú terület övezetébe, az ásványi nyersanyagvagyon terület övezetébe és a klímaváltozásnak fokozottan kitett terület övezetébe tartozik. Ezeken felül a módosítással érintett területek az OTrT és a PMTrT szerkezeti tervlapja szerint az alábbi térségi területfelhasználási kategóriákon belül helyezkednek el, illetve az alábbi országos és a térségi övezetek érintik még őket:

| MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA | TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG | | | | | ORSZÁGOS, TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | TELEPÜLÉSI | ERDŐGAZDÁLKODÁSI | MEZŐGAZDASÁGI | VÍZGAZDÁLKODÁSI | SAJÁTOS TERÜLETFELAHSZNÁLÁSÚ | ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK | ÖKOLÓGIAI H. ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK | ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT PUFFERTERÜLETÉNEK | JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK | ERDŐK | ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET | TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET | VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET |
| 1. | X | | | X | | | | | | | | | X |
| 2. | X | | | X | | X | | | | | | X | X |
| 3. | X | X | | | | | | | | X | | | |
| 4. | | | X | X | | | X | | | | | X | X |
| 5. | DÉSZ ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSA | | | | | | | | | | | | |
| 6. | X | | | | | | | | | | | X | |
| 7. | X | | X | | | | | | | | | | X |
| 8. | X | | | | | | | | | | | | |
| 9. | | | X | | | | | | | | | X | |
| 10. | X | | | | | | | | | | | X | |

A 2., 4., 5., 6., 7., 8. és 10. módosítás során területfelhasználás módosítás nem történik, így ezen területek tekintetében az összhang továbbra is biztosított.
Az 1., 3. és 9. módosítás során területfelhasználás módosul, így az érintett országos és térségi területfelhasználások, övezetek érintettsége okán területrendezési tervekkel való összhang igazolás készítése szükséges, a következő fejezet tartalmazza.

## 1.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

### 1.2.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSNAK VALÓ MEGFELELÉS

A Trtv.-vel és a PMTrT-vel a jelenleg érvényes összhang igazolást Dabas Város teljes közigazgatási területére a Településszerkezeti terv 5. melléklete tartalmazza.
Jelen fejezet az 5. melléklet kiegészítését, a területfelhasználás módosítással érintett 1., 3. és 9. módosítások területei vonatkozásában tartalmazza az összhang igazolást.

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



*„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével*
*a) az **erdőgazdálkodási térség**ben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;*
*b) a mezőgazdasági térség területének ...*
*c) a **vízgazdálkodási térség** területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;*
*d) a **települési térség** területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;*
*e) a sajátos területfelhasználású térség területét ..."*

A település területi mérlege alapján a későbbi településrendezési eszközök módosítása során igénybe vehető területek nagysága a fenti előírásoknak megfelelően:

| PMTrT szerinti térségi területfelhasználás és területe (ha) | | Trtv. által előírt megfelelés (ha) | Igénybe vehető terület (ha) | Tervmódosítások során eddig igénybe vett terület (ha) | További igénybe vehető területek (ha) |
|---|---|---|---|---|---|
| települési térség | 2410,5 | 2410,5 (100 %) | 0 | - | - |
| erdőgazdálkodási térség | 1730,7175* | 1644,1816 (95 %) | 0 | - | - |
| | | 86,5358 (5 %) | 86,5358 | **73,666** | **12,8698** |
| mezőgazdasági térség | 5530,0 | 4147,5 (75 %) | 0 | - | - |
| | | 1832,5 (25 %) | 1832,5 | **679,2** | **1153,3** |
| vízgazdálkodási térség | 67,3 | 67,3 (100 %) | 0 | - | - |
| sajátos térség | 6714,3 | 6714,3 (100 %) | 0 | | |

* A hatályos terven jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek területével csökkentett érték.

A tervezés során területfelhasználás módosítás történik az alábbiak szerint:

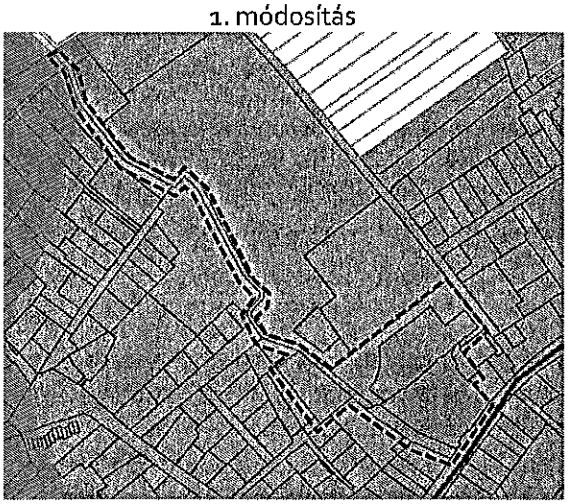
- <u>1. módosítás</u>: **települési és vízgazdálkodási térségen belül** összesen 474 m² KÖu jelű területfelhasználásban megjelenített településközpont vegyes terület területfelhasználás kerül kijelölésre a V jelű vízgazdálkodási terület területfelhasználás módosításával.
  *(Megj.: A módosítás során a Településszerkezeti terv területi mérleg szabályait figyelembe véve nő a beépítésre szánt területek nagysága, miközben a térképi mellékleten az érintett terület KÖu jelű területfelhasználásban kerül megjelenítésre. A valóságban építési övezet meghatározása nem történik, a terület a Zsolnai köz elnevezésű úthoz tartozik, mint zöldfelülettel fedett árok. Így a vízgazdálkodási terület helyett közlekedési terület területfelhasználásban kerül megjelenítésre a 2243/2 hrsz.-ú telek részterülete, mely területet a TSZT alkalmazási szabályai szerint a szomszédos településközpont vegyes terület területfelhasználási egység területéhez kell számolni.)*
- <u>3. módosítás</u>: **erdőgazdálkodási és települési térségen belül** összesen 267 m² Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználás kerül kijelölésre Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználás módosításával.
- <u>9. módosítás:</u> **mezőgazdasági térségen belül** összesen 6340 m² Má jelű általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre V jelű vízgazdálkodási terület területfelhasználás módosításával.

123

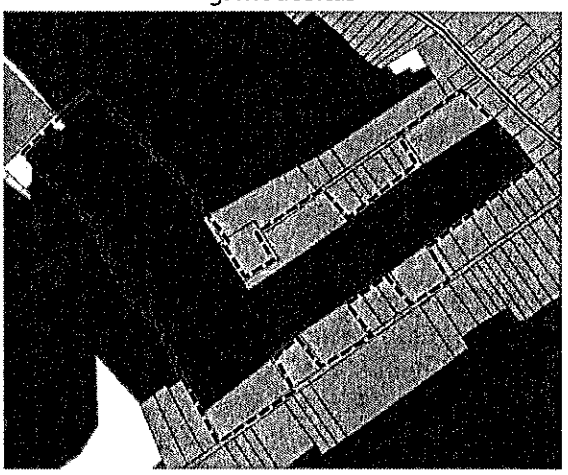
<u>**A tervezett területfelhasználás módosításokkal új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.**</u>

A módosítással érintett területek a PMTrT szerkezeti tervének vonatkozó részletén:

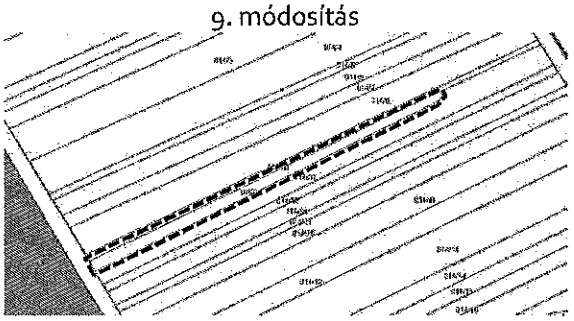
1. módosítás



3. módosítás



9. módosítás



## ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

Az erdőgazdálkodási térségen belüli területfelhasználás módosítás kapcsán az erdők övezetére vonatkozó szabályokat kell figyelembe venni. Az Erdők övezetére vonatkozó igazolást *lásd lentebb a 1.2.2. fejezetben.*

## TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

Az előírásoknak megfelelően települési térségen belül bármilyen építési övezet, övezet kijelölhető, így **a módosítási szándékok nem ellentétesek a települési térségre vonatkozó előírásokkal, azokkal összhangban vannak.**

## MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

A területfelhasználás módosítással mezőgazdasági térségen belül jelenleg 1153,3 ha terület sorolható más települési területfelhasználási egységbe a nagyvárosias lakóterület és a vegyes terület területfelhasználások kivételével.

A 9. módosítás során 0,64 ha általános mezőgazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre vízgazdálkodási települési területfelhasználási egységből, így a fejlesztés kapcsán a településen a mezőgazdasági térségen belül felhasználható területek nagysága nő. 124

| PMTrT szerinti mezőgazdasági térség területe (ha) | Trtv. által előírt megfelelés (ha) | Felhasználható terület (ha) | Korábbi tervmódosítás során igénybe vett terület (ha) | Jelen módosítás során igénybe vett terület (ha) | Módosítások után felhasználható további terület |
|---|---|---|---|---|---|
| 5530,0 | 4147,5 (75 %) | 1832,5 (25 %) | **-679,2** | **+0,64** | **1153,94** |

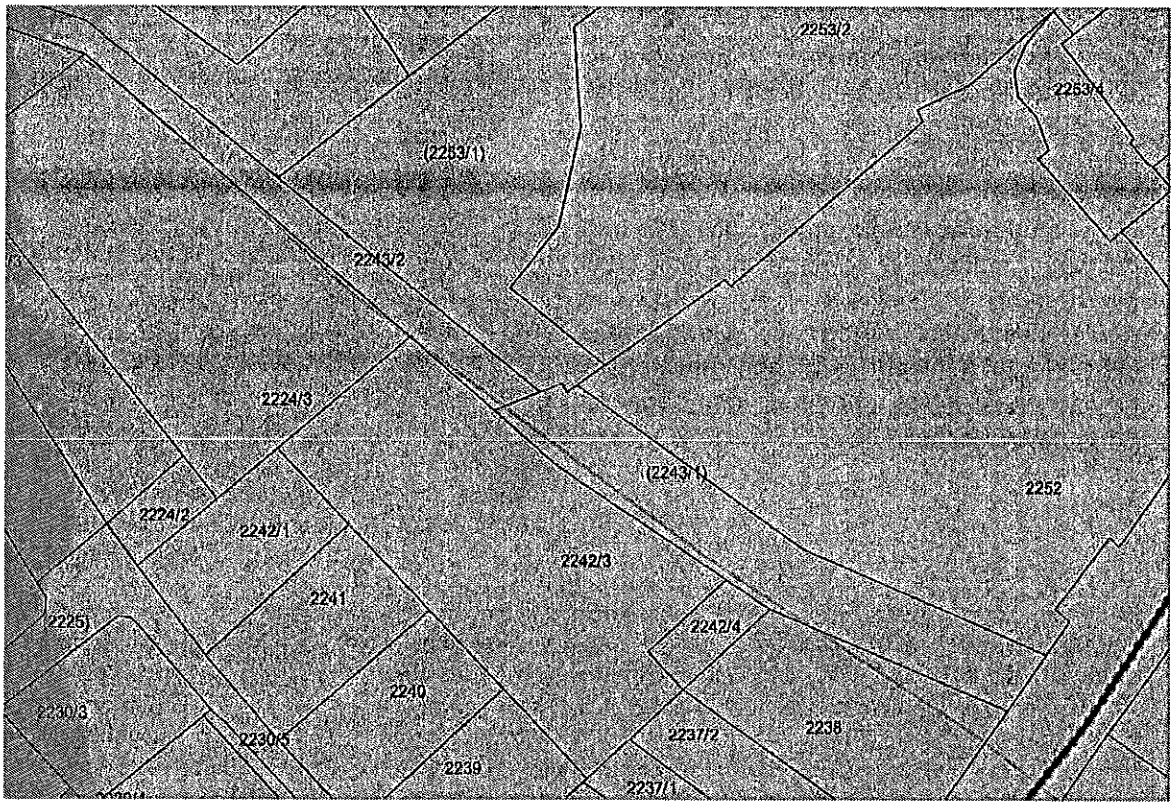
**A fejlesztés kapcsán a mezőgazdasági térségen belül a területfelhasználás módosítás megvalósítható, ugyanis nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználás nem kerül kijelölésre.**

## VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

A PMTRT szerkezeti terve az érintett vízfolyást egy vonallal vízgazdálkodási térségben határozza meg, mely vonal nem követi a valóságnak megfelelően az árok nyomvonalát, így a módosítással érintett terület csak egy kis részén került vízgazdálkodási térség meghatározásra.

A tervezés során 0,0474 ha beépítésre nem szánt közlekedési terület területfelhasználásban megjelenített településközpont vegyes terület és KÖu-3 jelű közlekedési terület övezet kerül kijelölésre vízgazdálkodási térségen belül, megjelenítve a „helyi jelentőségű vízelvezetés" jelkulcsi elemmel a fedett árok helyét. A tervezett módosítás során a Zentai köz által igénybe vett tényleges terület kerül közlekedési övezetben meghatározásra, azonban a TSZT alkalmazási szabályai szerint a kiszolgáló utak területét a szomszédos területfelhasználási egységek területéhez kell sorolni, így jelen esetben a területi mérlegben az érintett terület a településközpont vegyes területfelhasználási egységhez kerül hozzászámításra.

**A módosítás tekintetében az összhang továbbra is biztosítható, az árok területe nem csökken, annak nyomvonala a szabályozási tervben megjelenítésre kerül.**




*vízgazdálkodási térség megjelenítése*
*a területfelhasználás módosítással érintett 2243/2 hrsz.-ú telek és környezetében*



## 1.2.2. TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

**TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE**

A hatályos DÉSZ a tájképvédelmi terület övezetével kapcsolatosan meghatározza a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, továbbá a 33/2018. (XII. 17.) Dabas város településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet a településképi követelményeket.
A 9. módosítás során területfelhasználás módosítás történik. A módosítás következtében, a mezőgazdasági területek nagysága nő. A HÉSZ tájképvédelmi területére vonatkozó előírásainak kiegészítése nem szükséges, a térségi övezettel **az összhang továbbra is biztosított** marad.

**ERDŐK ÖVEZETE**

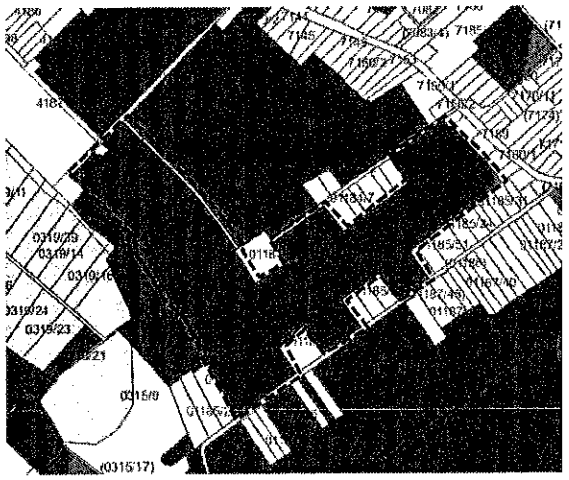
Az Trtv. által meghatározott előírások a következők:

*„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.*

*30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.*

*30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve."*

A területfelhasználás módosítással erdőgazdálkodási térségen belül és így erdők övezetén belül jelenleg 12,8698 ha terület sorolható más települési területfelhasználási egységbe.
A 3. módosítás során 0,0267 ha (267 m²) gazdasági erdőterület területfelhasználás kerül kijelölésre falusias lakóterület területfelhasználás helyett, így a módosítás kapcsán a településen az erdőterület területfelhasználású területek nagysága az erdők övezetén belül nő.



*erdőtelepítésre javasolt terület és erdők övezete a tervezési terület lehatárolásával*



| PMTrT szerinti erdőgazdálkodási térség területe (ha) | Trtv. által előírt megfelelés (ha) | Felhasználható terület (ha) | Korábbi tervmódosítás során igénybe vett terület (ha) | Jelen módosítás során igénybe vett terület (ha) | Módosítások után felhasználható további terület |
|---|---|---|---|---|---|
| 1730,7175* | 1644,1816 (95 %) | 86,5358 (5 %) | -73,666 | +0,0267 | 13,1368 |

* A hatályos terven jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek területével csökkentett érték.

A tervezet módosítás kapcsán az erdőgazdálkodási térségen és így az erdők övezetén belül a területfelhasználás módosítás megvalósítható, ugyanis a felhasználható erdőterületek nagysága kis mértékben, de nő. Az összhang az övezetre vonatkozó előírásokkal továbbra is biztosított.

## 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.*

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

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

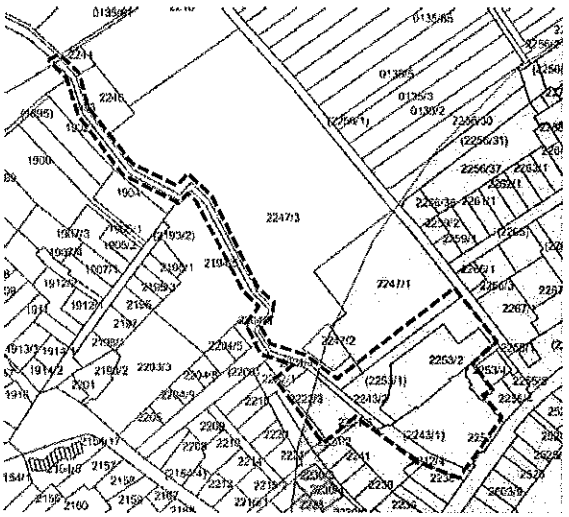
*(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett*

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

*b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető."*

A hatályos DÉSZ az építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan meghatározza a felszíni vízelvezetés és szennyvízelvezetés egyedi szabályait a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében.

Az 1. módosítás során közlekedési terület területi lehatárolás módosul a kialakult állapotnak (kialakított Zsolnai köz szerint) megfelelően.
A módosítás során történő területfelhasználás és övezet váltással a DÉSZ előírásainak kiegészítése, módosítása nem szükséges a felszíni és a felszín alatti vizek védelme érdekében, <u>a térségi övezetre vonatkozó előírásokkal az összhang továbbra is biztosított.</u>



*vízminőség-védelmi övezet a tervezési terület lehatárolásával*



**<u>KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETE</u>**

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 módosítások során ezen szempontok érvényesítése érdekében a rendezéssel érintett területek vonatkozásában új előírások nem kerülnek meghatározásra, tekintettel arra, hogy a módosításokkal érintett övezetek jelenlegi és tervezett előírásai rögzítik a létesítendő minimális zöldfelületi arányokat és azok kialakítása kapcsán a TKR előírásait szükséges figyelembe venni. A módosítások következtében az erdőterületek nagysága kis mértékben, de nő, továbbá a meglévő zöldfelületek arányában jelentős változás nem történik.

**<u>Az övezettel az összhang továbbra is biztosított.</u>**

## V. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

### 1. HATÁROZATTERVEZET

**Dabas Önkormányzat Képviselő-testületének**
**.../2025 (... ...) sz. határozata**
Dabas Város 327/2022. (X. 27.) sz. Kt. határozattal megállapított
Településszerkezeti tervének módosításáról

**Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbi döntést hozza:**



1. **Dabas közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja Dabas Településszerkezeti Tervének módosítását (a továbbiakban: TSZT),**
   a) jelen határozat 1. mellékletét, a TSZT 1. mellékletében szereplő Szerkezeti Tervlap módosító tervlapját,
   b) jelen határozat 2. mellékletét, a TSZT 3. mellékletének „3.1.4. 2022-es elfogadás óta történt változások" fejezetének módosító kiegészítését,
   c) jelen határozat 3. mellékletét, a TSZT 4. mellékletének „4.1 A település (a szerkezeti terv) területfelhasználási területi mérlege" fejezet táblázatának módosító kiegészítését,
   d) jelen határozat 4. mellékletét, a TSZT 5. mellékletének „5.4. 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel" fejezetének módosító kiegészítését.

2. **Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti TSZT módosítással**
   a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás nem változik, a módosításokkal új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik;
   b) az Országos Területrendezési Terv és a Pest megye területrendezési terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevétel nem történik, a módosításokkal az erdők övezetén belül az erdőterületek nagysága nő.

3. **E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő helyi építési szabályzat módosításokat a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.**

Jelen határozat a közlését követő napon lép hatályba.

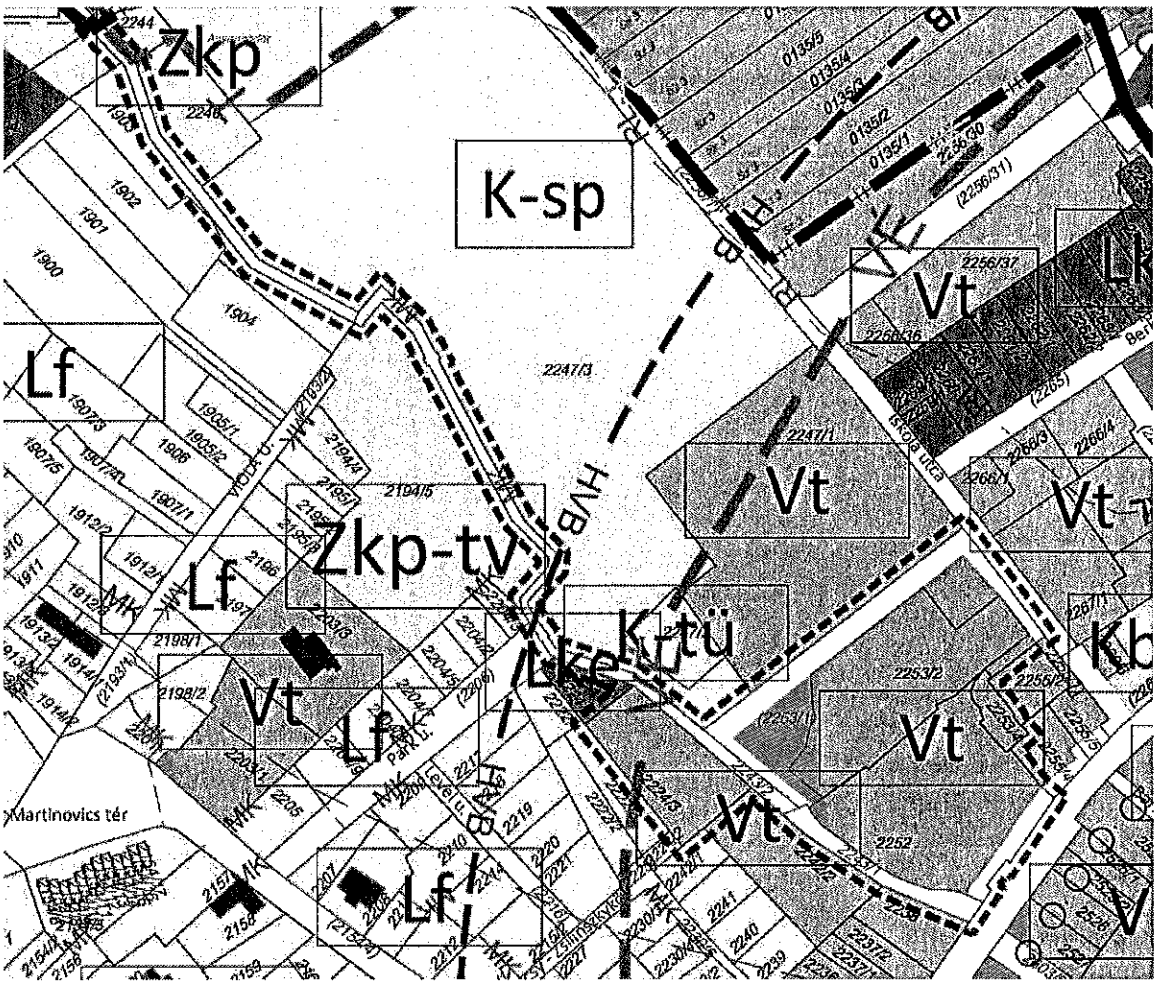
A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy jelen településszerkezeti terv módosításáról szóló határozat közlését az elfogadást követő legkésőbb 10. napon tegye meg.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

***A .../2025. (... ...) sz. Kt. határozat 1. melléklete***

# módosító TSZT szerkezeti tervlap részletei

## 1. módosítás




▬ ▬ ▬ módosítással érintett terület hatálya

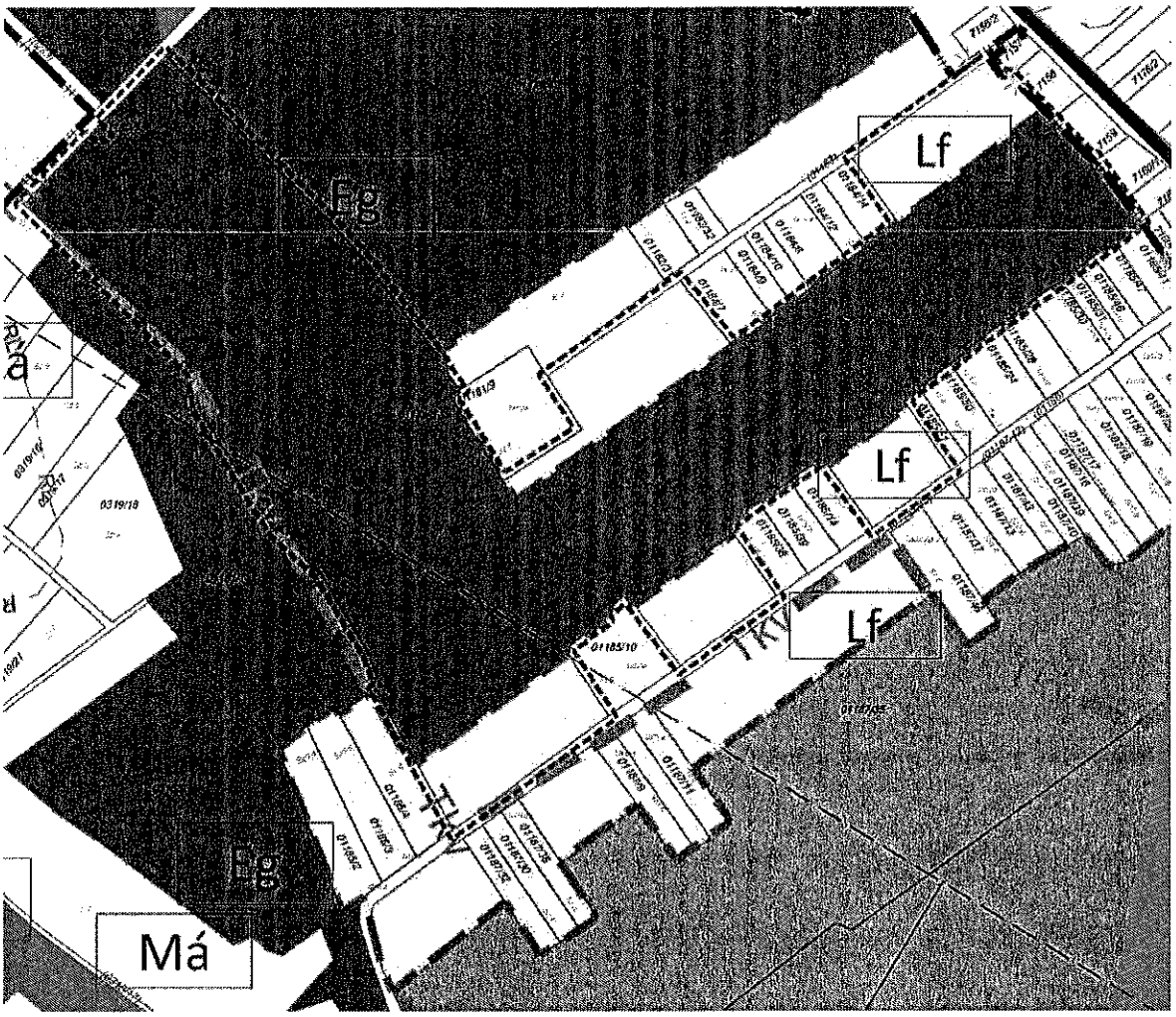
**KOVÁCS BEÁTA**
**TT/1 10-0231**

**KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL**

*Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. A módosító tervlap részleteket követően kerül bemutatásra az egységes szerkezetű módosító tervlap. Az elfogadásra kerülő egységes szerkezetű tervlapon a módosítással érintett terület hatálya már nem kerül megjelenítésre.*

# módosító TSZT szerkezeti tervlap részletei

## 3. módosítás




▬ ▬ ▬ módosítással érintett terület hatálya



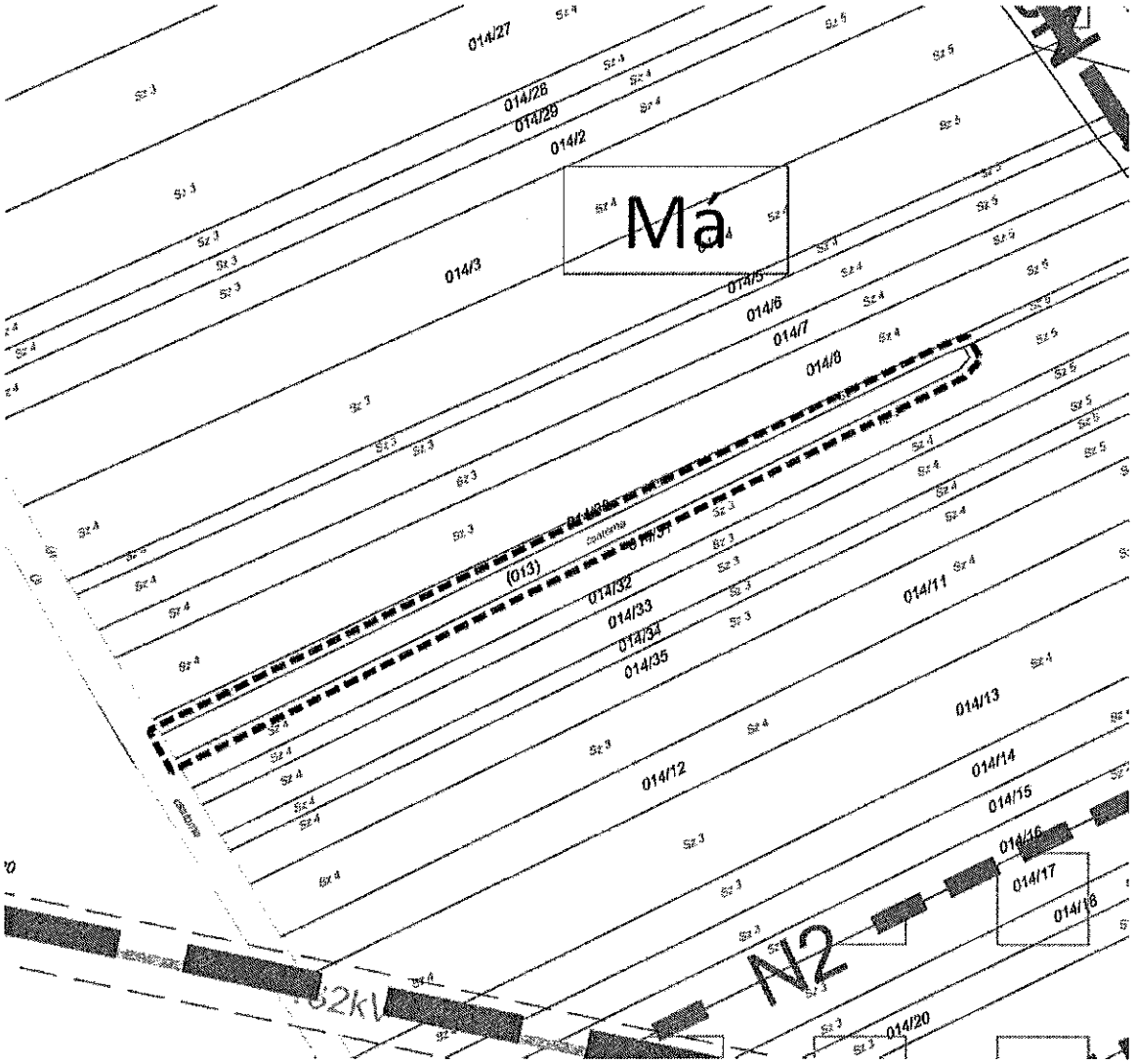
KOVÁCS BEÁTA
TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

*Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. A módosító tervlap részleteket követően kerül bemutatásra az egységes szerkezetű módosító tervlap. Az elfogadásra kerülő egységes szerkezetű tervlapon a módosítással érintett terület hatálya már nem kerül megjelenítésre.*

# módosító TSZT szerkezeti tervlap részletei

## 9. módosítás






▬ ▬ ▬ módosítással érintett terület hatálya

**KOVÁCS BEÁTA**
**TT/1 10-0231**

**KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL**

*Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. A módosító tervlap részleteket követően kerül bemutatásra az egységes szerkezetű módosító tervlap. Az elfogadásra kerülő egységes szerkezetű tervlapon a módosítással érintett terület hatálya már nem kerül megjelenítésre.*

***A .../2025. (... ...) sz. Kt. határozat 2. melléklete***

**A 327/2022. (X. 27.) sz. Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti terv 3. mellékletének kiegészítése**

A TSZT 3. mellékletének „3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások" című alfejezetben lévő táblázat az alábbi sorokkal egészül ki:

| MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐJE | | MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK | MÓDOSÍTÁS TÍPUSA | HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS | TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS |
|---|---|---|---|---|---|
| 5/1. | Dabas Város Önkormányzata | 2243/2 hrsz. | **ÚJ BSZT** | **V** | **Vt** |
| 5/2. | Dabas Város Önkormányzata | 01179/5 hrsz. | **BNSZT** | **Lf** | **Eg** |
| 5/3. | Dabas Város Önkormányzata | 013 hrsz. | **BNSZTV** | **V** | **Má** |



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

*A .../2025. (... ...) sz. Kt. határozat 3. melléklete*

**A 327/2022. (X. 27.) sz. Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti terv 4. mellékletének módosítása**

A TSZT 4. melléklet „4.1 A település (a szerkezeti terv) területfelhasználási területi mérlege" című fejezet táblázata helyébe az alábbi táblázat lép:

| DABAS VÁROS TERÜLETFELHASZNÁLÁS TERÜLETI MÉRLEGE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TERÜLETFELHASZNÁLÁS AZONOSÍTÓJA | | TERÜLETE m² | ha | TERÜLETARÁNY % |
| **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK** | | | | |
| Lakóterület | | | | |
| Kisvárosias lakóterület | Lk | **55856,1493** | 5,59 | 0,03 |
| Kertvárosias lakóterület | Lke | **1524197,6726** | 152,42 | 0,92 |
| Kertvárosias lakóterület tervezett | Lke/T | **184242,8835** | 18,42 | 0,11 |
| Falusias lakóterület | Lf | **10216356,3790** | **1021,64** | 6,15 |
| Falusias lakóterület tervezett | Lf/T | **626882,6102** | 62,69 | 0,38 |
| Vegyes terület | | | | |
| Településközpont vegyes terület | Vt | **1061668,8355** | **106,17** | 0,64 |
| Településközpont vegyes terület tervezett | Vt/T | **111595,9882** | 11,16 | 0,07 |
| Gazdasági terület | | | | |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | Gksz | **5800556,4785** | 58,06 | 0,35 |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület tervezett | Gksz/T | **440501,4184** | 44,05 | 0,27 |
| Ipari gazdasági terület | Gip | **5385921,8312** | 538,59 | 3,24 |
| Ipari gazdasági terület tervezett | Gip/T | **2379974,6931** | 238,00 | 1,43 |
| Általános gazdasági terület | G | **307682,4333** | 30,77 | 0,19 |
| Általános gazdasági terület tervezett | G/T | **8116,7746** | 0,81 | 0,005 |
| Különleges beépítésre szánt terület | | | | |
| Sportterület | K-sp | **235567,9426** | 23,56 | 0,14 |
| Strand, szabadidő központ | K-st | **115440,5674** | 11,54 | 0,07 |
| Rekreációs terület | K-rek | **109061,0004** | 10,91 | 0,07 |
| Temető | K-t | **246016,7764** | 24,60 | 0,15 |
| Temető bővítés | K-t/T | **23666,9962** | 2,37 | 0,01 |
| Hulladéklerakó | K-h | **125397,5433** | 12,54 | 0,08 |
| Hulladéklerakó tervezett | K-h/T | **148871,2045** | 14,89 | 0,09 |
| Fémhulladék újrahasznosító | K-hf | **124586,7902** | 12,46 | 0,08 |
| Bánya | K-b | **91856,4410** | 9,19 | 0,06 |



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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Honvédség | K-ht | **34524228,2284** | 3452,42 | 20,79 |
| Szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (Nyárfás öntözőterület) | K-szv | **455070,0665** | 45,51 | 0,27 |
| Kispuska lőtér | K-l | **7198,0856** | 0,72 | 0,004 |
| Településüzemeltetés | K-tü | **18129,5184** | 1,81 | 0,01 |
| Mezőgazdasági üzemi terület* | K-mü | **98280,2561** | 9,83 | 0,06 |
| | **ÖSSZESEN*** | **59206925,5644** | **5920,69** | **35,66** |
| **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK** | | | | |
| Különleges beépítésre nem szánt terület | | | | |
| Bánya | Kb-b | **93983,5898** | 9,40 | 0,06 |
| Kert | Kb-kert | **78136,1412** | 7,81 | 0,05 |
| Rekreációs terület | Kb-rek | **139944,3501** | 13,99 | 0,08 |
| Városi tér | Kb-Vt | **2847,9212** | 0,28 | 0,002 |
| Megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló terület | Kb-Me | **103979,3536** | 10,40 | 0,06 |
| Mezőgazdasági üzemi terület* | Kb-mü | **0,0000** | 0,00 | 0,00 |
| Szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület | Kb-szv | **130115,5300** | 13,01 | 0,08 |
| Erdőterület | | | | |
| Védelmi erdő | Ev | **5958201,5482** | 595,82 | 3,59 |
| Gazdasági erdő | Eg | **10898212,2334** | **1089,82** | 6,56 |
| Közjóléti erdő | Ek | **182329,4447** | 18,23 | 0,11 |
| Honvédelmi erdő | Ev-h | **31966701,7547** | 3196,67 | 19,25 |
| Zöldterület | | | | |
| Közpark | Zkp | **232948,7212** | 23,29 | 0,14 |
| Közpark – új beépítésre szánt területhez kapcsolódó | Zkp-tv | **24146,3551** | 2,41 | 0,01 |
| Közpark – hitéleti célú | Zkp-h | **33548,8573** | 3,35 | 0,02 |
| Közpark – rekreáció | Zkp-rek | **383972,5676** | 38,40 | 0,23 |
| Közpark – településüzemeltetés | Zkp-tü | **26738,8109** | 2,67 | 0,02 |
| Közkert | Zkk | **29097,3061** | 2,91 | 0,02 |
| Közkert – hitéleti célú | Zkk-h | **15066,3060** | 1,51 | 0,01 |
| Vízgazdálkodási terület | | | | |
| Vízfolyás, csatorna vízgazdálkodási területe | V | **2027131,5424** | **202,71** | **1,22** |
| Mezőgazdasági terület | | | | |
| Általános mezőgazdasági terület | Má | **35911537,1247** | **3591,15** | 21,63 |
| Általános mezőgazdasági terület – rét | Má-r | **14070909,3299** | 1407,09 | 8,48 |
| Közlekedési terület | | | | |
| Vasútterület | KÖk | **183295,9227** | 18,33 | 0,11 |



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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Közlekedési terület | KÖu | **4324878,0985** | 432,49 | 2,60 |
| **ÖSSZESEN*** | | **106817722,8093** | **10681,77** | **64,34** |
| **TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TERÜLETE** | | **166024648,3737** | 16602,46 | 100,00 |
| **TELJES TERÜLET** | | **166024648,3737** | 16602,46 | 100,00 |
| **TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG ÉS A TELJES TERÜLET KÜLÖNBÖZETE** | | **0** | 0 | 0 |

*** folyamatban lévő módosítással bemutatott érték**



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

***A .../2025. (... ...) sz. Kt. határozat 4. melléklete***

**A 327/2022. (X. 27.) sz. Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti terv 5. mellékletének módosítása**

A TSZT 5. melléklet „5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel" című fejezet táblázatának „települési térség", „erdőgazdálkodási térség", „vízgazdálkodási térség", továbbá az „erdők övezete", „vízminőségvédelmi terület övezete" és „klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete" sora az alábbiak szerint kiegészül az 5. módosítás tekintetében, melyek során területfelhasználás módosítás történik az érintett térségen és/vagy övezeten belül:

| | MÓDOSTÁS SZÁMA | MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK |
|---|---|---|
| **TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS** | | |
| **települési térség** | **1.** | (7513/5), 7513/6, 7513/7, 7513/9, 7513/10, (7513/11), 7513/12, 7518, 7519, 7520/1, 7520/2 hrsz.-ú telkek |
| | **4/1.,4/2., 4/3., 4/6. 4/7., 4/9., 4/10, 4/18., 4/22., 4/23., 4/24., 4/28.** | 0185/23, 0179/103-106, 2537, 3795/1-2, 2257/43-45, 4261, 5870, 0203/60, 0179/80-82, 4477, 2203/1, 2203/3, 936-943, 945/1, 946/1, 947/1, 948, 945/2, 946/2, 947/2, 0256/1-2, 1524, 1815, 3373, 6677, 6908, 2973, 3395, 6721 és 6825/1, 0173/7-9 hrsz.-ú telkek |
| | 5/1., 5/2. | 2243/2, 01179/5 hrsz.-ú telkek |
| **erdőgazdálkodási térség** | **2.** | 01213/4, 01213/38-42 és 0315/9 hrsz.-ú telkek |
| | **4/1., 4/9., 4/19.** | 0179/86, 0176/10-11, 0199/41-42, 01190/6-7 hrsz.-ú telkek |
| | 5/2. | 01179/5 hrsz.-ú telek |
| **mezőgazdasági térség**[1] | **2.** | 01213/39-41, 0315/19-22, 0315/9 és a 0315/29-31 hrsz.-ú telkek |
| | [2]**3.** | 0145/14-17 hrsz.-ú telkek |
| | [3]**4/1., 4/9., 4/13., 4/19., 4/28.** | 0838, 0176/9, 0203/61, 0179/99, 0203/1-3, 0199/2, 0439/11-15, 01190/6, 0145/11-12 hrsz.-ú telkek |
| | 5/3. | 013 hrsz.-ú telek |
| **vízgazdálkodási térség** | 5/1. | 2243/2 hrsz.-ú telek |
| **ORSZÁGOS, TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK** | | |
| **erdők övezete** | **2.** | 01213/42, 01213/38 és a 0315/9 hrsz.-ú telkek |



[1] *Módosította a 214/2024. (IX. 05.) Kt. határozat*
[2] *Beiktatta a 306/2024. (XI. 28.) Kt. határozat*
[3] *Módosította a 136/2025. (V. 15.) Kt. határozat*

| | | |
|---|---|---|
| | 4/1., 4/9., 4/19. | 0176/10-11, 0199/4-42, 01190/7 hrsz.-ú telkek |
| | 5/2. | 01179/5 hrsz.-ú telek |
| vízminőség-védelmi terület övezete | 1. | 7519, 7520/1-2, (7513/11), 7513/12 hrsz.-ú telkek |
| | 4/2., 4/3., 4/6., 4/10., 4/13., 4/24. | 2537, 3865/52, 2257/55, 4477, 0439/11-15, 1524, 3373, 6677, 6908, 2973, 3395, 3382,6721, 6825/1 hrsz.-ú telkek |
| | 5/1. | 2243/2 hrsz.-ú telek |
| tájképvédelmi terület övezete[4] | 2. | 01213/38-42, 0315/19-22 és a 0315/29-31 hrsz.-ú telkek |
| | [5]4/13., 4/19., 4/22. | 0439/11-15, 01190/6-7, 936-949, 950/2 hrsz.-ú telkek |
| | 5/3. | 013 hrsz.-ú telek |
| klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete | 1., 2., 3., 4., 5. | település teljes területe |



A TSZT 5. melléklet „5.4.1. Térségi területfelhasználásnak való megfelelőség igazolása" című fejezet az 5. módosítás tekintetében az alábbiak szerint egészül ki:

## 5. MÓDOSÍTÁS

### Erdőgazdálkodási térség

Az erdőgazdálkodási térségen belüli területfelhasználás módosítás kapcsán az erdők övezetére vonatkozó szabályokat kell figyelembe venni. Az Erdők övezetére vonatkozó igazolást *lásd lentebb az 5.4.2. fejezetben.*

### Települési térség

Az előírásoknak megfelelően települési térségen belül bármilyen építési övezet, övezet kijelölhető, így **a módosítási szándékok nem ellentétesek a települési térségre vonatkozó előírásokkal, azokkal összhangban vannak.**

### Mezőgazdasági térség

A területfelhasználás módosítással mezőgazdasági térségen belül jelenleg 1153,3 ha terület sorolható más települési területfelhasználási egységbe a nagyvárosias lakóterület és a vegyes terület területfelhasználások kivételével.

Az 5/3. módosítással összesen 0,64 ha általános mezőgazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre vízgazdálkodási települési területfelhasználási egységből, így a fejlesztés kapcsán a településen a mezőgazdasági térségen belül felhasználható területek nagysága nő.

| PMTrT szerinti mezőgazdasági térség területe (ha) | Trtv. által előírt megfelelés (ha) | Felhasználható terület (ha) | Korábbi tervmódosítás során igénybe vett terület (ha) | Jelen módosítás során igénybe vett terület (ha) | Módosítások után felhasználható további terület |
|---|---|---|---|---|---|
| 5530,0 | 4147,5 (75 %) | 1832,5 (25 %) | **-679,2** | **+0,64** | **1153,94** |

[4] *Módosította a 214/2024. (IX. 05.) Kt. határozat*

[5] Módosította a 136/2025. (V. 15.) Kt. határozat

A fejlesztés kapcsán a mezőgazdasági térségen belül a területfelhasználás módosítás megvalósítható, ugyanis nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználás nem kerül kijelölésre.

**Vízgazdálkodási térség**

A PMTRT szerkezeti terve az érintett vízfolyást egy vonallal vízgazdálkodási térségben határozza meg, mely vonal nem követi a valóságnak megfelelően az árok nyomvonalát, így a módosítással érintett terület csak egy kis részén került vízgazdálkodási térség meghatározásra.
A tervezés során 0,0474 ha beépítésre nem szánt KÖu területfelhasználásba nem tartozó közlekedési területben megjelenített terület és KÖu-3 jelű közlekedési terület övezet kerül kijelölésre vízgazdálkodási térségen belül, megjelenítve a „helyi jelentőségű vízelvezetés" jelkulcsi elemmel a fedett árok helyét. A tervezett módosítás során a Zentai köz által igénybe vett tényleges terület kerül közlekedési övezetben meghatározásra, azonban a TSZT alkalmazási szabályai szerint a kiszolgáló utak területét a szomszédos területfelhasználási egységek területéhez kell sorolni, így jelen esetben a területi mérlegben az érintett terület a településközpont vegyes területfelhasználási egységhez kerül hozzászámításra.
A módosítás tekintetében az összhang továbbra is biztosítható, az árok területe nem csökken, annak nyomvonala a szabályozási tervben megjelenítésre kerül.



A TSZT 5. melléklet „5.4.2. Országos, térségi és megyei övezeteknek való megfelelőség igazolása" című fejezet az 5. módosítás tekintetében az alábbiak szerint egészül ki:

**5. MÓDOSÍTÁS**

**Erdők övezete**

A területfelhasználás módosítással erdőgazdálkodási térségen belül és így erdők övezetén belül jelenleg 12,8698 ha terület sorolható más települési területfelhasználási egységbe.
Az 5/2. módosítás során 0,0267 ha (267 m²) gazdasági erdőterület területfelhasználás kerül kijelölésre falusias lakóterület területfelhasználás helyett, így a módosítás kapcsán a településen az erdőterület területfelhasználású területek nagysága erdők övezetén belül nő.

| PMTrT szerinti erdőgazdálkodási térség területe (ha) | Trtv. által előírt megfelelés (ha) | Felhasználható terület (ha) | Korábbi tervmódosítás során igénybe vett terület (ha) | Jelen módosítás során igénybe vett terület (ha) | Módosítások után felhasználható további terület |
|---|---|---|---|---|---|
| 1730,7175* | 1644,1816 (95 %) | 86,5358 (5 %) | -73,666 | +0,0267 | 13,1368 |

* A hatályos terven jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek területével csökkentett érték.

A tervezet módosítás kapcsán az erdőgazdálkodási térségen és így az erdők övezetén belül a területfelhasználás módosítás megvalósítható, ugyanis a felhasználható erdőterületek nagysága az erdők övezetén belül nő. Az összhang az övezetre vonatkozó előírásokkal továbbra is biztosított.

**Tájképvédelmi terület övezete**

A hatályos DÉSZ a tájképvédelmi terület övezetével kapcsolatosan meghatározza a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, továbbá a 33/2018. (XII. 17.) Dabas város településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet a településképi követelményeket.
Az 5/3. módosítás során területfelhasználás módosítás történik. A módosítás következtében, a mezőgazdasági területek nagysága nő. A HÉSZ tájképvédelmi területére vonatkozó előírásainak kiegészítése nem szükséges, a térségi övezettel az összhang továbbra is biztosított marad.

**Vízminőség-védelmi terület övezete**

A hatályos DÉSZ az építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan meghatározza a felszíni vízelvezetés és szennyvízelvezetés egyedi szabályait a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében.
Az 5/1. módosítás során közlekedési terület területi lehatárolás módosul a kialakult állapotnak (kialakított Zsolnai köz szerint) megfelelően.
A módosítás során történő területfelhasználás és övezet váltással a DÉSZ előírásainak kiegészítése, módosítása nem szükséges a felszíni és a felszín alatti vizek védelme érdekében, **a térségi övezetre vonatkozó előírásokkal az összhang továbbra is biztosított.**

**Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete**

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 módosítások során ezen szempontok érvényesítése érdekében a rendezéssel érintett területek vonatkozásában új előírások nem kerülnek meghatározásra, tekintettel arra, hogy a módosításokkal érintett övezetek jelenlegi és tervezett előírásai rögzítik a létesítendő minimális zöldfelületi arányokat és azok kialakítása kapcsán a TKR előírásait szükséges figyelembe venni. A módosítások következtében az erdőterületek nagysága kis mértékben, de nő, továbbá a meglévő zöldfelületek arányában jelentős változás nem történik.
**Az övezettel az összhang továbbra is biztosított.**

## 2. RENDELETTERVEZET

**Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének**
**.../2025. (....) önk. rendelete**
Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
35 /2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet módosításáról

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) a településfejlesztési és településrendezési feladat részeként a helyi településrendezési és építési követelmények meghatározása és ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körének a megállapítása érdekében
b) az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225.§ (1) bek. 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (XI.8.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés szerinti eljárásban a Tr. 11. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve partnerek véleményének kikérésével

140

az alábbi rendeletet alkotja:

**1. §**

Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 35/2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: DÉSZ) 4.§ (4) bekezdésének p) pontja helyébe az alábbi p) – r) pontok lépnek:

„p) helyi jelentőségű vízelvezetés,
q) megtartandó gyep,
r) megszüntető jel."

**2. §**

A DÉSZ 17.§-a kiegészül az alábbi (16) bekezdéssel:

„(16) Telekegyesítés és telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb szélessége" és „kialakítható építési telek/telek legkisebb mélysége" szabályozótól el lehet térni, amennyiben az újonnan kialakuló telkek területe, egyéb mérete, beépítettsége úgy változik, hogy

a) az építési övezetre, övezetre meghatározott telekalakítási paramétereknek jobban megfelel és a telek a rendeltetésének megfelelő használatra továbbra is alkalmas marad.
b) a meglévő épület, építmény nem kerül építési helyen kívülre.
c) a szomszédos telkek beépíthetőségét nem lehetetleníti el."

**3. §**

A DÉSZ 4/A.§ helyébe az alábbi 54/A.§ lép:

„54/A. § A Gipe-2 jelű építési övezetben

a) a szabályozási terven jelölt építési helyen belül épület az OTÉK 36. § (1) bekezdés b) pont figyelembevételével helyezhető el.
b) azon telek esetében, ahol a szabályozási terv építési helyet tartamaz és az előkert mértéke 0,0 méter, ott a telket érintő telekalakítás esetén a 0328/63 és a 01226 hrsz.-ú út irányába az előkert mértéke 0,0 méter, minden egyéb esetben 5,0 m, az oldal- és hátsókert mértéke pedig a DÉSZ 3. melléklete szerint alkalmazandó.

c) azon az építési telken, ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl, a DÉSZ 3. melléklete szerint meghatározott építési határvonalak érvényesek."

**4. §**

A DÉSZ 74.§ (11) bekezdése kiegészül az alábbi g) ponttal:

„g) helyi jelentőségű vízelvezetés" szabályozóval érintett telek területén a vízszállítást és a csapadékvízelvezetést a vízszállító képesség csökkenése nélkül biztosítani kell, a vízszállítás üzemeltetésének és karbantartásának az ágazati előírásokban rögzített feltételeinek együttes biztosításával."

**5. §**

A DÉSZ 76.§-a kiegészül az alábbi (5a) bekezdéssel:

„(5a) A Zkp jelű övezetben a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület" szabályozóval érintett területen

a) közlekedési célú telek alakítható ki a DÉSZ 75.§-ának figyelembevételével.

b) az út kialakításáig épület, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető."

**6. §**



A DÉSZ 81.§-a kiegészül az alábbi (8) bekezdéssel:

„(8) A V jelű övezetben a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület" szabályozóval érintett területen

a) közlekedési célú telek alakítható a DÉSZ 75.§-ának figyelembevételével.

b) az út kialakításáig épület, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető."

**7. §**

A DÉSZ 76.§ (5) bekezdésben a „Z-kp, Z-kp-tv" szövegrész helyébe a „Zkp, Zkp-tv" szövegrész lép.

**8. §**

A DÉSZ 1. melléklet SZT-7, SZT-8, SZT-11, SZT-12, SZT-14, SZT-18 és SZT-23 jelű Szabályozási Tervlap szelvénye jelen rendelet 1. mellékletét képező SZT-7, SZT-8, SZT-11, SZT-12, SZT-14, SZT-18 és SZT-23 jelű Szabályozási Tervlap szelvény szerint módosul, a módosítás területi hatályával érintett területen.

**9. §**

A DÉSZ 3. melléklet „3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei" elnevezésű táblázat 31. sor „B" oszlopában lévő érték jelen rendelet 2. melléklet 31. sor „B" oszlopában lévő érték szerint módosul.

**10. §**

**Záró rendelkezések**

(1) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

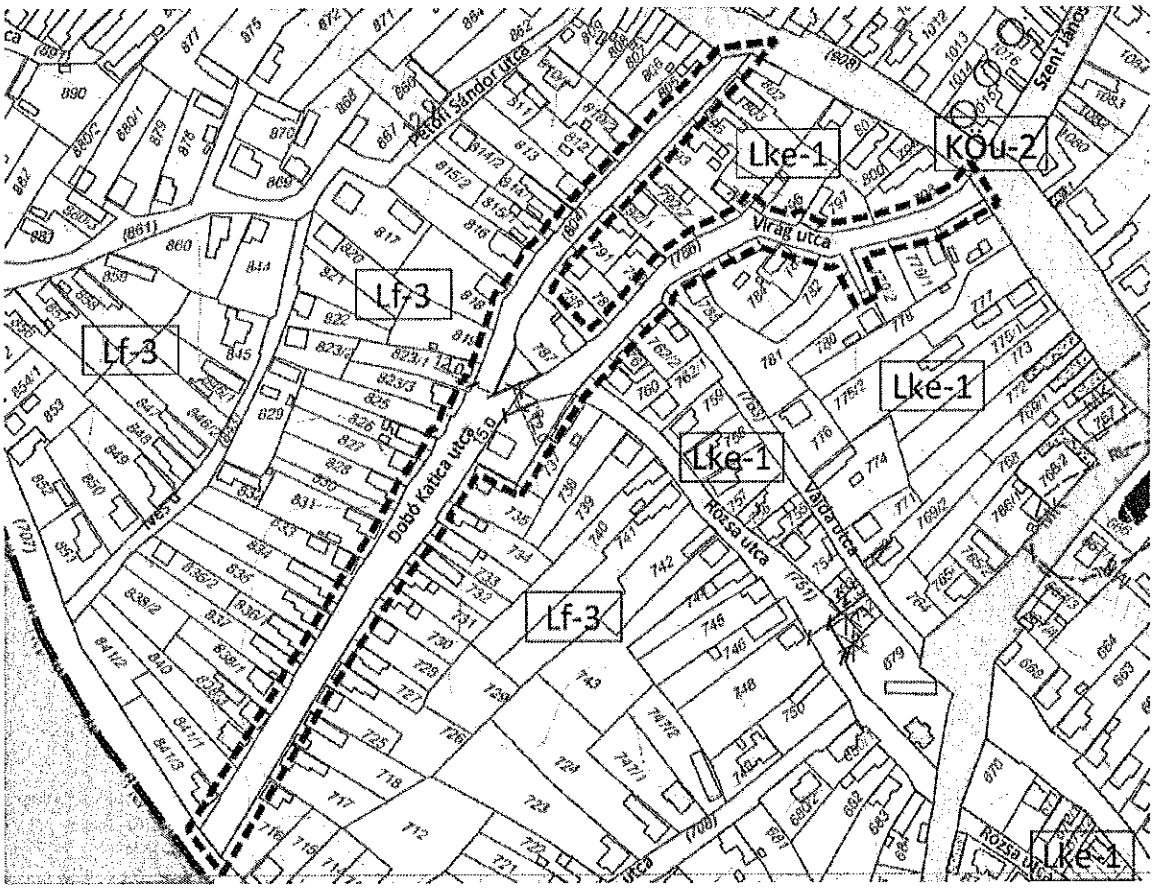
(2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Dabas, 2025.

Polgármester Jegyző

***A .../2025. (.....) önk. rendelet 1. melléklete***

**módosított SZT-7 tervlap egybeszerkesztett részlete**




142

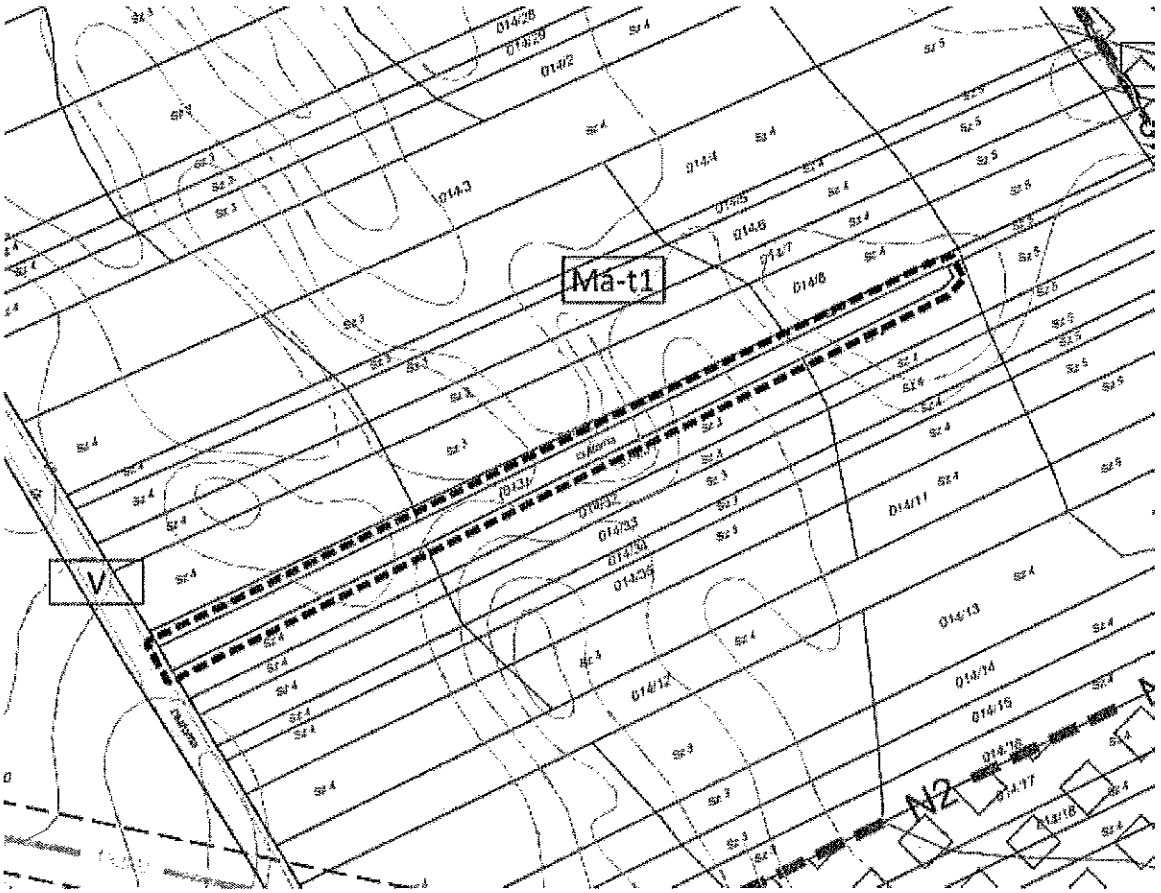
▬ ▬ ▬ módosítással érintett terület hatálya

**KOVÁCS BEÁTA**
**TT/1 10-0231**

**KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL**

*Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az egységes szerkezetű tervlapok a módosított tervlap részleteket követő oldalon kerülnek bemutatásra.*

## módosított SZT-8 tervlap egybeszerkesztett részlete





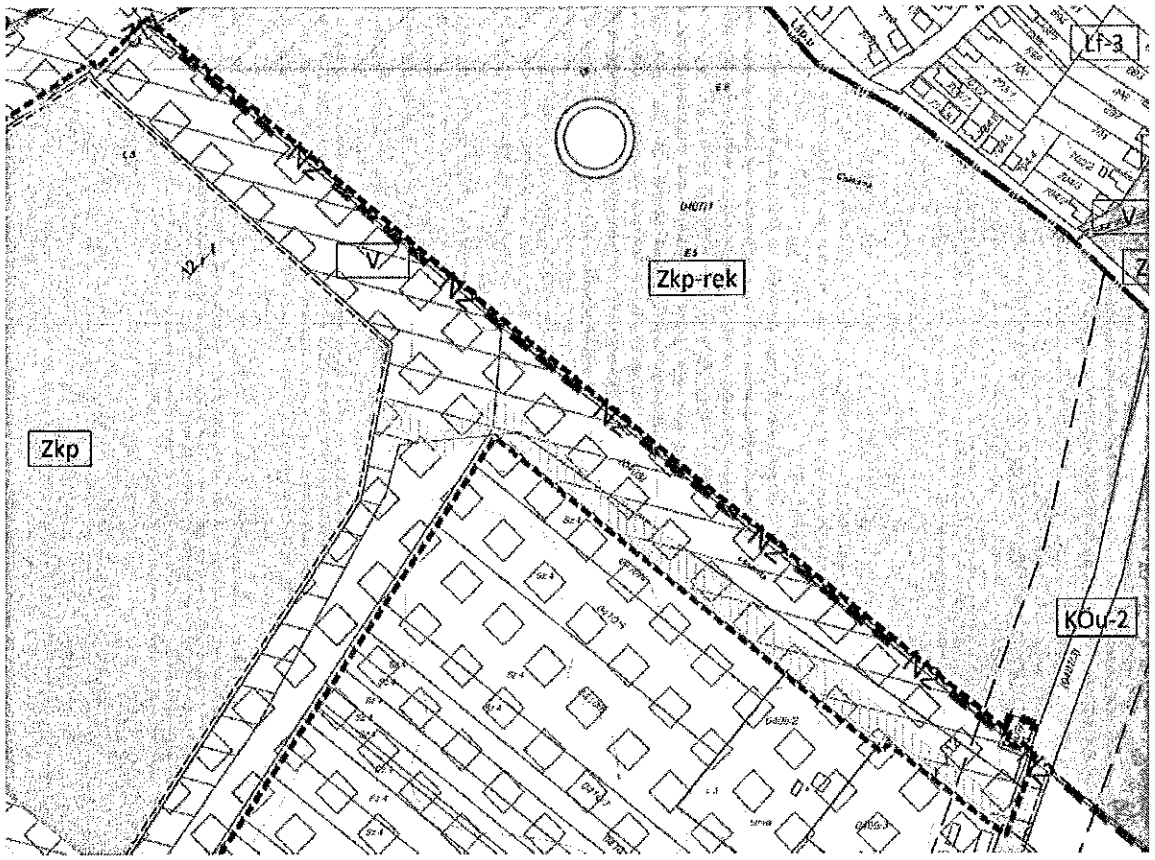

▬ ▬ ▬ módosítással érintett terület hatálya

KOVÁCS BEÁTA
TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

*Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az egységes szerkezetű tervlapok a módosított tervlap részleteket követő oldalon kerülnek bemutatásra.*

## módosított SZT-11 tervlap egybeszerkesztett részlete





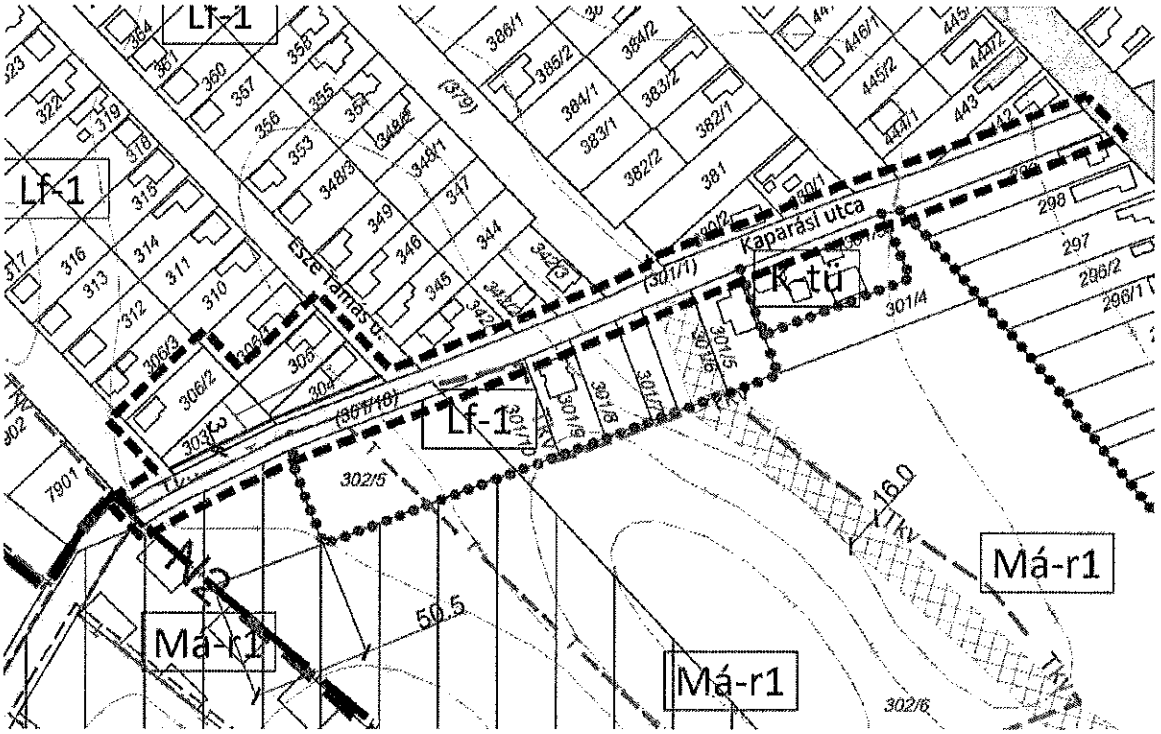

▬ ▬ ▬ módosítással érintett terület hatálya

KOVÁCS BEÁTA
TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

*Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az egységes szerkezetű tervlapok a módosított tervlap részleteket követő oldalon kerülnek bemutatásra.*

## módosított SZT-12 tervlap egybeszerkesztett részlete




145

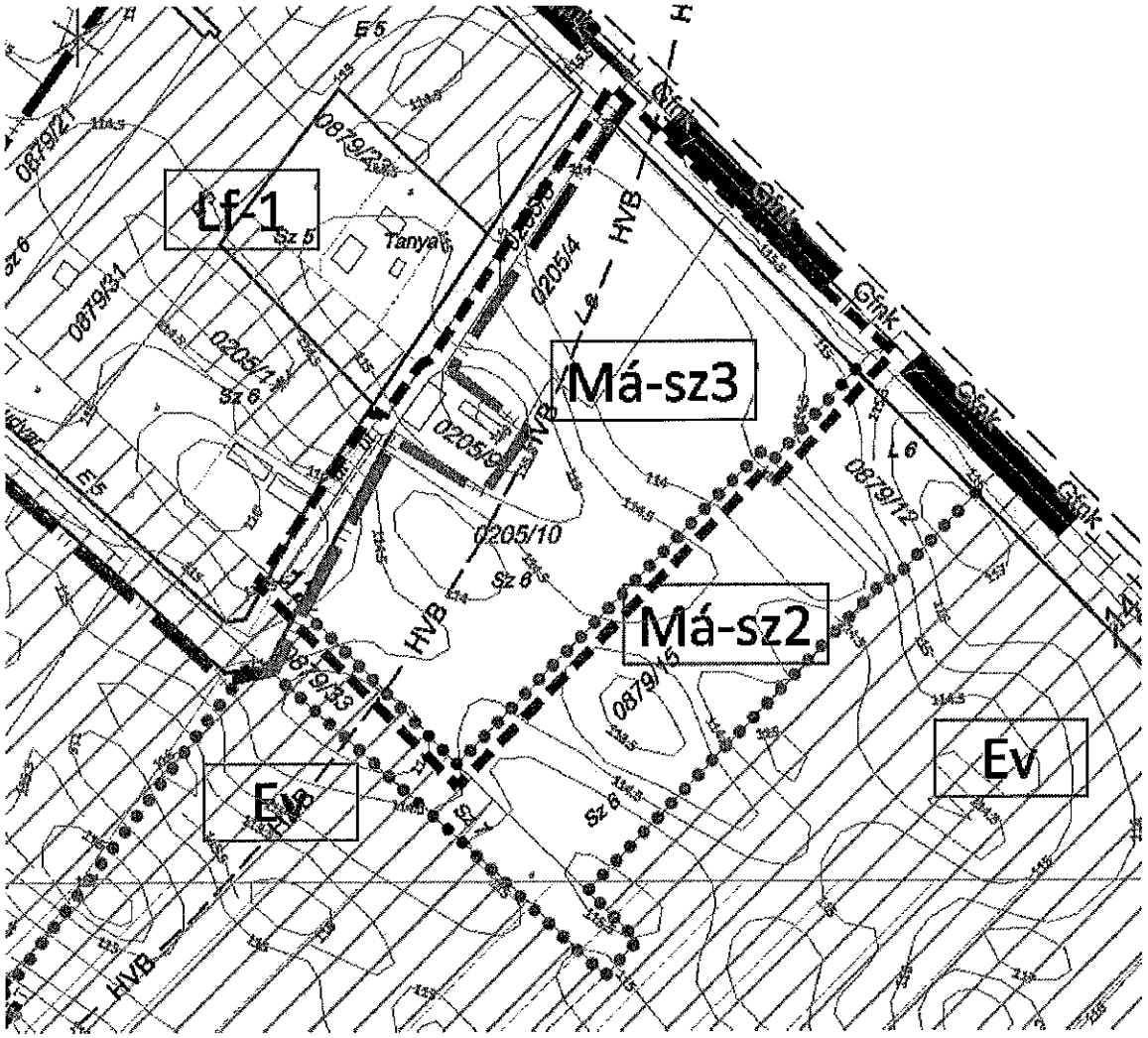
▬ ▬ ▬ módosítással érintett terület hatálya

KOVÁCS BEÁTA
TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

*Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az egységes szerkezetű tervlapok a módosított tervlap részleteket követő oldalon kerülnek bemutatásra.*

## módosított SZT-14 tervlap egybeszerkesztett részlete




146

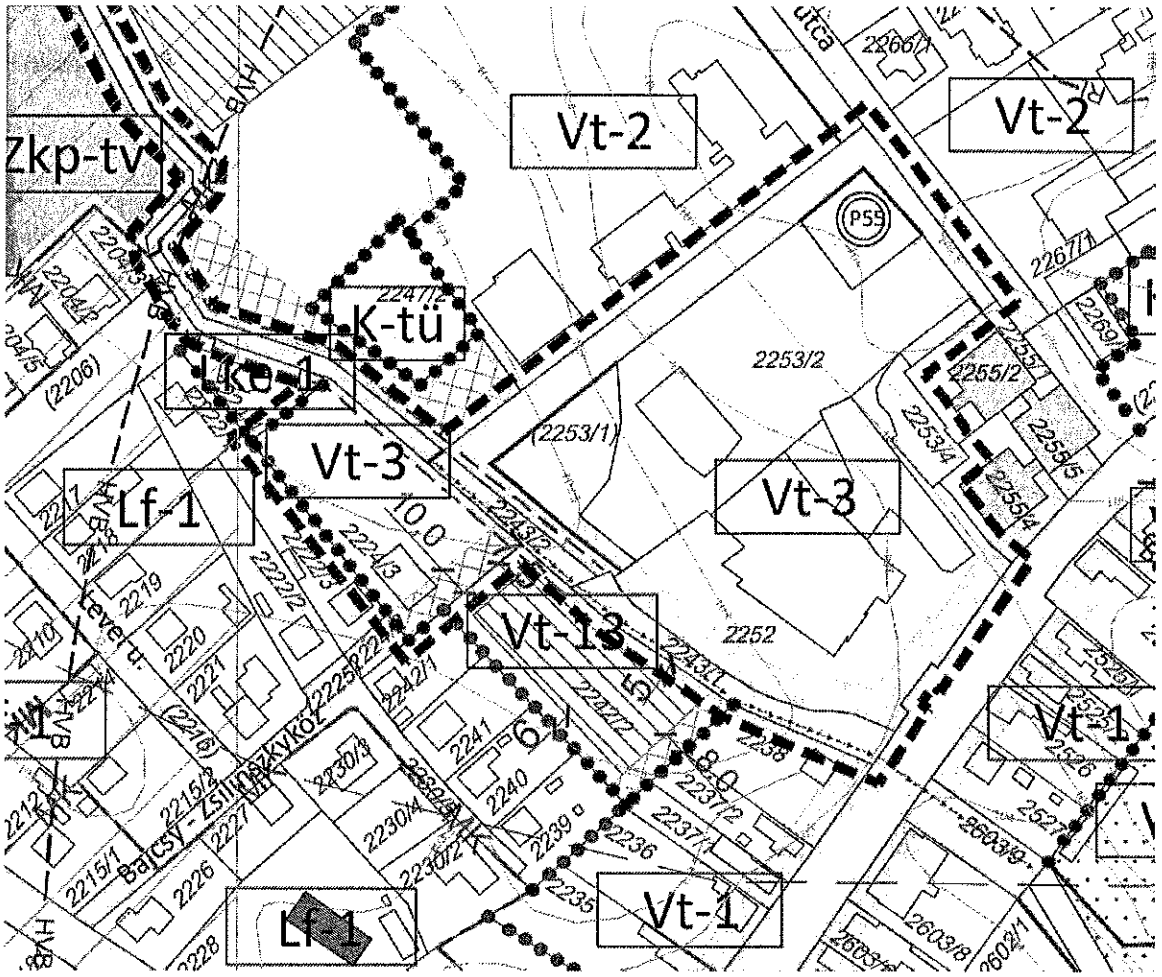
▬ ▬ ▬ módosítással érintett terület hatálya

KOVÁCS BEÁTA
TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

*Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az egységes szerkezetű tervlapok a módosított tervlap részleteket követő oldalon kerülnek bemutatásra.*

**módosított SZT-18 tervlap egybeszerkesztett részlete**




▬ ▬ ▬ módosítással érintett terület hatálya

**KOVÁCS BEÁTA**
**TT/1 10-0231**

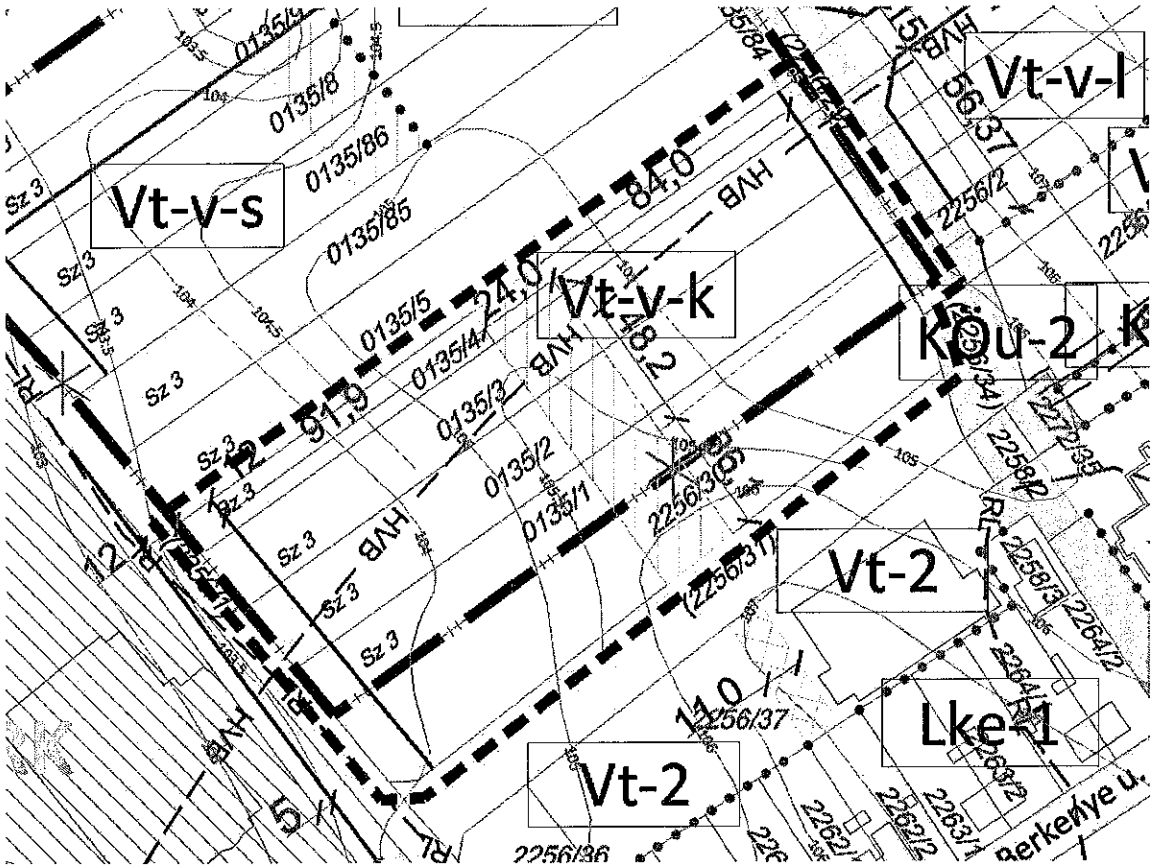
**KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL**

*Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az egységes szerkezetű tervlapok a módosított tervlap részleteket követő oldalon kerülnek bemutatásra.*



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

**módosított SZT-18 tervlap egybeszerkesztett részlete**




148

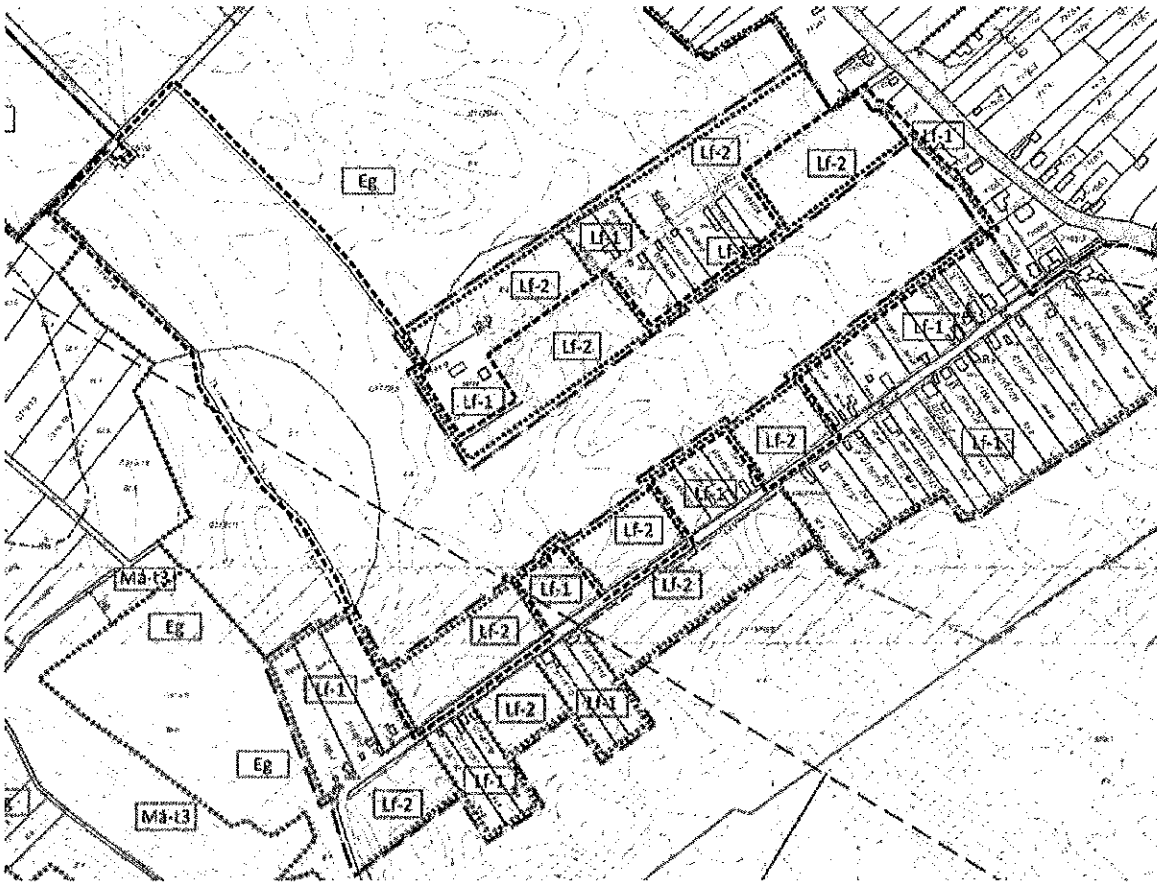
módosítással érintett terület hatálya

KOVÁCS BEÁTA
TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

*Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az egységes szerkezetű tervlapok a módosított tervlap részleteket követő oldalon kerülnek bemutatásra.*

## módosított SZT-23 és 28 tervlap egybeszerkesztett részlete





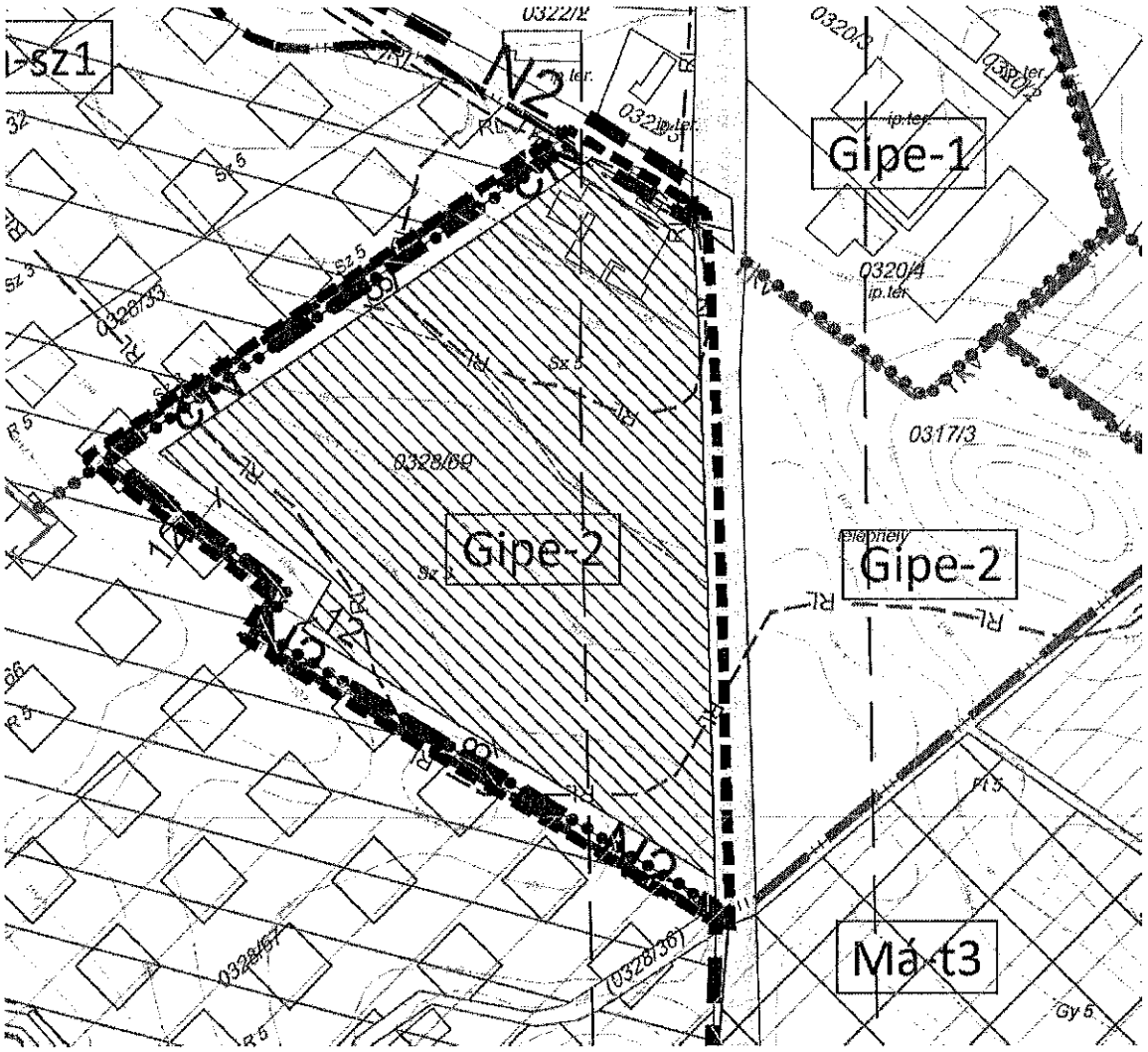

módosítással érintett terület hatálya

KOVÁCS BEÁTA
TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

*Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az egységes szerkezetű tervlapok a módosított tervlap részleteket követő oldalon kerülnek bemutatásra.*

## módosított SZT-23 tervlap részlete




150

módosítással érintett terület hatálya

**KOVÁCS BEÁTA**
**TT/1 10-0231**

**KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL**

*Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az egységes szerkezetű tervlapok a módosított tervlap részleteket követő oldalon kerülnek bemutatásra.*

## A .../2025. (... ...) önk. rendelet 3. melléklete

Dabas Helyi Építési Szabályzat 3. melléklet „3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei" elnevezésű táblázat 31. sor „B" oszlopában lévő érték módosítása

| | A | B | | C | | D | | E | | F | | G | | H | | I | | J | | K | | L | | M | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Építési övezet jele | A kialakítható építési telek | | | | | | Az építési övezetben | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | | legkisebb területe | | legkisebb telek-szélessége | | legkisebb telek-mélysége | | a beépítési mód | | előkert | | a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | | terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | | a beépítési magasság | | | | a szint-területi mutató | | a zöldfelület legkisebb mértéke | | a közmű-vesítettség mértéke | beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény |
| 3. | | | | | | | | | | oldalkert | | | | | | legnagyobb utcai homlokzat-magasság | | az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke | | | | | | | |
| 4. | | | | | | | | | | hátsókert | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. | | (m²) | | (m) | | (m) | | rövidítés | | (m) | | (%) | | (%) | | (m) | | (m) | | (m²/m²) | | (%) | | | |
| 6. | | általános | kivételes | általános | kivételes | általános | kivételes | általános | kivételes | általános | kivételes | általános | kivételes | általános | kivételes | általános | kivételes | általános | kivételes | általános | kivételes | általános | kivételes | | |
| 11. | Lke-5 | ~~15.000~~ 2000 | | - | | - | | SZ | | § | | 50 | | § | | 12,5 | | 12,5 | | 2 | | 20 | | részleges[5] | - |
| | | | | | | | | | | § | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | § | | | | | | | | | | | | | | | |

151

## VI. MELLÉKLETEK

### 1. 314/2025. (XI. 13.) és344/2025.(XII.15.) sz. ÖK. határozatok

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

Szám: HIV/12-286/2025.

KIVONAT

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő- testülete 2025. november 13-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből
Kihagyva a kihagyandót.



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

**314/2025. (XI.13.) számú ÖK. HATÁROZAT**

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

*a)* a hatályos településrendezési eszközök módosítása indokolt és szükséges az alábbi témákban, az 1. mellékletben részletezettek szerint:

1. Kálvin László utca és Iskola utca közötti közterület rendezése (2243/2 hrsz. kivett csatorna és 2253/1 hrsz. kivett közterület)
2. Kaparási utca (301/1, 303/2 hrsz.) és telkek (303, 304, 305 hrsz.) rendezése, telekcsoport újraosztás érdekében
3. Segesvári út végén a 01179/5 hrsz. ingatlan megoszthatóságához szükséges szabályozási terv módosítás
4. Sári csatorna mellett meglévő út ábrázolása a szabályozási terven (0408, 0314, 0413/4 hrsz. ingatlant érintő módosítás) vagyis a Mánteleki út és Sári zsilip összekötése közlekedési célú területtel
5. DÉSZ egyes előírásainak jogtechnikai pontosítása
6. Virág utca és Dobó Katica utca sarkán lévő telek és a közterületek rendezése a kialakult állapot szerint (786 hrsz. Virág utca, 804 hrsz. Dobó Katica utca, és 787, 736 hrsz. ingatlanokat érintő módosítás)
7. Kulturális Központ területének előkészítése
8. Dabas-Szőlő 0205/9 hrsz. tervezett telekalakítása kapcsán felmerülő övezetmódosítás (0205/4, 0205/10, 0879/12 0879/15 és 0879/33 hrsz. ingatlanokat tartalmazó telektömb rendezése)
9. Dabas 013 hrsz.-ú kivett csatorna megszüntetésére irányuló szabályozási terv módosítás

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

*b)* Dabas Város közigazgatási területén, kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja az a) pontban szereplő telkeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek összes területét.

*c)* a Méptv. 8.§-ban foglaltak alapján dönt arról, hogy az a) pont szerinti településrendezési eszközök módosítása során, amennyiben szükségessé válik a település beépítésre szánt területét olyan használati célra növeli, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

*d)* elfogadja a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó mellékelt főépítész feljegyzést.

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

153

Határidő: 2026. július 31.

Felelős: Polgármester

Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

Kmft.

Kőszegi Zoltán
polgármester

# FELJEGYZÉS

**Dabas településrendezési eszközeinek eseti módosítása több részterületet érintően, településfejlesztési célok településrendezési megalapozására és a DÉSZ szöveges módosítására**

**a Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalmáról**

Jelen feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a tervezetről és annak tartalmi elemeinek előzetes támogatásáról szóló 314/2025. (XI. 13.) sz. Képviselő-testületi határozat melléklete.

A településrendezési eszköz módosításához szükséges Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat kidolgozandó tartalma:

## I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

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



A településrendezési eszközök eseti módosításához a területrendezési összhang igazolást, a településrendezési vizsgálatot, illetve az alátámasztó javaslatot az adott rendezési feladatnak megfelelő részletezettséggel és tartalmi mélységben kell kidolgozni. Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja, elhagyhatók.

A kidolgozásra kerülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tekintetében a hatályos településrendezési eszközök és ezek módosításainak megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei felhasználhatók, azokat ismételten nem kell bemutatni, hivatkozni és dokumentálni. Azok kiegészítése csak a kidolgozandó tartalomra vonatkozóan szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.

Dabas, 2025. november 11.

főépítész
DR. FARKAS GÁBOR

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

Szám: HIV/12-320/2025.

KIVONAT

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő- testülete 2025. december 15-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből
Kihagyva a kihagyandót.

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

**344/2025. (XII.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. rendeletben (TTr.) foglaltak szerint, a település fenntartható fejlesztése érdekében az alábbiakról dönt:

*a)* a 0328/69 hrsz-ú telek rendezése szükséges az egyes beépítési szabályok felülvizsgálatával, a kialakult állapot és a tervezett fejlesztések figyelembevételével;
*b)* a Méptv. 8. § - ban foglaltak alapján dönt arról, hogy az a) pont szerinti településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre,
*c)* elfogadja a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó mellékelt főépítész feljegyzést.

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

**Határidő:** 2026. július 31.

**Felelős**: Polgármester

Kmft.

Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

Kőszegi Zoltán
polgármester

**FELJEGYZÉS**

**Dabas helyi építési szabályzatának a 0328/69 hrsz-ú telekre vonatkozó eseti módosítására vonatkozó településrendezési eszköz tartalmáról**

**Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalmáról**

Jelen feljegyzés, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a feljegyzés elfogadásáról szóló 344/2025.(XII.15.) sz. Képviselő-testületi határozat melléklete.

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

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

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

Alátámasztó javaslat
- A fejlesztési cél és a tervezett állapot bemutatása
- Településrendezési javaslat

Jóváhagyandó munkarész
- Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelet tervezet)

Mellékletek

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

Dabas, 2025. december 12.

.....
**Farkas Gábor**
főépítész

**DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE**
2370 DABAS, SZENT ISTVÁN TÉR 1/B.

**Szám: HIV/12-162/2026.**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Sebességcsökkentő útelemek kihelyezése**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Lakossági észrevétel és kezdeményezés alapján javasoljuk a Dabasi-szőlőben az Alkotmány és az Árpád utcákban „Sebességcsökkentő" útelemek kihelyezését. Az érintett utcákban rendszeresen tapasztalható gyorshajtás, amely az ott lakók és közlekedők biztonságát egyaránt veszélyezteti. A lakossági jelzések, valamint a Városüzemeltetési Iroda munkatársaival folytatott bejárás alapján az alábbi helyszíneken javasoljuk a kihelyezést:

1. **Alkotmány utca Székely köz előtti szakasza**
2. **Árpád utca Újhartyáni út irányából bevezető szakaszán a 9-11. szám alatti ingatlanok előtt**
3. **Árpád utca Tinódi utcai kereszteződés előtti szakaszán az 59. szám alatti ingatlan előtt**
4. **Vacsi úton 3 helyszínen a belterületi határ és az Örkényi úti elágazás közötti szakaszon**

Kérem a T. Képviselő-testületet hozza meg döntését.

**HATÁROZATI JAVASLAT**

1. Dabas Város Önkormányzatának képviselő-testülete elfogadja, hogy a 2370 Dabas, Alkotmány utcában a Székely köz kereszteződés előtti szakaszon, az Árpád utca 9-11. szám alatti ingatlanok előtt, illetve az Árpád utca 59. szám alatti ingatlan előtt, valamint a Vacsi úton 3 helyszínen a belterületi határ és az Örkényi úti elágazás közötti szakaszon sebbeségcsökkentő elemeket helyezzen ki.

Határidő: 2026.augusztus 31
Felelős: Alpolgármester

**Dabas, 2026. 07.07.**

**Kőszegi Zoltán sk.**
**polgármester**

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

Rigóné Dr. Roicsik Renáta
jegyző

Az előterjesztést tárgyalja: Képviselő-testület.
Az előterjesztést készítette: Műszaki Iroda-Kecskeméti Norbert.
Az előterjesztés **nyilvános** ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához **minősített** többség szükséges.

# DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyszám: HIV/12-145/2026.

## ELŐTERJESZTÉS

Az alpolgármester(ek) illetményének, tiszteletdíjának megállapítása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Magyar Közlöny 2026. június-10-án megjelent 82. számában kihirdetésre került a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvénynek a polgármesteri és vármegyei közgyűlési elnöki javadalmazás korlátozásával összefüggő módosításáról szóló 2026. évi XXV. törvény (továbbiakban: Módtv.) amely 2026. július 1-jén lépett hatályba.

A módosító törvény indokolása szerint a jogalkotó célja, hogy nemzetgazdasági érdekből, a közpénzekkel való takarékos gazdálkodás, a helyi közszolgáltatások, a kistelepülési feladatellátás, valamint az intézményfenntartási és működési kiadások elsődlegessége érdekében megakadályozza a főpolgármester, a megyei jogú város polgármestere, a fővárosi kerületi önkormányzat polgármestere, a vármegyei önkormányzat közgyűlésének elnöke, valamint a polgármester (a továbbiakban: polgármester) illetményének automatikus, évről évre történő emelkedését. E cél megvalósítása érdekében a törvény az érintett tisztségviselők illetményének számítási alapját a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett, a 2024. évre vonatkozó nemzetgazdasági havi átlagos bruttó keresetben (nemzetgazdasági átlagkereset) rögzíti, továbbá megszünteti az e tisztségekhez kapcsolódó havi átalány költségtérítési jogosultságot.

A fentiekre tekintettel 2026. július 1-jétől a polgármesterek illetményének megállapítása során a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvénynek (a továbbiakban: Mötv.) a módosított rendelkezéseit kell alkalmazni. A módosító törvény céljával összhangban 2026. július 1-jétől a korábbi szabályozás szerinti automatikus illetményemelésre nem kerülhet sor.

Mivel az alpolgármester illetményének mértékét a törvény a polgármester illetményéhez köti, indokolt volt a főállású alpolgármester illetményének és a társadalmi megbízatású alpolgármester tiszteletdíjának felülvizsgálata.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 80. § (1) bekezdése értelmében a főállású alpolgármester illetményének összegét a Képviselő-testület állapítja meg a polgármester illetménye 70-90 %-a közötti összegben.

Az Mötv. 71. § (5) bekezdése kimondja, hogy a társadalmi megbízatású alpolgármester havonta a polgármester illetménye 50 %-ával megegyező mértékű tiszteletdíjra jogosult.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alpolgármesteri juttatások felülvizsgálata megtörtént, amelynek eredményeként egyrészt javaslom a főállású alpolgármester/ek illetményét a az Mötv. 80. §. (1) bekezdése alapján a polgármester illetményének 80 %-ában megállapítani. Javaslom továbbá a társadalmi megbízatású alpolgármester tiszteletdíját a társadalmi megbízatású polgármester tiszteletdíjának 90 %-ában megállapítani. 2026. július 1-jétől az alpolgármester/ek **költségtérítésre** – a polgármesterrel egyetemben - **nem jogosult.**

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés elfogadására.

**1. Határozati javaslat**

**A Képviselő-testület!**

Pálinkásné Balázs Tünde főállású alpolgármester illetményét az Mötv. 80. §. (1) bekezdése értelmében bruttó 1.601.676.-Ft/hó összegben állapítja meg, mely a polgármester illetményének 80 %-a.
2026. július 1-től, a 176/2025. (VII.10.) sz. ÖK. határozat hatályát veszti.

Határidő: 2026. július 31.
Felelős: polgármester

**2. Határozati javaslat**

**A Képviselő-testület!**

Sós Gábor főállású alpolgármester illetményét az Mötv. 80. §. (1) bekezdése értelmében bruttó 1.601.676.-Ft/hó összegben állapítja meg, mely a polgármester illetményének 80 %-a.
2026. július 1-től, a 82/2026. (V.28.) sz. ÖK határozat hatályát veszti.

Határidő: 2026. július 31.
Felelős: polgármester

**3. Határozati javaslat**

**A Képviselő-testület!**

Feldman László társadalmi megbízatású alpolgármester tiszteletdíját az Mötv. 80. §. (2) bekezdése értelmében bruttó 900.943.-Ft/hó összegben állapítja meg.
2026. július 1-től, a 178/2025. (VII.10.) sz. ÖK. határozat hatályát veszti.

Határidő: 2026. július 31.
Felelős: polgármester

**4. Határozati javaslat**

**A Képviselő-testület!**

2026. július 1-től, a 174/2025. (VII.10.) sz. ÖK határozatot visszavonja.

Határidő: 2026. július 31.
Felelős: polgármester

Dabas, 2026. július 06.

Kőszegi Zoltán sk.
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva: Rigóné Dr. Roicsik Renáta
jegyző

Tárgyalta, véleményezte: Gazdasági Bizottság

Az előterjesztést készítette: Hatósági Iroda
Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához **minősített** többség nem szükséges.

**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK**
**EMBERI ERŐFORRÁS BIZOTTSÁGA**
**Dabas, Szent István tér 1/b.**

**Szám**:HIV/12-146/2026.

ELŐTERJESZTÉS
**Névhasználati kérelem**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Dabas TV működésében történt változás miatt a Nemzeti Média-és Hírközlési Hatósághoz benyújtandó kérelemhez csatolni kell névhasználati engedélyt.

A településnév és Dabas Város jelképeinek használatáról szóló 12/2023. (II.14.) sz. rendelet alapján a „Dabas" megjelölés használatát a Képviselő-testület engedélyezi.

Kérem a T. Testületet az előterjesztés megvitatására.

**HATÁROZATI JAVASLAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete engedélyezi a Dabas név használatát a Dabas TV műsorszolgáltatása során.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

**Dabas, 2026. július 07.**

**Révész Károly sk.**
**elnök**

**Törvényességi észrevételre bemutatva: Rigóné dr. Roicsik Renáta**
**jegyző**

Tárgyalta, véleményezte:EEB
Az előterjesztést készítette: Hatósági Iroda
Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges
A határozatot kapja: NMHH

**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK**
**EMBERI ERŐFORRÁS BIZOTTSÁGA**
**Dabas, Szent István tér 1/b.**

**Szám:HIV/12-147/2026.**

# ELŐTERJESZTÉS

**a Manódombi Bölcsőde intézményvezetői megbízásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Jurácsik Andrea a Manódombi Bölcsőde intézményvezetőjének 1 éves vezetői megbízása 2026.08.31. napjával lejár.

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete pályázatot írt ki a Manódombi Bölcsőde intézményvezető (magasabb vezető) munkakör betöltésére.

A pályázat megjelent a KSZK honlapján, valamint Dabas város honlapján.
A pályázatot 2026. április 08-ig lehetett benyújtani. A pályázati felhívásra Jurácsik Andrea nyújtotta be pályázatát.

Az intézményvezetői álláshelyre vonatkozó pályázat benyújtásával, illetve a pályáztatási eljárással kapcsolatos rendelkezéseket a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. XXXIII.törvény (továbbiakban: Kjt.) 20/A.§ tartalmazza.
A Kjt. mellett a pályázat kiírásakor figyelembe kell venni a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvénynek a szociális, valamint a gyermekjóléti és gyermekvédelmi ágazatban történő végrehajtásáról szóló 257/2000. (XII.26.) Korm. rendelet idevonatkozó rendelkezéseit is: 1/A. § (3)-(13), 3.§ (3), 3/A. §.

Gönczíné Sárvári Gabriella, a Magyar Bölcsődék Egyesülete által kijelölt szakértő, szakértői véleményében jelezte, hogy a pályázó „nem rendelkezik a 15/1998. (IV.30.) NM rendelet, a személyes gondoskodást nyújtó gyermekjóléti, gyermekvédelmi intézmények, valamint személyek szakmai feladatairól és működésük feltételeiről szóló jogszabály 2. mellékletében szereplő, az önálló bölcsőde magasabb vezetőjének részére előírt képesítéssel."

A pályázat érvénytelen.

Pálinkásné Balázs Tünde alpolgármester asszony, Rigóné dr Roicsik Renáta jegyző, mint a meghallgatás céljából felállított bizottság tagjai a bölcsődei szakértő írásos véleménye alapján megállapították, hogy Jurácsik Andrea pályázata -a képesítés hiánya kivételével- megfelel az előírásoknak. A pályázó jelenleg folytatott, legfeljebb 2 év múlva befejezendő tanulmányai után megszerzi az előírt képesítést.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslatok elfogadására!

## 1 HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testület, elfogadja hogy a „Manódombi Bölcsőde bölcsődevezető (magasabb vezető) beosztás ellátására" tárgyú, a személyügyi központ honlapján 2026. május 09-én a 152284 sorszámon meghirdetett pályázatra beérkezett pályázatot -Gönczíné

Sárvári Gabriella, a Magyar Bölcsődék Egyesülete által kijelölt szakértő véleménye alapján- érvénytelennek nyilvánítsa.

Határidő: azonnal
Felelős: elnök

## 2. HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2026.09.01-2028.08.31. közötti időszakra Jurácsik Andreát (2370 Dabas, Előd vezér útja 4. fsz 1.) bízza meg a Manódombi Bölcsőde intézményvezetői feladatainak ellátásával.

Határidő: azonnal
Felelős: elnök

## 3. HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Manódombi Bölcsőde intézményvezetőjének illetményét 2026. 09.01-től az alábbiak szerint állapítja meg.

| | |
|---|---|
| Alapilletmény | 718.000.- |
| Magasabb vezetői pótlék | 50.000.- |
| Bölcsődei pótlék – pedagógus munkakör | 123.200.- |
| **Összesen:** | **891.200.-** |

Határidő: azonnal
Felelős: elnök

**Dabas, 2026.július**

**Révész Károly s.k.**
**bizottság elnöke**

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

**Rigóné dr. Rolcsik Renáta**
**jegyző**

Tárgyalta, véleményezte: --
Az előterjesztést készítette: Hatósági Iroda
Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható, minősített többség.
Határozatot kapja: Kt

**PÁLYÁZATI ÉRTÉKELÉS**

**JURÁCSIK ANDREA pályázata**

a Manódombi Bölcsőde intézményvezetői (magasabb vezető) munkakörének betöltésére

2026–2031.

Meghallgatásra felállított bizottság részéről:

**Pálinkásné Balázs Tünde alpolgármester értékelése:**

a pályázat ERŐSSÉGEI:
- a pályázó lokálpatriótaként szívén viseli a **város és a bölcsődei rendszer fejlődését**, amely egy intézményvezető esetében fontos szempont
- erős **családközpontú szemlélettel** rendelkező szakember, a pályázatban egyaránt követhető a szülőkkel való partnerség és a gyermekközpontúság is
- hangsúlyt fektet a **prevencióra**
- **együttműködésre törekszik**, amelyet jól alátámaszt a bölcsődei feladatellátáshoz szükséges kapcsolatok kiépítése (védőnők, gyermekorvosok, önkormányzat, családok, egyházi és önkormányzati bölcsődék)
- **konfliktuskezelői érzékenység** is megmutatkozik a pályázatban, a korábbi vezetésből adódó problémák és hiányosságok helyreállításán dolgozik
- a településen 2017 évtől végzi a **bölcsődei referensi feladatokat**, amely által a dabasi bölcsődei hálózat vezetői munkakörét is ellátja, ebből következően **jelentős gyakorlati intézményirányítási tapasztalattal** rendelkezik
- **gyakorlata van a bölcsődei intézmény működéséhez** kapcsolódó hatósági engedélyezési, pedagógiai, költségvetési és finanszírozási feladatokban, adatjelentésekben, személyi ügyintézésekben
- hangsúlyos a pályázónál a **fenntartói szemlélet**, amely megjelenik a karbantartás, humánerőforrás, fejlesztési tervek területeinek leírásakor
- **nyitott a továbbképzések, személyiségfejlesztések** szorgalmazásában saját maga és munkatársai esetében is

a pályázat HIÁNYOSSÁGAI:
- a **bölcsődei nevelési programhoz kevés** konkrét terv olvasható, a kevés megemlített cél azonban kedvező irányt mutat a dabasi bölcsődés gyermekek egészséges fejlődésében
- költségvetési intézmény gazdálkodásában a **fejlesztések ütemezését** is szükséges tervezni
- a munkavállalói és saját szakmai képzései hatásában honnan-hova szeretne eljutni, **szakmai fejlődési ütemterv** készítése javasolt
- pályázat több önéletrajzi tartalom olvasható, kevésbé van központi helyen a **bölcsődei nevelési tevékenység**
- a pályázatból **hiányoznak szakmai adatok**, amelyből konklúzió vonható le a bölcsőde jelenlegi helyzetéről, annak ellenére, hogy Jurácsik Andrea megbízott vezetőként ismeri, kezeli és dolgozik az alábbi adatokkal: gyermeklétszámok, férőhely betöltöttségi adatok, dolgozói korfa, költségvetési adatok, és a szakmai ellenőrzések által feltárt feladatok megoldásai
- a leírtak alapján, az eltelt egy éves megbízott helyettes vezetői időszakban kevés idő jutott a tartalmi bölcsődei nevelői munkára

**ÖSSZEGEZVE:**

A pályázó nagy munkabírással, több éves bölcsődei-nevelői szakmai tapasztalattal, jelentős helyismerettel és széles körű intézményi kapcsolatrendszerrel rendelkezik. Ő a dabasi bölcsődei rendszer szervezője és kialakítója, erősen kötődik a városhoz. Személyes ügyének tekinti a dabasi kisgyermekes családok támogatását. A pályázatban rögzítettek alapján alkalmas a vezetői feladatok ellátására, kiemelten az intézmény stabil működtetése, a fenntartóval való együttműködés és a bölcsődei gyermekellátási rendszer területén. A bemutatott vezetői program reális célokat tartalmaz, a bölcsődei tevékenység jövőbeni fejlesztéseinek kidolgozására, a szükséges szakmai végzettség megszerzésére is nyitottságot mutat. Összességében egy gyakorlati tapasztalatokra épített, hiteles vezetői programot ismerhettünk meg a pályázatban, amely megerősíti Jurácsik Andrea vezetői alkalmasságát.

**A pályázatban különösen kiemelendő:**

- minden dabasi bölcsőde létrehozásában részt vett
- a helyi bölcsődei hálózat működtetését évek óta koordinálja
- jelenleg is a Manódombi Bölcsődét vezeti
- a pályázatban nem olvasható megalapozatlan vállalás
- a problémák feltárását követően gyors megoldásokra törekszik
- aktívan részt vesz a szakmai továbbképzésekben

**Kérdések a pályázóhoz, amelyekre a pályázatban nem kaptunk választ:**

- Milyen konkrét eredményeket ért el az elmúlt egy évben megbízott vezetőként?
- Munkatársai hogyan véleményezik a megbízott vezetői munkáját és mindezt hogyan fogadja?
- Ha voltak konfliktushelyzetek, hogyan kezelte a munkatársaikkal esetleg a szülőkkel?
- Hogyan látja az eddigi feladatellátásait, mennyire tudja delegálni, szervezni a munkakörébe tartozó feladatokat?
- Melyek a legfontosabb céljai a Manódombi Bölcsőde szakmai-nevelési programjában?

1257

*MAGYAR BÖLCSŐDÉK EGYESÜLETE*
***Bölcsődei Módszertani Szervezet***
*1119 Budapest, Tétényi út 46-48.*
*Tel.: 06- 20/232 9205*
*e-mail:* elnok.mbemodszertan@gmail.com
*mbemodszertana@gmail.com*
*www.magyarbolcsodek.hu*

DABASI POLGÁRMESTERI HIVATAL
IKTATÓ
ÉRKEZÉS DÁTUMA: 2026. JÚN. 25.
IKTATÁS DÁTUMA: 2026. JÚN. 26.
SZÁM: HIV/1257-6/2026
Ea.:
Mell.:

Unyi Erzsébet
referens részére
Dabas Város Önkormányzata

Tárgy: Szakértői vélemény magasabb vezetői pályázathoz

Tisztelt Unyi Erzsébet!

A Dabasi Manódombi Bölcsőde bölcsődevezetői (magasabb vezetői) pályázatának kiírását és a beérkezett 1 db pályázatot köszönettel megkaptam.

Az iskolai végzettséget igazoló okiratok alapján a pályázó **Jurácsik Andrea**, nem rendelkezik a 15/1998. (IV.30.) NM rendelet, a személyes gondoskodást nyújtó gyermekjóléti, gyermekvédelmi intézmények, valamint személyek szakmai feladatairól és működésük feltételeiről szóló jogszabály 2. számú mellékletében szereplő, az önálló bölcsőde magasabb vezetőjének részére előírt képesítéssel.

A hatályos jogszabály értelmében az alábbi képesítések valamelyikével kellene rendelkeznie:

*2. számú melléklet 2. B)*
*„ 1. csecsemő- és kisgyermeknevelő (BA)*
*vagy*
*2. a) bölcsődei szakgondozó (OKJ),*
*b) csecsemő- és kisgyermekgondozó (OKJ),*
*c) csecsemő- és kisgyermeknevelő-gondozó (OKJ),*
*d) csecsemő- és gyermeknevelő-gondozó (OKJ),*
***e) kisgyermekgondozó, -nevelői (OKJ),***
*f) csecsemő- és kisgyermeknevelő asszisztens (FOKSZ),*
*g) 5 0922 22 02 számú kisgyermekgondozó, -nevelő,*
*h) csecsemő- és gyermekgondozói (OKJ)*
***végzettséggel rendelkező: intézetvezető, szakoktató, védőnő, felsőfokú szociális szakképzettségű személy vagy pedagógus szakképzettségű személy"***

A pályázatban szereplő adatok alapján főiskolai végzettsége nem megfelelő a betölteni kívánt pozíció szakmai előírásainak.

Budapest, 2026. június 19.

Üdvözlettel:

Göncziné Sárvári Gabriella
Magyar Bölcsődék Egyesülete
Megbízott szakértő

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

**POLGÁRMESTER**

| | |
|---|---|
| Ügyiratszám: HIV/12-148/2026. | Tárgy: |
| Ügyintéző: Rigóné dr. Roicsik Renáta | Hiv. szám: |
| Telefon: 29/561-249 | Melléklet: |

**Előterjesztés**
Polgármesteri beszámoló a két ülés közt megtett intézkedésekről

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 68.§ (3) bekezdése így szól: A polgármester a képviselő-testület utólagos tájékoztatása mellett, a 42. §-ban meghatározott ügyek kivételével dönthet a két ülés közötti időszakban felmerülő, halaszthatatlan – a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott – a képviselő-testület hatáskörébe tartozó önkormányzati ügyekben.

(4) A polgármester önkormányzati rendeletben meghatározott értékhatárig dönt a forrásfelhasználásról, döntéséről tájékoztatja a képviselő-testületet.

2026. április- május- június hónapban – az ülések között tett intézkedésekről az alábbiak szerint tájékoztatom T. Képviselő-testületet.
Dabas Város Polgármestere:

**2026. április hónapban**

- Ingatlanokkal kapcsolatos egyeztetések, tárgyalások ügyfelekkel, testületi határozatok alapján szerződés megkötése, székhely használattal kapcsolatos és egyéb nyilatkozatok 14 esetben történt.
- Telekalakítás, művelési ág újra záradékolás, változás 1 esetben volt
- Pályázatok előkészítése, megvalósításával kapcsolatos, ill. módosításokkal kapcsolatos egyeztetések, nyilatkozatok megtétele 5 esetben történt
- Lakás, helyiségbérlettel kapcsolatos tárgyalások, szerződéskötés 1 esetben történt
- Közterülethasználati engedélyről 10 esetben döntöttem
- Élethelyzet javítására szolgáló támogatást 33 esetben állapítottam meg (1.848.000-Ft)
- Háztartási hulladék szállításii díj átvállalását 91 fő részére biztosítottam (84.332-Ft)
- Háztartási hulladék szállításii díj megszüntetése 3 esetben történt
- Áprilisban születésnapjukat ünneplő szépkorú dabasi lakosok köszöntöttem 8 esetben.

**2026. május hónapban**

- Ingatlanokkal kapcsolatos egyeztetések, tárgyalások ügyfelekkel, testületi határozatok alapján szerződés megkötése, székhely használattal kapcsolatos és egyéb nyilatkozatok 6 esetben történt.

- Telekalakítás, művelési ág újra záradékolás, változás 2 esetben volt
- Pályázatok előkészítése, megvalósításával kapcsolatos, ill. módosításokkal kapcsolatos egyeztetések, nyilatkozatok megtétele 5 esetben történt
- Lakás, helyiségbérlettel kapcsolatos tárgyalások, szerződéskötés 2 esetben történt
- Élethelyzet javítására szolgáló támogatást 25 esetben állapítottam meg (1.838.000-Ft)
- Háztartási hulladék szállításii díj átvállalását 91 fő részére biztosítottam (84.332-Ft)
- Háztartási hulladék szállításii díj megszüntetése 7 esetben történt
- Májusban születésnapjukat ünneplő szépkorú dabasi lakosok köszöntöttem 6 esetben.

**2026. június hónapban**

- Ingatlanokkal kapcsolatos egyeztetések, tárgyalások ügyfelekkel, testületi határozatok alapján szerződés megkötése, székhely használattal kapcsolatos és egyéb nyilatkozatok 16 esetben történt.
- Telekalakítás, művelési ág újra záradékolás, változás 2 esetben volt
- Pályázatok előkészítése, megvalósításával kapcsolatos, ill. módosításokkal kapcsolatos egyeztetések, nyilatkozatok megtétele 6 esetben történt
- Lakás, helyiségbérlettel kapcsolatos tárgyalások, szerződéskötés 3 esetben történt
- Közterülethasználati engedélyről 1 esetben döntöttem
- Első lakáshoz jutók támogatását 2 család részére biztosítottam (600.000-Ft)
- Élethelyzet javítására szolgáló támogatást 30 esetben állapítottam meg (1.356.000-Ft)
- Háztartási hulladék szállításii díj átvállalását 84 fő részére biztosítottam (77.598-Ft)
- Háztartási hulladék szállításii díj megszüntetése 1 esetben történt
- Júniusban születésnapjukat ünneplő szépkorú dabasi lakosok köszöntöttem 4 esetben.

Kérem beszámolóm elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Polgármesteri beszámolót a két ülés közt megtett intézkedésekről.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Dabas, 2026. június 23.

Kőszegi Zoltán sk.
polgármester

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

**Rigóné dr. Roicsik Renáta**
**jegyző**

Törvényességi véleményezésre bemutatva: Rigóné dr. Roicsik Renáta. jegyző
Az előterjesztést készítette: Mészárosné Szondi Aranka
Az előterjesztés az érintettek választása szerint nyílt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához minősített többségi döntés nem szükség.

# DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

| | |
|---|---|
| Ügyiratszám: HIV/12-149/2026. | Tárgy: Feladat-ellátási szerződés |
| Ügyintéző: Jurácsik Andrea | Hiv. szám: - |
| Telefon: 06-70-337-08-30 | Melléklet: |

## Előterjesztés

### Az iskolaorvosi feladat-ellátási szerződések módosítása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az önálló iskolaorvosi praxis működtetése kapcsán a feladat-ellátási struktúra további hatékonyabbá tétele és az egészségügyi alapellátás szervezeti kereteinek optimalizálása vált szükségessé.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy az érintett iskolaorvosi körzet intézményeinek ellátását korábban az ACCOMED Kft. kötelékében végző Dr. Piri Anikó a jövőben is folyamatosan és változatlan formában biztosítja. A feladatellátás jogi és szervezeti formájában azonban változás áll be: a doktornő 2026. augusztus 3. napjától kezdődően tevékenységét már nem gazdasági társaság (vállalkozás) keretében, hanem a Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet alkalmazásában, feladat-ellátási szerződés mellett látja el.

A fentiek alapján szükséges az ACCOMED Kft.-vel 2024. november 1-jén hatályba lépett korábbi feladat-ellátási szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése (felmondása) 2026. augusztus 2. napjával, valamint az új jogviszonynak megfelelő feladat-ellátási szerződés jóváhagyása. Az új szerződés megkötése a Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelővel (NEAK) létrejövő finanszírozási szerződés módosításának alapfeltétele.

A feladatellátással érintett intézmények köre változatlanul az alábbi:

- Dabasi Táncsics Mihály Gimnázium (2370 Dabas, Szent István tér 2.)
- Dabasi Kossuth Lajos Általános Iskola (2370 Dabas, Iskola u. 1.)
- Dabasi Egyesített Óvodák telephelyei:
    - Mesevár Tagóvoda (2373 Dabas, Benedek Elek utca 2.)
    - Bóbita Tagóvoda A és B épület (2370 Dabas, Szent István út 34.)
    - Lurkó Tagóvoda (2373 Dabas, Óvoda utca 2.)
    - Szőlőkert Tagóvoda (2370 Dabas-Szőlő, Tinódi u. 1.)

- Erkel Tagóvoda (2370 Dabas, Erkel Ferenc u. 2.)

- Érdi SzC. Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola és Kollégium (2370 Dabas, József Attila u. 107.)
- Dabasi II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola (2371 Dabas, Rákóczi u. 2.)
- Szent János Katolikus Általános Iskola (2371 Dabas, Rákóczi u. 2/a)
- Gyóni Géza Általános Iskola (2373 Dabas, Szőlő u. 2.)

A feladat-ellátási szerződés megszüntetésére vonatkozó megállapodás és az új szerződés tervezete az előterjesztés mellékletét képezi.

**HATÁROZATI JAVASLAT**

1. A Képviselő-testület jóváhagyja az ACCOMED Kft.-vel (képviseletében: Dr. Piri Anikó) 2024. november 1. napján hatályba lépett iskolaorvosi feladat-ellátási szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését 2026. augusztus 2. napjával.
2. A Képviselő-testület jóváhagyja és elfogadja a mellékelt, a Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet alkalmazásában álló iskolaorvossal kötendő feladat-ellátási szerződést.
3. Felkéri a polgármestert a szerződés megszüntetéséről szóló dokumentum, valamint az új feladat-ellátási szerződés aláírására.

**Határidő:** 2026. július 16.

**Felelős:** Polgármester

Dabas, 2026. július 16.

.....
Kőszegi Zoltán sk.
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:

.....
Rigóné dr Roicsik Renáta
jegyző

Az előterjesztést készítette: A Hatósági Iroda
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához minősített többség nem szükséges.



2370 Dabas,Szent István tér 1/b.
Telefon: (06 ) 29-561-211 Fax: (06 ) 29-561-291
Web: www.dabas.hu Email: polgarmester@dabas.hu

2370 Dabas,Szent István tér 1/b.
Telefon: (06 ) 29-561-211 Fax: (06 ) 29-561-291
Web: www.dabas.hu Email: polgarmester@dabas.hu

2370 Dabas,Szent István tér 1/b.
Telefon: (06 ) 29-561-211 Fax: (06 ) 29-561-291
Web: www.dabas.hu Email: polgarmester@dabas.hu

**FELADAT-ELLÁTÁSI SZERZŐDÉS**

*(Tervezet)*

amely létrejött egyrészről:

**Dabas Város Önkormányzata**
Székhely: 2370 Dabas, Szent István tér 1.
Adószám: 15730303-2-13
Képviseli: Kőszegi Zoltán polgármester
(a továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről:
**Dr. Piri Anikó**
Születési hely, idő: Budapest, 1980 05.26.
Anyja neve: Somodi Ilona
Lakcím: 2371 Dabas Esze Tamás utca 37.
Pecsétszám: 66803

mint a **Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet** alkalmazásában álló iskolaorvos (a továbbiakban: **Iskolaorvos**)

között (a továbbiakban együtt: **Felek**) az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

**1. A szerződés előzménye és jogalapja**

1.1. Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2026. július 16-i ülésén hozott határozatával jóváhagyta az iskolaorvosi körzet ellátási formájának módosítását.
1.2. A szerződés jogszabályi hátterét az egészségügyi alapellátásról szóló 2015. évi CXXIII. törvény, valamint az iskola-egészségügyi ellátásról szóló 26/1997. (IX. 3.) NM rendelet képezi.

**2. A szerződés tárgya és az ellátandó intézmények**

2.1. Az Önkormányzat megbízza, az Iskolaorvos pedig elvállalja Dabas város kijelölt iskolaorvosi körzetébe tartozó preventív iskola- és óvoda-egészségügyi feladatok teljes körű ellátását.

2.2. Az Iskolaorvos által ellátandó intézmények listája:

- Dabasi Táncsics Mihály Gimnázium (2370 Dabas, Szent István tér 2.)
- Dabasi Kossuth Lajos Általános Iskola (2370 Dabas, Iskola u. 1.)
- Dabasi Egyesített Óvodák telephelyei:
    - Mesevár Tagóvoda (2373 Dabas, Benedek Elek utca 2.)
    - Bóbita Tagóvoda A és B épület (2370 Dabas, Szent István út 34.)
    - Lurkó Tagóvoda (2373 Dabas, Óvoda utca 2.)
    - Szőlőkert Tagóvoda (2370 Dabas-Szőlő, Tinódi u. 1.)
    - Erkel Tagóvoda (2370 Dabas, Erkel Ferenc u. 2.)
- Érdi SzC. Kossuth Zsuzsanna Szakképző Iskola és Kollégium (2370 Dabas, József Attila u. 107.)
- Dabasi II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola (2371 Dabas, Rákóczi u. 2.)
- Szent János Katolikus Általános Iskola (2371 Dabas, Rákóczi u. 2/a)
- Gyóni Géza Általános Iskola (2373 Dabas, Szőlő u. 2.)

**3. A feladatellátás módja, munkaideje és személyes jellege:**

3.1. Az Iskolaorvos a tevékenységet személyesen, a Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet alkalmazottjaként (munkaviszonyban) végzi.

3.2. Az Iskolaorvos a feladat-ellátási kötelezettségét **heti 40 órás munkaidőben** teljesíti.

3.3. Az Iskolaorvos a konkrét rendelési időt, a szűrővizsgálatok ütemezését és az intézményi látogatások rendjét az érintett intézményekben működő **iskolavédőnői szolgálattal előzetesen egyeztetve** határozza meg, biztosítva az orvosi és védőnői munka folyamatos összehangoltságát.

3.4. Az Iskolaorvos köteles a hatályos szakmai protokollok, jogszabályok és az intézményi házirendek betartásával végezni a szűrővizsgálatokat, alkalmassági vizsgálatokat és a környezet-egészségügyi ellenőrzéseket.

**4. A helyettesítés rendje:**

4.1. Az Iskolaorvos tartós akadályoztatása, betegsége vagy szabadsága esetén a helyettesítést **Dr. Katona Edit** és **Dr. Jákly Györgyi** látják el.

4.2. A helyettesítés részletes szabályait, a feladatok megosztását és a díjazás feltételeit a helyettesítő orvosokkal kötendő **külön szerződések** határozzák meg.

4.3. Az Iskolaorvos köteles a tervezett helyettesítést – a rendkívüli, előre nem látható esetek kivételével – előzetesen egyeztetni az Önkormányzattal és az érintett intézmények vezetőivel.

**5. Finanszírozás és tárgyi feltételek:**

5.1. A feladatellátás pénzügyi fedezetét a Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelő (NEAK) biztosítja a Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézettel kötött finanszírozási szerződés alapján.

5.2. A feladatellátáshoz szükséges rendelőhelyiséget, eszközöket és a tárgyi feltételeket az Önkormányzat és az érintett oktatási intézmények a jogszabályi előírásoknak megfelelően biztosítják.

**6. A szerződés hatálya és megszűnése:**

6.1. A jelen szerződés **2026. augusztus 3. napján** lép hatályba, és határozatlan időre szól.

6.2. A szerződés a jogszabályokban meghatározott esetekben, közös megegyezéssel, vagy 6 hónapos felmondási idővel mondható fel írásban.

6.3. Az Iskolaorvos Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézettel fennálló munkaviszonyának megszűnése a jelen feladat-ellátási szerződést is automatikusan megszünteti.

**7. Záró rendelkezések**

7.1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) és az egészségügyi alapellátásra vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

7.2. Felek a jelen szerződést elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Dabas, 2026. július 16.

| | |
|---|---|
| ..... | ..... |
| Kőszegi Zoltán | Dr Piri Anikó |
| polgármester | iskolaorvos |

**Dabas Város Önkormányzata**

**Kőszegi Zoltán Polgármester**

2370 Dabas, Szent István tér 1.

**Dr. Piri Anikó részére**

ACCOMED Kft.

Iskolaorvos

**Tárgy:** Felmondás tudomásulvétele és a feladatellátás folytatása

**Tisztelt Doktornő!**

Ezúton igazolom, hogy a 2026. február 26. napján kelt, az iskola- és óvodai körzet vonatkozásában benyújtott felmondását kézhez vettem és tudomásul vettem.

A felek között 2024. november 01-én létrejött Feladatellátási Szerződés 11.b. pontjában rögzített 6 hónapos felmondási időt tiszteletben tartva rögzítem, hogy az ACCOMED Kft.-vel fennálló vállalkozási jogviszony 2026. augusztus 2. napjával megszűnik.

Nagy örömmel és megnyugvással veszem tudomásul, hogy az eddigi lelkiismeretes munkáját **2026. augusztus 3. napjától** már új szervezeti keretek között, a **Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet alkalmazásában,** feladat-ellátási szerződés mellett változatlanul folytatja a dabasi gyermekek egészségügyi ellátása érdekében.

Nagyra értékelem a felmondásában is jelzett együttműködési szándékát. Ez a szervezeti átállás és a praxis zökkenőmentes átvétele kulcsfontosságú a folyamatos és magas színvonalú alapellátás biztosításához.

Az új alkalmazotti jogviszonyban végzett munkájához, a rendelőintézeti integrációhoz és további szakmai tevékenységéhez sok sikert, jó egészséget kívánok!

Dabas, 2026. 07.16.

Tisztelettel:

.....

**Kőszegi Zoltán**

Polgármester

# DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

| | |
|---|---|
| Ügyiratszám: HIV/12-150/2026. | Tárgy: |
| Ügyintéző: | Hiv. szám: |
| Telefon: | Melléklet: |

## ELŐTERJESZTÉS

**Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. július 16-ai rendes ülésére**

**Tárgy: Döntés a *Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás* tárgyú közbeszerzési eljárás elindításáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dabas Város Önkormányzata a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény (a továbbiakban: Kbt.) második része (uniós eljárásrend) szerinti nyílt közbeszerzési eljárást tervez indítani *„Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás"* tárgyban az új szennyvíztisztító telep beruházáshoz kapcsolódóan. A beszerzés becsült értéke nettó 176 millió Ft. A beruházás érdekében jelenleg pályázat előkészítése van folyamatban, mely a *Felhívás szennyvízelvezetési és -tisztítási projektek megvalósítására KEHOP Plusz-2.1.11* tárgyú pályázatra kerül benyújtásra. A pályázat előírja, hogy a kivitelezőt már a pályázat előkészítése során ki kell választani feltételes közbeszerzési eljárás keretében, melyhez a szerződéskötésig a műszaki ellenőröket is meg kell bízni. A közbeszerzési eljárás indító iratai elkészültek, melyet a melléklet tartalmaz.

A közbeszerzésben történő döntéshozatalkor név szerinti szavazás alkalmazása szükséges.

Melléklet: Ajánlattételi felhívás, Közbeszerzési dokumentáció és mellékletei

A fentiek értelmében kérem a T. Képviselő-testületet, hogy döntsön a dokumentumok elfogadásáról.

.. sz. HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt a ***Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás*** tárgyú közbeszerzési eljárás hirdetménnyel történő megindításáról, s jóváhagyja a mellékletet képező eljárásindító iratokat. Felhatalmazza a Polgármestert az eljárás előzetes folyamatba épített ellenőrzése által kért, ill. az eljárás ajánlattételi szakaszában szükségessé váló módosításokról történő döntéshozatalra.

Határidő: 90 nap
Felelős: Polgármester

Dabas, 2026. július 14.

Kőszegi Zoltán sk.
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:

Rigóné Dr. Roicsik Renáta
jegyző

Tárgyalta, véleményezte:
Az előterjesztést készítette:
A döntés elfogadásához egyszerű többségi döntés szükség.
Határozathozatalkor név szerinti szavazást kell alkalmazni.

## ELJÁRÁS AZONOSÍTÓ ADATAI

# Uniós, Nyílt eljárás - EKR000910332026

## E10 - Előkészítés szakasz

Közbeszerzés tárgya: **Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás**

Ajánlatkérő neve: **Dabas Város Önkormányzata**

# I.1) Név és címek

## I. szakasz: Ajánlatkérő

### I.1) Név és címek (jelölje meg az eljárásért felelős összes ajánlatkérőt)

BT-500 Hivatalos név: Dabas Város Önkormányzata — ORG-0001

BT-501 Nemzeti azonosítószám: 15730363213

BT-16 A szervezet szervezeti egységének neve:

BT-510 Postai cím: Szent István Tér 1/b.

BT-513 Város: Dabas — BT-507 NUTS-kód: HU120 — BT-512 Postai irányítószám: 2370

BT-514 Ország: Magyarország

BT-502 Kapcsolattartó személy: Kőszegi Zoltán

BT-506 E-mail: polgarmester@dabas.hu — BT-503 Telefon: +36 29561282

BT-739 Fax: +36 29561282

Internetcím(ek)

BT-505 Az ajánlatkérő általános címe: (URL) www.dabas.hu

BT-508 A felhasználói oldal címe: (URL)

BT-11 Az ajánlatkérő típusa: Helyi hatóság

BT-10 Az ajánlatkérő szerv tevékenysége: Általános közszolgáltatások

Ezen szervezet szerepkörei:

BT-08 Szervezet szerepe: Ajánlatkérő

BT-770 Szervezet alszerepe: További információ a következő címen szerezhető be

**Lebonyolító szerv(ek) adatai**

BT-500 Hivatalos név: Novum Forum Tanácsadó és Szolgáltató Betéti Társaság — ORG-0002

BT-501 Nemzeti azonosítószám: 21402483113

BT-510 Postai cím: Határ Utca 31.

BT-513 Város: Újlengyel BT-507 NUTS-kód: HU120 BT-512 Postai irányítószám: 2724

BT-514 Ország: Magyarország

BT-502 Kapcsolattartó személy: Máthé Márk

BT-506 E-mail: mathemark76@gmail.com BT-503 Telefon: +36 706227853

BT-739 Fax: +36 706227853

Internetcím(ek)

BT-505 Lebonyolító címe: www.dabas.hu

Ezen szervezet szerepkörei:

BT-08 Szervezet szerepe Lebonyolító

BT-770 Szervezet alszerepe Az ajánlat benyújtandó

# I.2) Közös közbeszerzés

## I.2) Közös közbeszerzés

BT-09 Több ország részvételével megvalósuló közös közbeszerzés esetében - az alkalmazandó nemzeti közbeszerzési jogszabály:

# I.3) Kommunikáció

## I.3) Kommunikáció

**Közbeszerzési dokumentáció**

BT-14 Bizonyos közbeszerzési dokumentumokhoz való hozzáférés korlátozott Nem

BT-15 A közbeszerzési dokumentumok címe

https://ekr.gov.hu/eljarastar/eljaras/EKR000910332026

BT-615 A korlátozott hozzáférésű dokumentumokra vonatkozó információk elérhetők itt

BT-707 Az egyes közbeszerzési dokumentumokhoz való hozzáférés korlátozásának indoklása

BT-708 Az a nyelv, amelyen a közbeszerzési dokumentumok hivatalosan elérhetők magyar

BT-737 Az a nyelv, amelyen a közbeszerzési dokumentumok (vagy azok részei) nem hivatalosan elérhetők

BT-744 Benyújtás elektronikus aláírással

Az ajánlat vagy részvételi jelentkezés benyújtandó

BT-17 elektronikusan: Igen BT-18 https://ekr.gov.hu/eljarastar/eljaras/EKR000910332026

BT-19 A nem elektronikus benyújtás indoklása:

A nem elektronikus benyújtás leírása:

BT-745

BT-724 Az elektronikus kommunikáció olyan eszközök és berendezések használatát igényli, amelyek nem általánosan hozzáférhetők: Nem

# II.1) A beszerzés mennyisége

## II. szakasz: Tárgy

### II.1) A beszerzés mennyisége

BT-21 **II.1.1) Elnevezés:** Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás

BT-22 Hivatkozási szám: EKR000910332026

BT-26 **II.1.2) Eljárás szintű CPV-kód:**

BT-262 Eljárás szintű fő CPV-kód:

71500000-3

BT-23 **II.1.3) A közbeszerzés fő tárgya:** Szolgáltatás megrendelés

BT-24 **II.1.4) Közbeszerzés leírása:**

Feladat FIDIC mérnöki és a műszaki ellenőrzési szolgáltatás nyújtása Dabas város szennyvízelvezető és tisztító rendszerének fejlesztéséhez, a minimum 6 hónapos próbaüzem lefolytatásához kapcsolódóan és a jótállási időtartam alatt közreműködés a jótálláshoz kapcsolódó, műszaki ellenőri feladatkörbe tartozó kérdésekben.

Az építési beruházás, melyre a FIDIC mérnöki és a műszaki ellenőrzési szolgáltatás vonatkozik: Dabas város szennyvízelvezető és tisztító rendszerének fejlesztése.

A létesítendő új szennyvíztisztító telep és hálózatfejlesztés kiviteli tervei a KEHOP-2.1.3-15-2022-00105 támogatási szerződés keretében elkészültek, a kivitelezésre ezért a FIDIC „Piros" Könyv szerinti szerződési konstrukció kerül alkalmazásra.

A teljes beruházásra előzetes vizsgálati eljárás volt szükséges, mely határozattal zárult (PE/KTHF/00172-15/2024. - környezeti hatásvizsgálat lefolytatása nem szükséges).

Az építési beruházás az alábbi részekből áll:

1.) Szennyvíztisztító telep és nyárfás öntözőtelep építése, hálózat építési feladatok
a.) Szennyvíztisztító telep építése
b.) Nyárfás öntözőtelep létesítése, felújítása
c.) Csatornahálózat és aknák építése (régi és az új telep összekötése)

2.) Szennyvízhálózat fejlesztése a városban

3.) Telep megközelítését biztosító út építése

Az új telep Dabas külterületén, a 0148/5-8 hrsz-ú telken új, zöldmezős beruházásként épül meg. A tervezett új szennyvíztisztító telep Dabas város szennyvizét kezeli, szervesanyag kapacitása 30.670 LEÉ, tisztítókapacitása 3100 m3/nap A tervezési területen több különféle műtárgy, épület, technológiai létesítmény készül. Az új telepen SBR üzemű szennyvíztisztítási technológia kerül alkalmazásra. A beruházás keretében épül 9 692 fm gravitációs csatornahálózat és nyomóvezeték is.

Megbízott felelőssége lesz a Projekt megvalósításához szükséges építési szerződések FIDIC Mérnöki és műszaki ellenőrzési és pénzügyi felügyelete, a három kivitelezési részfeladat összehangolása, koordinációja.

FIDIC Mérnök alatt a FIDIC Piros Könyv (ÉPÍTÉSI MUNKÁK Szerződéses Feltételei, MEGRENDELŐ ÁLTAL MEGTERVEZETT MAGAS- ÉS MÉLYÉPÍTÉSI MUNKÁKHOZ, Második, átdolgozott magyar nyelvű kiadás 2005. január, a továbbiakban: FIDIC Piros Könyv) szerinti természetes személy mérnök értendő.

A műszaki ellenőr alatt a vonatkozó hatályos jogszabályokban, azaz a 2023. évi LXIX. törvény 20. §-a, illetve a 191/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet 16. §-a szerinti, és a 266/2013 (VII. 11.) Kormányrendelet szerinti jogosultsággal rendelkező Építési Műszaki Ellenőr értendő.

Így a Megbízott kötelessége a FIDIC mérnöki feladatok mellett a szakági műszaki ellenőri feladatok (vízgazdálkodási, építményvillamosság és -gépészet, magasépítési munka, közlekedési építmények stb.) ellátása is.

**II.1.5) Becsült teljes érték vagy nagyságrend:**

(BT-27) Érték ÁFA nélkül: Pénznem:

**II.1.6) Részekre vonatkozó információk**

A beszerzés részekből áll: Nem

**II.1.8) A teljesítés helye:**

(BT-727) A teljesítés helyére vonatkozó egyéb korlátozások

(BT-5141) Ország: Magyarország (BT-5071) NUTS-kód: HU120 Pest

(BT-5121) Irányítószám: 2370 (BT-5131) Település: Dabas

(BT-5101(a)) Közterület neve: (BT-5101(b)) Közterület jellege:

(BT-5101(c)) Házszám: (BT-5101(a)) Helyrajzi szám:

(BT-728) További információk

A VI.3) További információk pont folytatása:
28. Többváltozatú (alternatív) ajánlat tétele nem lehetséges. 29. Ajánlatkérő a Kbt. 81. § (4) bekezdés szerint a bírálatnak az aránytalanul alacsony ár vagy költség vagy egyéb aránytalan vállalások vizsgálatára vonatkozó részét az ajánlatok értékelését követően végzi el. Ebben az esetben csak a legkedvezőbb vagy a legkedvezőbb és az azt követő egy vagy több legkedvezőbb ajánlattevő tekintetében vizsgálja az ár vagy költség aránytalanul alacsony voltát, illetve az egyéb vállalások aránytalanságát, és alkalmazza szükség esetén a 72. § szerinti eljárást. Ajánlatkérő a Kbt. 81. § (5) bekezdés szerint az ajánlatok bírálatát az ajánlatok értékelését követően végzi el. Ebben az esetben csak az értékelési sorrendben legkedvezőbb vagy a legkedvezőbb és az azt követő egy vagy több legkedvezőbb ajánlattevő tekintetében végzi el a bírálatot. Ajánlatkérő azonban dönthet úgy, ha indokoltnak tartja, hogy ezen vizsgálatokat valamennyi ajánlattevő vonatkozásában elvégezze.
30. Szerződés biztosítékai:
a.) Késedelmi kötbér: A késedelmi kötbér mértéke minden megkezdett késedelmes naptári napra a nettó megbízási díj 0,5%-a. A késedelmi kötbér maximális mértéke a nettó megbízási díj 15%-ának megfelelő összeg.
b.) Meghiúsulási kötbér: Megbízott meghiúsulási kötbért köteles fizetni Megbízó felé, ha a szerződés teljesítése olyan okból, melyért Megbízott felel, részben vagy egészben meghiúsul. A kötbér alapja a nettó megbízási díj, mértéke 15 %.
31. Feltételes közbeszerzési eljárás a Kbt. 53.§ (6) bekezdése alapján:
a.) Ajánlatkérő tájékoztatja a gazdasági szereplőket arról, hogy támogatási igényt nyújt be a KEHOP Plusz-2.1.11 pályázati felhívásra a tárgyi beruházás finanszírozása érdekében. Ajánlatkérő a Kbt. 53.§ (6) bekezdése alapján felhívja a gazdasági szereplők figyelmét, hogy Ajánlatkérő a támogatási igényének el nem fogadása, vagy nem kellő mértékű elfogadása, és/vagy a hiányzó fedezet egyéb forrásból történő biztosításának ellehetetlenülése olyan, ellenőrzési körén kívül eső, bizonytalan jövőbeli esemény, amely alapján a Kbt. 53. § (4) bekezdésére tekintettel az eljárást eredménytelenné nyilváníthatja.
Ajánlatkérő felhívja továbbá a gazdasági szereplők figyelmét arra, hogy a Kbt. 135. § (12) bekezdése alapján (feltételes közbeszerzés) a szerződésben az a.) pontban foglaltakat szerződés hatályba lépési feltételként előírja.
Amennyiben a szerződés megkötésétől számított 180. napig nem következik be valamennyi szerződés hatálybalépési feltétel, úgy Megbízó és Megbízott minden egyéb jogcselekmény nélkül szabadulnak a jelen szerződés szerinti kötelemből.
32. Az alkalmasság igazolásához bemutatott műszaki ellenőr szakembereknek legkésőbb a szerződéskötés időpontjáig a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti, megjelölt műszaki ellenőri jogosultsággal kell szerepelnie a kamarai névjegyzékben. A névjegyzékbe-vétel elmaradása ajánlattevő szerződéskötéstől való visszalépésének minősül a Kbt. 131. § (4) bekezdése alapján, melynek következtében a második legkedvezőbb ajánlatot tevővel kötheti meg ajánlatkérő a szerződést, amennyiben az összegezésben megjelölésre került. 33. A közbeszerzési eljárás bonyolítója ajánlatkérő képviseletében: Máthé Márk felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó (Névjegyzéki lajstromszám: 00647) és dr. Dóka Zsolt felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó (Névjegyzéki lajstromszám: 00271). 34. A részajánlat tétel kizárásának indokai: A Szennyvíztisztító telep, hálózat, útépítés Dabason tárgyú beruházás három részajánlatot tartalmaz (1. rész: Szennyvíztisztító és nyárfás öntözőtelep építése, 2. rész: Szennyvízhálózat fejlesztése a városban, 3.rész: Telep megközelítését biztosító út építése), melynek eredményeként várhatóan három vállalkozó kivitelezési munkáját kell majd koordinálni. A három részfeladat azonban egymással műszakilag összefüggő egységet alkot, mely egy projekt keretében valósítja meg a városi szennyvízkezelés fejlesztését. A FIDIC mérnöki és műszaki ellenőri tevékenység ezen több részből, több szerződésből, de egy pályázati (KEHOP Plusz) projekt keretében történő kivitelezés megvalósításának koordinálását, összehangolását igényli. Az építés kivitelezés több szerződés keretében történő rendkívül szoros határidejű (2029.06.30.) megvalósítását csak egységes műszaki koordináció, irányítás teszi lehetővé. Amennyiben több FIDIC mérnöki és műszaki ellenőri szolgáltatás alapján kerülne sor a beruházás ellenőrzésére, hogy az egyes projektelemek összehangolását, kivitelezés koordinációját Megrendelőnek kellene biztosítania, ugyanakkor erre az összehangolási, koordinációs feladatra a Megrendelőnek nincs képessége, kompetenciája. Ezt csak külső szakember/szakcég támogatásával tudná megtenni, ami tovább növelné az így is forráshiányos projekt költségeit és bonyolítaná is

a projektet, s feleslegesen vonna be további szereplőket a projektvezetésbe. 35. A jelen felhívásban nem szabályozott kérdések vonatkozásában a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény (Kbt.) és végrehajtási rendeleteinek előírásai szerint kell eljárni. 36. Ajánlatkérő felhívja a figyelmet a 2024. évi LXXIV. törvény 251-257. §-aira, valamint a 98/2025. (V. 12.) Korm. rendeletre.

# II.2) Meghatározás

## II.2) Meghatározás

BT-21 **II.2.1) Elnevezés:** Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás

BT-26 **II.2.2) Rész szintű CPV-kód(ok):**

BT-262 Rész szintű fő CPV-kód:

71500000-3

BT-263 Rész szintű további CPV-kód (ok):

BT-23 Rész fő tárgya: Szolgáltatás megrendelés

BT-531 Rész további tárgyak:

BT-25 Mennyiség: BT-625 Mértékegység:

**II.2.3) A teljesítés helye:**

BT-727 A teljesítés helyére vonatkozó egyéb korlátozások

BT-5141 Ország: Magyarország BT-5071 NUTS-kód: HU120 Pest

BT-5121 Irányítószám: 2370 BT-5131 Település: Dabas

BT-5101(a) Közterület neve: BT-5101(b) Közterület jellege:

BT-5101(c) Házszám: BT-5101(a) Helyrajzi szám:

BT-728 További információk

BT-24 **II.2.4) Közbeszerzés leírása:**

*(az építési beruházás, árubeszerzés vagy szolgáltatás jellege és mennyisége, illetve az igények és követelmények meghatározása)*

Feladat FIDIC mérnöki és a műszaki ellenőrzési szolgáltatás nyújtása Dabas város szennyvízelvezető és tisztító rendszerének fejlesztéséhez, a minimum 6 hónapos próbaüzem lefolytatásához kapcsolódóan és a jótállási időtartam alatt közreműködés a jótálláshoz kapcsolódó, műszaki ellenőri feladatkörbe tartozó kérdésekben.

Az építési beruházás, melyre a FIDIC mérnöki és a műszaki ellenőrzési szolgáltatás vonatkozik: Dabas város szennyvízelvezető és tisztító rendszerének fejlesztése.

A létesítendő új szennyvíztisztító telep és hálózatfejlesztés kiviteli tervei a KEHOP-2.1.3-15-2022-00105 támogatási szerződés keretében elkészültek, a kivitelezésre ezért a FIDIC „Piros" Könyv szerinti szerződési konstrukció kerül alkalmazásra.

A teljes beruházásra előzetes vizsgálati eljárás volt szükséges, mely határozattal zárult (PE/KTHF/00172-15/2024. - környezeti hatásvizsgálat lefolytatása nem szükséges).

Az építési beruházás az alábbi részekből áll:

1.) Szennyvíztisztító telep és nyárfás öntözőtelep építése, hálózat építési feladatok
a.) Szennyvíztisztító telep építése
b.) Nyárfás öntözőtelep létesítése, felújítása
c.) Csatornahálózat és aknák építése (régi és az új telep összekötése)

2.) Szennyvízhálózat fejlesztése a városban

3.) Telep megközelítését biztosító út építése

Az épülő új szennyvíztisztító telep szervesanyag kapacitása 30.670 LEÉ, tisztítókapacitása 3100 m3/nap. A beruházás keretében épül 9 692 fm gravitációs csatornahálózat és nyomóvezeték is.

Megbízott felelőssége lesz a Projekt megvalósításához szükséges építési szerződések FIDIC Mérnöki és műszaki ellenőrzési és pénzügyi felügyelete, a három kivitelezési részfeladat összehangolása, koordinációja.

FIDIC Mérnök alatt a FIDIC Piros Könyv (ÉPÍTÉSI MUNKÁK Szerződéses Feltételei, MEGRENDELŐ ÁLTAL MEGTERVEZETT MAGAS- ÉS MÉLYÉPÍTÉSI MUNKÁKHOZ, Második, átdolgozott magyar nyelvű kiadás 2005. január, a továbbiakban: FIDIC Piros Könyv) szerinti természetes személy mérnök értendő.

A műszaki ellenőr alatt a vonatkozó hatályos jogszabályokban, azaz a 2023. évi LXIX. törvény 20. §-a, illetve a 191/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet 16. §-a szerinti, és a 266/2013 (VII. 11.) Kormányrendelet szerinti jogosultsággal rendelkező Építési Műszaki Ellenőr értendő.

Így a Megbízott kötelessége a FIDIC mérnöki feladatok mellett a szakági műszaki ellenőri feladatok (vízgazdálkodási, építményvillamosság és -gépészet, magasépítési munka, közlekedési építmények stb.) ellátása is.

A megbízott elvárt szakértői személyzete a teljesítés során:

Legalább az alábbi szakemberek rendszeres személyes közreműködését kell biztosítani a helyszínen, illetve saját irodában (jogosultság alatt az egyenértékű jogosultság is értendő):

A) 1 fő Projektvezető Mérnök, FIDIC Mérnök pozícióban, aki rendelkezik az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet szerinti, a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet vonatkozó mellékletében meghatározott ME-VZ (vízgazdálkodási építmények építésének műszaki ellenőre) jogosultsággal. Elvárt gyakorlat: Legalább 1 db, teljesített, szennyvíztisztító telep vagy szennyvízcsatorna hálózat vagy ivóvíz telep vagy ivóvíz hálózat kivitelezéséhez kapcsolódó FIDIC mérnöki és műszaki ellenőri feladataiban szerzett vezetői (Mérnök vagy képviselője/helyettese, Projektigazgató vagy helyettese) tapasztalat.

B) 1 fő műszaki szakember, a Projektvezető Mérnök munkáját segítő Mérnökhelyettes, aki rendelkezik a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet szerinti, a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet vonatkozó mellékletében meghatározott ME-VZ (vízgazdálkodási építmények építésének műszaki ellenőre) jelű jogosultsággal. Elvárt gyakorlat: Legalább 1 db, teljesített, szennyvíztisztító telep vagy szennyvízcsatorna hálózat vagy ivóvíz telep vagy ivóvíz hálózat kivitelezéséhez kapcsolódó FIDIC mérnöki és műszaki ellenőri feladataiban szerzett vezetői (Mérnök vagy képviselője/helyettese, Projektigazgató vagy helyettese) tapasztalat.

C) 1 fő műszaki szakember, aki rendelkezik a 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet szerinti, a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet vonatkozó mellékletében meghatározott ME-M (mélyépítési munkák és mélyépítési műtárgyak építésének műszaki ellenőre) jogosultsággal.

D) 1 fő műszaki szakember, aki rendelkezik a 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet szerinti, a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet vonatkozó mellékletében meghatározott ME-G (építmények építménygépészeti munkáinak műszaki ellenőre) jogosultsággal.

E) 1 fő műszaki szakember, aki rendelkezik a 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet szerinti, a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet vonatkozó mellékletében meghatározott ME-É (magasépítési szakterület műszaki ellenőre) jogosultsággal.

F) 1 fő műszaki szakember, aki rendelkezik a 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet szerinti, a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet vonatkozó mellékletében meghatározott ME-V (építmények építményvillamossági munkáinak műszaki ellenőre) jogosultsággal.

G) 1 fő műszaki szakember, aki rendelkezik a 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet szerinti, a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet vonatkozó mellékletében meghatározott ME-KÉ (közlekedési építmények építési munkáinak műszaki ellenőre) jogosultsággal.

H) 1 fő műszaki szakértő, aki rendelkezik a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendelet szerinti SZVV-3.4. jelű (szennyvíztisztítási) szakértői jogosultsággal.

Egy-egy szakember legfeljebb 2 pozíciót tölthet be, de az A) és a B) pozíciót nem töltheti be ugyanaz a szakember.

A feladatellátással érintett építési beruházás dokumentációja az EKR002296612025 számon, Szennyvíztisztító telep, hálózat, útépítés Dabason elnevezéssel elindított közbeszerzési eljárásnál tekinthető meg.

**II.2.5) Értékelési/Odaítélési szempontok**

(BT-539) Minőségi kritérium: Igen

| (BT-540) Név/leírás | (BT-541) Értéke | (BT-5421)(BT-5422) Érték típusa |
|---|---|---|
| 2. Az M2a.) szakember alkalmasságnál előírtat meghaladó, projektvezetői pozícióban eltöltött többlet szakmai tapasztalata (min. 0, max. 12 hónap) | 14 | BT-5421 SÚLY: Súlyozás (pontok, pontos) |
| 3. Az M2b.) szakember alkalmasságnál | 12 | BT-5421 SÚLY: Súlyozás (pontok, pontos) |

előírtat meghaladó többlet szakmai tapasztalata (min. 0, max. 36 hónap)

| | | |
|---|---|---|
| 4. Az M2c.) szakember alkalmasságnál előírtat meghaladó többlet szakmai tapasztalata (min. 0, max. 36 hónap) | 12 | BT-5421 SÚLY: Súlyozás (pontok, pontos) |
| 5. Az M2d.) szakember alkalmasságnál előírtat meghaladó többlet szakmai tapasztalata (min. 0, max. 36 hónap) | 12 | BT-5421 SÚLY: Súlyozás (pontok, pontos) |

BT-539 Költség kritérium: Nem

BT-539 Ár kritérium: Igen

| BT-540 Név/leírás | BT-541 Értéke | BT-5421 BT-5422 Érték típusa |
|---|---|---|
| 1. Nettó egyösszegű ajánlati ár (Ft-ban) | 50 | BT-5421 SÚLY: Súlyozás (pontok, pontos) |

BT-543 Összetett értékelési szempont megadása

BT-733 Értékelési szempontok – sorrend indoklása

**II.2.6) Becsült teljes érték vagy nagyságrend:**

BT-27 Érték áfa nélkül: Pénznem:

**II.2.7) A szerződés, a keretmegállapodás vagy a dinamikus beszerzési rendszer időtartama**

BT-36 Időtartam: 2 810 OPA-36 Nap

vagy

BT-536 Kezdés dátuma: - BT-537 Befejezés dátuma:

vagy

BT-538 Egyéb időtartam:

BT-58 A szerződés meghosszabbításának maximális száma

BT-57 A meghosszabbításra vonatkozó lehetőségek ismertetése:

**II.2.9) Az ajánlattételre vagy részvételre felhívandó gazdasági szereplők számának korlátozására vonatkozó információ (nyílt eljárások kivételével)**

BT-50 Tervezett minimum:

BT-661 Maximális szám megadása

**II.2.10) Változatokra vonatkozó információk**

BT-63 Elfogadható változatok: Nem megengedett

**II.2.11) Opciókra vonatkozó információ**

BT-53 Opciók: Nem

**II.2.12) Információ az elektronikus katalógusokról**

BT-764 Az ajánlatokat elektronikus katalógus formájában kell benyújtani, vagy azoknak elektronikus katalógust kell tartalmazniuk: Nem

**II.2.13) Európai uniós alapokra vonatkozó információk**

BT-60 A beszerzés európai uniós alapokból finanszírozott projekttel és/vagy programmal kapcsolatos: Igen

**Uniós alapok**

BT-7220 Uniós alapok programja: Kohéziós Alap (CF) (2021/2027)

BT-5010 Uniós alapok finanszírozási azonosítója: Felhívás szennyvízelvezetési és -tisztítási projektek megvalósítására KEHOP Plusz-2.1.11 (a támogatási kérelem elkészítése folyamatban van, még nem megítélt támogatás)

BT-6140 Uniós alapok adatai: Támogatási konstrukció: 2021-2027 Operatív Programok
Támogatási program: Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program Plusz (KEHOP Plusz)

**II.2.14) További információk:**

BT-300 További információ:

a.) Felhívjuk Ajánlattevők figyelmét, hogy a 424/2017. (XII.19.) Korm.rendelet 11.§ (5) bekezdése alapján, ahol a Kbt. az érdeklődésüket jelzett gazdasági szereplők tájékoztatását vagy felhívását írja elő, érdeklődésüket jelzett gazdasági szereplőnek azt kell tekinteni, aki az EKR-ben az eljárás iránti érdeklődését az eljárásra vonatkozóan jelezte.
b.) Az ajánlatban benyújtandó a részletes ártáblázat, mely kötelező szakmai ajánlatnak minősül, így annak teljes, vagy jelentős mértékű hiánya nem hiánypótolható, mely az ajánlat érvénytelenségét eredményezi.
c.) Felhívjuk a figyelmét arra, hogy a 2., 3., 4., és az 5. értékelési szemponthoz tartozóan megajánlásra kerülő szakember neve nem hiánypótolható, így a 0-nál nagyobb megajánlás esetén, ha a szakember nevét nem adja meg, az az ajánlat érvénytelenségét eredményezi! A megajánlás alátámasztására ezen szakember esetén a szakmai önéletrajza és az M2a-b-c-d.) pont szerinti alkalmasság igazolásánál előírt dokumentumok már az ajánlatban benyújtandók!
Az M2a.) szakember esetén azon minőségi többlettapasztalata kerül értékelésre (min. 0, max. 12 hónap), amelyet projektvezető mérnökként és/vagy annak helyetteseként közbeszerzési eljárás tárgyához hasonló jellegű (szennyvíztisztító telep és / vagy csatornahálózat építése és/vagy bővítése és/vagy felújítása) infrastruktúra fejlesztési beruházás során szerzett meg. Projektvezető alatt olyan szakembert kell érteni, aki az adott projektet szakmailag irányítja, koordinálja a Vállalkozó, a szakági műszaki ellenőrök munkáját, kapcsolatot tartja a Megbízóval, konzorciumi tagként történő teljesítés esetén a konzorciumvezetővel, konzorciumi tagokkal. Projektvezető-helyettes alatt Ajánlatkérő azt a szakembert érti, aki egy adott projekt során a projektvezető feladatait helyettesi körben ellátta, illetve a projektvezető mellett részt vett a projekt megvalósításában, vagy Vezető Műszaki Ellenőri pozícióban volt a projekt megvalósítása során.
d.) Teljesítési határidő a szerződés hatályba lépésétől számítandó és naptári napban értendő: építési munkaterület átadás előtt 15 nap + 940 nap kivitelezési időtartam + 30 nap műszaki átadás-átvétel időtartam + jótállási időszakban ellátandó feladatok (5*365 nap), mindösszesen 2810 nap.

BT-726 A közbeszerzés kis- és középvállalkozások (kkv-k) számára is alkalmas: Igen

BT-681 A közbeszerzési eljárásra / eljárás részre a külföldi támogatásokról szóló (EU) 2022/2560 rendelet alkalmazandó, annak 28. cikke szerint: Nem

**II.2.15) Sajátos beszerzési módszerek:**

BT-765 Keretmegállapodás: Nincs keretmegállapodás

BT-778 BT-113 A résztvevők maximális száma

BT-111 A keretmegállapodásban részt vevő és név szerint nem említett további ajánlatkérői kategóriák

BT-766 A dinamikus beszerzési rendszerre vonatkozó információk

Nem dinamikus beszerzési rendszer

# II.4) Stratégiai közbeszerzés

## II.4) Stratégiai közbeszerzés

**II.4.1) Stratégiai közbeszerzés**

BT-06 A stratégiai közbeszerzés célja:

**II.4.2) Zöld közbeszerzési kritériumok**

BT-805 Zöld közbeszerzés célja

BT-774 A környezeti hatások csökkentését célzó módszer:

**II.4.3) Szociális közbeszerzés**

BT-775 A követett szociális cél:

**II.4.4) Innovációs közbeszerzés**

Innováció célja

BT-776

**II.4.5) Akadálymentesítés**

BT-754 A fogyatékossággal élő személyekre vonatkozó akadálymentességi kritériumok alkalmazása a műszaki előírásokban

**II.4.6) A tiszta járművekről szóló irányelv**

BT-717 A közbeszerzés a tiszta járművekről szóló irányelv hatálya alá tartozik

**II.4.7) Energiahatékonysági irányelv (EED)**

BT-810 Erre a közbeszerzési eljárásra / eljárás részre az energiahatékonyságról szóló (EU) 2023/1791 irányelv alkalmazandó

# III.3) Kizáró okok

## III.3) Kizáró okok

BT-806 **Kizáró okok forrása**

Ha minden kizáró okot a felhívásban rögzített, akkor kizárólag a "Hirdetmény" értéket válassza a listából!

Jelen hirdetmény / jelen felhívás

Egységes európai közbeszerzési dokumentum (ESPD)

**Kizáró ok**

BT-67(a) **Kizáró ok típusa** Tisztán nemzeti kizáró okok

BT-67(b) **Kizáró ok rövid ismertetés**

KIZÁRÓ OKOK ISMERTETÉSE:

Az eljárásban nem lehet ajánlattevő, alvállalkozó, és nem vehet részt alkalmasság igazolásában olyan gazdasági szereplő, akivel szemben a Kbt. 62.§ (1)-(2) bekezdései és a Kbt. 63. § (1) bekezdés c) pont szerinti kizáró okok valamelyike fennáll. A Kbt. 74. § (1) bekezdés b) pontja alapján az ajánlatkérőnek ki kell zárnia az eljárásból azt az ajánlattevőt, alvállalkozót vagy az alkalmasság igazolásában részt vevő szervezetet, amely részéről a kizáró ok az eljárás során következik be.

IGAZOLÁSI MÓDOK:

A kizáró okok fenn nem állásának igazolása a 321/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 1-8.; 9-11. §, 12-16. §-ai alapján az alábbiak szerint történik:

1. Az ajánlatban:
- a gazdasági szereplő ajánlatában köteles a kizáró okok fenn nem állása, tekintetében az egységes európai közbeszerzési dokumentumba foglalt nyilatkozatát benyújtani. (Kbt. 67. § (1) bekezdés),
- ha az előírt alkalmassági követelményeknek az ajánlattevő más szervezet kapacitására támaszkodva felel meg, az ajánlatban be kell nyújtani a kapacitásait rendelkezésre bocsátó szervezet részéről a Kbt. 67. § (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot (Kbt. 67. § (3) bekezdése),
- továbbá az ajánlattevő nyilatkozni köteles arról, hogy a szerződés teljesítéséhez nem vesz igénybe a Kbt. 62. § (1)-(2) bekezdés és a Kbt. 63. § (1) bekezdés c) pont szerinti kizáró okok hatálya alá eső alvállalkozót (Kbt. 67. § (4) bekezdés),
- a Kbt. 63. § (1) bekezdés c) pont vonatkozásában irányadó a 321/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 9. és 11. §-a.

2. Az ajánlatkérő felhívására (Kbt. 69. § (4) bekezdés):
- az ajánlattevőnek a közbeszerzési eljárásokban az alkalmasság és a kizáró okok igazolásának, valamint a közbeszerzési műszaki leírás meghatározásának módjáról szóló 321/2015. (X. 30.) Kormányrendelet (továbbiakban: VHR 321.) 8. § és 9-11. §, valamint a 12-16.§ szerint kell igazolnia, hogy nem tartozik a Kbt. 62. § (1)-(2) bekezdésében és a Kbt. 63. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott kizáró okok hatálya alá. A kizáró okok fenn nem állását igazoló dokumentumokat egyszerű másolatban is elegendő benyújtani az ajánlatban. A kizáró okokra vonatkozóan a közbeszerzés megkezdését megelőzően kiállított igazolások is benyújthatóak (felhasználhatóak) mindaddig, ameddig az igazolásokban foglalt tény, illetve adat tartalma valós. Az ajánlatkérő - ellenkező bizonyításig - az adat valóságtartalmát az ajánlattevő erre vonatkozó külön nyilatkozata nélkül vélelmezi. A Kbt. 64. § alapján élhet ajánlattevő az öntisztázás jogintézményével.

3. Ajánlatkérő elfogadja, ha az ajánlattevő a 321/2015. (X.30.) Kormányrendelet 7. § (2) bekezdés szerint - korábbi közbeszerzési eljárásában felhasznált - egységes európai közbeszerzési dokumentumot nyújt be, feltéve, hogy a 321/2015. (X.30.) Kormányrendelet 7 . § (1) bekezdés szerint az abban foglalt információk megfelelnek a valóságnak, és tartalmazzák az Ajánlatkérő által a kizáró okok tekintetében megkövetelt információkat. Az egységes európai közbeszerzési dokumentumban foglalt információk valóságtartalmáért az ajánlattevő felel.

# III.4.) Részvételi, szerződéssel kapcsolatos és egyéb pályázati feltételek

## III.4) Részvételi, szerződéssel kapcsolatos és egyéb pályázati feltételek

**III.4.1) Alkalmassági követelmény(ek):**

(BT-821) Alkalmassági követelmény forrása:

Jelen hirdetmény / jelen felhívás

Ha minden alkalmassági követelményt a felhívásban rögzített, akkor kizárólag a "Hirdetmény" értéket válassza a listából!

**Hirdetményben rögzített alkalmassági követelmény**

(BT-809) Alkalmassági követelmény típusa: Egyéb gazdasági vagy pénzügyi követelmények

(BT-750) Alkalmassági követelmény ismertetése:

ALKALMASSÁGI MINIMUMKÖVETEMÉNY:

P.1.) Alkalmatlan ajánlattevő, ha a felhívás feladását megelőző három mérlegfordulónappal lezárt üzleti évre vonatkozóan összesen a közbeszerzés tárgyából (szennyvíz és/vagy víziközmű és/vagy útépítés tárgyú építési beruházásra vonatkozó mérnöki és/vagy műszaki ellenőri tevékenység) származó nettó árbevétele nem éri el a nettó 75 millió Ft-ot.

Az újonnan piacra lépők esetében az előírt értékeket a működési idejük alatt kell teljesíteni.

IGAZOLÁSI MÓD:

Az igazolások benyújtására felhívott ajánlattevő(k)nek az alábbiak szerint kell igazolni az alkalmassági követelményeknek való megfelelést:

P.1.) A 321/2015. (X.30.) Korm. rendelet 19.§ (1) bekezdés c) pontja alapján az Ajánlattevőnek csatolnia kell a cégszerűen (a képviseletre jogosult személy által) aláírt nyilatkozatot a felhívás feladásától visszafelé számított utolsó három mérlegfordulónappal lezárt üzleti évben a közbeszerzés tárgyából (ld. minimumkövetelmények leírásban) származó árbevételéről, attól függően, hogy az ajánlattevő mikor jött létre, illetve mikor kezdte meg tevékenységét, amennyiben ezek az adatok rendelkezésre állnak.

A Korm.r. 19.§ (3) bek. alapján, ha az ajánlattevő a 19.§ (1) bek. c) pontja szerinti irattal azért nem rendelkezik, mert olyan jogi formában működik, amely tekintetében az árbevételről szóló nyilatkozat benyújtása nem lehetséges, úgy a P.1.) pontban előírt alkalmassági követelmény és igazolási mód helyett bármely, az ajánlatkérő által megfelelőnek tekintett egyéb nyilatkozattal vagy dokumentummal igazolhatja pénzügyi és gazdasági alkalmasságát. Az érintett ajánlattevő kiegészítő tájékoztatás kérése során köteles alátámasztani, hogy olyan jogi formában működik, amely tekintetében a beszámoló, illetve az árbevételről szóló nyilatkozat benyújtása nem lehetséges és tájékoztatást kérni a P.1.) pontban előírt alkalmassági követelmény és igazolási mód helyett az alkalmasság igazolásának ajánlatkérő által elfogadott módjáról.

A Kbt. 65.§ (6) bek. alapján a P.1.) pont szerinti követelménynek a közös ajánlattevők együttesen is megfelelhetnek. Az előírt alkalmassági követelményeknek az ajánlattevők bármely már szervezet vagy személy kapacitására támaszkodva is megfelelhetnek a Kbt. 65. § (7) bekezdése szerint. Az a szervezet, amelynek adatait az ajánlattevő a gazdasági és pénzügyi alkalmasság igazolásához felhasználja, a Ptk. 6:419. §-ban foglaltak szerint kezesként felel az ajánlatkérőt az ajánlattevő teljesítésének elmaradásával vagy hibás teljesítésével összefüggésben ért kár megtérítéséért.

Az alkalmasság igazolására szolgáló valamennyi dokumentumot egyszerű másolatban is elegendő benyújtani. A 321 /2015. (X. 30.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdése alapján az ajánlattevőnek az ajánlatának benyújtásakor az egységes európai közbeszerzési dokumentum benyújtásával kell előzetesen igazolnia, hogy megfelel a Kbt. 65. §-a alapján az ajánlatkérő által meghatározott alkalmassági követelményeknek. Ajánlatkérő a VHR 321. 2. § (5) bekezdése alapján elfogadja az egyszerű nyilatkozatot, az alkalmassági követelmény részletes adatait nem kell az egységes európai közbeszerzési dokumentumban feltüntetni.

Ajánlattevő(k)nek az ajánlatkérő Kbt. 69. § (4) bekezdése szerinti felhívására kell benyújtaniuk az alkalmassági követelmény fentiekben előírt igazolását.

A P1., M1., M2. és SZ1. alkalmassági követelmény vonatkozásában egységes előírások:

Ajánlattevőnek az ajánlatában a Kbt. 67. § (1)-(2) bekezdése, valamint a Kr. 1. § (1) bekezdése szerint EEKD benyújtásával kell előzetesen igazolnia, hogy az előírt alkalmassági feltételnek megfelel. Ajánlatkérő az EEKD kitöltésével történő előzetes igazolás során elfogadja az érintett gazdasági szereplő egyszerű nyilatkozatát – IV. rész α pont kitöltésével – részletes információk kérése nélkül. AK felhívja a figyelmet a Kr. 3. § (3) bekezdésére, mely szerint, ha egy AT az előírt alkalmassági követelményeknek más szervezet vagy személy kapacitásaira támaszkodva kíván megfelelni, az érintett szervezetek vagy személyek képviseletében a kitöltött EEKD-kat AT nyújtja be. Ilyen esetben a kapacitásaikat rendelkezésre bocsátó szervezetek vagy személyek az alkalmassági feltételek vonatkozásában csak azokról nyilatkoznak, amelyeket az AT igénybe kíván venni alkalmasságának igazolásához. Közös ajánlattétel esetén a közös AT-k képviseletében a nyilatkozatot az ajánlatot benyújtó gazdasági szereplő teszi meg. (Kr. 3. § (5) bek.).
A minimumkövetelménynek a közös ajánlattevők együttesen, ill. ajánlattevő bármely más szervezet vagy személy kapacitására támaszkodva is megfelelhetnek a Kbt. 65. § (7) bekezdése szerint. Ebben az esetben meg kell jelölni az ajánlatban ezt a szervezetet és az eljárást megindító felhívás vonatkozó pontjának megjelölésével azon alkalmassági követelményt, melynek igazolása érdekében ajánlattevő ezen szervezet erőforrására (is) támaszkodik. A kapacitásait rendelkezésre bocsátó szervezet az előírt igazolási módokkal azonos módon köteles igazolni az adott alkalmassági feltételnek történő megfelelést. Az ajánlatban csatolni kell továbbá a kapacitásait rendelkezésre bocsátó szervezet részéről szerződéses vagy előszerződésben vagy más formában vállalt kötelezettségvállalását tartalmazó okiratot, amely alátámasztja, hogy a szerződés teljesítéséhez szükséges erőforrások rendelkezésre állnak majd a szerződés teljesítésének időtartama alatt.

BT-40 Alkalmazásra kerül az eljárás második szakaszához meghívandók kiválasztását szolgáló alkalmassági követelmény:

**Hirdetményben rögzített alkalmassági követelmény**

BT-809 Alkalmassági követelmény típusa: Hivatkozások a meghatározott szolgáltatásokra

BT-750 Alkalmassági követelmény ismertetése:

ALKALMASSÁGI MINIMUMKÖVETEMÉNY:

M.1.) Ajánlattevő alkalmatlan a szerződés teljesítésére, ha nem rendelkezik az ajánlati felhívás feladásának napjától visszafelé számított hat évben befejezett, de legfeljebb kilenc éven belül megkezdett, az előírásoknak és a szerződés (ek)nek megfelelően teljesített alábbi referenciákkal (321/2015. (X.30.) Korm. rendelet 21. § (3) bek. a) és (3a) bek. b) pontjára figyelemmel:

a) Legalább egy 1.000 m3/nap tisztítókapacitásbővülést eredményező szennyvíztisztító telep kivitelezési (új építés és /vagy felújítás és/vagy átalakítás és/vagy bővítés) tárgyú - műszaki átadás-átvétellel lezárt - munkához kapcsolódó mérnöki és/vagy műszaki ellenőri feladatok ellátására vonatkozó referenciával.

b) Összesen legalább 7.000 fm mennyiségű szennyvíz- és vízi közmű kivitelezési (építés és/vagy felújítás és/vagy átalakítás és/vagy bővítés) - műszaki átadás-átvétellel lezárt - munkához kapcsolódó mérnöki és/vagy műszaki ellenőri feladatok ellátására vonatkozó referenciával.

A b) pontban meghatározott alkalmassági követelményként megadott mennyiséget (fm) több szerződéssel is lehet igazolni. Az a) pontban megadott mennyiséget egy szerződéssel kell igazolni.
Az adott előírás több szerződéssel történő teljesítése az egyes referencia elemekre is kiterjed, vagyis az egyes követelmények referencia elemenként is teljesíthetőek több szerződésből, nem csak mennyiségi alapon.

IGAZOLÁSI MÓD:

A Kbt. 69. § (4)-(7) bekezdése alapján felhívott ajánlattevők az alkalmassági feltételnek való megfelelésüket az alábbiak szerint kötelesek igazolni:

M.1.) A 321/2015. (X. 30.) Korm. r. 21. § (3) a) alapján az Ajánlattevő ismertesse a felhívás feladásától visszafelé számított hat év legjelentősebb szolgáltatási referenciáit, valamint a 321/2015. (X. 30.) Korm. r. 23 § -a hivatkozva csatolja az ajánlattevő, ill. az alkalmasság igazolásában résztvevő más szervezet nyilatkozatát, vagy a szerződést kötő másik fél által adott igazolást.
A nyilatkozatban vagy az igazolásban meg kell adni:
- a teljesítés idejét (kezdés/befejezés naptári nap pontossággal),
- a szerződést kötő másik fél nevét, székhelyét, képviselőjének nevét és elérhetőségét,
- a szolgáltatás tárgyának leírása mennyiségi adatokkal olyan részletezettséggel, mely az alkalmasság minimum követelményekben megfogalmazásra került;
- nyilatkozni kell arról, hogy a teljesítés az előírásoknak és a szerződésnek megfelelően történt-e.

A minimumkövetelmény részteljesítéssel is igazolható.

Közös ajánlattevőként szerződő félként történő teljesítés esetén a fenti adatokat a referencia igazolásnak oly módon kell tartalmaznia, hogy abból az ajánlattevőnek (adott esetben a kapacitást rendelkezésre bocsátó szervezetnek) az alkalmassága egyértelműen megállapítható legyen. Ajánlatkérő a referencia elbírálásánál csak az ajánlattevő saját teljesítését veszi figyelembe. Ha a nyertes közös ajánlattevőként teljesített szolgáltatásra vonatkozó referencia igazolás - a teljesítés oszthatatlansága miatt - nem állítható ki az egyes ajánlattevők által végzett munkák elkülönítésével, úgy az ajánlatkérő a referencia igazolást bármelyik, a teljesítésben részt vett ajánlattevő részéről az ismertetett szolgáltatás tekintetében olyan arányban fogadja el, amilyen arányban az igazolást benyújtó ajánlattevő az általa elvégzett teljesítés alapján az ellenszolgáltatásból részesült.

Amennyiben a teljesítés nem a szerződésnek megfelelően történt, ismertetni kell az igazolásban vagy nyilatkozatban az eltérés okát és mértékét, valamint a gazdasági szereplő szerződésszegése esetén annak tényét, hogy a gazdasági szereplő szerződésszegésért való felelőssége fennáll-e. Ha az alkalmasság igazolása az ajánlattevő, a részvételre jelentkező vagy az alkalmasság igazolásában részt vevő más szervezet nyilatkozatával történik, a nyilatkozat tartalmazza azt is, hogy a szerződést kötő másik fél vitatja-e a teljesítés szerződésszerűségét vagy – amennyiben a gazdasági szereplő erről nyilatkozott – azt a körülményt, hogy a gazdasági szereplő szerződésszegésért való felelőssége nem áll fenn.

BT-40 Alkalmazásra kerül az eljárás második szakaszához meghívandók kiválasztását szolgáló alkalmassági követelmény:

**Hirdetményben rögzített alkalmassági követelmény**

BT-809 Alkalmassági követelmény típusa: Releváns oktatási és szakmai képesítések

BT-750 Alkalmassági követelmény ismertetése:

ALKALMASSÁGI MINIMUMKÖVETEMÉNY:

M.2.) Ajánlattevő (AT) alkalmatlan a szerződés teljesítésére, ha nem állnak rendelkezésére legalább az alábbi (teljesítésbe bevonni kívánt) szakemberek:

M2a.) Legalább 1 fő, aki a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet ME-VZ (vízgazdálkodási építmények építésének műszaki ellenőre) jogosultsággal rendelkezik.

M2b.) Legalább 1 fő, aki a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti ME-M (mélyépítési munkák és mélyépítési műtárgyak építésének műszaki ellenőre) jogosultsággal rendelkezik.

M2c.) Legalább 1 fő, aki a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti ME-G (építmények építménygépészeti munkáinak műszaki ellenőre) jogosultsággal rendelkezik.

M2d.) Legalább 1 fő, aki a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti ME-É (magasépítési szakterület műszaki ellenőre) jogosultsággal rendelkezik.

Az előírt jogosultság megléte helyett Ajánlatkérő (AK) elfogadja a jogosultság, vagy az azzal egyenértékű jogosultság megszerzéséhez szükséges végzettséget és előírt szükséges gyakorlati idő meglétét is. AK a végzettség, illetve a szakmai gyakorlat tekintetében elfogadja az adott szakterületű műszaki ellenőr (ME), vagy azzal egyenértékű jogosultsághoz szükséges végzettséget, szakmai gyakorlatot is. Így AK a végzettség, illetve a szakmai gyakorlat tekintetében elfogadja az adott ME jogosultsághoz szükséges, korábban hatályos jogszabályok szerinti egyenértékű végzettséget, szakmai gyakorlatot is, amennyiben a teljesítésbe bevonni kívánt szakember ezen korábbi jogszabály (ok) szerint került ME-ként nyilvántartásba vételre. A korábban hatályos jogszabályok szerinti egyenértékű végzettségen túlmenően Ajánlatkérő általánosságban elfogadja a jogosultság megszerzéséhez szükséges végzettséggel egyenértékű végzettséggel való megfelelést is. A párhuzamos tapasztalatokat ajánlatkérő csak egyszer veszi figyelembe.

Egy-egy szakember legfeljebb 2 pozícióra jelölhető.

IGAZOLÁSI MÓD:

M2 a-b-c-d.) AT a 321/2015. (X.30.) Korm. rendelet 21. § (2) bekezdés b) pontja alapján mutassa be azokat a szakembereket, aki(ke)t be kíván vonni a teljesítésbe. Csatolandó dokumentumok:

a.) A szakember szakmai tapasztalatát ismertető saját kezűleg aláírt szakmai önéletrajza, olyan részletezettséggel, hogy abból egyértelműen derüljön ki az M2 a-b-c-d.) pontban előírt alkalmassági feltétel teljesülése, tartalmazza a rendelkezésre állási nyilatkozatot a teljesítési időszakra vonatkozóan, s azt, hogy az eljárásba történő bevonásáról tudomással bír. Tartalmazza továbbá a szakmai gyakorlati időtartam számítást is (melyet az önéletrajz minta ismeretet a Közbeszerzési Dokumentációban; a gyakorlatot év/hó részletezettséggel kell megadni).

Amennyiben az M2 a-b-c-d.) szakemberek rendelkeznek az előírt jogosultságokkal, abban az esetben, az önéletrajzban a jogosultság megszerzésének „első" időpontját is szükséges megjelölni. Az M2 a-b-c-d.) alkalmasság igazolása érdekében bemutatott szakember(ek)nek legkésőbb a szerződéskötés időpontjára rendelkezni kell kamarai nyilvántartásba vétellel, továbbá a tevékenység végzéséhez szükséges jogosultsággal a beruházás megvalósításának teljes időtartama alatt.

b.) A képzettséget/végzettséget igazoló dokumentum(ok). Az M2 a.) szakember esetén részben (a./ feltétel

tekintetében), az M2 b-c-d.) szakember esetén teljes körűen igazolható a kamarai jogosultság meglétével is az alkalmasság, mely esetben a szakmagyakorlási jogosultságot egyértelműen, névjegyzéki/kamarai nyilvántartási számmal kell megadni akként, hogy az egyértelműen beazonosítható legyen. Amennyiben a bemutatott szakember már szerepel a szakmavégzési jogosultságot igazoló kamarai nyilvántartásban, a szakmai gyakorlati idő bemutatása az önéletrajzban, és az iskolai oklevél/bizonyítvány csatolása ezen szakember esetében nem szükséges, a bejegyzése ténye alapján AK automatikusan úgy tekinti, hogy az adott szakember az alkalmassági követelményben előírt szakmai gyakorlati idővel, és végzettséggel rendelkezik. A végzettség és/vagy képzettség egyenértékűségének bizonyítása az AT kötelessége és felelőssége. AK a gyakorlati idő meglétét az önéletrajz alapján ellenőrzi az M2 a-b-c-d.) szakemberek esetén, amennyiben még nem szerepelnek a kamarai nyilvántartásban. Az M2 a-b-c-d.) szakemberekhez kapcsolódó értékelési szempontra tekintettel az alkalmassági követelmény ellenőrzéséhez szükséges dokumentumokat (az önéletrajz tekintetében mind az alkalmasság szempontjából releváns tapasztalat, mind az értékelés szempontjából releváns többlettapasztalat bemutatásával) ajánlattevőnek már az ajánlatban szükséges benyújtania, amennyiben 0-nál nagyobb megajánlás történik az adott szakember tekintetében. A megajánlásra kerülő szakember neve nem hiánypótolható, így a 0-nal nagyobb megajánlás eseten, ha a szakember nevét nem adja meg, az az ajánlat érvénytelenségét eredményezi!

BT-40 Alkalmazásra kerül az eljárás második szakaszához meghívandók kiválasztását szolgáló alkalmassági követelmény:

**Hirdetményben rögzített alkalmassági követelmény**

BT-809 Alkalmassági követelmény típusa: Bejegyzés egy releváns szakmai nyilvántartásba

BT-750 Alkalmassági követelmény ismertetése:

ALKALMASSÁGI MINIMUMKÖVETEMÉNY:

SZ1.Ajánlattevő (AT) alkalmatlan a szerződés teljesítésére, ha
a) Magyarországon letelepedett gazdasági szereplő esetén nem szerepel az építési beruházáshoz kapcsolódó mérnöki szolgáltatás tárgya szerint illetékes országos szakmai kamara (Magyar Építész Kamara, illetve területi kamarái, vagy a Magyar Mérnöki Kamara, illetve területi kamarái) névjegyzékében, illetve
b) nem Magyarországon letelepedett gazdasági szereplő esetén nem szerepel a letelepedés szerinti ország nyilvántartásában, vagy nem rendelkezik a letelepedés szerinti országban előírt engedéllyel, jogosítvánnyal vagy szervezeti, kamarai tagsággal.

IGAZOLÁSI MÓD:

A Kbt. 65. § (1) bekezdés c) pontja alapján a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdésének megfelelően a nem Magyarországon letelepedett Ajánlattevőnek az ajánlathoz csatolni szükséges cégszerű nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a letelepedés szerinti ország nyilvántartásában, vagy a letelepedés szerinti országban előírt engedéllyel, jogosítvánnyal vagy szervezeti, kamarai tagsággal rendelkezik. Ajánlattevőnek nyertessége esetén legkésőbb a szerződés megkötésének időpontjában szerepelnie kell az építési beruházáshoz kapcsolódó mérnöki szolgáltatás tárgya szerint illetékes országos szakmai kamara névjegyzékében. A nyilvántartásba vétel elmaradása az ajánlattevő szerződéskötéstől való visszalépésének minősül a Kbt. 131. § (4) bekezdése alapján.
Ajánlatkérő a Kbt. 69. § (11) bekezdés alapján az alkalmassági követelménynek való megfelelést a Magyarországon letelepedett Ajánlattevő esetén az illetékeskamarai nyilvántartás alapján vizsgálja.

BT-40 Alkalmazásra kerül az eljárás második szakaszához meghívandók kiválasztását szolgáló alkalmassági követelmény:

**III.4.2) A szerződés teljesítésében közreműködő személyekkel kapcsolatos információ**

BT-79 Az ajánlattevőknek közölniük kell a szerződés teljesítésében közreműködő személyek nevét és szakképzettségét: Nem

**III.4.3) Fenntartott szerződésekre vonatkozó információk**

BT-71 A szerződés védett műhelyek és olyan gazdasági szereplők számára fenntartott, amelyek célja a fogyatékkal élő vagy hátrányos helyzetű személyek társadalmi és szakmai integrációja: Nem

BT-736 A szerződés teljesítése védettmunkahely-teremtési programok keretében történik: Nem

BT-751 BT-75 **III.4.4) Ajánlati biztosíték nyújtási kötelezettség:**

Az eljárásban való részvétel ajánlati biztosíték adásához kötött.
Az ajánlati biztosíték mértéke: 1 000 000 Ft
A befizetés helye: az ajánlatkérő fizetési számlaszáma: 64400099-10918018-00000000 (MBH Bank Nyrt.)
Az ajánlati biztosíték befizetése (teljesítése) igazolásának módja: Átutalás esetén az Ajánlatkérő fent megadott számú számlájára való utalással teljesítendő az ajánlati biztosíték. A biztosíték teljesítésének igazolása: átutalás esetén az átutalásról szóló igazolás egyszerű másolatban, vagy pénzügyi intézmény vagy biztosító által kiállított garancia-levél vagy készfizető kezességvállalást igazoló dokumentum, vagy biztosítási szerződés alapján kiállított készfizető kezességvállalást tartalmazó kötelezvény. A Kbt. 41/A. § (2) bekezdése alapján az olyan nyilatkozat, amely közvetlenül valamely követelés érvényesítésének alapjául

szolgál (különösen garanciavállaló nyilatkozat vagy kezességvállalásról szóló nyilatkozat), elektronikus okiratként meg kell, hogy feleljen a polgári perrendtartásról szóló törvény szerinti teljes bizonyító erejű magánokirat követelményeinek. A garancia szövegezésének a Kbt. 54. § (4) bekezdése szerinti felhasználás valamennyi esetét pontosan tartalmaznia kell.

BT-77 **III.4.5) Fő finanszírozási és fizetési feltételek és/vagy hivatkozás a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekre:**

Ezen információkat korlátozott karakterszám miatt a BT-761, BT-76 rovat (ajánlati felhívás III.4.6 pontja) tartalmazza.

BT-761 BT-76 **III.4.6) A közös ajánlatot tevő nyertesek által létrehozandó gazdasági társaság, illetve jogi személy:**

Az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárás eredményeként megkötendő szerződés teljesítése érdekében nem tart igényt gazdálkodó szervezet alapítására (Kbt. 35. § (8) bek.) és nem teszi lehetővé azt.

III.4.5) Fő finanszírozási és fizetési feltételek és/vagy hivatkozás a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekre:

Ajánlatkérő a beruházást a KEHOP Plusz-2.1.11 azonosító számú, Felhívás szennyvízelvezetési és -tisztítási projektek megvalósítására tárgyú pályázati felhívás keretében kívánja finanszírozni. A finanszírozás módja „utófinanszírozás". Támogatás mértéke az elszámolható költségek vonatkozásában 100,00 %. Az árat átalányáron kell megadni.

Ajánlatkérő előleg igénybevételét nem biztosítja.

Számlázás: 20 db részszámla állítandó ki (ideértve a végszámlát is) az építási beruházás 1. részajánlatának 20 db teljesítési mérföldkövének teljesítés igazolásakor, 5 %-os teljesítési szakaszonként, részszámlánként 5 %-os értékben.
kerül. Végszámla az új szennyvíztelep hiány- és hibamentes próbaüzemének és a műszaki átadás-átvételi eljárások lezárását követően nyújtható be.

Az elszámolás és a kifizetés pénzneme a magyar forint (HUF). Megrendelő a Vállalkozó által teljesítés igazolás birtokában szabályszerűen kiállított és eljuttatottszámlát átutalással egyenlíti ki, figyelemmel a Ptk. 6:130. § (1)-(2) és a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény 135. § (3), (5) bekezdésére is. Fizetési határidő 30 nap. Az ajánlatkérő elfogadja az olyan elektronikus számlákat, amelyek megfelelnek az EN 16931-1:2017 számú európai szabványnak és az Európai Bizottság által e szabványhoz az Európai Unió Hivatalos Lapjában közzétett szintaxislistának.

A fizetési feltételek kapcsán irányadó jogszabályok:
o 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
o 2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről
o Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény és a kapcsolódó részletjogszabályok
o Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény
o 256/2021. (V. 18.) Korm. rendelet

További részletes pénzügyi feltételeket a Vállalkozási szerződés tervezete tartalmazza.

BT-70 OPT-060 **III.4.7) A szerződés teljesítésével kapcsolatos feltételek:**

Szerződéses feltételeket a Közbeszerzési dokumentáció szerződés-tervezete ismerteti.

**III.4.8) Titoktartási megállapodás**

BT-801 Titoktartási megállapodás — Nem

BT-802 Titoktartási megállapodás leírása:

# IV.1) Meghatározás

## IV. szakasz: Eljárás

### IV.1) Meghatározás

**IV.1.1) Az eljárás fajtái**

BT-105 Az eljárás fajtái — Nyitott

BT-106 Gyorsított eljárás — Nem

BT-1351 Gyorsított eljárás indoklása

**IV.1.4) A megoldások, illetve ajánlatok számának a tárgyalásos eljárás vagy a versenypárbeszéd során történő csökkentésére irányuló információ**

BT-52 Igénybe vettek többfordulós eljárást annak érdekében, hogy fokozatosan csökkentsék a megvitatandó megoldások, illetve a megtárgyalandó ajánlatok számát

**IV.1.5) Információ a tárgyalásról (kizárólag tárgyalásos eljárás esetében)**

BT-120 Az ajánlatkérő fenntartja a jogot arra, hogy a szerződést az eredeti ajánlat alapján, tárgyalások lefolytatása nélkül ítélje oda.

**IV.1.6) Elektronikus árlejtésre vonatkozó információk**

BT-767 Elektronikus árlejtést fognak alkalmazni Nem

**IV.1.8) A közbeszerzési megállapodásra (GPA) vonatkozó információk**

BT-115 A szerződés a közbeszerzési megállapodás (GPA) hatálya alá tartozik Igen

BT-88 **IV.1.11) Az odaítélési eljárás fő jellemzői:**

Az ajánlatok értékelésének szempontja: a legjobb ár-érték arány.
Az értékelési szempontonként az adható pontszámok alsó határa: 0 pont, a felső határa: 100 pont.
A módszerek meghatározása, amellyel a ponthatárok közötti pontszám megadásra kerül:
- Az 1. értékelési szempont: Nettó ajánlati ár esetén ajánlatkérő a fordított arányosítás módszerét alkalmazza a Közbeszerzési dokumentációban ismertett részletek, pontszámítási képlet szerint.
- A 2-3-4-5-6. értékelési szempont: Az M2a-b-c-d-e) szakember alkalmasságnál előírtat meghaladó többlet szakmai tapasztalata esetén az egyenes arányosítás módszerét alkalmazza a Közbeszerzési dokumentációban ismertett részletek, pontszámítási képlet szerint.

# IV.2) Adminisztratív információk

## IV.2) Adminisztratív információk

**IV.2.1) Az adott eljárásra vonatkozó korábbi közzététel**

OPP-090 A hirdetmény száma a Hivatalos Lapban:

*(Az alábbiak közül: Előzetes tájékoztató; Felhasználói oldalon közzétett hirdetmény)*

**Előzetes tájékoztató**

BT-125 Előzetes tájékoztató hirdetmény száma a Hivatalos Lapban:

BT-1251 Előzetes tájékoztató rész száma

**IV.2.2.1) A közbeszerzési eljárással kapcsolatos további információ kérésére vonatkozó határidő**

BT-13 Dátum, helyi idő: óra/perc

**IV.2.2.2) Ajánlatok vagy részvételi kérelmek benyújtásának határideje:**

BT-131 BT-1311 (BT-131) - Ajánlatok benyújtásának határideje

Dátum, helyi idő: 12:00 óra/perc

**IV.2.3) Az ajánlattételi felhívás kiválasztott jelentkezők részére történő megküldésének becsült dátuma**

BT-130 Ajánlattételi felhívás: Dátum:

BT-97 **IV.2.4) Azok a nyelvek, amelyeken az ajánlatok vagy részvételi jelentkezések benyújthatók:**

magyar

**IV.2.6) Az ajánlati kötöttség minimális időtartama**

BT-98 OPA-98 Ajánlat érvényességének határideje: 60 Nap

**IV.2.7) Az ajánlatok felbontásának feltételei**

BT-132 Dátum, helyi idő: óra/perc

BT-133 Hely: Az ajánlatok benyújtására és felbontására a Kbt. 68.§-a és a 424/2017. (XII. 19.) Korm. rendelet 15. §-a irányadó.

BT-134 További információ az ajánlatok bontásáról:

Az ajánlatok felbontására a 424/2017. (XII.19.) Kormányrendelet előírásainak megfelelően kerül sor. Az elektronikusan benyújtott ajánlat esetében a Kbt. 68. § (4) bekezdés szerinti adatokat az EKR a bontás időpontjától kezdve azonnal elektronikusan - azzal a tartalommal, ahogyan azok az ajánlatban szerepelnek - az ajánlattevők részére elérhetővé teszi.

# IV.3) Díjak és bírálóbizottság

## IV.3) Díjak és bírálóbizottság (versenypárbeszéd és innovációs partnerség esetében)

**IV.3.1) Díj(ak)ra vonatkozó információk**

Az odaítélendő díjak: Nem

# VI.1-3) Kiegészítő információk

## VI. szakasz: Kiegészítő információk

### VI.1) A közbeszerzés ismétlődő jellegére vonatkozó információk

BT-94 A közbeszerzés ismétlődő jellegű: Nem

BT-95 Ismétlődő jellegű közbeszerzés leírása:

### VI.2) Információ az elektronikus munkafolyamatokról

BT-92 A megrendelés elektronikus úton történik: Nem

BT-743 Elektronikusan benyújtott számlákat elfogadnak: Igen

BT-93 A fizetés elektronikus úton történik: Igen

### BT-300 VI.3) További információk

1. Az ajánlathoz csatolt idegen nyelvű dokumentumok fordítását is be kell nyújtani az ajánlatban. Joghatás kiváltására csak a magyar nyelven benyújtott dokumentumok alkalmasak. A jelen közbeszerzési eljárás során megkötött szerződés teljesítése során a hivatalos nyelv a magyar. 2. A határidőknél az EKR szerver idő az irányadó. 3. Az ajánlatkérő a Kbt. 71. §-a alapján biztosítja a hiánypótlás lehetőségét. 4. Ajánlatkérő jelen közbeszerzési eljárásra az EKR-ben történő lebonyolítást írja elő. Az ajánlatok az ajánlattételi határidő lejártának időpontjáig nyújthatók be. 5. Az ajánlatot, valamint az ajánlatban becsatolt nyilatkozatokat olyan személy(ek)nek kell aláírni, aki(k) jogosultak ajánlattevő, illetőleg a nyilatkozatot tevő nevében kötelezettséget vállalni, illetve nyilatkozni. Az e jogosultságot igazoló dokumentumokat az ajánlatba csatolni kell (aláírási címpéldány, vagy ügyvéd, vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett aláírás-minta, szükség szerint meghatalmazás) - ajánlattevő, az alkalmasság igazolásában részt vevő gazdasági szereplő esetében is (másolatban elfogadható). 6. Ajánlattevőnek nyilatkoznia kell a Kbt. 66. § (2), (6) bekezdésében, a 68. § (4) bekezdésében foglaltakra vonatkozóan. A Kbt. 66. § (6) bekezdése vonatkozásában a nemleges nyilatkozat is csatolandó. 7. Ajánlatkérő a kiegészítő tájékoztatást az EKR-en keresztül teszi közzé a Kbt. 56. § (3)-(5) bekezdésében foglaltak figyelembevételével. 8. Az ajánlat elkészítésének a költsége ajánlattevőt terheli, az semmilyen jogcímen nem hárítható át az ajánlatkérőre. 9. Az ajánlatkérő kizárólag a magyar nyelven érkezett kérdéseket, értesítőket stb. veszi figyelembe, és bármilyen – az eljárással összefüggő információt, értesítést, dokumentumot kizárólag magyar nyelven tud a gazdasági szereplők rendelkezésére bocsátani. 10. Közös ajánlat esetén az ajánlathoz csatolni kell: - a közös ajánlattevők által kötött és cégszerűen aláírt megállapodást, melynek tartalmaznia kell az ajánlattevők közötti, a közbeszerzési eljárással kapcsolatos feladat és hatásköri megosztás bemutatását, illetve azon ajánlattevő (és személy) megjelölését, aki a közös ajánlattevőket az eljárás során kizárólagosan képviseli, illetőleg a közös ajánlattevők nevében hatályos jognyilatkozatot tehet (Kbt. 35. § (2) és (4) bekezdés); - a kijelölt közös képviselő személy aláírás mintáját is tartalmazó – valamennyi ajánlattevő által cégszerűen aláírt - meghatalmazást; - a valamennyi ajánlattevő által cégszerűen aláírt kötelező érvényű nyilatkozatot eredeti vagy hiteles másolatú példányban, mely szerint nyertesség esetén a szerződésben vállalt valamennyi kötelezettség teljesítéséért minden egyes közös ajánlattevő egyetemleges felelősséget vállal (Kbt. 35. § (6) bekezdés). 11. Árfolyamok: Az alkalmasság igazolása során a különböző devizák forintra történő átszámításánál a teljesítés napján érvényes Magyar Nemzeti Bank által meghatározott devizaárfolyamokat kell alkalmazni. Amennyiben valamely devizát a Magyar Nemzeti Bank nem jegyez, az adott devizára a teljesítés napján érvényes árfolyamon számított euró ellenérték kerül átszámításra a fentiek szerint. 12. Ajánlatkérő a Kbt. 131. § (4) bek. alapján fenntartja a jogot, hogy a nyertesnek kihirdetett ajánlattevő visszalépése esetén az ajánlatok értékelése során a következő legkedvezőbb ajánlattevőnek minősített szervezettel (személlyel) kösse meg a szerződést, ha őt az ajánlatok elbírálásáról szóló írásbeli összegezésben megjelölte. 13. Folyamatban lévő változásbejegyzési eljárás esetében, az ajánlathoz csatolni kell a cégbírósághoz benyújtott változásbejegyzési kérelmet és az annak érkezéséről a cégbíróság által küldött igazolást. Nemleges nyilatkozat is csatolandó. 14. Ajánlatkérő a szerződésben előírja a Kbt. 143. § (3) bekezdése szerinti rendelkezéseket. 15. A Kbt. 73. §

(1) bek. g) pontja alapján érvénytelen az ajánlat, ha nem felel meg azoknak a környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek, amelyeket a jogszabályok vagy kötelezően alkalmazandó kollektív szerződés, vagy a 4. mellékletben felsorolt környezetvédelmi, szociális és munkajogi rendelkezések írnak elő. Ajánlattevő ezért köteles tájékozódni a környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményekről, amelyeknek a teljesítés helyén és a szerződés teljesítése során meg kell felelni. Azon szervezetek nevét, címét, ahonnan ajánlattevő tájékoztatást kaphat, a közbeszerzési dokumentum tartalmazza. A tájékoztatást az illetékes szervek ingyenesen teszik elérhetővé. 16. Az előírt alkalmassági követelményeknek az ajánlattevők bármely más szervezet vagy személy kapacitására támaszkodva is megfelelhetnek, a közöttük fennálló kapcsolat jogi jellegétől függetlenül. Ebben az esetben meg kell jelölni az ajánlatban ezt a szervezetet és az eljárást megindító felhívás vonatkozó pontjának megjelölésével azon alkalmassági követelményt vagy követelményeket, amelynek igazolása érdekében az ajánlattevő ezen szervezet erőforrására vagy arra is támaszkodik. Csatolni kell az ajánlatban a kapacitásait rendelkezésre bocsátó szervezet olyan - szerződésben, előszerződésben vagy más formában vállalt - kötelezettségvállalását tartalmazó okiratot, amely alátámasztja, hogy a szerződés teljesítéséhez szükséges erőforrások rendelkezésre állnak majd a szerződés teljesítésének időtartama alatt. 17. Ajánlatkérő felhívja a figyelmet a Kbt. 44. §-ban foglaltakra. 18. További információ kizárólag az EKR rendszerben meghatározott kommunikáció útján feltett írásbeli kérdés alapján szerezhető be. Az ajánlatkérőt nem kötik azok az információk, amelyeket nem a megjelölt módon szerez be az ajánlattevő.19. Ajánlatkérő a 321/2015 (X. 30.) Korm. rendelet 30. § (4) bek. szerint felhívja ajánlattevők figyelmet, hogy az alkalmasság feltételeit és igazolásait a P1 és az M1-M2. pontok vonatkozásában a 321/2015 (X. 30.) Korm. rendelet 28. § (3) bekezdéséhez képest szigorúbban állapítja meg. A Közbeszerzési Hatóság „bronz" fokozatú minősítéséhez képest a P1. alkalmassági követelmény (közbeszerzés tárgya szerinti árbevétel) a tekintetben szigorúbb, hogy ilyen típusú követelményt a bronz fokozatú minősítési szempont nem tartalmaz, az M1. alkalmassági követelmény esetén nem ellenszolgáltatást kell igazolni, hanem mennyiségi adat teljesítését, az M2. alkalmassági követelmény esetén (szakember) a tekintetben szigorúbb, hogy ilyen típusú követelményt a bronz minősítési szempont nem tartalmaz. Az ezüst fokozatú minősítés nem alkalmazható, szolgáltatás megrendelésre nem terjed ki. 20. Az eljárás eredményéről vagy eredménytelenségéről Ajánlatkérő a Kbt. 79. § (1) bekezdés szerint, az erről hozott döntést követően a lehető leghamarabb, de legkésőbb három munkanapon belül, az ajánlati kötöttség lejárta előtt, az írásbeli összegezés egyidejű megküldésével tájékoztatja az ajánlattevőket. A szerződés megkötésére a Kbt. 131. § (5) bekezdése alapján meghosszabbodott ajánlati kötöttség időtartamán belül, a Kbt. 131. § (6) bekezdése szerinti szerződéskötési moratórium leteltét követően kerül sor. 21. Ajánlatkérő alkalmazza jelen eljárásban a Kbt. 75. § (2) bekezdés e) pontját. 22. Ajánlatkérő kiköti, hogy a teljesítés során esetlegesen keletkező, szerzői jogi védelem alá eső alkotáson Ajánlatkérő területi korlátozás nélküli, határozatlan idejű, kizárólagos és harmadik személynek átadható felhasználási jogot szerez, továbbá jogot szerez az alkotás (terv) átdolgozására is. 23. Ajánlatkérő vezetett helyszíni bejárást nem tart, de gazdasági szereplők önállóan megtekinthetik a szolgáltatáshoz kapcsolódó kivitelezéssel érintett helyszínt. 24. Nyertes ajánlattevőnek a szerződés hatálybalépésekor, ezt követően pedig a szerződés fennállása alatt folyamatosan rendelkeznie kell legalább 50.000.000,- Ft /káresemény, és legalább 100.000.000,- Ft/biztosítási időszak kártérítési összegű műszaki ellenőri tevékenységre vonatkozó felelősségbiztosítással.. 25. A szolgáltatással érintett beruházás azaz állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. tv. hatálya alá tartozik, így nyertes ajánlattevő kötelezettsége mindazon feladatellátás, melyet e jogszabály az adott szakmai feladatkör vonatkozásában előír. 26. Az ajánlattételi felhívásban, közbeszerzési dokumentumokban található gyártmányokra, eredetű - , márkájú- , típusú dolgokra, eljárásra, tevékenységre való hivatkozás csak az áru jellegének, minőségének egyértelmű meghatározása érdekében történt, Ajánlatkérő azokkal egyenértékű, vagy azoknál Ajánlatkérő számára kedvezőbb ajánlatot is elfogad (321/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 46. § (3) bek.). 27. Az ajánlatban be kell nyújtani a az ukrajnai helyzetet destabilizáló orosz intézkedések miatt hozott korlátozó intézkedésekről szóló 833/2014/EU tanácsi rendelet 5k. cikk (1) bekezdése szerinti tilalomról szóló nyilatkozatot. A nyilatkozatot EKR űrlapként kell benyújtani.

# VI.4) Jogorvoslati eljárás

## VI. szakasz: Kiegészítő információk

## VI.4) Jogorvoslati eljárás

**VI.4.1) A jogorvoslati eljárást lebonyolító szerv**

BT-500 Hivatalos név: Közbeszerzési Hatóság Közbeszerzési Döntőbizottság ORG-0003

BT-501 Nemzeti azonosítószám EKRSZ_40664534_2

BT-510 Postai cím: Riadó u. 5

BT-513 Város: Budapest BT-507 NUTS-kód: HU110

BT-512 Postai irányítószám: 1026 BT-514 Ország Magyarország

BT-506 E-mail: dontobizottsag@kt.hu BT-503 Telefon: +36 18828592

BT-505 Internetcím: (URL) https://kozbeszerzes.hu BT-739 Fax: +36 18828593

**VI.4.3) Jogorvoslati kérelmek benyújtása**

BT-99 A jogorvoslati kérelmek benyújtásának határidejére vonatkozó pontos információ:

A jogorvoslati kérelmek benyújtásának határidejére vonatkozó pontos információ: A Kbt. 148. § szerint.

**VI.4.4) A jogorvoslati kérelmek benyújtására vonatkozó információ a következő szervtől szerezhető be**

BT-500 Hivatalos név: Közbeszerzési Hatóság Közbeszerzési Döntőbizottság ORG-0003

BT-501 Nemzeti azonosítószám EKRSZ_40664534_2

BT-510 Postai cím: Riadó u. 5

BT-513 Város: Budapest BT-507 NUTS-kód: HU110

BT-512 Postai irányítószám: 1026 BT-514 Ország Magyarország

BT-506 E-mail: dontobizottsag@kt.hu BT-503 Telefon: +36 18828592

BT-505 Internetcím: (URL) https://kozbeszerzes.hu BT-739 Fax: +36 18828593

# IX.1-4) Hirdetményre vonatkozó információk

**IX. Hirdetményre vonatkozó információk**

## IX.1) Hirdetmény típusára vonatkozó információk

BT-01 Eljárás jogalapja: 2014/24/EU irányelv

OPP-070 Hirdetmény altípusa: 16 - Eljárást megindító hirdetmény – általános irányelv, klasszikus ajánlatkérőkre vonatkozó szabályok

BT-03 Hirdetményminta típus: Verseny

BT-02 Hirdetmény típus: Eljárást megindító vagy koncessziós hirdetmény – klasszikus ajánlatkérőkre vonatkozó szabályok

## IX.2) Hirdetmény nyelve

BT-702 Hirdetmény hivatalos nyelve: magyar

## IX.3) Hirdetményt beküldő szervezet (eSender)

BT-500 Hivatalos név: Közbeszerzési Hatóság ORG-0004

BT-501 Nemzeti azonosítószám: EKRSZ_40664534

BT-510 Postai cím: Riadó utca 5.

BT-513 Város: Budapest BT-507 NUTS-kód: HU110

BT-512 Postai irányítószám: 1026 BT-514 Ország: Magyarország

BT-506 E-mail: hirdetmeny@kt.hu BT-503 Telefon: +36 18828635

BT-505 Internetcím (URL): https://kozbeszerzes.hu BT-739 Fax:

## IX.4) Hirdetmény feladás dátuma

BT-05 E hirdetmény ajánlatkérő általi megküldésének dátuma:

BT-803 E hirdetmény eSender általi feladásának dátuma:

# ADATKEZELÉSI TÁJÉKOZTATÓ

Adatkezelési tájékoztató a közbeszerzési eljárás során kezelt adatokról

AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2016/679 RENDELETE (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet, a továbbiakban: GDPR), továbbá az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.) alapján az ajánlatkérő mint adatkezelő a közbeszerzési eljárások során a személyes adatok kezelése körében az alábbi tájékoztatást nyújtja.

1. Adatkezelő (ajánlatkérő) adatai

   Név: Dabas Város Önkormányzata
   Cím: 2370 Dabas, Szent István tér 1/b.
   Adószám: 15730363-2-13
   Képviselő: Kőszegi Zoltán polgármester
   Telefon: 06 29 561-250
   E-mail: polgarmester@dabas.hu

2. Az adatfeldolgozó, mint a közbeszerzési eljárásban a közbeszerzési szakértelmet biztosító személy adatai:
   Máthé Márk
   Felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó
   Névjegyzéki lajstromszám: 00647
   Levelezési cím: 2724 Újlengyel, Határ u 31.
   Tel.: 06 70 / 622-7853
   E-mail: mathemark76@gmail.com
   és
   dr. Dóka Zsolt
   ügyvéd /KASZ: 36075110/
   közbeszerzési szakjogász
   felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó /lajstromszám: 00271/
   cím: 2000 Szentendre, Széchenyi István tér 35. I. emelet 6.
   adószám: 55950802-2-33
   tel: +36 302010302 és +36 209809071
   e-mail:drdokazsolt@drdoka.hu

3. Az adatkezelés jogalapja:
- A Kbt. 69. § (14) bekezdése szerinti adatokon felüli többi adat tekintetében a GDPR 6. cikk (1) bekezdés e) pontja alapján az adatkezelés közérdekű vagy az adatkezelőre ruházott közhatalmi jogosítvány gyakorlásának keretében végzett feladat végrehajtásához szükséges.
- A GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pontja szerint: „az adatkezelés az adatkezelőre vonatkozó jogi kötelezettség teljesítéséhez szükséges a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 69. § (14) bekezdése szerinti adatok tekintetében, azaz: „Az ajánlatkérő jogosult a kizáró okok fenn nem állása, az alkalmasság megítélése és az értékelési szempontok alapján a gazdaságilag legelőnyösebb ajánlat kiválasztása céljából az ajánlatban vagy részvételi jelentkezésben megnevezett személyek természetes személyazonosító adatait, valamint képzettségre és végzettségre, szakmai gyakorlatra, szervezeti, köztestületi tagságra és gazdasági társaságban fennálló tagságra vonatkozó adatait kezelni. A kizáró okok fenn nem állásának ellenőrzése keretében – a külön jogszabályban foglalt igazolási szabályok szerint – a büntetlen előéletre vonatkozó adatról hatósági igazolás is kérhető. A kizáró okok hiányának igazolásához benyújtandó, külön jogszabályban foglalt nyilatkozat gazdasági, valamint szakmai kamara előtt annak tagja által tett nyilatkozat is lehet."

4. Adatkezelés elvei: A GDPR 5. cikk szerint.

5. Az adatkezelés célja: Adatkezelő és adatfeldolgozó a közbeszerzési eljárással kapcsolatban természetes személyek és egyéni vállalkozók tekintetében (a továbbiakban: Érintett) az 1. sz. mellékletében meghatározott személyes adatokat, az ott meghatározott időtartamban a közbeszerzési eljárás előkészítése, lebonyolítása, az értékelés, alkalmasság, kizáró okok hiányának igazolása, szakmai ajánlat értékelése és bírálata, valamint a közbeszerzési szerződés megkötése és teljesítése érdekében kezeli.

6. Az adatkezelés során alkalmazott eszközök: a közbeszerzési eljárás lefolytatására és a személyes adatok kezelésére elsődlegesen az Elektronikus Közbeszerzés Rendszerben (a továbbiakban: EKR) kerül sor a Kbt. és az elektronikus közbeszerzés részletes szabályairól szóló 424/2017. (XII. 19.) Korm. rendelet szerint. Az adatkezeléshez használt számítógépek vírusvédelemmel és jelszavas belépési védelemmel vannak ellátva, továbbá a képernyők lezárásra kerülnek, amikor a jogosult felhasználó nem tartózkodik a számítógépnél. Az eljárás iratanyagáról papír alapú ügyirat is készül, mely zárt szekrényben kerül megőrzésre ajánlatkérőnél a Kbt. 46. § (2) bekezdés szerint és az eljárás időtartama alatt a FAKSZ-nál.

7. Az adatkezeléssel összefüggésben profilalkotás, automatizált döntéshozatal nem történik.

8. A személyes adatok forrása: a jelentkezés, az ajánlat és a jelentkező/ajánlattevő által nyújtott egyéb adatok, dokumentumok, valamint ajánlatkérő által a Kbt. 69. § (11) bekezdés alapján lekért adatok.

9. Az adatok megismerésére jogosult személyek: a személyes adatokat kizárólag az ajánlatkérő képviseletében eljáró bírálóbizottsági tagok, döntéshozók és belső ellenőrzést végző személyek, továbbá támogatásból finanszírozott közbeszerzés esetén a támogató képviselői és jogszabály alapján az ellenőrzésre hatáskörrel rendelkező szervezetek, így különösen Közbeszerzési Hatóság, Miniszterelnökség, Magyar Államkincstár, Állami Számvevőszék képviselői és munkatársai ismerhetik meg.

10. A Kbt. 40. § (1) bekezdése alapján az eljárást a közbeszerzésekért felelős miniszter által üzemeltetett egységes, EKR igénybevételével kell lebonyolítani. Ennek megfelelően adatfeldolgozó az EKR üzemeltetésére jogszabály alapján kijelölt Új Világ Nonprofit Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-278283, 1077 Budapest, Kéthly Anna tér 1.) Adatkezelői nyilatkozat: https://ekr.gov.hu/portal/adatvedelmi-nyilatkozat

11. Az adatkezelés időtartama: A melléklet szerint.

12. Az Érintett kérelmezheti az adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, azok helyesbítését, vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat a személyes adatok kezelése ellen, az érintett továbbá adathordozhatósághoz való joggal rendelkezik a GDPR 20. cikk szerint. Az Érintett az Adatkezelőtől írásban tájékoztatást kérhet arra vonatkozóan, hogy az adatkezelő milyen személyes adatát, milyen adatkezelési célból, milyen forrásból, előre láthatóan meddig kezeli, illetve ha ez az adott időpontban nem prognosztizálható, akkor melyek a megőrzési idő meghatározásának szempontjai. Az Érintett tájékoztatást kérhet továbbá arra vonatkozóan is, hogy az Adatkezelő mely címzettekkel, címzetti kategóriákkal közölte, illetve fogja közölni a személyes adatát, továbbá, hogy történik-e automatizált döntéshozatal, profilalkotás a személyes adatok kezelésével kapcsolatban.

13. Az adatok törlése nem kezdeményezhető, mert az adatkezelés a Kbt. 69. § (14) bekezdése szerinti adatok tekintetében a személyes adatok kezelését előíró, az adatkezelőre alkalmazandó uniós és tagállami jog szerinti kötelezettség teljesítése, a többi adat tekintetében közérdekből vagy az adatkezelőre ruházott közhatalmi jogosítvány gyakorlása keretében végzett feladat végrehajtása céljából, jogi igények előterjesztéséhez, érvényesítéséhez, illetve védelméhez szükséges.

14. Az Adatkezelő a kérelmet indokolatlan késedelem nélkül teljesíti, az intézkedésről, vagy az intézkedés elmaradásának indokáról az Érintettet legkésőbb 1 hónapon belül értesíti. Az 1 hónapos határidő a kérelem összetettségére, és a kérelmek számára tekintettel, 2 hónappal meghosszabbítható. A határidő meghosszabbításáról az Adatkezelő a késedelem okainak megjelöléséről a kérelem kézhezvételétől számított egy hónapon belül tájékoztatja az Érintettet. Érintett az Adatkezelőtől írásban kérheti, hogy Adatkezelő korlátozza a személyes adat kezelését, ha a GDPR 18. cikk (1) bekezdésben meghatározott valamely körülmény fennáll.

15. Adatbiztonság: Az Adatkezelő minden szükséges biztonsági lépést, szervezési és technikai intézkedést megtesz annak érdekében, hogy biztosítsa az Érintett magánszférájának védelmét, így különösen informatikai rendszereit a megfelelő jelszavas belépési védelemmel és vírusvédelemmel látta el, biztosítja az elektronikus- és a papír alapú dokumentumok, iratok, adatok zárt szekrényben és irodában történő tárolását és a jogosultak általi visszakereshetőséget, továbbá sérülés, adatvesztés esetén a reprodukálhatóságot. Az Adatkezelő megfelelő informatikai, technikai és személyi feltételek biztosításával gondoskodik arról, hogy az általa kezelt személyes adatot védje többek között a

jogosulatlan hozzáférés ellen vagy azok jogosulatlan megváltoztatása ellen. Az Adatkezelő és az Adatfeldolgozó biztosítja, hogy az Adatkezelő vagy az Adatfeldolgozó irányítása alatt eljáró, a személyes adatokhoz hozzáféréssel rendelkező természetes személyek kizárólag az Adatkezelő utasításának megfelelően kezelhessék az említett adatokat, kivéve, ha az ettől való eltérésre uniós vagy tagállami jog kötelezi őket. Ennek érdekében Adatkezelő és Adatfeldolgozó tevékenységében közreműködő személyek kizárólag a feladataik teljesítéséhez szükséges mértékben és módon kezelhetnek személyes adatot, valamint titoktartási nyilatkozatot tesznek, amennyiben jogszabály erejénél fogva titoktartási kötelezettségük nem áll fenn.

16. Az adatok továbbításáról adatkezelő dönt, mely csak az adatkezelés céljával összhangban, az adatkezelésre jogosult személyeknek az adatkezelésre meghatározott eszközökkel és módon történhet.

17. Jogorvoslat: Érintett a személyes adat kezelésével kapcsolatban panaszával az Adatkezelő Adatvédelmi Tisztviselőjéhez, vagy a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatósághoz fordulhat, székhely: 1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/c, webcím: https://www.naih.hu/uegyfelszolgalat,--kapcsolat.html jogosult továbbá a lakóhelye vagy tartózkodási helye szerinti törvényszékhez fordulni webcím: https://birosag.hu/torvenyszekek.

Melléklet: A kezelt személyes adatok köre.

| Adatkezelés megnevezése | Személyes adatok köre | Adatkezelés időtartama |
|---|---|---|
| Ajánlat, részvételi jelentkezés értékelése, bírálata, őrzése | 1. Ajánlattevő kapcsolattartójának neve, címe, telefonszáma, fax száma, e-mail címe,<br>2. amennyiben aktuális: a teljesítésbe bevont, alkalmasságot igazoló szakember, olyan személy, aki az értékelés körében bemutatásra kerül, az önéletrajzában megadott személyazonosító adatok, életrajzi adatok, tanulmányi adatok (képzettség/végzettség), szakmai tapasztalattal kapcsolatos adatok: elvégzett releváns munkák/feladatok, a munkavégzés időtartama (kezdő-befejező időpont), az egyes munkák során betöltött pozíció/beosztás, ellátott szakmai feladatok,<br>fennálló jogviszony,<br>nyelvismeret,<br>szakmagyakorlási jogosultságok,<br>szakmai tisztségek, szervezeti tagságok<br>3. tulajdonos név, cím adatok,<br>4. képviselő személyes azonosító adatai, aláírásmintája<br>5. referenciát igazoló személy neve, elérhetőségi adatai, aláírás mintája<br>6. egyéb, az ajánlattevő által megadott személyes adatok | A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény 46. § (2) bekezdés szerint 5 év, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 169. § (1) bekezdés szerint 8 év, a 424/2017. (XII. 19.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdés szerint 5 év, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 53. § (3) bekezdés alapján 5, illetőleg 10 év. |
| Közbeszerzési szerződés és esetleges módosítása | A szerződő felek képviselőinek neve, beosztása, aláírás mintája;<br>kapcsolattartók neve, beosztása;<br>teljesítést igazoló neve, beosztása;<br>fenti személyek elérhetőségei;<br>pénzügyi ellenjegyző neve, beosztása | A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény 46. § (2) bekezdés szerint 5 év, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 169. § (1) bekezdés szerint 8 év, a 424/2017. (XII. 19.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdés |

| | | |
|---|---|---|
| | | szerint 5 év, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 53. § (3) bekezdés alapján 5, illetőleg 10 év. |

## ÁRTÁBLÁZAT

| Szolgáltatás megnevezése | Szolgáltatás díja nettó Ft |
|---|---|
| A.) FIDIC mérnöki szolgáltatás (Projektvezető mérnök) | |
| B.) Mérnökhelyettesi szolgáltatás | |
| C.) Mélyépítési munkák és mélyépítési műtárgyak építésének műszaki ellenőri szolgáltatása | |
| D.) Építmények építménygépészeti munkáinak műszaki ellenőri szolgáltatása | |
| E.) Magasépítési szakterület műszaki ellenőri szolgáltatása | |
| F.) Építmények építményvillamossági munkáinak műszaki ellenőri szolgáltatása | |
| G.) Közlekedési építmények építési munkáinak műszaki ellenőri szolgáltatása | |
| H.) SZVV-3.4. jelű (szennyvíztisztítási) szakértői jogosultságú szakértő biztosítása | |
| **Nettó egyösszegű ajánlati ár (Ft-ban)** | **0** |

# MŰSZAKI LEÍRÁS – FELADAT MEGHATÁROZÁS

## FIDIC mérnök és műszaki ellenőr szolgáltatások

## (Szennyvíztisztító telep, hálózat, útépítés Dabason tárgyú beruházáshoz kapcsolódóan)

A Megbízottnak a Megbízási Szerződésben, valamint a Projekt megvalósítására létrejövő szerződésekben foglaltakra tekintettel kell eljárnia a Megbízó felügyelete alatt, vele szoros együttműködésben. Felelőssége a Projekt megvalósításához szükséges építési szerződések FIDIC Mérnöki és műszaki ellenőrzési és pénzügyi felügyeletére terjed ki az alábbi részletezésben leírtak szerint.

FIDIC Mérnök alatt a FIDIC Piros Könyv (ÉPÍTÉSI MUNKÁK Szerződéses Feltételei, MEGRENDELŐ ÁLTAL MEGTERVEZETT MAGAS- ÉS MÉLYÉPÍTÉSI MUNKÁKHOZ, Második, átdolgozott magyar nyelvű kiadás 2005. január, a továbbiakban: FIDIC Piros Könyv) szerinti természetes személy mérnök értendő.

A műszaki ellenőr alatt a vonatkozó hatályos jogszabályokban, azaz a 2023. évi LXIX. törvény 20. §-a, illetve a 191/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet 16. §-a szerinti, és a 266/2013 (VII. 11.) Kormányrendelet szerinti jogosultsággal rendelkező Építési Műszaki Ellenőr értendő.

Így a Megbízott kötelessége a FIDIC mérnöki feladatok mellett a szakági műszaki ellenőri feladatok (vízgazdálkodási, építményvillamosság és -gépészet, magasépítési munka, közlekedési építmények stb.) ellátása is.

A Megbízott teljesítésének időtartama a megbízási szerződése hatálybalépésétől a Megbízó és a Projekt építési munkáit megvalósító Vállalkozó(k) közötti vállalkozási szerződésekben rögzített jótállási kötelezettség időtartamának lejártáig tart.

Megbízott feladata a következő:

Ellátja a vonatkozó hatályos jogszabályokban, különösen a 2023. évi LXIX. törvény 20. §-ban, illetve a 191/2009. (IX.15.) Kormányrendelet 16. §-ban meghatározott feladatokat, kiemelten az alábbiakat:

- Felügyeli az építési kivitelezési szerződés szerződésszerű teljesítését. Feladata a Projekt megvalósítására kötött szerződések szerinti létesítmények maradéktalan, igazoltan a minőségi előírásoknak megfelelő megvalósításának elősegítése, a kivitelezésre vonatkozó vállalkozási szerződésben foglalt határidők maradéktalan betartatása.

- A Megbízott a FIDIC Piros Könyv szerinti Mérnöki feladatok keretében ellenőrzi, felügyeli és adminisztrálja a kivitelezési szerződés teljesítését. . A Megbízó érdekében eljárva felügyeli a kivitelezési szerződés szerinti munkákat, megvizsgálja és értékeli az esetleges vállalkozói követeléseket, akadályközléseket, változtatási és ésszerűsítési

javaslatokat. Az ezekkel kapcsolatos vizsgálat és véleményezés nem jelenti azok automatikus elfogadását vagy jóváhagyását Megrendelő részéről. A Megbízott az ügyekkel kapcsolatos szakmai álláspontját és javaslatát döntésre a Megbízó részére terjeszti fel.

- A Projekt megvalósításának ellenőrzése a Támogatási Szerződésben a Projektre meghatározott műszaki ütemezések alapján. Ennek keretében, mint független mérnök és műszaki ellenőr, objektíven kell eljárnia az Európai Uniótól és a magyar költségvetésből érkező források legeredményesebb és leghatékonyabb felhasználása céljából és a projekt ütemezésének betartatásában. Megbízott köteles a Projekt fizikai megvalósulásának, a kivitelezési szerződés pénzügyi elszámolásának ellenőrzését átlátható módon végezni.

- A kivitelezési tevékenység teljes folyamatában elősegíti és ellenőrzi a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció betartását.

- Köteles gondoskodni az építési munkák szükség szerinti, akár napi gyakoriságú műszaki ellenőrzéséről az adott építési helyszínen folyó munka ellenőrzéséhez szükséges szakértelemmel rendelkező, a Megbízott által megjelölt szakági műszaki ellenőre helyszíni jelenlétének biztosításával. Feladata az építési és felmérési naplók folyamatos figyelemmel kísérése, szükséges bejegyzések előírt időn belüli megírása, a hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése.

- Az adott helyszín ellenőrzése keretében digitálisan rögzített álló felvételeket tartalmazó dokumentáció készít nyomtatott és elektronikus formában, melyeket lehetőleg aznap, de legkésőbb 3 munkanapon belül az e-naplóba mellékletként feltölt.

- Közreműködés a Megbízó érdekkörében esetlegesen felmerülő építési akadályok elhárításában.

A Megbízott ellenőrzési feladatai:

- ellenőrzi a tervszerű előrehaladást a vállalkozó által készített, Megbízott által jóváhagyott műszaki ütemterv alapján, az építési munkák műszaki és pénzügyi előrehaladásának megfelelőségét, az előírt határidők, határidők teljesülését a vállalkozási szerződésben foglaltak szerint;

- a vállalkozók által az építési munkákra és építési helyszín(ek)re kötött biztosítás, valamint a teljesítési biztosíték megfelelőségét és folyamatos érvényben tartását;

- a kivitelezésnek, az anyagoknak, valamint a szakértelemnek a vállalkozási szerződésnek és a jóváhagyott kiviteli terveknek való megfelelőségét;

- az építmény kitűzése helyességének, szükség esetén a geotechnikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése;

- annak ellenőrzése, hogy azon áruk kerülnek-e leszállításra és/vagy beépítésre a kivitelezés során, amelyeknek a Kbt. 2. § (5) bekezdése szerint nemzeti elbánást kell nyújtani;

- továbbá valamennyi építési helyszín tekintetében a munka-, környezet-, balesetvédelmi és biztonsági kérdések ellenőrzése;

- a vállalkozók számára a vállalkozási szerződésekben előírt jelentéseket ellenőrzi, felterjeszti jóváhagyásra a Megbízó részére.

Kooperációs megbeszélések:

- Megbízott köteles rendszeres (az adott helyszíne(ke)n folyó munkák bonyolultságától és időtartamától függően, de legalább havonta) építéshelyszíni értekezletek (kooperációs megbeszélés) összehívására, tartására, az ezeken való elnöklésre. Köteles gondoskodni arról, hogy a Felek a felmerülő problémákat mindenkor megfelelően rendezzék az esetleges késedelem elkerülése érdekében. Köteles a kooperációs megbeszéléseken elhangzottak teljes körű rögzítése céljából jegyzőkönyv készítésére. A jegyzőkönyveket, tájékoztatásul köteles haladéktalanul a Megbízó rendelkezésére bocsátani.

Az átadás-átvételi eljárások szabályszerű lefolytatásával kapcsolatos feladatok:

- Az építési szerződésben meghatározott időtartamon belül a munkaterület és műszaki átadás-átvételi eljárás összehívása, valamennyi érdekelt és érintett fél meghívása.

- A vállalkozók által biztosított, a műszaki átadás-átvételi eljáráshoz szükséges dokumentumok ellenőrzése. A minőségi bizonylatok dokumentációjának átvétele, ellenőrzése.

- Az építési szerződésben rögzített műszakilag szükséges kontrollvizsgálatok elkészíttetése és kiértékelése, a minősítéssel kapcsolatos dokumentáció átadása a Megbízónak.

- Az üzempróbák, és üzempróba jegyzőkönyvek ellenőrzése.

- A megvalósulási tervek és az átadási dokumentáció átvizsgálása és igazolása.

- A hibajegyzék összeállítása, összegszerű meghatározása, az azonnali javíttatások elvégeztetése, a javíthatatlan hibák miatti értékcsökkenés megállapítása.

- Nyilatkozattétel az átvétel tekintetében, javaslattétel a Megbízónak a FIDIC szerinti átadás-átvételi igazolás kibocsátásával kapcsolatban.

A kivitelezési szakasz lezárása, próbaüzem:

- A keletkezett dokumentációk és iratanyagok rendszerezése, jóváhagyása és átadása a Megbízónak.

- Rendelkezésre állás és közreműködés a kivitelezéshez kapcsolódó próbaüzemek során.

A jótállási időszak alatt és annak végén:

- Rendelkezésre állás és közreműködés a műszaki átadás-átvételi eljárást követő folyamatokban a jótállási időszak alatt.

- Az előírt időn belüli utó-felülvizsgálati eljárás lefolytatása; a feltárt, illetve az üzemeltetőtől kapott hibajegyzékben jelzett és a jótállási, szavatossági felelősség körébe tartozó hibák, hiányosságok kijavíttatása, kijavításának nyomon követése és ellenőrzése, dokumentálása a kivitelezési szerződés jótállási időszakának lejártáig.

Elszámolások, jelentések az építésre vonatkozó szerződésre vonatkozóan:

- A Projekt megvalósítása során a kivitelezést végző vállalkozó teljesítési jelentésének átvizsgálása, szükség szerinti javíttatása és aláírással felterjesztése jóváhagyásra a Megbízó részére (teljesítés igazolásra előterjesztés).

- Az esetleges számlaviták eldöntéséhez szükséges bizonylatok összeállítása, a számlaegyeztetések lefolytatása.

Jelentéskészítési kötelezettség:

A Megbízott feladatainak teljesítése során jelentéseket készít a Megbízó által előírt tartalommal és rendszerességgel és azokat felterjeszti jóváhagyásra Megbízónak az alábbiak szerint:

- Havi előrehaladási jelentések.

- A Megbízó kérésére külön jelentéseket készít a projektek, tervezésével, építésével, kivitelezésével, befejezésével, minőség-ellenőrzésével és üzemeltetésével kapcsolatban, különösen a minőség, a határidők és a költségek figyelembevételével.

- Zárójelentés: A Megbízott mindezen jelentésekből összefoglaló jelentést készít a Projekt kivitelezésének műszaki átadás-átvételét követően. A zárójelentés részét képezi a projekt megvalósítás során felmerült problémák, megoldási javaslatok összefoglalásáról.

- A Megbízottnak az előrehaladási jelentéseket pénzügyi ütemtervvel kell kiegészítenie. A jelentéseket olyan formában kell elkészíteni, ahogy azt a Megbízó kéri. A Megbízó a

jelentések készítésére a szakmai szokások, saját belső nyilvántartási rendszere és a projektjelentés(ek) által indokolt formákat írhatja elő, a tartalmat magyar nyelven, nyomtatott formában. A Megbízott köteles a megfelelő színvonalú jelentések nyújtására mind formai, mind tartalmi szempontból.

- A Megbízó kérésére a Megbízott köteles haladéktalanul információkat adni a Projektről Megbízó felé. A Megbízott a Projekttel kapcsolatos fontosabb eseményekről, nehézségekről - a rendszeres írásos jelentésein túlmenően is - folyamatosan tájékoztatja a Megbízót. A Megbízó bármilyen információt bekérhet a Megbízottól, és jogosult azokat ellenőrizni.

- A Megbízott a Megbízó igényének megfelelő határidőben adatokat szolgáltat, illetve részt vesz a Projekttel összefüggésben a Megbízó által készítendő jelentések, tájékoztatók összeállításában.

Egyéb feladatok:

- Adatszolgáltatással közreműködés a Projekt megvalósítása során felmerülő felügyeleti ellenőrzések előkészítésében, illetve részvétel azokon. A Megbízott köteles a Projekt ellenőrzésére, felügyeletére kirendelt, Magyarország Kormánya és/vagy az Európai Bizottság illetékes szervei által delegált vagy független szervezetek szakértőinek rendelkezésére állni, kérésükre a Projekt adminisztrációjába betekintést biztosítani, azonban a Megbízót az ellenőrök felé továbbított dokumentációkról, információkról előzetesen tájékoztatni köteles.

- A Megbízott feladatait szoros együttműködésben végzi a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságokkal, a térség környezetvédelmi civil szervezeteivel és a Projekt sikere szempontjából releváns egyéb hatóságokkal, szervezetekkel és személyekkel.

- A Megbízottnak együtt kell működnie a Megbízóval, a finanszírozásban résztvevő szervezetekkel, a PIU vezetővel/projekt menedzserrel és egyéb, a projektek megvalósításában közreműködő szervezettel, szükség esetén a Megbízó jogi képviseletét ellátó ügyvéddel, ügyvédi irodával.

- A projekttel kapcsolatos építési helyszínen és/vagy Megbízónál tárolt dokumentumok megfelelő nyilvántartásának, archiválásának, irattározásának támogatása, a műszaki jellegű dokumentáció folyamatos rendelkezésre állásának ellenőrzése és biztosítása.

- Részt vesz a projektet érintő hatóságok által kezdeményezett megbeszéléseken, tárgyalásokon, amennyiben azok műszaki kérdéseket is érintenek.

- Folyamatos rendelkezésre állás, műszaki jellegű tanácsadás Megbízó részére.

- Adott esetben (amennyiben az építési vállalkozó kiválasztására még nem került sor a szolgáltatási szerződés megkötéséig) folyamatosan kapcsolatot tart a közbeszerzési

eljárások lebonyolításáért felelős tanácsadóval és egyeztet a tervezési feladatokat végző szakértőkkel.

- Köteles megismerni a Megbízó belső működését érintő valamennyi a Projekt szempontjából releváns és a Megbízó által a részére átadott szabályzatot, eljárásrendet, ügyrendet.

- Megbízóval együttműködésben műszakilag előkészíti az esetleges támogatási szerződés módosításokat, változás-bejelentéseket.

- Nyilvántartást vezet a projekt végrehajtásának legfontosabb dokumentumairól, különösen a hatósági engedélyekről, az ellenőrzési dokumentumokról, és a szerződések végrehajtásának mellékkötelezettségét jelentő biztosítékokról.

- A projekt megvalósítása érdekében a kivitelezést végző vállalkozó által bejelentett alvállalkozó megfelelőségének vizsgálata, építési naplóban történő rögzítésének ellenőrzése, az alvállalkozókra vonatkozó nyilvántartás vezetése.

Egyéb különleges feltételek:

- Az egyeztetéseket elsősorban elektronikusan valósítja meg. Emellett az egyeztetési anyagokat is elsősorban e-mailen vitatják meg, vagy amikor az hatékonyabb, online megbeszélések formájában, utóbbi esetben lehetőleg aznap, de legkésőbb 3 munkanapon belül e-mailes formában megküldendő emlékeztetőkkel dokumentálva. Ahol szükséges személyes jelenlét, ott a lebonyolítás körülményeire vonatkozóan alkalmazza a környezettudatosságot, azaz, az egyeztetési anyagot lehetőleg előre, elektronikus formában kiküldi a résztvevők számára.

- A fejlesztéshez kapcsolódó nyilvános eseményeken, kommunikációjában és viselkedésében esélytudatosságot fejez ki, nem közvetít szegregációt, csökkenti a csoportokra vonatkozó meglévő előítéleteket.

- Betartatja, hogy a kivitelező(k)nek a fokozott figyelmet kell fordítania a kivitelezés járulékos környezetterhelésének minimalizálására, az üvegházhatású anyagok kibocsátásának csökkentésére a környezettudatos rendezvénykörülmények megteremtésére, az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. sz. Korm. rendeletben, valamint a támogatási szerződésben megfogalmazott horizontális vállalások betartásának elősegítésére.

- A Megbízott köteles minden, szakcégtől általában elvárható intézkedést megtenni a Projekt határidőre történő, műszakilag kifogástalan megvalósítása érdekében.

A Megbízottnak be kell tartania a Megbízó által adott utasításokat. Ha a Megbízott megítélése szerint az adott utasítás meghaladja a Megbízási Szerződés kereteit vagy a Megbízó szakszerűtlen vagy célszerűtlen utasítást ad vagy azzal szemben egyéb fenntartása van, azt az adott időn belül

jeleznie kell a Megbízó felé, feltárva az adott utasítással szembeni fenntartásait.

Amennyiben a Megbízó az utasítást a Megbízott értesítésében foglaltak ellenére megerősíti, a Megbízott – jogszabályi kivételektől eltekintve - köteles az adott utasítást a Megbízó kockázatára végrehajtani.

A Megbízottnak mindenkor lojálisan, mint a Megbízó megbízható tanácsadója, szakmája etikai és egyéb szabályai szerint, megfelelő diszkréciót tanúsítva kell eljárnia. A Megbízó nevében kötelezettséget annak előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem vállalhat.

A megbízott elvárt szakértői személyzete

Ajánlatkérő elvárása, hogy a Megbízott a szerződés teljesítése során legalább az alábbi szakemberek rendszeres személyes közreműködését biztosítsa a helyszínen, illetve saját székhelye szerinti irodájában:

A) 1 fő Projektvezető Mérnök, FIDIC Mérnök pozícióban, aki rendelkezik az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet szerinti, a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet vonatkozó mellékletében meghatározott **ME-VZ** (vízgazdálkodási építmények építésének műszaki ellenőre) jelű jogosultsággal. Végzettség: felsőfokú mérnöki végzettség, okleveles építőmérnök vagy okleveles vízmérnök képzettséggel és legalább 3 év szakmai gyakorlattal, vagy • építőmérnök, vízmérnök vagy vízépítő mérnök képzettséggel és legalább 5 éves szakmai gyakorlattal. Gyakorlat: - Legalább 1 db, teljesített, szennyvíztisztító telep vagy szennyvízcsatorna hálózat vagy ivóvíz telep vagy ivóvíz hálózat kivitelezéséhez kapcsolódó FIDIC mérnöki és műszaki ellenőri feladataiban szerzett vezetői (Mérnök vagy képviselője/helyettese, Projektigazgató vagy helyettese) tapasztalat.

B) 1 fő műszaki szakember, a Projektvezető Mérnök munkáját segítő Mérnökhelyettes, aki rendelkezik az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet szerinti, a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet vonatkozó mellékletében meghatározott **ME-VZ** (vízgazdálkodási építmények építésének műszaki ellenőre) jelű jogosultsággal. Végzettség: felsőfokú mérnöki végzettség, okleveles építőmérnök vagy okleveles vízmérnök képzettséggel és legalább 3 év szakmai gyakorlattal, vagy • építőmérnök, vízmérnök vagy vízépítő mérnök képzettséggel és legalább 5 éves szakmai gyakorlattal. Gyakorlat: - Legalább 1 db, teljesített, szennyvíztisztító telep vagy szennyvízcsatorna hálózat vagy ivóvíz telep vagy ivóvíz hálózat kivitelezéséhez kapcsolódó FIDIC mérnöki és műszaki ellenőri feladataiban szerzett vezetői (Mérnök vagy képviselője/helyettese, Projektigazgató vagy helyettese) tapasztalat

C) 1 fő műszaki szakember, aki rendelkezik az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet szerinti, a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet vonatkozó mellékletében meghatározott **ME-M** (mélyépítési munkák és mélyépítési műtárgyak építésének műszaki ellenőre) jelű jogosultsággal.

D) 1 fő műszaki szakember, aki rendelkezik az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló

191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet szerinti, a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet vonatkozó mellékletében meghatározott **ME-G** (építmények építménygépészeti munkáinak műszaki ellenőre) kódjelű jogosultsággal.

E) 1 fő műszaki szakember, aki rendelkezik az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet szerinti, a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet vonatkozó mellékletében meghatározott **ME-É** (magasépítési szakterület műszaki ellenőre) kódjelű jogosultsággal.

F) 1 fő műszaki szakember, aki rendelkezik az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet szerinti, a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet vonatkozó mellékletében meghatározott **ME-V** (építmények építményvillamossági munkáinak műszaki ellenőre) kódjelű jogosultsággal.

G) 1 fő műszaki szakember, aki rendelkezik az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet szerinti, a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet vonatkozó mellékletében meghatározott **ME-KÉ** (közlekedési építmények építési munkáinak műszaki ellenőre) kódjelű jogosultsággal.

H) 1 fő műszaki szakértő, aki rendelkezik a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendelet szerinti **SZVV-3.4.** jelű (szennyvíztisztítási) szakértői jogosultsággal.

Egy-egy szakember legfeljebb 2 pozíciót tölthet be, de az A) és a B) pozíciót nem töltheti be ugyanazon szakember.

**KÖZBESZERZÉSI DOKUMENTUMOK**

# Dabas Város Önkormányzata

**AJÁNLATKÉRŐ**

## Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás

(EKR000910332026)

**TÁRGYÚ**

**KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁSÁBAN**

**2026. június**

**Tisztelt Gazdasági Szereplők!**

A Dabas Város Önkormányzata (a továbbiakban: Ajánlatkérő) tárgyi beruházását közbeszerzési eljárás keretében valósítja meg. Az ajánlati felhívásban és a közbeszerzési dokumentumokban nem szabályozott kérdésekben a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény (Kbt.) és a közbeszerzéssel kapcsolatos egyéb jogszabályok rendelkezései irányadók.

**Jelen közbeszerzési dokumentum célja a tárgyi közbeszerzési eljárásban történő ajánlattételhez szükséges információk megadása.**

**Ahol a jelen közbeszerzési dokumentumban jogszabályi hivatkozás szerepel, és a jogforrás külön nincs megjelölve, ott a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvényre történik hivatkozás. A jelen közbeszerzési dokumentum nem tartalmazza az adott közbeszerzési eljárásra vonatkozó valamennyi jogszabályt, a jogszabályi hivatkozások és idézetek csupán az ajánlattétel könnyítését szolgálják.**

A közbeszerzési eljárásban közreműködő felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadók:

Máthé Márk
Felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó
Névjegyzéki lajstromszám: 00647
Levelezési cím: 2724 Újlengyel, Határ u 31.
Tel.: 06 70 / 622-7853
E-mail: mathemark76@gmail.com

dr. Dóka Zsolt
ügyvéd /KASZ: 36075110/
közbeszerzési szakjogász
felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó /lajstromszám: 00271/
cím: 2000 Szentendre, Széchenyi István tér 35. I. emelet 6.
adószám: 55950802-2-33
tel: +36 302010302 és +36 209809071
e-mail:drdokazsolt@drdoka.hu

**Jelen közbeszerzési dokumentumok részét képezik az alábbi, külön letölthető dokumentumok:**

a.) Szerződés-tervezet
b.) Árazótábla
c.) Adatkezelési tájékoztató
d.) EKR űrlapok (EKR-ben kitöltendők)
e.) Szennyvíztisztító fejlesztés beruházás anyagai tájékoztató jelleggel:
Műszaki dokumentáció (Tervdokumentáció-műszaki leírás, engedélyek)
Tételes árazatlan költségvetések
Vállalkozási szerződés-tervezete (Szerződéses Megállapodás, FIDIC Piros Könyv általános feltételei [hivatkozással] és különös feltételei)

## 1. Elektronikus Közbeszerzési Rendszer (EKR)

Jelen közbeszerzési eljárás lebonyolítására a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény (a továbbiakban: Kbt.) szabályai, valamint az elektronikus közbeszerzés részletes szabályairól szóló 424/2017. (XII. 19.) Korm. rendelet (a továbbiakban: e-Kr.) szerint kerül sor a Miniszterelnökség által üzemeltetett Elektronikus Közbeszerzési Rendszer (a továbbiakban: EKR) igénybevételével. A Kbt. vonatkozó rendelkezései abban az esetben is irányadóak, ha erre a közbeszerzési dokumentumok külön nem tesznek utalást.

Az e-Kr. 6. §-a alapján az elektronikus közbeszerzési rendszer használatához a rendszerben az arra jogosult személy részéről történő regisztráció szükséges. Az EKR informatikai rendszer a https://ekr.gov.hu internet címen érhető el.

Az elektronikus közbeszerzési rendszer fenntartásával és működtetésével kapcsolatos szabályokról szóló 40/2017. (XII. 27.) MvM rendelet 1. § (1) bekezdése szerint a Miniszterelnökség az EKR üzemeltetésének feladatát jogszabályban kijelölt szervezet (a továbbiakban: az EKR üzemeltetője) útján látja el. A közbeszerzésekért felelős miniszter az elektronikus közbeszerzési rendszer üzemeltetését és fenntartását végző gazdasági társaság kijelöléséről szóló 27/2017. (XI. 6.) MvM rendelet 1. §-ában az EKR üzemeltetésére és fenntartására a NEKSZT Nemzeti Elektronikus Közbeszerzési Szolgáltató és Tanácsadó Kft-t (a továbbiakban: NEKSZT Kft.) jelölte ki. A NEKSZT Kft. 2021. október 6. napján beolvadt az Új Világ Nonprofit Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságba (a továbbiakban: Új Világ Nonprofit Szolgáltató Kft.). A beolvadás következtében a NEKSZT Nonprofit Kft. megszűnt, általános jogutódja a Magyar Állam 100-%-os tulajdonában álló Új Világ Nonprofit Szolgáltató Kft.

**A fentiek értelmében hivatkozott jogszabályi rendelkezések értelmében az EKR üzemeltetésével és fenntartásával kapcsolatos valamennyi feladatot az Új Világ Nonprofit Szolgáltató Kft. látja el, így a Gazdasági Szereplők az EKR használata során tapasztalt hibákat, illetve a rendszerhasználattal kapcsolatos kérdéseiket közvetlenül az Új Világ Nonprofit Szolgáltató Kft. ügyfélszolgálatán jelezhetik, az EKR-ben is közzétett https://ekr.gov.hu/portal/kapcsolat linken található elérhetőségek valamelyikén.**

**Az EKR használatával kapcsolatos útmutató a https://ekr.gov.hu/portal/tamogatas linken érhető el.**

**Ajánlatkérő hatásköre nem terjed ki az EKR működtetésével, üzemeltetésével, fenntartásával kapcsolatos kérdések megválaszolására, valamint az ezekkel kapcsolatos hibák kivizsgálására és megoldására.**

2. **Az ajánlat formai-technikai követelményei a következők:**

Az ajánlatot az Elektronikus Közbeszerzési Rendszeren keresztül kell benyújtani. A benyújtáshoz jelen közbeszerzési dokumentumok és az EKR rendszerben elérhető Felhasználói Kézikönyv adnak útmutatót.

Az ajánlat tartalmi összeállításánál ismertetett dokumentum sorszámozást lehetőleg kérjük a feltöltésre kerülő fájl nevekben használni és „beszédes", a dokumentum tartalmára utaló elnevezéseket alkalmazni (p. Tételes árazott ktg.).

Az ajánlatban lévő, minden – az ajánlattevő vagy alvállalkozó, vagy az alkalmasság igazolásában részt vevő gazdasági szereplő által készített – dokumentumot (nyilatkozatot) a végén alá kell írnia az adott gazdálkodó szervezetnél erre jogosult(ak)nak vagy olyan személynek, vagy személyeknek aki(k) erre a jogosult személy(ek)től írásos felhatalmazást kaptak. Az alkalmasság igazolásához igénybe venni kívánt természetes személyek maguk kötelesek aláírni az őket bemutató, illetve a rendelkezésre állásukat bizonyító iratot. Ezen rendelkezés nem vonatkozik az EKR-ben elektronikusan kitöltésre kerülő űrlapokra. Az űrlapok kitöltésérére, az ajánlatok benyújtására az EKR-re irányadó szabályok szerint kell eljárni:
Az EKR rendszerben elektronikus úton tett nyilatkozat tekintetében az ajánlatkérő szervezet vagy - az ajánlatot vagy részvételi jelentkezést az EKR rendszerben benyújtó gazdasági szereplő esetében - a gazdasági szereplő képviselőjének kell tekinteni azt a személyt, aki az EKR rendszerben az ajánlatkérő szervezet vagy gazdasági szereplő részéről a nyilatkozattételhez szükséges hozzáféréssel és jogosultsággal rendelkezik. Az EKR rendszerben kitöltött elektronikus űrlapot e vélelem alapján az ajánlatkérő szervezet, illetve a gazdasági szereplő eredeti nyilatkozatának kell tekinteni.

Az EKR rendszerben elektronikus űrlapon benyújtandó nyilatkozatokat a közös ajánlattevők vagy részvételre jelentkezők, valamint az alkalmasság igazolásában részt vevő más szervezetek képviseletében az ajánlatot vagy részvételi jelentkezést benyújtó gazdasági szereplő teszi meg. A nyilatkozatok megtételére meghatalmazott gazdasági szereplő kizárólag azért felel, hogy a meghatalmazásnak és a számára rendelkezésre bocsátott nyilatkozatoknak, adatoknak az általa elektronikusan megtett nyilatkozatok megfelelnek.

3. Benyújtandó dokumentumok tekintetében felhívjuk a figyelmet a Kbt. 41/A. §-ban foglaltakra. A Kbt. 41/A. § (2) bekezdése alapján ajánlatkérő előírja, hogy az olyan nyilatkozat, amely közvetlenül valamely követelés érvényesítésének alapjául szolgál (különösen garanciavállaló nyilatkozat vagy kezességvállalásról szóló nyilatkozat), elektronikus okiratként feleljen meg a polgári perrendtartásról szóló törvény szerinti teljes bizonyító erejű magánokirat követelményeinek.

4. Az EKR-ben az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumok között elektronikus űrlapként hozza létre a felolvasólap mintáját, amelyet az ajánlattevő az elektronikus űrlap formájában köteles az ajánlat részeként kitölteni. Ajánlatkérő további elektronikus űrlapokat is alkalmaz, melyet az ajánlat tartalmi követelményeinél ismertet. Ezen űrlapokat is az EKR-ben köteles kitölteni és benyújtani ajánlattevő.

   Amennyiben az adott dokumentumra a nyilatkozattétel nyelvén elektronikus űrlap nem áll rendelkezésre, úgy az benyújtható a papíralapú dokumentum egyszerű elektronikus másolata formájában.

5. Amennyiben az EKR-ben az ajánlat részeként csatolt dokumentum nem tesz eleget a közbeszerzési dokumentumokban meghatározott, az ajánlat részét képező dokumentumok informatikai jellemzőire vonatkozó követelményeknek, de az ajánlatkérő számára olvasható, illetve megjeleníthető, az ajánlatkérő – ha azt nem tartja szükségesnek – nem köteles hiánypótlásra felhívni az ajánlattevőt, és úgy kell tekinteni, hogy az ajánlat megfelelt az előírt követelményeknek. Amennyiben az ajánlat részeként csatolt dokumentum nem tesz eleget az előírt informatikai követelményeknek és az ajánlatkérő számára nem olvasható, illetve jeleníthető meg, ez nem tekinthető formai hiányosságnak,

azt úgy kell kezelni, mintha az ajánlattevő az érintett dokumentumot nem nyújtotta volna be és a Kbt. hiánypótlásra vonatkozó szabályaira figyelemmel kell eljárni.

6. Az alkalmassági követelményeknek megfelelés és a kizáró okok fenn nem állása igazolásának körében nem kérhető a gazdasági szereplőtől olyan igazolás benyújtása, amelyet ugyanazon ajánlatkérő részére a gazdasági szereplő korábbi közbeszerzési eljárásban az EKR-ben elektronikus úton már benyújtott. Ebben az esetben a gazdasági szereplő nyilatkozik arról, hogy mely korábbi eljárásban benyújtott igazolást kéri figyelembe venni a bírálat során. Az ajánlatkérő attól függetlenül vizsgálja meg, hogy a korábban benyújtott igazolás megfelel-e az adott közbeszerzési eljárásban benyújtandó igazolásra irányadó tartalmi követelményeknek, hogy a korábbi igazolás adott esetben megjelöli, hogy azt mely közbeszerzési eljárásban való felhasználás céljára állították ki.

7. Az alkalmasság igazolásához igénybe vett, az ajánlattevőn vagy részvételre jelentkezőn kívüli más szervezet részéről a Kbt. 65. § (7) bekezdése szerint csatolandó, kötelezettségvállalást tartalmazó okiratnak tartalmaznia kell – a Kbt. 65. § (8) bekezdése szerinti szervezet részéről az ajánlatban, vagy több szakaszból álló eljárásban a részvételi jelentkezésben csatolni kell – az ajánlattevő vagy részvételre jelentkező részére szóló meghatalmazást arra, hogy az EKR-ben elektronikus úton teendő nyilatkozatok megtételekor az adott szervezet képviseletében eljárhat.

8. Elektronikus közbeszerzési eljárásban a gazdasági szereplőknek nem kell a Kbt. 66. § (4) bekezdése szerinti nyilatkozatot benyújtani.

9. Ahol a közbeszerzési törvény az érdeklődésüket jelzett gazdasági szereplők tájékoztatását vagy felhívását írja elő, érdeklődését jelző gazdasági szereplőnek azt kell tekinteni, aki az EKR rendszerben az eljárás iránti érdeklődését az eljárásra vonatkozó „érdeklődés jelzése" gomb megnyomásával jelezte.

10. A Kbt. 71. § (11) bekezdés szerint ha az ajánlatkérő az ajánlatban az értékelésre kiható számítási hibát észlel – a hiba és a javítandó érték, valamint a javítás eredményeként meghatározott érték megjelölésével –, felhívja az ajánlattevőt annak javítására. A számítási hiba javításának az eredményét az ajánlatkérő akként állapítja meg, hogy a közbeszerzés tárgya elemeinek tételesen meghatározott értékeit (az alapadatokat) alapul véve kiszámítja az összesített ellenértéket vagy más – az ajánlatban megtalálható számításon alapuló – adatot. Ha a számítási hiba javítását nem, vagy nem az előírt határidőben, vagy továbbra is hibásan teljesítették, az ajánlat érvénytelen.

11. Az ajánlatkérő a rendelkezésre álló pénzügyi forrásaira és a beérkezett ajánlatokra tekintettel hirdet eredményt, vagy nyilvánítja az eljárást eredménytelenné.

12. Az eljárást megindító ajánlati felhívás a közbeszerzési dokumentumok részét képezi, amelynek rendelkezéseit a jelen dokumentum alapvetően nem ismétli meg. Amennyiben mégis átfedés, ellentmondás lenne a jelen dokumentum és az ajánlati felhívás között, úgy minden esetben az ajánlati felhívásban foglaltak az irányadóak.

13. A jelen közbeszerzési dokumentum tartalmazza az ajánlattételhez szükséges információkat, a közbeszerzési szerződés tervezetét, valamint egyes nyilatkozatmintákat.

14. Az árat nettó összegben, magyar forintban kell megadni, oly módon, hogy az árba be kell építeni mindennemű anyag és munkadíjat, járulékokat és a teljesítéssel kapcsolatban felmerült valamennyi díjat és költséget, melyet a közbeszerzési dokumentumok előírnak. Az az ajánlat, mely a járulékos költségeket külön árazza be, nem lesz összehasonlítható a többi ajánlattal, így azt ajánlatkérő érvénytelenné nyilvánítja! Az ár sem nyersanyag, energia, üzemanyag, vagy egyéb árváltozással, jelentős árfolyamváltozással, sem egyéb indokkal egyoldalúan nem módosítható. A megajánlott árat egyértelmű formában úgy kell megadni, hogy annak megállapításához további matematikai számítás elvégzésére már ne legyen szükség. A beszerzésre kizárólag egyösszegű árajánlat adható be, ajánlattevő részéről semmilyen árklauzula nem kerül elfogadásra. Ajánlati árként feltételhez nem kötött, egy számmal meghatározott ár adható meg. Több változatú ár nem adható, nem adható olyan ár, amely egyéb szempontok függvényében képzett.

15. Az Ajánlattevő által az ajánlatban megadott értékek, paraméterek, feltételek és nyilatkozatok az Ajánlattevő számára szerződéses kötelezettségeinek teljesítése során kötöttnek tekintendők, azok csak a szerződésben rögzített feltételek szerint változhatnak.

**16. Kiegészítő tájékoztatás**

Bármely gazdasági szereplő, aki az eljárásban ajánlattevő lehet – a megfelelő ajánlattétel érdekében – a közbeszerzési dokumentumokban foglaltakkal kapcsolatban, az EKR rendszeren keresztül (a Kbt. 56. § vonatkozó bekezdései szerint) kiegészítő tájékoztatást kérhet az ajánlatkérőtől. Felhívjuk a tisztelt gazdasági szereplők figyelmét arra, hogy telefonon, illetve személyes megkeresés útján kiegészítő tájékoztatás nem kérhető.

Kiegészítő tájékoztatás kérés során, azon dokumentumokat, melyek szerkeszthető (pl. word) formátumban is rendelkezésre állnak, a gyorsabb feldolgozás érdekében szerkeszthető formátumban is kérjük az EKR-ben megküldeni.

Az Ajánlatkérő nem vállal felelősséget azon kérdések megválaszolásáért, melyeket az ajánlattevők nem a fenti módon szereztek be!

A kiegészítő tájékoztatást a kérés beérkezését követően ésszerű határidőn belül, de az ajánlattételi határidő lejárta előtt legkésőbb hat nappal kell megadni. Ha a kiegészítő tájékoztatás iránti kérelmet az e pontban ismertetett válaszadási határidőt megelőző negyedik napnál később nyújtották be, a kiegészítő tájékoztatást az ajánlatkérőnek nem kötelező megadnia.

A kiegészítő tájékoztatás keretében megadott válaszok, továbbá a válaszok alapján szükség szerint módosított egyéb dokumentumok a közbeszerzési dokumentumok részévé válnak, így arra tekintettel köteles valamennyi Ajánlattevő ajánlatát elkészíteni.
A kiegészítő tájékoztatást úgy adja meg ajánlatkérő, hogy az ne sértse a gazdasági szereplők esélyegyenlőségét.

17. Az ajánlat érvénytelenné nyilvánítása a Kbt-ben meghatározott érvénytelenségi okok alapján történik. Hiánypótlás a Kbt-ben és az eljárást megindító felhívásban meghatározott mértékben lehetséges.

18. A szerződéses feltételeket a közbeszerzési szerződés tervezete tartalmazza.

**19. Kapcsolattartás**

Ajánlattevő az ajánlattétellel elfogadja a közbeszerzési eljárás során az elektronikus kapcsolattartást, mely kizárólag az EKR rendszeren keresztül történik. Ajánlattevő köteles gondoskodni arról, hogy az EKR-ben megadott e-mail címén a kapcsolattartás folyamatosan és hibamentesen biztosított legyen, az ennek megszegéséből eredő kárt és kockázatot viselni köteles. Az EKR rendszer e-mail értesítéseket küld ki az ajánlattevőt érintő eljárási cselekményekről, de emellett javasoljuk az EKR felület folyamatos figyelemmel kísérését munkanapokon az eljárás lezárásáig, s a SPAM mappa folyamatos ellenőrzését, mely fokozott biztonságot jelent, hogy minden információ kellő időben eljusson ajánlattevőhöz.

**20. Ajánlattétel különböző minőségben**

Kbt. 36. § (1) Az ajánlattevő ugyanabban a közbeszerzési eljárásban
*a)* nem tehet másik ajánlatot más ajánlattevővel közösen,
*b)* más ajánlattevő alvállalkozójaként nem vehet részt,
*c)* más ajánlattevő szerződés teljesítésére való alkalmasságát nem igazolhatja [65. § (7) bekezdés].

21. Az ajánlattétel, ill. részvételre jelentkezés során gazdasági szereplő köteles figyelembe venni és részéről betartani a Kbt. 25. §-a szerinti összeférhetetlenségi szabályokat.

22. Ajánlat, ill. részvételi jelentkezés benyújtásával gazdasági szereplő hozzájárul ahhoz, hogy ajánlatkérő a Kbt-ben meghatározott nyilvánosság biztosításával kapcsolatosan előírt kötelezettségének eleget tehessen.

**23. Üzleti titok**

Kbt. 44. § (1): A gazdasági szereplő az ajánlatban, hiánypótlásban, valamint a 72. § szerinti indokolásban elkülönített módon elhelyezett, üzleti titkot (ideértve a védett ismeretet is) [az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvény 1. §] tartalmazó iratok nyilvánosságra hozatalát megtilthatja. Az elkülönítés az EKR erre szolgáló funkciójának használatával történik. Az üzleti titkot tartalmazó irat kizárólag olyan információkat tartalmazhat, amelyek nyilvánosságra hozatala a gazdasági szereplő üzleti tevékenysége szempontjából aránytalan sérelmet okozna. A gazdasági szereplő az üzleti titkot tartalmazó, elkülönített irathoz indokolást köteles csatolni, amelyben részletesen alátámasztja, hogy az adott információ vagy adat nyilvánosságra hozatala miért és milyen módon okozna számára aránytalan sérelmet. A gazdasági szereplő által adott indokolás nem megfelelő, amennyiben az általánosság szintjén kerül megfogalmazásra.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a gazdasági szereplő nem nyilváníthatja üzleti titoknak különösen

*a)* azokat az információkat, adatokat, amelyek elektronikus, hatósági vagy egyéb nyilvántartásból bárki számára megismerhetők,

*b)* az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 27. § (3) bekezdése szerinti közérdekből nyilvános adatokat,

*c)* az ajánlattevő által az alkalmasság igazolása körében bemutatott

*ca)* korábban teljesített közbeszerzési szerződések, illetve e törvény szerinti építés- vagy szolgáltatási koncessziók megkötésére, tartalmára és teljesítésére vonatkozó információkat és adatokat,

*cb)* gépekre, eszközökre, berendezésekre, szakemberekre, tanúsítványokra, címkékre vonatkozó információkat és adatokat,

*d)* az ajánlatban meghatározott áruk, építési beruházások, szolgáltatások leírását, ide nem értve a leírásnak azt a jól meghatározható elemét, amely tekintetében az (1) bekezdésben meghatározott feltételek az ajánlattevő által igazoltan fennállnak,

*e)* ha az ajánlatkérő annak benyújtását kéri, az ajánlattevő szakmai ajánlatát, ide nem értve a szakmai ajánlatnak azt a jól meghatározható elemét, amely tekintetében az (1) bekezdésben meghatározott feltételek az ajánlattevő által igazoltan fennállnak és a (3) bekezdés alapján nincs akadálya az üzleti titokká nyilvánításnak.

(3) A gazdasági szereplő nem tilthatja meg nevének, címének (székhelyének, lakóhelyének), valamint olyan ténynek, információnak, megoldásnak vagy adatnak (a továbbiakban együtt: adat) a nyilvánosságra hozatalát, amely a 76. § szerinti értékelési szempont alapján értékelésre kerül, de az ezek alapjául szolgáló - a (2) bekezdés hatálya alá nem tartozó - részinformációk, alapadatok (így különösen az árazott költségvetés) nyilvánosságra hozatalát megtilthatja.

(4) Ha a gazdasági szereplő meghatározott információk, adatok üzleti titokká nyilvánítása során az (1)-(3) bekezdésben foglaltakat nem tartotta be, az ajánlatkérő hiánypótlás keretében köteles felhívni az érintett gazdasági szereplőt a megfelelő tartalmú dokumentum benyújtására.

24. Ajánlattevő köteles a közbeszerzési dokumentumokat átvétel előtt megvizsgálni. Utólag nem hivatkozhat arra, hogy a közbeszerzési dokumentumokat nem, vagy hiányosan vette át.

25. Az ajánlat elkészítésével és benyújtásával kapcsolatban felmerülő összes költséget az ajánlattevőnek kell viselnie. Az Ajánlatkérő semmilyen módon nem tehető felelőssé vagy kötelezetté ezekkel a költségekkel kapcsolatban.

26. Ajánlattevő az eljárás során az EKR rendszerben nyújtja be ajánlatát.

27. A benyújtott ajánlatokat az Ajánlatkérő úgy tekinti, hogy az Ajánlattevők megbizonyosodtak az Ajánlati Felhívásban és a közbeszerzési dokumentumokban meghatározott-, illetve ezekből következő feladatok és feltételek teljesítésére vonatkozó szerződéses ár helyességéről és elégséges voltáról, valamint arról, hogy ajánlatuk végösszege fedez minden szerződésben foglalt kötelezettséget és feladatot, ami a maradéktalan teljesítéséhez szükséges. Bármilyen mulasztás következménye, amelyet az Ajánlattevő követ el azzal, hogy nem szerez megbízható információt a beszerzés tárgyával kapcsolatban azokról a körülményekről, amelyek befolyásolják az ajánlattételt, a beszerzés teljesítését, befejezését, a szerződés előírásainak betartását, Ajánlattevőt terheli. Amennyiben az ajánlata elfogadást nyer, a mulasztás ténye, a nem kielégítő információszerzés a beszerzés tárgyáról, nem mentesíti Ajánlattevőt szerződéses kötelezettségeinek a vállalt határidőre történő teljesítése alól. A vállalás alapja az Ajánlati felhívás és a közbeszerzési dokumentumok, valamint annak összes melléklete együttvéve. Ajánlattevő a feladat megvalósítása során nem hivatkozhat arra, hogy a közbeszerzési dokumentumok nem voltak teljes körűek (beleértve az átadott műszaki leírást is). Amennyiben a közbeszerzési dokumentumok nem értelmezhetők egyértelműen, vagy hiányosak, az Ajánlattevő kötelezettsége saját érdekében az ellentmondásokat feloldani, a

feladatot pontosítani, körültekintő és megbízható információt beszerezni, szükség szerint kiegészítő tájékoztatást kérni. Ajánlatkérő nem vesz figyelembe az ajánlat megváltoztatására irányuló, arra tekintettel benyújtott kérelmet, hogy az Ajánlattevő a fentiek szerint elmulasztott pontos információkat beszerezni, vagy arra hivatkozással, hogy az Ajánlatkérő szolgáltatott pontatlan adatokat kivéve, ha a közbeszerzési dokumentumok pontosításával kapcsolatban, az Ajánlatkérő írásban erősítette meg Ajánlattevő értelmezését vagy információját tájékoztatva erről egyidejűleg valamennyi további Ajánlattevőt. Az Ajánlattevő felelős azért, hogy ellenőrizze és azonosítsa a közbeszerzési dokumentumok teljesátvételét. Nem fogadható el semmiféle kifogás azon az alapon, hogy az Ajánlattevő elmulasztotta a közbeszerzési dokumentumok valamely részének átvételét.

28. Ajánlatkérő valamennyi ajánlattevőtől elvárja, hogy az összes tájékoztatást, követelményt, meghatározást, specifikációt, amelyet a közbeszerzési dokumentumok, vagy az ajánlattételi időszakban esetlegesen kiadott kiegészítések, pontosítások tartalmaznak, átvizsgáljon. Bármely, az ajánlat által tartalmazott hiba, elírás, pontatlanság, nem pótolható hiányosság az ajánlattevő kockázatára történik, és az ajánlat érvénytelenségét eredményezheti.

29. Ajánlata benyújtásával az Ajánlattevő teljes egészében és megkötések nélkül elfogadja a jelen közbeszerzési dokumentumokban meghatározott összes feltételt az ajánlattételi időszakban esetlegesen kiadott kiegészítéssel, pontosításokkal együtt, függetlenül az ajánlattevő saját feltételeitől, amelyektől ezennel eláll.

30. Az ajánlatok bontása az EKR rendszerben történik a vonatkozó szabályozás szerint, s a bontási jegyzőkönyvet ajánlatkérő az EKR rendszeren teszi hozzáférhetővé ajánlattevőknek.

**31. A közös ajánlattétel lehetősége:**

A Kbt. 35. § (1) bek. alapján több gazdasági szereplő közösen is tehet ajánlatot.

a.) A közös ajánlattevők kötelesek maguk közül egy, a közbeszerzési eljárásban a közös ajánlattevők nevében eljárni jogosult képviselőt megjelölni.

b.) A közös ajánlattevők csoportjának képviseletében tett minden nyilatkozatnak egyértelműen tartalmaznia kell a közös ajánlattevők megjelölését.

c.) Ahol a Kbt. az ajánlatkérő számára az ajánlattevők értesítését írja elő, valamint a kiegészítő tájékoztatás megadása [56. §], a hiánypótlás [71. §], a felvilágosítás [71. §] és indokolás [72. §] kérése esetében az ajánlatkérő a közös ajánlattevőknek szóló értesítését, tájékoztatását, illetve felhívását az a.) pont szerinti képviselőnek küldi meg.

d.) A közös ajánlattevők a szerződés teljesítéséért az ajánlatkérő felé egyetemlegesen felelnek.

e.) A közös ajánlatot vagy részvételi jelentkezést benyújtó gazdasági szereplők közül az ajánlattételi vagy több szakaszból álló eljárásban a részvételi határidő lejárta után valamely gazdasági szereplő kiválása esetén a fennmaradó gazdasági szereplők akkor vehetnek részt az eljárás további részében, ha továbbra is megfelelnek az eljárásban előírt valamennyi alkalmassági feltételnek és a változás nem jár a verseny tisztaságának sérelmével.

f.) Ajánlatkérő nem írja elő és nem teszi lehetővé közös gazdálkodó szervezet létrehozását.

g.) A közös ajánlattétel esetén a közös Ajánlattevőknek megállapodást kell kötniük egymással, melyben szabályozzák a közös Ajánlattevők egymás közötti és az Ajánlatkérővel való kapcsolatát.

A megállapodásnak különösen a következő kötelező elemeket kell tartalmazni:

- A közös ajánlattevőket képviselő cég megnevezése és felhatalmazása a közös ajánlattevők képviseletére, az Ajánlatkérővel való kapcsolattartásra, valamint a döntéshozatalra;
- A közös ajánlattevők képviselő természetes személy megjelölése és aláírás mintája;
- A felek egyetemleges kötelezettségvállalása a szerződés teljesítésére;
- A közös Ajánlattevők egymás közötti munka (feladat) megosztása;
- Vállalkozói díj megosztására vonatkozó rendelkezés.

h.) Közös ajánlattétel esetén az ajánlatban vagy több szakaszból álló eljárásban a részvételi jelentkezésben csatolni kell a Kbt. 35. § (2) bekezdése szerinti meghatalmazást tartalmazó okiratot (ez a g. pont szerinti megállapodásba is foglalható). A meghatalmazásnak ki kell terjednie arra, hogy a közös ajánlattevők vagy részvételre jelentkezők képviseletére jogosult gazdasági szereplő adott eljárás tekintetében az EKR-ben elektronikus úton teendő nyilatkozatok megtételekor az egyes közös ajánlattevők vagy részvételre jelentkezők képviseletében eljárhat.

A fentieknek megfelelő megállapodást csatolni kell az ajánlathoz.

32. A közbeszerzési műszaki leírásban (költségvetésben) szerepeltetett gyártmányokra, eredetű-, márkájú-, típusú dolgokra, eljárásra, tevékenységre való hivatkozás csak az áru jellegének, minőségének egyértelmű meghatározása érdekében történt, Ajánlatkérő azokkal egyenértékű, vagy azoknál Ajánlatkérő számára kedvezőbb ajánlatot is elfogad.

33. Az ajánlattétellel ajánlattevő hozzájárul ahhoz, hogy ajánlatkérő a Kbt-ben meghatározott nyilvánosság biztosításával kapcsolatosan előírt kötelezettségének eleget tehessen.

34. Ajánlatkérő felkéri az ajánlattevőket, hogy olyan ajánlati árat adjanak, ami reálisan lehetővé teszi a szerződés teljesítését a hatályos jogszabályoknak és szakmai szabályoknak, valamint a szerződésnek megfelelően!

35. Ajánlatkérő tájékoztatja ajánlattevőket, hogy a környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményekről, amelyeknek a teljesítés helyén és a szerződés teljesítése során meg kell felelni, az alábbi szervezetektől kaphatnak tájékoztatást:

**Nemzeti Adó- és Vámhivatal:** 1054 Budapest, Széchenyi u. 2. tel.: 06-1-428-5100, fax: 06-1-428-5509, Infovonal: 1819, a területileg illetékes regionális igazgatóságok elérhetősége a www.nav.gov.hu internet-címen található

**Agrár- és Élelmiszergazdaságért Felelős Minisztérium:** 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 11.; Postai cím: 1860 Budapest Pf. 1.; Telefon: 06-1-795-2000; Telefax: 06-1-795-0200; Honlap: https://kormany.hu/kormanyzat/agrarminiszterium

**Szociális- és Családügyi Minisztérium**, 1011 Budapest, Vám utca 5-7., Postai cím: 1358 Budapest, Pf. 17., Telefon: 06-1-795-7977, E-mail: ugyfelszolgalat@gfm.gov.hu, Honlap: https://kormany.hu/kormanyzat/nemzetgazdasagi-miniszterium

**Közbeszerzési Hatóság:** 1026 Budapest, Riadó utca 5.; Postafiók cím: 1525. Pf. 166.; Telefon: 06-1-882-8502; Telefax: 06-1-882-8503; Honlap: http://www.kozbeszerzes.hu/

A munkavédelmi hatósági hatáskörben eljáró illetékes vármegyei (fővárosi) kormányhivatalok elérhetőségei a https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok internet-címen találhatók.

A környezetvédelmi hatósági hatáskörben eljáró illetékes vármegyei (fővárosi) kormányhivatalok elérhetőségei a https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok internet-címen találhatók.

**Igazságügyi Minisztérium**
Cím: 1051 Budapest, Nádor u. 22.
Kapcsolat: tarsadalmikapcsolatok@im.gov.hu

**Pénzügyminisztérium**
Cím: 1051 Budapest, József nádor tér 2-4.
Kapcsolat: ugyfelszolgalat@pm.gov.hu

**Belügyminisztérium**
Cím: 1014 Budapest, Szentháromság tér 6.
Kapcsolat: ugyfelszolgalat@bm.gov.hu

**Honvédelmi Minisztérium**
Cím: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 2-4.
Telefonszám: 474-1111, 236-5111

**Külügyminisztérium**
Cím: 1027 Budapest, Bem rakpart 47.
Kapcsolat: kozkapcsolat@mfa.gov.hu

**Egészségügyi Minisztérium**
Cím: 1011 Budapest, Fő utca 44-50.
Kapcsolat: ugyfelszolgalat@eum.gov.hu

**Oktatási és Gyermekügyi Minisztérium**
Cím: 1055 Budapest, Szalay u. 10-14.
Kapcsolat: kapcsolat@ogym.gov.hu

**Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium**
Cím: 1055 Budapest, Szemere u. 6.
Kapcsolat: info@tkkm.gov.hu

**Tudományos és Technológiai Minisztérium**
Cím: 1011 Budapest, Vám u. 5-7.

Kapcsolat: miniszter@ttm.gov.hu

**Gazdasági és Energetikai Minisztérium**
Cím: 1055 Budapest, Kossuth L. tér 2-4
Kapcsolat: ugyfelszolgalat@gem.gov.hu

**Közlekedési és Beruházási Minisztérium**
Cím: 1117 Budapest, Október huszonharmadika utca 18.
Kapcsolat: info@kbm.gov.hu

**Vidék- és Településfejlesztési Minisztérium**
Cím: 1054 Budapest, Akadémia utca 3.
Kapcsolat: **kapcsolat@vtm.gov.hu**

**Élő Környezetért Felelős Minisztérium**
Cím: 1146 Budapest, Hermina út 49.
Kapcsolat: miniszterium@ekfm.gov.hu

**Miniszterelnökség**
Székhely: 1054 Budapest, Alkotmány utca 5.
Postai cím: 1357 Budapest, Pf. 6.
E-mail: erkeztetok@me.gov.hu

36. A jelen közbeszerzési dokumentumok segédlet a Közbeszerzési törvényben és részlet jogszabályaiban előírt követelmények teljesítéséhez, de tartalma önmagában nem pótolja a jogszabályi előírásokat.

37. Az ajánlatok bírálata, értékelése, ill. egyéb eljárási cselekmények (pl. hiánypótlás, felvilágosítás kérés stb.) lefolytatása, kizárás, érvénytelenné nyilvánítás, összegezés kiküldése a Kbt-ben meghatározottak szerint történik, az EKR rendszeren keresztül.

38. Amennyiben az ajánlattevő, alvállalkozó vagy az alkalmasság igazolásában résztvevő gazdasági szereplő valamely a felhívásban előírt igazolás helyett a Kbt. 69. § (11) bekezdése szerint kíván tényt vagy adatot igazolni, abban az esetben az ajánlattevő, alvállalkozó, az alkalmasság igazolásában résztvevő gazdasági szereplő nyilatkozatban köteles megadni, hogy melyik tényt vagy adatot kívánja a Kbt. 69. § (11) bekezdése szerint igazolni, és hogy mi az ezen tényt vagy adatot tartalmazó ingyenes, a közbeszerzési eljárás nyelvén rendelkezésre álló, elektronikus, hatósági nyilvántartás elektronikus elérhetősége. Ajánlatkérő felhívja ajánlattevők figyelmét a 321/2015. (X.30.) Korm. rendelet 6. § (2) bekezdésében foglaltakra.

39. Az ajánlatkérő felhívja az ajánlattevők figyelmét, hogy az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 41. §-ának (6) bekezdése alapján központi költségvetési kiadási előirányzatok terhére olyan jogi személlyel, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezettel nem köthet érvényes visszterhes szerződést, illetve létrejött ilyen szerződés alapján nem teljesíthet kifizetést, amely szervezet nem minősül átlátható szervezetnek. Az átlátható szervezet fogalmát a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1)

bekezdésének 1. pontja tartalmazza. Fentiekre tekintettel az ajánlatkérő előírja, hogy szerződéskötés feltétele, hogy a nyertes ajánlattevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősüljön. Erre figyelemmel a nyertes ajánlattevőnek a szerződéskötés tervezett időpontjáig nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül-e. Amennyiben a nyertes ajánlattevő nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek, akkor ez olyan, az írásbeli összegezés megküldését követően felmerülő, az ajánlatkérő által előre nem látható lényeges körülménynek minősül, amelyre tekintettel az ajánlatkérő a szerződés megkötésére képtelenné válik és így az ajánlatkérő a Kbt. 131. §-ának (9) bekezdése alapján mentesül a szerződéskötési kötelezettsége alól.

40. A Kbt. 65. § (7) bekezdés vonatkozásában minden, a törvény által lehetővé tett kötelezettségvállalás benyújtható.

41. Ajánlatkérő a GDPR rendelet alapján tájékoztatja a gazdasági szereplőket, hogy az eljárás keretében a gazdasági szereplők személyes adatait a jogszabályokban meghatározott feladatok ellátása és a közbeszerzési eljárás lefolytatása céljából és határidőig, az eljáráshoz szükséges mértékig kezeli. Részletes adatkezelési előírásokat a mellékelt adatkezelési tájékoztató ismerteti.

42. **Értékelési részszempontok, az ajánlatok értékelése során adható pontszám alsó és felső határa, valamint az ajánlatok értékelési módszereinek az ismertetése, amellyel az ajánlatkérő megadja az ajánlatok részszempontok szerinti tartalmi elemeinek értékelése során a ponthatárok közötti pontszámot**

a.) *Az ajánlatok értékelése során adható pontszám alsó és felső határa*: 0 – 100 pont
A számításokat két tizedesre kerekítve végzi el ajánlatkérő.

*b.) A módszer(ek) meghatározása, amellyel az egyes értékelési szempontok esetén a ponthatárok közötti pontszám megadásra kerül valamennyi részajánlatban:*

**1. értékelési szempont: Nettó egyösszegű ajánlati ár (Ft-ban)** esetén ajánlatkérő a fordított arányosítás módszerét [A Közbeszerzési Hatóság útmutatója a nyertes ajánlattevő kiválasztására szolgáló értékelési szempontrendszer alkalmazásáról, 1.sz. melléklet 1. aa) pont; 2025. május 29.] alkalmazza: a legalacsonyabb érték a legkedvezőbb, ajánlatkérő a legkedvezőbb tartalmi elemre a maximális 100 pontot (felső ponthatár) adja, a többi ajánlat tartalmi elemére pedig a legkedvezőbb tartalmi elemhez viszonyítva fordítottan arányosan számolja ki a pontszámokat. A megajánlást egész számmal kell megadni Ft-ban. A pontkiosztás képlete: P= (Alegjobb/Avizsgált) x (Pmax - Pmin) + Pmin Ahol P: A vizsgált ajánlati elem adott részszempontra vonatkozó pontszáma. P max: Apontskála felső határa. P min: A pontskála alsó határa. Alegjobb: A legelőnyösebb ajánlat tartalmi eleme Avizsgált: A vizsgált ajánlat tartalmi eleme.

**2. értékelési szempont: Az M2a.) szakember alkalmasságnál előírtat meghaladó, projektvezetői pozícióban eltöltött többlet szakmai tapasztalata (min. 0, max. 12 hónap)** esetén előny a nagyobb szakmai tapasztalat. Az értékelési szempont vonatkozásában csak egész hónapban tehető megajánlás. A legkedvezőbb tartalmi elem kapja a maximális pontszámot. A 12 hónap, ill. afeletti megajánlás a maximális

pontszámot kapja, 0 hónap megajánlás 0 pontot kap. Ajánlatkérő az általa alkalmazott képletbe akkor is az általa meghatározott legkedvezőbb értéket helyettesíti be, ha valamely ajánlattevő ezt a szintet meghaladó megajánlást tesz, azaz legkedvezőbb szintnek megfelelő értéket (12 hónapot) veszi figyelembe a pontszámok meghatározásánál (tehát a képletbe abban az esetben is a legkedvezőbbként meghatározott 12 hónap értéket helyettesíti be, ha a legkedvezőbb ajánlat tartalmi eleme ezen értéknél kedvezőbb).
Pontkiosztásra alkalmazott képlet: [A Közbeszerzési Hatóság útmutatója a nyertes ajánlattevő kiválasztására szolgáló értékelési szempontrendszer alkalmazásáról (2025. május 29.)], 1. sz. melléklet 1. ab) pontja szerinti egyenes arányosítás módszere: Pvizsgált =(Avizsgált) / (Alegjobb) * (Pmax – Pmin) + Pmin. Ahol a Pvizsgált: a vizsgált ajánlati elem adott szempontra vonatkozó pontszáma Alegjobb: a legelőnyösebb ajánlat tartalmi értéke Avizsgált: a vizsgált ajánlat tartalmi értéke; Pmax: a pontskála felső határa Pmin: a pontskála alsó határa. Ajánlatkérő rögzíti, hogy naptári hónapot vesz figyelembe. Így például a 2021.01-2021.02-ig tartó tapasztalat kapcsán figyelembe vehető időtartam 2 hónap. Ajánlatkérő felhívja a figyelmet arra, hogy a Kbt. 77. § (1) bekezdése alapján a szakembernek az alkalmassági minimumkövetelményen felüli többletgyakorlata (tapasztalata) kerül értékelésre. A tapasztalat (gyakorlat) megszerzése legkorábban a végzettség megszerzésétől indulhat, és legfeljebb az ajánlattételi határidő napjáig tarthat. A végzettség megszerzésének időpontja alatt a végzettség megszerzését igazoló irat kiállításának dátumát értjük. Az azonos időszakban (párhuzamosan) szerzett tapasztalat csupán egy alkalommal kerül figyelembevételre. A szakmai önéletrajzban az IDŐTARTAMOT SZÁMÍTÁSSAL KELL ALÁTÁMASZTANI, MELY TARTALMAZZA EGYRÉSZT A JOGOSULTSÁG MEGSZERZÉSÉHEZ JOGSZABÁLY ÁLTAL ELŐÍRT IDŐTARTAMOT, VALAMINT A MEGJELÖLT TÖBBLET SZAKMAI GYAKORLATI IDŐTARTAM KIMUTATÁSÁT is (melyet az Önéletrajz minta tartalmaz). A többlet gyakorlati időtartama vonatkozásában a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti, vagy azzal egyenértékű jogosultság megszerzéséhez szükséges gyakorlati tevékenység értendő. Az ajánlatban csatolandó alátámasztásként a szakmai önéletrajz (ld. közbeszerzési dokumentumokban lévő Önéletrajz mintát). Amennyiben ajánlattevő több szakembert ajánl meg a pozícióra, úgy ajánlattevőnek ajánlatában nyilatkoznia kell, hogy mely szakember szakmai tapasztalatát kéri figyelembe venni az értékeléskor.

**3-4-5. értékelési szempont: M2 b-c-d.) a szakember alkalmasságnál előírtat meghaladó többlet szakmai tapasztalata** (min. 0, max. 36 hónap) esetén előny a nagyobb szakmai tapasztalat. Az értékelési szempont vonatkozásában csak egész hónapban tehető megajánlás. A legkedvezőbb tartalmi elem kapja a maximális pontszámot. A 36 hónap, ill. afeletti megajánlás a maximális pontszámot kapja, 0 hónap megajánlás 0 pontot kap. Ajánlatkérő az általa alkalmazott képletbe akkor is az általa meghatározott legkedvezőbb értéket helyettesíti be, ha valamely ajánlattevő ezt a szintet meghaladó megajánlást tesz, azaz legkedvezőbb szintnek megfelelő értéket (36 hónapot) veszi figyelembe a pontszámok meghatározásánál (tehát a képletbe abban az esetben is a legkedvezőbbként meghatározott 36 hónap értéket helyettesíti be, ha a legkedvezőbb ajánlat tartalmi eleme ezen értéknél kedvezőbb).
Pontkiosztásra alkalmazott képlet megegyezik a 2. értékelési szempont esetén ismertetettel.

Az ajánlat végső pontszámát az értékelési szempontonkénti pontszámoknak a szemponthoz rendelt súlyszámmal való szorzatainak összege adja. Számításokat ajánlatkérő két tizedes jegyre kerekítve végzi el.

## 43. Az ajánlat elvárt tartalmi felépítése (Benyújtandó iratok jegyzéke)

Ahol a Kbt. vagy a Kbt. felhatalmazása alapján megalkotott jogszabály alapján az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárás során valamely dokumentum benyújtását írja elő, a dokumentum benyújtható az EKR-ben kitöltött elektronikus űrlap alkalmazásával, vagy – amennyiben az adott dokumentumra a nyilatkozattétel nyelvén elektronikus űrlap nem áll rendelkezésre – a papíralapú dokumentum egyszerű elektronikus másolata formájában. Amennyiben az EKR-ben az adott dokumentumra vonatkozó elektronikus űrlap a nyilatkozattétel nyelvén nem áll rendelkezésre, a nyilatkozat csatolható az EKR-ben legalább fokozott biztonságú elektronikus aláírással ellátott dokumentumként is, az ajánlatkérő azonban – a 41/A. § (2) bekezdésben foglalt eset kivételével – nem követelheti meg elektronikus aláírás alkalmazását. Ahol e törvény végrehajtási rendelete közjegyző vagy szakmai, illetve gazdasági kamara által hitelesített nyilatkozat benyújtását írja elő, a dokumentum benyújtható a papíralapon hitelesített dokumentum egyszerű elektronikus másolataként, vagy olyan formában is, ahol a papíralapon vagy legalább fokozott biztonságú elektronikus aláírással elektronikus úton megtett nyilatkozatot közjegyző vagy szakmai, illetve gazdasági kamara – legalább fokozott biztonságú elektronikus aláírással vagy bélyegzővel – elektronikusan látta el hitelesítéssel.

Az ajánlatnak – figyelemmel a Kbt. 57. § (1) bekezdés b) pontjára – a következő iratokat kell tartalmaznia vagy az ajánlat részeként elektronikusan hozzáférhetővé kell tenni:

**a.) EKR-ben elektronikus űrlap formájában benyújtandó iratok az ajánlatban:**

| Benyújtás módja | Iratanyag megnevezése |
|---|---|
| Az EKR-ben található űrlap kitöltésével kell benyújtani | Felolvasólap |
| | |
| Az EKR-ben található űrlap kitöltésével kell benyújtani | Ajánlattevő ajánlati nyilatkozata az ajánlati felhívás és közbeszerzési dokumentumok feltételeire, a szerződés megkötésére és teljesítésére, valamint a kért ellenszolgáltatásra vonatkozóan [Kbt. 66. § (2) bekezdés] |
| Az EKR-ben található űrlap kitöltésével kell benyújtani | Ajánlattevő nyilatkozata a Kbt. 67. § (4) bekezdése alapján arról, hogy nem vesz igénybe a szerződés teljesítéséhez a Kbt. 62. § (1)-(2) bekezdés szerinti kizáró okok hatálya alá eső alvállalkozót |
| Az EKR-ben található űrlap kitöltésével kell benyújtani | Orosz szankciós nyilatkozat<br>Nyilatkozat az ukrajnai helyzetet destabilizáló orosz intézkedések miatt hozott korlátozó intézkedésekről szóló 833/2014/EU tanácsi rendelet 5k. cikk (1) bekezdése szerinti tilalomról |
| Az EKR-ben található űrlap kitöltésével kell benyújtani | Nyilatkozat folyamatban levő változásbejegyzési eljárásról<br>Amennyiben nincs folyamatban változásbejegyzési eljárás, úgy az erre vonatkozó nyilatkozat benyújtása szükséges |
| Az EKR-ben található | Ajánlattevő nyilatkozata a Kbt. 66. § (6) bekezdés a)–b) |

| Benyújtás módja | Iratanyag megnevezése |
|---|---|
| űrlap kitöltésével kell benyújtani | pontjaira vonatkozóan<br>Ajánlatkérő a Kbt. 66. § (6) bekezdése alapján előírja, hogy az ajánlatban meg kell jelölni a közbeszerzésnek azt (azokat) a részét (részeit), amelynek teljesítéséhez az ajánlattevő alvállalkozót kíván igénybe venni, az ezen részek tekintetében igénybe venni kívánt és az ajánlat benyújtásakor már ismert alvállalkozókat, valamint az ajánlattevői teljesítésen belül az alvállalkozói teljesítés tervezett százalékos arányát. |
| Az EKR-ben található űrlap kitöltésével kell benyújtani | Ajánlattevő nyilatkozata a Kbt. 65. § (7) bekezdése tekintetében |
| Az EKR-ben található űrlap kitöltésével kell benyújtani | Nyilatkozat üzleti titokról |
| Az EKR-ben található űrlap kitöltésével kell benyújtani | Nyilatkozat bemutatott szakemberekről (amennyiben az 2-3-4-5. értékelési szempont esetén 0-nál nagyobb megajánlást tesz) |
| **Nyilatkozat összeállító** | |
| Az EKR-ben található űrlap kitöltésével kell benyújtani | - Szakemberek adatai<br>- Adatkezelési tájékoztatással kapcsolatos nyilatkozat<br>- Átlátható szervezetről szóló nyilatkozat<br>- Biztosításról szóló nyilatkozat |
| **EEKD** | |
| Az EKR-ben található űrlap kitöltésével kell benyújtani | Egységes Európai Közbeszerzési Dokumentum a Kbt. 67. § (1) bekezdés alapján a kizáró okok fenn nem állása és az alkalmassági követelményeknek való megfelelés tekintetében<br>(III. rész: részletes kitöltés, IV. rész: α (alfa) szakasz kitöltése) |
| Az EKR-ben található űrlap kitöltésével kell benyújtani | Amennyiben Ajánlattevő (Közös Ajánlattevő) kapacitásait rendelkezésre bocsátó szervezetre/személyre támaszkodik, úgy csatolni kell az Ajánlattevő által sz érintett szervezetre/személyre vonatkozóan által kitöltött és aláírt Egységes Európai Közbeszerzési Dokumentum (*adott esetben*) |

**b.) Benyújtandó (feltöltendő) iratok az ajánlatban:**

| Benyújtás módja | Iratanyag megnevezése |
|---|---|
| XLS, XLSX, vagy az EXCEL-ben megnyitható kompatibilis formátumban | Kitöltött árazótábla<br><br>**Figyelem, a be nem nyújtott árazótábla nem hiánypótolható!** |

| Benyújtás módja | Iratanyag megnevezése |
|---|---|
| (Közbeszerzési dokumentáció pontból letölthető) | |
| PDF formátumban | Ajánlati biztosíték rendelkezésre bocsájtásának igazolása<br>Az ajánlati felhívás **III.4.4) (BT-751) Ajánlati biztosíték nyújtási kötelezettség** pontjában foglaltak szerint. |
| PDF formátumban | Aláírási címpéldány, vagy ügyvéd, vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett aláírás-minta (valamennyi ajánlattevő, egyéb aláíró gazdasági szereplő), Egyéni vállalkozó esetén egyéb aláírásképet igazoló dokumentum is elfogadott (pl. okmány másolat, banki aláírásbejelentő karton másolat) |
| PDF formátumban<br><br>(Szakmai önéletrajz minta a jelen dokumentációban) | Az ajánlati felhívás 2-3-4-5. minőségi értékelési szempontjához kapcsolódó, a III. 4.1) pontja szerint M2a-M2b-M2c-M2d) alkalmassági követelmény ellenőrzéséhez szükséges dokumentumokat (az önéletrajz tekintetében mind az alkalmasság szempontjából releváns tapasztalat, mind az értékelés szempontjából releváns többlettapasztalat bemutatásával) ajánlattevőnek már az ajánlatban szükséges benyújtania azon szakemberek tekintetében, amelyhez kapcsolódó értékelési szempontra (M.2a-M.2d) a szakember többlet szakmai tapasztalata vonatkozásában 0-nál nagyobb megajánlást tesz:<br><br>Szakember dokumentumai az ajánlati felhívás III. 1.3) pontjában foglaltak szerint:<br>**a.) a szakember szakmai tapasztalatát ismertető saját kezűleg aláírt szakmai önéletrajza** (szakmai önéletrajz minta található a dokumentumban), **rendelkezésre állási nyilatkozata** (mely az önéletrajzba is foglalható)<br>**b.) képzettséget/végzettséget igazoló dokumentum(ok) (csak akkor kell benyújtani, ha nincs érvényes kamarai jogosultsága)** |
| PDF formátumban | Folyamatban lévő változásbejegyzési eljárás estén a cégbírósághoz benyújtott változásbejegyzési kérelem és az annak érkezéséről a cégbíróság által megküldött igazolás *(adott esetben)* |
| PDF formátumban | Kbt. 44. § (1) bekezdése szerinti indoklás, amennyiben az EKR űrlap terjedelmét meghaladja, vagy dokumentumot kíván felcsatolni *(adott esetben)* |
| PDF formátumban | Idegen nyelvű dokumentum, irat benyújtása esetén, annak magyar nyelvű fordítása *(adott esetben)* |
| PDF formátumban | Együttműködésről szóló megállapodás *(közös ajánlattétel esetén)* |
| PDF formátumban | Öntisztázásra vonatkozó jogerős határozat az Egységes Európai Közbeszerzési Dokumentum benyújtásával egyidejűleg *(adott esetben)* |
| PDF formátumban | Meghatalmazás *(adott esetben)* |
| PDF formátumban | A kapacitásait rendelkezésre bocsátó szervezet (személy) |

| Benyújtás módja | Iratanyag megnevezése |
|---|---|
| (Okirat minta a jelen dokumentációban) | olyan szerződésben vagy előszerződésben vagy más formában vállalt kötelezettségvállalását tartalmazó okirat, amely alátámasztja, hogy a szerződés teljesítéséhez szükséges erőforrások rendelkezésre állnak majd a szerződés teljesítésének időtartama alatt *(adott esetben)* |
| PDF formátumban<br><br>(Nyilatkozat minta a jelen dokumentációban) | Ajánlattevői nyilatkozat közhiteles ingyenesen hozzáférhető nyilvántartásról *(adott esetben)* |

Az igazolásoknak – figyelemmel a Kbt. 69. § (4) bekezdésére - a következő iratokat kell tartalmaznia vagy az ajánlat részeként elektronikusan hozzáférhetővé kell tenni:

**c.) A Kbt. 69. § (4) bekezdése szerinti felhívásra az EKR-ben elektronikus űrlap formájában benyújtandó iratok:**

| Benyújtás módja | Iratanyag megnevezése |
|---|---|
| Az EKR-ben található űrlap kitöltésével kell benyújtani | Nyilatkozat a Kbt. 62. § (1) bekezdés k) pont kb) alpontja szerinti kizáró okról |
| Az EKR-ben található űrlap kitöltésével kell benyújtani | Nyilatkozat a Kbt. 62. § (1) bekezdés k) pont kc) alpontja szerinti kizáró okról |
| Az EKR-ben található űrlap kitöltésével kell benyújtani | Nyilatkozat bemutatott szakemberekről (amennyiben az 2-3-4-5. értékelési szempont esetén 0 megajánlást tesz) |

**d.) A Kbt. 69. § (4) bekezdése szerinti felhívásra benyújtandó (feltöltendő) dokumentumok:**

| Benyújtás módja és az iratanyag helye | Iratanyag megnevezése |
|---|---|
| PDF formátumban<br><br>(Nyilatkozat minta a jelen dokumentációban) | Ajánlattevői nyilatkozat a kizáró okok fenn nem álltáról a Kbt. 62. § (2) bekezdése tekintetében (közjegyző vagy gazdasági, illetve szakmai kamara által hitelesített nyilatkozat) (adott esetben a Kbt. 62. § (1) bekezdés a), d), e), f) pontjai esetében) |
| PDF formátumban | Ha ajánlattevő a köztartozásmentes adózói adatbázisban nem szerepel, az illetékes adó- és vámhivatal igazolását vagy az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti adóigazolás *(adott esetben)* |
| PDF formátumban | Nem Magyarországon letelepedett ajánlattevők esetén a 321/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 10-11. §-aiban meghatározott igazolások, nyilatkozatok *(adott esetben)* |
| PDF formátumban<br><br>(Nyilatkozat minta a jelen dokumentációban) | Az ajánlati felhívás III. 4.1) pontja szerint a P1. Gazdasági és pénzügyi alkalmasság igazolása<br>Közbeszerzés tárgya szerinti árbevételről szóló nyilatkozat |
| PDF formátumban | Az ajánlati felhívás III. 4.1) pontja szerint az M1. Műszaki, |

| Benyújtás módja és az iratanyag helye | Iratanyag megnevezése |
|---|---|
| (Igazolás minta a jelen dokumentációban) | illetve szakmai alkalmasság igazolása<br>Referenciaigazolás |
| PDF formátumban<br><br>(Szakmai önéletrajz minta a jelen dokumentációban) | Az ajánlati felhívás III. 4.1) pontja szerint M2a-M2b-M2c-M2d) alkalmassági követelmény ellenőrzéséhez szükséges dokumentumokat (az önéletrajzban az alkalmasság szempontjából releváns tapasztalat bemutatásával) ajánlattevőnek elegendő az igazolások keretében benyújtania azon szakemberek tekintetében, amelyhez kapcsolódó értékelési szempontra (M.2a-M.2d) a szakember többlet szakmai tapasztalata vonatkozásában 0 megajánlást tesz:<br><br>Szakember dokumentumai az ajánlati felhívás III. 1.3) pontjában foglaltak szerint:<br>**a.) a szakember szakmai tapasztalatát ismertető saját kezűleg aláírt szakmai önéletrajza** (szakmai önéletrajz minta található a dokumentumban), **rendelkezésre állási nyilatkozata** (mely az önéletrajzba is foglalható)<br>**b.) képzettséget/végzettséget igazoló dokumentum(ok) (csak akkor kell benyújtani, ha nincs érvényes kamarai jogosultsága)** |
| PDF formátumban | Az ajánlati felhívás III. 4.1) pontja szerint az SZ1. Műszaki, illetve szakmai alkalmasság igazolása<br><br>Nem Magyarországon letelepedett Ajánlattevőnek az ajánlathoz csatolni szükséges cégszerű nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a letelepedés szerinti ország nyilvántartásában, vagy a letelepedés szerinti országban előírt engedéllyel, jogosítvánnyal vagy szervezeti, kamarai tagsággal rendelkezik.<br>*(adott esetben – kizárólag nem Magyarországon letelepedett ajánlattevő részéről szükséges benyújtani)* |
| PDF formátumban<br><br>(Nyilatkozat minta a jelen dokumentációban) | Nyilatkozat adóköteles tevékenységről<br>*(adott esetben – kizárólag nem Magyarországon letelepedett ajánlattevő részéről szükséges benyújtani)* |

Az Ajánlattevő az alkalmassági követelmények teljesítésére vonatkozó részletes adatokat tartalmazó, az ajánlati felhívásban előírt saját nyilatkozatait (igazolásait) az alkalmassági követelmények tekintetében az ajánlati felhívásban előírt igazolások benyújtására vonatkozó szabályok szerint, az Ajánlatkérő Kbt. 69. § (4) bekezdés szerinti felhívására köteles benyújtani.

VAGY

Amennyiben az Ajánlattevő az igazolásokat korábban – ajánlatával együtt, teljeskörűen - benyújtotta, az Ajánlatkérő nem hívja fel az Ajánlattevőt a Kbt. 69. § (4) bekezdése szerint az igazolások ismételt benyújtására, hanem úgy tekinti, mintha a korábban benyújtott

igazolásokat Ajánlattevő az Ajánlatkérő felhívására nyújtotta volna be és szükség szerint a Kbt. 69. § (5) bekezdése alapján hiánypótlást rendel el vagy felvilágosítást kér.

Amennyiben az Ajánlattevő az igazolásokat ajánlatával együtt nem teljeskörűen nyújtotta be, úgy Ajánlatkérő - a be nem nyújtott igazolások tekintetében - a Kbt. 69. § (4) bekezdés szerinti felhívást küld meg Ajánlattevőnek.

Az ajánlatban csatolt, de nem megfelelő igazolások esetén Ajánlatkérő szükség szerint a Kbt. 69. § (5) bekezdésének megfelelően hiánypótlást rendel el vagy felvilágosítást kér.

Ajánlattevő által ajánlatában, Ajánlatkérő erre vonatkozó, Kbt. 69. § (4) bekezdése szerinti felhívása nélkül benyújtott igazolásokat Ajánlatkérő figyelmen kívül hagyhatja és elegendő azokat kizárólag azon Ajánlattevő(k) tekintetében bevonnia a bírálatba, amely Ajánlattevő(ke)t Ajánlatkérő az igazolások benyújtására fel kíván hívni.

## 44. Tájékoztatás „0"-ás tételek vonatkozásában

a.) Az árazótábla árazatlan tételt nem tartalmazhat!

## 45. Tájékoztatás Integritás Paktumról

Ajánlatkérő ezúton tájékoztatja Gazdasági Szereplőket arról, hogy az uniós forrásoknak a csalás és a korrupció kockázataival szembeni védelme, valamint az átláthatóság és az elszámoltathatóság növelése érdekében a felhívás keretében támogatott projektek közül egyes projektek kiválaszthatóak Integritási Megállapodásba (más néven Integritás Paktum, a továbbiakban: IP) történő bevonásra. Az IP alkalmazásának célja a közbeszerzési eljárások szabályszerűségének elősegítése. Az IP egy háromoldalú megállapodás az ajánlatkérő, az ajánlattevők és a független monitorozó szervezet (továbbiakban IP-t megvalósító szervezet) között egy adott közbeszerzési eljárás független monitorozása céljából. A monitorozás célja annak biztosítása, hogy a közbeszerzés lebonyolítása átlátható, gazdaságos és tisztességes módon történjen, a verseny minél nyíltabb legyen, fő alapelvei pedig az együttműködés és a megelőzés.
Az IP az ajánlatkérő és a közbeszerzési szerződésekre pályázó gazdasági szereplők között létrejövő szerződés, amely alapján a felek minden, a jogszabályi rendelkezések által előírt szükséges intézkedést megtesznek azért, hogy a beruházással kapcsolatos közbeszerzési eljárás minden szakasza, illetve azok teljesítése korrupciótól mentesen és átláthatóan valósuljon meg, és az IP-t megvalósító szervezet ezen szerződés keretében ellenőrzi, hogy minden fél betartja-e kötelezettségvállalásait.
A kiválasztott projektek kedvezményezettjeivel, ill. ajánlatot benyújtani kívánó gazdasági szereplővel szemben elvárás, hogy együttműködjenek a projektjük vonatkozásában IP-t megvalósító szervezettel, segítsék a közbeszerzéseik civil társadalmi nyomon követését és a közvélemény tájékoztatását.
A támogatási kérelem benyújtásával Kedvezményezett (ajánlatkérő) vállalja, hogy – a támogatást nyert projektje Integritási Megállapodásba való kiválasztása esetén – a támogatott projektje tekintetében, mint ajánlatkérő, a beszerzések előkészítési szakaszában integritási megállapodást köt az IP-t megvalósító szervezettel, amely megállapodáshoz később a nyertes ajánlatadók is csatlakoznak. Továbbá vállalja, hogy hozzájárul a közbeszerzéssel kapcsolatos információk átadásához és nyilvánosságra hozatalához, illetve hozzáférhetőségének

biztosításához, annak érdekében, hogy a megállapodásban érintett közbeszerzést az IP-t megvalósító szervezet a kezdeti fázistól a teljes folyamat során nyomon követhesse.
A kiválasztott projektek kedvezményezettjeit az irányító hatóság értesíteni fogja a további teendőkről.

**46. Nyilatkozatminták**

Kérjük a Tisztelt Ajánlattevőket, hogy legalább az alábbi nyilatkozatminták szerinti tartalommal adják meg a megfelelő nyilatkozatokat. A nyilatkozatminták nem feltétlen tartalmazzák az ajánlathoz benyújtandó valamennyi nyilatkozatot (pl. meghatalmazás), azok csupán az ajánlattétel könnyítését szolgálják.

# SZAKEMBER SZAKMAI ÖNÉLETRAJZA
## (minta)[1]

M2.a.) szakember

Eljárás meghatározása:
**Dabas Város Önkormányzata** ajánlatkérő
***Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás***
tárgyú közbeszerzési eljárása

| **A. Személyes adatok** | |
|---|---|
| Név: | |
| Születési hely és idő: | |
| Lakcím: | |

| **B. Iskolai végzettség, egyéb tanulmányok, jogosultságok** | | |
|---|---|---|
| Mettől – meddig (év/hónap): | Intézmény megnevezése: | Végzettség, képzettség és szakképzettség megnevezése: |
| | | |
| | | |
| | | |

| Amennyiben rendelkezik a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti műszaki ellenőri, vagy azzal egyenértékű jogosultsággal, kérjük, adja meg az alábbi információkat | |
|---|---|
| Szakterület kódja: | ME-VZ |
| Nyilvántartó szervezet (kamara) megnevezése: | |
| Regisztrációs szám: | |
| Jogosultság megszerzésének (első bejegyzés) dátuma (év/hó/nap): | |

**C. Munkahelyek, munkakörök**

*A jelenlegi munkáltató/munkahely megadása kötelező, a korábbi munkahelyek ismertetése addig az időtartamig visszamenőleg szükséges, ameddig visszamenőleg a szakmai gyakorlatát ismerteti!*

| Sorszám | Mettől – meddig (év/hó): | Munkahely megnevezése: | Munkakör és gyakorlat tárgyának megnevezése *(Pl. vízépítési munkák műszaki ellenőrzése)* |
|---|---|---|---|
| **1.** | | | |
| **2.** | | | |
| **3.** | | | |

[1]Mintaként szolgál, nem kötelező alkalmazni, de az önéletrajzból egyértelműen ki kell derülnie az alkalmassági feltételként előírt, a szakemberrel szemben támasztott követelményeknek való megfelelőségnek.

| **D. Szakmai gyakorlati időtartam számítás[2]**<br>*(Akkor kell kitölteni teljes körűen a „D" táblázatot, ha nem rendelkezik még érvényes kamarai regisztrációval. Ha a megajánlott szakember rendelkezik érvényes, a felhívás szerinti jogosultsággal, amely jogosultság első megszerzésének időpontját az önéletrajzban megadja, abban az esetben a jogosultság megszerzéséhez szükséges gyakorlati időt nem szükséges bemutatni.)* | | |
|---|---|---|
| Sorszám | Szakmai tapasztalat (projekt) ismertetése, megrendelő[3] (szerződő fél) neve, időtartama, hónap mértékegységben (év/hó-év/hó)[4] | Párhuzamos tapasztalat miatt figyelembe vehető időtartam, hónap mértékegységben |
| **1.** | **Kitöltési példa:**<br>Projekt: … település … utca szennyvízcsatorna építésének műszaki ellenőrzése<br>Megrendelő: .. Község Önkormányzata<br>Időtartam: 2022.02-2022.10 (9 hó)<br>Projektben betöltött pozíció: Projektvezető mérnök | 4 |
| **2.** | Projekt:., településrész vezetékes ivóvízellátásának építésének műszaki ellenőrzése<br>Megrendelő: Minta Kft.<br>Időtartam: 2021.07-2022.06 (12 hó)<br>Projektben betöltött pozíció: Projektvezető mérnök | 12 |
| **3.** | | |
| **4.** | | |
| **Összesen (hónap):** | | |

*Az M2a.) szakember alkalmasságnál előírtat meghaladó, projektvezetői pozícióban eltöltött többlet szakmai tapasztalata (min. 0, max. 12 hónap) kerül értékelésre! Az elfogadott többlet szakmai tapasztalat meghatározását az Ajánlati felhívás II.2.14) További információk c.) pontja ismerteti!*

Egyúttal nyilatkozom arról, hogy tudomással bírok a ***Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás*** tárgyú eljárásba történő bevonásomról, s rendelkezésre fogok állni a teljesítési időszak alatt a teljesítéshez, s nincs tudomásom olyan körülményről, mely ezt akadályozná.

Kelt: ....., 2026. .....

.....
szakember saját kezű aláírása

[2] Párhuzamos tapasztalat csak egyszer kerül figyelembe vételre. A korábban zárult projektet kell először figyelembe venni a párhuzamos tapasztalat szempontjából.

[3] Megrendelőként szerződő fél alatt az értendő, akivel a szerződéses jogviszony létrejött a feladatra (ez alvállalkozóként történt bevonás esetén nem a beruházó lesz, hanem pl. a műszaki ellenőri szolgáltatást nyújtó fővállalkozó).

[4] A hónapot egész számmal kell megadni (amelyik hónap érintett, az egész hónapként kerül beszámításra, függetlenül attól, hogy az adott hónapban hány napon szerzett szakmai tapasztalatot).

# SZAKEMBER SZAKMAI ÖNÉLETRAJZA
## (minta)[5]

M2.b.) szakember

Eljárás meghatározása:
**Dabas Város Önkormányzata** ajánlatkérő
***Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás***
tárgyú közbeszerzési eljárása

| **A. Személyes adatok** | |
|---|---|
| Név: | |
| Születési hely és idő: | |
| Lakcím: | |

| **B. Iskolai végzettség, egyéb tanulmányok, jogosultságok** | | |
|---|---|---|
| Mettől – meddig (év/hónap): | Intézmény megnevezése: | Végzettség, képzettség és szakképzettség megnevezése: |
| | | |
| | | |
| | | |

| Amennyiben rendelkezik a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti műszaki ellenőri, vagy azzal egyenértékű jogosultsággal, kérjük, adja meg az alábbi információkat | |
|---|---|
| Szakterület kódja: | ME-M |
| Nyilvántartó szervezet (kamara) megnevezése: | |
| Regisztrációs szám: | |
| Jogosultság megszerzésének (első bejegyzés) dátuma (év/hó/nap): | |

**C. Munkahelyek, munkakörök**

*A jelenlegi munkáltató/munkahely megadása kötelező, a korábbi munkahelyek ismertetése addig az időtartamig visszamenőleg szükséges, ameddig visszamenőleg a szakmai gyakorlatát ismerteti!*

| Sorszám | Mettől – meddig (év/hó): | Munkahely megnevezése: | Munkakör és gyakorlat tárgyának megnevezése *(Pl. mélyépítési munkák műszaki ellenőrzése)* |
|---|---|---|---|
| **1.** | | | |
| **2.** | | | |
| **3.** | | | |

[5]Mintaként szolgál, nem kötelező alkalmazni, de az önéletrajzból egyértelműen ki kell derülnie az alkalmassági feltételként előírt, a szakemberrel szemben támasztott követelményeknek való megfelelőségnek.

| **D. Szakmai gyakorlati időtartam számítás[6]**<br>*(Akkor kell kitölteni teljes körűen a „D" táblázatot, ha nem rendelkezik még érvényes kamarai regisztrációval. Ha a megajánlott szakember rendelkezik érvényes, a felhívás szerinti jogosultsággal, amely jogosultság első megszerzésének időpontját az önéletrajzban megadja, abban az esetben a jogosultság megszerzéséhez szükséges gyakorlati időt nem szükséges bemutatni.)* | | |
|---|---|---|
| Sorszám | Szakmai tapasztalat (projekt) ismertetése, megrendelő[7] (szerződő fél) neve, időtartama, hónap mértékegységben (év/hó-év/hó)[8] | Párhuzamos tapasztalat miatt figyelembe vehető időtartam, hónap mértékegységben |
| **1.** | **Kitöltési példa:**<br>Projekt: … település … utca szennyvízcsatorna építés munkaárok dúcolási munkáinak műszaki ellenőrzése<br>Megrendelő: .. Község Önkormányzata<br>Időtartam: 2022.02-2022.10 (9 hó) | 4 |
| **2.** | Projekt:.. beruházás mélyépítési munkáinak műszaki ellenőrzése<br>Megrendelő: Minta Kft.<br>Időtartam: 2021.07-2022.06 (12 hó) | 12 |
| **3.** | | |
| **4.** | | |
| **Összesen (hónap):** | | |

Egyúttal nyilatkozom arról, hogy tudomással bírok a ***Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás*** tárgyú eljárásba történő bevonásomról, s rendelkezésre fogok állni a teljesítési időszak alatt a teljesítéshez, s nincs tudomásom olyan körülményről, mely ezt akadályozná.

Kelt: ....., 2026. .....

.....
szakember saját kezű aláírása

[6] Párhuzamos tapasztalat csak egyszer kerül figyelembe vételre. A korábban zárult projektet kell először figyelembe venni a párhuzamos tapasztalat szempontjából.

[7] Megrendelőként szerződő fél alatt az értendő, akivel a szerződéses jogviszony létrejött a feladatra (ez alvállalkozóként történt bevonás esetén nem a beruházó lesz, hanem pl. a műszaki ellenőri szolgáltatást nyújtó fővállalkozó).

[8] A hónapot egész számmal kell megadni (amelyik hónap érintett, az egész hónapként kerül beszámításra, függetlenül attól, hogy az adott hónapban hány napon szerzett szakmai tapasztalatot).

# SZAKEMBER SZAKMAI ÖNÉLETRAJZA
## (minta)[9]

M2.c.) szakember

Eljárás meghatározása:
**Dabas Város Önkormányzata** ajánlatkérő
***Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás***
tárgyú közbeszerzési eljárása

| **A. Személyes adatok** | |
|---|---|
| Név: | |
| Születési hely és idő: | |
| Lakcím: | |

| **B. Iskolai végzettség, egyéb tanulmányok, jogosultságok** | | |
|---|---|---|
| Mettől – meddig (év/hónap): | Intézmény megnevezése: | Végzettség, képzettség és szakképzettség megnevezése: |
| | | |
| | | |
| | | |

| Amennyiben rendelkezik a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti műszaki ellenőri, vagy azzal egyenértékű jogosultsággal, kérjük, adja meg az alábbi információkat | |
|---|---|
| Szakterület kódja: | ME-G |
| Nyilvántartó szervezet (kamara) megnevezése: | |
| Regisztrációs szám: | |
| Jogosultság megszerzésének (első bejegyzés) dátuma (év/hó/nap): | |

| **C. Munkahelyek, munkakörök**<br>*A jelenlegi munkáltató/munkahely megadása kötelező, a korábbi munkahelyek ismertetése addig az időtartamig visszamenőleg szükséges, ameddig visszamenőleg a szakmai gyakorlatát ismerteti!* | | | |
|---|---|---|---|
| Sorszám | Mettől – meddig (év/hó): | Munkahely megnevezése: | Munkakör és gyakorlat tárgyának megnevezése *(Pl. építménygépészeti munkák műszaki ellenőrzése)* |
| **1.** | | | |
| **2.** | | | |
| **3.** | | | |

[9]Mintaként szolgál, nem kötelező alkalmazni, de az önéletrajzból egyértelműen ki kell derülnie az alkalmassági feltételként előírt, a szakemberrel szemben támasztott követelményeknek való megfelelőségnek.

| **D. Szakmai gyakorlati időtartam számítás[10]**<br>*(Akkor kell kitölteni teljes körűen a „D" táblázatot, ha nem rendelkezik még érvényes kamarai regisztrációval. Ha a megajánlott szakember rendelkezik érvényes, a felhívás szerinti jogosultsággal, amely jogosultság első megszerzésének időpontját az önéletrajzban megadja, abban az esetben a jogosultság megszerzéséhez szükséges gyakorlati időt nem szükséges bemutatni.)* | | |
|---|---|---|
| Sorszám | Szakmai tapasztalat (projekt) ismertetése, megrendelő[11] (szerződő fél) neve, időtartama, hónap mértékegységben (év/hó-év/hó)[12] | Párhuzamos tapasztalat miatt figyelembe vehető időtartam, hónap mértékegységben |
| **1.** | **Kitöltési példa:**<br>Projekt: Bóbita óvoda építésénél az épületgépészeti munkák műszaki ellenőrzése<br>Megrendelő: .. Község Önkormányzata<br>Időtartam: 2022.02-2022.10 (9 hó) | 4 |
| **2.** | Projekt:.. címen 1000 m2-es csarnoképület építésénél az épületgépészeti munkák műszaki ellenőrzése<br>Megrendelő: Minta Kft.<br>Időtartam: 2021.07-2022.06 (12 hó) | 12 |
| **3.** | | |
| **4.** | | |
| **Összesen (hónap):** | | |

Egyúttal nyilatkozom arról, hogy tudomással bírok a ***Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás*** tárgyú eljárásba történő bevonásomról, s rendelkezésre fogok állni a teljesítési időszak alatt a teljesítéshez, s nincs tudomásom olyan körülményről, mely ezt akadályozná.

Kelt: ....., 2026. .....

.....
szakember saját kezű aláírása

[10] Párhuzamos tapasztalat csak egyszer kerül figyelembe vételre. A korábban zárult projektet kell először figyelembe venni a párhuzamos tapasztalat szempontjából.

[11] Megrendelőként szerződő fél alatt az értendő, akivel a szerződéses jogviszony létrejött a feladatra (ez alvállalkozóként történt bevonás esetén nem a beruházó lesz, hanem pl. a műszaki ellenőri szolgáltatást nyújtó fővállalkozó).

[12] A hónapot egész számmal kell megadni (amelyik hónap érintett, az egész hónapként kerül beszámításra, függetlenül attól, hogy az adott hónapban hány napon szerzett szakmai tapasztalatot).

# SZAKEMBER SZAKMAI ÖNÉLETRAJZA
## (minta)[13]

M2.d.) szakember

Eljárás meghatározása:
**Dabas Város Önkormányzata** ajánlatkérő
***Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás***
tárgyú közbeszerzési eljárása

| **A. Személyes adatok** | |
|---|---|
| Név: | |
| Születési hely és idő: | |
| Lakcím: | |

| **B. Iskolai végzettség, egyéb tanulmányok, jogosultságok** | | |
|---|---|---|
| Mettől – meddig (év/hónap): | Intézmény megnevezése: | Végzettség, képzettség és szakképzettség megnevezése: |
| | | |
| | | |
| | | |

| Amennyiben rendelkezik a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti műszaki ellenőri, vagy azzal egyenértékű jogosultsággal, kérjük, adja meg az alábbi információkat | |
|---|---|
| Szakterület kódja: | ME-É |
| Nyilvántartó szervezet (kamara) megnevezése: | |
| Regisztrációs szám: | |
| Jogosultság megszerzésének (első bejegyzés) dátuma (év/hó/nap): | |

| **C. Munkahelyek, munkakörök**<br>*A jelenlegi munkáltató/munkahely megadása kötelező, a korábbi munkahelyek ismertetése addig az időtartamig visszamenőleg szükséges, ameddig visszamenőleg a szakmai gyakorlatát ismerteti!* | | | |
|---|---|---|---|
| Sorszám | Mettől – meddig (év/hó): | Munkahely megnevezése: | Munkakör és gyakorlat tárgyának megnevezése *(Pl. építészeti munkák műszaki ellenőrzése)* |
| **1.** | | | |
| **2.** | | | |
| **3.** | | | |

[13]Mintaként szolgál, nem kötelező alkalmazni, de az önéletrajzból egyértelműen ki kell derülnie az alkalmassági feltételként előírt, a szakemberrel szemben támasztott követelményeknek való megfelelőségnek.

| **D. Szakmai gyakorlati időtartam számítás[14]**<br>*(Akkor kell kitölteni teljes körűen a „D" táblázatot, ha nem rendelkezik még érvényes kamarai regisztrációval. Ha a megajánlott szakember rendelkezik érvényes, a felhívás szerinti jogosultsággal, amely jogosultság első megszerzésének időpontját az önéletrajzban megadja, abban az esetben a jogosultság megszerzéséhez szükséges gyakorlati időt nem szükséges bemutatni.)* | | |
|---|---|---|
| Sorszám | Szakmai tapasztalat (projekt) ismertetése, megrendelő[15] (szerződő fél) neve, időtartama, hónap mértékegységben (év/hó-év/hó)[16] | Párhuzamos tapasztalat miatt figyelembe vehető időtartam, hónap mértékegységben |
| **1.** | **Kitöltési példa:**<br>Projekt: Bóbita óvoda építésének műszaki ellenőrzése<br>Megrendelő: .. Község Önkormányzata<br>Időtartam: 2022.02-2022.10 (9 hó) | 4 |
| **2.** | Projekt:.. címen 1000 m2-es csarnoképület építésének műszaki ellenőrzése<br>Megrendelő: Minta Kft.<br>Időtartam: 2021.07-2022.06 (12 hó) | 12 |
| **3.** | | |
| **4.** | | |
| **Összesen (hónap):** | | |

Egyúttal nyilatkozom arról, hogy tudomással bírok a ***Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás*** tárgyú eljárásba történő bevonásomról, s rendelkezésre fogok állni a teljesítési időszak alatt a teljesítéshez, s nincs tudomásom olyan körülményről, mely ezt akadályozná.

Kelt: ....., 2026. .....

.....
szakember saját kezű aláírása

[14] Párhuzamos tapasztalat csak egyszer kerül figyelembe vételre. A korábban zárult projektet kell először figyelembe venni a párhuzamos tapasztalat szempontjából.

[15] Megrendelőként szerződő fél alatt az értendő, akivel a szerződéses jogviszony létrejött a feladatra (ez alvállalkozóként történt bevonás esetén nem a beruházó lesz, hanem pl. a műszaki ellenőri szolgáltatást nyújtó fővállalkozó).

[16] A hónapot egész számmal kell megadni (amelyik hónap érintett, az egész hónapként kerül beszámításra, függetlenül attól, hogy az adott hónapban hány napon szerzett szakmai tapasztalatot).

**Kapacitás nyújtására vonatkozó kötelezettségvállalásról**
**[A Kbt. 65. § (7) bekezdés alapján]**
**szóló**
**MEGÁLLAPODÁS**

Amely létrejött egyfelől:

**Név:**
Székhely cím:
Képviseli:
Adószám:

mint a közbeszerzési eljárás ajánlattevője (a továbbiakban: Ajánlattevő), másfelől:

**Név:**
Székhely cím:
Képviseli:
Adószám:

mint a közbeszerzési eljárásban kapacitást nyújtó szervezet (a továbbiakban: Kapacitást nyújtó szervezet, az Ajánlattevő és a Kapacitást nyújtó szervezet együttesen a továbbiakban: Felek) között az alábbi feltételek mellett:

1. Felek előzményként rögzítik, hogy az Ajánlattevő olyan közbeszerzési eljárásban ajánlatot kíván benyújtani, amelyben nem rendelkezik valamennyi előírt erőforrással. A közbeszerzési eljárás (a továbbiakban: Közbeszerzési eljárás) adatai, melyben az ajánlat benyújtásra kerül:

   Az Ajánlatkérő neve: **Dabas Város Önkormányzata**
   Az Ajánlatkérő címe: 2370 Dabas, Szent István tér 1/b.
   A közbeszerzési eljárás tárgya: ***Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás***
   EKR azonosító: EKR000910332026

2. A Kapacitást nyújtó szervezet jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Közbeszerzési eljárás eredményeként megkötendő szerződés teljesítéséhez szükséges, a jelen okiratban meghatározott erőforrásokat (a továbbiakban: erőforrások) az Ajánlattevő rendelkezésére bocsátja, és az erőforrások rendelkezésre állnak majd a szerződés teljesítésének időtartama alatt az Ajánlattevő részére.

3. Felek a szerződés lényeges feltételeiben megállapodtak, a további részletekben, így különösen az ellenszolgáltatás összegében az eljárásban történő nyertesség esetén, külön szerződésben állapodnak meg. Az ajánlattevői teljesítésen belül az alvállalkozói teljesítés tervezett százalékos aránya: **.... %.**

4. A Kapacitást nyújtó szervezet a következő erőforrásokat bocsátja Ajánlattevő rendelkezésére az alkalmassági követelmények igazolásához (az előírt feltételek rendelkezésre állásához):

**Ajánlati felhívás III.4) Részvételi, szerződéssel kapcsolatos és egyéb pályázati feltételek III.4.1) Alkalmassági követelmény(ek) pontjának (BT-750) alábbi minimumkövetelménye:**

....

5. Felek a Kbt. 65. § (7) bekezdése alapján a következőket rögzítik:

   Kapacitást nyújtó szervezet kijelenti, hogy ténylegesen részt vesz a szerződés teljesítésében mint **alvállalkozó**. Felek rögzítik, hogy a Kapacitást nyújtó szervezet a következő tevékenységet látja el nyertesség esetén a teljesítés során: .....

6. A kapacitást nyújtó szervezet felelősséget vállal az előző pont szerinti munkarészek szerződésszerű teljesítéséért.

7. Amennyiben a Közbeszerzési eljárás eredményeként a szerződés nem Ajánlattevővel kerül megkötésre, abban az esetben a jelen megállapodás megszűnik.

8. Amennyiben a Közbeszerzési eljárás eredményeként a szerződés az Ajánlattevővel kerül megkötésre, abban az esetben Felek vállalják, hogy a jelen megállapodás alapján a megfelelő időben megkötik azon szerződés(eke)t, amelyek az erőforrások tényleges rendelkezésre bocsátását biztosítják.

9. Kapacitást nyújtó meghatalmazza Ajánlattevőt arra, hogy az EKR-ben elektronikus úton teendő nyilatkozatok megtételekor Kapacitást nyújtó képviseletében eljárjon.

10. A kapacitást nyújtó szervezet feljogosítja ajánlattevőt az általa a közbeszerzéshez kapcsolódóan megjelölt, illetőleg a közbeszerzési szerződés teljesítésébe bevont természetes személyek személyazonosító adatainak, valamint végzettségi, képzettségi szakmai gyakorlattal kapcsolatos, szervezeti, köztestületi, gazdasági társasági tagságra és a munkáltatójuk megjelölésére vonatkozó személyes adataik kezelésére a jelen kötelezettségvállalásnak megfelelő célból, a közbeszerzési eljárásban érvényes ajánlattétel, valamint a közbeszerzési szerződés elnyerése és teljesítése érdekében.

11. A kapacitást nyújtó szervezet kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben ajánlattevő köti meg a közbeszerzési szerződést ajánlatkérővel, úgy annak teljesítése során ajánlattevő rendelkezésére áll és közreműködik a közbeszerzési szerződés teljesítésében a közbeszerzési dokumentumokban, a jogszabályokban és az egyéb kötelező szabályokban foglaltak szerint.

12. Kapacitást nyújtó szervezet nyilatkozik, hogy nincs más olyan kötelezettsége, illetőleg nem tud olyan akadályozó körülményről, mely a közbeszerzési eljárásban kapacitásnyújtó szervezetként való részvételét és a közbeszerzési szerződés teljesítésben alvállalkozóként történő részvételét korlátozná, vagy akadályozná.

13. A kapacitást nyújtó szervezetet megillető díjazásról felek megállapodtak.

14. Kapacitást nyújtó szervezet nyilatkozik, hogy nem áll a tárgyi közbeszerzési eljárást megindító felhívás szerinti kizáró okok egyikének hatálya alatt sem.

15. Kapacitást nyújtó szervezet nyilatkozik, hogy vele szemben a tárgyi közbeszerzési eljárás kapcsán nem áll fenn összeférhetetlenség és az adott közbeszerzési eljárásban sem ajánlattevőként, sem közös ajánlattevőként nem vesz részt.

16. Kapacitást nyújtó szervezet nyilatkozik, hogy vele szemben az ukrajnai helyzetet destabilizáló orosz intézkedések miatt hozott korlátozó intézkedésekről szóló 833/2014/EU tanácsi rendelet 5k. cikk (1) bekezdése szerinti tilalmi feltételek egyike sem áll fenn és ezt mind a közbeszerzési eljárás során, mind a teljesítés során fenntartja.

17. Kapacitást nyújtó szervezet nyilatkozik, hogy az eljárást megindító felhívás és az egyéb közbeszerzési dokumentumok feltételeit megismerte, megértette és jelen nyilatkozattal elfogadja.

18. Jelen előszerződés érvényes és hatályos, és hatálya, teljesítése, alkalmazhatósága vagy végrehajthatósága nem függ sem hatályba léptető-, illetve bontó feltételtől sem harmadik személy, vagy hatóság jóváhagyásától.

Kelt: ....., 2026. .....

| | |
|---|---|
| **Az Ajánlattevő képviselője**<br>(cégszerű aláírás) | **A Kapacitást nyújtó szervezet képviselője**<br>(cégszerű aláírás) |

## NYILATKOZAT KIZÁRÓ OKOK FENN NEM ÁLLÁSÁRÓL

(közjegyző vagy gazdasági, illetve szakmai kamara által **hitelesített** nyilatkozat)

(adott esetben a Kbt. 62. § (1) bekezdés a), d), e), f) pontjai esetében)

Alulírott ..... mint a(z) ..... (cég megnevezése, székhelye) cégjegyzésre jogosult/meghatalmazással igazolt[17] képviselője felelősségem tudatában

**n y i l a t k o z o m,** hogy

nem állnak fenn velem/velünk szemben a Kbt. 62. § (1) bekezdés a)[18], d)[19], e)[20], f)[21] pontjaiban, valamint Kbt. 62. § (2) bekezdésében foglalt kizáró okok.

Jelen nyilatkozatot **Dabas Város Önkormányzata** által a ***„Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás”*** tárgyban indított közbeszerzési eljárásban az ajánlat részeként teszem.

Kelt: ....., 2026. év ..... hó ..... nap

.....
cégszerű aláírás

---

[17] a megfelelő aláhúzandó

[18] Természetes személy ajánlattevő esetén releváns, valamint a Kbt. 62. § (2) bekezdésében említett személyek esetén. Közjegyző vagy gazdasági, illetve szakmai kamara által hitelesített nyilatkozat szükséges.

[19] Ha az ajánlattevő a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény értelmében nem minősül cégnek, vagy ha az adott szervezet tevékenységének felfüggesztésére a cégbíróságon kívül más hatóság is jogosult, közjegyző vagy gazdasági, illetve szakmai kamara által hitelesített nyilatkozat szükséges.

[20] Természetes személy ajánlattevő esetén releváns. Közjegyző vagy gazdasági, illetve szakmai kamara által hitelesített nyilatkozat szükséges.

[21] Ha a nem természetes személy ajánlattevő nem minősül cégnek, közjegyző vagy gazdasági, illetve szakmai kamara által hitelesített nyilatkozat szükséges.

**Ajánlattevői nyilatkozat** [22]
**közhiteles ingyenesen hozzáférhető nyilvántartásról**

Eljárás meghatározása:
**Dabas Város Önkormányzata** ajánlatkérő
***Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás***
tárgyú közbeszerzési eljárása

Alulírott ....., mint a ..... (cég neve) ..... (cég székhelye) cégjegyzésre, nyilatkozattételre jogosult képviselője büntetőjogi felelősségem tudatában nyilatkozom, hogy a jelen közbeszerzési eljárás vonatkozásában

| IGAZOLNI KÍVÁNT TÉNY VAGY ADAT | ELEKTRONIKUS, HATÓSÁGI NYILVÁNTARTÁS MEGNEVEZÉSE | INTERNETES ELÉRHETŐSÉG |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| ... | | |

*[A Kbt. 69. § (11) bekezdés szerint: Nem kérhető igazolás benyújtása, ha az ajánlatkérő az Európai Unió bármely tagállamában működő, – az adott tagállam által az e-Certis rendszerben igazolásra alkalmas adatbázisként feltüntetett – ingyenes elektronikus adatbázisba belépve közvetlenül hozzájuthat az igazoláshoz vagy egyéb releváns információhoz. Nem magyar nyelvű nyilvántartás esetén az ajánlatkérő kérheti a releváns igazolás vagy információ magyar nyelvű fordításának benyújtását. A magyarországi nyilvántartások közül a hatósági nyilvántartások, valamint a külön jogszabályban nevesített nyilvántartások tekintendőek az igazolás benyújtásának kiváltására alkalmas nyilvántartásnak. A magyarországi ilyen nyilvántartások listájának az e-Certis rendszerben való közzétételéről a Közbeszerzési Hatóság gondoskodik.]*

....., 2026. .....

.....
cégszerű aláírás

[22] *Nem kötelező a benyújtása, csak ha hivatkozni kíván közhiteles ingyenesen hozzáférhető nyilvántartásra!*

# NYILATKOZAT

**Közbeszerzés tárgya szerinti árbevételről**
**P1. Gazdasági és pénzügyi alkalmasság**

Eljárás meghatározása:
**Dabas Város Önkormányzata** ajánlatkérő
***Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás***
tárgyú közbeszerzési eljárása

Alulírott ..... (név), mint a ..... (cégnév)..... (székhely) nyilatkozattételre jogosult képviselője nyilatkozom arról, hogy a felhívás feladását megelőző három mérlegfordulónappal lezárt üzleti évre vonatkozóan a közbeszerzés tárgyából származó - általános forgalmi adó nélkül számított – árbevételünk az alábbiak szerint alakult:

| | **szennyvíz és/vagy víziközmű és/vagy útépítés tárgyú építési beruházásra vonatkozó mérnöki és/vagy műszaki ellenőri tevékenységből származó - *általános forgalmi adó nélkül számított* – árbevétel** |
|---|---|
| **.... . év** | **..... Ft** |
| **.... . év** | **..... Ft** |
| **.... . év** | **..... Ft** |

Kelt: ....., 2026. ....

.....
cégszerű aláírás

# REFERENCIA IGAZOLÁS[23]

**M1. Műszaki, illetve szakmai alkalmasság**

(321/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 21. § (2) bekezdése a.) pontja alapján)

Eljárás meghatározása:
**Dabas Város Önkormányzata** ajánlatkérő
***Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás***
tárgyú közbeszerzési eljárása

Alulírott ..... (név), mint a ..... (cégnév)..... (székhely) nyilatkozattételre jogosult képviselője igazolom az alábbi, sikeres műszaki-átadás átvételi eljárással lezárult teljesítését:

| | |
|---|---|
| **A SZERZŐDÉST TELJESÍTŐ FÉL (KIVITELEZŐ) MEGNEVEZÉSE (NÉV, SZÉKHELY);** | |
| **A SZERZŐDÉST KÖTŐ MÁSIK FÉL (MEGRENDELŐ) MEGNEVEZÉSE (NÉV, SZÉKHELY);** | |
| **A REFERENCIÁT ADÓ SZEMÉLY NEVE ÉS TELEFONSZÁMA ÉS E-MAIL CÍME** | |
| **A TELJESÍTÉS HELYE, PONTOS IDEJE (ÉV/HÓ/NAP)** | Teljesítés helye:.....<br><br>kezdés: ..... év/hó/nap<br>befejezés: ..... év/hó/nap |
| **A REFERENCIAMUNKA RÖVID ISMERTETÉSE (A SZERZŐDÉS TÁRGYA, MENNYISÉGE)**<br>(Olyan részletezettséggel, amiből az alkalmassági minimumkövetelményekben előírt elvárások ellenőrizhetőek!) | Munka ismertetése mennyiségi adatokkal: |
| **NYILATKOZAT ARRÓL, HOGY A TELJESÍTÉS AZ ELŐÍRÁSOKNAK ÉS A SZERZŐDÉSNEK MEGFELELŐEN TÖRTÉNT-E** | Igen / Nem |

Kelt: ....., 2026. ....

.....
cégszerű aláírás

[23] Megrendelőként szerződő fél állítja ki!

## NYILATKOZAT ADÓKÖTELES TEVÉKENYSÉGRŐL[24]

Eljárás meghatározása:
**Dabas Város Önkormányzata** ajánlatkérő
***Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás***
tárgyú közbeszerzési eljárása

Alulírott ....., mint a(z) ..... (cég elnevezése, székhelye) *Ajánlattevő (Közös Ajánlattevő)* nyilatkozattételre jogosult képviselője a **Dabas Város Önkormányzata** által ***„Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás"*** tárgyban indított közbeszerzési eljárásban a közbeszerzési eljárásokban az alkalmasság és a kizáró okok igazolásának, valamint a közbeszerzési műszaki leírás meghatározásának módjáról szóló 321/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés b) pontja alapján nyilatkozom, hogy az általam képviselt szervezet Magyarországon

nem végez/végez[25]

adóköteles tevékenységet.

Kelt: ....., 2026. ....

.....
cégszerű aláírás

[24] Kizárólag nem Magyarországon letelepedett ajánlattevő esetében szükséges kitölteni, illetve benyújtani
[25] A megfelelő aláhúzandó!

**Segédlet az egységes európai közbeszerzési dokumentum kitöltéséhez**

## III. RÉSZ: KIZÁRÓ OKOK

(321/2015. Korm. rendelet II. fejezet)

**Kötelező kizáró okok**

***321/2015. Korm. rendelet 4. §*** *(1) bekezdése alapján az* ***Ajánlattevő vagy az alkalmasság igazolásában részt vevő Gazdasági Szereplő*** *a formanyomtatvány benyújtásával a következő módon igazolja előzetesen a Kbt. 62. §-ában említett kizáró okok hiányát*

***a) a Kbt. 62. § (1) bekezdés a) pont aa)-af)*** *alpontokra vonatkozó nyilatkozat tekintetében a Gazdasági Szereplő a formanyomtatvány III. részének „A" szakaszát tölti ki.*

Magyarázat:

Kbt. 62. § (1) a)

aa) Bűnszervezetben való részvétel;

ab) korrupció;

ac) csalás;

ad) Terrorista bűncselekmény vagy terrorista csoporthoz kapcsolódó bűncselekmény;

ae) Pénzmosás vagy terrorizmus finanszírozása;

af) Gyermekmunka és az emberkereskedelem más formái

A fentiekben felsorolt bűncselekmények valamelyikét elkövette és a bűncselekmény elkövetése az elmúlt 5 évben jogerős bírósági ítéletben megállapítást nyert úgy az **„A"** szakaszt kitölteni szükséges értelemszerűen, a nemleges válasz esetén is a „Nem" rubrikát jelölni.

***b) a Kbt. 62. § (1) bekezdés a) pont ag)*** *alpontra vonatkozó nyilatkozatot a Gazdasági Szereplő a formanyomtatvány III. részének* ***„D"*** *szakaszában teszi meg*

A Kbt. 62. § (1) bekezdés a) pont ag) alpont szerinti bűncselekményt követett el és a bűncselekmény elkövetése az elmúlt 5 évben jogerős bírósági ítéletben megállapítást nyert úgy az **„D"** szakaszt kitölteni szükséges értelemszerűen, adott esetben, a nemleges válasz esetén is a „Nem" rubrikát jelölni.

***c) a Kbt. 62. § (1) bekezdés a) pont ah)*** *alpontjára vonatkozóan a nem Magyarországon letelepedett Gazdasági Szereplő a formanyomtatvány* ***a) és b) pontnak megfelelő kitöltésével*** *egyben az ah) alpontban említett személyes joga szerinti hasonló bűncselekményekről* ***is nyilatkozik***

***d) a Kbt. 62. § (1) bekezdés b) pontjára*** *vonatkozóan a formanyomtatvány III. részének „B" szakasza kitöltésével nyilatkozik azzal, hogy csak az egy évnél régebben lejárt adó-, vámfizetési vagy társadalombiztosítási járulék tartozást és a tartozás lejártának időpontját kötelező feltüntetni,*

A **„B"** Adófizetési vagy a Társadalombiztosítási járulék fizetésére vonatkozó kötelezettség megszegésével kapcsolatos okok értelemszerű kitöltése szükséges, igen

válasz esetén is az „igen" rubrikát jelölni, nemleges válasz esetén minden oda vonatkozó részt is adott esetben.

*e) a Kbt. **62. § (1) bekezdés c), d), g)-j) és m)** pontjára vonatkozóan a formanyomtatvány III. része **„C"** szakaszának vonatkozó pontjai kitöltésével nyilatkozik*

Magyarázat:

Kbt. 62. § (1) bek. c) pont - „C" szakasz: **Csődeljárás** és **Fizetésképtelenség** és **Csődegyezség a hitelezőkkel** és **A nemzeti törvények értelmében a csődhöz hasonló helyzet** és **Felszámoló által kezelt vagyon** pontja vonatkozik rá;

Kbt. 62. § (1) bek. d) pont - „C" szakasz: **Üzleti tevékenység felfüggesztése** pontja vonatkozik rá;

Kbt. 62. § (1) bek. g) pont - „C" szakasz: Fizetésképtelenséggel, összeférhetetlenséggel vagy szakmai kötelességszegéssel kapcsolatos okok részen belül a "Környezetvédelmi jogszabályokban foglalt kötelezettségek megszegése" pontja vonatkozik rá;

Kbt. 62. § (1) bek. h) pont - „C" szakasz: **Megtévesztés, információ visszatartása, képtelenség a szükséges iratok benyújtására, bizalmas információk megszerzése** pont **a) és b)** alpontja vonatkozik rá;

Kbt. 62. § (1) bek. i) pont - a „C" szakasz: **Megtévesztés, információ visszatartása, képtelenség a szükséges iratok benyújtására, bizalmas információk megszerzése** pont **c)** alpontja vonatkozik rá;

Kbt. 62. § (1) bek. j) pont - jogtalan befolyásolás – a „C" szakasz: **Megtévesztés, információ visszatartása, képtelenség a szükséges iratok benyújtására, bizalmas információk megszerzése** pont **d)** alpontja vonatkozik rá;

Kbt. 62. § (1) bek. m) pont – a „C" szakasz: **A közbeszerzési eljárásban való részvételből fakadó összeférhetetlenség** és **Közvetlen vagy közvetett részvétel a közbeszerzési eljárás előkészítésében** pontja vonatkozik rá.

*f) a Kbt. **62. § (1) bekezdés e) f), k), l)** pontjára vonatkozóan a formanyomtatvány III. részének „D" szakaszában a vonatkozó pontok kitöltésével nyilatkozik,*

Magyarázat:

Kbt. 62. § (1) e) pont - gazdasági, illetve szakmai tevékenységével kapcsolatos bűncselekmény 3 éven belül;

Kbt. 62. § (1) f) pont - nem vehet részt közbeszerzési eljárásban vagy bírósági ítélet korlátozza az eltiltás ideje alatt;

Kbt. 62. § (1) k) pont - adóilletőség, tényleges tulajdonos;

Kbt. 62. § (1) l) pont - jogszerű foglalkoztatás;

A fentiekben felsorolt kizáró okokkal kapcsolatban a **„D"** szakaszt kell kitölteni értelemszerűen adott esetben.

*g) a Kbt. 62. § (1) bekezdés n)-o) pontjára vonatkozóan a formanyomtatvány III. része „C" szakaszának vonatkozó pontja kitöltésével azzal, hogy ha a Gazdasági Szereplő bírságelengedésben részesült, vagy az ajánlat benyújtását megelőzően a jogsértést a Gazdasági Versenyhivatalnak bejelentette, ezt a tényt a formanyomtatványban feltünteti.*

Kbt. 62. § (1) bek. n) és o) pont – a „C" szakasz: **A verseny torzítását célzó megállapodás más Gazdasági Szereplőkkel** pontja vonatkozik rá.

A 321/2015 Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés a)-c) pontja alapján megtett nyilatkozat a Kbt. 62. § (2) bekezdésében említett személyekre is vonatkozik.

a) a Kbt. 63. § (1) bekezdés a)–c) pontjára vonatkozóan a formanyomtatvány III. rész **„C"** szakaszának vonatkozó pontjai kitöltésével,

b) a Kbt. 63. § (1) bekezdés d) pontjára vonatkozó nyilatkozatot a gazdasági szereplő a formanyomtatvány III. részének **„D"** pontjában teszi meg.

Felhívjuk továbbá a gazdasági szereplők figyelmét a 321/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 4. § (2a) és (3) bekezdéseiben foglaltakra.

A Gazdasági Szereplőknek az ESPD formanyomtatványban fel kell tüntetniük azt is, hogy a III. és IV. Fejezet szerinti igazolások kiállítására mely **szerv** jogosult - azon adatbázisokat üzemeltető szervek kivételével, amely adatbázisok ellenőrzését a kizáró okok igazolása körében az Ajánlatkérő számára a 321/2015. (X.30.) Korm.rendelet előírja.

**A 321/2015. Korm. rendelet 6. § (1) bekezdése alapján az EEKD-ben nem kötelező feltüntetni azon adatbázisok elérhetőségét, amelyek ellenőrzését a kizáró okok igazolása körében az Ajánlatkérő számára a 321/2015. Korm. rendelet előírja.** Ennek következtében az elektronikus úton kitöltésre kerülő EEKD alábbi kérdésére „Ez az információ elektronikusan elérhető?" Ajánlatkérő az egyes válaszokat az alábbiak szerint értelmezi:

Nem: A 321/2015. Korm. rendelet 6. § (1) pontjában foglaltak szerint feltüntetésre nem kerülő adatbázisokon felül nincs további olyan adatbázis, amiben elérhető lenne valamely információ díjmentesen.

Igen: (és nincs kitöltve az URL, kibocsátó): Igen, az információ díjmentesen elérhető a hatóságok számára 321/2015. Korm. rendeletben foglalt azon adatbázisokban, amelyek ellenőrzését a kizáró okok igazolása körében az Ajánlatkérő számára a 321/2015. Korm. rendelet előírja, azonban ezek a 321/2015. Korm. rendelet 6. § (1) bekezdése alapján nem kerülnek feltüntetésre. A 321/2015. Korm. rendelet 6. § (1) pontjában foglaltak szerint feltüntetésre nem kerülő adatbázisokon felül azonban nincs további olyan adatbázis, amiben elérhető lenne valamely információ díjmentesen.

Amennyiben tehát a 321/2015. Korm. rendelet 6. § (1) pontjában foglaltak szerint feltüntetésre nem kerülő adatbázisokon felül nincs további olyan adatbázis, amiben elérhető lenne valamely információ díjmentesen, Ajánlatkérő a „Nem" és az „Igen (és nincs kitöltve az URL, kibocsátó)" válaszokat is elfogadja.

Amennyiben a 321/2015. Korm. rendelet 6. § (1) pontjában foglaltak szerint nem kötelezően feltüntetendő adatbázisokon felül van további olyan adatbázis, amiben elérhető valamely információ díjmentesen, Ajánlattevőnek az „Igen" választ szükséges adnia és ebben az esetben Ajánlattevőnek a formanyomtatványban pontosan fel kell tüntetnie az adatbázis elérhetőségét (URL) és a kibocsátó hatóság megnevezését.

Amennyiben Ajánlattevő más szervezet kapacitására támaszkodva felel meg, az ajánlatban be kell nyújtani a kapacitásait rendelkezésre bocsátó szervezet részéről is az EEKD-t.

**Ajánlatkérő elfogadja a Gazdasági Szereplők egyszerű nyilatkozatát az alkalmassági követelmények előzetes igazolása kapcsán, azaz a IV. Rész „alfa" szakasz (az összes kiválasztási szempont általános jelzése) kitöltését.**

amely létrejött egyrészről A szerződés száma:

**Név**: Dabas Város Önkormányzata
**Székhely**: 2370 Dabas, Szent István tér 1/b.
**Képviseli**: Kőszegi Zoltán polgármester
**Elérhetőség:**
Cím: 2370 Dabas, Szent István tér 1/B.
Telefon: +36 29 561-282
Fax: 06/29/561-291
E-mail: polgarmester@dabas.hu
**Számlavezető pénzintézete**: ...
**Számlaszáma**: ...
**Adószáma**: 15730363-2-13
**Önkormányzati törzsszáma**: 730369

mint **megbízó** (a továbbiakban: **Megbízó**),

másrészről

**Név:**
**Székhely**:
**Képviseli**:
**Képviselő levelezési címe:**
**Képviselő elérhetősége (telefonszám, email cím):**
**Számlavezető pénzintézete:**
**Számlaszáma**:
**Számlázási cím:**
**Adószáma**:
**MKIK nyilvántartási száma:**
**Cégjegyzék száma:**

mint **megbízott** (továbbiakban: **Megbízott**), együttes említésük esetén Felek között az alábbi helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

**Előzmények:**

1. Megbízó „Műszaki ellenőrzés, FIDIC mérnöki szolgáltatás" tárgyban a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. tv. (a továbbiakban: Kbt.) második része szerinti uniós nyílt közbeszerzési eljárást folytatott le az eljárást megindító felhívásban és a további közbeszerzési dokumentumokban foglaltak szerint, melynek során a Megbízott, mint a legjobb ár-érték arányt tartalmazó ajánlatot benyújtó ajánlattevő került kihirdetésre nyertes ajánlattevőként, és ennek eredményeképpen létrejött az alábbi szerződés (a továbbiakban: szerződés).

I. A szerződés tárgya, időtartama, határidői, hatálybalépése:

2. Megbízó Megbízottat az alábbi feladatok elvégzésével bízza meg, melyeket Megbízott elvállal:
FIDIC mérnöki és a műszaki ellenőrzési szolgáltatás nyújtása Dabas város szennyvízelvezető és tisztító rendszerének fejlesztéséhez, a minimum 6 hónapos

próbaüzem lefolytatásához kapcsolódóan és a jótállási időtartam alatt közreműködés a jótálláshoz kapcsolódó, műszaki ellenőri feladatkörbe tartozó kérdésekben.
Az építési beruházás (a továbbiakban: Beruházás), melyre a FIDIC mérnöki és a műszaki ellenőrzési szolgáltatás vonatkozik: Dabas város szennyvízelvezető és tisztító rendszerének fejlesztése.
A létesítendő új szennyvíztisztító telep és hálózatfejlesztés kiviteli tervei a KEHOP-2.1.3-15-2022-00105 támogatási szerződés keretében elkészültek, a kivitelezésre ezért a FIDIC „Piros" Könyv szerinti szerződési konstrukció kerül alkalmazásra.
A teljes beruházásra előzetes vizsgálati eljárás volt szükséges, mely határozattal zárult (PE/KTHF/00172-15/2024. – környezeti hatásvizsgálat lefolytatása nem szükséges).
Az építési beruházás az alábbi részekből áll:
1.) Szennyvíztisztító telep és nyárfás öntözőtelep építése, hálózat építési feladatok
a.) Szennyvíztisztító telep építése
b.) Nyárfás öntözőtelep létesítése, felújítása
c.) Csatornahálózat és aknák építése (régi és az új telep összekötése)
2.) Szennyvízhálózat fejlesztése a városban
3.) Telep megközelítését biztosító út építése
Az építési beruházás tartalmát részletesen a Közbeszerzési dokumentumokban található kiviteli tervdokumentáció, tételes költségvetés, építési- és vízjogi létesítési engedélyek ismertetik.
Megbízott felelőssége lesz a Projekt megvalósításához szükséges építési szerződések FIDIC Mérnöki és műszaki ellenőrzési és pénzügyi felügyelete, a három kivitelezési részfeladat összehangolása, koordinációja.
FIDIC Mérnök alatt a FIDIC Piros Könyv (ÉPÍTÉSI MUNKÁK Szerződéses Feltételei, MEGBÍZÓ ÁLTAL MEGTERVEZETT MAGAS- ÉS MÉLYÉPÍTÉSI MUNKÁKHOZ, Második, átdolgozott magyar nyelvű kiadás 2005. január, a továbbiakban: FIDIC Piros Könyv) szerinti mérnök értendő.
A műszaki ellenőr alatt a vonatkozó hatályos jogszabályokban, azaz a 2023. évi LXIX. törvény 20. §-a, illetve a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 16. §-a szerinti, és a 266/2013 (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti jogosultsággal rendelkező Építési Műszaki Ellenőr értendő.
Így a Megbízott kötelessége a FIDIC mérnöki feladatok mellett a szakági műszaki ellenőri feladatok (vízgazdálkodási, építményvillamosság és -gépészet, magasépítési munka, közlekedési építmények stb.) ellátása is.

3. Megbízott feladatait a hatályos jogszabályokban, a 10. pont szerinti támogatási szerződésben és a kapcsolódó támogatói projekt szabályozó dokumentumokban, a Megbízott kiválasztására vonatkozó közbeszerzési dokumentumokban, a Beruházás kivitelezőjének kiválasztására vonatkozó közbeszerzési dokumentumokban foglaltaknak megfelelően végzi.

4. Megbízott tudomásul veszi, hogy feladatai teljesítésének igazodnia kell a kivitelezés előre haladásához, ezért a jelen szerződés szerinti teljesítési kötelezettsége mindaddig fennáll, míg a Szerződés szerinti feladatainak maradéktalanul eleget nem tett.

5. A Beruházás azaz állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény hatálya alá tartozik, így Megbízott kötelezettsége mindazon feladatellátás, melyet e jogszabály az adott szakmai feladatkör vonatkozásában előír.

6. Megbízott tudomásul veszi, hogy feladatai teljesítése során szoros együttműködésre köteles Megbízóval, Megbízó szerződéses partnereivel, így különösen a lebonyolítóval, a tervezővel, a tervellenőrrel, a költségszakértővel és az építés kivitelezőjével.

7. Megbízott tudomásul veszi, hogy a Megbízó számára kiemelten fontos a jelen szerződés tárgyát képező szolgáltatások legmagasabb minőségben, határidőre történő megvalósítása Megbízó igényeinek megfelelően.

8. A megbízotti teljesítés időtartama:
   - Egyrészt a munkaterület átadás előkészítése, becslés szerint az építési munkaterület átadás előtt 15 nap
   - Másrészt a kivitelezési Szerződéses megállapodáshoz igazodó kivitelezési időtartam, mely szerint a munkaterület szerződés szerinti átadása esetén a szerződés tárgyát képező munka teljesítési határideje: az építési munkaterület átadásának (FIDIC Piros Könyv 8.1. Alcikkely szerint a munkák megkezdésének) időpontjától számítva 940 nap, mely a FIDIC Piros Könyv 10. Cikkely szerint a Létesítmény Megrendelő általi átvételének megkezdése;
   - Harmadrészt a maximum 30 napos műszaki átadás-átvétel időtartama;
   - Negyedrészt a kivitelezési Szerződéses Megállapodás szerinti jótállási időszak, annak 11-12. pontjaiban foglaltak szerint.

9. Határidők: A Megbízott számára irányadó határidőket elsősorban a FIDIC Piros Könyv általános- és különös feltételei, a kivitelezési Szerződéses Megállapodás tartalmazzák. Amennyiben Megbízott számára az adott feladathoz nincs előírva konkrét határidő, úgy az adott feladatot az annak megfelelő elvégzéséhez az adott esetben feltétlenül szükséges legrövidebb időn belül köteles teljesíteni, figyelemmel a Beruházás kivitelezési határidőire, annak gördülékeny, folyamatos, megfelelő ütemben történő előre haladása érdekében.

10. Hatálybalépés: Megbízó támogatási igényt nyújt be a KEHOP Plusz-2.1.11 pályázati felhívásra a Beruházás finanszírozása érdekében. A Kbt. 53. § (6) bekezdése alapján Megbízó támogatási igényének el nem fogadása, vagy nem kellő mértékű elfogadása, és/vagy a hiányzó fedezet egyéb forrásból történő biztosításának ellehetetlenülése esetén a Szerződés nem lép hatályba.

11. A jelen Szerződés a KEHOP Plusz-2.1.11 program keretében a „Dabas város szennyvízelvezetési és -tisztítási fejlesztésének megvalósítása" tárgyú projekt támogatási igényének támogató általi odaítéléséről szóló támogatói döntés Megbízó általi kézhezvételétől - melyről Megbízó haladéktalanul, írásban tájékoztatja Megbízottat - számított 5. munkanapon lép hatályba.
    Amennyiben a szerződés megkötésétől számított 180. napig nem következik be valamennyi szerződés hatálybalépési feltétel, úgy Megbízó és Megbízott minden egyéb jogcselekmény nélkül szabadulnak a jelen szerződés szerinti kötelemből.

## II. Szerzői vagyoni jogok

12. Megbízott a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatosan elkészítendő, szerzői jogi védelem alá eső alkotások (a továbbiakban: művek) tekintetében szavatol azért, hogy azokon nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, amely Megbízó jogszerzését

kizárná vagy korlátozná. E tekintetben más harmadik személyt a Megbízóval szemben semmiféle jog nem illeti meg, és ebből eredően a Megbízóval szemben semmiféle jogcímen többletdíj-igény nem érvényesíthető. Amennyiben a műveken fennálló felhasználási jog jelen szerződés szerinti megszerzését esetlegesen harmadik személy joga akadályozza, illetve a műveken fennálló felhasználási jog jelen szerződés szerinti gyakorlását harmadik személy joga korlátozza, a Megbízó a szerződéstől elállhat vagy a szerződést felmondhatja, és Megbízottól kártérítést követelhet akár anélkül is, hogy a Megbízottat tehermentesítésre vagy megfelelő biztosíték adására hívná fel, amennyiben az akadályt a Megbízott 30 napon belül írásbeli felhívás ellenére nem szünteti meg. A Megbízottat megilleti az a jog is, hogy az akadály elhárítását vagy a tehermentesítést a Megbízott költségére maga végeztesse el.

13. Felek a jelen szerződés alapján a Megbízott által elkészített és Megbízó részére átadásra kerülő művek felhasználása tekintetében úgy állapodnak meg, hogy azokra a Megbízó – jelen szerződés szerinti díj ellenében – területi és időbeli korlátozás nélküli, minden ismert felhasználási módra vonatkozó, határozatlan idejű, kizárólagos és harmadik személynek átadható felhasználási jogot szerez, továbbá jogot szerez a mű átdolgozására is. Ennek megfelelően a Megbízó különösen jogot szerez arra, hogy a műveket átdolgozza, tetszőleges példányban és alkalommal többszörözze, nyilvánosságra hozza, illetve kép-, vagy hangfelvételen rögzítse, terjessze, számítógépre vagy elektronikus adathordozóra másolja, harmadik személynek hasznosítás céljából átadja, illetve bármely ismert módon a nyilvánossághoz közvetítse. Megbízó a művek felhasználási jogát harmadik személyre átruházhatja, továbbá harmadik személynek a művek további felhasználására és átdolgozására a Megbízott beleegyezése és további díjazása nélkül engedélyt adhat. Felek megállapodnak abban, hogy a Megbízott referenciaként hivatkozhat a jelen szerződés alapján az általa létrehozott művekre.

14. Felek megállapodnak abban, hogy a művek elkészítése során, azzal összefüggésben a Megbízottnál keletkezett egyéb szerzői jogi védelem alá eső művet, dokumentumot, iratot vagy adatot a Megbízott kizárólag a Megbízó előzetes írásbeli jóváhagyása esetén használhatja fel és adhatja át harmadik fél részére.

III. Megbízott feladatainak ütemezése, a Megbízási díj, fizetési feltételek

15. Megbízottat az 1. pontban rögzített feladatainak szerződésszerű ellátásának ellenértékeként mindösszesen nettó ... Ft + Áfa összegű Megbízotti átalánydíj illeti meg, mely magában foglalja a Megbízottat a II. fejezetben rögzített szerzői vagyoni jogokért illető díjazást is.

16. Megbízott az alábbi ütemezés szerint köteles a teljesítésnek eleget tenni. Megbízó az ütemezett teljesítésnek megfelelően tartozik Megbízási díjat fizetni a szabályszerűen benyújtott, teljesítésigazolással ellátott számla (részszámla) alapján.

17. Megbízó a beruházást a KEHOP Plusz-2.1.11 azonosító számú, Felhívás szennyvízelvezetési és -tisztítási projektek megvalósítására tárgyú pályázati felhívás keretében kívánja finanszírozni. A finanszírozás módja „utófinanszírozás". Támogatás mértéke az elszámolható költségek vonatkozásában 100,00 %.

18. Megbízó Megbízott részére előleg igénybevételét nem biztosítja.

19. Számlázás: 20 db részszámla állítandó ki (ideértve a végszámlát is) az építési beruházás 1. részajánlatának 20 db teljesítési mérföldkövének teljesítés igazolásakor, 5 %-os teljesítési szakaszonként, részszámlánként 5 %-os értékben. Végszámla az új szennyvíztelep hiány- és hibamentes próbaüzemének és a műszaki átadás-átvételi eljárások lezárását követően nyújtható be.

20. Az elszámolás és a kifizetés pénzneme a magyar forint (HUF). Megbízó a Megbízott által teljesítés igazolás birtokában szabályszerűen kiállított és eljuttatott számlát átutalással egyenlíti ki a Ptk. 6:130. § (1)-(2) bekezdés szerint. Irányadó még a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény 135. § (5)-(6) bekezdése is. Megbízó elfogadja az olyan elektronikus számlákat, amelyek megfelelnek az EN 16931-1:2017 számú európai szabványnak és az Európai Bizottság által e szabványhoz az Európai Unió Hivatalos Lapjában közzétett szintaxislistának.

21. A fizetési feltételek kapcsán irányadó jogszabályok:
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről
- Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény
- Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény
- 256/2021. (V. 18.) Korm. rendelet

22. Megbízott a 19. pontban megjelölt ütemezésnek megfelelően jogosult számlát benyújtani Megbízó felé. A számlák benyújtásának előfeltétele a hiba- és hiánymentes teljesítésről szóló, Megbízó által kiállított teljesítésigazolás.

23. A megbízási díj egyösszegű átalánydíj. A megbízási díj magában foglalja a Megbízott feladatainak teljeskörű, hiba és hiánymentes ellátásához szükséges valamennyi költségét, az adókat, járulékokat is. A megbízási díj magában foglalja különösen, de nem kizárólagosan Megbízott közvetlen költségeit (utazás, telefonálás stb.), a közvetlen költségek között nem szereplő általános költségeket, a munkaszervezési költségeket, a felmerülő munkabér, adó- és járulékköltségeket, Megbízott tervezett nyereségét, a szavatosság körében elvégzendő munkálatokhoz kapcsolódó költségeket, díjakat, a szerzői jogvédelem alá eső művek vagyoni értékű jogai átruházásának ellenértékét, továbbá minden olyan költséget, mely a hiba- és hiánymentes, szerződésszerű teljesítéshez szükséges.

24. Megbízott tudomásul veszi, hogy a megbízási díjon felül Megbízóval szemben semmilyen egyéb költség- és díjigénnyel nem élhet jelen szerződés teljesítésével összefüggésben. Megbízott tudomásul veszi, hogy az általa tett nyertes ajánlatában foglaltakhoz képest, a szerződés teljesítése során időközben bekövetkező esetleges árváltozások, hatósági előírások változása és abból adódó esetleges többletköltségek, technikai és technológiai változások, inflációváltozás, adó-, járulék- és bérterhek változása nem ad alapot a megbízási díj módosítására, azok Megbízott kockázata körébe tartoznak, teljeskörű ajánlatát kifejezetten ezen esetleges változások tudatában tette meg.

25. Megbízó jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a megbízási díj fedezete később odaítélendő támogatásból, a KEHOP Plusz-2.1.11 azonosító számú, Felhívás

szennyvízelvezetési és -tisztítási projektek megvalósítására tárgyú pályázati felhívás keretében fog a rendelkezésére állni.

26. A teljesítésigazolás kiállítására a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 135. §-a szerint, az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet (Ávr.) 57. § (4) bekezdése alapján a polgármester vagy az általa írásban kijelölt személy jogosult.

27. Megbízott köteles számláját a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kiállítani. Felek rögzítik, hogy fizetési kötelezettséget csak a jelen szerződésnek és a hatályos jogszabályoknak megfelelően kiállított számla (tartalmi, formai feltételek, mellékletek) keletkeztet.

28. A megbízási díj késedelmes fizetése esetén Megbízó a Ptk. 6:155. § (1) bekezdésben meghatározott mértékű késedelmi kamatot, valamint – mint szerződő hatóság – a behajtási költségátalányról szóló 2016. évi IX. törvény szerinti mértékű behajtási költségátalányt köteles megfizetni Megbízott felé.

29. Amennyiben Megbízó fizetési kötelezettségének a nem megfelelően kiállított számla, vagy az azt alátámasztó okiratok hiánya amiatt nem tud eleget tenni, úgy ez a Megbízott késedelmi kamat iránti követelését kizárja, ezt Megbízott jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi.

## IV. Felek jogai és kötelezettségei

30. Megbízott köteles munkáját legjobb szakmai tudása szerint, a Megbízó érdekeit messzemenően szem előtt tartva úgy végezni, hogy teljesítése valamennyi vonatkozó európai uniós illetve magyar jogszabálynak, szabványnak, szakmai előírásnak, közbeszerzési dokumentumnak, adott esetben a vonatkozó engedélynek és a kivitelezési tervdokumentációknak megfelelően, kifogástalan műszaki paraméterek elérése mellett valósuljon meg.

31. Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy a teljesítés során a lehető legnagyobb mértékű pontossággal és gyorsasággal jár el, a lehető legmagasabb színvonalon teljesít. Megbízott felel minden olyan hiányosságért, késedelemért, kárért, amely abból ered, hogy feladatait gondatlanul, hiányosan, késedelmesen vagy a szakmai követelményeknek nem megfelelően teljesíti.

32. A Megbízott felelős:
a) az általa készített dokumentumok, állásfoglalások, javaslatok, nyilatkozatok
aa) műszaki tartalmának szakszerűségéért,
ab) valós állapotnak megfelelő tartalmáért,
ac) az építészeti és természeti örökség megóvásáért,
b) a megbízotti feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági műszaki ellenőrök és egyéb alvállalkozók kiválasztásáért,
c) a munkatársai, alvállalkozói és a Beruházás egyéb résztvevői közötti egyeztetések koordinálásáért.

33. Megbízott kifejezetten kijelenti, hogy a szerződés teljesítéséhez szükséges feltételekkel, engedélyekkel, jogosultságokkal, szakmai, technikai és humán

erőforrásokkal rendelkezik és azok rendelkezésre állását a szerződés teljes időtartama alatt biztosítja.

34. Megbízó köteles a Megbízott részére a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben minden olyan információt, adatot biztosítani, amelyek a jelen szerződés alapján teljesítendő feladatok elvégzéséhez szükségesek, és amelyet a Megbízott megjelölt, és amellyel Megbízó rendelkezhet. Ezzel összefüggésben Felek rögzítik, hogy bármilyen hozzáférési lehetőséget a Megbízott kizárólag a jelen szerződés alapján teljesítendő feladatok elvégzése céljából jogosult igénybe venni, és köteles alkalmazkodni a Megbízó előírásaihoz. Ezen előírásokról történő tájékoztatás a Megbízó kötelezettsége. A jelen pontban foglalt kötelezettség nem teljesítése csak abban az esetben minősül közbenső szerződésszegésnek, ha a Megbízott egyértelműen megjelölte a hiányzó információt és azt, hogy a teljesítéséhez miért feltétlenül szükséges annak megléte, továbbá azzal az információval Megbízó rendelkezik, azt a Megbízottnak megadni jogosult és Megbízott megfelelő határidőt tartalmazó felhívása ellenére sem adja meg Megbízottnak.

35. Ha Megbízó nem adta meg a Megbízott részére azt az információt, ami a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges, Megbízott erről a tényről köteles értesíteni a Megbízót, egyúttal megjelölve a hiányos információn alapuló teljesítés várható következményeit. Ha Megbízó az esetleges következmények ismeretében is ragaszkodik a teljesítés változatlan végzéséhez, az ebből eredő károk őt terhelik.

36. Megbízó gondoskodik arról, hogy a Megbízott feladatának ellátásához szükséges dokumentumok szükség szerint – a Beruházás üteméhez igazodva, megfelelő időben – Megbízott rendelkezésére álljanak.

37. Megbízott a jelen szerződés szerinti feladatait, a vonatkozó jogszabályok és szakmai követelményeknek megfelelő legmagasabb színvonalon köteles ellátni, az ilyen tevékenység ellátásában jártassággal rendelkező személyektől elvárható fokozott gondossággal és szakértelemmel, a Megbízó mindenkori érdekeinek megfelelően. Megbízott minden tőle elvárható intézkedést köteles megtenni annak érdekében, hogy a jelen szerződés szerinti feladatait jó minőségben, műszakilag kivitelezhető, gazdaságos és célszerű megoldásokat javasolva, Megbízó igényeit a lehető legteljesebb mértékben kielégítve valósítsa meg.

38. Megbízott köteles haladéktalanul írásban jelezni a Megbízónak bármely tényt, vagy körülményt, amely a jelen szerződés szerinti feladataira vonatkozó bármely határidő csúszását, a Megbízói döntések módosítását, vagy szerződésszegést eredményezhet. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért Megbízott a Ptk. szabályai szerinti teljes kártérítési felelősséggel tartozik Megbízóval szemben.

39. Megbízott haladéktalanul köteles értesíteni Megbízót minden olyan tényről, körülményről, beleértve a Megbízótól kapott információkat is, amelyek kihatással vannak vagy lehetnek a vonatkozó jogszabályok és a jelen szerződés szerint elvárt minőségre és költségekre, és bármilyen módon befolyással lehetnek a szerződés a hiba és hiánymentes, szerződésszerű teljesítésére.

40. Megbízó utasításadási jogára a Ptk. szabályai irányadók. A Megbízott a Megbízó utasítása szerint köteles eljárni. Ha a Megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást

ad, a Megbízott köteles őt erre figyelmeztetni. Ha a Megbízó a figyelmeztetés ellenére utasítását fenntartja, a Megbízott a feladatot a Megbízó utasításai szerint, a Megbízó kockázatára köteles ellátni.

41. Megbízott köteles arra is figyelmeztetni a Megbízót, ha utasítása az eredményt bármely módon befolyásolhatná. Ezen kötelezettség teljesítésének elmaradása a Megbízott terhére esik. Megbízott szükség esetén konzultációt kezdeményez Megbízónál a feladat teljesítésének egyeztetése érdekében. Ezen kötelezettség teljesítésének elmaradása a Megbízott terhére esik. Megbízott köteles figyelmeztetni Megbízót, ha utasításának végrehajtása valamely jogszabály vagy hatósági határozat megsértéséhez vezetne, megjelölve a vonatkozó határozatot vagy jogszabályi rendelkezést. Amennyiben Megbízó az utasítását Megbízott figyelmeztetése ellenére is fenntartja, Megbízott az utasítás teljesítésének megtagadására jogosult.

42. Megbízó jogosult a Megbízott tevékenységét ellenőrizni, valamint tájékoztatást kérni. A tájékoztatás kérés keretében a Megbízott köteles a kért tájékoztatást megadni 2 munkanapon belül (kivéve, ha a tájékoztatás-kérésből, vagy az érintett feladat jellegéből, vagy jelen szerződésből ennél rövidebb határidő nem következik), szükség esetén a teljesítéssel kapcsolatban a Megbízót kérés nélkül tájékoztatni. Megbízottat nem mentesíti a felelősség alól, ha az ellenőrzési kötelezettségét a Megbízó nem, vagy nem megfelelően teljesítette.

43. Felek megállapodnak abban, hogy tekintettel a jelen szerződés tárgyára az érintett személyek személyiségi jogait tiszteletben tartják, és Megbízott – mint kellő gyakorlattal rendelkező személy – köteles megtenni mindent ezen jogok sérelmének, veszélyeztetésének elkerülése érdekében akkor is, ha azt a jelen szerződés, vagy a közbeszerzési eljárás dokumentációja nem nevesíti.

44. Megbízott az ajánlatában rögzítetteknek és a Kbt-ben foglaltaknak megfelelően vehet igénybe alvállalkozót. Az igénybe vett alvállalkozókról, az általuk végzett munkákról és azoknak a Megbízási díjhoz viszonyított arányáról Megbízott a Megbízót folyamatosan köteles tájékoztatni. Megbízott a jogosan igénybevett alvállalkozóért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna; alvállalkozó jogosulatlan igénybevétele esetén felel minden olyan kárért, amely egyébként nem következett volna be. Megbízott nyilatkozik, hogy a jelen szerződés teljesítéséhez nem vesz igénybe a jelen szerződés alapjául szolgáló közbeszerzési eljárásban előírt kizáró okok hatálya alatt álló alvállalkozót.

45. Megbízott köteles a hibátlan, szerződésszerű, határidőben történő teljesítésnek eleget tenni a kivitelezés előrehaladásának megfelelő ütemben. Megbízott nyilatkozik, hogy ezen vállalásához szükséges, jogszabály szerint megkívánt szakmagyakorlási jogosultsággal, szakemberekkel, szükséges engedélyekkel rendelkezik.

46. Megbízott kijelenti, hogy a szerződés teljesítési körülményeit, valamint célját teljes körűen megismerte és ennek megfelelően tette meg ajánlatát a közbeszerzési eljárásban. Megbízott kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy Megbízó számára az adott beruházás kiemelt jelentőséggel bír és a támogatási projekt miatt fokozott felelősséggel jár, így fokozott gondossággal jár el a teljesítés során. A jelen pontban foglalt kötelezettségek és a közbeszerzési dokumentumokban a teljesítésre előírt szabályok Megbízott általi megsértése (külön-külön) súlyos szerződésszegésnek minősül.

47. Megbízott felelősséggel tartozik továbbá mindazokért a károkért és többletköltségért, amelyek azért merültek fel, mert feladatait nem a jelen szerződésben foglaltak szerint látta el.

V. Szerződésszegés, a szerződés biztosítékai

48. Megbízott teljesítése akkor szerződésszerű, ha Megbízott a jelen szerződés, a hatályos jogszabályok, a közbeszerzési dokumentumok szerinti feladatait, Megbízó érdekének megfelelő szem előtt tartásával, határidőben, maradéktalanul, hiba és hiánymentesen, és a Megbízó által megkívánt követelményeknek megfelelően teljesíti.

49. Ha Megbízott olyan okból, amelyért felelős, a jelen szerződésben meghatározott bármely szerződéses határidőt nem tartja be, késedelembe esik, akkor késedelmi kötbért köteles fizetni Megbízó felé. A késedelmi kötbér mértéke minden megkezdett késedelmes naptári napra a nettó megbízási díj 0,5%-a. A késedelmi kötbér maximális mértéke a nettó megbízási díj 15%-ának megfelelő összeg. A késedelmi kötbér fizetés határideje az adott késedelmes napot követő 15. nap.

50. Amennyiben Megbízott késedelme bármely rá irányadó határidő tekintetében a 30 naptári napot meghaladja, Megbízó jogosult jelen szerződést érdekmúlás bizonyítása nélkül, azonnali hatállyal felmondani és érvényesíteni a Megbízott szerződésszegéséből eredő egyéb igényeit, így meghiúsulási kötbért is, továbbá a kötbért meghaladó kárát.

51. Megbízott meghiúsulási kötbért köteles fizetni Megbízó felé, ha a szerződés teljesítése olyan okból, melyért Megbízott felel, részben vagy egészben meghiúsul. A kötbér alapja a nettó megbízási díj, mértéke 15 %. A meghiúsulási kötbér fizetés határideje az erről szóló Megbízói felhívás Megbízott általi kézhezvételét követő 15. nap.

52. Amennyiben Megbízott részéről a kötbérfizetésre okot adó körülmény felmerült, Megbízó az erre irányuló írásbeli felhívással érvényesíti kötbér igényét Megbízott felé. Amennyiben Megbízott a kötbérfizetésre szóló felhívás kézhezvételétől számított 5 napon belül írásban nem jelzi kifogását Megbízó felé, azt úgy kell tekinteni, hogy a kötbér fizetési kötelezettség jogalapját és annak mértékét nem vitatja.

53. Az elismert kötbér-követelés beszámítható a Kbt. 135. § (6) bekezdése szerinti feltételek teljesülése esetén. A kötbér összegét ez esetben Megbízó jogosult Megbízott rész,- illetve végszámlájából visszatartani, ha Megbízott a kötbérfizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget.

54. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a kötbér mértékét – figyelemmel a Megbízónak a teljesítéshez fűződő rendkívül kiemelt, fokozott érdekeire – nem minősítik túlzottnak, azt a szerződés tárgyára tekintettel kifejezetten arányosnak tartják, és annak vitatásáról jelen szerződés aláírásával kapcsolatban véglegesen és visszavonhatatlanul lemondanak.

55. Amennyiben a jelen szerződés teljesítése a Megbízó felelősségi körébe eső okból hiúsul meg, Megbízott a saját, igazolható költségei megtérítésére tarthat igényt. Ebben az esetben a Megbízott csak azoknak a károknak a megtérítését kérheti, melyek a jelen

szerződés meghiúsulásával közvetlen összefüggésben állnak, és amely károk más módon nem térülnek meg.

56. Megbízott szerződésszegése esetén, a kötbér igényen felül, Megbízó jogosult érvényesíteni a Ptk. szerinti szavatossági jogait, jótállási igényét, továbbá jogosult érvényesíteni a megbízotti szerződésszegésből adódó, kötbért meghaladó kárát is.

57. Megbízott a jelen szerződéshez legkésőbb annak hatálybalépéséig csatolja és a szerződés hatálya alatt folyamatosan fenntartja a műszaki ellenőri tevékenységre vonatkozó, legalább 100.000.000,-Ft/biztosítási időszak és legalább 50.000.000,-Ft/káresemény kifizetési limitösszegig terjedő felelősségbiztosítását. A felelősségbiztosítást a Megbízó jogosult a Megbízottnál és a biztosítónál folyamatosan ellenőrizni, ezért a Megbízott a biztosítót a Megbízó tekintetében felmenti a titoktartási kötelezettsége alól.

VI. Együttműködés, kapcsolattartás, nyilatkozattétel

58. Felek a jelen szerződés teljesítése érdekében együttműködési kötelezettséget vállalnak, melynek keretében kötelesek a szerződés teljesítését befolyásoló minden lényeges körülményről egymást haladéktalanul tájékoztatni. Megbízott tudomásul veszi, hogy köteles a Megbízó alkalmazottaival és munkatársaival, vagy az általa kijelölt más személyekkel a feladat teljesítése során együttműködni.

59. Megbízott tudomásul veszi, hogy a fenti együttműködési kötelezettsége kiterjed valamennyi, a Beruházás megvalósításában közreműködő vállalkozóra, alvállalkozóra, közreműködőre, azok alkalmazottaira, illetve azok érdekkörében eljáró személyekre, függetlenül attól, hogy ezen személyekkel Megbízott közvetlenül szerződéses jogviszonyban áll-e.

60. Megbízott együttműködési kötelezettsége tárgyi Beruházás keretében kiterjed mindazon személyekre, akikkel Megbízó – fentiek szerint – a Beruházás eredményes megvalósítása céljából szerződést köt. Megbízott a fentieket kifejezetten tudomásul veszi, és nyilatkozik, hogy ajánlatát kifejezetten ezen körülmények ismeretében tette meg.

61. Felek rögzítik, hogy mindennemű értesítést írásban is meg kell erősíteni, és azokat megküldeni az érdekelt Felek címére. Felek megállapodnak abban, hogy az értesítéseket elektronikus levél formájában is elfogadják egymástól azzal, hogy az elektronikus levél csak akkor minősül kézbesítettnek, ha annak kézbesítését a címzett vagy a levelezési rendszer az elküldést követően visszaigazolja.

62. Bármely fél által észlelt, a szerződés szerződésszerű teljesítését lehetetlenné tévő akadály felmerülése, illetve szerződésmódosítás kezdeményezése esetén azonban az értesítést aláírt ajánlott vagy tértivevényes, vagy személyesen kézbesített levélben is meg kell erősíteni azzal, hogy Felek a levelet ajánlott küldemény esetében a feladást követő 5. munkanapon kézbesítettnek tekintik.

63. A jelen szerződéssel kapcsolatos kérdésekben nyilatkozattételre jogosult és kapcsolattartó:

Megbízó részéről:
név: .....
telefonszám:.....,
e-mail: .....,
postacím: .....

Megbízott részéről:
név: .....
telefonszám:.....,
e-mail: .....,
postacím: .....

VII. Vis maior

64. Megbízott és Megbízó nem felelős, ha a késedelmes teljesítés vagy más szerződéses kötelezettségek teljesítésében fellépő hiányosság vis maior következménye.

65. A vis maior olyan, a szerződésszerű teljesítést akadályozó esemény, amely Felek ellenőrzési körén kívül esik, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható és nem elvárható, hogy az érintett fél a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.

VIII. Titoktartás

66. Bizalmas információk átadására vagy nyilvánosságra hozatalára egyik fél sem jogosult, kivéve a szerződés lényeges tartalmi elemeire, azaz a Felek személyére, a szerződés tárgyára és az ellenszolgáltatás mértékére vonatkozó információkat, illetve mindazon rendelkezéseket, amelyek nyilvánosságra hozatalát a Megbízó vonatkozásában jogszabály írja elő. Nyilvánosságra hozatalnak minősül a jogosulatlan harmadik személlyel történő közlés is.

67. A jelen szerződéssel és annak teljesítésével kapcsolatos, vagy a Megbízóre, különösen annak működésére, szervezetére vonatkozó információ, illetőleg minden olyan tény, adat, terv, okirat, dokumentum, eljárás bizalmas információnak minősül, amelyek nyilvánosságra hozatala a Felek érdekeit sértené, és amelynek titokban tartása érdekében a jogosult a szükséges intézkedéseket megtette, azzal, hogy önmagában a jelen pont szerződésbe foglalása nem minősül a szükséges intézkedések megtételének.

68. A szerződéssel kapcsolatban keletkezett titok és egyéb, a teljesítés során keletkezett bizalmas információk tekintetében a hatályos jogszabályok által előírt rendelkezések alapján kell eljárni.

69. A titoktartási kötelezettség Megbízottat a szerződés teljesítésére, illetőleg megszűnésére tekintet nélkül, határidő nélkül terheli. A titoktartási kötelezettség megsértéséből, illetve az adatok jogosulatlan nyilvánosságra hozatalából származó hátrányok, valamint az ezek kiküszöböléséhez szükséges költségek, ideértve mind a vagyoni, mind a nem vagyoni kár megtérítését – az egyéb felelősségén túl – azt a felet terhelik, akinek a jogosulatlan nyilvánosságra hozatal tekintetében felelőssége fennáll.

70. Megbízott vállalja, hogy üzleti titok címen nem tagadja meg a tájékoztatást a szerződés lényeges tartalmáról. Megbízott jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy nem

korlátozható vagy nem tiltható meg üzleti titokra hivatkozással olyan adat nyilvánosságra hozatala, amely a közérdekű adatok nyilvánosságára és a közérdekből nyilvános adatra vonatkozó, külön törvényben meghatározott adatszolgáltatási és tájékoztatási kötelezettség alá esik.

71. Felek titoktartási kötelezettsége kiterjed a munkavállalóikra, valamely polgári jogi szerződés alapján munkavégzésre irányuló jogviszony, vagy más jogviszony alapján a féllel kapcsolatban lévő egyéb személyekre, teljesítési segédeikre is. Ezen személyek magatartásáért a titoktartási kötelezettség viszonylatában az érintett Fél, mint saját magatartásáért felel.

IX. A szerződés módosítása, megszűnése, egyéb rendelkezések

72. A Megbízó a szerződéstől a szerződés teljesítésének megkezdése előtt bármikor elállhat, ezt követően a teljesítésig a szerződést felmondhatja. A Megbízó elállása vagy felmondása esetén köteles a Megbízottnak a díj arányos részét megfizetni és a szerződés megszüntetésével okozott kárt megtéríteni azzal, hogy a kártalanítás a Megbízási díjat nem haladhatja meg.

73. Jelen szerződés csak a Kbt. 141. § előírásainak teljesülése esetén, írásban módosítható.

74. Bármely fél a másik fél súlyos szerződésszegő magatartása vagy mulasztása miatt a szerződést írásban azonnali hatállyal felmondhatja. A jelen szerződésben súlyos szerződésszegésként megjelölt okok, vagy egyébként a súlyos vagy ismételt egyéb szerződésszegések bármelyike önmagában igazolja a sérelmet szenvedett fél részéről az érdekmúlást.

75. Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen Megbízott részéről:

a) a szerződésben rögzített feladatok esetében bizonyíthatóan Megbízott felelősségi körébe eső mulasztás, vagy hiba
b) ha a szerződésben rögzített esetekben a Megbízó által tett észrevételeket Megbízott alapos ok nélkül figyelmen kívül hagyja,
c) Megbízott olyan tevékenységet vagy mulasztást tanúsít, mely a Megbízó vagy harmadik személyek jóhírnevét sérti vagy veszélyezteti,
d) Megbízott valótlan közlést nyújt a Megbízónak,
e) Megbízott bármely feladatát késedelmesen teljesíti, ha ennek okán a szerződés fenntartása már nem áll a Megbízó érdekében,
f) Megbízott valótlan tartalmú közlése a Megbízó tevékenységét megzavarja,
g) Megbízott ellen jogerős felszámolási eljárás indul, vagy végelszámolási kérelmet nyújt be,
h) Megbízott adószámát törlik,
i) Megbízott bármely, a jelen szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét - olyan okból, amiért felelős - szándékosan vagy súlyos gondatlansággal jelentős mértékben vagy ismételten megszegi.

76. Súlyos szerződésszegésnek minősül Megbízó részéről különösen:

a) ha Megbízó a feladat ellátásához szükséges és rendelkezésére álló, a Megbízott által pontosan megjelölt adatokat, információkat nem, vagy nem teljes körűen biztosítja Megbízott erre irányuló írásbeli felhívása ellenére sem,

b) Megbízó a szerződésszerű és igazolt teljesítésért Megbízottnak járó ellenszolgáltatást a jelen szerződésben meghatározott fizetési határidő elteltét követően felhívásra, fizetési póthatáridő biztosítása ellenére sem fizeti meg.

77. Szerződésszegés esetén bármely fél köteles fenti jogának gyakorlása előtt a másik, szerződésszegő fél figyelmét írásban felhívni a szerződésszegés megszüntetésére, megfelelő, legalább 3 munkanapos (fizetés teljesítésénél 15 napos) határidő mellett. Az azonnali hatályú felmondást tartalmazó nyilatkozatban hivatkozni kell a súlyos szerződésszegés tényére és meg kell jelölni a súlyos szerződésszegés megállapításának alapjául szolgáló tényt, körülményt.

78. A kötelezettség teljesítésére felhívó írásbeli felszólítást nem kell megküldeni, ha a szerződésszegés olyan súlyú, hogy a sérelmet szenvedett féltől a továbbiakban nem várható el a szerződés fenntartása.

79. Megbízó köteles a szerződés felmondani a Kbt-ben meghatározottak szerint, amennyiben:

a) Megbízottban közvetetten vagy közvetlenül 25%-ot meghaladó tulajdoni részesedést szerez valamely olyan jogi személy vagy személyes joga szerint jogképes szervezet, amely tekintetében fennáll a Kbt. 62. § (1) bekezdés k) pont kb) alpontjában meghatározott feltétel

b) Megbízott közvetetten vagy közvetlenül 25%-ot meghaladó tulajdoni részesedést szerez valamely olyan jogi személyben vagy személyes joga szerint jogképes szervezetben, amely tekintetében fennáll a Kbt. 62. § (1) bekezdés k) pont kb) alpontjában meghatározott feltétel.

80. Fentiek ellenőrzése érdekében a szerződés teljesítésének teljes időtartama alatt Megbízott a fenti ügyletekről a Megbízót haladéktalanul értesíti és tulajdonosi szerkezetét megismerhetővé teszi.

81. A szerződés fentiek szerint történő felmondása esetén Megbízott a szerződés megszűnéséig teljesített és igazolt munkavégzése ellenértékére jogosult.

82. A szerződés bármely okból való megszűnése esetén Megbízott a birtokában lévő, a Megbízó által átadott dokumentumokat a teljesítéssel egy időben, vagy a szerződés bármely okból történő megszűnését követő 3 napon belül átadja a Megbízó részére iratjegyzékkel együtt, jegyzőkönyv felvétele mellett.

83. A szerződésszegő Fél teljes körű kártérítési felelősséggel tartozik az általa elkövetett szerződésszegéssel a másik félnek, illetve harmadik személynek okozott kárért.

84. Felek jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén kötelesek teljes körűen elszámolni egymással, beleértve az esetleges kártérítési és kötbérigényeket is.

85. A külföldi adóilletőségű Megbízott köteles a szerződéshez arra vonatkozó meghatalmazást csatolni, hogy az illetősége szerinti adóhatóságtól a magyar adóhatóság közvetlenül

beszerezhet a Megbízottre vonatkozó adatokat az országok közötti jogsegély igénybevétele nélkül.

86. A jelen szerződés alapjául szolgáló közbeszerzési ajánlati felhívás M2a.) pont szerinti szakember alkalmasságnál előírtat meghaladó többlet szakmai tapasztalata (min. 0, max. 36 hónap) ... hónap. A szakember neve: ...

87. A jelen szerződés alapjául szolgáló közbeszerzési ajánlati felhívás M2b.) pont szerinti szakember alkalmasságnál előírtat meghaladó többlet szakmai tapasztalata (min. 0, max. 36 hónap) ... hónap. A szakember neve: ...

88. A jelen szerződés alapjául szolgáló közbeszerzési ajánlati felhívás M2c.) pont szerinti szakember alkalmasságnál előírtat meghaladó többlet szakmai tapasztalata (min. 0, max. 36 hónap) ... hónap. A szakember neve: ...

89. A jelen szerződés alapjául szolgáló közbeszerzési ajánlati felhívás M2d.) pont szerinti szakember alkalmasságnál előírtat meghaladó többlet szakmai tapasztalata (min. 0, max. 36 hónap) ... hónap. A szakember neve: ...

~~90. A jelen szerződés alapjául szolgáló közbeszerzési ajánlati felhívás M2e.) pont szerinti szakember alkalmasságnál előírtat meghaladó többlet szakmai tapasztalata (min. 0, max. 36 hónap) ... hónap.~~

~~91~~90. A fenti műszaki ellenőr szakembereknek legkésőbb a szerződéskötés időpontjáig a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti, a Megbízott ajánlatában megjelölt műszaki ellenőri jogosultsággal kell szerepelnie a kamarai névjegyzékben. A névjegyzékbe-vétel elmaradása Megbízott szerződéskötéstől való visszalépésének minősül.

~~92~~91. A jelen szerződés ellenszolgáltatása támogatásból kerül finanszírozásra.

92. Megbízott köteles lehetővé tenni a Megbízó, a Támogató szervei és a nevükben eljáró személyek, továbbá a jogszabályban meghatározott szervek és személyek helyszíni, illetőleg egyéb ellenőrzéseit és azok során együttműködni köteles. Megbízott részt vesz szükség szerint a projekt megbeszéléseken, adatot, iratot szolgáltat, biztosítja a fizikai eszközökhöz való hozzáférést a kifizetési kérelemhez és a projekt előre haladási jelentéshez, illetőleg egyéb módon együttműködik, a Megbízó, vagy fenti szervezetek által igényelt esetekben és módon.

## X. Átláthatóságra vonatkozó rendelkezések

93. Megbízott jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül, továbbá arra vonatkozóan, hogy – az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 41. § (6) bekezdésére tekintettel – tudomásul veszi, hogy átláthatóságának ellenőrzése céljából Megbízó a jelen szerződésből eredő követelései elévüléséig az Áht. 55. §-a szerint jogosult Megbízott átláthatóságával összefüggő, az Áht. 55. §-ában meghatározott adatokat kezelni.

94. Megbízott tudomásul veszi – az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet (Ávr.) 50. § (1a) bekezdésére tekintettel –, hogy a

93. pont szerinti nyilatkozatában foglaltak változása esetén arról haladéktalanul köteles a Megbízót tájékoztatni, továbbá azt, hogy amennyiben a jelen szerződés Megbízott valótlan tartalmú nyilatkozatán alapul, jelen szerződést Megbízó azonnali hatállyal felmondja vagy – ha a szerződés teljesítésére még nem került sor – a szerződéstől eláll, és kifizetést Megbízott részére nem teljesít.

95. Felek tudomásul veszik, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5. § (5) bekezdése szerint az Állami Számvevőszék – az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5. § (3)-(4) bekezdés szerinti ellenőrzési feladataival összefüggésben – ellenőrizheti az államháztartás alrendszereiből finanszírozott beszerzéseket és az államháztartás alrendszereihez tartozó vagyont érintő szerződéseket a Megbízónál, a Megbízó nevében vagy képviseletében eljáró természetes és jogi személynél, valamint azoknál a szerződő feleknél, akik, illetve amelyek a Szerződés teljesítéséért felelősek, továbbá a Szerződés teljesítésében közreműködőknél.

## XI. Záró rendelkezések

96. Felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik, ezért jelen szerződés megkötésének akadálya nem áll fenn.

97. Felek akként állapodnak meg, hogy a vitás kérdést megkísérlik peren kívüli békés úton rendezni, és csak ennek eredménytelensége esetén fordulnak bírósághoz.

98. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Magyarország hatályos jogszabályai, különösen a Kbt. és a Ptk. rendelkezései az irányadók.

99. Megbízó köteles a szerződést felmondani, vagy – a Ptk.-ban foglaltak szerint – attól elállni, ha a szerződés megkötését követően jut tudomására, hogy Megbízott tekintetében a közbeszerzési eljárás során kizáró ok állt fenn, és ezért ki kellett volna zárni a közbeszerzési eljárásból.

100.

Megbízott

a) nem fizethet, illetve számolhat el a szerződés teljesítésével összefüggésben olyan költségeket, amelyek a Kbt. 62. § (1) bekezdés k) pont ka)–kb) alpontja szerinti feltételeknek nem megfelelő társaság tekintetében merülnek fel, és amelyek a Megbízott adóköteles jövedelmének csökkentésére alkalmasak;

b) a szerződés teljesítésének teljes időtartama alatt tulajdonosi szerkezetét Megbízó számára megismerhetővé teszi és a Kbt. 143. § (3) bekezdése szerinti ügyletekről Megbízót haladéktalanul értesíti, valamint a Kbt. 143. § (3) bekezdése szerinti szervezetek tekintetében a Megbízó kérésére rendelkezésre bocsátja az e szervezetek felett tényleges irányítást vagy ellenőrzést gyakorló magánszemély azonosításához és az e szervezetek tulajdonosi és irányítási viszonyainak megismeréséhez szükséges információkat;

c) köteles együttműködni a Btk. XXVII. Fejezetében meghatározott korrupciós bűncselekmények, a Btk. szerinti hűtlen kezelés, hanyag kezelés és költségvetési csalás, valamint a Btk. XLII. Fejezetében meghatározott versenyt korlátozó megállapodás közbeszerzési és koncessziós eljárásban bűncselekmények kockázatainak csökkentése érdekében.

~~Felek megállapodnak abban, hogy a Megbízott nem fizethet, illetve számolhat el a szerződés teljesítésével összefüggésben olyan költségeket, amelyek a Kbt. 62. § (1) bekezdés k) pont ka) kb) alpontja szerinti feltételeknek nem megfelelő társaság tekintetében merülnek fel, és amelyek a Megbízott adóköteles jövedelmének csökkentésére alkalmasak.~~

~~100. Megbízott a szerződés teljesítésének teljes időtartama alatt tulajdonosi szerkezetét a Megbízó számára megismerhetővé teszi és a Kbt. 143. § (3) bekezdése szerinti ügyletekről a Megbízót haladéktalanul értesíti.~~

101. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződés bármely pontja kógens jogszabályba ütközne, akkor a szerződés fentieket sértő rendelkezése helyébe – minden további jogcselekmény, így különösen a szerződés módosítása nélkül – a megsértett kötelező érvényű jogszabályi rendelkezés kerül. Fentieket kell megfelelően alkalmazni akkor is, ha valamely kógens jogszabály akként rendelkezik, hogy valamely rendelkezése a szerződés része, vagy a szerződésben szöveg-szerűen szerepelnie kell és azt szöveg-szerűen a szerződés nem tartalmazza, ebben az esetben az adott rendelkezés a szerződés részét képezi.

102. A szerződés és mellékleteinek nyelve a magyar. A szerződés a mindkét fél aláírásra és kötelezettségvállalásra jogosult vezető tisztségviselőjének (Megbízottnál cégszerű) aláírása esetén érvényes.

103. A szerződés tartalmazza a Megbízó és a Megbízott közötti megállapodás valamennyi feltételét. A szerződés hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet a Felek a szerződés tárgyát illetően a szerződés kelte előtt tettek vagy kötöttek. A jelen pontban foglalt kikötés a Ptk. 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.

104. Jelen szerződés aláírására ... alapján jogosult a Polgármester.

105. Jelen szerződés 5 eredeti példányban készült, melyből 3 példány Megbízót, 2 példány Megbízottat illeti.

106. Felek jelen szerződést – annak elolvasását és értelmezését követően – mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták.

107. Mellékletek, amik a nagy terjedelem miatt nem kerülnek fizikailag csatolásra:
- Jelen szerződés alapjául szolgáló közbeszerzési eljárás ajánlati felhívása és egyéb közbeszerzési dokumentumai, így különösen a műszaki leírás
- Kivitelező kiválasztását célzó közbeszerzési eljárás közbeszerzési dokumentumai, így különösen a FIDIC Piros Könyv általános- és különös feltételei, valamint a Szerződéses Megállapodás és annak mellékletei
- ...

Dabas, 2026..... hó .... nap

..., 2026..... hó .... nap

Megbízott képviseletében:

Megbízó képviseletében:

# DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

| | |
|---|---|
| Ügyiratszám: HIV/12-151/2026. | Tárgy: |
| Ügyintéző: | Hiv. szám: |
| Telefon: | Melléklet: |

## ELŐTERJESZTÉS

**Beszámoló az 51/2026.(III.5.) számú ÖK. HATÁROZATBAN foglalt energetikai beszerzések megvalósításáról.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2026. március 5-én tartott ülésén 10 egyhangú igen szavazattal felhatalmazta a Polgármestert, hogy az Infend Energy Kft. közreműködésével elindítsa az önkormányzati energetikai beszerzések megvalósítását.

A felhatalmazás alapján a hatékonyabb érdekérvényesítés és a kedvezőbb árak elérése érdekében Dabas Város Önkormányzata csatlakozott a Dunavarsány központú csoportos energetikai közbeszerzéshez. Az erről szóló konzorciumi megállapodás **2026. április 24-én** hivatalosan is megkötttetésre került.

A folyamat következő lépéseként elkészítettük a részletes műszaki adattáblát, amely pontosan tartalmazza a közbeszerzési eljárásban résztvevő összes Dabas városi intézményt és azok energiafogyasztási adatait.

A Dunavarsányi Önkormányzat szervezésében **2026. június 19-én** megtörtént a benyújtott ajánlatok hivatalos bontása. A felhívásra **4 érvényes ajánlat** érkezett.

A bontási jegyzőkönyv és a szakmai értékelés alapján a legkedvezőbb ajánlatot az **MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.** nyújtotta be, így ők nyerték el a pályázatot, és ők lettek a város hivatalos energiaszolgáltatói a következő időszakra.

A sikeres közbeszerzési eljárásnak köszönhetően a **2027. január 1-jétől** életbe lépő áraink a következőképpen alakulnak (nettó fajlagos egységárak):

| Energiafajta / Intézményi kör | 2027. évi várható egységár | 2028. évi várható egységár |
|---|---|---|
| **Intézményi villamosenergia** | 83,1490 Ft/kWh | 77,3818 Ft/kWh |
| **Közvilágítás (villamosenergia)** | 108,8373 Ft/kWh | 103,0095 Ft/kWh |
| **Földgáz** | 262,0000 Ft/m³ | 230,0000 Ft/m³ |

Jól látni, hogy a **2028-as évre rögzített áraink a 2027-es bázisévnél kedvezőbben alakulnak.**

Az előttünk álló időszak energetikai közbeszerzései alapján a villamosenergia árai az előző évhez képest kedvezőtlenebbül alakulnak (a 2026-os intézményi 50,780 Ft/kWh és a 53,24 Ft/kWh-s közvilágítási díjakhoz mérten), a gáz ára viszont csökkenni fog a 2026-ban tapasztalt 370,25 Ft/m³-es árhoz képest.

A folyamat jelenleg a záró fázisában tart: a nyertes kereskedő (MVM Next Zrt.) hivatalosan megküldte részünkre a véglegesített szolgáltatási szerződéseket.

A szerződések aláírásával a 2027. január 1-je és 2028. december 31. közötti időszakra a város energiabiztonsága és költségvetési tervezhetősége teljes mértékben biztosítottá válik.

**Határozati javaslat**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a csoportos energetikai közbeszerzés lezárásáról szóló tájékoztatót, és az eljárás nyertesével, az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.-vel kötendő, 2027. január 1-jétől hatályos villamosenergia- és földgázszolgáltatási szerződések tartalmát jóváhagyja.
A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződések (villamosenergia, közvilágítás, földgáz) aláírására.

Dabas, 2026. július 7.

Kőszegi Zoltán sk.
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:

Rigóné Dr. Roicsik Renáta
jegyző

Tárgyalta, véleményezte:
Az előterjesztést készítette:
A döntés elfogadásához egyszerű többségi döntés szükség.

**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK**
**POLGÁRMESTERE**
**2370 Dabas, Szent István tér 1/b**

HIV/12-152/2026.

# ELŐTERJESZTÉS

Haszonélvezeti jog áthelyezésének ügye

**Tisztelt Képviselő- testület!**

**Turcsán Károly** (szül.hely, idő: Budapest, 1959.06.22, anyja neve: Viszkok Zsuzsanna, cím: 2371 Dabas, Nyár utca 28.), a dabasi **1388 hrsz.-ú,** lakóház, udvar megnevezésű, 839 m² nagyságú ingatlan ½ tulajdoni hányadát elajándékozta Dabas Város Önkormányzatának, az ingatlanrész haszonélvezeti joggal történő bejegyzése mellett 2021. május 19-én.
Az ingatlan fennmaradó részének tulajdonosa az R.B.C. INVEST Ingatlanforgalmazó Kft. (2370 Dabas, Bartók Béla út 46/, 1. em. 13.).

Dabas Város Önkormányzatának tulajdonában van a dabasi **639 hrsz.-ú**, 2371 Dabas, Szent János út 169. szám alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan, melyben életvitelszerűen tartózkodik Turcsán Károly. A 340/2025. (XII.15.) sz. Ök. határozat alapján az 1388 hrsz.-ú ingatlan ½ tulajdoni részére vonatkozó holtig tartó haszonélvezeti jog áthelyezésre került a 639 hrsz.-ú ingatlanra.

Turcsán Károly a dabasi 639 hrsz,-ú, 2371 Dabas Szent János út 169. szám alatti ingatlanba befogadta élettársát Lakatos Évát és annak fiát Raffael Zsoltot, valamint annak párját Lakatos Eszmeralda Tündét és gyermekeit. Az ingatlant nem az elvárásoknak megfelelően használják, rendetlenek, hangosak, emberi magatartásuk nem helyénvaló, életvitelük sok esetben botrányos az ott élő, tisztességes lakosok számára.

A fentiek miatt szükséges visszahelyezni a haszonélvezeti jogot az eredi 1388 hrsz.-ú, a 2371 Dabas, Nyár utca 28. szám alatti ingatlan ½ tulajdoni hányadára.

Mindezek alapján az alábbi határozati javalatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

## Határozati javaslat

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **hozzájárul,** mint a dabasi 1388 hrsz.-ú, lakóház, udvar megnevezésű, 839 m² nagyságú ingatlan ½ hányadának tulajdonosa, és a dabasi 639 hrsz.-ú, lakóház, udvar megnevezésű, 1403 m² nagyságú, 1/1 hányadának tulajdonosa, hogy a 639 hrsz.-ú ingatlanon lévő holtig tartó haszonélvezeti jogot (tulajdoni lap III. rész 6. pont) áthelyezze a dabasi 1388 hrsz.-ú ingatlan ½ tulajdoni hányadára Turcsán Károly (szül. hely,idő: Budapest, 1959.06.22, anyja neve: Viszkok Zsuzsanna, cím: 2371 Dabas, Nyár utca 28.) részére.

Felhatalmazza a Polgármester Urat a szerződés aláírására és a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez.

A szerződéskészítés költségeit az Önkormányzat viseli.

**Határidő:** azonnal
**Felelős:** polgármester

**Dabas, 2026. július 9.**

**Kőszegi Zoltán sk.**
polgármester

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

**Rigóné dr. Roicsik Renáta**
jegyző

Az előterjesztést készítette: Városfejlesztési Iroda
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.
A határozatot kapja: Ügyfél, Irattár, Gazdasági Iroda

**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK**
**Gazdasági Bizottsága**
**2370 Dabas, Szent István tér 1/b**

**Szám: HIV/12-153/2026.**

# ELŐTERJESZTÉS

A 7804/2,3 hrsz.-ú ingatlan út kialakítása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Előzmény:
A dabasi 2256/4 hrsz.-ú, 5419 m² nagyságú, építési terület, 7803 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 4859 m² nagyságú természetben 2370 Dabas, Parragh utcában található ingatlan megosztása során keletkezett 7803/1 hrsz.-ú, 676 m² nagyságú, kivett helyi közút és 7803/3 hrsz.-ú, 142 m² nagyságú, kivett helyi közút megnevezésű ingatlant tulajdonosa felajánlotta térítésmentesen az Önkormányzatnak útszélesítés céljából 2025 évben.

A kialakult 7803/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa DBS Üzletsor Kft. a csatolt E-7/2026, 617.314/26 számú záradékolt változási vázrajz szerint felajánl a kialakulandó 7804/2 hrsz-ú, helyi közút megnevezésű ingatlanhoz 81 m² nagyságú területet. Az Önkormányzatnak a kialakulandó 7804/1 hrsz.-ú, kivett beépítetlen területhez 222 m² területet szükséges átadni a Kft. részére.

Az Önkormányzat 81 m² + 676 m² + 142 m²= 899 m² nagyságú területet kap a Kft.-től összeségében útszélesítéshez, a Kft.-nek pedig 222 m² szükséges átadni az önkormányzati területből. A jelenlegi megállapodásban a 81 m² nagyságú terület és a 222 m²nagyságú terület értéke azonos, azaz bruttó 405 000 Ft. A 222 m² nagyságú terület a kialakulandó útból kerül átadásra, így értéke kevesebb.

A Kft,.-nek a tervezet megállapodás szerint a 7803/2 hrsz.-ú ingatlanból az Önkormányzat részére az 1047 m² nagyságú területrész nem kerül átadásra, de a zöldterület hatályos Szabályozási Terv szerinti kialakításának költségei a DBS Üzletsor-t terheli, valamint a mindenkori tulajdonost terheli a zöldfelület karbantartási kötelezettsége, költsége, ill. esetleges közterhei.

Melléklet: Változási vázrajz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület állásfoglalását!

# HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete hozzájárul a dabasi 7803/2 hrsz.-ú, 9460 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanból a 81 m² nagyságú terület átadásához a kialakulandó 7804/2 hrsz.-ú kivett helyi közút területéhez, cserébe hozzájárul a 7804 hrsz.-ú. kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanból a 222 m² nagyságú terület átadásához a DBS Üzletsor Kft. részére.

Az önkormányzatnak átadott 81 m² nagyságú terület és az önkormányzat által átadott 222 m² nagyságú terület értéke azonos, azaz bruttó 405 000 Ft.

Összességében a Kft. a már korábban átadott 818 m² és a most átadandó területtel összesen 899 m² nagyságú területet ad át az Önkormányzatnak.

A Képviselő-testület hozzájárul az E-7/2026, 617.314/26 számú záradékolt változási vázrajz szerinti telekalakításhoz és a megszerzett engedély alapján annak átvezetéséhez.

Nem kerül átadásra a Kft. részéről a kialakulandó 7803/2 hrsz.-ú ingatlanból az Önkormányzat részére az 1047 m² nagyságú területrész, de a zöldterület hatályos Szabályozási Terv szerinti kialakításának költségei a DBS Üzletsor-t terheli, valamint a mindenkori tulajdonost terheli a zöldfelület karbantartási kötelezettsége, költsége, ill. esetleges közterhei.

Felhatalmazza a Polgármester Urat a megállapodás aláírására, és hozzájárul a változás ingatlan-nyilvántartási átjegyzéséhez.

A szerződés készítésének költségeit a Kft. viseli.

**Határidő**: azonnal
**Felelős**: polgármester

**Dabas, 2026. június 25.**

**Kőszegi Zoltán sk.**
polgármester

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

**Rigóné dr. Roicsik Renáta**
jegyző

Tárgyalta, véleményezte: Gazdasági Bizottság
Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda
Az előterjesztés az érintettek választása szerint nyílt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához minősített többségi döntés nem szükséges.
A határozatot kapja: Képviselő – testület, Kérelmezők

Méter Bt.
2370 Dabas, Bartók B. u. 57.
Tel:06.29.360.488
www.foldmeres.eu

Dabas
belterület

Munkaszám: 44/2024

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-107/2024

É-...../2024, ...../2024

518.160/24

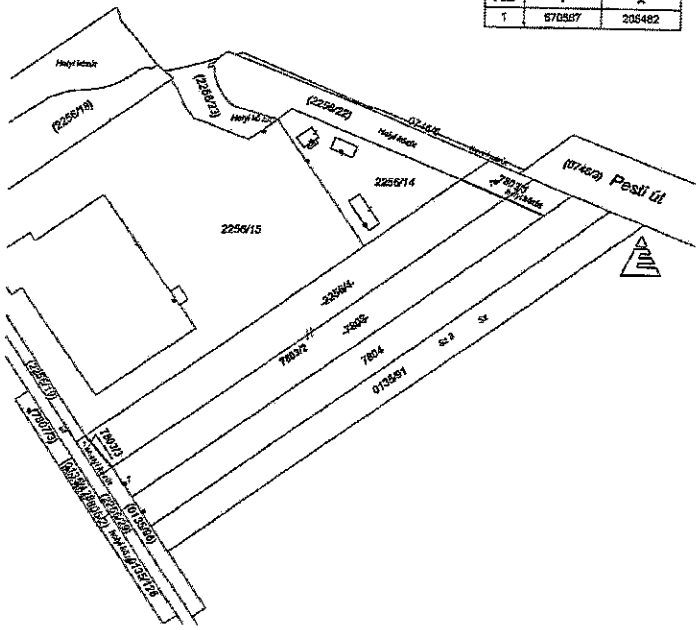
# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

## a 2256/4, és 7803 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

M = 1:2000

| Változás előtti állapot | | | | | | Változás utáni állapot | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hrsz | Alrészlet jel | Alrészlet műv. ága | Alrészlet Min.o. | Terület ha. m² | AK | Hrsz | Alrészlet jel | Alrészlet műv. ága | Alrészlet Min.o. | Terület ha. m² | AK | Szolgalmi és egyéb jogok | Megjegyzés |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 2256/4 | | kivett építési terület | | 0.5419 | - | 7803/1 | | kivett helyi közút | | 0.0676 | - | | +358 m2 a 2256/4 hrsz-ból<br>+318 m2 a 7803 hrsz-ból |
| 7803 | | kivett beépítetlen terület | | 0.4859 | - | 7803/2 | | kivett beépítetlen terület | | 0.9460 | - | | +4919 m2 a 2256/4 hrsz-ból<br>+4541 m2 a 7803 hrsz-ból |
| | | | | | | 7803/3 | | kivett helyi közút | | 0.0142 | - | | +142 m2 a 2256/4 hrsz-ból |
| Összesen: | | | | 1.0278 | | | | | | 1.0278 | | | |

| Címkoordináták 7803/1 hrsz. | | |
|---|---|---|
| Psz. | Y | X |
| 1 | 670792 | 205822 |
| Címkoordináták 7803/2 hrsz. | | |
| Psz. | Y | X |
| 1 | 670806 | 205485 |
| Címkoordináták 7803/3 hrsz. | | |
| Psz. | Y | X |
| 1 | 670567 | 205482 |




A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Dabas, 2024. október 22.

Készítő és minőségét tanúsító:

MEGYERI GERGELY
Okl.: 2016
Kamarai nyilv.: 2556/2023

Földmérő ig. száma: 7727/2016
Ing.rend.min.száma: 2556/2023

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

Dabas, 2024. 10. 31. hó ..... nap

P.H. Pest Megyei Kormányhivatal 379.

Záradékoló: .....

Ing.rend.min.száma: 1614/2004

**Dabas Város Önkormányzat**
**Gazdasági Bizottság**
**2370 Dabas, Szent István tér 1/b.**

SZÁM:HIV/12-154/2026.

# ELŐTERJESZTÉS

**A dabasi Erkel F. 4. B lh. 4. em. 14. alatti lakás ingatlan értékesítésének ügye**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Kecskés Gábor** 2371 Dabas, Köztársaság u.46. sz. alatti lakos írásos vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Dabasi Polgármesteri Hivatalhoz, miszerint a Dabas belterületi 2443/4/A/14 hrsz.-ú, 50 m² nagyságú, lakás megnevezésű, természetben a Dabas, Erkel Ferenc utca 4. B lh. 4. em. 14. ajtó alatti ingatlant meg kívánja vásárolni **46 M Ft** összegben.
Kérelmező a vételárból 4,6 MFt összeget előlegként szerződéskötéskor tud megfizetni, a fennmaradó vételárrészt hitel igénybevétele után legkésőbb 2026.09.01-ig kívánja megtéríteni.

Volenszki Dániel dabasi lakos is benyújtott a fentnevezett lakás ingatlanra vételi ajánlatot, melynek összege 45,5 millió forint.

Javasolható Kecskés Gábor számára az értékesítés, 46 millió forint összegben.

Dabas Város Önkormányzata 46 MFt összegben hirdette a lakás ingatlant, melyet kétszer eredménytelenül pályáztatott meg, így a 40/2017. (X.27.) sz. az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendelet 50. § 4 pontjának e) pontja alapján az ingatlan értékesítéséhez nem szükséges további versenytárgyalást kiírni.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

## Határozati javaslat

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete **hozzájárul** a dabasi 2443/4/A/14 hrsz.-ú, 50 m² nagyságú, lakás megnevezésű, természetben a Dabas, Erkel Ferenc utca 4. B lh. 4. em. 14. ajtó alatti ingatlan értékesítéséhez.

Az ingatlan vételára 46 000 000 Ft, melyből 4,6 millió forint előlegként kerül megfizetésre a fennmaradó rész pedig 2026.09.16-ig kerül megtérítésre.

Felhatalmazza a Polgármester Urat a szerződés aláírására, és hozzájárul a változás ingatlan-nyilvántartási átjegyzéséhez.

A szerződés készítés költsége a vevőt terheli.

**Határidő:** azonnal
**Felelős:** polgármester

**Dabas, 2026. július 9.**

**Kőszegi Zoltán sk.**
**polgármester**

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:** **Rigóné Dr. Roicsik Renáta**
**jegyző**

Az előterjesztést tárgyalta:
Az előterjesztést készítette: Városfejlesztési Iroda
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.
A határozatot kapja: Ügyfél, Irattár

**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK**
**GAZDASÁGI BIZOTTSÁGA**
**2370 Dabas, Szent István tér 1/b.**

SZÁM: HIV/12-155/2026.

# ELŐTERJESZTÉS

**Helyiségbérleti ügyek**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**I.**

Dabas Város Önkormányzatának tulajdonát képezi a 2370 Dabas, Szent István tér 1/b szám alatti, 2267/2 hrsz-ú, városháza megnevezésű ingatlan.

**Hende Máté országgyűlési képviselő** számára a fentnevezett ingatlanban tud az önkormányzat iroda helyiséget biztosítani. Az iroda a földszinten helyezkedik el, 43 m² nagyságú, a bérleti díj és a közüzemi szolgáltatás díjával összesen **bruttó 281 291 Ft/hó+ÁFA** szükséges megtéríteni.

Az iroda helyiség biztosításának célja az Ogytv. 111. § (1) bekezdésében szabályozott – a képviselői megbízás időtartalmára kiterjedő- irodai elhelyezés **Hende Máté** Képviselő részére.

Az Országgyűlésről szóló 2012. évi XXXVI. törvény (Ogytv.) 111. § (1) bekezdése a képviselők számára biztosított irodai elhelyezésre vonatkozó szabályokat tartalmazza. Kimondja, hogy az Országgyűlés Hivatala a képviselői megbízatás időtartamára köteles megfelelő irodahelyiséget biztosítani a képviselő számára a munkája ellátásához.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

## 1.HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete **hozzájárul** a 2370 Dabas, Szent István tér 1/b, 2267/2 hrsz.-ú, 43 m² nagyságú iroda helyiség bérbe adásához az Országgyűlés Hivatal és a tényleges bérlő Hende Máté országgyűlési képviselő számára.

A bérleti díj a közüzemi költségekkel együtt **bruttó 281 291 +ÁFA Ft/hó.**

Felhatalmazza a Polgármestert a megállapodás aláírására.

Ezzel a 126/2026. (VI.25.Ö Ök. határozat hatályát veszti.

**Határidő:** azonnal
**Felelős:** polgármester

**Dabas, 2026. július 8.**

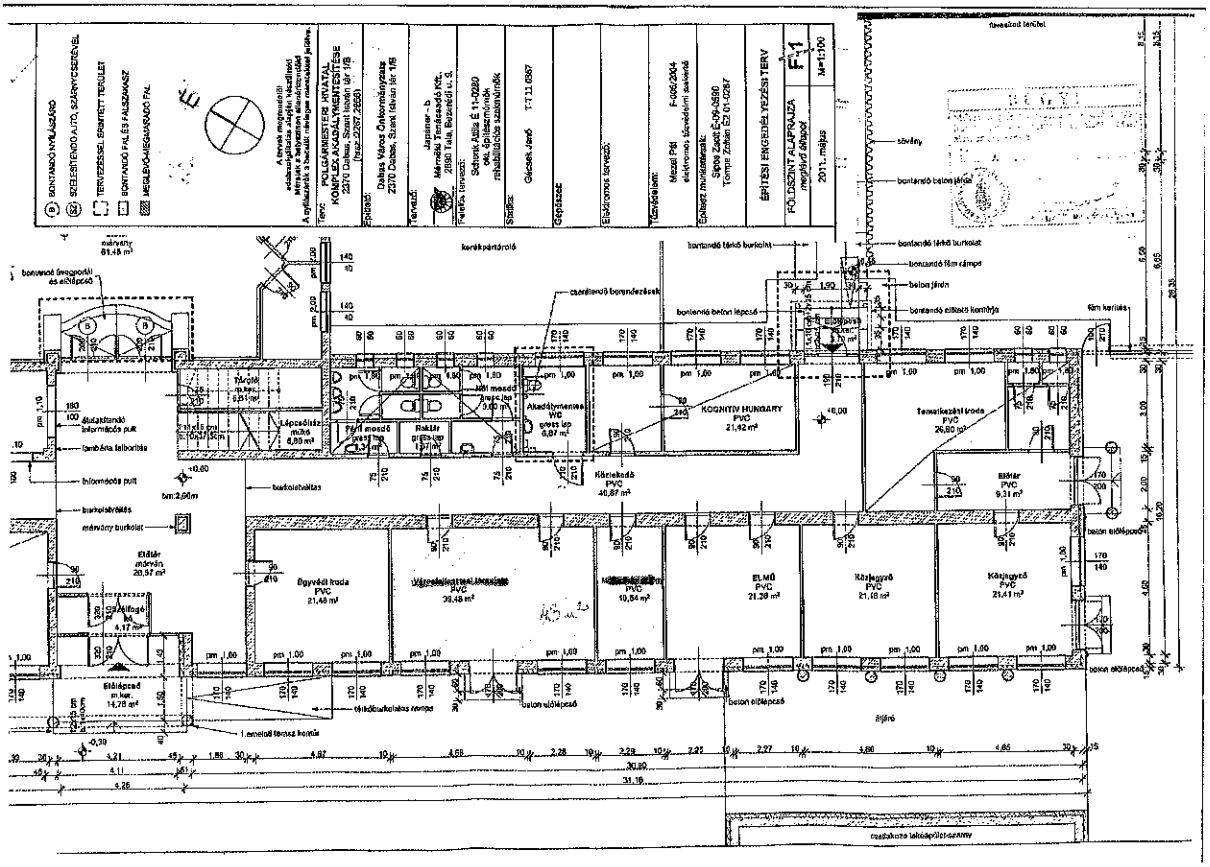
**Kőszegi Zoltán sk.**
polgármester

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

**Rigóné dr. Roicsik Renáta**
jegyző

Az előterjesztést készítette: Városfejlesztési Iroda
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.
A határozatot kapja: Ügyfél, Irattár, Gazdasági Iroda

Hrsz.: 11.


BONTANDÓ KIVÁLASZÓ
SZELEKTÍVEN GYŰJTENDŐ ALTÍPUS, SZÁRNYVISSZONYEL
TERVEZÉSSEL ÉRINTETT TERÜLET
BONTANDÓ FALÉS FALSZAKASZ
MEGLÉVŐ-MEGSZÜNTETENDŐ FAL
A tervek megkezdése előtt a kivitelező köteles a helyszínen ellenőrizni a méreteket, a tapasztalt eltérést jelezni.
Tervi: POLGÁRMESTERI HIVATAL KOMPLEX AKADÁLYMENTESÍTÉSE 2370 Dabas, Szent István tér 1/B (hrsz: 2267, 2268)
Építtető: Dabas Város Önkormányzata 2370 Dabas, Szent István tér 1/B
Tervező: Jánosné - b. Mérnök-Építész Kft. 2890 Tata, Bezerédj u. 5.
Felelős tervező: Schrenk Attila É 11-0280 okl. építészmérnök rehabilitációs szakmérnök
Szállító:
Gépészet:
Elektromos tervező:
Tűzvédelem: Mezei Pál elektromos tűzvédelmi szakértő F-095/2004
Építész munkatársak: Sipos Zsolt É-06-0590 Tompa Zoltán É21 01-0267
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
F-1
M=1:100
2011. május
tervezett terület
szőnyeg
bontandó beton járda
bontandó térkő burkolat
bontandó fém rámpa
beton járda
bontandó előtető konfrja
fém korlát
kerékpártároló
bontandó térkő burkolat
csatlakozó berendezések
bontandó betonlépcső
bontandó előtető konfrja
beton előlépcső
bontandó fém korlát
bontandó térkő burkolat
bontandó fém rámpa
bontandó előtető konfrja
beton előlépcső
beton előlépcső
beton előlépcső
lejtő
meglévő lakóépület-szárny

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**II.**

**Dr. Jelenek János ügyvéd,** 2370 Dabas, Bartók B. út 72. szám alatt található ügyvédi irodájából Dabas Város Önkormányzatának tulajdonát képező, 2370 Dabas, Szent István tér 1/b szám alatti, 2267/2 hrsz-ú, városháza megnevezésű ingatlanában lévő üres iroda helyiséget szeretné bérelni kérelme alapján.

Az iroda a földszinten helyezkedik el, 21 m² nagyságú, a bérleti díj bruttó 6 350 Ft/ m², azaz b. 133 350 Ft, valamint a közüzemi szolgáltatás díját szükséges megtéríteni.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

## 2.HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete **hozzájárul** a 2370 Dabas, Szent István tér 1/b, 2267/2 hrsz.-ú, 21 m² nagyságú iroda helyiség bérbe adásához **Dr. Jelenek János** részére, ügyvédi iroda céljából.
A bérleti díj bruttó 133 350 Ft/hó, valamint a közüzemi költségek díja.
Felhatalmazza a Polgármestert a megállapodás aláírására.

**Határidő:** azonnal
**Felelős:** polgármester

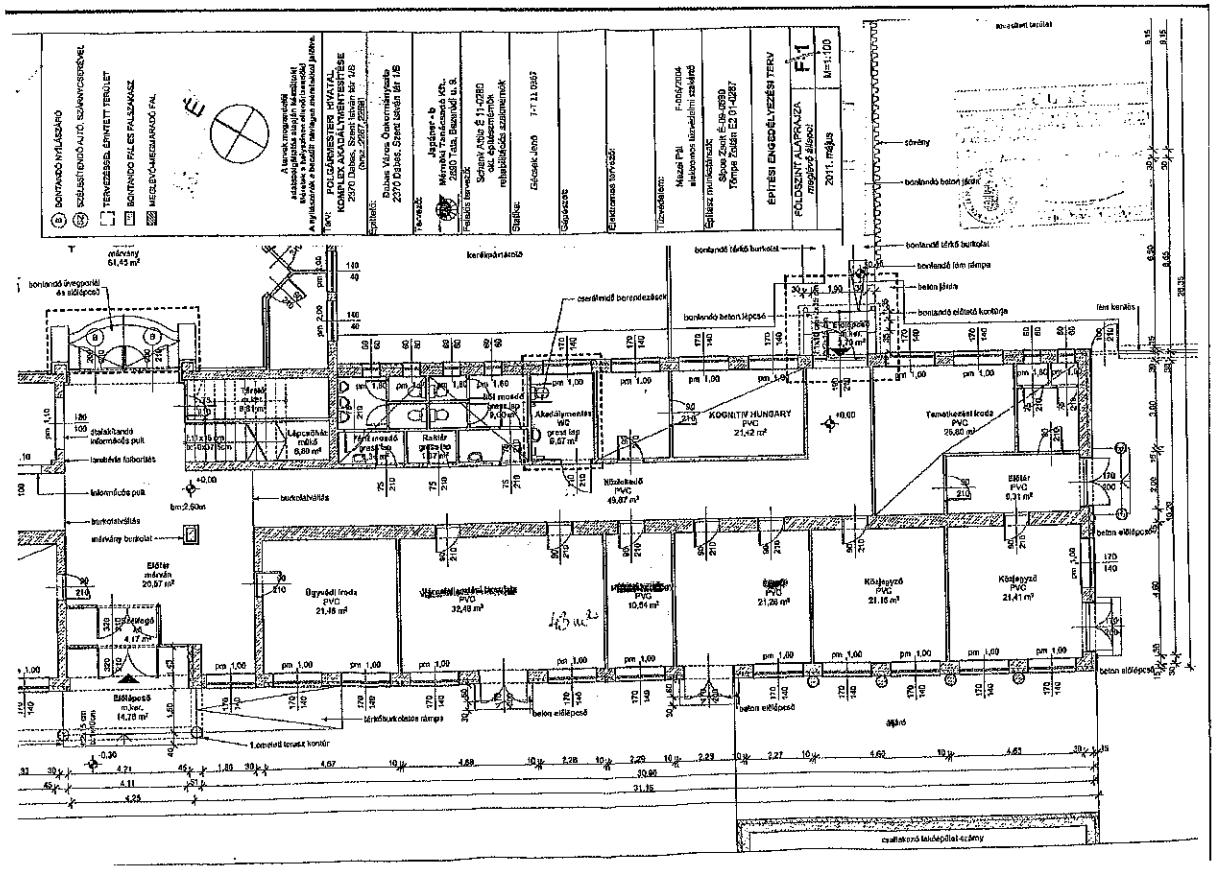
**Dabas, 2026. július 8.**

**Kőszegi Zoltán**
polgármester

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

**Rigóné dr. Roicsik Renáta**
jegyző

Az előterjesztést készítette: Városfejlesztési Iroda
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.
A határozatot kapja: Ügyfél, Irattár, Gazdasági Iroda


BONTANDÓ NYÍLÁSZÁRÓ
SZÉLESÍTENDŐ AJTÓ, SZÁNKÉNYSÉGRE
TERVEZÉSSEL ÉPÍTETT TERÜLET
BONTANDÓ FAL ÉS FALSZAKASZ
MEGLÉVŐ/MEGSZŰNŐ FAL
POLGÁRMESTER HIVATAL-
KOMPLEX AKADÁLYMENTESÍTÉSE
2370 Dabas, Szent István tér 1/B
Építész:
Dabas Város Önkormányzata
2370 Dabas, Szent István tér 1/B
Tervező:
Jánosné dr.
Mérnök Tervezések Kft.
2800 Tata, Bezerédi u. 9.
Felelős tervező:
Schanné Ádám É 11-0280
okl. építészmérnök
műszaki vezető
Szakág:
Építész-Jánó
Gépészet
Elektromos tervezés
Tűzvédelem:
Mészár Pál
F-nbiztonsági szakértő
Építész munkatársak:
Sipos Zsolt É-da-0599
Tömpe Zoltán É2 01-0287
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
FÖLDSZINTI ALAPRAJZA
M=1:100
2011. május
kerítéspárkánytól
bontandó térkő burkolat
bontandó beton lépcső
bontandó beton járda
bontandó előtető konzolja
bontandó beton lépcső
cserélendő berendezések
Akadálymentes WC
Kognitiv Hungary
Tanácsterem
Előtér
Irodák
Előtér
Előtér
Előtér

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**III.**

**Dabas Sportcsarnok Kft.** (székhely: 2370 Dabas, Szent István tér 1/b, telephely: 2370 Dabas, Iskola u. 5.) bérleti szerződéssel rendelkezik az önkormányzati tulajdonú 2267/1 hrsz.-ú, 2370 Dabas, Szent István tér 1/b, városháza épületének 79 m² nagyságú -Rádió Dabas, ill. 184 m² nagyságú -Dabas Televízió helyiségeinek használatára.

A bérleti díj 2024 decemberéig bruttó 72 709 Ft/hó volt, melyet a T. Képviselő -testület a 352/2024. (XII.16.) sz. határozat alapján lecsökkentett bruttó 36 355 Ft/hó összegre 2026. 12.31-ig.

Dabas Város Önkormányzata átvette a Dabas Televíziót, így bérleti szerződés módosítására van szükség.

Jelenleg a Dabas Rádió által használt helyiségek nagysága: 124,81 m²

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

**3.Határozati javaslat**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete hozzájárul a dabasi 2267/1 hrsz.-ú, 2370 Dabas, Szent István tér 1/b, városháza épületében található 124,81 m² nagyságú helyiségeinek bérbe adásához a Dabas Sportcsarnok Kft. részére, a Dabas Rádió működtetése céljából.

A bérleti díj ..... Ft + áfa/hó, a bérleti idő határozatlan időre szól.

Felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés módosításának aláírására.

**Határidő:** azonnal
**Felelős:** polgármester

**Dabas, 2026. július 8.**

**Kőszegi Zoltán**
polgármester

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

**Rigóné Dr. Roicsik Renáta**
jegyző

Az előterjesztést készítette: Városfejlesztési Iroda
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.
A határozatot kapja: Ügyfél, Irattár, Gazdasági Iroda

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**IV.**

**Pest Vármegyei Kormányhivatal** (székhely: 1052 Budapest, Városház utca 7., adósz.: 15789350-2-41.) bérleti szerződéssel rendelkezik az önkormányzati tulajdonú 2267/2 hrsz.-ú, 2370 Dabas, Szent István tér 1/b, városháza épületének 18 m² nagyságú helyiségének használatára a **Gyámügyi és Igazságügyi Főosztályának Pártfogó Felügyelői Osztály Dabasi Területi Irodája** tekintetében.
Szükségessé vált a városháza irodái közötti csere, mely kapcsán az új iroda a műszaki iroda földszinti épületrészében kapott helyett. Az új iroda nagysága lecsökkent, területe 7,91 m², de az iroda használói megtekintették és elfogadhatónak találták.

A 40/2017.(X.30.) sz. az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendelet szerit:
„Az Önkormányzat tulajdonát képező nemzeti vagyont Ingyenesen csak törvényben meghatározott esetekben kizárólag közfeladat és a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása vagy közérdekű tevékenység végzése céljából lehet hasznosítani."

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény II. Fejezetének Önkormányzati feladat- és hatáskörök
13. § (1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatai közül:
9. pont: lakás- és helyiséggazdálkodás;

Javasolható az iroda ingyenes használatba adása.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

## 4.Határozati javaslat

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete hozzájárul a dabasi 2267/1 hrsz.-ú, 2370 Dabas, Szent István tér 1/b, városháza épületében található 7,91 m² nagyságú helyiségének bérbe adásához a Pest Vármegyei Kormányhivatal részére, a Gyámügyi és Igazságügyi Főosztályának Pártfogó Felügyelői Osztály Dabasi Területi Irodájának működtetése céljából.

A bérleti idő határozatlan időre szól továbbra is.

A bérlemény térítésmentes, hivatkozva:

A 40/2017.(X.30.) sz. az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendelet szerit:
„Az Önkormányzat tulajdonát képező nemzeti vagyont Ingyenesen csak törvényben meghatározott esetekben kizárólag közfeladat és a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása vagy közérdekű tevékenység végzése céljából lehet hasznosítani."

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény II. Fejezetének Önkormányzati feladat- és hatáskörök

13. § (1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatai közül:
9. pont: lakás- és helyiséggazdálkodás;
Felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés módosításának aláírására.

**Határidő:** azonnal
**Felelős:** polgármester

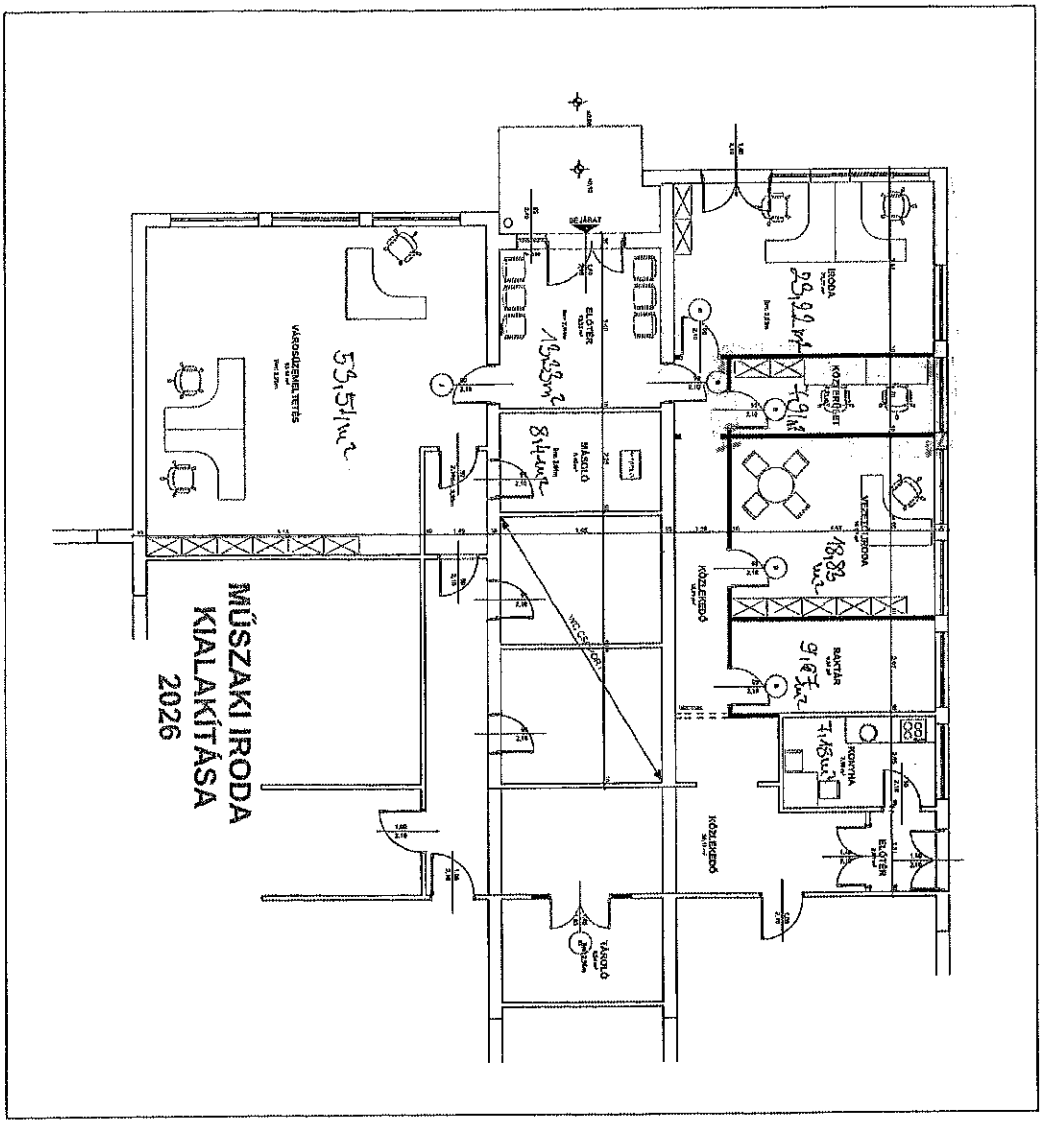
**Dabas, 2026. július 15.**

**Kőszegi Zoltán**
polgármester

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

**Rigóné Dr. Roicsik Renáta**
jegyző

Az előterjesztést készítette: Városfejlesztési Iroda
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.
A határozatot kapja: Ügyfél, Irattár, Gazdasági Iroda


MŰSZAKI IRODA
KIALAKÍTÁSA
2026

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**V.**

**Monori Tankerületi Központ** (székhely: *2200 Monor, Petőfi Sándor utca 28.)* köznevelési feladatainak – a mindennapos testnevelés és a tanórán kívüli egyéb foglalkozások kötelező feladatainak – ellátásához az Önkormányzat a tulajdonában lévő „C" típusú Tornatermét a következő 2026/2027. évi tanévre is használatba kívánja venni a Dabasi Táncsics Mihály Gimnázium részére.

Dabas Város Önkormányzat tulajdonát képezi a 2256/37 helyrajzi számon felvett, természetben 2370 Dabas, Sportcsarnok utca 1., *„Kivett tornacsarnok"* megnevezésű, 6388 m² alapterületű ingatlan.

**A használati idő: 2026. szeptember 01. napjától 2027. június 18. napjáig** tartó határozott időtartamra jönne létre.
Az előző évekhez hasonlóan a tornacsarnok használatáért fizetendő díj: bruttó 6 870 Ft/óra, 180 tanítási nap esetén a **használati díj: bruttó 803 790 Ft/ hó.**

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

**Határozati javaslat**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete hozzájárul a dabasi 2256/37 helyrajzi számon felvett, természetben 2370 Dabas, Sportcsarnok utca 1., kivett tornacsarnok megnevezésű, „C" típusú tornaterem használatba adásához a Monori Tankerületi Központ köznevelési feladatai -a mindennapos testnevelés és a tanórán kívüli egyéb foglalkozások kötelező feladatainak – ellátása számára a Dabasi Táncsics Mihály Gimnázium részére.

A használati díj: bruttó 6 870 Ft/óra, 180 tanítási nap (napi 6,5 óra) esetén bruttó 803 790 Ft/ hó. A használati idő: 2026. 09.01. napjától 2027. 06. 18. napjáig tart.

Felhatalmazza a Polgármestert a jelen megállapodás aláírására.

**Határidő:** azonnal
**Felelős:** polgármester

**Dabas, 2026. július 15.**

**Kőszegi Zoltán**
polgármester

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

**Rigóné Dr. Roicsik Renáta**
jegyző

Az előterjesztést készítette: Városfejlesztési Iroda
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.
A határozatot kapja: Ügyfél, Irattár, Gazdasági Iroda

Ikt.szám: TK/126/01415-6/2026

# S Z E R Z Ő D É S

Amely létrejött egyrészről

**Dabas Város Önkormányzata**

| | |
|---|---|
| *(székhelye:* | *2370 Dabas, Szent István tér 1/b.,* |
| *törzskönyvi azonosító szám (PIR):* | *730369,* |
| *adószám:* | *15730363-2-13* |
| *bankszámlaszám:* | *64400099-10918018-00000000,* |
| *ÁHTI azonosítója:* | *739955,* |
| *KSH statisztikai számjele:* | *15730363-8411-321-13,* |
| *képviseli:* | *Kőszegi Zoltán, polgármester)* |

mint átadó (a továbbiakban: *Önkormányzat)*,

másrészről a

**Monori Tankerületi Központ**

| | |
|---|---|
| *(székhely:* | *2200 Monor, Petőfi Sándor utca 28.,* |
| *törzskönyvi azonosító szám (PIR):* | *835310,* |
| *adószám:* | *15835310-2-13,* |
| *Előirányzat-felhasználási keretszámla száma:* | *10032000-00336688-00000000,* |
| *ÁHTI azonosítója:* | *361628,* |
| *KSH statisztikai számjele:* | *15835310-8412-312-13,* |
| *képviseli:* | *dr. Hrutkáné Molnár Monika Katalin tankerületi igazgató)* |

mint átvevő (a továbbiakban: *Tkp.*),

– Önkormányzat és Tkp. a továbbiakban együttesen: *Felek* –

között, a keltezés szerinti helyen és időpontban, az alábbi feltételekkel:

## I. Előzmény

1. A nemzeti köznevelésről szóló 2011.évi CXC. törvény (a továbbiakban: Nkt.) 74. § (1) bekezdése alapján 2013. január 1-jétől az állam gondoskodik – az óvodai nevelés, a nemzetiséghez tartozók óvodai nevelése, a többi gyermekkel, tanulóval együtt nevelhető, oktatható sajátos nevelési igényű gyermekek óvodai nevelése kivételével - a köznevelési alapfeladatok ellátásáról.

2. A Nemzeti Köznevelési Infrastruktúra Fejlesztési Program keretében megvalósult a Dabasi Táncsics Mihály Gimnázium „C" típusú tornaterme. A használatba vételi engedély kiadásra került.

3. Az Önkormányzat kijelenti, hogy 1/1 arányú tulajdonát képezi a dabasi ingatlan-nyilvántartásban 2256/37 helyrajzi számon felvett, természetben 2370 Dabas, Sportcsarnok utca 1., *„Kivett tornacsarnok"* megnevezésű, 6388 m2 alapterületű ingatlan (továbbiakban: *Tornaterem*). Az Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogát a Tornaterem vonatkozásában az illetékes földhivatal a 46016/2010.11.05., a 33908/2015.03.20. és a 126921/2020.07.28. számú határozatával – telekalakítás jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

4. Az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával kifejezetten úgy nyilatkozik, hogy az I.3. pontban körülírt ingatlan per-, teher- igény-, illetve széljegy mentes, amelyet az *Elektronikus Ingatlan-nyilvántartás* rendszerből lehívott INYER/TULLAP/20260707/13664 ügyazonosítójú tulajdoni lap másolattal igazolja. Önkormányzat kijelenti és szavatolja, hogy a tulajdoni lap adatai minden vonatkozásban valósak és hatályosak, továbbá pontosan és helytállóan tükrözik a Tornaterem jelen szerződés megkötésekor fennálló jogi helyzetét, továbbá a vonatkozó jogokat és tényeket. A tulajdoni lap másolata jelen szerződés 1. sz. mellékletét képezi.

5. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatálya alatt a Tornateremre a Tkp. vagyonkezelői joga nem terjed ki.

## II. A szerződés tárgya

6. A Felek megállapodnak abban, hogy a Tkp. köznevelési feladatainak – a mindennapos testnevelés és a tanórán kívüli egyéb foglalkozások kötelező feladatainak – ellátásához az Önkormányzat a tulajdonában lévő Tornatermet az alábbiak szerint rögzített célokra és időtartamban a Tkp. használatába adja, a Tkp. pedig a megtekintett állapotban használatba veszi a Dabasi Táncsics Mihály Gimnázium (továbbiakban: *Gimnázium*) Nkt. 27. § (11) bekezdésében meghatározott köznevelési alapfeladatai ellátása, így a testnevelés és sport órák megtartása céljából.

7. A Gimnázium a Tornatermet minden – a 2026/2027. tanév rendjéről szóló, az oktatási és gyermekügyi miniszter ...../2026. (.....) OGYM rendelet ..... § (....) bekezdése szerinti - tanítási napokon 08:00 és 14:30 között jogosult használni, beleértve az Nkt. 30. § (2) bekezdésében meghatározott hat tanítási napból álló hét esetén a szombati tanítási napot, az Nkt. 30. § (3) bekezdésében meghatározott rendkívüli tanítási szünet miatt elrendelt tanítási napot, a nevelési-oktatási intézmények működéséről és a köznevelési intézmények névhasználatáról szóló 20/2012. (VIII. 31.) EMMI rendelet 13/A. § (1) és (2) bekezdésében rögzítettek miatt elmaradt tanítás pótlását.

8. A Tkp. a Tornatermet minden esetben rendeltetésre alkalmas, tiszta állapotban veszi használatba.

9. A Gimnázium jogosult a Tornaterem használatba vételét megtagadni, ha a Tornaterem vagy annak bármely része nem felel meg a közfeladat ellátásához szükséges jogi vagy hatósági előírásoknak. Önkormányzat felel minden ezzel összefüggésben felmerülő kárért és költségért.

10. Az Önkormányzat a Tornaterem tekintetében feltétel nélkül szavatol azért, hogy az a jelen szerződés időtartama alatt alkalmas a szerződésszerű használatra, úgyszintén azért is, hogy harmadik személynek nincs a Tornateremre vonatkozóan olyan joga, amely a Tkp-t. a használatban akadályozná vagy korlátozná.

11. A Tkp.-t nem illeti meg használat a tanév nem tanítási napjain.

12. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan 2. számú mellékletben feltüntetett vázrajzon körülhatárolt részei a jelen szerződés III. 15. pont szerinti időtartamban sem kerülnek a Tkp. használatába.

13. A Felek megállapítják, hogy az Önkormányzat egy félállású takarító alkalmazásával gondoskodik a megfelelő higiéniai állapotok fenntartásáról. A Tkp. pedig gondoskodik egy takarítógép rendelkezésre bocsátásáról, amellyel a sportcsarnok játékterének a takarítása a gimnáziumi használat után megoldható.

14. Az Önkormányzat a gyermekek, és harmadik személyek Tornateremben történő tartózkodását a Gimnázium Házirendjében rögzített szabályok szerint köteles biztosítani, ezzel összefüggésben az Önkormányzat a Házirendnél szigorúbb szabályokat nem írhat elő.

## III. A megállapodás időbeli hatálya, megszűnése és megszüntetése

15. Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás **2026. szeptember 1. napjától 2027. június 18. napjáig** tartó határozott időtartamra jön létre.

[H1] **megjegyzést írt:** a 2026/2027. tanév rendje még nem jelent meg, az a dátum változhat max 185 tanítási nap

16. Jelen szerződés a határozott idő lejártával, minden külön jogcselekmény nélkül megszűnik.

17. A szerződés megszűnése után a Tkp. köteles a Tornatermet az Önkormányzatnak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, takarítás nélkül visszaadni.

18. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Kormány, vagy a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXC. törvény (Nkt.) 27. § (1) bekezdésben meghatározott felhatalmazás alapján a köznevelésért felelős miniszter az intézményben tanulók részére tantermen kívüli (digitális) munkarendet rendel el, jelen szerződés **a digitális munkarend megszűnéséig automatikusan felfüggesztésre kerül.**

## IV. Díj

19. Tkp. a Tornaterem jelen szerződésben rögzítettek szerinti használatáért **bruttó 6.870,- Ft/óra,** azaz óránként bruttó hatezer-nyolcszázhetven forint összegű díjat köteles fizetni. A díj teljes összege a II. 7. pontban foglaltakra tekintettel **(180 tanítási nap, napi 6,5 óra) bruttó 8.037.900,- Ft,** azaz nyolcmillió-harminchétezer-kilencszáz forint, amelyet a Tkp. 10 (tíz) hónapra lebontva havonta egyenlő arányban fizet meg Önkormányzat részére. A havidíj összege a jelen pontban foglaltakra tekintettel **bruttó 803.790 Ft, azaz bruttó nyolcszázháromezer-hétszázkilencven forint.** Felek rögzítik, hogy egy óra 60 (hatvan) perc, amely 45 (negyvenöt) perc tanításból és 15 (tizenöt) perc szünetből áll.

20. Önkormányzat képviseletében eljáró Molnár Józsefné (telefonszáma: 29/561-234, e-mail címe: molnarne.maria@dabas.hu) havonta a tárgyhót követő hónap 5. (ötödik) napjáig teljesítésigazolást állít ki, amit a Tkp. képviselője Pásztor Gergely – intézményvezető – aláírásával elismer.

21. Tkp. vállalja, hogy a díjat havonta, az Önkormányzat által a teljesítésigazolás kiállítását követően, a teljesítésigazolás tartalmának és a jogszabályoknak megfelelően kiállított számla kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül fizeti meg az Önkormányzat 64400099-10918018-00000000 számú bankszámlájára történő átutalással. A havi díjakról kiállított számlákat a szerződésben meghatározott címre küldi meg az Önkormányzat. Az összeg akkor tekintendő kifizetettnek, amikor azzal a Tkp. számlavezető hitelintézete a Tkp. bankszámláját megterheli.

22. Felek rögzítik, hogy a IV.19. pontban rögzített díjat a közüzemi és egyéb költségek figyelembevételével határozták meg, figyelemmel arra is, hogy jelen szerződés alapján a Tornateremben köznevelési feladatellátásra kerül sor, abban a Tkp. és a Gimnázium gazdasági tevékenységet nem folytat.

23. Felek rögzítik, hogy a díj magában foglalja a közüzemi díjakat, az öltözők és mellékhelyiségek használatát is. Önkormányzat jelen szerződéssel összefüggésben semmilyen további díjra és költségre nem tarthat igényt.

24. Az Önkormányzat a díj egyoldalú módosítására a szerződés időtartama alatt nem jogosult.

25. Fentiekre tekintettel felek rögzítik, hogy **amennyiben a tanulók részére tantermen kívüli digitális munkarend kerül elrendelésre, a közöttük lévő elszámolásra a tényleges használat figyelembevételével kerül sor,** amelyről a felek egymással külön egyeztetést folytatnak le.

A felek megállapodnak abban, hogy a jelen pontban foglaltak szerinti elszámolást addig folytatják, ameddig a tantermen kívüli (digitális) munkarendet a Kormány döntése értelmében a napi iskolába járás fel nem váltja, vagyis a tanulók tanulmányi kötelezettségüknek napi iskolába járással tesznek eleget.

## V. Záró és vegyes rendelkezések

26. Az Önkormányzat a Tornaterem rendeltetésszerű használatához szükséges eszközöket, azok tárolását biztosítja.

27. A Tornaterem használata során szándékosan okozott vagy a nem rendeltetésszerű használatból eredő károkért az Nkt. 59. § (1) bekezdése alapján a Gimnázium felel, és köteles az így keletkezett kárt haladéktalanul a Tkp. írásbeli felszólítására megfizetni, vagy a Tkp.-t olyan helyzetbe hozni, hogy ezen kötelezettségének haladéktalanul eleget tudjon tenni.

28. A Felek kifejezettem akként állapodnak meg, hogy a jelen megállapodás hatálya alatt egymással kölcsönösen és szorosan együttműködnek.

29. A Felek kifejezetten akként állapodnak meg, hogy a jelen megállapodás hatálya alatt egymás jó hírnevét tiszteletben tartva járnak el, így erre figyelemmel kötelesek tartózkodni minden olyan magatartástól, amely alkalmas a másik fél társadalmi megítélésének hátrányos befolyásolásától, illetve ami a másik fél jó hírnevét sérti vagy veszélyezteti.

30. Kapcsolattartók kijelölése:

Dabas Város Önkormányzat kapcsolattartója

Unyi Erzsébet

Tel.: 06-29/561-260

E-mail: unyi.erzsebet@dabas.hu

Monori Tankerületi Központ kapcsolattartója:

Zsombok Róbert

Tel.: 06-30/220-9264

E-mail: robert.zsombok@kk.gov.hu

31. Felek szabályszerű írásbeli közlésnek tekintik az e-mailen elküldött írásbeli üzeneteket is. Kétség esetén mind levél, mind e-mail esetében a küldő felet terheli annak a bizonyítása, hogy a másik fél részére az üzenetet elküldte. Az üzenet megküldése bizonyítható ajánlott postai

küldemény esetén feladóvevénnyel, e-mail esetében elektronikus kézbesítési jelentéssel. Felek ugyanakkor kötelezik magukat arra, hogy a szerződés teljesítése szempontjából különösen fontos iratokat (számla, bizalmas iratok) személyesen, illetve ajánlott, tértivevényes levél útján juttatják el a címzett részére.

32. Felek megállapodnak, hogy az egymás közötti kommunikáció során a joghatás kiváltására alkalmas információközlésnek az e-mail, vagy tértivevényes levél útján közölt adatok továbbítását fogadják el.

33. Felek kifejezetten megállapodnak egymással, hogy a fentiek szerinti tértivevényes, ajánlott levél (a továbbiakban: Levél) esetében, a Levelet a kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni, ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett a Levelet a postai szolgáltató értesítése ellenére nem vette át („nem kereste" jelzés). A Levelet kézbesítettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha a címzett az átvételt megtagadta („átvételt megtagadta" jelzés). A Levelet kézbesítettnek kell tekinteni továbbá akkor is a fentiek szerinti időpontban, ha az átvétel egyéb okból hiúsult meg („elköltözött" „címzett ismeretlen" „kézbesítés akadályozott" jelzések).

34. A jelen szerződés egyes rendelkezései egymással összhangban értelmezendőek, és amennyiben a jelen szerződés valamely rendelkezése vagy egy beazonosítható rész érvénytelennek bizonyul, akkor az ilyen érvénytelenség nem érintheti a jelen szerződés többi rendelkezését vagy annak beazonosítható részeit.

35. A jelen szerződés módosítása, kiegészítése az általános polgári jogi szabályok szerint kizárólag a Felek közös megegyezésével, írásban, a Felek erre jogosult képviselőinek aláírásával érvényes.

36. Felek kijelentik, hogy a magyar jog hatálya alá tartozó jogi személyek, s hogy képviseletben nem korlátozott vezető tisztségviselőjük útján a jelen szerződést jogosultak aláírni. Mindkét fél kijelenti, hogy jelen szerződést a saját nevében köti meg. Felek a megállapodás aláírásával nyilatkoznak arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint, a törvény erejénél fogva átlátható szervezetnek minősülnek, ezért külön átláthatósági nyilatkozatot nem tesznek.

37. A Felek kijelentik, hogy a Felek képviselőinek, a Szerződés teljesítésében közreműködő személyeknek és a kapcsolattartóknak adatait az EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS 2016. április 27-i (EU) 2016/679 RENDELETE a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (a továbbiakban: GDPR) rendelkezései szerint kezelik. A Felek részére továbbított személyes adatokat Önkormányzat a GDPR 6. cikk (1) bekezdés (f) pontja szerint jogos érdeke, Tkp. a GDPR 6.cikk (1) bekezdés e) pontja szerint közérdekű feladat végrehajtása céljából kezeli a célhoz szükséges mértékben és ideig, egyebekben a Felek saját nyilvánosan elérhető adatkezelési tájékoztatójuk szerint járnak el. Tkp. adatvédelmi tájékoztatója, valamint adatvédelmi és adatbiztonsági szabályzata megismerhető a honlapon https://kk.gov.hu/kozerdeku-adatok-mon. Felek a szerződésben megjelölt kapcsolattartójukat, jelen szerződéshez kapcsolódó adatkezelésről tájékoztatták, így a tájékoztatást a GDPR 14. cikk (5) bekezdés a) pontja szerint megadottnak tekintik.

38. Felek tudomásul veszik, hogy az az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján a szerződés tartalma közérdekű, illetve közérdekből nyilvános adatnak minősül, és az nem minősül üzleti titoknak. Az esetleges nyilvánosságra hozatal azonban nem eredményezheti az olyan adatokhoz - így különösen a védett ismerethez - való hozzáférést, amelyek megismerése az üzleti tevékenység végzése szempontjából aránytalan sérelmet okozna, feltéve, hogy ez nem akadályozza meg a közérdekből nyilvános adat megismerésének lehetőségét. Felek az arra irányuló kérelem esetén kötelesek a szerződés közérdekű, illetve közérdekből nyilvános adatnak minősülő tartalmára vonatkozóan tájékoztatást adni.

39. Felek a szerződéssel kapcsolatosan kölcsönösen kijelentik, hogy – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján szabályozott a közérdekű és a közérdekből nyilvános adatok kivételével – a teljesítés során, vagy egyéb módon tudomásukra jutott minden információt és adatot bizalmasan kezelnek és megőriznek, ezeket a másik fél előzetes, írásbeli hozzájárulása hiányában egyik fél sem hozza nyilvánosságra, vagy illetéktelen harmadik személy tudomására.

40. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésből fakadó esetleges vitáikat első sorban tárgyalások útján rendezik. Amennyiben a tárgyalások 15 (tizenöt) napon belül nem vezetnek eredményre, úgy a járásbíróság hatáskörébe tartozó perre a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény alapján a Dabasi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

41. A jelen szerződésre egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a lakások és helyiségek bérletéről szóló módosított és kiegészített 1993. évi LXXVIII. törvény, és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény és a vonatkozó jogszabályok előírásai az irányadók.

42. Önkormányzat kijelenti, hogy a jelen szerződéshez csatolt, általa tett nyilatkozatban foglaltak szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feltételeknek megfelelő átlátható szervezetnek minősül. Egyben tudomásul veszi, hogy az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdése szerint az Önkormányzat képviselője a nyilatkozatban foglaltak változása esetén arról haladéktalanul köteles a Tkp.-t írásban tájékoztatni.

43. A jelen megállapodást Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a ...../2026. (....) számú határozatával jóváhagyta.

A jelen szerződés 4 (négy) eredeti példányban készült, amelyből 2 (kettő) példány az Önkormányzatot, 2 (kettő) példány a Tkp.-t illeti meg.

Jelen szerződést a Felek elolvasás és közös értelmezés után, mint kinyilvánított akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

| **Dabas Város Önkormányzata,**<br>**azaz az Önkormányzat részéről** | **a Monori Tankerületi Központ,**<br>**azaz a Tkp. részéről** |
|---|---|
| Kőszegi Zoltán<br>polgármester | dr. Hrutkáné Molnár Monika Katalin<br>tankerületi igazgató |
| Dabas, 2026. ..... | Monor, 2026. ..... |
| pénzügyileg ellenjegyzem:<br>Dabas, 2026. ..... | pénzügyileg ellenjegyzem:<br>Monor, 2026. ..... |
| **Dabas Város Önkormányzata**<br>Janicsák Barbara<br>gazdasági vezető | **Monori Tankerületi Központ**<br>Hadnagy Judit<br>gazdasági vezető |
| Jogilag ellenjegyzem:<br>Dabas, 2026. | Ellenjegyzem:<br>Monor, 2026. |
| .....<br>Rigóné dr. Roicsik Renáta jegyző | ..... |

Alulírott Pásztor Gergely, mint a Dabasi Táncsics Mihály Gimnázium igazgatója kijelentem, hogy a jelen szerződésben foglaltakat megismertem és az abban foglaltakat az Intézmény vonatkozásában kötelező erejűnek ismerem el.

Dabas, 2026. ..... ... napján

.....
Pásztor Gergely

Mellékletek:

1. számú melléklet: tulajdoni lap
2. számú melléklet: használatba nem adott terület vázrajza
3. számú melléklet: ingóságok

1. számú melléklet

ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
Magyarország 2370 Dabas, Bartók B. utca 52.

Tulajdoni lap-másolat (teljes)
Ügyazonosító: INYLAP/202607/13664
2026.07.07

Oldal 1/1

Dabas
Belterület, 2256/37 helyrajzi szám

**2370 DABAS, SPORTCSARNOK UTCA 1.**
**Dabas, Belterület, 2256/37**

**I. RÉSZ**

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
**126921/2020.07.28**

**AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK**

| Alrészlet jele | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztálynk | Terület (ha nm) | Katasztrali jövedelem (AK) |
|---|---|---|---|---|
| | Kivett / tornacsarnok | 0 | 6388 | 0 |

**II. RÉSZ**

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
**126921/2020.07.28**

**Tulajdonjog**

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: telekalakítás, 46016/2010.11.05
telekalakítás, 33908/2015.08.20
telekalakítás
Név: DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: Magyarország 2370 Dabas, Szent István tér 1/b

**III. RÉSZ**

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
**126921/2020.07.28**

**Önálló szöveges bejegyzés**

A 2256/32 hrsz-ú ingatlan megosztásakor alakult.

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
**126921/2020.07.28**

**Vezetékjog**

a vázrajzon jelölt 1553 m2 nagyságú területre (2433/1995, BBK/359/2/2010.).
Név: TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
Jogosult címe: 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, Rákóczi út 154

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
**617684/7/2020.06.18**

⊗ **Törlő határozat**
**617043/3/2021/2020.06.18**

**Felmérési, térképezési és területszámításból hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása**

Név: PMKH FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 3
Jogosult címe: 2370 DABAS, Bartók Béla út 52

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
**617043/3/2021/2020.06.18**

**Önálló szöveges bejegyzés**

Térkép határvonal kiigazítás.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a feltüntetett bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONI LAP VÉGE**