

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](mailto:dabas@dabas.hu)

Képviseli: Kőszegi Zoltán polgármester

## TELEPÜLÉSTERVEZÉS

### **APERTE Studio Kft.**

#### **APERTE Studio Terület- és Településügyi Kft.**

Cím: 1031 Budapest, Városház köz 6. III. em.11.

Tel.: +36-30-670-7530

E-mail: [studioaperte@gmail.com](mailto:studioaperte@gmail.com)

kapcsolattartó: Kovács Beáta ügyvezető

szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta vezető tervező

#### **Mészáros Dóra egyéni vállalkozó**

Cím: 1145 Budapest, Amerikai út 80/c. 1/1.

Tel.: +36-30-263-9038

kapcsolattartó: Mészáros Dóra táj- és településtervezési gyakornok

### **Berek Tájépítész Iroda Kft.**

#### **Berek Tájépítész Iroda Kft**

Cím: 1052 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B A lph. Fsz/2.

Tel.: +36-20-5999-382

kapcsolattartó: Schindler-Kormos Eleonóra

**ALÁÍRÓLAP**

megbízó

**Dabas Város Önkormányzata**

2370 Dabas, Szent István tér 1.

képviseli: **Kőszegi Zoltán polgármester**

vezető településtervező



**Kovács Beáta**

okl. településmérnök  
vezető településrendezési  
tervező  
településrendezési szakértő  
területrendező tervező

TT/1 10-0231  
TTSZ 10-0231  
TR 01-8941

APERTE Studio Kft.

tervező munkatársa



**Mészáros Dóra**

okl. településmérnök

táj- és  
településtervezési  
gyakornok

APERTE Studio Kft.  
egyéni vállalkozó

táj- és  
településrendezési  
tervező



**Schindler-Kormos Eleonóra**

TK, K, TT 01-5671

Berek Tájépítész Iroda  
Kft.

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I.</b>	<b>BEVEZETŐ .....</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA .....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLATOK.....</b>	<b>3</b>
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, vízvezetés.....	6
1.2.2.	Energiaellátás, hírközlés .....	7
1.3.	ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉS RÉGÉSZETI ELEMELK 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
<b>III.</b>	<b>A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATA ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA.....</b>	<b>16</b>
<b>1.</b>	<b>A 6246/4-24, 6313 ÉS 6314 HRSZ.-Ú TELKEKBŐL ÁLLÓ TELEKTÖMB RENDELTEZÉSI MÓD ÉS EGYSÉGSZÁMRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAINAK FELÜLVIZSGÁLATA .....</b>	<b>16</b>
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
<b>2.</b>	<b>A 0257/44 HRSZ.-Ú INGATLAN TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVNEK MEGFELELŐ LF-1 ÖVEZETBE SOROLÁSA .....</b>	<b>34</b>
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

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
<b>3. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT FÓLIASÁTOR ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA .....</b>	<b>52</b>
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
<b>4. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MELLÉKLETEINEK FELÜLVIZSGÁLATA .....</b>	<b>57</b>
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
<b>IV. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN .....</b>	<b>76</b>
<b>1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA .....</b>	<b>76</b>
1.1. A TERVEZÉSI TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN.....	76
<b>V. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ .....</b>	<b>77</b>
<b>1. RENDELETTERVEZET .....</b>	<b>77</b>
<b>VI. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>106</b>
<b>1. 1/2026. (I. 29.) SZ. ÖK. HATÁROZAT .....</b>	<b>106</b>

## I. BEVEZETŐ

### **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT ALÁTÁMASZTÓ DÖNTÉS**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az **1/2026. (I. 29.) ÖK. határozat**ában 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 főépítési 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 javaslatához 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 építészettről 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 terület egység 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.

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

A módosításokhoz egységesen **általános településrendezési szempontú vizsgálat** 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 munkarészekkel**.

## 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 autót út 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, az 1., 2. módosítások területi jelölésével  
(Szerkezeti tervlap közötti és kötőtpályás 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 kötőtpályás 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 – Vértesacska – 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”.

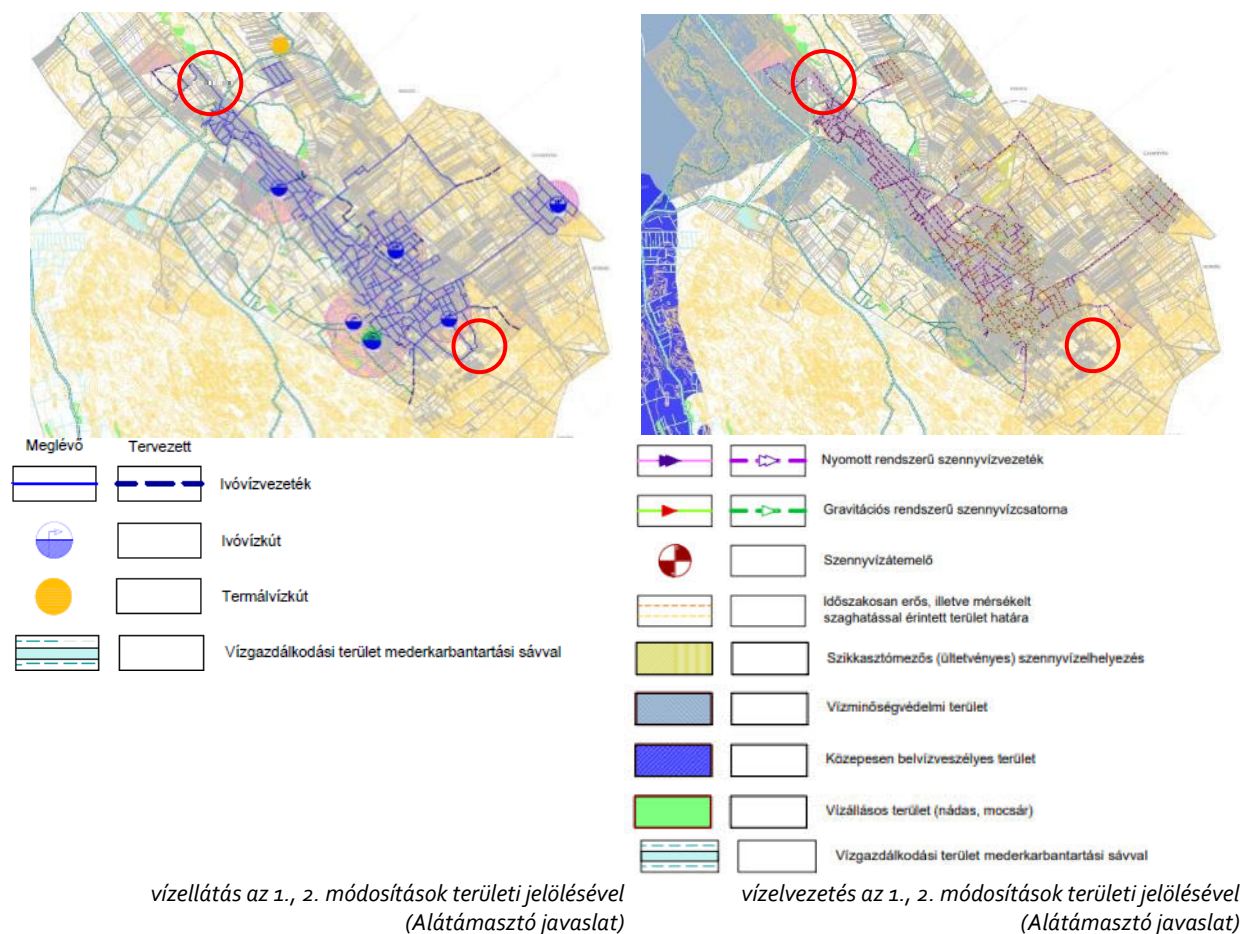
**A tervezési feladatnak megfelelő tartalmú és részletezettségű szakági alátámasztó munkarészeket a szóban forgó módosítási pont tartalmazza.**

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.

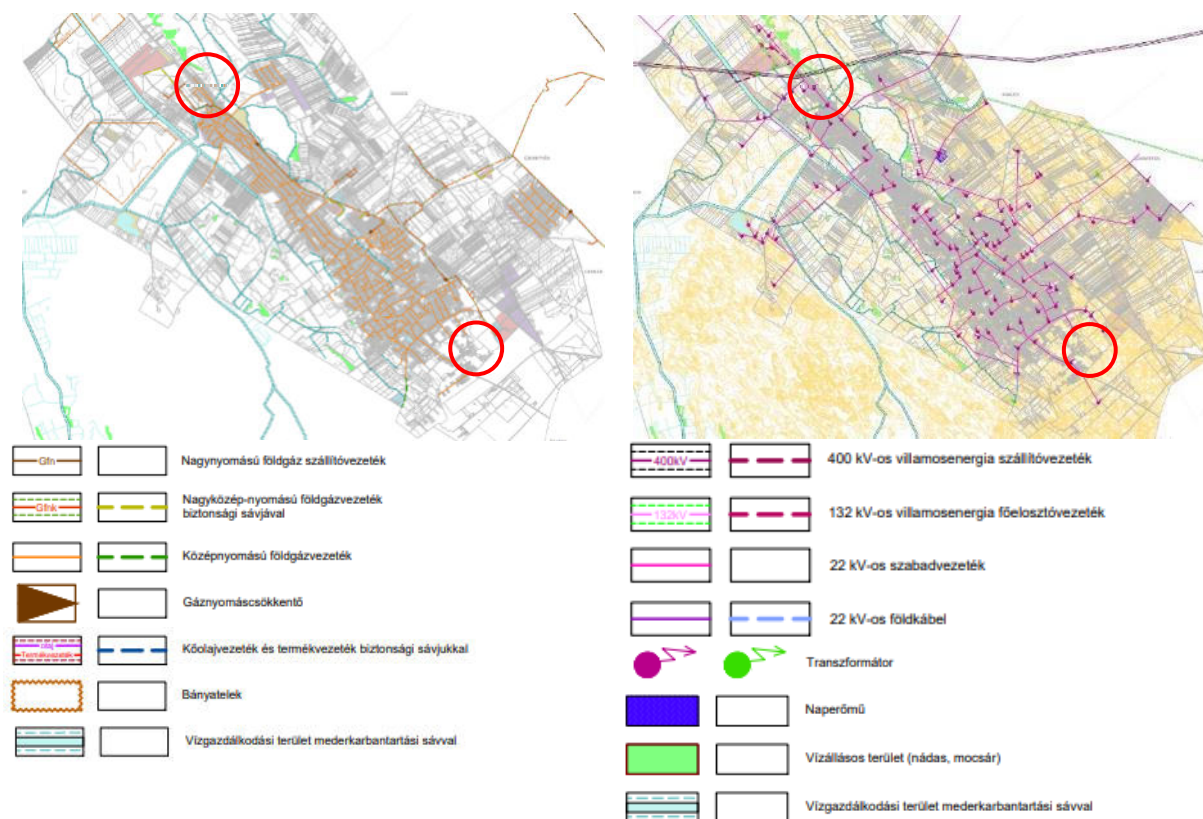


## 1.2.2. ENERGIAELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS

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 kifeszültségű hálózat oszlopairól kerülnek kiszolgálásra, új hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel történhet.

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

Dabas vezetékes elektronikus távközlési ellátását jelenleg 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 villamosenergia ellátás az 1., 2. módosítások területi jelölésével  
(Alátámasztó javaslat) (Alátámasztó javaslat)

## 1.3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉS RÉGÉSZETI ELEMELK 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 lelőhelyek kerültek lokalizálásra.



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



Dabas műemlékeinek és műemléki környezeteinek  
áttékintó 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.

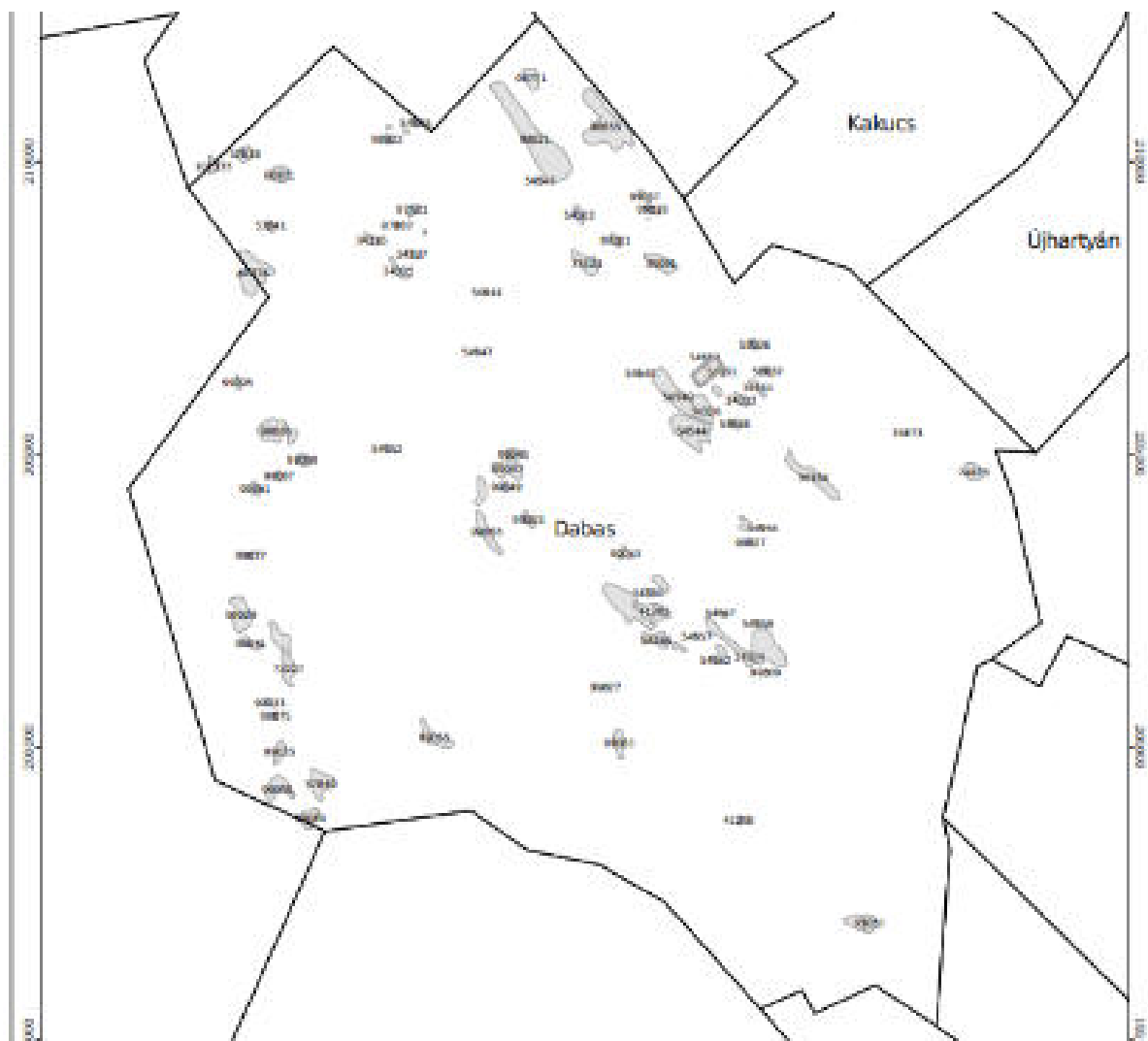
Az ÖHT-ban szereplő 33-35. sorszámú (Gyóni temető mellett I.-III.), 42. sorszámú (Gyón), 50. sorszámú (Szennyvíztelep mellett) régészeti lelőhelyek már nem szerepelnek a közhiteles nyilvántartott régészeti lelőhelyek között.

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	ÉRTETT 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.

**A nyilvántartás szerint az alábbi műemlékek és műemléki környezetek találhatóak 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
5.	Dinnyés-kúria	6961	29028	műemléki környezet		2228, 2180, 2169, 2182, 2154/4, 2168, 2215/1, 2225, 2226
			6964	műemlék	II.	2158
6.	Halász Jenő-kúria	6962	29032	műemléki környezet		2160, 2154/4, 2207, 2159, 2157, 2206, 2205
			6963	műemlék	II.	2208
7.	Római katolikus templom	6963	29031	műemléki környezet		2154/4, 2207, 2209, 2210, 2211, 2161, 2159
			6989	műemlék	II.	666
8.	Baghy-kúria	6965	29061	műemléki környezet		665, 667/1, 678, 1290/1, 766/2, 767, 1105, 1102/3, 1102/1
			6988	műemlék	II.	1718
9.	Halász Bálint-kúria	6966	29060	műemléki környezet		1717, 1723, 1719/2, 1681, 215, 216
			6977	műemlék	II.	4945/2
10.	Régi Nemzeti Casino	6967	29045	műemléki környezet		2637, 4945/1, 2636/2, 4946, 4955, 4944/2
			6976	műemlék	II.	2637
11.	Ósi Halász-kúria	6969	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
			6979	műemlék	II.	2701/3
12.	Dömötör-kúria	6970	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
			6959	műemlék	II.	2724/2
13.	Halász Kázmér-kúria	6971	29027	műemléki környezet		2724/3, 2724/1, 2725, 2740, 2739, 2738, 2737, 2707/2, 2721, 2708/1, 2710, 2711
			6978	műemlék	II.	2730/2
14.	Halász Móricz-kúria	6972	29046	műemléki környezet		4794, 2733/1, 2732/1, 2730/3, 2730/1, 4872, 2732/2
			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	ll.	4972
			29050	műemléki környezet		4795, 4794, 4793/1, 4786/5, 4786/4, 4785, 4787, 4791, 3236, 3237, 3241
16.	Zlinszky-kúria	6975	6984	műemlék	ll.	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	ll.	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	ll.	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	ll.	2160
			29038	műemléki környezet		2158, 2163, 2153, 2161, 2159, 2157, 2150, 2164, 2156
20.	Kossuth László-ház	6980	6968	műemlék	ll.	45
			29034	műemléki környezet		56, 44, 46, 53, 41, 37, 33, 31
21.	Halász-kúria	6981	6965	műemlék	ll.	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	ll.	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	ll.	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	ll.	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	ll.	2180
			29040	műemléki környezet		2181, 2179, 2163, 2169, 2182, 2168, 2183, 2164, 2185
26.	Pethő-ház	6987	6974	műemlék	ll.	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.**

#### 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 vízműutak vízbázis hidrogeológiai területének „B” zónáját is.

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

A KITE Mezőgazdasági Szolgáltató és Kereskedelmi Zrt. agrokémiai anyagok (különböző növényvédő szerek) tárolását látja el, melynek dabasi telephelye 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 DÉSÉZ 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 OTTrT és a PMTrT környezeti célkitűzéseivel. 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 puffertérületének övezete és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti. Az országos jelentőségű elemek területi lehatárolását a Szerkezeti tervlap az illetékes államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembevételével, valamint egyes elemek esetében az államigazgatási szervek egyetértésével pontosítva ábrázolja.

A 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, akácok, 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 puffertérület.*

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

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

14

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 tervtanácsai 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 jelmagyarozatának 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,

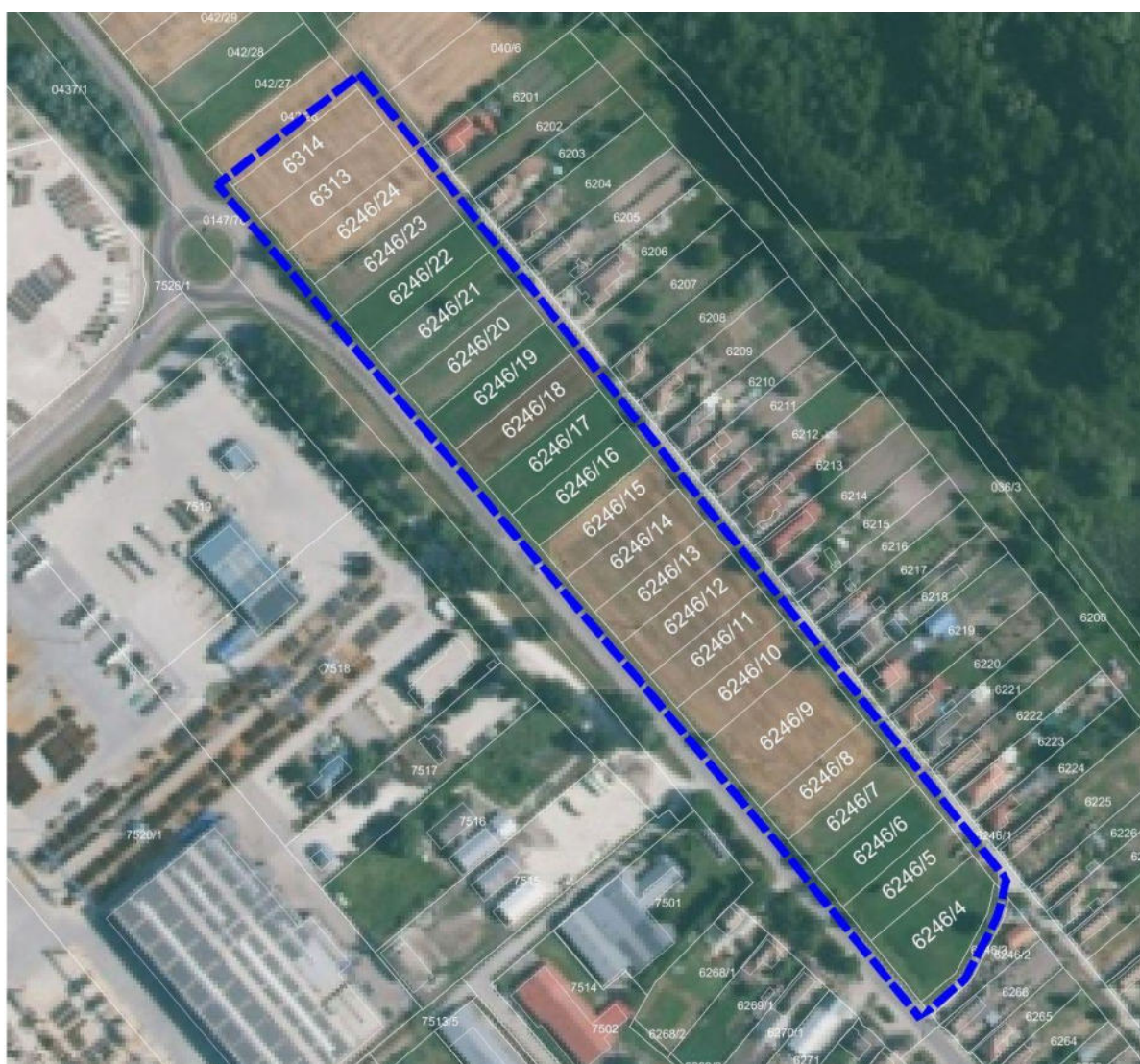
az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) és (10) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, 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.”

### 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 alávétítéssel

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

- mellett északra már külterületbe tartozó, mezőgazdasági hasznosítású telkek fekszenek.
- északkeleti-keleti határa a Nyárfasor utca, melynek átellenes oldalán jellemzően egyszintes családi házas telkek találhatóak. 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 vízvezető árokmal kapcsolódik a tervezési területhez. A főút túloldalán a Dabas Sári Ipari Parkja helyezkedik el, mely gazdasági terület fejlődése, beépülése folyamatos.

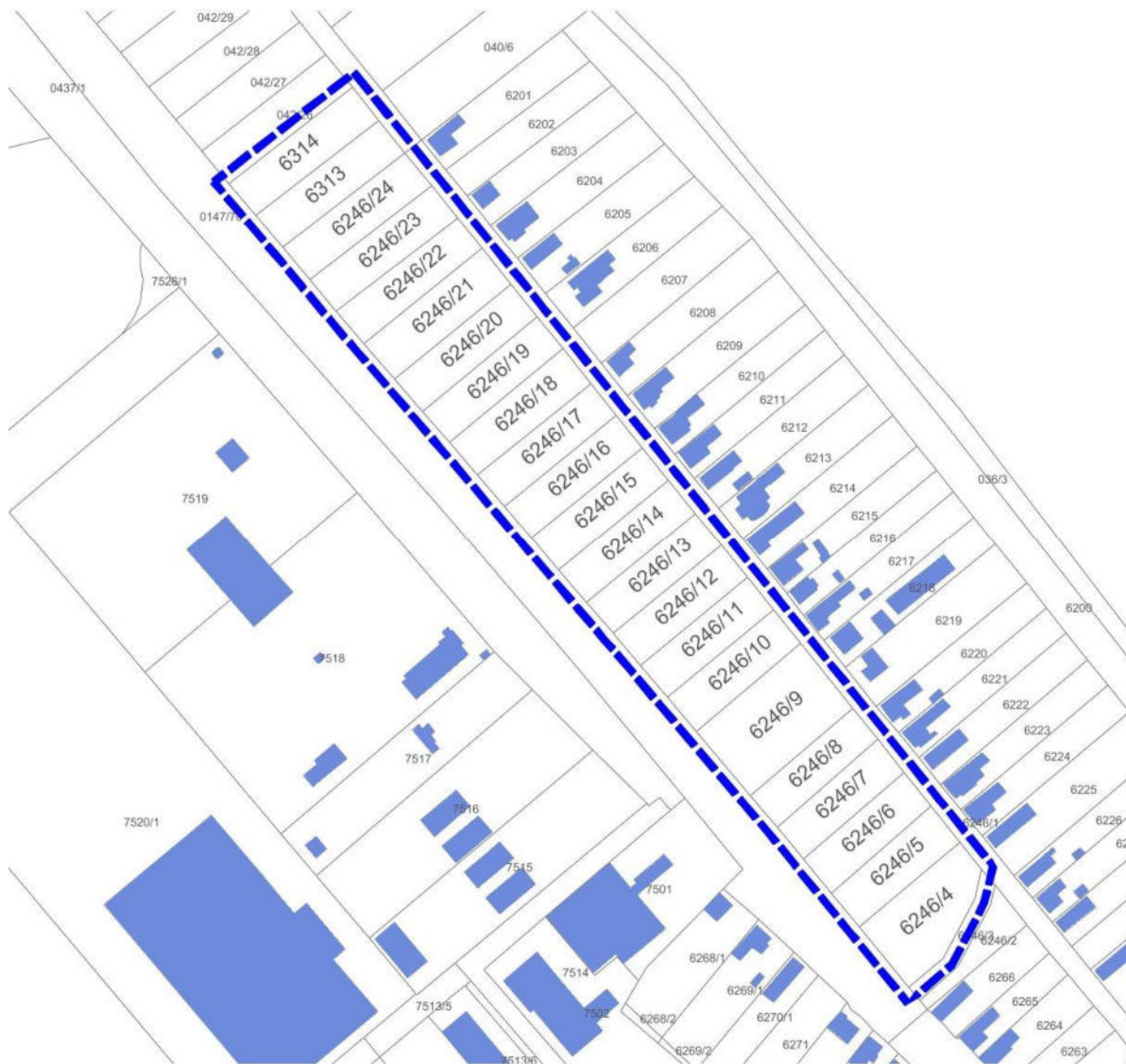
## 1.1. TELEKVIZSGÁLAT

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 m <sup>2</sup> (0,2 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6246/5	belterület	1334,3879 m <sup>2</sup> (0,13 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6246/6	belterület	1287,2558 m <sup>2</sup> (0,13 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6246/7	belterület	1244,6721 m <sup>2</sup> (0,13 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6246/8	belterület	1219,9881 m <sup>2</sup> (0,12 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6246/9	belterület	2537,0304 m <sup>2</sup> (0,25 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6246/10	belterület	1347,7087 m <sup>2</sup> (0,14 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6246/11	belterület	1300,0354 m <sup>2</sup> (0,13 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6246/12	belterület	1310,0677 m <sup>2</sup> (0,13 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6246/13	belterület	1292,3916 m <sup>2</sup> (0,13 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6246/14	belterület	1361,6925 m <sup>2</sup> (0,14 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6246/15	belterület	1348,2296 m <sup>2</sup> (0,14 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6246/16	belterület	1345,7006 m <sup>2</sup> (0,14 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6246/17	belterület	1340,2801 m <sup>2</sup> (0,13 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6246/18	belterület	1429,9273 m <sup>2</sup> (0,14 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6246/19	belterület	1366,7841 m <sup>2</sup> (0,14 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6246/20	belterület	1415,3001 m <sup>2</sup> (0,14 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6246/21	belterület	1573,6813 m <sup>2</sup> (0,16 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület

6246/22	belterület	1383,7554 m <sup>2</sup> (0,14 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6246/23	belterület	1428,1262 m <sup>2</sup> (0,14 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6246/24	belterület	1455,2620 m <sup>2</sup> (0,15 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6313	belterület	1456,6877 m <sup>2</sup> (0,15 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
6314	belterület	1466,6349 m <sup>2</sup> (0,15 ha)	0 m <sup>2</sup>	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 DÉS 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 m<sup>2</sup> alapterületű lakóépület, a 6246/20 hrsz.-ú telken egy 315 m<sup>2</sup> alapterületű üzlet és raktár épület felépítése kezdődött meg.**

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

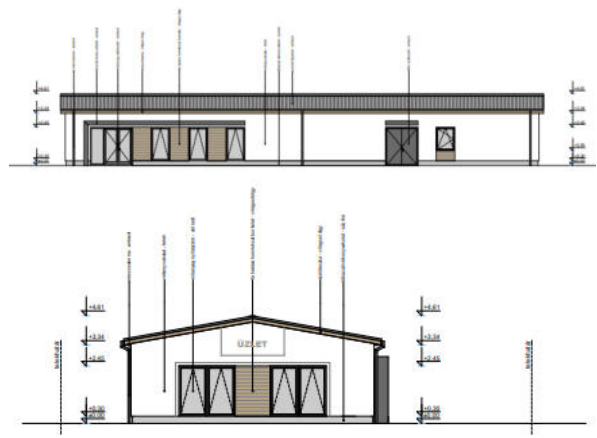


helyszíni fotók a 6246/10 hrsz.-ú telekről

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.

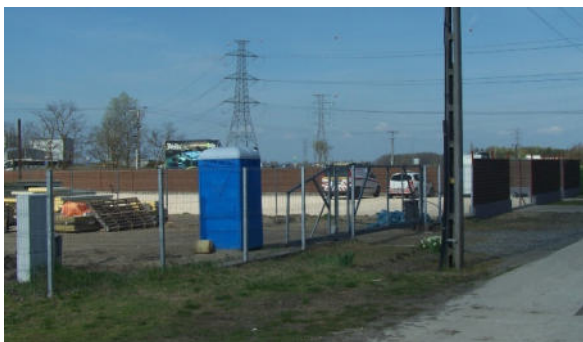


6246/20 hrsz.-ú telekre tervezett üzlet és raktár építés engedélyezési tervének részletei



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

## 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 találhatóak. 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-s22 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.

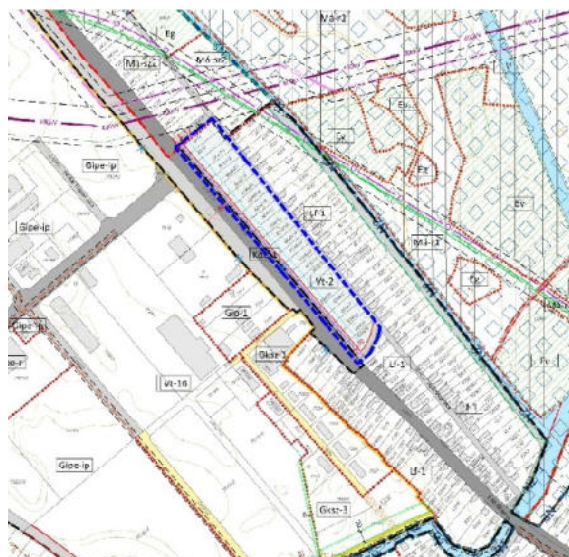
Az SZT-7 jelű szabályozási tervlapon a tervezési terület telkeit érintően az 5. sz. főúttal párhuzamosan, szabályozási vonallal 10 méter szélességben kiszolgáló út (javasolt szervízút) került meghatározásra. Ez a tervezett út a 6246/3 hrsz.-ú úthoz csatlakozik (5. sz. főutat és a Nyárfasor utcát összekötő 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-szolgáltatói funkció és egészségügyi, oktatási, helyi törvényhozási,

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

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

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

– Meglévő településközponti területek:

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

**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 szándékozójával.

(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 szándékozójával 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 m<sup>2</sup>-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

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 zóldsáv 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 telekhatártól 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 m<sup>2</sup> lehet.”

**A DÉS Z 3. melléklet**ének vonatkozó részletei:

3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei

1.	A	A kialakítható építési telek			E	F	G	H	I	J		K	L	M	N	
		B	C	D						Az építési övezetben						
2.	Építési övezet jel	legkisebb terület	legkisebb telek-szélessége	legkisebb telek-mélysége	a beépítési mód	előkert oldal/ hátsó	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szent-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közműveltség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény		
3.									legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke						
4.									(m <sup>2</sup> )	(m)					(m)	nívódítás
5.	átlagos		átlagos		átlagos		átlagos		átlagos		átlagos		átlagos			
6.	kivételes		kivételes		kivételes		kivételes		kivételes		kivételes		kivételes			
8.	Vt-2	720	-	-	SZ	§	45	50 <sup>12</sup>	§	-	10,5	21 <sup>12</sup>	1,5	1,7 <sup>12</sup>	10	teljes! E1: szakrális építmény E2: 46. § (1) c)

(...)

3.3.1. Közlekedési területek övezetei

1.	A	A kialakítható telek			D	E	F	G	H	I	J		K	L	M	N
		B	C	D							Az övezetben					
2.	Övezet jel	legkisebb terület	legkisebb telek-szélessége	A beépíthető telek terület	a beépítési mód	előkert oldal/ hátsó	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szent-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közműveltség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény		
3.									legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke						
4.									(m <sup>2</sup> )	(m)					(m)	nívódítás
5.	átlagos		átlagos		átlagos		átlagos		átlagos		átlagos		átlagos			
6.	kivételes		kivételes		kivételes		kivételes		kivételes		kivételes		kivételes			
9.	KÖu-3	-	-	-	SZ	-	5,0	§	-	-	3,5	-	-	-	-	

A **DÉS Z 4. melléklet** 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 **DÉSZ 4. melléklete** 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 m<sup>2</sup>-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 rendeltetismódosítással 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,

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 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telkek 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 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lehet.

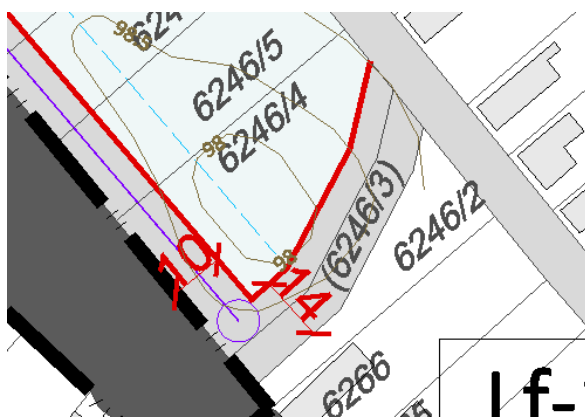
ad) építési telkek oldalkertjének meghatározása során a DÉSZ 30.§ (5) bekezdésének figyelembevétele mellett az oldalkert mérete 3,0 méterre csökkenthető, amennyiben a telepített épület érintett oldalkerthez tartozó homlokzata nyílás nélküli, vagy csak nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza.

b) amennyiben a szabályozási tervben jelölt feltárási 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.



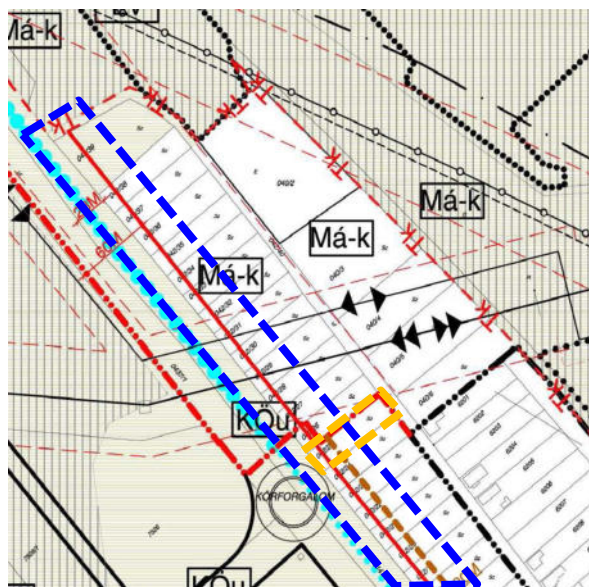
ortofotó alávétítéssel a tervezési alaptérképen megjelenítve a 6246/4 hrsz.-ú telket érintő szabályozási vonal



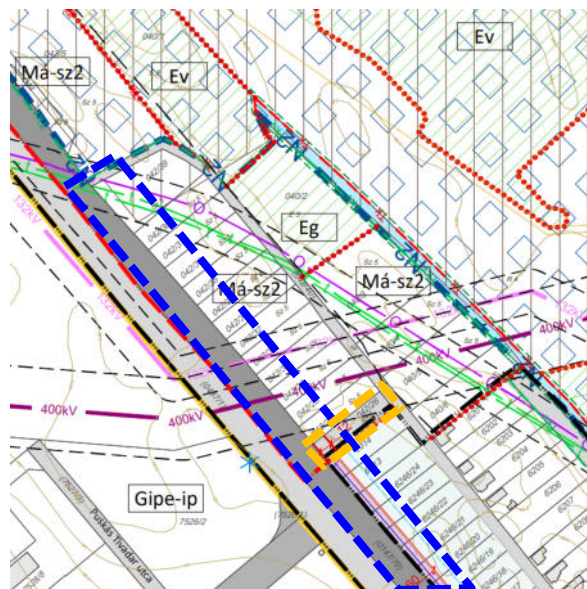
módosított szabályozási tervlap részlete (SZT-7)

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 lakóútca forgalmi

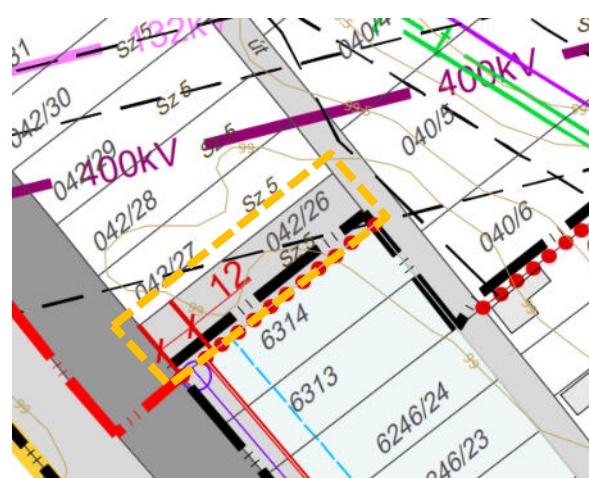
terhelése a szervízút okán ne növekedjen. A korábbi, 2006. évi Helyi Építési Szabályzatban a tervezett szervízút a Nyárfásor utca telkének végével volt összekötöttesben. Az önkormányzati szándéknak megfelelően a hatályos Szabályozási tervben a szervízút csak a belterülethatárig került meghatározásra 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)

## 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.

#### 1.5.4. KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervezési terület művelésből kivett, beépítésre szánt beépítetlen fejlesztési területet érint. **A területet nem érinti** vízbázis hidrogeológiai védőövezet, belvízzel közepesen veszélyeztetett 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 ELEMELK, 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.



## 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**.



## 2.1. TELEKVIZSGÁLAT

A tervezési terület 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

A kialakult állapot szerint a 7889/2, 72914 és 0257/44 hrsz.-ú telkek mind beépítettek, az építmények az elő-, oldal- és hátsó kert 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

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 m <sup>2</sup> (0,72 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	erdő (E 6)
7289/1	belterület	120,7644 m <sup>2</sup> (0,01 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, közterület
7289/2	belterület	2194,4420 m <sup>2</sup> (0,22 ha)	0 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, beépítetlen terület
7290	belterület	2180,0090 m <sup>2</sup> (0,22 ha)	95,683 m <sup>2</sup>	belterületi nem közterület	kivett, lakóház, udvar
7291	belterület	2858,3639 m <sup>2</sup> (0,29 ha)	0 m <sup>2</sup>	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 kérte 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.

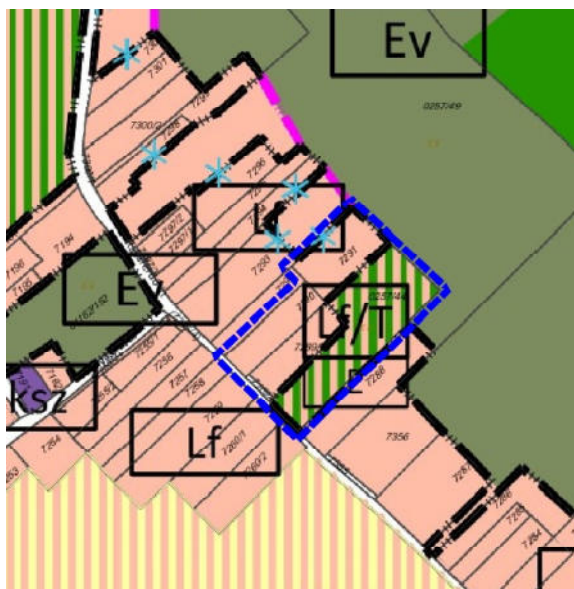
## 2.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

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.

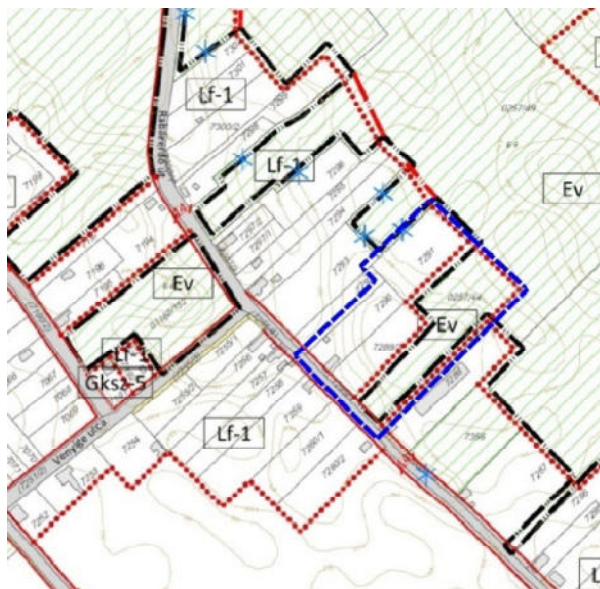
A tervezési terület 7289/2, 7290, 7291 hrsz.-ú telkei Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásban és Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetben vannak.

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.

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 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.

**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 kötelelem 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	MEGEGEDETT- LEGNAGYOBB- BEÉPÍTÉSI- SŰRŰSÉG m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	KÖZMŰ- VESÍTTETTSÉG- MÉRTÉKE	
<b>BEÉPÍTÉSRE-SZÁNT-TERÜLETEK</b>				
LAKÓ	Kisvárosias-lakóterület	L <sub>k</sub>	1,2	teljes
	Kertvárosias-lakóterület	L <sub>ke</sub>	0,6	teljes
	Kertvárosias-lakóterület-tervezett	L <sub>ke</sub> /T <sub>k</sub>	0,6	teljes
	Falusias-lakóterület	L <sub>f</sub>	0,5	részleges
	Falusias-lakóterület-tervezett	L <sub>f</sub> /T <sub>k</sub>	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.

(...)

## 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 m<sup>2</sup> 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, sátozottok, 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

- 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  
rendeltetését 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 m<sup>2</sup> 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) 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 DÉS Z 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

#### 3.3.3. Erdőterületek övezetei

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N		
2.	Övezet jele	A kialakítható telek		A beépíthető telek területe	Az övezetben											
3.		legkisebb terület	legkisebb telek-szélessége		a beépítési mód	előfekt. oldalfekt.	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terezspont alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közmű-sűrűség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény		
4.									a legnagyobb szél-keresztirányú magasság						az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	
5.									(m <sup>2</sup> )	(m)					(m)	rövidítés
6.		Állomány	Szűkségi		Állomány	Szűkségi	Állomány	Szűkségi	Állomány	Szűkségi	Állomány	Szűkségi	Állomány	Szűkségi	Állomány	Szűkségi
7.		Ev	-		-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-

#### 3.3.1. Közlekedési területek övezetei

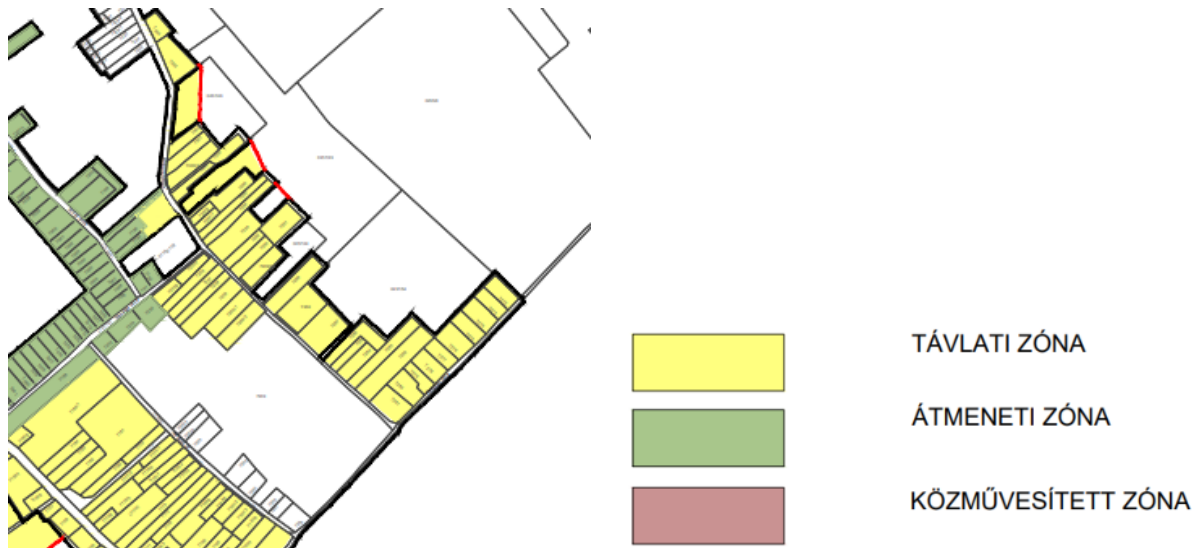
1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N		
2.	Övezet jele	A kialakítható telek		A beépíthető telek területe	Az övezetben											
3.		legkisebb terület	legkisebb telek-szélessége		a beépítési mód	előfekt. oldalfekt.	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terezspont alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közmű-sűrűség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény		
4.									a legnagyobb szél-keresztirányú magasság						az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	
5.									(m <sup>2</sup> )	(m)					(m)	rövidítés
6.		Állomány	Szűkségi		Állomány	Szűkségi	Állomány	Szűkségi	Állomány	Szűkségi	Állomány	Szűkségi	Állomány	Szűkségi	Állomány	Szűkségi
9.		KÖu-3	-		-	-	SZ	-	5,0	§	-	3,5	-	-	-	-

### A DÉS Z 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
      - hűsüstölő, 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

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

A **DÉSZ 6. melléklete** 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 m<sup>3</sup>-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 m<sup>3</sup>-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 erdőterképen 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 természetesen állapottú, 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 kiszolgáltató építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.

(4) Az Lf építési övezetben 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 közművesítetttség** rendelkezésre állása azzal, hogy

aa) a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével a keletkező szennyvíz elhelyezése – a közcsontra 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 rendeltetészerű 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 rendeltetészerű 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. melléklete 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,

- közösségi közlekedést kiszolgáló,
- konténer és más mobil épület,
- melléképítmények:
  - közmű-becsatlakozás műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékgyűjtő edénytartó,
  - 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. melléklete** szerint:

3.2.3. Falusias lakóterületek építési övezetei

1.	A	B				C		D	E	F		G	H		I		J		K	L		M	N					
		A kialakítható építési telek				a telepítési mód				a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke			a beépítés magasság		a szimmetriai mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke			a közömvé- sítettség mértéke				a beépítési paraméterhez kapcsolódó egység/kivétel követelmény				
2.	Építési övezet jele	legkisebb terület		legkisebb telek-szélesség		legkisebb telek-mélység		érvénytelen	előírt oldalhárterület		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		a legmagyobb szomszédos homlokzat-magasság		az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke		a szimmetriai mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közömvé- sítettség mértéke		a beépítési paraméterhez kapcsolódó egység/kivétel követelmény			
3.		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(m)	(m)	(%)		(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)															
4.	Lf-1	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület	átlagos terület
5.		720	14	16	-	O	30	5	4,0	5,0	0,5	40	teljes <sup>3</sup>	-														

**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 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	
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 <sup>8</sup>

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 <sup>9</sup>	L=T/600 de max. 2L
-----	--	--	-----------------	----	---	--------------------------

A **DÉSZ 5. melléklete** 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
  - o az övezethatár módosul és
  - o 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.



## 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 fekete-fenyves)**.

A módosítás során a 0257/44 hrsz.-ú telek a jelenlegi és tervezett használatának megfelelően Lf-1 jelű építési övezetben 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 fekete-fenyő állomány bár tájidegen, takarást biztosít, amivel tájlesztétikailag is meghatározó.

**A módosítás vonatkozásában a tájrendezés és a zöldfelületi rendszer kapcsán készült szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek kiegészítése a fentiekben túl nem szükséges, a hatályos tervekben szereplő javaslatokon felül az erdőrészlet valós állományát javasolt megtartandó zöldfelületként ábrázolni a szabályozási tervlapon.**



erdőtérkép részlete

### 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 m<sup>2</sup>-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-mű jelű mezőgazdasági üzemi terület építési övezet;
- Eg, Ek jelű gazdasági- és közjóléti erdőterület övezet;
- Má-t1 – Má-t4 jelű mezőgazdasági termelő tevékenység területének övezete;
- Má-sz1 – Má-sz4, Má-gy jelű általános mezőgazdasági hasznosítás területének övezete;
- Má-mű jelű mezőgazdasági üzemi terület övezete;
- Má-r2 jelű tájgazdálkodás területének övezete;
- tanya telek,
- Kb-arb jelű különleges beépítésre nem szánt arborétum területének övezete;

- Kb-mű 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 szóló 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 m<sup>2</sup> 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 szerszám-tároló és tűzfátároló épület elhelyezhető. Üvegházat és fóliasátort a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 méter távolságra szabad elhelyezni.”

A fentiek 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. További, 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

Fogalom meghatározások

(...)

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

- 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 felhasználati ütemezést és a területek adottságait figyelembe véve sorolja építési övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes építési övezetek jele kerül ábrázolása a DÉSZ-ben rögzítettek szerint.

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

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

b) nagy szállítási forgalmú létesítmény az Lk, az Lke, az Lf, a Vt-int, a K-sp, a K-ek, 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 rendeltetés 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 DÉSZ 3. melléklet

- 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.
- **„3.2.8. Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei” táblázatcím módosítása szükséges**, ugyanis az „Ipari gazdasági területek építési övezetei”-nek táblázata a 3.2.8-as sorszámú táblázat;  
*„3.2.9. Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei”*

*A táblázatok korrekcióinak bemutatását lásd a következő oldalakon.*

Az alábbiakban a táblázatok javasolt módosításai kerülnek bemutatásra:

- a **3.2.4. táblázat 10. sorában** 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. sorában** 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. sorában** 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 telek-szélessége	legkisebb telek-mélysége	a beépítési mód		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 paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény	
3.					oldalkert	hátsókert			legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművesítettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény				
4.		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)			rövidítés	(m)							(%)	(%)	(m)	(m)
5.		6.	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes
10.		Vt-3	4000 <sup>E4</sup>	-	-	Z <sup>E1</sup>	§	§	45 <sup>E4</sup>	50 <sup>E2</sup>	§	9,5	10,5	1,5 <sup>E4</sup>	2,0 <sup>E3</sup>	20 <sup>E4</sup>	teljes <sup>§</sup>	E1: 46. § (5) a) E2: 46. § (1) c) E3: 46. § (5) d) E4: 46. § (5) c)
13.	Vt-6	1.500 <sup>E1</sup>	-	-	O	SZ <sup>E2</sup>	§	3 <sup>E2</sup>	40	§	6,0	6,0	0,8	1,0 <sup>E3</sup>	10	teljes <sup>§</sup>	E1: 46. § (8) c) E2: 46. § (8) d) E3: 46. § (8) e)	
14.	Vt-7	450	-	-	O	§ <sup>E1</sup>	§	40	§	6,0	6,0	0,8	10	teljes <sup>§</sup>	E1: 46. § (9) c) E2: 46. § (9) b)			

APERTE STUDIO

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

- 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. sorában** 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. sorában** 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		legkisebb telek-szélessége		legkisebb telek-mélysége		a beépítési mód		előkert		a beépíttség megengedett legnagyobb mértéke		terepszint alatti beépíttség megengedett legnagyobb mértéke		a beépítési magasság				a szint-területi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közművesítés mértéke		beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény																											
3.																legnagyobb utcai homlokzat-magasság		az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke																																			
4.																																																					
5.		(m <sup>2</sup> )		(m)		(m)		rövidítés		(m)		(%)		(%)		(m)		(m)		(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		(%)																															
6.		általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes																								
16.	Vt-9	3.000	-	-	SZ	§	§	§	45	50 <sup>E1, E2</sup>	§	§	§	12,5	12,5	2,1	2,4 <sup>E1, E2</sup>	15	10 <sup>E1, E2</sup>	teljes <sup>§</sup>					E1: 46. § (1) c) E2: 46. § (11) b)																												
19.	Vt-12	800	-	-	O	5	6	6	40		§	§	§	4,5	5,5	0,8		20	teljes <sup>§</sup>						E1: 46.§ (14) b) fekvőtelek																												
33.	Vt-17	3.000 <sup>E2</sup>	-	-	SZ	4,5 <sup>E1</sup>	5,0	5,0	45		§	§	§	9,5	10,5	-		20	teljes <sup>§</sup>						E1: 47/B.§ (h) E2: 47/B.§ d)																												

- a **3.2.4. táblázat 34. sor**ában a Vt-18 jelű építési övezetbe 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
  - o legkisebb területe: 2500 m<sup>2</sup>
  - o legkisebb telekszélessége: 35 m
  - o legkisebb telekmélysége: - (nincs meghatározott szabályozó)
- az építési övezetben
  - o a beépítési mód: SZ (szabadonálló beépítési mód)
  - o előkert 5,0 m, oldalkert: 5,25 m, hátsóker 10,0 m,
  - o a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:
    - általános: 45%
    - kivételes: 50%<sup>E1</sup>
  - o terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: § (DÉSZ előírás szerint)
  - o a beépítési magasság
    - legnagyobb utcai homlokzatmagasság: 10,0 m
    - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 10,5 m
  - o a szintterületi mutató: - (nincs meghatározott szabályozó)
  - o a zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %
  - o a közművesítettség mértéke: teljes § (DÉSZ előírás szerint)
  - o 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 paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény		
3.						oldalkert	hátsóker			legnagyobb utcai homlokzatmagasság	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke						
4.						hátsóker											
5.		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)					
6.		általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes		
34.	Vt-18	2500	35	-	SZ	5,0	5,25	45	50 <sup>E1</sup>	50 <sup>#§</sup>	§10,0	10,0	10,5	-	20	teljes <sup>§</sup>	E1: 47/C.§ c) cc)

- a **3.2.6. táblázat 7. sorában** 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 indokoltá teszi.”

	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 közművesítés mértéke			beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény					
3.																				legnagyobb utcai homlokzat-magasság			az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke																				
4.																																											
5.		(m <sup>2</sup> )			(m)			(m)			rövidítés			(m)			(%)			(%)			(m)			(m)			(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )			(%)											
6.		általános kivételes			általános kivételes			általános kivételes			általános kivételes			általános kivételes			általános kivételes			általános kivételes			általános kivételes			általános kivételes			általános kivételes			általános kivételes											
7.	<b>Gksz-1</b>	2.000			18			-			SZ			O <sup>E1</sup>			10,0 4,0 6,0			50			§			7,0			7,5			1			25			részleges <sup>§</sup>			<b>E1: 52.§ (1)</b>		

- a **3.2.7. táblázat 10. sorában** 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									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 közművesítés mértéke			beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény					
3.																							legnagyobb utcai homlokzat-magasság			az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke																	
4.																																											
5.		(m <sup>2</sup> )			(m)			(m)			rövidítés			(m)			(%)			(%)			(m)			(m)			(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )			(%)											
6.		általános kivételes			általános kivételes			általános kivételes			általános kivételes			általános kivételes			általános kivételes			általános kivételes			általános kivételes			általános kivételes			általános kivételes			általános kivételes											
10.	<b>Gipe-4</b>	2.000			80			-			SZ			10,0 9,0 5,0			50			50			-			18,0			40 <sup>E1</sup>			-			25			hiányos <sup>§</sup>			<b>E1: 54. § (2) d)</b>		

- a **3.2.7. táblázat 13. sorában** 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. sorában** 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 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 közművesítettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
3.						oldalkert				legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke						
4.						hátsókerth											
5.		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	(m)		(%)	(%)	(m)		(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)			
6.		általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes
13.	<b>Gipe-7</b>	25.000	50	60	SZ	10,0	10,0	10,0	50	60	8,0	12,0	40 <sup>E1</sup>	2,0	25	részleges <sup>§</sup>	E1: 54. § (5) <b>a)</b>
18.	<b>Gipe-vi</b>	2.000	-	-	SZ	SZT, §E2	SZT, §E2	SZT, §E2	45	50	-	22,0	38 <sup>E1</sup>	-	25	hiányos <sup>§</sup>	E1: 57 § (2) c) §E2: 57. § (2) a-b) <b>pontok</b>

- a **3.2.8. táblázat 16. sorában** 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 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 közművesítettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
3.						oldalkert				legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke						
4.						hátsókerth											
5.		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	(m)		(%)	(%)	(m)		(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)			
6.		általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes
16.	<b>K-h</b>	10.000	50	40	SZ	10,0	10,0	12,0	10	§	3,0	7,5 <sup>§E1</sup>	0,1	40	hiányos <sup>§</sup>	§E1: 65. § (2) c)	

- a **3.2.8. táblázat 17. sorában** 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. sorában** 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 tervben 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 terület		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 közművesítettség mértéke		beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény					
3.																legnagyobb utcai homlokzat-magasság		az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke													
4.																hátókert															
5.		(m <sup>2</sup> )		(m)		(m)		rövidítés		(m)		(%)		(%)		(m)		(m)		(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		(%)									
6.		általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes				
17.	<b>K-f</b>	10.000		50		40		SZ		§		40		§		3,0		12,0 <sup>§E1</sup>		0,6		40		hiányos <sup>§</sup>		§ E1: 66. § (2) a)					
19.	<b>K-szv</b>	20.000		80		40		SZ		§E1		20		§		-		6,0		0,2		60		hiányos <sup>§</sup>		E1: 68.§ (7) b)-c)					

- a **3.3.3. táblázat 9. sorában** az Eg jelű övezetbe 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										Az övezetben																			
2.		legkisebb terület		legkisebb telek-szélessége		A beépíthető telek terület		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 paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény					
3.																legnagyobb utcai homlokzat-magasság		az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke													
4.																hátókert															
5.		(m <sup>2</sup> )		(m)		(m)		rövidítés		(m)		(%)		(%)		(m)		(m)		(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		(%)									
6.		általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes				
9.	<b>Eg</b>	10.000		-		100.000 <sup>§E1</sup>		SZ		-		0,5 <sup>§E1</sup>		0,5 <sup>§E1</sup>		-		7,5 <sup>§E2</sup>		-		-		-		§E1: 77.§ (7) c)-f) E2: 77. § (7) a)-b)					

- a **3.3.3. táblázat 10. sorában** az Ek jelű övezetbe 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						Az övezetben																		
2.		legkisebb terület		legkisebb telek-szélessége		A beépíthető telek terület	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 közműveltség mértéke	a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény									
3.								oldalkert				legnagyobb utcai homlokzat-magasság						az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke								
4.								hátsókert																		
5.		(m <sup>2</sup> )		(m)		(m)		rövidítés	(m)		(%)		(m)		(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		(%)									
6.		általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes							
10.	<b>Ek</b>	10.000		-		-		SZ	-		0,5 <sup>E1</sup>		0		-		3,5 <sup>E1</sup>		-		-		-		§E1: 77. § (9) a)-c)	

- a **3.3.4. táblázat** Má-t1 jelű övezetbe 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 m<sup>2</sup> nagyságú birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m<sup>2</sup> nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe;

b) a birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki, ha a birtokközpont-hoz 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;”

	A	B		C		D		E	F	G	H	I		J	K	L	M	N								
1.	Övezet jele	A kialakítható telek						Az övezetben																		
2.		legkisebb terület		legkisebb telek-szélessége		A beépíthető telek terület	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 közműveltség mértéke	a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény									
3.								oldalkert				legnagyobb utcai homlokzat-magasság						az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke								
4.								hátsókert																		
5.		(m <sup>2</sup> )		(m)		(m)		rövidítés	(m)		(%)		(m)		(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		(%)									
6.		általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes							
7.	<b>Má-t1</b>	100.000 (birtoktest <sup>E1</sup> )		-		-		SZ	10,0		-		§		-		7,5 <sup>E34</sup>		-		-		-		E1: 79.§ (2) a)-b) E4: 79.§ (2/A) a)	

Dabas TRE eseti módosítása több részterületen (4 téma)  
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

		10.000 (birtok- központ E1)	-	10.000 <sup>E2</sup>	SZ	10,0	15 <sup>E23</sup>	§	-	7,5 <sup>E34</sup>	-	-	-	<b>E1: 79.§ (2) b)</b> <b>E2: 79.§ (2) a)</b> E23: 79.§ (2) c) cb) E34: 79.§ (2/A) ad)
		30.000	-	30.000	SZ	10,0	3	§	-	7,5 <sup>E34</sup>	-	-	-	<b>E4: 79.§ (2/A) a)</b>

- a **3.3.4. táblázat 8. sorában** az Má-t2 jelű övezetbe tartozó egyedi előírások hivatkozása pontosításra kerül: a „§” megnevezés „E1”-re módosul.
- a **3.3.4. táblázat 9. sorában** az Má-t3 jelű övezetbe 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		leg- kisebb telek- szélessége			a beépítési mód	előkert		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság				a szint- területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közmuve- sítettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egydi/kivételes követelmény						
3.								oldalkert				legnagyobb utcai homlokzat- magasság		az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke											
4.									hátsóker																
5.		(m <sup>2</sup> )		(m)			rövidítés		(m)		(%)		(m)		(m)		(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		(%)						
6.		általános	kivételes	általános	kivételes		általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	
8.	<b>Má-t2</b>	10.000	-	-	-	SZ	-	-	3	3 <sup>§E1</sup>	§	-	-	7,5 <sup>§E1</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	§ E1: 79.§ (3)	
9.	<b>Má-t3</b>	10.000	-	10.000	10.000	SZ	-	-	3	3 <sup>§E1</sup>	§	-	-	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. sorában** a Vt-9 jelű építési övezethez DÉSZ előírás hivatkozás került feltüntetésre, azonban 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. sorában** „Vt-int-1” jelű építési övezet szerepel, ahogy a 29. sorban is, az építési övezet megnevezése „Vt-int-2”-re módosul.
- A táblázat **34. sorában** 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 **sorral** 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	telkenként megengedett legnagyobb egység a legnagyobb lakásszám	a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből 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		
<b>23.</b>	<b>Vt-9</b>		-	<b>46. § (11) bek. szerint</b>	<b>46. § (11) bek. szerint</b>			
30.	<b>Vt-int-12</b>	-	-	-	2L	-	-	
34.	<b>Gksz-1 – Gksz-4, Gksz-6 és Gksz-v építési övezetek</b>	-	-	-	1L (szolgálati) amennyiben a 4.2.2. táblázat megengedi	-		
<b>34/A.</b>	<b>Gksz-5</b>	-	-	<b>É/2R</b>	-	-	<b>52.§ (2) c)</b>	

- A táblázat **37. sora** 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 egység szám 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. sora** 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. sorral** 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.	<b>Gip-2 építési övezetek</b>	-	-	<b>É/2R</b>	<b>1L (szolgálati) amennyiben a 4.2.2. táblázat megengedi</b>	-	<b>59.§ (2) a)</b>
40.	<b>K-rek-1; K-rek-2</b>	-	-	-	1L + 1L (szolgálati vagy tulajdonosi)	-	<b>62.§ (2) a)</b>
40/A.	<b>K-rek-2, K-rek-3</b>	-	-	-	<b>1L + 1L (szolgálati vagy tulajdonosi)</b>	-	<b>62.§ (3) b)</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 m<sup>2</sup>-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 „+1L (szolgálati)” érték „1L”-re módosul.  
„(9) Az Ek övezetben  
c) legfeljebb egy lakás 100.000 m<sup>2</sup>-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 egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket	a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a 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.	<b>Eg</b>	-	-	-	<b>1L</b>	-	-
44.	<b>Ek</b>	-	-	-	<b>2L + 1L (szolgálati)</b>	-	-

68

- 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 m<sup>2</sup> nagyságú birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m<sup>2</sup>-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-t<sub>2</sub> jelű övezetre az Má-t<sub>1</sub> övezet előírásai érvényesek az alábbi kivételekkel:

- a) az Má-t<sub>2</sub> övezetben birtokközpont nem alakítható ki,  
b) az Má-t<sub>2</sub> jelű övezetre nem kell alkalmazni a cd) és d) pontokat.”

- A táblázatban a **47. sor** hiányos, az „Má-t” szöveg „Má-t<sub>3</sub>”-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-t<sub>3</sub> övezet a kisüzemi tanyás kisgazdaságot szolgáló területek tartoznak. Az Má-t<sub>3</sub> övezetben

a) kizárólag a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó 4. mellékletben meghatározott rendeltetés helyezhető el, és egy lakás a tulajdonos számára;”

- A táblázat új **47/A. sorral** egészül ki, ami az Má-t<sub>4</sub> jelű övezet DÉSZ előírásai és a korábbi 47. sor figyelembevételével kerül meghatározásra.

„(5) Az Má-t<sub>4</sub> övezet a tanyás mezőgazdasági termelő tevékenységet szolgáló területek tartoznak. Az Má-t<sub>4</sub> 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 m<sup>2</sup> 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 helyezhetőek el. Az övezetben 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 m<sup>2</sup> 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 rendeltetési szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket	önálló egység egész szám, amelybe beleértendő telkenként megengedett legnagyobb lakásszám	a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből 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 telkenként megengedett legnagyobb lakásszám	lefelé kerekített egész szám	lefelé kerekített egész szám		
45.	<b>Má-t<sub>1</sub></b> , <b>Má-f<sub>1</sub>*</b>	-	-	-	2L (tulajdonosi) + 1L (szolgálati)	-	79.§ (2)	
46.	<b>Má-f<sub>2</sub></b>	-	-	-	1L (tulajdonosi vagy szolgálati)	-	79.§ (2) és (3)	
47.	<b>Má-t<sub>3</sub></b>	-	-	-	1L ( <del>80.§ (4) bekezdés szerint</del> tulajdonosi)	-	79.§ (4) a)	
47/A.	<b>Má-t<sub>4</sub></b>	-	-	-	1 L (tulajdonosi)	-	79.§ (5) a)	
48.	<b>Má-N-1</b>	-	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 m<sup>2</sup> 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 telkeket	telkenként megengedett legnagyobb önálló egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket	telkenként megengedett legnagyobb egység szám, amelybe beleértendő a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám	a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből 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.	<b>Má-N-2</b>	-	-	-	-	-	-
50.	<b>Má-N-3</b>	-	<b>több É, de max. 1 lakó É-</b>	-	1L (tulajdonosi)	-	<b>79.§ (6) a)</b>
51.	<b>tanyás telek</b>	-	-	-	1L (tulajdonosi)	-	<b>78.§ (18) b)-c)</b>
57.	<b>Vt-18</b>	-	-	-	2L, de az „EE” szabályozóval érintett területen belül L=T/120, de összesen legfeljebb 50L		<b>47/C.</b>

#### 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 vonatkozatható 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.”

	A	M	N	NY	O	Ó	Ö	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.	<i>melléképtítmények:</i>															
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.	<i>rendeltetés, önálló rendeltetési egység:</i>		
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 tűzok 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;

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**” oszlopában 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 „**Ó**” oszlopában 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	Ó	R
1.						
2.		Gipe-3	Gipe-4	Gipe-6	Gipe-vi, Gipe-r	Gip-3, Gip-4
3.	<b>rendeltetés, önálló rendeltetési egység:</b>					
5.	lakás (szolgálati)	▪	▪	▪	X <sub>F</sub>	▪
8.	egészségügyi	X <sub>F</sub>	▪	▪	▪	▪
9.	szociális	X <sub>F</sub>	▪	▪	X	▪
10.	hitéleti	X <sub>F</sub>	▪	▪	▪	▪
11.	igazgatási	X <sub>F</sub>	▪	▪	X	▪
15.	oktatási	X <sub>F</sub>	▪	▪	X	▪
16.	kulturális	X <sub>F</sub>	▪	▪	▪	▪
26.	sport	X <sub>F</sub>	X <sub>F</sub>	X <sub>F</sub>	X	X
36.	üzemanyagtöltő	X <sub>F</sub>	X <sub>F</sub>	X <sub>F</sub>	▪	▪

- A DÉS Z 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 melléképitmény 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 DÉS Z 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.sora** 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. sora** 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	B1	C1
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-mü
3.	<b>rendeltetés, önálló rendeltetési egység:</b>																
4.	lakás	X	X	■	■	X <sub>F</sub>	■	■	■	■	■	■	■	■	-	■	■
5.	lakás (szolgálati)	X	X	X	■	X <sub>F</sub>	X	X	■	■	■	■	■	■	-	■	X
6.	lakás (tulajdonosi)	X <sub>■</sub>	■	X <sub>■</sub>	■	X <sub>F</sub>	X	■	■	■	■	■	■	■	-	■	X
7.	lakás kizárólag vegyes rendeltetésű épületben	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	-	■	■
42.	különösen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységek	■	■	■	■	■	■	■	■	X <sub>■</sub>	■	X <sub>■</sub>	X <sub>■</sub>	■	-	■	X
46.	<b>melléképitmények:</b>																
48.	közműpótló műtárgy	X	X	X	X <sub>■</sub>	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	X	X

#### 4.4 TÁBLÁZAT ÉS DÉS Z ÖSSZHANGJÁNAK KORREKCIÓI

A gyakorlati alkalmazás okán a táblázat a JAT-nak megfelelően korrigálásra kerül a DÉS Z előírásaival összhangban:

- A DÉS Z 74.§-a szerint az alábbi rendeltetések elhelyezését az egyes közlekedési övezetekben, melynek kapcsán a táblázat

- **12. és 18. sor „C” oszlopa** korrigálásra kerül;
- **41. sor „CS” és „D” oszlopa** 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 szolgáltató lakó rendeltetés is elhelyezhető.”

„(11) A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 építési övezetben  
f) árusítópavilon legnagyobb bruttó alapterülete 6 m<sup>2</sup> lehet.”

	A	B	C	CS	D
1.		KÖZLEKE-DÉSI TERÜLETEK			
2.		KÖu-1	KÖu-2	KÖu-3	KÖk
3.	<i>rendeltetés, önálló rendeltetési egység</i>				
12.	iroda	X	X <sup>a</sup>	X	X
13.	óvoda, bölcsőde	■	■	■	■
14.	nevelési	■	■	■	■
15.	oktatási	■	■	■	■
16.	kulturális	■	■	■	■
17.	közösségi szórakoztató	■	■	■	■
18.	kereskedelmi	X	X <sup>a</sup>	X	X
19.	szolgáltatói	X	X	X	X
41.	árusító pavilon	X <sub>F</sub>	X <sub>F</sub>	X <sub>F</sub>	X <sub>F</sub>

- 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 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lehet;

c) legfeljebb egy lakás 100.000 m<sup>2</sup>-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	E <sub>g</sub>	Ek
3.	<i>rendeltetés, önálló rendeltetési egység</i>				
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 (PMTTrT) 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 építészetéről 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 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lehet.  
ad) építési telkek oldalkertjének meghatározása során a DÉSZ 30.§ (5) bekezdésének figyelembevételével 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.

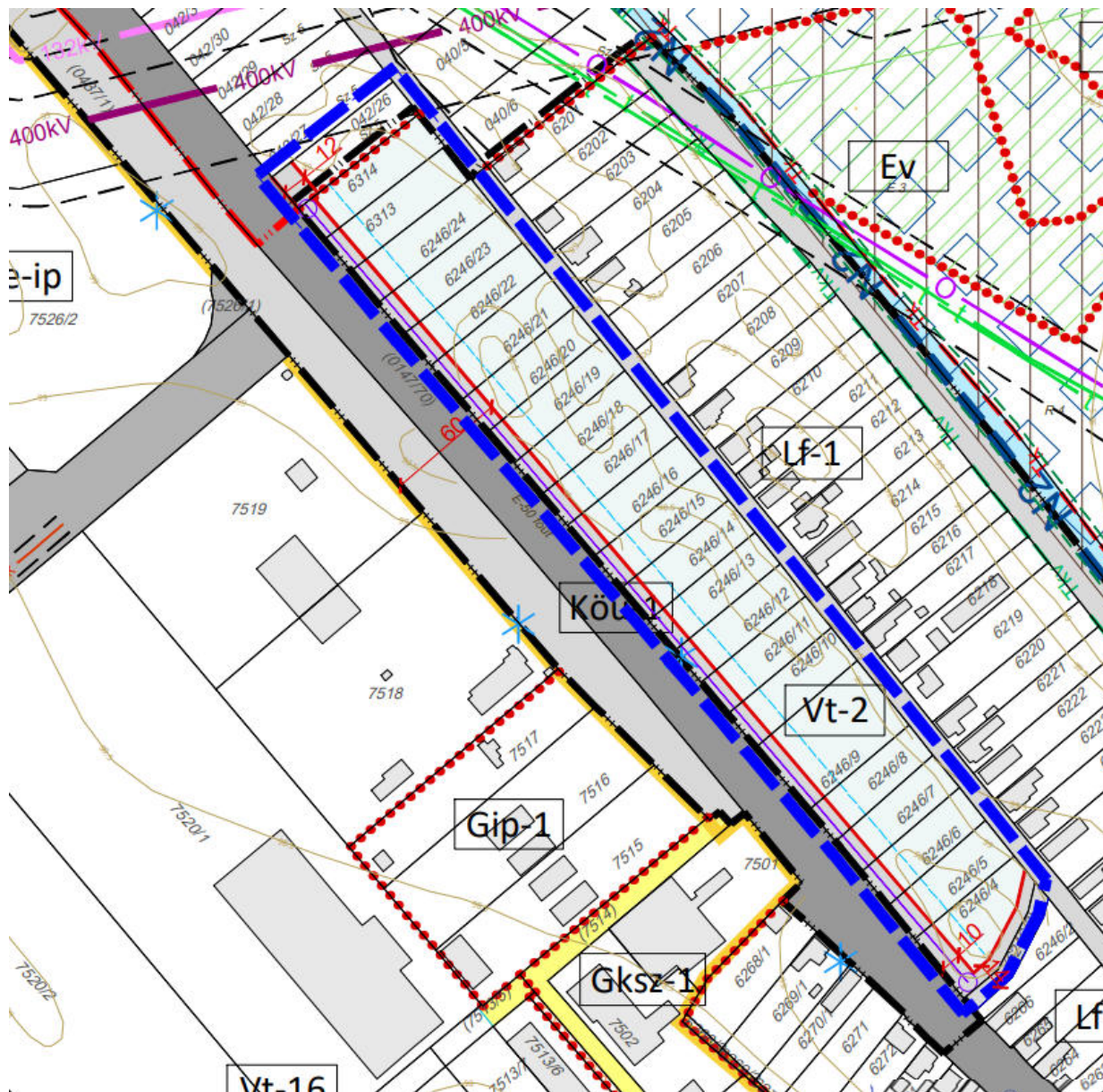
Dabas, 2026.

Polgármester

Jegyző

A .../2026. (... ..) önk. rendelet 1. melléklete

módosított SZT-7 tervlap egybeszerkesztett részlete



— módosítással érintett terület hatálya

KOVÁCS BEÁTA  
TT/1 10-0231

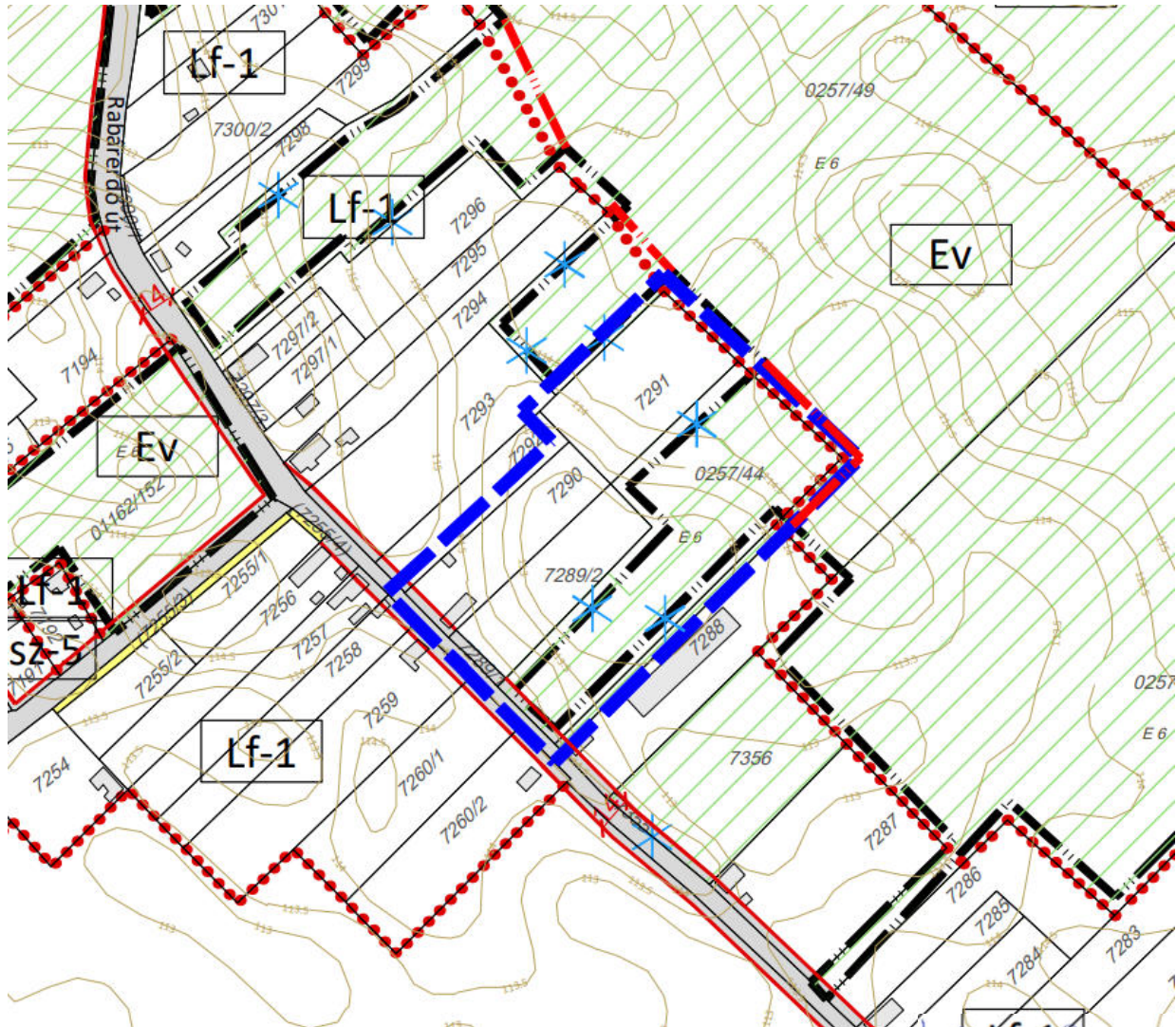
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

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.

APERTE STUDIO

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

### 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		legkisebb telek-szélessége		legkisebb telek-mélysége		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 közművesítettség mértéke		beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény				
3.																legnagyobb utcai homlokzat-magasság		az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke												
4.																(m <sup>2</sup> )		(m)										(m)		rövidítés
5.		általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes					
6.		általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes					
7.	<b>Vt-1</b>	600		-		-		SZ		§		45	50 <sup>E1, E2</sup>	§		7,5		7,5		1,5	1,7 <sup>E2</sup>	10		teljes <sup>§</sup>		E1: saroktelek E2: 46. § (1) c)				
8.	<b>Vt-2</b>	720		-		-		SZ		§		45	50 <sup>E2</sup>	§		-		10,5	21 <sup>E1</sup>	1,5	1,7 <sup>E2</sup>	10		teljes <sup>§</sup>		E1: szakrális építmény E2: 46. § (1) c)				
9.	<b>Vt-2-m</b>	720		-		-		SZ		§		45	50 <sup>E1</sup>	§		9,5		10,5		-		10	20 <sup>E2</sup>	részleges <sup>§</sup>		E1: 46. § (1) c) E2: 46. § (4) b)				
10.	<b>Vt-3</b>	4000 <sup>E4</sup>		-		-		Z <sup>E1</sup>		§		45 <sup>E4</sup>	50 <sup>E2</sup>	§		9,5		10,5		1,5 <sup>E4</sup>	2,0 <sup>E3</sup>	20 <sup>E4</sup>		teljes <sup>§</sup>		E1: 46. § (5) a) E2: 46. § (1) c) E3: 46. § (5) d) E4: 46. § (5) c)				
11.	<b>Vt-4</b>	700		-		-		SZ		§		60		§		7,0		7,5		1,5		10		teljes <sup>§</sup>		-				
12.	<b>Vt-5</b>	1.500		20		-		SZ		§		30		§		7,0		7,5		0,75		10		teljes <sup>§</sup>		-				
13.	<b>Vt-6</b>	1.500 <sup>E1</sup>		-		-		O	SZ <sup>E2</sup>	§		3 <sup>F2</sup>	3 <sup>F2</sup>	§		40		§		6,0		6,0		0,8	1,0 <sup>E3</sup>	10		teljes <sup>§</sup>		E1: 46. § (8) c) E2: 46. § (8) d) E3: 46. § (8) e)

Dabas TRE eseti módosítása több részterületen (4 téma)  
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

	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 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 közművesítettség mértéke		beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény	
3.																legnagyobb utcai homlokzat-magasság		az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke									
4.																(m <sup>2</sup> )		(m)									
5.		általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes				
6.																											
14.	Vt-7	450		-		-		O		§ <sup>E1</sup>		40		§		6,0		6,0		0,8		10		teljes <sup>§</sup>		E1: 46.§ (9) c) E2: 46.§ (9) b)	
15.	Vt-8	4000		-		-		SZ		5,0 3   4 <sup>E1</sup>		30   45 <sup>E1</sup>		§		4,0   7,0 <sup>E1</sup>		5,0   7,5 <sup>E1</sup>		0,6   0,8 <sup>E1</sup>		50   20 <sup>E1</sup>		teljes <sup>§</sup>		E1: 46. § (10) b)	
16.	Vt-9	3.000		-		-		SZ		§ § §		45   50 <sup>E1, E2</sup>		§		12,5		12,5		2,1   2,4 <sup>E1, E2</sup>		15   10 <sup>E1, E2</sup>		teljes <sup>§</sup>		E1: 46. § (1) c) E2: 46. § (11) b)	
17.	Vt-10	1.800		-		-		SZ		§ § §		60		§		15,0		15,5		2,5		10		teljes <sup>§</sup>		-	
18.	Vt-11	1.000		-		-		SZ		SZT SZT SZT		50   70 <sup>E1</sup>		90		10,0		10,5		1,2   1,5 <sup>E1</sup>		10		teljes <sup>§</sup>		E1: 46. § (13) d)	
19.	Vt-12	800		-		-		O		5   1 <sup>E1</sup> 6 6   0 <sup>E1</sup>		40		§		4,5		5,5		0,8		20		teljes <sup>§</sup>		E1: 46.§ (14) b)	
20.	Vt-13	3.000		-		-		SZ		SZT SZT SZT		45   50 <sup>E1</sup>		60		8,0		8,0		1,2   1,5 <sup>E1</sup>		20   10 <sup>E1</sup>		teljes <sup>§</sup>		E1: 46. § (15) b)	
21.	Vt-14	900		-		-		SZ   Z <sup>E1</sup>		5 4 3		40		§		7,0		7,5		0,8		20		teljes <sup>§</sup>		E1: 46. § (16) b)	
22.	Vt-15	4.000		-		-		SZ		7 10 6		40		§		7,0		7,5		1,2		20		teljes <sup>§</sup>		-	
23.		-		-		-		SZ		5		50		75		10,0		10,5		-		25		részleges <sup>§</sup>		-	

APERTE STUDIO

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

Dabas TRE eseti módosítása több részterületen (4 téma)  
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

	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 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 közművesítés mértéke		beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény	
3.																legnagyobb utcai homlokzat-magasság		az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke									
4.																(m <sup>2</sup> )		(m)									
5.		általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes				
6.																											
	<b>Vt-int-1</b>								5,5																		
									4																		
24.	<b>Vt-int-2</b>	-	-	-	-	SZ			5			60	80	12,0	12,0	-	20	részleges <sup>§</sup>	-								
									4																		
									4																		
25.	<b>Vt-v-t</b>	15.000	-	-	-	SZ			§			45	§	10,0	10,5	1	10	részleges <sup>§</sup>	-								
									§																		
									§																		
26.	<b>Vt-v-g</b>	1.000	-	-	-	SZ, Z			§			60	§	7,0	7,5	1,5	10	részleges <sup>§</sup>	-								
									§																		
									§																		
27.	<b>Vt-v-l</b>	1.500	-	-	-	SZ			§			35	§	12,5	12,5	1,5	30	részleges <sup>§</sup>	-								
									§																		
									§																		
28.	<b>Vt-v-i</b>	2.000	-	-	-	SZ, Z			§			40	§	12,5	12,5	1,8	20	részleges <sup>§</sup>	-								
									§																		
									§																		
29.	<b>Vt-v-s</b>	2.500	-	-	-	SZ			§			50	§	12,5	12,5	2	10	részleges <sup>§</sup>	-								
									§																		
									§																		
30.	<b>Vt-v-sz</b>	5.000	-	-	-	SZ			§			40	§	12,5	12,5	1,8	25	részleges <sup>§</sup>	-								
									§																		
									§																		
31.	<b>Vt-v-k</b>	15.000	-	-	-	SZ			§			50	§	12,5	12,5	2	20	részleges <sup>§</sup>	-								

APERTE STUDIO

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

Dabas TRE eseti módosítása több részterületen (4 téma)  
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

	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 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 közművesítettség mértéke		beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény	
3.																legnagyobb utcai homlokzat-magasság		az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke									
4.																(m <sup>2</sup> )		(m)									
5.		általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes				
6.																											
									§																		
									§																		
32.	<b>Vt-16</b>	5.000	-	-	SZ				5			50	50	-	14,0	-	10	teljes <sup>§</sup>	-								
									7																		
									6																		
33.	<b>Vt-17</b>	3.000 <sup>E2</sup>	-	-	SZ				4,5 <sup>E1</sup>			45	§	9,5	10,5	-	20	teljes <sup>§</sup>	E1: 47/B.§ h) E2: 47/B.§ d)								
									5,0																		
									5,0																		
34.	<b>Vt-18</b>	<b>2500</b>	<b>35</b>	-	<b>SZ</b>				5,0			45	50 <sup>E1</sup>	§	10,0	10,5	-	<b>20</b>	<b>teljes<sup>§</sup></b>	E1: 47/C.§ c) cc)							
									5,25																		
									10,0																		

APERTE STUDIO

1031 Budapest, Városház 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 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 közműve-sítettség mértéke		beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény							
3.										oldalkert						hátsókert		legnagyobb utcai homlokzat-magasság										az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke					
4.										(m <sup>2</sup> )						(m)		(m)										rövidítés		(m)		(%)	
5.		általános		kivételes		általános		kivételes		általános		kivételes		általános		kivételes		általános		kivételes		általános		kivételes									
6.		10,0		4,0		6,0		50		§		7,0		7,5		1		25		részleges <sup>§</sup>		E1: 52.§ (1)											
7.	Gksz-1	2.000		18		-		SZ		OE <sup>E1</sup>		10,0		4,0		6,0		50		§		7,0		7,5		1		25		részleges <sup>§</sup>		E1: 52.§ (1)	
8.	Gksz-2	2.500		60		60		SZ		10,0		5		6,0		50		§		10,0		10,0		1		25		részleges <sup>§</sup>		-			
9.	Gksz-3	2.500		30		-		SZ		5,0		5,0		40		§		9,0		10,0		0,6		25		hiányos <sup>§</sup>		-					
10.	Gksz-4	4.500		20		-		SZ		10,0		4,0		6,0		10		§		4,0		5,0		0,6		25		részleges <sup>§</sup>		-			
11.	Gksz-5	K		-		-		O		5,0		3,0		6,0		30		§		3,5		5,0				25		részleges <sup>§</sup>		-			
12.	Gksz-6	5.000		-		-		SZ		10,0		4,0		6,0		40		§		7,0		7,5		1		25		teljes <sup>§</sup>		-			
13.	Gksz-v	10.000		-		-		SZ		10,0		10,0		10,0		4,0		6,0		10		10		4,0		4,5		40		részleges <sup>§</sup>		-	

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 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 közművesítettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény						
3.								oldalkert			hátsókert		legnagyobb utcai homlokzat-magasság							az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke					
4.								(m <sup>2</sup> )			(m)		rövidítés							(m)		(%)		(%)	
5.		általános		kivételes		általános		kivételes		általános		kivételes		általános		kivételes		általános		kivételes		általános		kivételes	
6.																									
7.	<b>Gipe-1</b>	2.000	25	-	SZ	10,0	8,0	12,0	40	50	-	7,5	0,6	25	teljes <sup>§</sup>	-									
8.	<b>Gipe-2</b>	2.000	30	-	SZ	10,0	8,0	12,0	40	50	-	12,0	0,6	25	teljes <sup>§</sup>	-									
9.	<b>Gipe-3</b>	5.000	-	-	SZ	10,0	8,0	12,0	45	45	7,0	8,0	-	25	teljes <sup>§</sup>	-									
10.	<b>Gipe-4</b>	2.000	80	-	SZ	10,0	9,0	5,0	50	50	-	18,0	40 <sup>E1</sup>	-	25	hiányos <sup>§</sup>	E1: 54. § (2) d)								
11.	<b>Gipe-5</b>	K	K	K	SZ	15,0	15,0	15,0	50	50	-	K	1	25	hiányos <sup>§</sup>	-									
12.	<b>Gipe-6</b>	2.500	40	60	SZ	10,0	10,0	10,0	50	50	8,0	10,0	0,6	25	részleges <sup>§</sup>	-									
13.	<b>Gipe-7</b>	25.000	50	60	SZ	10,0	10,0	10,0	50	60	8,0	12,0	40 <sup>E1</sup>	2,0	25	részleges <sup>§</sup>	E1: 54. § (5) a)								
14.	<b>Gipe-8</b>	25.000	50	60	SZ	10,0	4,0	6,0	30	50	6,5	7,5	1,0	30	részleges <sup>§</sup>	-									
15.	<b>Gipe-w</b>	10.000	50	-	SZ	10,0	5,0	5,0	50	§	-	12,0	40 <sup>E1</sup>	-	25	hiányos <sup>§</sup>	E1: 55. § (3) d)								
16.	<b>Gipe-ip</b>	2.000	30	-	SZ	10,0	9	5,0	40	50	-	18,0	-	25	részleges <sup>§</sup>	-									
17.	<b>Gipe-ip-2</b>	2.000	30	-	SZ	10,0	9	5,0	50	50	-	18,0	-	25	részleges <sup>§</sup>	-									
18.	<b>Gipe-vi</b>	2.000	-	-	SZ	SZT, §E2	SZT, §E2	SZT, §E2	45	50	-	22,0	38 <sup>E1</sup>	-	25	hiányos <sup>§</sup>	E1: 57 § (2) c)								

APERTE STUDIO

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

Dabas TRE eseti módosítása több részterületen (4 téma)  
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

	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 közműve-sítettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
3.						oldalkert				legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke						
4.						hátsókert											
5.		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)					
6.		általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes		
							SZT, § <sup>E2</sup>								E2: 57.§ (2) a-b)		
19.	<b>Gipe-r</b>	20.000	50	-	SZ		10,0	50	50	-	18,0	-	25	hiányos <sup>§</sup>			
							10,0										
							10,0										

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 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 közműve-sítettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
3.						oldalkert				legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke						
4.						hátsókert											
5.		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)					
6.		általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes		
7.	<b>K-sp-1</b>	5000	50	60	SZ		§	40	40	4,0	7,5	-	40	részleges <sup>§</sup>	-		
							§										
8.	<b>K-sp-2</b>	10.000	-	-	SZ		5,0 <sup>1</sup>	30	30	7,0	10,0	-	40	részleges <sup>§</sup>	-		
							5,0 <sup>2</sup>										
							5,0 <sup>3</sup>										
9.							§										

<sup>1</sup> Módosította a 15/2025. (V. 15.) önkormányzati rendelet 17.§ Hatályos: 2025. május 16-tól.

<sup>2</sup> Módosította a 15/2025. (V. 15.) önkormányzati rendelet 17.§ Hatályos: 2025. május 16-tól.

<sup>3</sup> Módosította a 15/2025. (V. 15.) önkormányzati rendelet 17.§ Hatályos: 2025. május 16-tól.

Dabas TRE eseti módosítása több részterületen (4 téma)  
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

	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 közműve-sítettség mértéke		beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény			
3.										oldalkert						hátsókert		legnagyobb utcai homlokzat-magasság										az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	
4.										(m <sup>2</sup> )						(m)		(m)										rövidítés	
5.		általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes				
6.																													
	<b>K-sp-3</b>	50.000		-		-		SZ		§		5 10 <sup>E1</sup>		10		5,0		10,0		-		60		részleges <sup>§</sup>		E1: 61. § (4) a)			
10.	<b>K-sp-4</b>	10.000		K		K		SZ		§		10		10		3,0		7,5		1		40		részleges <sup>§</sup>		-			
11.	<b>K-rek-1</b>	10.000		-		-		SZ		10,0		10		§		4,0		5,0		0,2		40		részleges <sup>§</sup>		-			
12.	<b>K-rek-2</b>	1000		17		40		SZ O <sup>E1</sup>		5,0		40		§		4,0		7,5		1,5		40		részleges <sup>§</sup>		E1: 62. § (3) a)			
13.	<b>K-rek-3</b>	2500		-		-		SZ		§		40		§		-		12,5		-		40		részleges <sup>§</sup>		-			
14.	<b>K-st</b>	10.000		40		80		SZ		5,0		10		10		3,0		5,0		0,2		70		részleges <sup>§</sup>		-			
15.	<b>K-t</b>	5.000		80		40		SZ		5,0		10		§		3,0		5,0 10,0 <sup>E1</sup>		0,1		40		hiányos <sup>§</sup>		E1: 64. § (2) a), b)			
16.	<b>K-h</b>	10.000		50		40		SZ		10,0		10		§		3,0		7,5 <sup>E1</sup>		0,1		40		hiányos <sup>§</sup>		E1: 65. § (2) c)			
17.	<b>K-f</b>	10.000		50		40		SZ		§		40		§		3,0		12,0 <sup>E1</sup>		0,6		40		hiányos <sup>§</sup>		E1: 66. § (2) a)			
18.	<b>K-tü</b>	4.500		25		40		SZ		5,0		40		20		-		8,0		1,0		40		hiányos <sup>§</sup>		-			
19.	<b>K-szv</b>	20.000		80		40		SZ		§ <sup>E1</sup>		20		§		-		6,0		0,2		60		hiányos <sup>§</sup>		E1: 68.§ (7) b)-c)			
20.	<b>K-b</b>	50.000		50		200		SZ		§		10		§		-		5,0		0,1		30		hiányos <sup>§</sup>		-			
21.	<b>K-ht</b>	-		-		-		SZ		§		40		40		-		-		-		40		hiányos <sup>§</sup>		-			
22.	<b>K-l</b>	4.000		40		40		SZ		§		10		§		-		5,0		0,1		70		hiányos <sup>§</sup>		-			

APERTE STUDIO

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



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 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.															
5.		(m <sup>2</sup> )	(m)		(m)	rövidítés	(m)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)			
6.		általános kivételes	általános kivételes		általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	
7.	Má-t1	100.000 (birtoktest E1)	-	-	SZ	10,0	-	§	-	7,5 <sup>E3</sup>	-	-	-	E1: 79.§ (2) a)-b)	
		10.000 (birtok-központ E1)	-	10.000 <sup>E1</sup>	SZ	10,0	15 <sup>E2</sup>	§	-	7,5 <sup>E3</sup>	-	-	-	E2: 79.§ (2) c) cb) E3: 79.§ (2) d)	
		30.000	-	30.000	SZ	10,0	3	§	-	7,5 <sup>E3</sup>	-	-	-		
8.	Má-r2	10.000	-	-	SZ	-	3	3 <sup>E1</sup>	§	-	7,5 <sup>E1</sup>	-	-	-	E1: 79.§ (3)
9.	Má-t3	10.000	-	10.000	SZ	-	3	3 <sup>E1</sup>	§	-	5,0	0,06	-	-	E1: 79.§ (4)
10.	Má-t4	10.000	-	-	SZ	-	3	3	§	-	5,0	-	-	-	
11.	Má-sz1	-	-	-	SZ	-	1	1	§	-	4,5	-	-	-	-
12.	Má-sz2	10.000	-	-	SZ	-	2	2	§	-	4,5	-	-	-	-
13.	Má-sz3	-	-	-	SZ	-	3	3	§	-	4,5	-	-	-	-
14.	Má-sz4	5.000	-	-	SZ	-	10	10	§	-	3,5	-	-	-	-
15.	Má-r1	K	-	-	-	-	0	0	§	-	0,0	0	0	-	-
16.	Má-r2	100.000	-	-	SZ	5,0	0,3	0,3	-	5,0	-	80	-	-	
						5,0									
						5,0									
17.	Má-mü	15.000	-	-	SZ	10,0	10	10	-	7,5	-	-	-	-	
						10,0									
						10,0									
18.	Má-gy	10.000	-	-	SZ	3,0	3	3	§	-	4,5	-	-	-	-
19.	Má-N-1	20.000	40	-	SZ	5,0	10	1,0	-	5,0	-	-	-	-	
						5,0									
						5,0									
20.	Má-N-2	K	-	-	SZ	5,0	3	3,0	-	4,5	-	-	-	-	
						5,0									
						5,0									

APERTE STUDIO

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

Dabas TRE eseti módosítása több részterületen (4 téma)  
 véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

21.	Má-N-3	10.000	-	-	SZ	10,0	3	3,0	-	5,0	0,06	-	-	-
						5,0								
						5,0								
22.	tanyás telek	6000	-	-	SZ	10,0	10	§	-	5,0	-	40	-	-
						5,0								
						5,0								





Dabas TRE eseti módosítása több részterületen (4 téma)  
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

	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	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-l	Vt-v-i	Vt-v-s	Vt-v-sz	Vt-v-k	Vt-16	Vt-17	Vt-18							
51.	trágyatároló	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
52.	komposztáló	■	■	■	X	X	X	X	X	X	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
53.	siló	■	■	■	■	■	■	■	■	■	X	X	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
54.	ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló	■	■	■	■	■	■	■	■	■	X	X	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
55.	építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	X	X	X	X	X	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
56.	közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	X	X	X	X	X	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
57.	medence	■	■	■	X	X	X	X	X	X	■	■	■	■	■	■	X	X	X	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	X <sub>F</sub>	X <sub>F</sub>	X <sub>F</sub>	X <sub>F</sub>	X <sub>F</sub>	X <sub>F</sub>	■	■	■	■		
58.	<b>egyéb építmények:</b>																																												
59.	3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
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	X	X	X	X	X	X
63.	konténer és más mobilház	■	■	■	■	■	■	■	■	■	X	X	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■



Dabas TRE eseti módosítása több részterületen (4 téma)  
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

	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	C1			
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-tü	K-szv	K-b	K-ht	K-l	K-mü			
27.	nem zavaró hatású gazdasági	X	X	X	X	X	X	X	X	X <sub>F</sub>	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 <sub>F</sub>	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 <sub>F</sub>	X	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 <sub>F</sub>	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			
36.	üzemanyagtöltő	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	X <sub>F</sub>	X <sub>F</sub>	X	X	▪	X	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	-	▪	▪			
37.	településgazdálkodási, településüzemeltetési	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	X	X	X	X	X	X	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	X	X	X	X	▪	-	▪	▪				
38.	közösségi közlekedést kiszolgáló	▪	X	X	X	X	X	X	X	X <sub>F</sub>	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 <sub>F</sub>	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	
42.	különösen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységek	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	X	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	X	▪	X	▪	-	▪	X			
43.	bányászati célú	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	X	-	▪	▪		
44.	honvédelmi és katonai célú	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	X	▪	▪		
45.	lőtér	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	X	X	▪	▪		
46.	<b>melléképítmények:</b>																																										
47.	közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X <sub>F</sub>	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
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	-	X	X
49.	hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X <sub>F</sub>	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
50.	épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	▪	X	X	X	X	X	X	X	X <sub>F</sub>	X	X	X	X	▪	X	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	X	X	▪	X	▪	X	X	X	▪	▪	▪	▪	▪	▪	-	▪	▪	





Dabas TRE eseti módosítása több részterületen (4 téma)  
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

	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.		KÖZLEKE- DÉSI TERÜLETEK				ZÖLDTERÜLETEK								ERDŐ- TERÜLETEK				MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK											VIZ- GAZD- TER.	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK																			
2.		KÖu-1	KÖu-2	KÖu-3	KÖk	Zkp	Zkp- rek	Zkp-tü	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-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	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				X												
34.	állattartási és állattenyésztési																X	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												
39.	pihenést, testedzést szolgáló					X	X			X			X				X	X																			X												
40.	rekreációs					X	X			X			X				X	X																		X													
41.	árusító pavilon	X <sub>F</sub>	X <sub>F</sub>	X <sub>F</sub>	X	X	X																												X														
42.	bányászati célú																																																
43.	honvédelmi és katonai célú														X																																		
44.	<b>melléképítmények:</b>																																																
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	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	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Dabas TRE eseti módosítása több részterületen (4 téma)  
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

	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	Ű	Ű	V	W	X	Y	Z	ZS	B1	B2	B3						
1.		KÖZLEKE- DÉSI TERÜLETEK				ZÖLDTERÜLETEK								ERDŐ- TERÜLETEK				MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK											VIZ- GAZD- TER.	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK																	
2.		KÖu-1	KÖu-2	KÖu-3	KÖk	Zkp	Zkp-rek	Zkp-tü	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-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							
47.	hulladékgyűjtő edénytároló	X <sub>F</sub>	X <sub>F</sub>	X	X <sub>F</sub>	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			
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	X	X	X	X	X	X	X		
50.	hűsüstölő, jégverem, zöldségverem														-			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		
51.	állatól, állatkifutó						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		
52.	trágyatároló														-		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		
53.	komposztáló														-		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	
54.	siló														-		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	
55.	ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló														-		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	
56.	építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop														-		X																														
57.	közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X		-		X																														
58.	honvédelmi és katonai célú														X																																
59.	vízgazdálkodási célú																																														
60.	<b>egyéb építmények:</b>																																														
61.	3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs														-			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
62.	lakókocsi fő vagy kiszolgáló rendeltetésűként														-																																
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	X	X	X	X	X	X	X	
65.	konténer és más mobilház														-																																

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.	<b>Lk-1</b>	kialakult telekterületen	K	K	K	-	-
4.	<b>Lk-2</b>	1000 m <sup>2</sup> telekméretnél és kisebb telken	T/900 de max. 3É	2R	2L	-	-
5.		1000 m <sup>2</sup> telekméretnél és nagyobb telken		T/190 de max. É/12R	T/190 de max. É/10L	-	-
6.	<b>Lk-3</b>	kialakult telekterületen	K + KÉ	K	K	-	-
7.	<b>Lke-1, Lke-2</b>	800 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> telekméretnél és nagyobb telken	1É + 1 KÉ	4R	L=T/400 de max. 4L	L=T/600 de max. 2L	
9.		<b>Lke-3</b>	-	1É +1 KÉ	2R	2L	
10.	<b>Lke-4</b>	-	2É +2KÉ	4R, de max. É/2R	4L, de max. É/2L	-	
11.	<b>Lke-5</b>	-	2É +2KÉ	6R, de max. É/3R	4L, de max. É/2L	-	
12.	<b>Lf-1 Lf-2</b>	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	

Dabas TRE eseti módosítása több részterületen (4 téma)  
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

	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.	<b>Lf-3, Lf-4</b>	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 részleges közmű esetén max. 2L	-	
16.	<b>Vt-1</b>	-	T/900 de max. 3É	-	L= T/200 de max. É/12L	-	-
17.	<b>Vt-2</b>	-	T/900 de max. 3É	-	L= T/220 de max. É/12L	-	-
18.	<b>Vt-2m</b>	-	-	--	L= T/200 de max. É/12L	-	-
19.	<b>Vt-5</b>		T/900 de max. 3É		L= T/200 de max. É/12L		
20.	<b>Vt-6</b>				L= T/200 de max. É/12L		
21.	<b>Vt-7</b>				L= T/200 de max. É/12L		
22.	<b>Vt-8</b>		1É	2R (46.§ (10) bek. alkalmazása során TSZ alapján max. 15)	max. 2L (46.§ (10) bek. alkalmazása során max. 10)		
23.							
24.	<b>Vt-10</b>		1É	46. § (12) bek. szerint	46. § (12) bek. szerint		
25.	<b>Vt-11</b>	-	1É	46. § (13) bek. szerint	46. § (13) bek. szerint	-	
26.	<b>Vt-13</b>	-	1É	T/220, de max.14R	T/330, de max. 10L	-	
27.	<b>Vt-14</b>	-	-	-	T/330	-	-

Dabas TRE eseti módosítása több részterületen (4 téma)  
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

	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	-	-

	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.	<b>Má-t1</b>	-	-	-	2L (tulajdonosi) + 1L (szolgálati)	-	79.§ (2)
46.	<b>Má-t2</b>	-	-	-	1L (tulajdonosi vagy szolgálati)	-	79.§ (2) és (3)
47.	<b>Má-t3</b>	-	-	-	1L (tulajdonosi)	-	79.§ (4) a)
47/A.	<b>Má-t4</b>	-	-	-	1 L (tulajdonosi)	-	79.§ (5) a)
48.	<b>Má-N-1</b>	-	legfeljebb 2 új É	-	1L (tulajdonosi)	-	80.§ (4) a) és d)
49.							
50.	<b>Má-N-3</b>	-	több É, de max. 1 lakó É-	-	1L (tulajdonosi)	-	79.§ (6) a)
51.	<b>tanyás telek</b>	-	-	-	1L (tulajdonosi)	-	78.§ (18) b)-c)
52.	<b>Vt-16</b>	-	-	-	1L (szolgálati)	-	-
54.	<b>Vt-17</b>	-	-	$R=T/120$	$L=T/120$ , de az építési övezetben legfeljebb 50L	-	-
55.							
56.	<b>Gipe-vi</b>	-	-	-	1L (szolgálati) ha a 4.2.2. táblázat megengedi		
57.	<b>Vt-18</b>	-	-	-	2L, de az „EE” szabályozóval érintett területen belül $L=T/120$ , de összesen legfeljebb 50L		47/C.

A .../2026. (... ..) önk. rendelet 4. melléklete

módosított közművesítési zónákat tartalmazó tervlap (6. melléklet) részlete



--- módosítással érintett terület hatálya

*Kovács Beáta*

KOVÁCS BEÁTA  
TT/1 10-0231

105

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 földhasználati 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