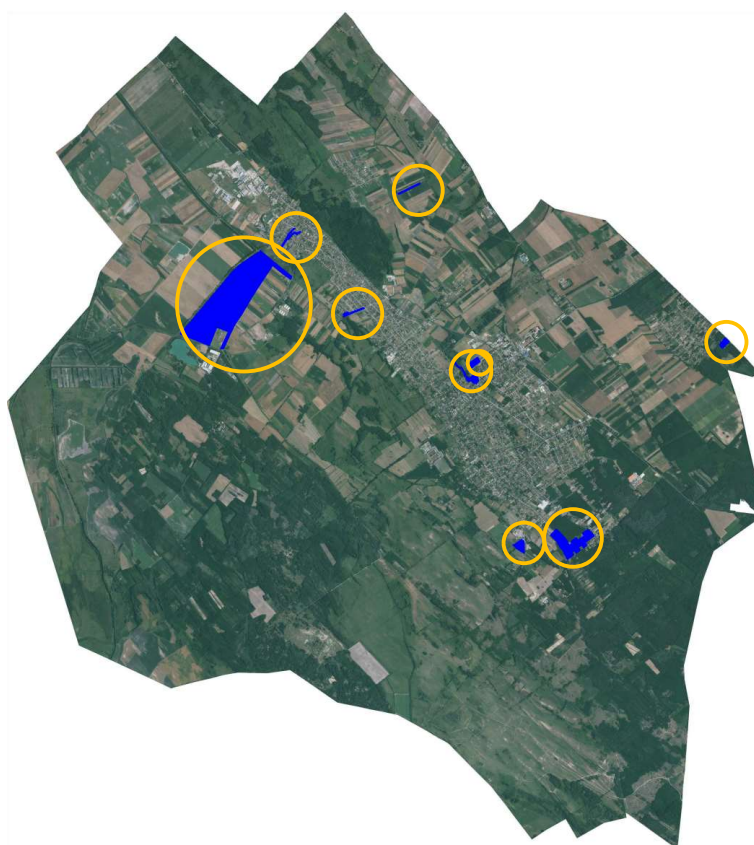


Megrendelő: **Dabas Város Önkormányzata**
2370 Dabas, Szent István tér 1.

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



DABAS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA TÖBB RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐEN



Településfejlesztési célok településrendezési megalapozására és a DÉSZ szöveges módosítására

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTUMA A PARTNEREK RÉSZÉRE

2025. december

MEGBÍZÓ

Dabas Város Önkormányzata

Cím: 2370 Dabas, Szent István tér 1.

Tel.: +36 29 561 201

E-mail: dabas@dabas.hu

Képviseli: Kőszegi Zoltán polgármester

TELEPÜLÉSTERVEZÉS

APERTE Studio Kft.

APERTE Studio Terület- és Településügyi Kft.

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

Tel.: +36-30-670-7530

E-mail: studioaperte@gmail.com

kapcsolattartó: Kovács Beáta ügyvezető

szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta vezető tervező

Mészáros Dóra egyéni vállalkozó

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

Tel.: +36-30-263-9038

kapcsolattartó: Mészáros Dóra táj- és településtervezési gyakornok

Berek Tájépítész Iroda Kft.

Berek Tájépítész Iroda Kft

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

Tel.: +36-20-5999-382

kapcsolattartó: Schindler-Kormos Eleonóra

Nagy Szabolcs EV

Nagy Szabolcs egyéni vállalkozó.

Cím: 1158 Budapest, Petrence utca 87.

Tel.: +36-30-400-8410

kapcsolattartó: Nagy Szabolcs

ALÁÍRÓLAP

megbízó

Dabas Város Önkormányzata

2370 Dabas, Szent István tér 1.

képviseli: **Kőszegi Zoltán polgármester**



vezető településtervező

Kovács Beáta

okl. településmérnök

vezető településrendezési

tervező

településrendezési szakértő

területrendező tervező

TT/1 10-0231

TTSZ 10-0231

TR 01-8941

APERTE Studio Kft.



tervező munkatársa

Mészáros Dóra

okl. településmérnök

táj- és

településtervezési
gyakornok

APERTE Studio Kft.

egyéni vállalkozó



táj- és
településrendezési
tervező

Schindler-Kormos Eleonóra

TK, K, TT 01-5671

Berek Tájépítész Iroda
Kft.



közlekedés- és
közműtervező

Nagy Szabolcs

okl. építőmérnök

Tkö VZ-TEL 01-11270

Pannónia Tervstúdió Bt.

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

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ

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

II. A RENDEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA

1. Általános településrendezési szempontú vizsgálatok
 - 1.1. Közlekedési vizsgálat
 - 1.2. Közműellátás vizsgálata
 - 1.3. Örökségvédelmi és régészeti elemek vizsgálata
 - 1.4. Környezetvédelem
 - 1.5. Tájrendezés és zöldfelületi rendszer vizsgálata
 - 1.6. Új építési jogszabályok hatályossága

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

(megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat, módosító javaslat)

1. Kálvin László utca (2243/1 hrsz.) meghosszabbítása
2. 303-306/2 hrsz.-ú telkek telekcsoport újraosztása
3. 01179/5 hrsz.-ú telek rendezése
4. Mánteleki út és Sári-zsilip összekötése közlekedési célú területtel
5. DÉSZ előírásainak módosítása
6. Dobó Katica utca és Virág utca telekhatár-rendezése
7. Kulturális központ területének előkészítése
8. Dabas 0205/4, és 0205/9-10 hrsz.-ú telkek övezeti átsorolása a tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében
9. 013 hrsz.-ú telek hasznosítása
10. 0328/69 hrsz.-ú telek rendezése

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

1. A módosítással érintett területek összefoglaló vizsgálata a területrendezési tervek vonatkozásában
 - 1.1. A tervezési területek összefoglaló vizsgálata a területrendezési tervek vonatkozásában
 - 1.2. A területrendezési terveknek való megfelelés

V. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

1. Határozattervezet
2. Rendelettervezet

VI. MELLÉKLETEK

1. 314/2025. (XI.13.) és 344/2025. (XII.15.) sz. ÖK. határozatok

I. BEVEZETŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT ALÁTÁMASZTÓ DÖNTÉS

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a [314/2025. \(XI. 13.\) és 344/2025. \(XII. 15.\) ÖK. határozataiban](#) döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről több témában az alábbiak szerint:

- a hatályos településrendezési eszközök módosítását indokoltnak és szükségesnek tartja az alábbi témákban:
 1. Kálvin László utca és Iskola utca közötti közterület rendezése (2243/2 hrsz. kivett csatorna és 2253/1 hrsz. kivett közterület);
 2. Kaparási utca (301/1, 303/2 hrsz.) és telkek (303, 304, 305 hrsz.) rendezése, telekcsoport újraosztás érdekében;
 3. Segesvári út végén a 01179/5 hrsz. ingatlan megoszthatóságához szükséges szabályozási terv módosítás;
 4. Sári csatorna mellett meglévő út ábrázolása a szabályozási terven (0408, 0314, 0413/4 ¹ hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosítás) vagyis a Mánteleki út és Sári zsilip összekötése közlekedési célú területtel;
 5. DÉSZ egyes előírásainak jogtechnikai pontosítása;
 6. Virág utca és Dobó Katica utca sarkán lévő telek és a közterületek rendezése a kialakult állapot szerint (786 hrsz. Virág utca, 804 hrsz. Dobó Katica utca és 787, 736 hrsz. ingatlanokat érintő módosítás);
 7. Kulturális Központ területének előkészítése;
 8. Dabas-Szőlő 0205/9 hrsz. tervezett telekalakítása kapcsán felmerülő övezetmódosítás (0205/4, 0205/10, 0879/12 0879/15 és 0879/33 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb rendezése)
 9. Dabas 013 hrsz.-ú kivett csatorna megszüntetésére irányuló szabályozási terv módosítás;
 10. a 0328/69 hrsz.-ú telek rendezése szükséges az egyes beépítési szabályok felülvizsgálatával, a kialakult állapot és a tervezett fejlesztések figyelembevételével.
- a fenti pontokban szereplő telkeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéshez szükséges telkek összes területét kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánította;
- döntött arról, hogy a településrendezési eszközök módosítása során, amennyiben szükségessé válik, a település beépítésre szánt területét olyan használati célra növeli, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület;
- elfogadta a tervi tartalomra vonatkozó főépítési feljegyzéseket.;

HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK

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

A Város településképi arculati kézikönyvét 2018-ban dr. habil. Farkas Gábor Dabas Város Főépítész 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 Konceptiója (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.

2

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.

ATELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68.§ (1) bekezdés alapján **egyszerűsített eljárással történik**, tekintettel arra, hogy **a fejlesztéssel érintett területeket az Önkormányzat a 314/2025. (XI.13.) és 344/2025.(XII.15.) ÖK. határozataiban kiemelt fejlesztési területté nyilvánította**, és arra, hogy a tervezett módosítás tartalma szerint is a Tr. 68.§ (1) bekezdés b) pont alapján egyszerűsített eljárásban egyeztethető.

A Tr. 68.§ (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. **A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a véleménynyilvánításra 10 nap áll rendelkezésre.** A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2017. (V. 24.) önkormányzati rendelet az RTr. hatálya alá tartozik, ezért a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények és a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 157.§ (1) bekezdés b) – c) pontja alapján kizárólag elektronikus úton kerül lefolytatásra.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE

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

Jelen dokumentáció a véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére.

II. A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA

1. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLATOK



3

a rendezéssel érintett területek elhelyezkedése az ortofotón

A rendezési feladat 10 témát érint önkormányzati szándékok megvalósíthatóságának településrendezési megalapozására. A 10 témából 9 különböző területegység bel- és külterületi ingatlanokat érint, a településen belüli elhelyezkedésüket a fenti ábra mutatja, 1 téma a HÉSZ egy előírásának a pontosításra terjed ki.

(A térképen nem kerül megjelenítésre az 5. módosítás: DÉSZ előírásainak módosítása.)

A 10 módosítást érintő tervezési feladatok az alábbi rendezési célok megvalósítását szolgálják:

- közlekedéshálózati fejlesztés: 1., 2., 4., 6., 7.
- tervezett telekalakítással összefüggő módosítások: 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10.
- mezőgazdasági területet érintő fejlesztés: 9.

A módosításokhoz egységesen általános településrendezési szempontú vizsgálat (közlekedés, közműellátás, örökségvédelem, környezetvédelem, tájrendezés és zöldfelületi-rendszer vonatkozásában) készül a dokumentáció I. részében a könnyebb áttekinthetőség és az ismétlések elkerülése érdekében.

A II. részben az egyes módosítási pontok önállóan kerülnek bemutatásra, önálló, csak az adott pontra vonatkozó vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel.

1.1. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022 évben teljes körű közlekedési szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek.

Jelen dokumentáció ezen munkarészek figyelembevételével készült, indokolt esetben az egyes tartalmi elemek aktualizálásával és az adott tervezési feladatnak megfelelő tartalmú és részletezettségű szakági alátámasztó munkarészekkel.

1.1.1. HÁLÓZATI-, ÉS ÚTKAPCSOLATI JELLEMZŐK, FORGALMI VISZONYOK

Dabas közigazgatási területén kívül, de annak közelében vezet az M5 autópálya, több csomóponti kapcsolattal. Ezek révén - és az Mo autótűt 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 terűl 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 telepűlést 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 telepűlés északi részén fog áthaladni.

Parkolási problémák a telepűlésen 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 környezetűkben lévő parkolósávokban a gépjárművek elhelyezése megoldott.



*Dabas település meglévő és tervezett közlekedéshálózati rendszere, a változással érintett területek bemutatásával
(Szerkezeti tervlap közúti és kötöttpályás közlekedési elemei)*

1.1.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS, GYALOGOS-, ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A közúti tömegközlekedést elővárosi és helyközi autóbusz járatok biztosítják a településen. Dabast a MÁV 142. sz. vonal Budapest-Lajosmizse-Kecskemét vasútvonal érinti, mint kötöttpályás hálózati elem. Az 5. sz. főút és a 4606 j. út kereszteződésénél található Dabas vasútállomása és további egy vasúti megállóhely üzemel Gyón településrészén. A település területén fejlesztés alatt álló kerékpárút hálózat található, melynek elemei az 5202 j. út, a 4606 j. út (Bartók Béla út, Szabadság út) és a 46108 j. út mentén, valamint a Vörösmarty Mihály úton kerültek kiépítésre. A meglévő hálózat bővítésére további kerékpáros közlekedési elemek kiépítése tervezett.

1.2. KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLATA

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022 évben teljes körű közmű szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek. Emiatt általános leírások az alábbi rövid összefoglaláson túl jelen dokumentumban nem kerülnek „ismétlésre”.

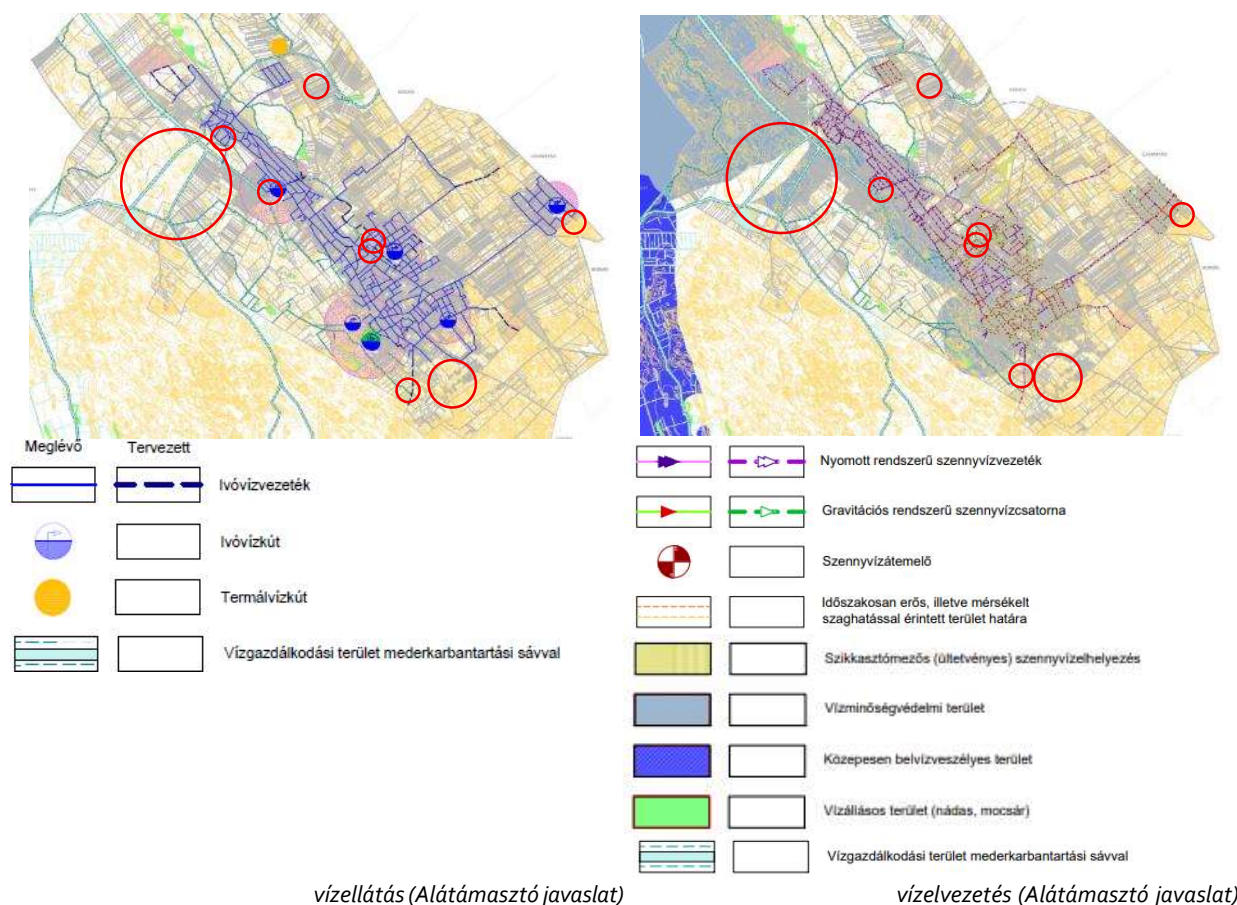
A tervezési feladatnak megfelelő tartalmú és részletezettségű továbbá szakági alátámasztó munkarészeket – amennyiben a módosítás tartalma indokolja - a szóban forgó módosítási pont tartalmazza.

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

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

1.2.1. VÍZELLÁTÁS, VÍZELVEZETÉS

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



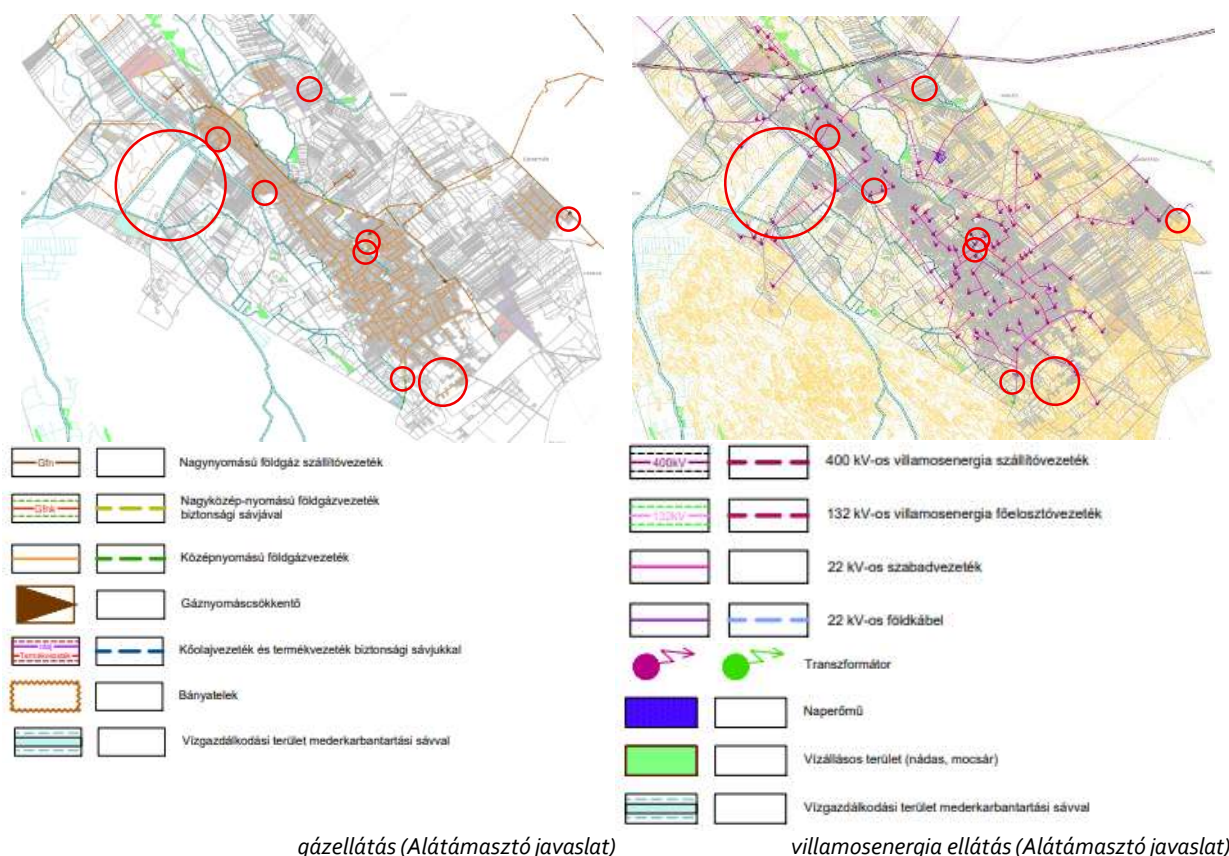
1.2.2. ENERGIAELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS

A település villamosenergia ellátását az NKM Áramszolgáltató Zrt. biztosítja, annak alapját a 132 és 22 kV-os Ócsa közigazgatási területén üzemelő „Felsőbabád” és Újhartyán alállomások adják. A település

északi részén halad át az Albertirsa – Martonvásár közötti 400 kV-os átviteli távvezeték. A fogyasztói igények a településen működő transzformátorokról induló kisfeszültségű hálózat oszlopairól kerülnek kiszolgálásra, új hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel történhet.

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

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



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.

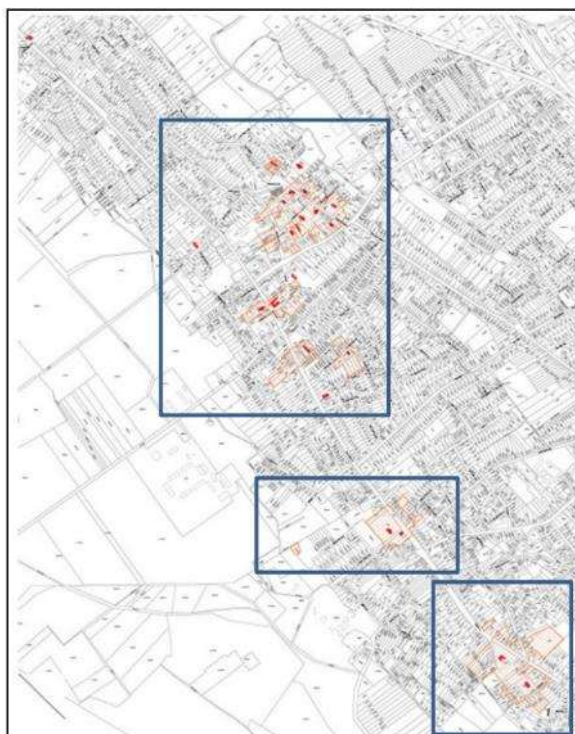
A település területét világörökségi, vagy világörökségi várományos helyszín és terület nem érinti. A településen 26 nyilvántartott országos védett műemlék és 15 műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet található.

A település területén fokozottan védett történelmi és kulturális jelentőségű régészeti lelőhely nem található. Az Örökségvédelmi Hatástanulmány készítése során terepbejárással újabb régészeti

lelőhelyek kerültek lokalizálásra. A település területén összesen 51 nyilvántartott régészeti lelőhely került feltüntetésre a szabályozási tervben.



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



Dabas műemlékeinek és műemléki környezeteinek
áttekintő térképe (ÖHT 2022)

8

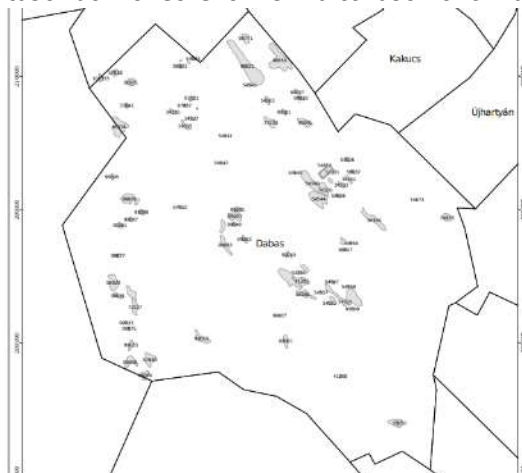
1.3.2. KÖZHITELES NYILVÁNTARTÁSBAN SZEREPLŐ ADATOK

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. sorszámu (Gyóni temető mellett I.-III.), 42. sorszámu (Gyón), 50. sorszámu (Szennyvíztelep mellett) régészeti lelőhelyek már nem szerepelnek a közhiteles nyilvántartott régészeti lelőhelyek között.

Az ÖHT-ban a terepbejárással azonosított régészeti lelőhelyek közül a 131. sorszámu (Takarék) régészeti lelőhelyen kívül, mind nyilvántartásba kerültek.



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

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

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

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

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

9

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

SORSZÁM ÉS MEGNEVEZÉS		TÖRZS-SZÁM	AZONO-SÍTÓ	VÉDELEM KATEGÓRIA	BÍRSÁG KATEGÓRIA	HRSZ.
1.	Dinnyés Pál-kúria	6958	6961	műemlék	II.	2190
			29029	műemléki környezet		2154/4, 2189, 2188, 2191, 2183, 2231
2.	Rákóczi-kúria	6959	6962	műemlék	II.	2228
			29030	műemléki környezet		2181, 2182, 2154/4, 2226, 2189, 2183, 2230/2, 2231, 2227, 2230/3, 2230/4
3.	Klasszicista sírkövek (3 db)	6960	14873	műemlék	II.	2181
4.	Református templom		6960	műemlék	II.	2181
			29028	műemléki környezet		2228, 2180, 2169, 2182, 2154/4, 2168, 2215/1, 2225, 2226
5.	Dinnyés-kúria	6961	6964	műemlék	II.	2158
			29032	műemléki környezet		2160, 2154/4, 2207, 2159, 2157, 2206, 2205
6.	Halász Jenő-kúria	6962	6963	műemlék	II.	2208
			29031	műemléki környezet		2154/4, 2207, 2209, 2210, 2211, 2161, 2159
7.		6963	6989	műemlék	II.	666

	Római katolikus templom		29061	műemléki környezet		665, 667/1, 678, 1290/1, 766/2, 767, 1105, 1102/3, 1102/1
8.	Baghy-kúria	6965	6988	műemlék	II.	1718
			29060	műemléki környezet		1717, 1723, 1719/2, 1681, 215, 216
9.	Halász Bálint-kúria	6966	6977	műemlék	II.	4945/2
			29045	műemléki környezet		2637, 4945/1, 2636/2, 4946, 4955, 4944/2
10.	Régi Nemzeti Casino	6967	6976	műemlék	II.	2637
			29044	műemléki környezet		4945/2, 4945/1, 2639, 2366/1, 2635/2, 2636/2, 2641/1, 2643, 4946, 4955, 2640/1, 2642/1, 2644/1
11.	Ősi Halász-kúria	6969	6979	műemlék	II.	2701/3
			29048	műemléki környezet		2698, 2701/1, 2701/2, 2699, 2700, 2702, 2706/5, 2706/7, 2706/8, 2706/9, 2706/10, 4889, 4888, 4887/1, 4887/2, 4885
12.	Dömötör-kúria	6970	6959	műemlék	II.	2724/2
			29027	műemléki környezet		2724/3, 2724/1, 2725, 2740, 2739, 2738, 2737, 2707/2, 2721, 2708/1, 2710, 2711
13.	Halász Kázmér-kúria	6971	6978	műemlék	II.	2730/2
			29046	műemléki környezet		4794, 2733/1, 2732/1, 2730/3, 2730/1, 4872, 2732/2
14.	Halász Móricz-kúria	6972	6982	műemlék	I.	4795
			29051	műemléki környezet		4792, 4796, 4793/39, 4794, 4793/1, 4786/5, 4787, 3236, 3207/2, 3208, 3209, 3210, 3224, 3235, 3207/1
15.	Református templom	6973	6981	műemlék	II.	4972
			29050	műemléki környezet		4795, 4794, 4793/1, 4786/5, 4786/4, 4785, 4787, 4791, 3236, 3237, 3241
16.	Zlinszky-kúria	6975	6984	műemlék	II.	4531/1, 4531/4
			29055	műemléki környezet		4478, 4520, 4523, 4528/1, 4529, 4530, 4235, 4236, 4422, 4423, 4424, 4425/1, 4426/1, 4427/1, 4427/4, 4535, 4536, 4537, 4538/1, 4531/4, 4534/1, 4533/3, 4533/5, 4531/2, 4533/4, 4531/9, 4531/10, 4531/5, 4531/8
17.	Damján-kúria	6976	6985	műemlék	II.	4524
			29058	műemléki környezet		4478, 4523, 4528/1, 4521, 4522, 4527, 4526, 4514, 4509, 4508, 4507, 4506, 4525, 4233
18.		6978	6971	műemlék	II.	2170/2, 2170/1

	Radimeczky-kúria		17998	műemléki környezet		2162/2, 2169, 2176, 2174, 2173, 2171, 2153, 2142, 2143, 2145, 2146/1, 2146/3, 2144/1
19.	Halász-kúria	6979	6972	műemlék	II.	2160
			29038	műemléki környezet		2158, 2163, 2153, 2161, 2159, 2157, 2150, 2164, 2156
20.	Kossuth László-ház	6980	6968	műemlék	II.	45
			29034	műemléki környezet		56, 44, 46, 53, 41, 37, 33, 31
21.	Halász-kúria	6981	6965	műemlék	II.	2203/3
			29033	műemléki környezet		2154/4, 2205, 2194/5, 2204/5, 2204/7, 2204/8, 2204/9, 2197, 2196, 2195/3, 2154/5, 2204/2, 2204/3, 2195/2, 2195/1, 2198/2, 2243/2, 2194/4
22.	Bereczky-kúria	6982	6970	műemlék	II.	2625
			29037	műemléki környezet		2626, 2624, 2623, 2622, 2658/1, 2657, 2655, 2654, 2653/1, 2653/2, 2641/2, 2639, 2366/1, 2635/1, 2635/2, 2634, 2640/2, 2656
23.	Mészöly-kúria	6983	6980	műemlék	II.	1913/2, 1914/1, 1913/3, 1914/2
			29049	műemléki környezet		1916, 2154/4, 2154/5, 2202, 2193/1, 2193/2, 2201, 2198, 1912/3, 1911, 1915, 1917, 2198/2
24.	Halász Zoltán-kúria	6984	29059	műemlék	II.	3016/1, 3016/2
			6987	műemléki környezet		3013, 3014, 3015, 3342, 3018, 3021, 3020, 3355, 3358, 3359/1, 3359/2
25.	Biegner-Halász Olivér-kúria	6986	6973	műemlék	II.	2180
			29040	műemléki környezet		2181, 2179, 2163, 2169, 2182, 2168, 2183, 2164, 2185
26.	Pethő-ház	6987	6974	műemlék	II.	2179
			29041	műemléki környezet		2180, 2163, 2169, 2185, 2184/1, 2178

11

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

A módosítással érintett területek közül a 7. és 10. módosítás területe érintett nyilvántartott régészeti lelőhely területével.

1.4. KÖRNYEZETVÉDELEM

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022. évben teljes körű környezetvédelmi szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek és környezeti értékelés. Emiatt általános leírások az alábbi rövid összefoglaláson túl jelen dokumentumban nem kerülnek „ismétlésre”.

A tervezési feladatnak megfelelő tartalmú és részletezettségű továbbá szakági alátámasztó munkarészeket – amennyiben a módosítás tartalma indokolja - a szóban forgó módosítási pont tartalmazza.

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

Elősorban 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.

12

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 kidolgozó és az Önkormányzat előzetesen környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartják szükségesnek, tekintettel arra, hogy

- 2022 évben a település teljes közigazgatási területére környezeti értékelés készült,
- a rendezés során a lehető legkisebb területi felhasználás történik,
- a módosítások közül új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik (az 1. módosítás során a 2243/2 hrsz.-ú telek részterülete KÖU-3 jelű közlekedési övezetben kerül meghatározásra a kialakult állapot figyelembevételével és így a terület közlekedési területként kerül megjelenítésre a TSZT alkalmazási szabályainak megfelelően, ezt a területrészt a területi mérlegben a Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználási egység területéhez szükséges számolni, mivel ez kiszolgáló út terület, így annak felező vonaláig a velük szomszédos területfelhasználási egységek területéhez tartozik, nem új beépítésre szánt területként.

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

A területrendezési tervekkel való összhang igazolása fejezetben megállapításra került, hogy a - jelenleg már hatályos - településrendezési eszközök módosításának elhatározásai illeszkednek az OTTrT és a PMTrT környezeti célkitűzéseivel. A tervezett területfelhasználás változtatások és egyéb módosítások összhangban vannak a területi tervekben meghatározott követelményekkel.

1.5. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022. évben a tájrendezés és a zöldfelületi rendszer kapcsán teljes körű szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek. Emiatt általános leírások az alábbi rövid összefoglaláson túl jelen dokumentumban nem kerülnek „ismétlésre”.

A tervezési feladatnak megfelelő tartalmú és részletezettségű továbbá szakági alátámasztó munkarészeket – amennyiben a módosítás tartalma indokolja - a szóban forgó módosítási pont tartalmazza.

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

Dabas város teljes területének majdnem fele termőterület. **A meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek** művelési ága és minőségi osztálya szerint:

- **gyümölcsös, szőlő: 4**
- **szántó, rét és legelő: 2-4.**

13

A módosítások során **termőföld terület igénybevétele történik a 4. módosítás során:** 5-ös minőségi osztályú legelő terület kis mértékű felhasználása történik közlekedési célú terület kialakítása okán, a meglévő földút nyomvonalában. A módosítás során **területfelhasználás módosítás nem történik**, az érintett legelő terület jelenleg zöldterület területfelhasználási egységben és övezetben van meghatározva.

A módosítások közül a **7. módosítás 0135/1-4 hrsz.-ú telkeinek művelésből való kivonása még nem történt meg, a telkek mind 3-as minőségi osztályú szántó területek**, azonban azok a hatályos településrendezési eszközökben már Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználási egységben és Vt-v-k jelű új városközpont területe építési övezetben vannak meghatározva. A terület és környezetének fejlesztési céljai között jelenleg egy kulturális központ kialakítása szerepel.

A 8. módosítás 0205/4 és 0205/10 hrsz.-ú telkei legelő (L 6) és szántó (Sz 6) művelési ágú területek, melyek **területfelhasználás módosítása nem tervezett**, a terület **övezeti besorolása módosul Má-sz3-ra Má-sz2 helyett.**

A 9. módosítás 013 hrsz.-ú kivett csatorna telek mezőgazdasági hasznosítása tervezett, mivel a telek korábbi vízelvezetési szerepköre megszűnt, a területen fás szárú növények találhatók.

A 10. módosítás 0328/69 hrsz.-ú részben kivett vágóhíd, hulladéklerakó és udvar, részben szántó (Sz 3, Sz 5) művelési ágú terület területfelhasználás módosítása nem tervezett, a kialakult és tervezett állapot figyelembevételével a terület beépítési szabályának (előkert) módosítása történik.

A település közel 10%-a erdő művelési ágú terület, melyek legnagyobb része a közigazgatási határ melletti, délkeleti területeket ölelik fel. További jelentős nagyságú erdőterületek helyezkednek el a közigazgatási terület déli-délnyugati részén, a település területének közel 40%-át kitevő honvédelmi területen. A módosítással érintett területek közül **a 3. módosítás területe Országos Adattári Erdőállományban nyilvántartott erdőterület.**

Dabast az országos jelentőségű elemek közül a jó termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, az erdőtelepítésre javasolt terület övezete, az országos vízminőség-védelmi terület övezete, az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és 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.

Az **1. módosítás** teljes területe és a **7. módosítás** 2256/30 hrsz.-ú telkének egy kis része felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő területébe tartozik.

A **2. módosítás** 301/18 hrsz.-ú telkét érinti a **tájképvédelmi terület övezete, az ex lege védett láp természetvédelmi területe és az ökológiai hálózat magterülete**, továbbá a **teljes tervezési terület felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő területébe** tartozik.

A **3. és 6. módosítás** területe és a **9. módosítás részterülete tájképvédelmi terület** övezetében fekszik.

A **4. módosítás** területét érinti a tájképvédelmi terület övezete, a Natura 2000 területe és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója, továbbá a terület felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő területébe tartozik.

A **8. módosítás** területét táj- és természetvédelmi területek nem érintik.

A **10. módosítás** közvetlenül szomszédos Natura 2000 és országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében tartozó területekkel és **tájképvédelmi terület övezetében fekszik**.

14

A település

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

tartalmazza.

A tervezési területeken **helyi védelem alatt álló növény és természeti érték, valamint tájérték nem található**, a településképi szempontból kiemelt utcák megjelenését a módosítások nem befolyásolják.

A DÉSZ előírásokat határozza 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. ÚJ ÉPÍTÉSI JOGSZABÁLYOK HATÁLYOSSÁGA

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

15

„135. § (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált „135. § (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

(...)

(6) Az (1)–(3) bekezdés szerinti településrendezési eszköz az OTÉK előírásainál megengedőbb követelményeket az OTÉK 2024. december 31-én hatályos 111. § (2) bekezdésében felsorolt feltételek teljesítése esetén akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.

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

(...)

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

(...)

kell alkalmazni.

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

a) indul a hatósági eljárás,

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

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

d) indul az építészeti tervtanácsi vagy egyéb eljárás, vagy

e) kezdik meg a területhasználatot,

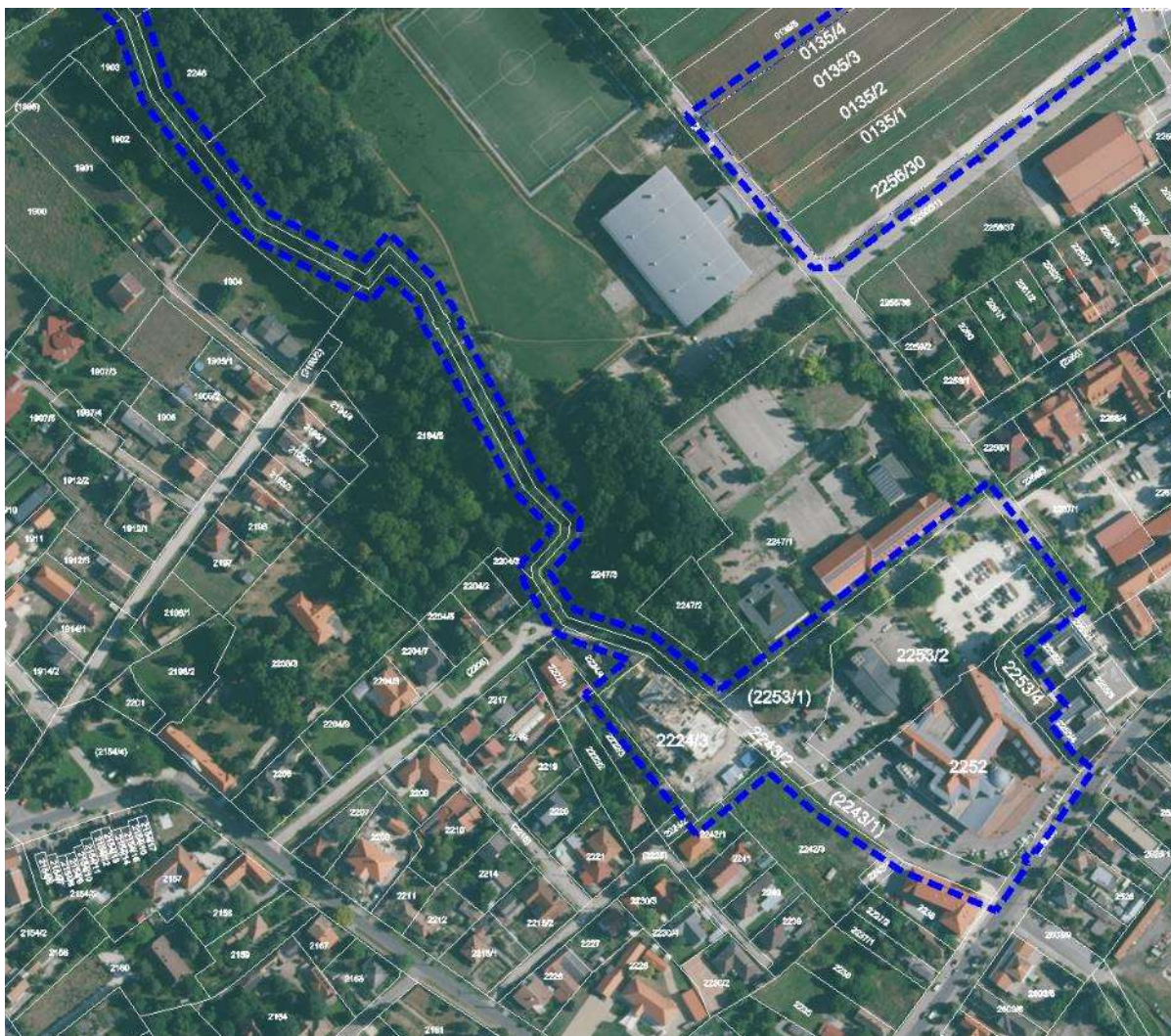
az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43.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

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

1. KÁLVIN LÁSZLÓ UTCA (2243/1 HRSZ.) MEGHOSSZABBÍTÁSA

Belterületen, a Bartók Béla útról leágazó útszakasz (Zsolnai köz) keskeny, kétirányú forgalom számára került kialakításra egészen az Iskola utcáig. Az út melletti árok, annak kialakítása során befedésre került. A Zsolnai köz és az Iskola utca csatlakozásától egy gyalogos ösvény halad tovább a Jubileum park irányába, ahol már nyílt, füves kialakítású az árok. A Zsolnai köztől a Piacsarnok és különböző kereskedelmi, szolgáltató egységek parkolója érhető el, továbbá itt került kialakításra a 2242/2 hrsz.-ú telek társasházának gépjármű behajtója és gyalogos bejárata is. A tervezési feladat a közlekedési területek övezetének rendezése a kialakult állapot szerint, az érintett telkek szükséges telekalakításának településrendezési megalapozására.

A megvalósult út kapcsán a tervezett telekhatárrendezés eredményes megvalósítása érdekében az Iskola utca és a Zsolnai köz által érintett telkeket érintően szabályozási vonal meghatározása szükséges az Önkormányzat által szolgáltatott geodéziai felmérés és telekalakítási vázrajz (javaslat) 16



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

1.1. TELEKVIZSGÁLAT

A Bartók Béla útról leágazó Zsolnai köz a 2243/1-2 és a 2253/1 hrsz.-ú telkek területén, az Iskola utca a 2253/1 hrsz.-ú telek területén valósult meg. A különböző kereskedelmi, szolgáltató egységekhez tartozó parkolók az egymással szomszédos telkek területén közösen kerültek kialakításra, telekhatárok nem a kialakult állapot szerinti közterületek és parkolók határai.

A 2243/1 és a 2253/1 hrsz.-ú telkek önkormányzati tulajdonú kivett út és közterület, a 2243/2 hrsz.-ú telek szintén önkormányzati tulajdonú kivett csatorna. A társasháztulajdonban lévő 2224/3 hrsz.-ú telken egy többlakásos társasház, az önkormányzati tulajdonú 2253/2 hrsz.-ú telken a piac, a 2252 hrsz.-ú telken egy vegyes funkciójú épület (kereskedelmi, szolgáltató egységek, lakások) található, a 2253/4 hrsz.-ú telek pedig művelésből kivett pince terület.



a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve

A telekvizsgálat következő alapadatai az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (a továbbiakban: tervezési alaptérkép) alapján kerültek feltüntetésre:

hrsz.	fekvés	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
2224/3	belterület	3403,1544 m ² (0,3403 ha)	840,2023 m ² (24,69 %)	belterületi nem közterület	kivett beépített terület
2243/1	belterület	1522,3040 m ² (0,1522 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi közterület	kivett út
2243/2	belterület	3662,8287 m ² (0,3662 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett csatorna
2252	belterület	7438,7776 m ² (0,7438 ha)	3210,8961 m ² (43,16 %)	belterületi nem közterület	kivett beépített terület
2253/1	belterület	5172,9257 m ² (0,5172 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi közterület	kivett közterület
2253/2	belterület	6386,6241 m ² (0,6386 ha)	614,5421 m ² (9,62 %)	belterületi nem közterület	kivett udvar, piaccsarnok
2253/4	belterület	582,1075 m ² (0,0582 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett pince

1.2. FEJLESZTÉSI CÉL

Dabas 2224/3 hrsz.-ú ingatlanon elbontásra került a régi lakóház, a telken egy társasház épült. A telek közterületi csatlakozása az ingatlannyilvántartás szerint jelenleg a 2224/2 hrsz.-ú saját használatú út felől biztosított, azonban a saját használatú út tulajdonosa nem járult hozzá, hogy a magánúton keresztül történjen a társasház megközelítése, így jelenleg a társasház telkének megközelítése a Spar és a Piaccsarnok felől történik, a Zsolnai köz irányából. Ahhoz, hogy a telek közvetlen közlekedési kapcsolata ingatlanjogi szempontból is biztosított legyen a Zsolnai közszel párhuzamos, már fedett árok egy részterületének (2243/2 hrsz.-ú kivett csatorna) a közti területként történő szabályozása vált szükségessé, a közterületté alakítás érdekében.

Fentiek alapján az Önkormányzat az útként már megvalósult Zsolnai köz és Iskola utca közterületi rendezését kívánja megvalósítani, az alábbiak szerint:

A hatályos szabályozási terv

- a 2243/1 és a 2253/1 hrsz.-ú telkek teljes területét KÖu-3 jelű „általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek” övezetben,
- a 2243/2 hrsz.-ú kivett csatorna telket V jelű vízgazdálkodási terület övezetben

határozza meg.

A terület szabályozása tervezett a kialakult állapot figyelembevételével, a tervezett telekhatárrendezés megvalósíthatósága és a 2224/3 hrsz.-ú telek közlekedési kapcsolatának biztosítása érdekében.

(A terület felmérése és a tervezett telekalakítást tartalmazó változási vázrajz készítése folyamatban van, ezek elkészültét követően a tervezet pontsításra és kiegészítésre kerül.)

1.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A tervezési terület telkei

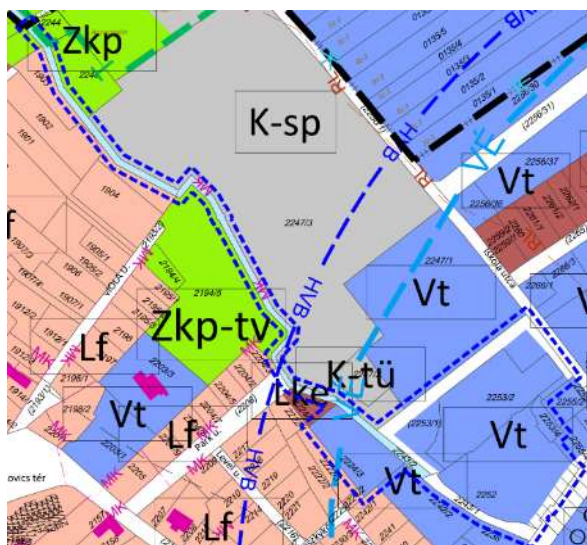
- Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználás és Vt-3 jelű általános vegyes rendeltetésű terület építési övezetben,
- V jelű vízgazdálkodási terület területfelhasználásban és V jelű vízgazdálkodási terület övezetben
- KÖu területfelhasználásban megjelenített közlekedési terület és vegyes forgalmú közlekedési terület, illetve KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetben

helyezkednek el. Az SZT-18 jelű szabályozási tervlapon a 2224/3 hrsz.-ú telek területének egy 10 méter széles sávján „közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület (feltáró szabályozó)” szabályozó került meghatározásra a 2224/2 hrsz.-ú magánút folytatásában.

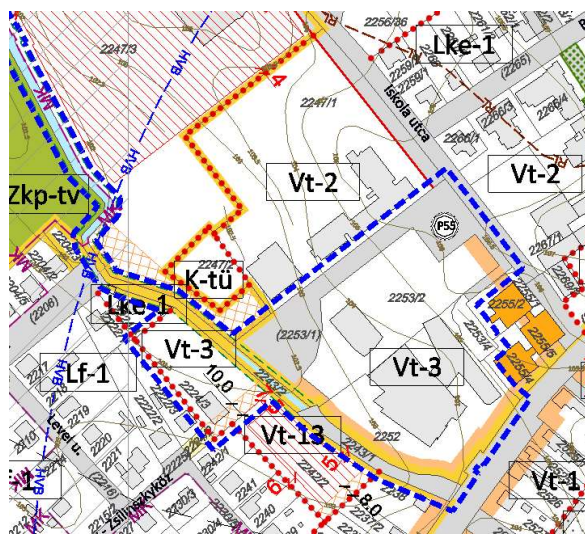
A tervezési területet érintő védelmi, korlátozó és egyéb tájékoztató elemek:

- felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület területe;
- vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezete (Szeszfőzde utcai 7. és 10. számú kút),
- vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávja,
- főutcai, főtéri rehabilitáció területe,
- kiemelt jelentőségű városrészek területe és határa (Jubileumi Park, Történelmi negyed, Luther negyed, Városcsokor, Sári Ipari Park),
- felszíni parkolóhely férőhelyszámmal (P55).

19



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-18)

(A 2253/1 hrsz.-ú telek tekintetében a TSZT a telek egy részét Vt területfelhasználásban határozza meg, a szabályozási terv a telek teljes területét KÖu-3 jelű övezetben.

A közlekedési terület területi lehatárolása az Önkormányzat által készülő felmérés figyelembevételével a kialakult állapotnak megfelelően kerül pontosításra.)

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

„A Köu-á területfelhasználás jelölésének alkalmazása

A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek felhasználási módja, továbbá a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak is Köu területfelhasználású területként

kerültek megjelenítésre a szerkezeti tervben, a fennálló településszerkezet érvényre juttatása és megjelenítése érdekében.

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

VEGYES TERÜLETEK

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

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

Az OTÉK 16.§-a szerint

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

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

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

A területekre jellemző a változó méretű telkek, valamint a kisebb utcák által határolt lakótömbök.

A többnyire magastetős (nyereg-, sátoztetős) kialakítású, földszintes és emeletes épületek mellett, lapos tetőségek 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.
(...)

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK (V)

Az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerint:

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

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

(...)

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Az OTÉK 26.§-a szerint

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

Közüti területe (Köu)

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

A **HÉSZ** az érintett építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan **az alábbi előírásokat teszi:**

„45. § (1) A településközpont terület (Vt) elsősorban lakóépületek, illetve olyan települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A Vt területek építési övezetei

a) az általánosan vegyes rendeltetésű területekhez a Vt-1, Vt-2, Vt-2m, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-10, Vt-11, Vt-12, Vt-13, Vt-14, Vt-15, Vt-16, Vt-17

b) kizárólag az intézmények területére a Vt-int-1, Vt-int-2,

c) az új városközpont területére a Vt-v-t, Vt-v-g, Vt-v-l, Vt-v-i, Vt-v-s, Vt-v-sz, Vt-v-k

jelű építési övezetek.

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

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

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

a) az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása, a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével,

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

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

d) önálló kiszolgáló épületben lévő gépjárműtároló, új ipari üzemi jellegű gazdasági telephely, és a 4. mellékletben meghatározott rendeltetéseken kívül egyéb gazdasági rendeltetésű építmény nem helyezhető el.

46. § (1) A Vt-1, Vt-2, Vt-2-m, Vt-3, Vt-9 és Vt-10, építési övezetekben a „főutcai-főtéri rehabilitáció területe” szabályozóval

a) az előkert mérete – a Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkek kivételével – nem lehet kisebb 5,0 m-nél, az épület építési helyen belüli telepítési helyét és az előkert építési határvonalat, építési vonalat a környező beépítés és a várható átépítési ütem figyelembevételével a településképi rendeletben foglalt követelmények alapján kell meghatározni;

b) az előkert mélységében oldalsó telekhatáron kerítés nem létesíthető;

c) amennyiben településrendezési szerződésben foglaltak alapján a kialakuló előkert közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként kerül kialakításra, az 3. mellékletben meghatározott kivételes érték alkalmazható.

(2) A Vt-1 építési övezetben ...

(3) A Vt-2 építési övezetben ...

(4) A Vt-2-m építési övezet ...

(5) A Vt-3 építési övezetben

a) zárt sorú beépítés kerül meghatározásra, de egységes építészeti koncepció alapján épület szabadonálló beépítési mód szerint is elhelyezhető, amennyiben a településképi véleményezés során a tervtanács a teljes építési övezetre vonatkozó beépítési javaslatban szereplő építészeti megoldást támogatta,

b) meglévő lakóépületben új önálló rendeltetési egység rendeltetismódosítással sem valósítható meg,

c) önálló helyrajzi számmal rendelkező – építési telken úszó, önálló helyrajzi számmal rendelkező – épülethez önálló telek alakítható, ebben az esetben nem kell figyelembe venni a 3. mellékletben a telekalakításra meghatározott szabályozókat,

d) amennyiben településrendezési szerződésben foglaltak alapján a kialakuló előkert közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként kerül kialakításra, a Vt-3 jelű építési övezetben a legnagyobb bruttó szintterületi mutató 2,0 kivételes értékkel vehető figyelembe.

(...)

74. § (1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, mindezek csomópontjai, és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével – a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a kötöttpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el.

(3) A Szabályozási Tervben meghatározottak szerint a közlekedési területek a közúti közlekedés területeinek övezeteire, illetve a kötöttpályás közlekedési terület övezetére tagozódnak, az alábbiak szerint:

a) a közúti közlekedés területe

aa) az országos főút területe, a települési mellékút területe a KÖu-1 övezet,

ab) a helyi gyűjtőutak területe a KÖu-2 övezet, és

ac) az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek a KÖu-3 övezet,

b) a kötöttpályás közlekedés területe a KÖk övezet.

(4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben elhelyezett épület, építmény

a) a közlekedést kiszolgáló,

b) a közbiztonságot szolgáló,

c) a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben ...

rendeltetést tartalmazhat;

d) a KÖk övezetben ...

(5) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási terület, a szükséges közmű elhelyezés és legalább egyoldali zöldsáv kialakítás biztosítható legyen a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.

(6) Külterületen ...

(7) Külterületen ...

(8) Külterületen ...

(9) A KÖk övezet mentén ...

(10) A KÖu-3 övezetbe sorolt külterületi utak telekhatárától ...

(11) A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 építési övezetben

a) építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelően helyezhető el, amennyiben a működéséből eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát;

b) az építmény, a köztárgy a biztonságos gépjármű és a gyalogos forgalmat nem akadályozhatja;

c) épület, építménytől legalább 1,20 m távolságra a tűzrendészeti előírásokkal összhangban helyezhető el,

d) közterületen építmény - műtárgy kivételével - épület bejárata előtt a homlokzati fallal párhuzamos 6,0 méter távolságon belül nem telepíthető,

e) közterületen telefonfülke és hulladékgyűjtő - épület homlokzati falával párhuzamos 3,0 méter távolságon belül - nem telepíthető,

f) árusítópavilon legnagyobb bruttó alapterülete 6 m² lehet.

(...)

81. § (1) A vízgazdálkodási területek övezetéhez tartoznak a település a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló területei, a folyóvizek medre, az állóvizek medre, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.

(2) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit V jelű övezetben határozza meg.

(3) A V övezetben építményt elhelyezni a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(4) A V övezet területén kialakult tájegységre jellemző, természetszerű növényállomány megtartandó.

- (5) A kisvízfolyások fenntartási – a szabályozási terven részben természetközeli állapotban megtartandó területként is jelölt – mederkarbantartó sávján belüli területet a külterületen természetközeli állapotban kell fenntartani.
- (6) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu-3 jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.
- (7) A vízfolyások, vízfelületek tekintetében a 15. § szerinti mederkarbantartó parti sávot kell biztosítani.”

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó részletei:

	A	B		C	D	E	F		G	H	I		J	K		L		M	N	
1.	Építési övezet jel	A kialakítható építési telek					Az építési övezetben													
2.		legkisebb terület		legkisebb telek-szélessége	legkisebb telek-mélysége	a beépítési mód	előírt (oldalkert hátsókert)		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	tervezési alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke		a szent-terület mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművelésszerűség mértéke	a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény			
3.																				
4.																				
5.																				
6.		(m ²)		(m)	(m)	rövidítés	(m)		(%)	(%)	(m)		(m)	(m ² /m ²)		(%)				
		általános terület	általános terület	általános terület	általános terület	általános terület	általános terület	általános terület	általános terület	általános terület	általános terület	általános terület	általános terület	általános terület	általános terület	általános terület	általános terület	általános terület		
10.	Vt-3	4000 ⁸⁴²		-	-	Z ⁸¹³	§		45	50 ¹²	§	9,5		10,5		1,5	2,0 ⁸³	20 ¹²	teljes ³	E1: 46. § (5) a) E2: 46. § (1) c) E3: 46. § (5) d) E4: 46. § (5) e)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.	Övezet jel	Az övezetben												
2.		A kialakítható telek												
3.		legkisebb terület	legkisebb telek-szélessége	legkisebb telek-mélysége	a beépítési mód	előírt oldalkert hátsókert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	tervezési alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a szent-terület mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművelés mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
4.		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)		
5.		általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	
6.		általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	
7.	V	-	-	-	SZ	-	5,0	5,0	-	3,0	-	10	-	-
9	KÖu-3	-	-	-	SZ	-	5,0	§	-	3,5	-	-	-	-

1.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezési feladat során a megvalósult Zsolnai köz és Iskola utca által igénybe vett terület területére a kialakult állapot szerint módosul a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott közlekedési célú terület:

A kialakult állapot szerint a 2243/2 hrsz.-ú telek egy részén közlekedési célú közterület került kialakításra, fedett árokkal és zöldsávval.

A rendezés során Dabas Város Helyi Építési Szabályzat (DÉSZ) módosítása szükséges az érintett telekrész övezeti módosításával. Az SZT módosításával a Településszerkezeti terv (TSZT) Szerkezeti tervlapja is pontosításra kerül.

A településrendezési változással érintett terület területfelhasználás és övezeti váltását telkenként az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz.	telek területe	hatályos TFH és övezet	érintett területrészt	tervezett TFH és övezet	érintett területrészt
2243/2	3662,8287 m ²	V jelű vízgazdálkodási terület (V jelű övezet)	3662,8287 m ²	V jelű vízgazdálkodási terület (V jelű övezet)	3189,1727 m ²
				KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (KÖu-3 jelű övezet)	473,6560 m ²
2253/1	5172,9257 m ²	Vt jelű településközpont vegyes terület (KÖu-3 jelű övezet)	2298,1689 m ²	Vt jelű településközpont vegyes terület (Vt-3 jelű építési övezet)	2298,1689 m ²

- sárga sraff jelöli a Vt jelű területfelhasználásban megjelenített KÖu-3 övezetbe sorolt területek megszüntetését és Vt-3 jelű építési övezetbe történő átsorolását,
- piros sraff jelöli a megmaradó közlekedési területként megjelenített és KÖu-3 övezetbe sorolt területet,
- kék sraff jelöli az újonnan közlekedési területként megjelenített és KÖu-3 övezetbe sorolt területet.



*közlekedési területként megjelenített
KÖU-3 jelű övezet területi változásának bemutatása
a tervezési alaptérképen*

A hatályos Településszerkezeti terv az érintett területet most is beépítésre szánt területfelhasználásban jeleníti meg, így az övezet módosítással új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A 2243/2 hrsz.-ú telek 473,6560 m² (0,474 ha) V jelű területfelhasználású és V jelű övezetbe sorolt területe KÖu jelű területfelhasználásban kerül megjelenítésre és KÖu-3 jelű övezetbe kerül átsorolásra.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) alapján, mely szerint új beépítésre szánt terület kijelölésnek számít, ha az érintett terület újonnan építési övezetben kerül meghatározásra:

„Méptv. 16.§ [Fogalommeghatározások]

E törvény alkalmazásában:

(...)

130. új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása;"

A módosítás során a Településszerkezeti terv területi mérleg szabályait figyelembe véve módosul a területfelhasználási területi mérleg, a térképi mellékleten az érintett terület a KÖu területnek nem számító, a településszerkezeti rendszert megjelenítő fehér területként kerül megjelenítésre a 2243/2 hrsz.-ú telek részterülete, melyet a TSZT alkalmazási szabályai szerint a területtel szomszédos településközpont vegyes terület területfelhasználási egység területéhez kell számolni. *(A kiszolgáló utak területe, azok felező vonaláig a velük szomszédos területfelhasználási egységek területéhez tartoznak.)*

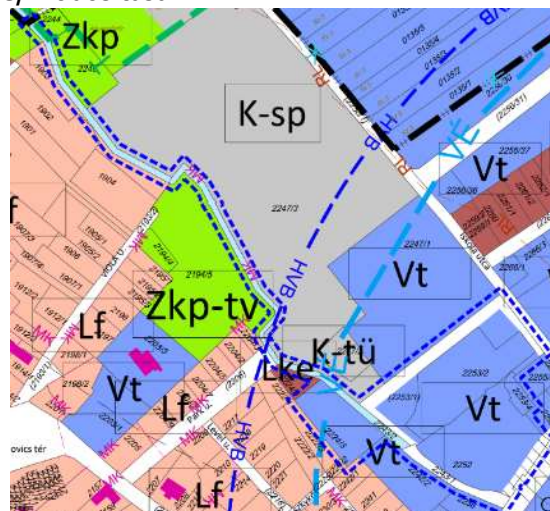
A terület a Zsolnai köz elnevezésű úthoz tartozik, mint zöldfelülettel fedett árok.

1.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A tervezett telekhatár-rendezzéssel érintett telkek területén új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, a területen (a településszerkezetet jelölő) közlekedési területként megjelenített (fehér felülettel) Vt jelű területfelhasználás kerül meghatározásra.

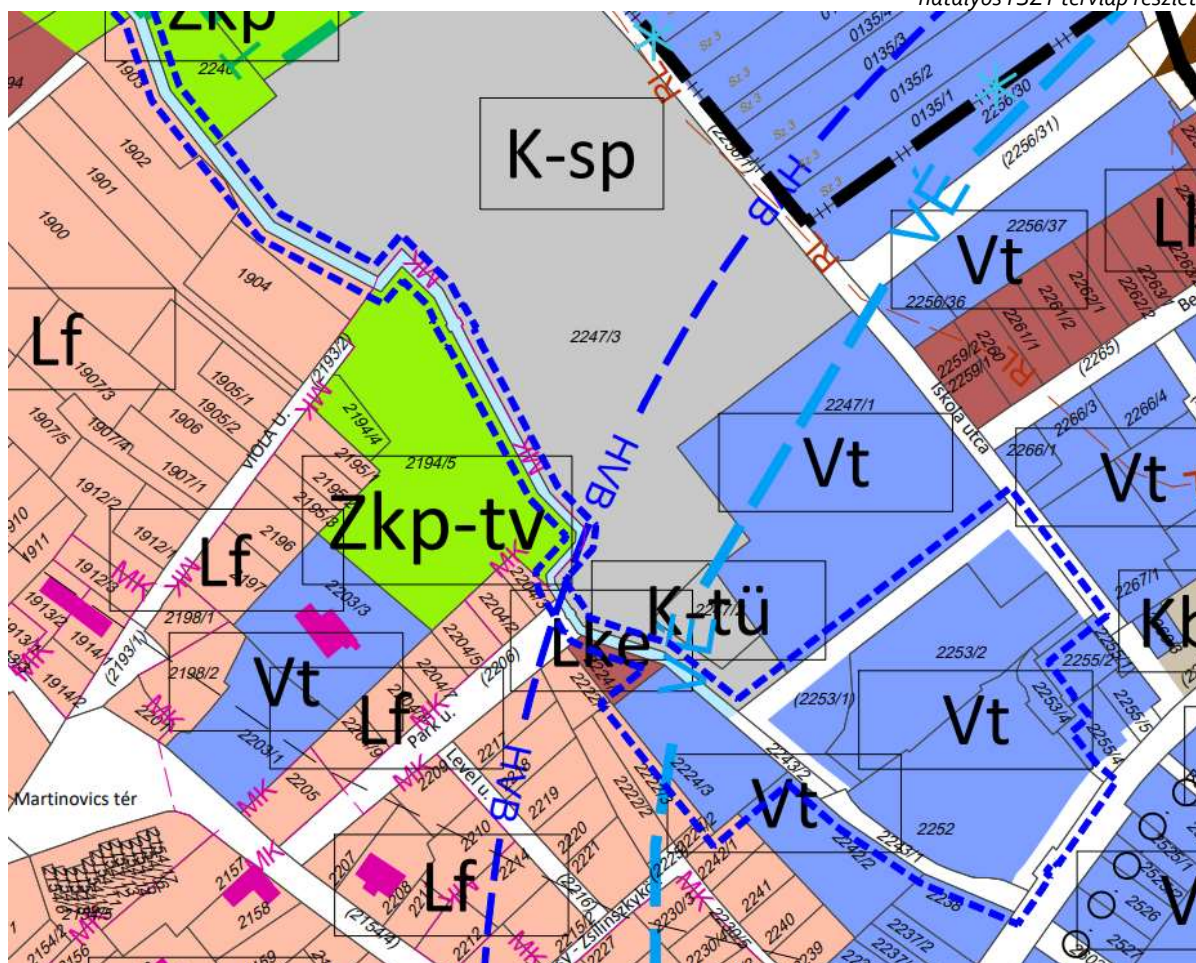
A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):
 - A 2243/2 hrsz.-ú telek részterülete vízgazdálkodási terület területfelhasználásból közlekedési területben kerül megjelenítésre. (0,0473 ha V > közlekedési területként megjelenített terület)



25

hatályos TSZT tervlap részlete



tervezett TSZT tervlap részlete

- TSZT 2. melléklet A szerkezeti terv leírása: nem módosul.
- TSZT 3. melléklet Változással érintett területek: A „3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások” alfejezet kiegészül a területfelhasználás módosítással.
- TSZT 4. melléklet A település (a szerkezeti terv) területfelhasználási területi mérlege: A területi mérleg táblázata módosul a vízgazdálkodási területet érintő módosítás kapcsán.
- TSZT 5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: Az „5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel” alfejezet kiegészítése a területfelhasználás módosítás vonatkozásában.
- TSZT 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítás: nem módosul.

1.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A szabályozási tervben szabályozási vonal meghatározásával módosul a meglévő KÖu-3 jelű övezet területi lehatárolása. A befedett árok kapcsán pedig „helyi jelentőségű vízelvezetés” tájékoztató elem kerül feltüntetésre a 224/3/1-2 hrsz.-ú telkek területén, a (fedett) árok nyomvonalában.

A telekhatár-rendezéssel érintett telkek egyes részterületei - a javasolt településszerkezeti terv módosításával összhangban - Vt-3 jelű építési övezetbe és KÖu-3 jelű övezetbe kerülnek, a szabályozási vonal a KÖu-3 jelű övezet területi lehatárolását pontosítja, a kialakult állapotnak megfelelően.

A DÉSZ hatályos előírásai figyelembevételével, az új szabályozási vonal szerinti telekalakítás megvalósítható, a DÉSZ 3. melléklete a V és a KÖu jelű övezetekben nem határoz meg telekalakításra vonatkozó előírásokat.

A tervezett módosítással a DÉSZ előírásainak kiegészítése és korrekciója is szükséges. A HÉSZ módosítás [kék aláhúzással](#) kerül bemutatásra:

„4.§ (4) A Szabályozási Terv egyéb tájékoztató és javasolt szabályozási elemei:

- a) javasolt szervízút tengelye,
- b) kerékpárút tervezett nyomvonala,
- c) javasolt telekhatár,
- d) javasolt úttengely- burkolatszegély,
- e) jelentős természeti érték,
- f) meglévő magánút területe,
- g) javasolt közlekedés céljára fenntartott terület,
- h) főutcai, főtéri rehabilitáció területe,
- i) kiemelt jelentőségű városrészek területe és határa
 - ia) Jubileumi park,
 - ib) Kulturális negyed,
 - ic) Luther negyed,
 - id) Városházapont,
 - ie) Sári Ipari park,
- j) meglévő tanya, tanyás telek,
- k) meglévő partvonal, geodézia alapján pontosítható övezethatár,
- l) fenntartásra javasolt vízfelület,
- m) felszíni parkoló férőhelyszámmal,
- n) országos jelentőségű csatorna,
- o) települési jelentőségű csatorna,
- p) [helyi jelentőségű vízelvezetés,](#)
- q) ~~megóvandó~~ [megtartandó](#) gyepek,
- r) megszüntető jel.

A DÉSZ korrekciójaként a 4.§ kiegészül a Szabályozási terv jelmagyarázatában szereplő „helyi jelentőségű vízelvezetés” tájékoztató szabályozási elemmel.

74. § (1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, mindezek csomópontjai, és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével – a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a kötőttpályás 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 kötőttpályás 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 kötőttpályás közlekedés területe a KÖk övezet.

(4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben elhelyezett épület, építmény

a) a közlekedést kiszolgáló,

b) a közbiztonságot szolgáló,

c) a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben ...

rendeltetést tartalmazhat;

d) a KÖk övezetben ...

(5) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási terület, a szükséges közmű elhelyezés és legalább egyoldali zöldsáv kialakítás biztosítható legyen a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.

(6) Külterületen ...

(7) Külterületen ...

(8) Külterületen ...

(9) A KÖk övezet mentén ...

(10) A KÖu-3 övezetbe sorolt külterületi utak telekhatárától ...

(11) A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 építési övezetben

a) építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelően helyezhető el, amennyiben a működéséből eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát;

b) az építmény, a köztárgy a biztonságos gépjármű és a gyalogos forgalmat nem akadályozhatja;

c) épület, építménytől legalább 1,20 m távolságra a tűzrendészeti előírásokkal összhangban helyezhető el,

d) közterületen építmény - műtárgy kivételével - épület bejárata előtt a homlokzati fallal párhuzamos 6,0 méter távolságon belül nem telepíthető,

e) közterületen telefonfülke és hulladékgyűjtő - épület homlokzati falával párhuzamos 3,0 méter távolságon belül - nem telepíthető,

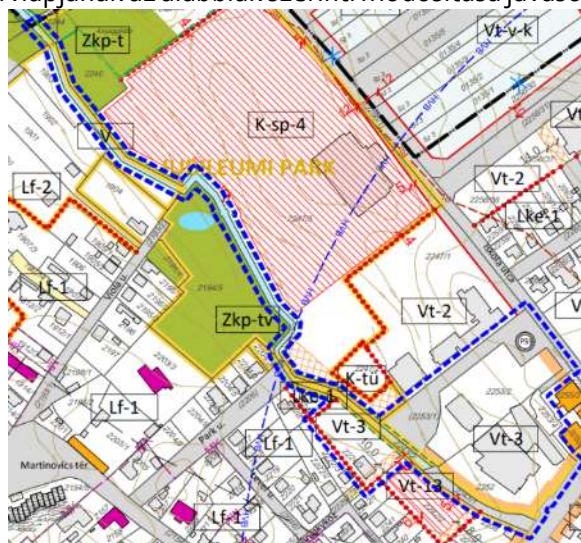
f) árusítópavilon legnagyobb bruttó alapterülete 6 m² lehet.

g) „helyi jelentőségű vízelvezetés” szabályozóval érintett telek területén a vízszállítást és a csapadékvízvezetést a vízszállító képesség csökkenése nélkül biztosítani kell, a vízszállítás üzemeltetésének és karbantartásának az ágazati előírásokban rögzített feltételeinek együttes biztosításával.”

A DÉSZ kiegészítése javasolt a „helyi jelentőségű vízelvezetés” tájékoztató szabályozási elem alkalmazási szabályaival, a fenti g) pont szerint.
--

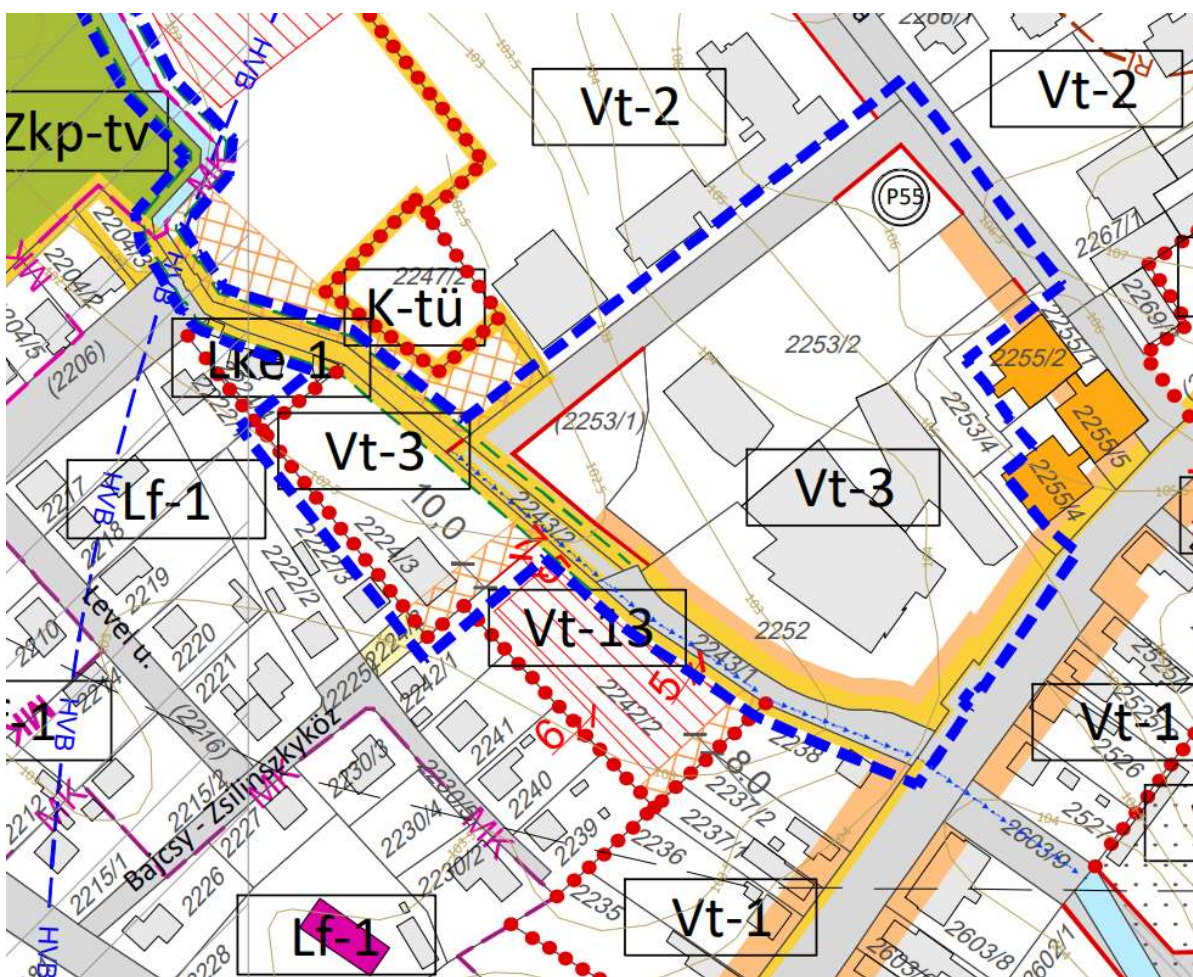
A DÉSZ 1. mellékletének SZT-18 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A 2243/2 hrsz.-ú telek részterülete vízgazdálkodási terület övezetből közlekedési terület övezetbe kerül átsorolásra. (0,0473 ha V > KÖu-3)
- A 2253/1 hrsz.-ú telek részterületei közlekedési terület övezetből településközpont vegyes terület építési övezetbe kerülnek átsorolásra. (0,2298 ha KÖu-3 > Vt-3)
- Az előző két ponttal összefüggésben, a KÖu-3 jelű övezet tervezett határán szabályozási vonal kerül feltüntetésre.
- A 2243/1-2 hrsz.-ú telkek területén, a fedett árok nyomvonalában, „helyi jelentőségű vízelvezetés” tájékoztató szabályozási elem kerül feltüntetésre a vízgazdálkodási területek összekötésével.



hatályos SZT-18 jelű szabályozási tervlap részlete

28



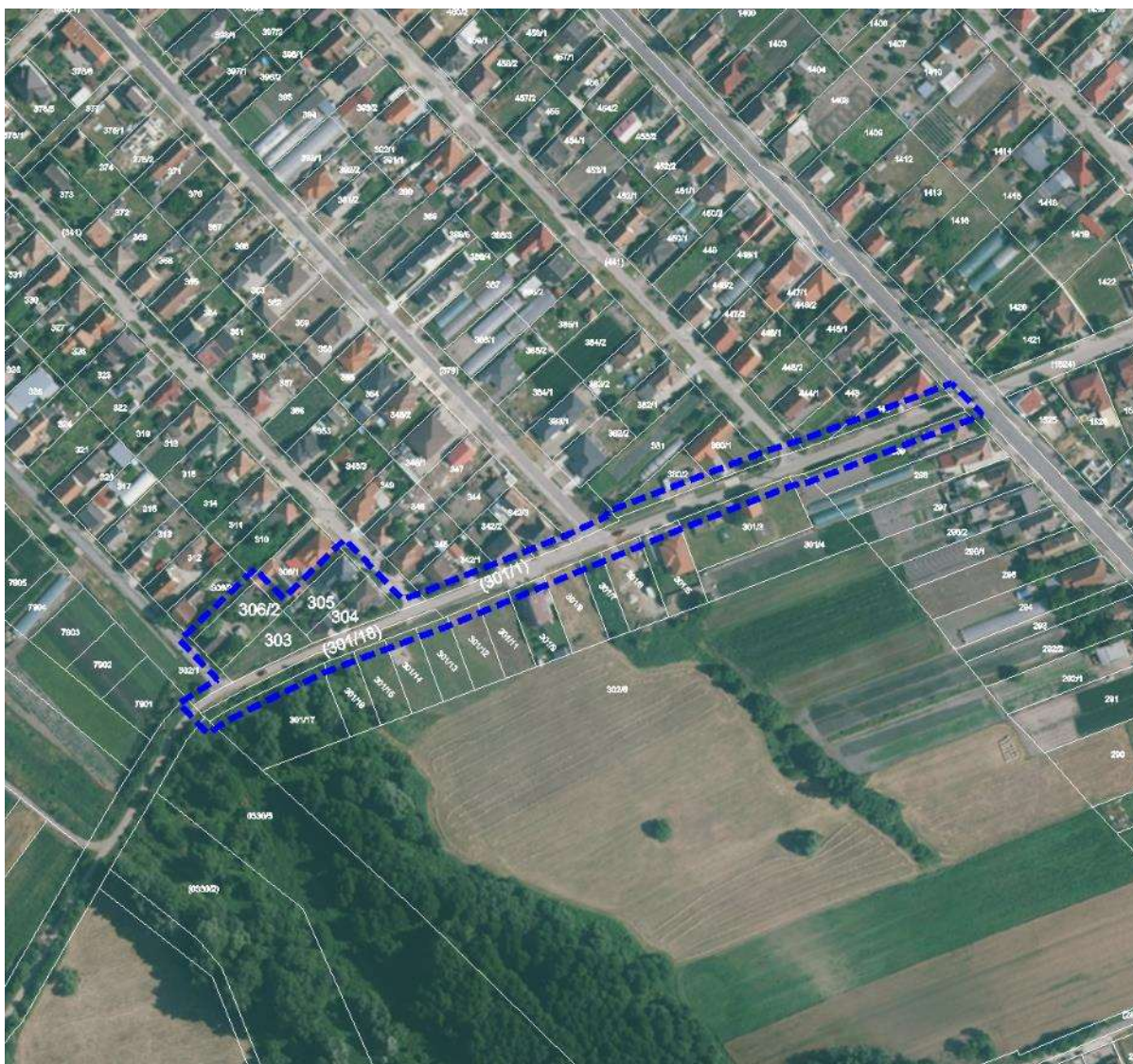
tervezett SZT-18 jelű szabályozási tervlap részlete

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása a rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.

2. 303-306/2 HRSZ.-Ú TELKEK TELEKCSOPORT ÚJRAOSZTÁSA

Belterületen, a Szent János utat keresztező Zentai utca jelenleg keskeny, kétirányú forgalom számára kialakított aszfalt burkolatú út. Az út mentén villanyoszloposor, valamint szakaszosan zóldsáv és nyílt, füves árok található. Az utca északi oldalán kertvárosias jellegű lakótömbök fekszenek, déli oldalához pedig főként beépítetlen építési telkek csatlakoznak. Az utca 301/1 hrsz.-ú telkének szélesítése érdekében a 303-305 és a 306/2 hrsz.-ú telkek telekcsoport újraosztása történik a kialakult állapot figyelembevételével.

A tervezési feladat a tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében a hatályos településrendezési eszközökben jelölt közlekedési terület szabályozási vonal meghatározásával történő bővítése, és ezzel összhangban a közlekedési terület övezet területi lehatárolásának módosítása.



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

2.1. TELEKVIZSGÁLAT

A tervezési területen belül a Zentai utca az önkormányzati tulajdonú 301/1 hrsz.-ú telek területén került kialakításra. Az útburkolat mellett a 301/1 hrsz.-ú telekkel szomszédos 303, 304 hrsz.-ú telkek területén található a közlekedési területhez tartozó villanyoszlopszor és a szakaszosan füves árok.

A 303 hrsz.-ú telek önkormányzati tulajdonú művelésből kivett beépítetlen terület.

A 304, 305 és 306/2 hrsz.-ú telkek magántulajdonban vannak, bejegyzésük művelésből kivett lakóház, udvar. A 301/18 hrsz.-ú telek önkormányzati tulajdonú helyi közút.



a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve

Az alábbi telkek alapadatai az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti tervezési alaptérkép alapján:

hrsz.	fekvés	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
301/1	belterület	4512,4420 m ² (0,4512 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi közterület	kivett közterület
301/18	belterület	813,1541 m ² (0,0813 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi közterület	kivett helyi közút
303	belterület	749,5213 m ² (0,0749 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
304	belterület	708,4576 m ² (0,0708 ha)	115,0833 m ² (16,24 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
305	belterület	827,8813 m ² (0,0827 ha)	140,5890 m ² (16,98 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar

306/2	belterület	1014,4129 m ² (0,1014 ha)	94,5820 m ² (9,32 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
-------	------------	---	------------------------------------	-------------------------------	--------------------------

2.2. FEJLESZTÉSI CÉL

Az Önkormányzat a Zentai utca elnevezésű közterület kialakult állapotnak megfelelő telekalakítását (telekhatárrendezését) kívánja megvalósítani.

A hatályos szabályozási terv

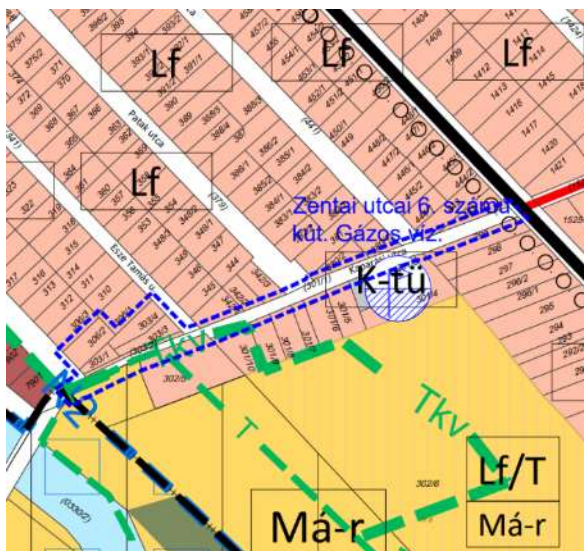
- a 301/1 hrsz.-ú telek teljes területét KÖu-3 jelű „általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek” övezetben,
- a 303-305, 306/2 hrsz.-ú telkeket Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetben,
- a 301/18 hrsz.-ú telek területét Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetben és Má-r1 jelű tájgazdálkodás területe, ezen belül a rétek mezőgazdasági terület övezetben

határozza meg.

A Zenta utca szabályozásának a módosításával a kialakult állapot szerinti szabályozás történik, ezzel az út területe az ingatlan-nyilvántartásban is rendezetté válik, továbbá lehetőség nyílik az út (pályázat 31 keretén belül történő) fejlesztésére.

(A terület tervezett telekalakítást tartalmazó változási vázrajz készítése folyamatban van, amennyiben szükséges a vázrajz alapján a tervezet pontosításra kerül.)

2.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-18)

A tervezési terület telkei

- Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználás és Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetben,
- KÖu területfelhasználásban megjelenített falusias lakóterület, különleges beépítésre szánt településüzemeltetés terület és általános mezőgazdasági terület-rét, illetve KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetben,

– Má-r jelű általános mezőgazdasági terület-rét és Má-r₁ jelű tájgazdálkodás területe, ezen belül a rétek mezőgazdasági terület övezetben helyezkednek el. A Zentai utca menti 301/3 hrsz-ú telken vízműkút található.

A tervezési területet érintő védelmi, korlátozó és egyéb tájékoztató elemek:

- 301/18 hrsz.-ú telek országos jelentőségű természetvédelmi területbe (ex lege láp), ökológiai hálózat magterületének övezetébe és tájképvédelmi terület övezetébe tartozik.;
- teljes terület felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület területébe és vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezetébe (Zentai utcai 6. számú kút. Gázos víz.) tartozik.

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

„A Köu-á területfelhasználás jelölésének alkalmazása

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

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

(...)

LAKÓTERÜLETEK

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

Az OTÉK 14.§-a szerint

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

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

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

Nagy kiterjedésű tervezett falusias lakóterület Gyóni városrészen került kijelölésre.

A területfelhasználás területén általános a falusias utcakép, vegyes az arculat, a településképi megjelenés. Az utcavonalak sok esetben szabálytalanok, egyes területeken a keskeny utcák jellemzőek.

A telkek mérete 700-1500 m² között változik, jellemző az oldalhatáros beépítés, az előkertben díszkerttel, a hátsókertben konyhakerttel.

A beépítettségben a földszintes telepítés a jellemző, az épületmagasság 5 m körül határozható meg.

Az egyszerű épület tömegek nyereg, sáttortetűsek, esetenként jelennek meg az összetett épületformák.

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

(...)

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Az OTÉK 24.§-a szerint

„A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük

megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.”

Településüzemeltetés (K-tü)

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

(...)

MEZŐGAZDASÁGITERÜLETEK

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

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

- kertes,*
- általános*

mezőgazdasági terület lehet.”

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

(...)

Általános mezőgazdasági terület – rét (Má-r)

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

33

A HÉSZ az érintett építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan az alábbi előírásokat teszi:

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

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

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

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

(5) Az Lf építési övezetben lévő építési telken

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

aa) a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével a keletkező szennyvíz elhelyezése – a 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 rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja;

- d) trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló melléképítményeket szag- és bűzhatás mentesen úgy kell elhelyezni, hogy azok a szomszédos lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarhatják;
- e) tereprendezés az építési helyen kívül, kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.
- (2) Az Lf-3 és Lf-4 építési övezetben két vagy több lakó rendeltetés kialakítása 20,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges.
- (...)
74. § (1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, mindezek csomópontjai, és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével – a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a kötőtpályás 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 kötőtpályás 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 kötőtpályás közlekedés területe a KÖk övezet.
- (4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben elhelyezett épület, építmény
- a) a közlekedést kiszolgáló,
- b) a közbiztonságot szolgáló,
- c) a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben ... rendeltetést tartalmazhat;
- d) a KÖk övezetben ...
- (5) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási terület, a szükséges közmű elhelyezés és legalább egyoldali zöldsáv kialakítás biztosítható legyen a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.
- (6) Külterületen ...
- (7) Külterületen ...
- (8) Külterületen ...
- (9) A KÖk övezet mentén ...
- (10) A KÖu-3 övezetbe sorolt külterületi utak telekhatárától ...
- (11) A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 építési övezetben
- a) építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelően helyezhető el, amennyiben a működéséből eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát;
- b) az építmény, a köztárgy a biztonságos gépjármű és a gyalogos forgalmat nem akadályozhatja;
- c) épület, építménytől legalább 1,20 m távolságra a tűzrendészeti előírásokkal összhangban helyezhető el,
- d) közterületen építmény - műtárgy kivételével - épület bejárata előtt a homlokzati fallal párhuzamos 6,0 méter távolságon belül nem telepíthető,
- e) közterületen telefonfülke és hulladékgyűjtő - épület homlokzati falával párhuzamos 3,0 méter távolságon belül - nem telepíthető,
- f) árusítópavilon legnagyobb bruttó alapterülete 6 m² lehet.
- (...)
78. § (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, termékfeldolgozás és terméktárolás, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.
- (2) A Szabályozási Terv alapján a település külterületének mezőgazdasági területeit

- a) a tájgazdálkodás területe, ezen belül a rétek, az Má-r1, Má-r2 övezetek,
b) az általános mezőgazdasági hasznosítás területe, ezen belül a szántó, az Má-sz1, Má-sz2, Má-sz3, Má-sz4 övezetek és a gyümölcsös, az Má-gy övezet,
c) a mezőgazdasági termelő tevékenység területei, az Má-t1, Má-t2, Má-t3 és Má-t4 övezetek,
d) a mezőgazdasági üzemi területek, az Má-mű övezet,
e) a NATURA 2000 védelemmel érintett hasznosításra tervezett területek, az Má-N-1, Má-N-2, Má-N-3 és Má-N-4 övezetek.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott övezetekre a DÉSZ egyes fejezeteinek az előírásait az övezeti előírásokkal, a mellékletekkel együttesen kell értelmezni és alkalmazni, amennyiben egy adott területre több szabályozási elem, előírás is érvényes, az alkalmazás során az övezetre szigorúbb előírást kell érvényesíteni kivéve, ha az övezeti előírás egyedi előírást állapít meg.
- (4) Amennyiben az övezetben a beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeper, rét, legelő vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (5) A mezőgazdasági övezetekben a közművesítettség módja legalább a hiányos közművesítettség, a közüzemi villamos energiaszolgáltatás, engedélyezett fűtő kút és a szennyvízelvezetés és tisztítás közműpótló berendezésének megléte a 23. § előírásainak a figyelembevételével kötelező. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető.
- (6) Az övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókerti építési határvonal 20,0 méter, kivéve a tanyás telket, ahol az előkert 10,0 méter, az oldal-, és hátsókert 5,0 méter.
- (7) Az övezetek területén a 720 m²-nél kisebb földrészleten – a valamennyi övezet területén elhelyezhető építmény, valamint a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és üvegház kivételével – építmény nem helyezhető el.
- (8) Az övezetekben különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló építmény – amennyiben azt az adott övezeti előírás lehetővé teszi – elhelyezhető, amennyiben
- a) az épületek rendeltetészerű használatához szükséges ivóvíz – szükség esetén technológiai vízellátás – rendelkezésre áll,
 - b) villamosenergia – vezetékes vagy helyi – ellátása rendelkezésre áll,
 - c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, vagy azzal egyenértékű közműpótló berendezéssel a 23. §-ban foglalt követelményekkel összhangban biztosított, illetve az illetékes szakhatóság a szikkasztáshoz hozzájárul,
 - d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
 - e) a földrészlet gépjárművel közútról közvetlenül, vagy magánútról megközelíthető.
- (9) Az övezetekben az üzemi jellegű technológiai és sajátos építmény legmagasabb pontja – a településképi követelmények figyelembevételével – az épületmagasság legnagyobb mértékét meghaladhatja, legfeljebb 12 méter lehet.
- (10) Az övezetekben kerítés kizárólag szőlő, gyümölcs művelési ágban, állattartás esetén, továbbá tanya, birtokközpont körbe kerítése céljából létesíthető. A kerítés legfeljebb 1,8 méter magasságban építhető meg.
- (11) A mezőgazdasági területek övezetének bármelyikébe eső telek területe igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításnál, függetlenül attól, hogy a telekre érvényes övezetben birtokközpont kialakítható, vagy sem. A birtokközpont telkén
- a) létesített csak lakó rendeltetést tartalmazó lakóépület bruttó alapterülete a 200 m²-t nem haladhatja meg,
 - b) az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10,0 méter.
- (12) A tanyás telekre és a Szabályozási Terven meglévő tanya, tanya telekként jelölt telkekre, a 3. mellékletben és 4. mellékletben a „tanyás telekre” meghatározott egyedi szabályok érvényesek, ezért a telekre érvényes övezeti előírás vonatkozó követelményeit a beépítés tekintetében nem kell figyelembe venni.
- (13) Tanyás telek területén lévő épületben a 4. mellékletben az meghatározott rendeltetések vegyesen is elhelyezhetők.
- (14) Tanyás telek
- a) kialakult beépítése esetén, ha az elő-, oldal- és hátsókert értéke 0, és a területet beépítésre nem szánt területek fogják közre, úgy a telek vagy telekrész teljes területében építési helynek

tekinthető. Amennyiben az építési telek teljes területében egyben az építési hely is, úgy az építmények közötti legkisebb telepítési távolságot telken belül is biztosítani kell;
b) területén telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetés építhető, a csak lakó rendeltetést tartalmazó épület bruttó alapterülete legfeljebb 200 m² lehet;
c) lakás gazdasági épület megléte vagy egy idejű építése esetén építhető.

(15) A Szabályozási Terven jelölt tájképvédelmi terület övezettel érintett, táj- és természetvédelmi, szempontból kiemelkedő jelentőségű, extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területeken

- a) a tanyás telek kivételével nem helyezhető el lakóépület,
b) amennyiben az övezeti előírás azt lehetővé teszi elhelyezhető
ba) gyepgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetési állattartáshoz kapcsolódó építmény (karám, állatkifutó, szénatároló),
bb) az agrárturizmushoz kapcsolódó építmény,
bc) nyomvonal jellegű építmény és műtárgyai,
bd) köztárgy,
be) kutatást és ismeretterjesztést szolgáló építmény,
bf) nyilvános illemhely, hulladékgyűjtő,
c) birtokközpont nem létesíthető,
d) kerítés nem létesíthető,
e) művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.

79. § (1) Az Má-t₁, Má-t₂, az Má-t₃ és Má-t₄ övezetbe ...

80. § (1) Az Má-N-1, Má-N-2, Má-N-3 övezetbe...

(8) Az Má-r₁ övezetbe tartoznak az alapvetően természetközeli használatú területek, jellemzően a gyepek (rét, legelő) nádasok területei, illetve a mocsaras területek.

(9) Az Má-r₁ övezetben az extenzív legeltetési állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló épületnek nem minősülő karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló, méhészethez vagy növénytermesztéshez kapcsolódó építmény, valamint terménytárolás céljára szolgáló építmény helyezhető el, a 3. mellékletben és 4. mellékletben foglalt követelmények szerint. Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki."

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

	A	B		C		D	E	F		G		H	I		I	K	L	M	N		
1.	Építési övezeti jelle	A kialakítandó építési telek:												Az építési övezetben							
2.		legkisebb terület:		legkisebb telek-szelvény:		legkisebb telek-mélység:	a beépítési mód:	előírt oldalvonal:	a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke:		tervezési alatti beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke:	a beépítési magasság legmagasabb utca-homokozati magasság:		az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke:		a színterületi mutató:	a zöldfelület legkisebb mértéke:	a közművesítés mértéke:	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény		
3.								hátvonal:													
4.																					
5.		(m ²)		(m)		(m)	szelvény:	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)							
6.		Állomány		Állomány		Állomány	Állomány	Állomány	Állomány	Állomány	Állomány	Állomány	Állomány	Állomány	Állomány	Állomány	Állomány	Állomány			
		Kivétel		Kivétel	Kivétel	Kivétel	Kivétel	Kivétel	Kivétel	Kivétel	Kivétel	Kivétel	Kivétel	Kivétel	Kivétel	Kivétel	Kivétel				
7.	LF-1	720	14	16	-	O			30	§	4,0	5,0	0,5	40	teljes	-					

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N							
1.	Övezeti jеле	A kialakítandó telek			A beépítési telek területe	a beépítési mód	előírt oldalsó	a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke	tervezési alatti beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke	Az övezetben		a színterületi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművesítési mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény						
2.		legkisebb terület		leg- kisebb telek- szelvénye						a beépítési magasság											
3.										legnagyobb utca- homokozat- magasság						az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke					
4.																					
5.		(m ²)		(m)						(m)	mérték					(m)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)
6.		Állomány	Kivétel	Állomány						Kivétel	Állomány					Kivétel	Állomány	Kivétel	Állomány	Kivétel	Állomány
9.	KÖu-3	-	-	-	SZ	-	5,0	§	-	3,5	-	-	-	-							
15.	Má-r1	K	-	-	-	-	0	§	-	0,0	0	0	-	-							

2.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A kialakult állapot szerint a Zentai utca (közterület) burkolt útfelülete mellett lévő villanyoszlopos és füves árok nem közlekedési övezetben került elhelyezésre, hanem a 303 és 304 hrsz-ú magántulajdonban lévő építési telkek területén.

A rendezés során a megvalósult Zentai utca által igénybe vett terület teljes területét érintően módosul a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott közlekedési célú terület lehatárolása, továbbá az önkormányzati tulajdonú 301/18 hrsz-ú helyi közút telek a jogi jellegének megfelelően közlekedési övezetben kerül meghatározásra.

A hatályos településszerkezeti terv a gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utakat közlekedési területeket jelölő (de nem KÖu területfelhasználásba sorolt) területként jeleníti meg, a terület, annak felező vonaláig a szomszédos területfelhasználási egységekhez tartozik.

A fentiek alapján ezen gyűjtőútnál alacsonyabb rendű kiszolgáló út területi módosítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

A rendezés során a Dabas Város Helyi Építési Szabályzat (DÉSZ és SZT) módosítása szükséges.

A településrendezési változással érintett terület területfelhasználás és övezeti váltását telkenként az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz.	telek területe	hatályos TFH és övezet	érintett területrész	tervezett TFH és övezet	érintett területrész
301/1	4512,4420 m ²	KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (KÖu-3 jelű övezet)	4512,4420 m ²	KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (KÖu-3 jelű övezet)	4512,4420 m ²
301/18	813,1541 m ²	Lf jelű falusias lakó (Lf-1 jelű építési övezet)	392,0380 m ²	Lf jelű falusias lakó (KÖu-3 jelű övezet)	392,0380 m ²
		Má-r jelű általános mezőgazdasági terület – rét (Má-r1 jelű övezet)	421,1161 m ²	Má-r jelű általános mezőgazdasági terület – rét (KÖu-3 jelű övezet)	421,1161 m ²
303	749,5213 m ²	Lf jelű falusias lakó (Lf-1 jelű építési övezet)	749,5213 m ²	Lf jelű falusias lakó (Lf-1 jelű építési övezet)	602,0723 m ²
				Lf jelű falusias lakó (KÖu-3 jelű övezet)	147,4490 m ²
304	708,4576 m ²	Lf jelű falusias lakó (Lf-1 jelű építési övezet)	708,4576 m ²	Lf jelű falusias lakó (Lf-1 jelű építési övezet)	539,1567 m ²
				Lf jelű falusias lakó (KÖu-3 jelű övezet)	169,3009 m ²
305	827,8813 m ²	Lf jelű falusias lakó (Lf-1 jelű építési övezet)	827,8813 m ²	Lf jelű falusias lakó (Lf-1 jelű építési övezet)	827,8813 m ²
306/2	1014,4129 m ²	Lf jelű falusias lakó (Lf-1 jelű építési övezet)	1014,4129 m ²	Lf jelű falusias lakó (Lf-1 jelű építési övezet)	1014,4129 m ²

37

A következő ábrán

- piros sraff jelöli a megmaradó közlekedési területben megjelenített és KÖu-3 övezetbe sorolt területet,
- kék sraff jelöli az újonnan KÖu-3 övezetbe sorolt területet.



KÖu-3 jelű övezet területi változásának bemutatása a tervezési alaptérképen

A szabályozási vonal meghatározásával és a DÉSZ hatályos előírásai figyelembevételével a Zentai utcát érintő tervezett telekalakítás megvalósítható (a DÉSZ 3. melléklete a KÖu jelű övezetekben nem határoz meg a telekalakítás kapcsán paramétereket).

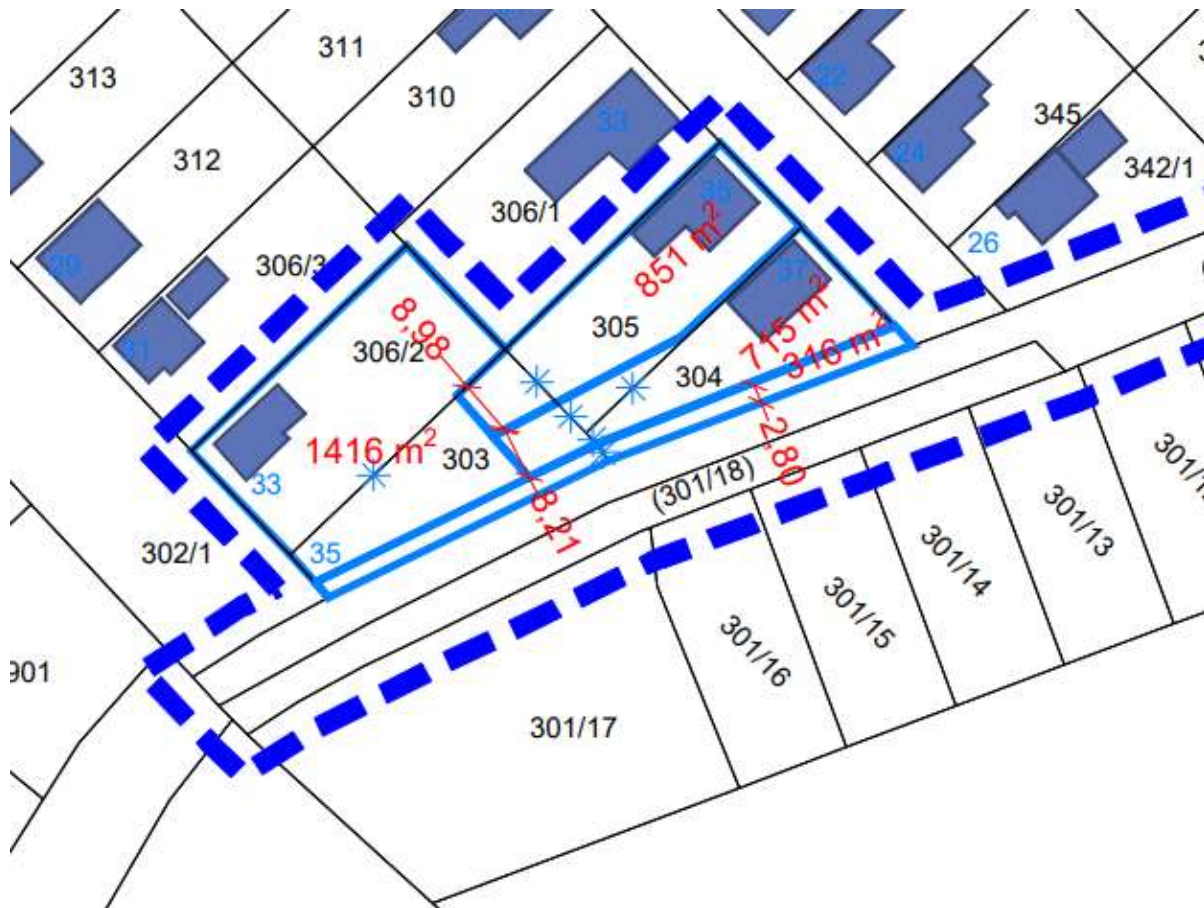
Az Lf-1 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 720 m²-ben került meghatározásra. Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekszélesség 14 méterben (kivételesen 16 m) került meghatározásra.

A következőkben az érintett telkek tervezett telekcsoport újraosztása kerül bemutatásra:

meglévő hrsz.	meglévő telekterület	meglévő művelési ág	tervezet hrsz.	tervezett telekterület	tervezett művelési ág
306/2	1014,4129 m ² (0,1014 ha)	kivett lakóház, udvar	új lakótelek (303 és a 306/2 hrsz.-ú telkek egyesítéséből)	1416 m ² (0,14 ha)	kivett lakóház, udvar
303	749,5213 m ² (0,0749 ha)	kivett beépítetlen terület	új közlekedési terület telke (303 és 304 hrsz.-ú telkek területéből)	316 m ² (0,03 ha)	kivett helyi közút
304	708,4576 m ² (0,0708 ha)	kivett lakóház, udvar	új 304 hrsz.-ú telek (303, 304, 305 hrsz.-ú telkek területéből)	715 m ² (0,07 ha)	kivett lakóház, udvar
305	827,8813 m ² (0,0827 ha)	kivett lakóház, udvar	új 305 hrsz.-ú telek (303, 305 hrsz.-ú telkek területéből)	851 m ² (0,08 ha)	kivett lakóház, udvar

A tervezett telekalakítással mintegy 2,8 méterrel kerül kiszélesítésre a Zentai utca területe. Az utca szélesítésével igénybe vett terület a 304 hrsz.-ú magántulajdonú telek kapcsán úgy kerül kompenzálásra, hogy az önkormányzati tulajdonú 303 hrsz.-ú telek részterülete a 304 és 305 hrsz.-ú telkek területéhez kerül hozzacsatolásra, továbbá a 305 hrsz.-ú telek területéből egy kis részterület is a 304 hrsz.-ú telek területéhez kerül. Így az újonnan létrejövő 304 és 305 hrsz.-ú telkek - a rendeltetésüknek megfelelően - további használatra alkalmasak, területük nagysága a jelenlegi területi nagysággal közel megegyezik. Az önkormányzati szándéknak megfelelően a fennmaradó 303 hrsz.-ú telek területe pedig összevonásra kerül majd a 306/2 hrsz.-ú telek területével.

A DÉSZ 17.§ (5) és (14) bekezdések alapján az Lf-1 jelű építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterületet és telekszélességet a tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során nem kell figyelembe venni, tekintettel arra, hogy a telekalakítás közlekedési terület megvalósítását biztosítja.



39

tervezett telekalakítás az út szélesítése vonatkozásában

A HÉSZ az alábbi előírásokat teszi a telekalakítás kapcsán:

„17. § (1) A telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a 3. melléklet telekalakítási szabályait, és a DÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.

(2) Telekalakítás úgy végezhető, hogy a kialakuló telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.

(3) Abban az építési övezetben, övezetben ahol a 3. mellékletben „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” szabályozó „K” (kialakult) értékkel került meghatározásra, telekalakítás nem történhet, kivéve a szabályozási vonal megvalósítását.

(4) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendeztés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.

(5) A 3. mellékletben meghatározott „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége, és legkisebb telekmélysége” előírásokat nem kell figyelembe venni

a) az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során,

b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során,

- c) magánút telekalakítása során, azzal, hogy a DÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó szabályait be kell tartani.
- (6) A szabályozási vonallal érintett telken
- a) telekalakítás az Étv. 27. § (11) bekezdése szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető,
- b) a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezésével járó kötelezettségek a közműellátással érintett telek tulajdonosát terhelik.
- (7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen
- a) tömbfeltárás, a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett teljes területére vonatkozó – a teljes tömb közlekedési feltárását nem ellehetetlenítő - telekalakítás szerint valósítható meg;
- b) a feltáró szabályozóval érintett telken telekfelosztás a feltáró szabályozó szerinti telekalakítás megvalósulásával egy időben, vagy azt követően történhet;
- c) közvetlen közterület kapcsolattal rendelkező, de tömbfeltáró szabályozóval is érintett telek, a jelölt szabályozók figyelembevételével beépíthető, de új építési telek kialakulása céljából csak a tömbfeltáró szabályozó szerinti közlekedési célú telek kialakulása után osztható meg.
- (8) A feltáró szabályozóval érintett területen
- a) a tömbfeltárás ütemezetten is megvalósítható, az ütemezés feltétele, hogy az újonnan megvalósítandó közlekedési célú területnek meglévő és kiépített közlekedési célú telekhez (közút vagy magánút) kell közvetlenül a természetben is kapcsolódnia;
- b) a racionális tömbfeltárás érdekében a feltáró szabályozóval meghatározott közlekedési terület tervezett nyomvonala áthelyezhető, módosítható, de a tömbfeltárást biztosító közlekedési terület szélessége nem csökkenthető;
- c) a tömb feltárássá magánút alakítható.
- (9) A szabályozási tervben telekfelosztási korlátozással érintett telek homlokvonalában telekmegosztás a közterületi telekhatárra merőlegesen nem történhet.
- (10) A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki. Kialakult nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.
- (11) Fekvőtelek az Lke-1, az Lf-1, a Vt-12 és a Vt-14 építési övezetekben alakítható. Fekvőtelek – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – legkisebb szélessége 20,0 méter, legkisebb mélysége 16,0 méter.
- (12) A KÖu övezetközvetlenül kapcsolódó, a megvalósítást biztosító kisajátítás vagy telekalakítás – amennyiben az érintett telket más szabályozási vonal vagy övezethatár is érinti – ütemezetten, ezen szabályozóktól függetlenül is megvalósítható, végrehajtható.
- (13) Egymással szomszédos eltérő KÖu övezetek között telekhatár nem övezeti határon is megvalósítható.
- (14) A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 jelű övezet megvalósítását biztosító telekalakítással, kisajátítással összefüggésben az érintett telkek építési övezet, övezet szerinti telek méretére, szélességére, mélységére és a telek beépítettségére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni**
- (15) A K-sp/2 jelű építési övezet kibővítésére a szabályozási tervlapon meghatározott övezethatártól maximum 2 méterrel el lehet térni a telekalakítás során az új telekhatár meghatározásakor.”

2.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A szabályozási tervben a 303 és a 304 hrsz.-ú telkeket érintően - a kialakult állapot figyelembevételével - szabályozási vonal meghatározásával módosul a meglévő KÖu-3 jelű övezet területi lehatárolása. Ezen felül az önkormányzati szándéknak megfelelően a 301/18 hrsz.-ú telek teljes területe KÖu-3 jelű övezetben kerül meghatározásra annak jogi jellege alapján.

A tervezett telekcsoport-újracsatolás „javasolt telekhatár” jelkulcsi elemmel kerül megjelenítésre a szabályozási terven.

A módosítás a DÉSZ előírásainak kiegészítését, pontosítását nem teszi szükségessé.

3. 01179/5 HRSZ.-Ú TELEK RENDEZÉSE

Külterületen, a Homok utca, Örkényi út és a Segesvári út között fekvő, 01179/5 hrsz-ú telek telekfelosztását tervezi a tulajdonos. A telek az Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterület.

A telek területe közé több kisebb építési telek nyúlik be, melyeken tanyák, lakóházak, gazdasági udvarok találhatók. A rendezési feladat a 01179/5 hrsz-ú telek egy kisebb részterületét érintően az övezethatár és ezzel összhangban a területfelhasználás lehatárolásának a módosítása, a tervezett telekhatár-rendezés szerint.

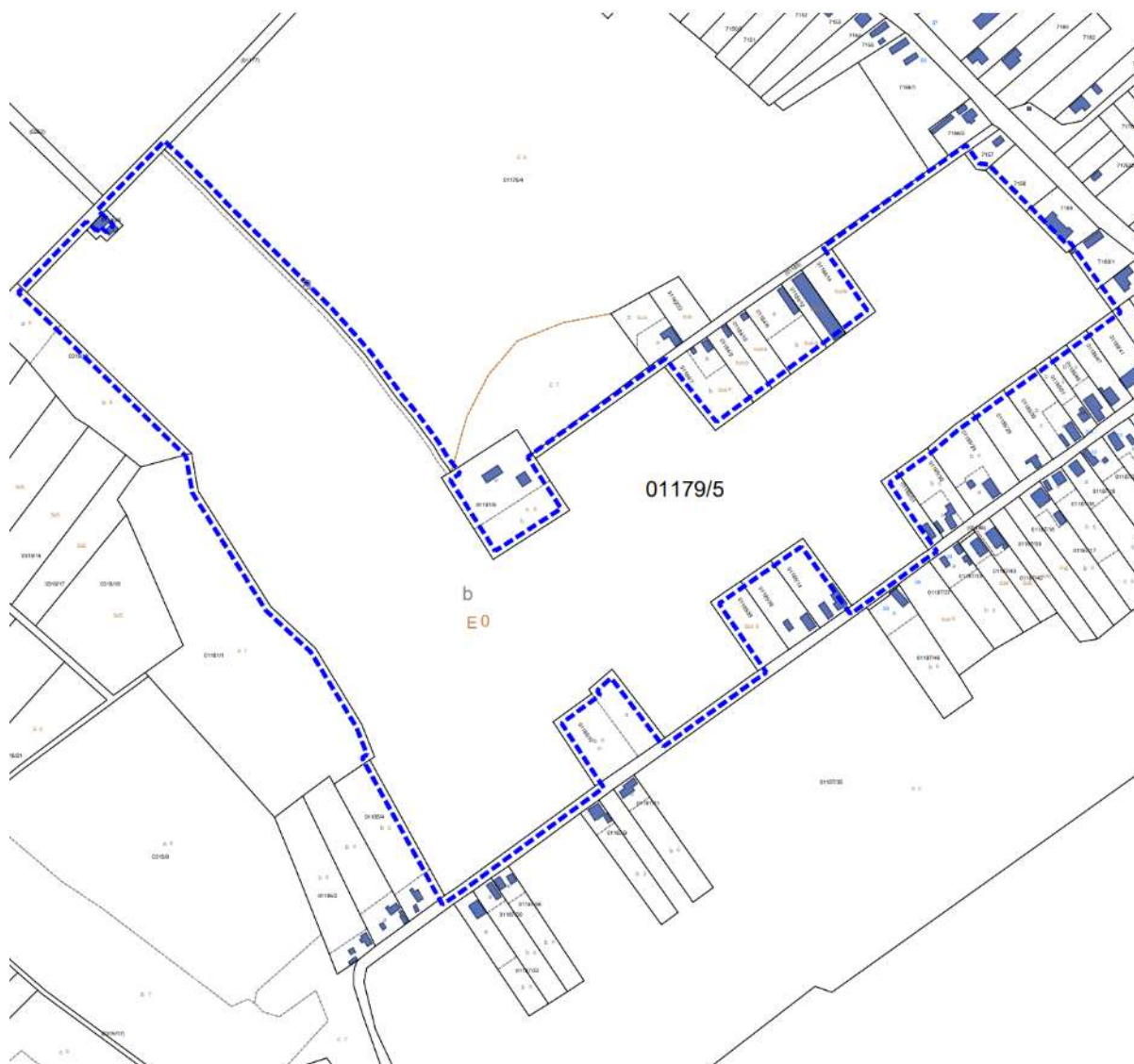


a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve, ortofotó alávétítéssel

3.1. TELEKVIZSGÁLAT

A külterületi 01179/5 hrsz.-ú magántulajdonú telek „a” alrészlete művelésből kivett út, „b” alrészlete o minőségi osztályú erdő művelési ágú terület. Az erdő része az Országos Adattári Erdőállománynak. A telek beépítetlen, azonban a 01181/9 és a 7160/2 hrsz.-ú telkek területén folytatott tevékenységekhez

kapcsolódóan, az erdő területének egy része hasznosított, ahol kisebb gazdasági építmények találhatók.



43

a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve

A telek alapadatai az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (a továbbiakban: tervezési alaptérkép) alapján:

hrsz.	fekvés	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
01179/5	külterület	191.282,9557 m ² (19,1282 ha)	0 m ² (0 %)	külterületi nem közterület	„a” alrészlet: kivett út „b” alrészlet: erdő (Eo)

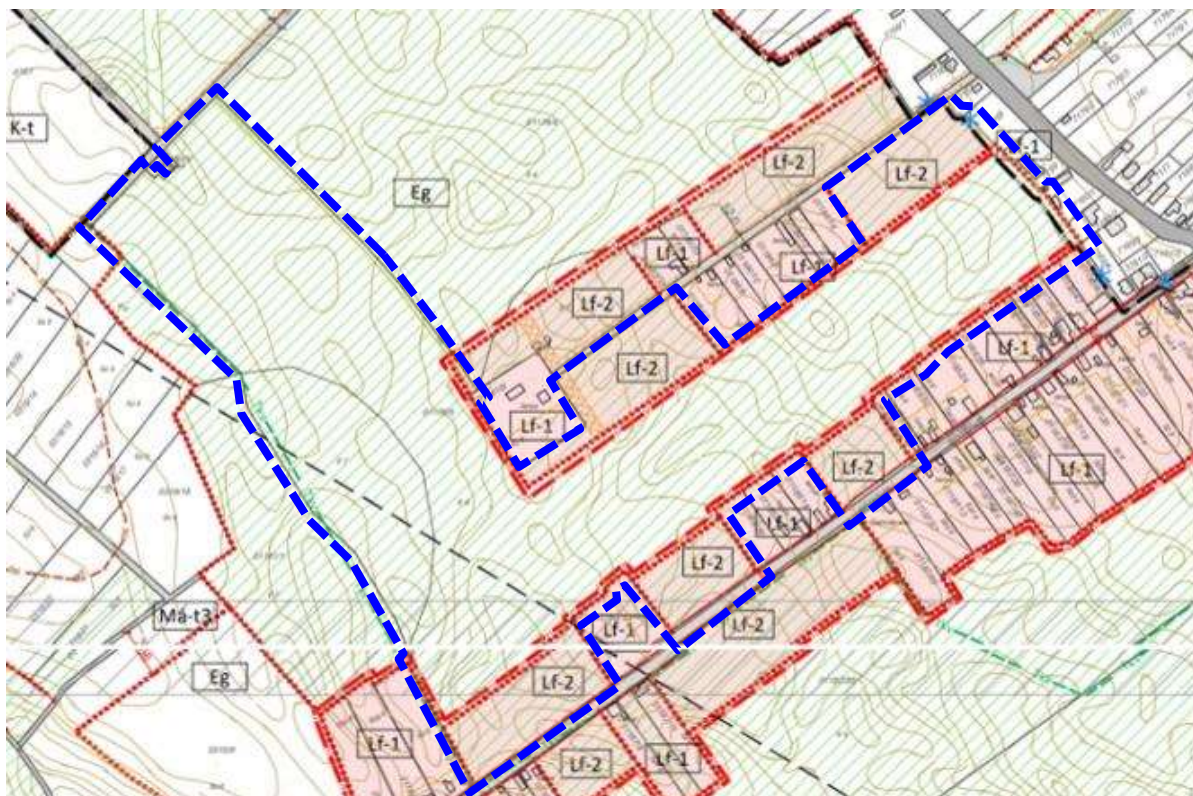
3.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A 01179/5 hrsz.-ú telek több részterülete a hatályos szabályozási terv szerint Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetben van. A telek tulajdonosa az Eg jelű gazdasági erdőterület övezeti besorolásba tartozó telekrészt három telekre kívánja felosztani, melyet a jobb oldali ábrán jelölt mintegy 266 m² nagyságú telekrész nem tesz lehetővé, ugyanis ezen terület önmagában nem felel meg az érintett építési övezetre (Lf-2) meghatározott telekalakítási paramétereknek.

A tervezett telekfelosztás megvalósíthatósága érdekében az érintett 266 m² nagyságú terület területfelhasználás és övezeti módosítása vált szükségessé.



a 01179/5 hrsz. -ú telek tervezett telekfelosztása a 266 m²-es Lf-2 építési övezetbe sorolt területre jelölésével (önkormányzati adatszolgáltatás)



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-23, SZT-28)

(A terület tervezett telekalakítását tartalmazó változási vázrajz készítése folyamatban van, melynek elkészültét követően a tervezet kiegészítésre kerül.)

3.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

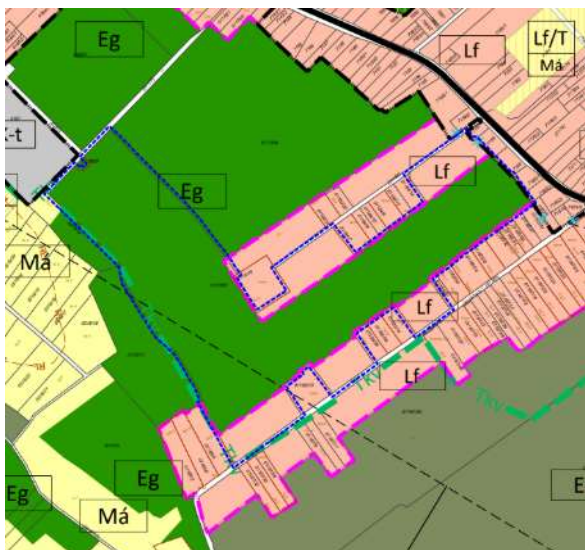
A tervezési terület telke

- Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználás és Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetben, illetve KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetben,
- Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználás és Eg jelű gazdasági erdőterület övezetben, helyezkedik el. A telek falusias lakóterületbe sorolt területrészei tervezett belterületbe tartoznak. Az SZT-23 és SZT-28 szabályozási tervlapokon, a lakóterületek megközelítését biztosító KÖu-3 jelű közlekedési terület övezetbe tartozó utak szélesítése tervezett, azok 12,0 és 14,0 méterre történő kiszélesítésével. Közülük a Segesvári út 14,0 méterre történő kiszélesítésére szabályozási vonal került meghatározásra, míg a 01183 hrsz.-ú út 12,0 méterre történő kiszélesítésére és az út folytatására „közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület (feltáró szabályozó)” szabályozási elem került meghatározásra.

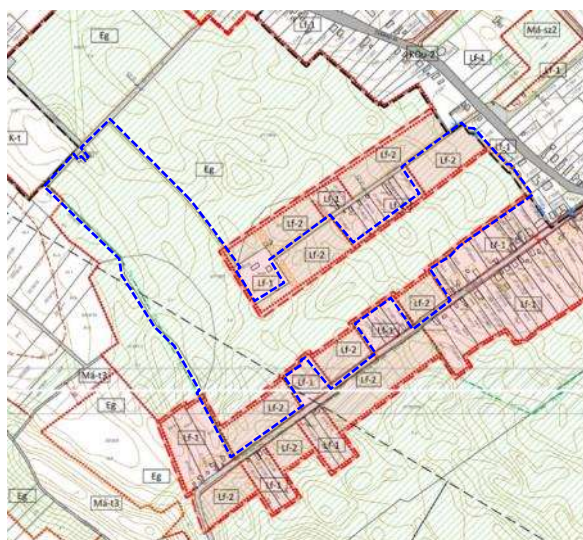
A tervezési területet érintő további védelmi, korlátozó és egyéb tájékoztató elemek:

- kiképző bázis és lőtér 1000 méteres védőterülete;
- tájképvédelmi terület,
- Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterület.

45



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-23, SZT-28)

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

„LAKÓTERÜLETEK

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

Az OTÉK 14.§-a szerint

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

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

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

Nagy kiterjedésű tervezett falusias lakóterület Gyóni városrészen került kijelölésre.

A területfelhasználás területén általános a falusias utcakép, vegyes az arculat, a településképi megjelenés. Az utcavonalak sok esetben szabálytalanok, egyes területeken a keskeny utcák jellemzőek.

A telkek mérete 700-1500 m² között változik, jellemző az oldalhatáros beépítés, az előkertben díszkerttel, a hátsókertben konyhakerttel.

A beépítettségben a földszintes telepítés a jellemző, az épületmagasság 5 m körül határozható meg.

Az egyszerű épület tömegek nyereg, sáttortetősek, esetenként jelennek meg az összetett épületformák.

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

(...)

ERDŐTERÜLETEK

Az OTÉK 28.§-a szerint

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

- védelmi,
- gazdasági,
- közjóléti

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

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

az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.”

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

Erdőterület gazdasági (Eg)

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

A **HÉSZ** az érintett építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan **az alábbi előírásokat teszi:**

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

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

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

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

(5) Az Lf építési övezetben lévő építési telken

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

aa) a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével a keletkező szennyvíz elhelyezése – a 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 rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja;
d) trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló melléképítményeket szag- és bűzhatás mentesen úgy kell elhelyezni, hogy azok a szomszédos lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarhatják;
e) tereprendezés az építési helyen kívül, kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.

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

(...)

74. § (1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, mindezek csomópontjai, és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével – a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a kötőtpályás 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 kötőtpályás 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 kötőtpályás közlekedés területe a KÖk övezet.

(4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben elhelyezett épület, építmény

a) a közlekedést kiszolgáló,

b) a közbiztonságot szolgáló,

c) a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben ...

rendeltetést tartalmazhat;

d) a KÖk övezetben ...

(5) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási terület, a szükséges közmű elhelyezés és legalább egyoldali zöldsáv kialakítás biztosítható legyen a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.

(6) Külterületen ...

(7) Külterületen ...

(8) Külterületen mező- és erdőgazdasági üzemi utak tengelyétől mért 15-15 m védősávot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés a 33. § (5) bekezdése alapján helyezhető el.

(9) A KÖk övezet mentén ...

(10) A KÖu-3 övezetbe sorolt külterületi utak telekhatárától amennyiben

a) az út szélessége kisebb, mint 10,0 méter, a telekhatártól számított 10,0 méteren belül,

b) az út szélessége nagyobb, mint 10,0 méter a telekhatártól számított 5,0 méteren belül

épület nem helyezhető el kivéve, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(11) A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 építési övezetben

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

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

- a) Ev jelű védelmi erdő övezet,
 - b) Eg jelű gazdasági erdő övezet,
 - c) Ek közjóléti erdő övezet,
 - d) Ev-h honvédelmi célú erdők övezete,
- mely övezeteket az erdő valós rendeltetése szerint kell értelmezni, az üzemi tervek eltéréseivel együtt.
- (2) a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület”-en
- a) közlekedési célú telek, kerékpárút létesíthető
 - b) közlekedési célú telek alakítható közterületként vagy magánútként és a telekalakítás során az övezetre vagy építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telek területre, szélességre és mélységre vonatkozó szabályoktól el lehet térni.
- (3) Az övezetekben természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 3,0 méter magas kerítés létesíthető.
- (4) Az Ev övezetbe ...
- (5) Az Ev övezetben ...
- (6) Az Eg övezetbe tartoznak a gazdálkodási, vadgazdálkodási, faanyag termelési, funkciót betöltő gazdasági rendeltetésű erdőterületek.
- (7) Az Eg övezetben
- a) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét az övezet területén elhelyezésre kerülő technológiai építmény legfeljebb másfélszeresen haladhatja meg;
 - b) az épületnek nem minősülő technológiai építmény (pl. magasles) legmagasabb pontja az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét legfeljebb másfélszeres mértékben haladhatja meg;
 - c) elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el, kizárólag erdőgazdasági céllal a 3. mellékletben és 4. mellékletben foglalt követelmények szerint;
 - d) a telek összes beépített területe az 1000 m²-t nem haladhatja meg, egy épület legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű lehet;
 - e) 100.000 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el, meglévő épületen építési tevékenység végezhető, de nem bővíthető;
 - f) 100.000 m²-nél nagyobb telken legfeljebb egy lakás helyezhető el meglévő épületben, vagy az övezetben elhelyezhető épület építésével egy időben, vagy azt követően létesítve.
- (8) Az Ek övezetbe ...
- (9) Az Ek övezetben...
- (10) Az Ev-h övezetben ...”

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó részletei:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N		
1.	Építési övezet jele	A kialakítandó építési telek			Az építési övezetben											
2.		legkisebb terület	legkisebb telekszelvényessége	legkisebb telekmélysége	a beépítési mód	előírt oldalvonal	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terezpont alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szomszédos területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közműveltség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény		
3.									legnagyobb építési magasság							
4.									az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke							
5.									a beépítési magasság							
6.		(m ²)	(m)	(m)	növekedés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)				
		alkalmazás hívás	alkalmazás hívás	alkalmazás hívás	alkalmazás hívás	alkalmazás hívás	alkalmazás hívás	alkalmazás hívás	alkalmazás hívás	alkalmazás hívás	alkalmazás hívás	alkalmazás hívás	alkalmazás hívás	alkalmazás hívás		
8.	Lf-2	900	14	18	-	O	30		5		4,0	5,0	0,5	40	teljes ³	-

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.	Övezet jel	A kialakítandó telek			A beépítési telek területe	Az övezetben								
2.		legkisebb terület	leg- kisebb telek- szelvény- sége	a beépítés mód		előírt oldalsó	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terezpont alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szomszéd- területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közmu- veltség mértéke	beépítési paraméterek kapcsolódó egyedi/állandó követelmény
3.									az épület magasság- megengedett legnagyobb mértéke					
4.									a beépítési magasság					
5.									a beépítési magasság					
6.		(m ²)	(m)	(m)		rövidítés	(m)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)		
	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás
9.	KÖu-3	-	-	-	SZ	-	5,0	§	-	3,5	-	-	-	-
9.	Eg	10.000	-	100.000	SZ	-	0,5	0,5	-	7,5	-	-	-	§ 77. § (7)

3.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A 01179/5 hrsz.-ú telek több területfelhasználásban és övezetben került meghatározásra. A tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében a telek egy kis részterületének területfelhasználás és övezet módosítása vált szükségessé, annak Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásból és Lf-2 jelű építési övezetből Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználási egységbe és Eg jelű gazdasági erdőterület övezetbe történő visszasorolásával.

A rendezés során a Településszerkezeti terv (TSZT) és Dabas Város Helyi Építési Szabályzat (DÉSZ) módosítása szükséges.

A településrendezési változással érintett terület területfelhasználás és övezeti váltását telkenként az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz.	telek területe	hatályos TFH és övezet	érintett területrészt	tervezett TFH és övezet	érintett területrészt
01179/5	191.282,9557 m ²	Eg jelű gazdasági erdőterület (Eg jelű övezet)	153.600,6670 m ²	Eg jelű gazdasági erdőterület (Eg jelű övezet)	153.600,6670 m ²
			266,9786 m ²	Eg jelű gazdasági erdőterület (Eg jelű övezet)	266,9786 m ²
		Lf jelű falusias lakóterület (Lf-2 jelű építési övezet)	9888,8425 m ²	Lf jelű falusias lakóterület (Lf-2 jelű építési övezet)	9888,8425 m ²
			8436,1858 m ²	Lf jelű falusias lakóterület (Lf-2 jelű építési övezet)	8436,1858 m ²
		Lf jelű falusias lakóterület (Lf-2 jelű építési övezet)	4438,7774 m ²	Lf jelű falusias lakóterület (Lf-2 jelű építési övezet)	4438,7774 m ²
		Lf jelű falusias lakóterület (KÖu-3 jelű övezet)	296,8608 m ²	Lf jelű falusias lakóterület (KÖu-3 jelű övezet)	296,8608 m ²

	Lf jelű falusias lakóterület (Lf-2 jelű építési övezet)	5428,8168 m ²	Lf jelű falusias lakóterület (Lf-2 jelű építési övezet)	5428,8168 m ²
	Lf jelű falusias lakóterület (KÖu-3 jelű övezet)	218,6814 m ²	Lf jelű falusias lakóterület (KÖu-3 jelű övezet)	218,6814 m ²
	Lf jelű falusias lakóterület (Lf-2 jelű építési övezet)	8488,0222 m ²	Lf jelű falusias lakóterület (Lf-2 jelű építési övezet)	8488,0222 m ²
	Lf jelű falusias lakóterület (KÖu-3 jelű övezet)	299,1132 m ²	Lf jelű falusias lakóterület (KÖu-3 jelű övezet)	299,1132 m ²

Az Lf-2 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 900 m²-ben, míg a kialakítható legkisebb telekszélesség 14 méterben (kivételesen 18 m) került meghatározásra.

Az Eg jelű övezetben a kialakítható telekméret 10.000 m²-ben, a kialakítható legkisebb telekszélesség pedig nem került meghatározásra.

A tervezett telekfelosztás csak abban az esetben valósítható meg, ha a telek mintegy 266 m²-es falusias lakóterületben meghatározott területrésze visszasorolásra kerül gazdasági erdőterület területfelhasználásba és övezetbe, ugyanis az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdése alapján (2023. július 1-től alkalmazandó) a szabályozási terven jelölt építési övezet és övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl és az érintett terület rész nem éri el az építési övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telekméretet:

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

(2) Magánút és közmű műtárgy elhelyezésének céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni. A magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közúti csatlakozását biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.

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

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

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

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

(...)

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

A **DÉSZ** az alábbi előírásokat teszi a telekalakítás kapcsán:

„17. § (1) A telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a 3. melléklet telekalakítási szabályait, és a DÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.

(2) Telekalakítás úgy végezhető, hogy a kialakuló telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.

(3) Abban az építési övezetben, övezetben ahol a 3. mellékletben „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” szabályozó „K” (kialakult) értékkel került meghatározásra, telekalakítás nem történhet, kivéve a szabályozási vonal megvalósítását.

(4) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendeázés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.

(5) **A 3. mellékletben meghatározott „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége, és legkisebb telekmélysége” előírásokat nem kell figyelembe venni**

a) **az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során,**

b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során,

c) magánút telekalakítása során, azzal, hogy a DÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó szabályait be kell tartani.

(6) **A szabályozási vonallal érintett telken**

a) **telekalakítás az Étv. 27. § (11) bekezdése szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető,**

b) **a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezésével járó kötelezettségek a közműellátással érintett telek tulajdonosát terhelik.**

(7) **A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen**

a) tömbfeltárás, a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett teljes területére vonatkozó – a teljes tömb közlekedési feltárását nem ellehetetlenítő - telekalakítás szerint valósítható meg;

b) a feltáró szabályozóval érintett telken telekfelosztás a feltáró szabályozó szerinti telekalakítás megvalósulásával egy időben, vagy azt követően történhet;

c) közvetlen közterület kapcsolattal rendelkező, de tömbfeltáró szabályozóval is érintett telek, a jelölt szabályozók figyelembevételével beépíthető, de új építési telek kialakulása céljából csak a tömbfeltáró szabályozó szerinti közlekedési célú telek kialakulása után osztható meg.

(8) **A feltáró szabályozóval érintett területen**

a) a tömbfeltárás ütemezetten is megvalósítható, az ütemezés feltétele, hogy az újonnan megvalósítandó közlekedési célú területnek meglévő és kiépített közlekedési célú telekhez (közút vagy magánút) kell közvetlenül a természetben is kapcsolódnia;

b) a racionális tömbfeltárás érdekében a feltáró szabályozóval meghatározott közlekedési terület tervezett nyomvonalát áthelyezhető, módosítható, de a tömbfeltárást biztosító közlekedési terület szélessége nem csökkenthető;

c) a tömb feltáráására magánút alakítható.

(9) **A szabályozási tervben telekfelosztási korlátozással érintett telek homlokvonalaiban telekmegosztás a közterületi telekhatárra merőlegesen nem történhet.**

(10) **A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki. Kialakult nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.**

(11) **Fekvőtelek az Lke-1, az Lf-1, a Vt-12 és a Vt-14 építési övezetekben alakítható. Fekvőtelek – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – legkisebb szélessége 20,0 méter, legkisebb mélysége 16,0 méter.**

(12) **A KÖu övezetközvetlenül kapcsolódó, a megvalósítást biztosító kisajátítás vagy telekalakítás – amennyiben az érintett telket más szabályozási vonal vagy övezethatár is érinti – ütemezetten, ezen szabályozóktól függetlenül is megvalósítható, végrehajtható.**

(13) *Egymással szomszédos eltérő KÖu övezetek között telekhatár nem övezeti határon is megvalósítható.*

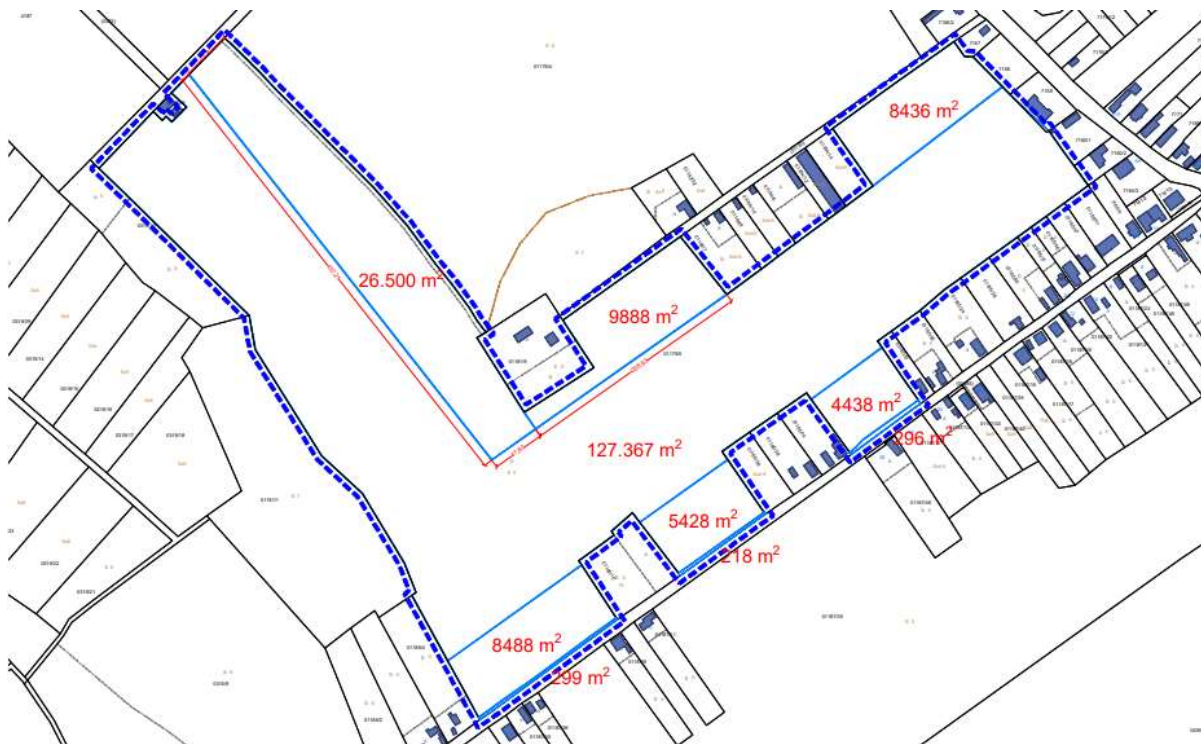
(14) **A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 jelű övezet megvalósítását biztosító telekalakítással, kisajátítással összefüggésben az érintett telkek építési övezet, övezet szerinti telek méretére, szélességére, mélységére és a telek beépítettségére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni**

(15) *A K-sp/2 jelű építési övezet kibővítésére a szabályozási tervlapon meghatározott övezethatártól maximum 2 méterrel el lehet térni a telekalakítás során az új telekhatár meghatározásakor.*

A fenti előírások figyelembevételével az érintett 266 m²-es terület rész területfelhasználás és építési övezet módosítását követően, a telket érintő további övezethatárok, illetve szabályozási vonal mentén az új telekhatárok kialakíthatók, ugyanis a falusias lakóterület területfelhasználással és építési övezettel érintett területrészek – a közlekedési területhez tartozó telekrészek kivételével - mind nagyobbak 900 m²-nél, továbbá a területek szélessége is 14,0 méter feletti.

A fennmaradó erdőterület ketté osztása szintén megvalósítható, a két részterület nagysága meghaladja a 10.000 m²-t.

52



tervezett telekalakítást bemutató ábra

Az előző ábra szerint az érintett telek tervezett telekfelosztása:

megelevő hrsz.	megelevő telekterület	megelevő művelési ág	tervezet hrsz.	tervezet telekterület	tervezet művelési ág
01179/5	191.282,9557 m ² (19,1282 ha)	„a” alrészlet: kivett út „b” alrészlet: erdő (Eo)	01179/5 hrsz.-ú telek erdő részterülete	26.500,2094 m ² (2,6500 ha)	„a” alrészlet: kivett út „b” alrészlet: erdő (Eo)
			01179/5 hrsz.-ú telek erdő részterülete	127.367,4362 m ² (12,7367 ha)	erdő (Eo)

		01179/5 hrsz.-ú telek falusias lakó részterülete	9888,8425 m ² (0,9888 ha)	kivett terület
		01179/5 hrsz.-ú telek falusias lakó részterülete	8436,1858 m ² (0,8436 ha)	kivett terület
		01179/5 hrsz.-ú telek falusias lakó részterülete	4438,7774 m ² (0,4438 ha)	kivett terület
		01179/5 hrsz.-ú telek közlekedési részterülete	296,8608 m ² (0,0296 ha)	kivett út
		01179/5 hrsz.-ú telek falusias lakó részterülete	5428,8168 m ² (0,5428 ha)	kivett terület
		01179/5 hrsz.-ú telek közlekedési részterülete	218,6814 m ² (0,0218 ha)	kivett út
		01179/5 hrsz.-ú telek falusias lakó részterülete	8488,0222 m ² (0,8488 ha)	kivett terület
		01179/5 hrsz.-ú telek közlekedési részterülete	299,1132 m ² (0,0299 ha)	kivett út

3.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

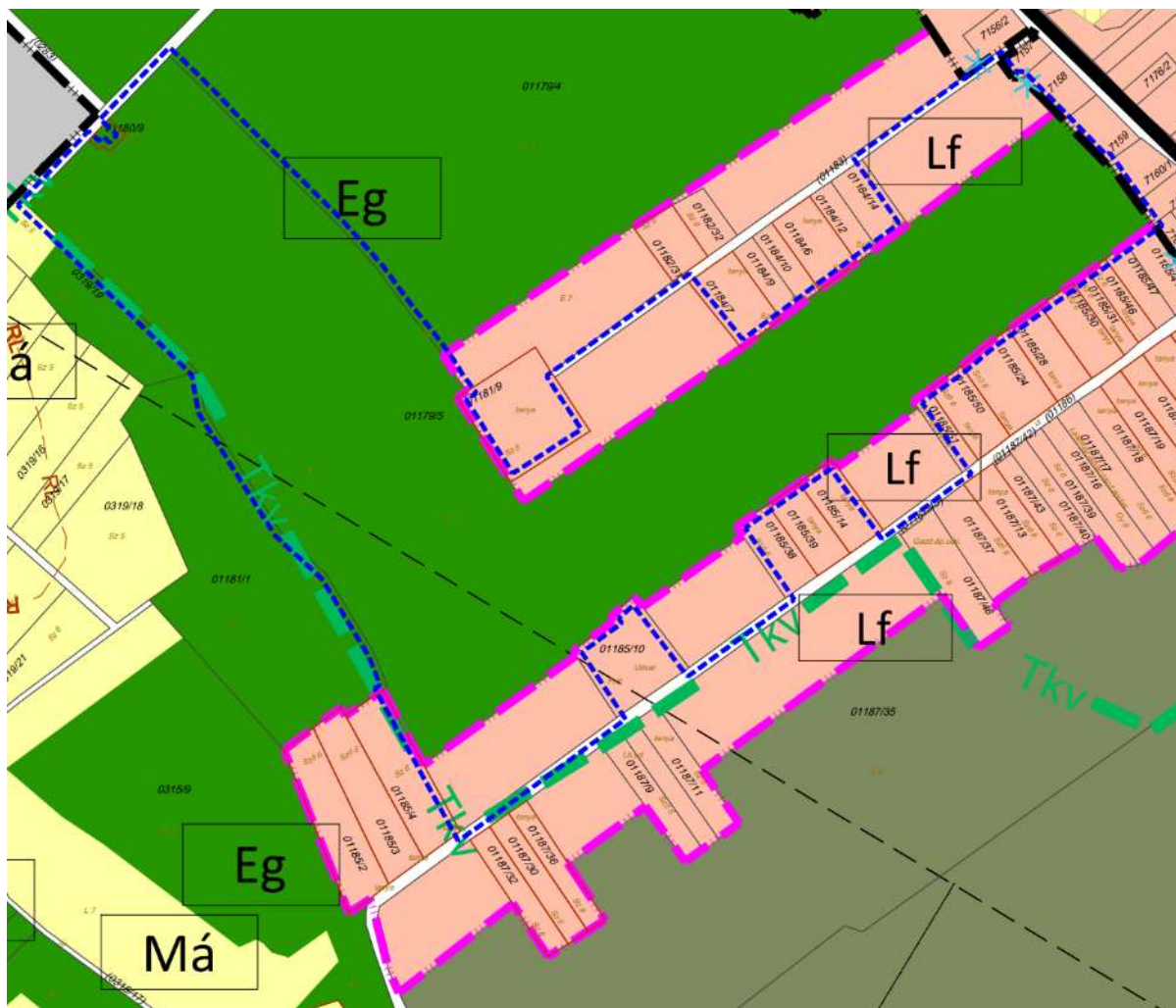
A tervezett telekfelosztással érintett telek területén a meglévő telekhatár figyelembevételével beépítésre szánt Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználás helyett beépítésre nem szánt Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználás kerül meghatározásra.

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):
 - A 01179/5 hrsz.-ú telek részterülete falusias lakóterület területfelhasználásból gazdasági erdőterület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (0,0266 ha Lf > Eg)
 - Az előző ponttal összefüggésben a tervezett belterülethatár is módosul.



hatályos TSZT tervlap részlete



tervezett TSZT tervlap részlete

- TSZT 2. melléklet A szerkezeti terv leírása: nem módosul.
- TSZT 3. melléklet Változással érintett területek: A „3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások” alfejezet kiegészül a területfelhasználás módosítással.
- TSZT 4. melléklet A település (a szerkezeti terv) területfelhasználási területi mérlege: A területi mérleg táblázata módosul a falusias lakóterület módosítása kapcsán.
- TSZT 5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: Az „5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel” alfejezet kiegészítése a területfelhasználás módosítás vonatkozásában.
- TSZT 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítás: nem módosul.

3.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

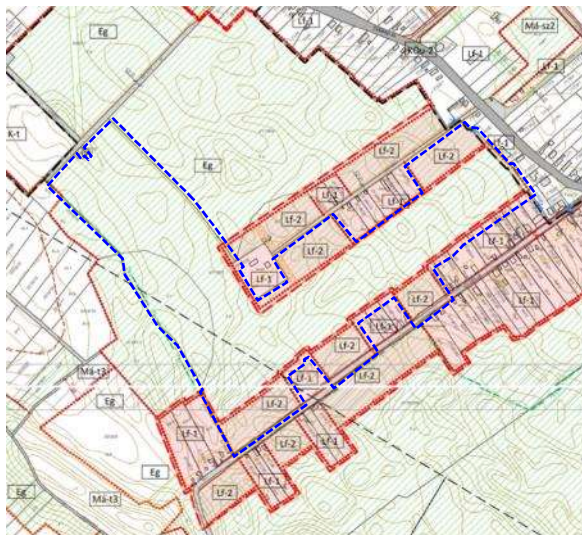
A 01179/5 hrsz.-ú telket érintően a szabályozási tervben az övezethatár módosításával az Lf-2 jelű építési övezet és az Eg jelű övezet területi lehatárolása változik, illetve a tervezett belterülethatár is módosul a településszerkezeti terv módosításával összhangban.

A tervezett övezet módosítással és a vonatkozó előírások figyelembevételével a tervezett telekalakítás megvalósítható.

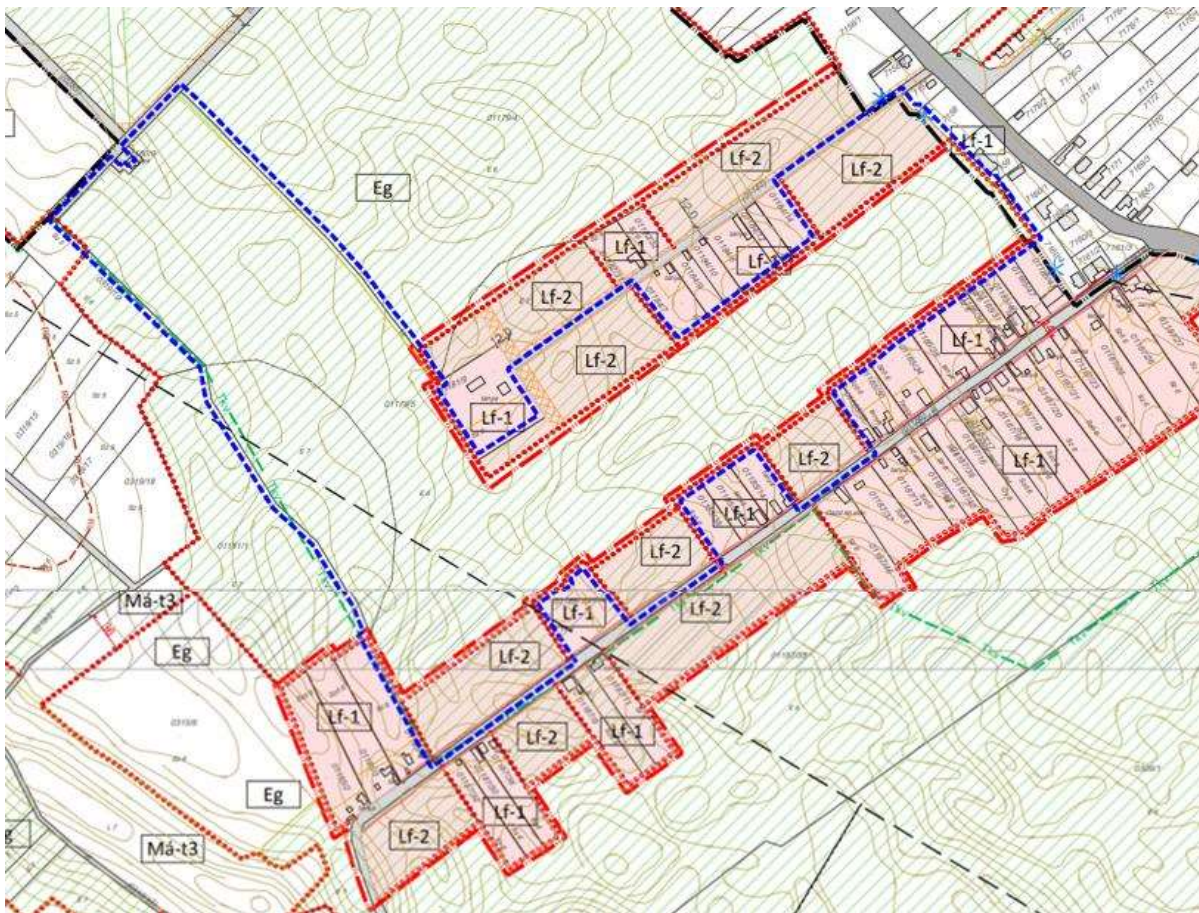
A tervezett módosítás a DÉSZ előírásainak kiegészítését, módosítását nem teszi szükségessé.

A DÉSZ 1. mellékletének SZT-23 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A **01179/5 hrsz.-ú telek** részterülete falusias lakóterület építési övezetből gazdasági erdőterület övezetbe kerül átsorolásra. (**0,0299 ha Lf-2 > Eg**)
- A 01179/5 hrsz.-ú telken belül, az előző ponttal összefüggésben a tervezett belterülethatár és övezethatár módosul a 01179/5 hrsz.-ú telek határára.



hatályos SZT-23 és SZT-28 jelű szabályozási tervlap részlete



tervezett SZT-23 és SZT-28 jelű szabályozási tervlap részlete

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása a rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.

4. Mánteleki út és Sári zsilip összekötése közlekedési célú területtel

Az Önkormányzat a Mánteleki út és a Duna-völgyi – főcsatornán található Sári zsilip közlekedési kapcsolatának kialakítását tervezi megvalósítani, a fejlesztés külterületet érint.

A Láp utca és a Duna - Tisza csatorna közötti területen kialakított Szent Jakab Sétány a Dabasiak számára közkedvelt kirándulóhely, ahogy a Duna - Tisza csatorna mente is. A Duna - Tisza csatornával párhuzamosan haladó földút fejlesztése a Sári zsilip és a közelében kialakított gyalogos fahíd könnyebb és biztonságosabb megközelítését teremti meg. A tervezési feladat a földút területének ingatlan-nyilvántartásban történő átvezethetősége érdekében a településrendezési eszközök módosítása, úgy hogy az érintett telkek területén belül a tervezett közlekedési célú terület (telek) számára önálló telket lehessen alakítani.



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

4.1. TELEKVIZSGÁLAT

A 0407/3 hrsz.-ú Mánteleki útról megközelíthető magyar állam tulajdonába tartozó és a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság vagyonkezelésében lévő 0408 hrsz.-ú kivett közterületi csatorna telken a vízfolyás mentén földút vezet a Sári-zsilip irányába. Erről a földútról biztosított a 0409/3 hrsz.-ú telken található gátórház (kivett tanya és szántó telek) melletti tanya (04096/2 hrsz.-ú kivett tanya és legelő telek) elérhetősége is.

A magyar állam tulajdonába tartozó és a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság vagyonkezelésében lévő 0314 hrsz.-ú kivett csatorna közcélú vízfelület telek területén a vízfolyás mellett áthalad a 0408 hrsz.-ú telek felől érkező földút, mely a vízfolyást híddal keresztezi. A híd mellett szivattyútelep található, melynek építménye a földhivatalai alaptérképen nem jelenik meg.

Az önkormányzati tulajdonú 0413/4 hrsz.-ú telek 3 alrészletből áll, melyek közül a legnagyobb területű „a” alrészlet 2-es, 3-as és 5-ös minőségi osztályú legelő terület. A területet fásított növényssávok szabdalják fel 7 területi egységre. A 0408 és a 0314 hrsz.-ú telkek területe felől érkező földút a „b” alrészlet területén halad, mely kivett csatorna művelési ágú terület, azonban itt vízfolyás nem található. A „c” alrészlet szintén 5-ös minőségi osztályú legelő terület, mely főként fás szárú növényekkel borított.



a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve

Az alábbi telek alapadatok az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (a továbbiakban: tervezési alaptérkép) alapján kerültek feltüntetésre:

hrsz.	fekvés	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
0314	külterület	115.588,0745 m ² (11,5588 ha)	0 m ² (0 %)	közcélú vízfelület	kivett csatorna
0408	külterület	27.443,9292 m ² (2,7443 ha)	0 m ² (0 %)	külterületi közterület	kivett csatorna
0413/4	külterület	1.244.929,6651 m ² (124,4929 ha)	0 m ² (0 %)	külterületi nem közterület	„a” alrészlet: legelő (L2, L3, L5) „b” alrészlet: kivett csatorna „c” alrészlet: legelő (L5)

4.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A Dabas 0413/4 hrsz. önkormányzati ingatlanon a csatorna partja igen közkedvelt hely a dabasi lakosok számára. A part fás-ligetes terület, itt található az Újszülöttek Ligete is. A ligetben - több, mint 2 évtizede - minden évben ültetnek fát az Újszülöttek köszöntésére. A parton tűzrakó helyek is kialakításra kerültek, továbbá a csatornán lehetőség van kajakozni is.

A területtől északra fekvő 0407/1 hrsz.-ú telken kialakított Szent Jakab sétány része az Esztergomból Máriagyűdre vezető Magyar zarándokútnak, mely útvonal a csatornán kiépített fa hídon át vezet a Sári-zsilip irányába, elérve a szóban forgó, fejlesztéssel érintett földutat is. A zarándok út Bugyi irányába halad tovább a Borzas kápolnáig.

Önkormányzati szándék, a 0314, 0408 és 0413/4 hrsz.-ú telkeken található földút fejlesztése tervezett vegyes forgalmú közlekedési területté, melynek megvalósíthatósága érdekében, az érintett telkek rendezése szükséges a földút területének önálló telekként történő kialakításával.

(A terület felmérése folyamatban van, melynek elkészültét követően a tervezet kiegészítésre, pontosításra kerül.)

4.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A tervezési terület telke

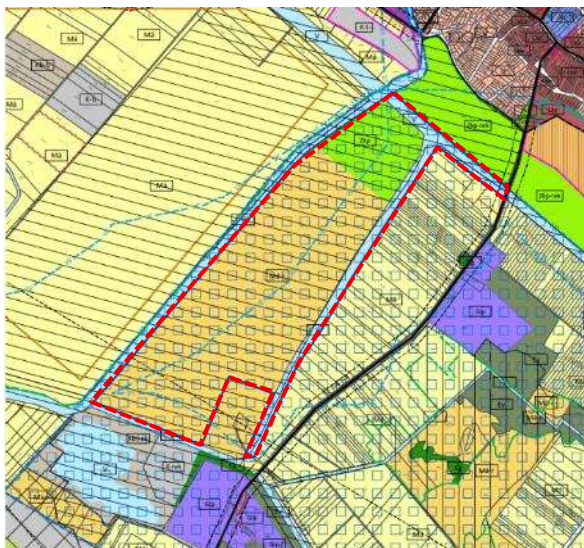
- Zkp jelű közpark zöldterület területfelhasználás és Zkp jelű általános közpark övezetben,
- Má-r jelű általános mezőgazdasági terület – rét területfelhasználás és Má-t1 jelű mezőgazdasági termelő tevékenység területe elnevezésű mezőgazdasági terület övezetben,
- V jelű vízfolyás, csatorna vízgazdálkodási területe területfelhasználás és V jelű vízgazdálkodási terület övezetben,

helyezkedik el.

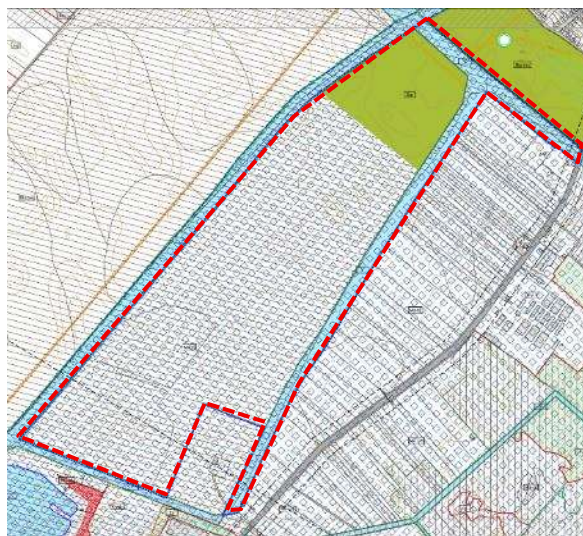
A tervezési területet érintő további védelmi, korlátozó és egyéb tájékoztató elemek:

- Tájképvédelmi terület övezete, Natura 2000 terület és ökológiai hálózat ökológiai folyosója (mindhárom telek teljes területét érinti)
- a dabasi kiképző bázis és lőtér 1000 méteres védőterülete (0413/4 hrsz.-ú telek déli részét érinti);

- felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület területe (mindhárom telket érinti),
- országos mellékút 50 méteres védőövezete (0408 hrsz.-ú telek keleti részét érinti).



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-11)

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

„ZÖLDTERÜLET

Az OTÉK 27.§-a szerint

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

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

Közpark területe (Zkp)

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

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

(...)

MEZŐGAZDASÁGITERÜLETEK

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

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

- kertes,
- általános

mezőgazdasági terület lehet.”

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

Általános mezőgazdasági terület – rét (Má-r)

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

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK (V)

Az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerint:

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

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

60

A **HÉSZ** az érintett építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan **az alábbi előírásokat teszi:**

„76. § (1) A zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:

- a) Zkp jelű közpark övezet,
- b) Zkk jelű közkert övezet.

(2) A Zkp és Zkk övezetekben

- a) az egyes területek közhasználatára időben korlátozható;
- b) különösen a gyermekjátszóterek esetén kizárólag a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el.

(3) A Zkp közpark övezetbe tartoznak a település nagyobb kiterjedésű, elsősorban a pihenést, testedzést, játszótéri, és rekreációs tevékenységet szolgáló több funkciós közhasználatú közterületi zöldfelületei, ahol a fenntartásukhoz szükséges épületek, funkciójukat szolgáló építmények helyezhetők el.

(4) A Zkp területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt övezetei

- a) az általános közpark területe, a Zkp, Zkp-tv övezetek,
- b) a rekreációs célú közpark területe, a Zkp-rek övezet,
- c) a hitéleti célú közpark területe, a Zkp-h övezet,
- d) a településüzemeltetési célú területe, a Zkp-tü övezet,
- e) az ex lege védett láp területe, a Zkp-t övezet.

(5) A Z-kp, Z-kp-tv övezeten belül elhelyezhetők

- a) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények,
- b) a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő pihenési, sportolási építmények, sétautak és köztárgyak.

(...)

78. § (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, termékfeldolgozás és terméktárolás, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.

(2) A Szabályozási Terv alapján a település külterületének mezőgazdasági területeit

- a) a tájgazdálkodás területe, ezen belül a rétek, az Má-r1, Má-r2 övezetek,

- b) az általános mezőgazdasági hasznosítás területe, ezen belül a szántó, az Má-sz1, Má-sz2, Má-sz3, Má-sz4 övezetek és a gyümölcsös, az Má-gy övezet,
- c) a mezőgazdasági termelő tevékenység területei, az Má-t1, Má-t2, Má-t3 és Má-t4 övezetek,
- d) a mezőgazdasági üzemi területek, az Má-mű övezet,
- e) a NATURA 2000 védelemmel érintett hasznosításra tervezett területek, az Má-N-1, Má-N-2, Má-N-3 és Má-N-4 övezetek.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott övezetekre a DÉSZ egyes fejezeteinek az előírásait az övezeti előírásokkal, a mellékletekkel együttesen kell értelmezni és alkalmazni, amennyiben egy adott területre több szabályozási elem, előírás is érvényes, az alkalmazás során az övezetre szigorúbb előírást kell érvényesíteni kivéve, ha az övezeti előírás egyedi előírást állapít meg.
- (4) Amennyiben az övezetben a beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeppel, réttel, legelővel vagy nádas művelési ággal, alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető részzel nem rendelkezik.
- (5) A mezőgazdasági övezetekben a közművesítettség módja legalább a hiányos közművesítettség, a közüzemi villamos energiaszolgáltatás, engedélyezett fűtő kút és a szennyvízelvezetés és tisztítás közműpótló berendezésének megléte a 23. § előírásainak a figyelembevételével kötelező. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető.
- (6) Az övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókerti építési határvonal 20,0 méter, kivéve a tanyás telket, ahol az előkert 10,0 méter, az oldal-, és hátsókert 5,0 méter.
- (7) Az övezetek területén a 720 m²-nél kisebb földrészleten – a valamennyi övezet területén elhelyezhető építmény, valamint a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és üvegház kivételével – építmény nem helyezhető el.
- (8) Az övezetekben különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló építmény – amennyiben azt az adott övezeti előírás lehetővé teszi – elhelyezhető, amennyiben
- a) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz – szükség esetén technológiai vízellátás – rendelkezésre áll,
 - b) villamosenergia – vezetékes vagy helyi – ellátása rendelkezésre áll,
 - c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, vagy azzal egyenértékű közműpótló berendezéssel a 23. §-ban foglalt követelményekkel összhangban biztosított, illetve az illetékes szakhatóság a szikkasztáshoz hozzájárul,
 - d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
 - e) a földrészlet gépjárművel közútról közvetlenül, vagy magánútról megközelíthető.
- (9) Az övezetekben az üzemi jellegű technológiai és sajátos építmény legmagasabb pontja – a településképi követelmények figyelembevételével – az épületmagasság legnagyobb mértékét meghaladhatja, legfeljebb 12 méter lehet.
- (10) Az övezetekben kerítés kizárólag szőlő, gyümölcs művelési ágban, állattartás esetén, továbbá tanya, birtokközpont körbe kerítése céljából létesíthető. A kerítés legfeljebb 1,8 méter magasságban építhető meg.
- (11) A mezőgazdasági területek övezetének bármelyikébe eső telek területe igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításnál, függetlenül attól, hogy a telekre érvényes övezetben birtokközpont kialakítható, vagy sem. A birtokközpont telkén
- a) létesített csak lakó rendeltetést tartalmazó lakóépület bruttó alapterülete a 200 m²-t nem haladhatja meg,
 - b) az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10,0 méter.
- (12) A tanyás telekre és a Szabályozási Terven meglévő tanya, tanyás telekként jelölt telkekre...
- (13) Tanyás telek területén ...
- (14) Tanyás telek ...
- (15) A Szabályozási Terven jelölt tájképvédelmi terület övezettel érintett, táj- és természetvédelmi szempontból kiemelkedő jelentőségű, extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területeken
- a) a tanyás telek kivételével nem helyezhető el lakóépület,
 - b) amennyiben az övezeti előírás azt lehetővé teszi elhelyezhető
 - ba) gyepgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetési állattartáshoz kapcsolódó építmény (karám, állatkifutó, szénatároló),
 - bb) az agrárturizmushoz kapcsolódó építmény,
 - bc) nyomvonal jellegű építmény és műtárgyai,

- bd) köztárgy,
be) kutatást és ismeretterjesztést szolgáló építmény,
bf) nyilvános illemhely, hulladékgyűjtő,
c) birtokközpont nem létesíthető,
d) kerítés nem létesíthető,
e) művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.

79. § (1) Az Má-t1, Má-t2, az Má-t3 és Má-t4 övezetbe az alapvetően tanyás és farmgazdaságot szolgáló területek tartoznak.

(2) Az Má-t1 övezetbe a farm- és tanyagazdálkodást, agrárturizmust szolgáló területek tartoznak. Az Má-t1 övezetben

- a) birtokközpont alakítható, ahol a legalább 100.000 m² nagyságú birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe;
b) a birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki, ha a 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;
e) csak akkor helyezhető el lakóépület, ha a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik, vagy a lakóépület a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg;
f) a 100.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már kialakult épület felújítható, újjáépíthető, de az épületen térfogatnövelő építési tevékenység nem végezhető.
(...)

62

81. § (1) A vízgazdálkodási területek övezetéhez tartoznak a település a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló területei, a folyóvizek medre, az állóvizek medre, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.

(2) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit V jelű övezetben határozza meg.

(3) A V övezetben építményt elhelyezni a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(4) A V övezet területén kialakult tájegységre jellemző, természetszerű növényállomány megtartandó.

(5) A kisvízfolyások fenntartási – a szabályozási terven részben természetközeli állapotban megtartandó területként is jelölt – mederkarbantartó sávján belüli területet a külterületen természetközeli állapotban kell fenntartani.

(6) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖU-3 jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.

(7) A vízfolyások, vízfelületek tekintetében a 15. § szerinti mederkarbantartó parti sávot kell biztosítani."

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó részletei:

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
Övezet jel	A lakóterületi telkek		A beépítendő telkek területe	a beépítés mód		a beépítettség magasságát megengedő legnagyobb mértéke	tervezett alatti beépítettség megengedő legnagyobb mértéke	a beépítés magasságát megengedő legnagyobb mértéke	a beépítés magasságát megengedő legnagyobb mértéke	a beépítés magasságát megengedő legnagyobb mértéke	a beépítés magasságát megengedő legnagyobb mértéke	a beépítés magasságát megengedő legnagyobb mértéke	a beépítés magasságát megengedő legnagyobb mértéke
1.	legkisebb terület	leg- nagyobb terület	terület	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti
2.				alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti
3.				alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti
4.				alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti
5.				alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti
6.				alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti	alatti
7.	Zkp	10.000	-	-	SZ	-	2,0	3,5	5,0	0,02	70	-	-

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
2.	Övezet jel	A kialakítható telek		A beépíthető telek területe	A beépítési mód		A beépítési magasság		A beépítési magasság		A beépítési magasság		A beépítési magasság	
3.		legkisebb terület	leg- kisebb telek- szélesség		előírt oldalak	előírt oldalak	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság
4.					hátoldalt	hátoldalt	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság
5.		(m ²)	(m)	(m)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
6.		hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület
7.	Mű- tel	100.000 (szintesen *)	-	-	SZ	10,0	-	§	-	7,5 ¹²	-	-	-	E1: 79.§ (2) b) E4: 79.§ (2/A) a)
		10.000 (terület- kiszámla *)	-	10.000 ¹²	SZ	10,0	15 ¹³	§	-	7,5 ¹⁴	-	-	-	E1: 79.§ (2) b) E2: 79.§ (2) a) E3: 79.§ (2) c) eb) E4: 79.§ (2/A) a)
		30.000	-	30.000	SZ	10,0	3	§	-	7,5 ¹⁵	-	-	-	E4: 79.§ (2/A) a)

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
2.	Övezet jel	A kialakítható telek		A beépíthető telek területe	A beépítési mód		A beépítési magasság		A beépítési magasság		A beépítési magasság		A beépítési magasság	
3.		legkisebb terület	leg- kisebb telek- szélesség		előírt oldalak	előírt oldalak	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság
4.					hátoldalt	hátoldalt	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság	a beépítési magasság
5.		(m ²)	(m)	(m)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
6.		hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület	hullam- terület
7.	V	-	-	-	SZ	-	3,0	3,0	-	3,0	-	10	-	-

4.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

63

A fejlesztéssel érintett földút vízgazdálkodási és zöldterület területfelhasználási egységeken és közpark, vízgazdálkodási övezeteken belül helyezkedik el. A fejlesztés első lépéseként az Önkormányzat a földút számára önálló telket kíván létrehozni, majd egy vegyes használatú, kiszolgáló út kialakítását tervezi.

A rendezés során Dabas Város Helyi Építési Szabályzat (DÉSZ) módosítása szükséges.

A hatályos DÉSZ

- a Zkp jelű övezetben a kialakítható legkisebb telekméretet 10.000 m²-ben határozza meg. A legkisebb kialakítható telekszélesség vonatkozásában nem határoz meg paramétert.
- a V jelű övezetben a kialakítható telek legkisebb telekméret és telekszélesség vonatkozásában nem határoz meg paramétert.

A tervezett telekalakítás kapcsán figyelembe kell venni az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet előírásait:

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

(2) **Magánút és közút műtárgy elhelyezésének céljára szolgáló telek kialakítása** esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni. A magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közúti csatlakozását biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.

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

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

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

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

A **DÉSZ** az alábbi előírásokat teszi a telekalakítás kapcsán:

„17. § (1) **A telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a 3. melléklet telekalakítási szabályait, és a DÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.**

(2) **Telekalakítás úgy végezhető, hogy a kialakuló telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.**

(3) Abban az építési övezetben, övezetben ahol a 3. mellékletben „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” szabályozó „K” (kialakult) értékkel került meghatározásra, telekalakítás nem történhet, kivéve a szabályozási vonal megvalósítását.

(4) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendeztés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.

(5) **A 3. mellékletben meghatározott „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége, és legkisebb telekmélysége” előírásokat nem kell figyelembe venni**

a) **az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során,**

b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során,

c) **magánút telekalakítása során, azzal, hogy a DÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó szabályait be kell tartani.**

(6) A szabályozási vonallal érintett telken

a) telekalakítás az Étv. 27. § (11) bekezdése szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető,

b) a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezésével járó kötelezettségek a közműellátással érintett telek tulajdonosát terhelik.

(7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen ...

(8) A feltáró szabályozóval érintett területen ...

(9) A szabályozási tervben telekfelosztási korlátozással érintett telek ...

(10) **A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki. Kialakult nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.**

(11) Fekvőtelek az Lke-1, az Lf-1, a Vt-12 és a Vt-14 építési övezetekben alakítható. Fekvőtelek – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – legkisebb szélessége 20,0 méter, legkisebb mélysége 16,0 méter.

(12) A KÖu övezethez közvetlenül kapcsolódó, a megvalósítást biztosító kisajátítás vagy telekalakítás – amennyiben az érintett telket más szabályozási vonal vagy övezethatár is érinti – ütemezetten, ezen szabályozóktól függetlenül is megvalósítható, végrehajtható.

(13) Egymással szomszédos eltérő KÖu övezetek között telekhatár nem övezeti határon is megvalósítható.

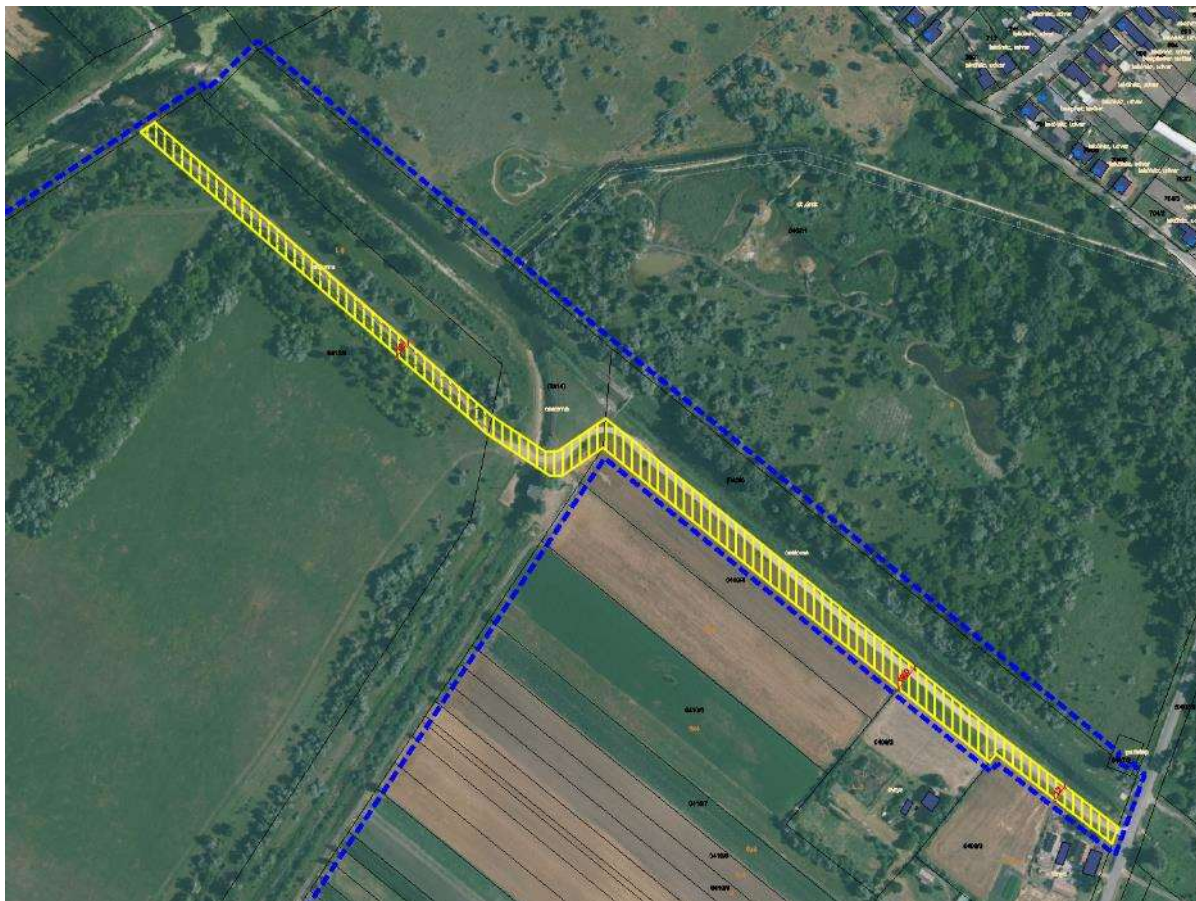
- (14) A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 jelű övezet megvalósítását biztosító telekalakítással, kisajátítással összefüggésben az érintett telkek építési övezet, övezet szerinti telek méretére, szélességére, mélységére és a telek beépítettségére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni
- (15) A K-sp/2 jelű építési övezet kibővítésére a szabályozási tervlapon meghatározott övezethatártól maximum 2 méterrel el lehet térni a telekalakítás során az új telekhatár meghatározásakor.
- (...)

75. § (1) Magánút

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

A fenti előírások figyelembevételével, az érintett területfelhasználási egységek és övezetek területén belül, a fejlesztéssel érintett földút által elfoglalt terület számára magánút telek alakítható, ugyanis a magánút kialakítása esetén az övezetre előírt telekalakítási paraméterektől eltérő telek is létesíthető.

A magánút helyének kijelölésére – a következő ábra szerint - „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó meghatározása szükséges az érintett övezetek előírásainak kiegészítésével.



tervezett földút telke az ortofotón

4.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A szabályozási tervben övezeten belül „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó meghatározása történik minimum 12 méter szélességben (DÉSZ 75.§ (3) bekezdés c) pontjára való tekintettel).

A tervezett módosítás a DÉSZ előírásainak kiegészítését is indokolja, az érintett övezetek előírásainak kiegészítését a „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület”-re vonatkozó egyedi előírások meghatározásával. A DÉSZ módosításának javaslata kék aláhúzással és ~~piros-áthúzással~~ kerül bemutatásra:

„76. § (1) A zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:

- a) Zkp jelű közpark övezet,
- b) Zkk jelű közkert övezet.

(2) A Zkp és Zkk övezetekben

- a) az egyes területek közhasználatára időben korlátozható;
- b) különösen a gyermekjátszóterek esetén kizárólag a használok testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el.

(3) A Zkp közpark övezetbe tartoznak a település nagyobb kiterjedésű, elsősorban a pihenést, testedzést, játszótéri, és rekreációs tevékenységet szolgáló több funkciós közhasználatú közterületi zöldfelületei, ahol a fenntartásukhoz szükséges épületek, funkciójukat szolgáló építmények helyezhetők el.

(4) A Zkp területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt övezetei

- a) az általános közpark területe, a Zkp, Zkp-tv övezetek,

- b) a rekreációs célú közpark területe, a Zkp-rek övezet,
 - c) a hitéleti célú közpark területe, a Zkp-h övezet,
 - d) a településüzemeltetési célú területe, a Zkp-tü övezet,
 - e) az ex lege védett láp területe, a Zkp-t övezet.
- (5) A ~~Z kp, Z kp-tv~~ **Zkp, Zkp-tv** övezeten belül elhelyezhetők
- a) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények,
 - b) a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő pihenési, sportolási építmények, sétautak és köztárgyak.

Az övezetek megnevezésének elírása okán az előírás korrekciója szükséges.

(5a) A Zkp jelű övezetben a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozóval érintett területen

a) közlekedési célú telek alakítható ki a DÉS 75.§-ának figyelembevételével.

b) az út kialakításáig épület, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető.

A Zkp jelű övezet előírásainak kiegészítése szükséges a „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó alkalmazási szabályainak meghatározásával.

67

(...)

81. § (1) A vízgazdálkodási területek övezetéhez tartoznak a település a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló területei, a folyóvizek medre, az állóvizek medre, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.

(2) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit V jelű övezetben határozza meg.

(3) A V övezetben építményt elhelyezni a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(4) A V övezet területén kialakult tájegységre jellemző, természetszerű növényállomány megtartandó.

(5) A kisvízfolyások fenntartási – a szabályozási terven részben természetközeli állapotban megtartandó területként is jelölt – mederkarbantartó sávján belüli területet a külterületen természetközeli állapotban kell fenntartani.

(6) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu-3 jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.

(7) A vízfolyások, vízfelületek tekintetében a 15. § szerinti mederkarbantartó parti sávot kell biztosítani.

(8) A V jelű övezetben a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozóval érintett területen

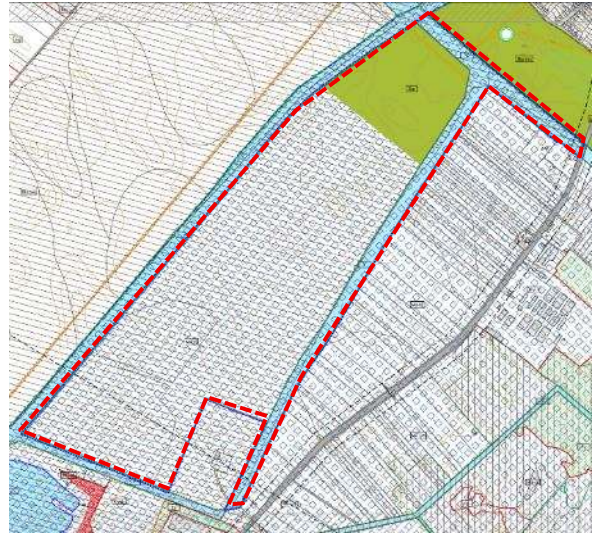
a) közlekedési célú telek alakítható a DÉS 75.§-ának figyelembevételével.

b) az út kialakításáig épület, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető.”

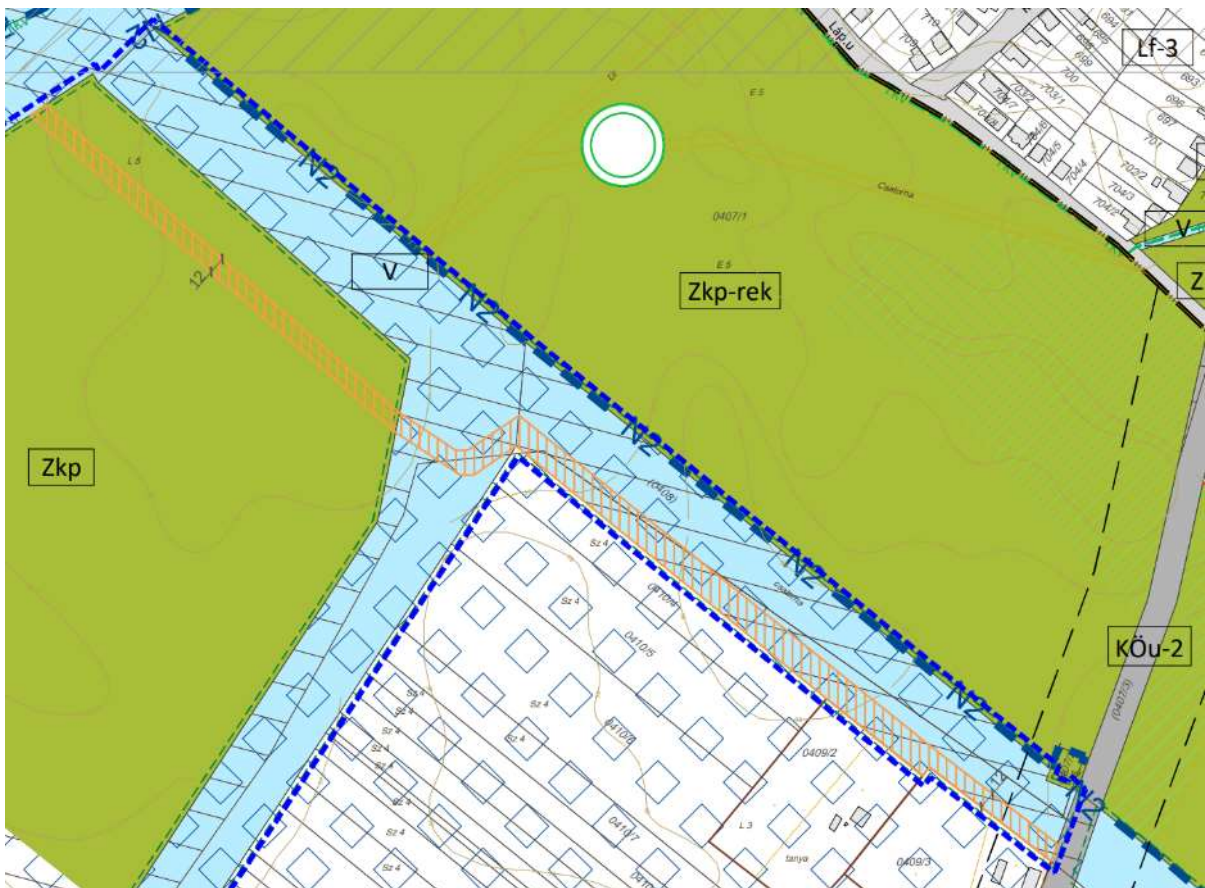
A V jelű övezet előírásainak kiegészítése szükséges a „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó alkalmazási szabályainak meghatározásával.

A DÉSZ 1. mellékletének SZT-11 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A **0314, 0408 és 0413/4 hrsz.-ú telkek** területén „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó kerül meghatározásra.



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-11)



tervezett SZT-11 jelű szabályozási tervlap részlete

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása a rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.

5. DÉSZ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA

A tervezési terület a település teljes közigazgatási területén belül azon építési övezetekbe és övezetekbe sorolt telkeket érinti, melyekben a kialakítható legkisebb telekszélesség és/vagy telekmélység mértéke meghatározásra került.

Azon telkek esetében, ahol a telek egymással szemközti határai közötti terület beszűkül és így az építési övezetre, övezetre meghatározott minimális telekszélesség vagy telekmélység egyes területrészekben az előírt minimális érték alá csökken, a telket érintő telekalakítás megengedett.

A probléma feloldására az Önkormányzat a DÉSZ telekalakításra vonatkozó előírásainak a kiegészítése mellett határozott.

A tervezési terület azon építési övezetekben és övezetekben meghatározott telkek összessége, melyek telekalakításra vonatkozó paraméterei között a kialakítható legkisebb telekszélesség és/vagy telekmélység meghatározásra került.

5.1. FEJLESZTÉSI CÉL

69

Dabas településen az Lk-2, Lke-1 – Lke-5, Lf-1 – Lf-4, Vt-5, Gksz-1 – Gksz-4, Gipe-1 – Gipe-2, Gipe-4, Gipe-6 – Gipe-8, Gipe-w, Gipe-ip, Gipe-ip-2, Gipe-r, Gip-1 – Gip-3, K-sp-1, K-rek-2, K-st, K-t, K-h, K-f, K-tü, K-szv, K-b és K-l-jelű építési övezetekben és az Má-N-1 és Kb-szv jelű övezetekben meghatározott telkek hatályos előírásainak kiegészítéséről és módosításáról döntött, annak érdekében, hogy azon telkek vonatkozásában is megvalósulhasson telekalakítás, telekhatár-rendeztetés, melyek esetében egyes telekrészek beszűkülnek.

A rendezési feladat során területfelhasználás és övezet módosítása nem történik.

5.2. A HATÁLYOS DÉSZ VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI ÉS MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

A rendezési feladat során a DÉSZ telekalakításra vonatkozó előírásainak kiegészítése, módosítása vált szükségessé a kialakult állapot szerinti, nem szabályos alakú telkek vonatkozásában.

A jobb oldali ábrán példaként bemutatásra kerül jelen dokumentumban is szereplő két telek (2. módosítás).

A 303 és 304 hrsz.-ú telkek egy-egy része összesűkül, így a telek a bejáróként használt közterülethez csatlakozó részén kívül nem éri el az építési övezetre előírt minimális 14 méteres telekszélességet.



303-304 hrsz.-ú telkek a tervezési alaptérképen

A tervezési terület vonatkozásában a DÉS 3. melléklete az alábbi paramétereket rögzíti:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET / ÖVEZET JELE	KIALAKÍTHATÓ ÉPÍTÉSI TELEK /TELEK LEGKISEBB SZÉLESSÉGE	KIALAKÍTHATÓ ÉPÍTÉSI TELEK /TELEK LEGKISEBB MÉLYSÉGE
Lk-2	30	30
Lke-1	16	40
Lke-2	16	40
Lke-3	16	40
Lke-4	20	60
Lke-5	22	40
Lf-1	14 / kivételes 16	-
Lf-2	14 / kivételes 18	-
Lf-3	14	-
Lf-4	20	-
Vt-5	20	-
Gks-1	18	-
Gks-2	60	60
Gks-3	30	-
Gks-4	20	-
Gipe-1	25	-
Gipe-2	30	-
Gipe-4	80	-
Gipe-6	40	60
Gipe-7	50	60
Giipe-8	50	60
Gipe-w	50	-
Gipe-ip	30	-
Gipe-ip-2	30	-
Gipe-r	50	-
Gip-1	- / kivételes 30 DÉS előírás szerint	-
Gip-2	18	18
Gip-3	40	80
K-sp-1	50	60
K-rek-2	17	40
K-st	40	80
K-t	80	40
K-h	50	40
K-f	50	40
K-tü	25	40
K-szv	80	40
K-b	50	200
K-l	40	40
Má-N-1	40	-
Kb-szv	80	40

70

A DÉS telekalakításra vonatkozó általános előírásainak kiegészítési javaslata [kék aláhúzással](#) kerül megjelenítésre:

„17. § (1) A telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a 3. melléklet telekalakítási szabályait, és a DÉS telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.

(2) Telekalakítás úgy végezhető, hogy a kialakuló telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.

(3) Abban az építési övezetben, övezetben ahol a 3. mellékletben „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” szabályozó „K” (kialakult) értékkel került meghatározásra, telekalakítás nem történhet, kivéve a szabályozási vonal megvalósítását.

(4) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.

(5) A 3. mellékletben meghatározott „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége, és legkisebb telekmélysége” előírásokat nem kell figyelembe venni

a) az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során,

b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során,

c) magánút telekalakítása során, azzal, hogy a DÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó szabályait be kell tartani.

(6) A szabályozási vonallal érintett telken

a) telekalakítás az Étv. 27. § (11) bekezdése szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető,

b) a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezésével járó kötelezettségek a közműellátással érintett telek tulajdonosát terhelik.

(7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen

a) tömbfeltárás, a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett teljes területére vonatkozó – a teljes tömb közlekedési feltárását nem ellehetetlenítő - telekalakítás szerint valósítható meg;

b) a feltáró szabályozóval érintett telken telekfelosztás a feltáró szabályozó szerinti telekalakítás megvalósulásával egy időben, vagy azt követően történhet;

c) közvetlen közterület kapcsolattal rendelkező, de tömbfeltáró szabályozóval is érintett telek, a jelölt szabályozók figyelembevételével beépíthető, de új építési telek kialakulása céljából csak a tömbfeltáró szabályozó szerinti közlekedési célú telek kialakulása után osztható meg.

(8) A feltáró szabályozóval érintett területen

a) a tömbfeltárás ütemezetten is megvalósítható, az ütemezés feltétele, hogy az újonnan megvalósítandó közlekedési célú területnek meglévő és kiépített közlekedési célú telekhez (közút vagy magánút) kell közvetlenül a természetben is kapcsolódnia;

b) a racionális tömbfeltárás érdekében a feltáró szabályozóval meghatározott közlekedési terület tervezett nyomvonalra áthelyezhető, módosítható, de a tömbfeltárást biztosító közlekedési terület szélessége nem csökkenthető;

c) a tömb feltárására magánút alakítható.

(9) A szabályozási tervben telekfelosztási korlátozással érintett telek homlokvonalában telekmegosztás a közterületi telekhatárra merőlegesen nem történhet.

(10) A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki. Kialakult nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.

(11) Fekvőtelek az Lke-1, az Lf-1, a Vt-12 és a Vt-14 építési övezetekben alakítható. Fekvőtelek – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – legkisebb szélessége 20,0 méter, legkisebb mélysége 16,0 méter.

(12) A KÖu övezethez közvetlenül kapcsolódó, a megvalósítást biztosító kisajátítás vagy telekalakítás – amennyiben az érintett telket más szabályozási vonal vagy övezethatár is érinti – ütemezetten, ezen szabályozóktól függetlenül is megvalósítható, végrehajtható.

(13) Egymással szomszédos eltérő KÖu övezetek között telekhatár nem övezeti határon is megvalósítható.

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

(15) A K-sp/2 jelű építési övezet kibővítésére a szabályozási tervlapon meghatározott övezethatártól maximum 2 méterrel el lehet térni a telekalakítás során az új telekhatár meghatározásakor.

(16) A telekegyesítés és telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb szélessége” és „kialakítható építési telek/telek legkisebb mélysége” szabályozótól el lehet térni, amennyiben az újonnan kialakuló telkek területe, egyéb mérete, beépítettsége úgy változik, hogy

a) az építési övezetre, övezetre meghatározott telekalakítási paramétereknek jobban megfelel és a telek a rendeltetésének megfelelő használatra továbbra is alkalmas marad.

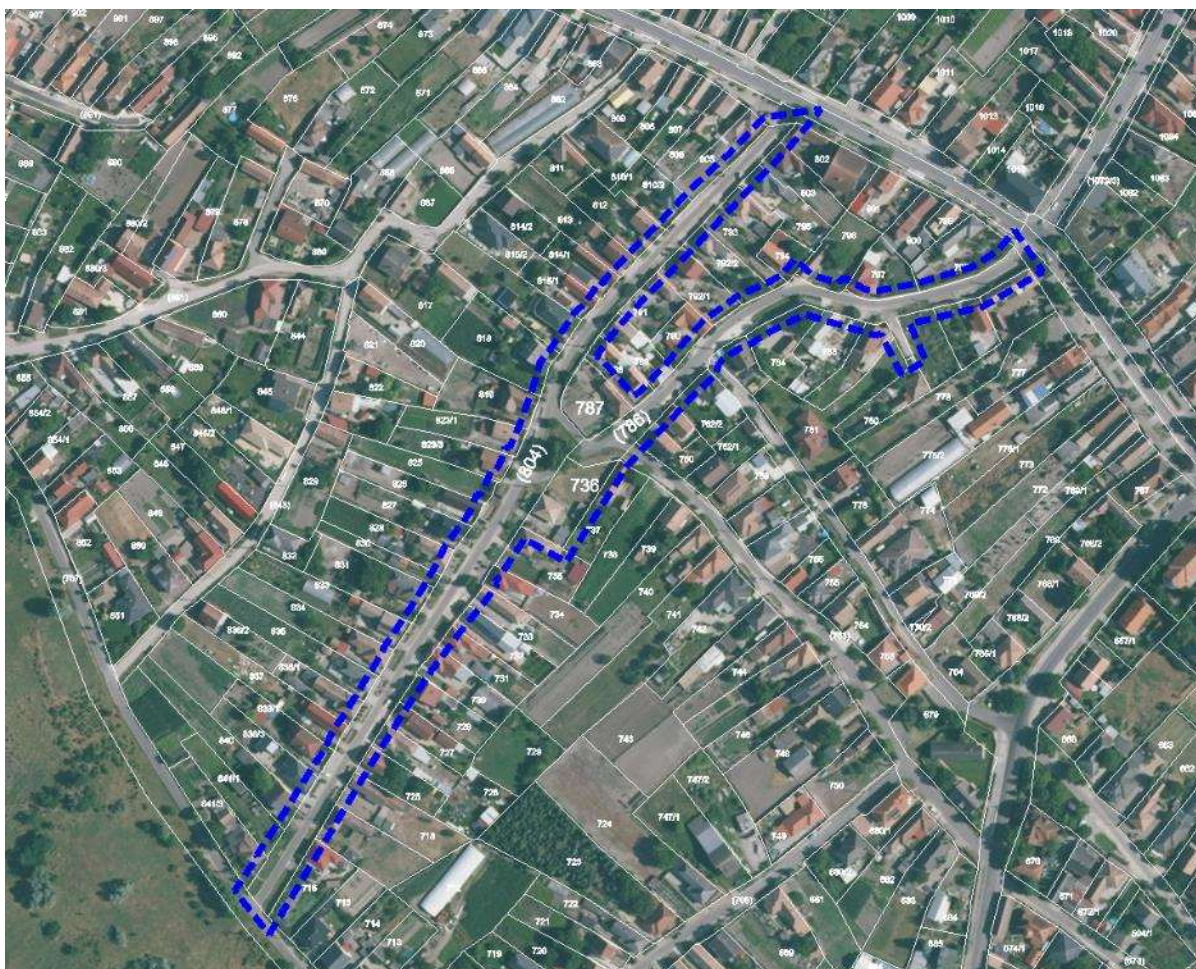
b) a meglévő épület, építmény nem kerül építési helyen kívülre.

c) a szomszédos telkek beépíthetőségét nem lehetetleníti el.”

6. DOBÓ KATICA UTCA ÉS VIRÁG UTCA TELEKHATÁR-RENDEZÉSE

Belterületen, Sári városrészben a Tabáni utcáról leágazó Dobó Katica utcába „Y” formát kialakítva csatlakozik bele a szintén a Tabáni utcáról leágazó Virág utca. Az utak kétirányú forgalmúak, de kis szélességben rendelkeznek burkolt felülettel. Az utak csatlakozásánál egy kisebb zöldfelület található, melyen játszótéri eszközök kerültek elhelyezésre. A kicsi zöldfelületi arány és azt körülölelő keskeny utcák okán a terület használata közlekedési szempontból nem biztonságos, továbbá a Virág utca telekhatára nem rendezett az út kialakult állapot szerinti használatának megfelelően.

A tervezési feladat a kialakult állapot szerinti közlekedési terület (Virág utca) rendezése, valamint a városfejlesztési célterületbe bevonni kívánt, közlekedésbiztonsági szempontból nem megfelelően használható közterületi zöldfelület hasznosítása, és az ezen célok elérését segítő telekalakítás településrendezési megalapozása.



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

6.1. TELEKVIZSGÁLAT

A Tabáni utcáról leágazó, önkormányzati tulajdonú Dobó Katica utca (804 hrsz.) és a Virág utca (786 hrsz.) közterületek keskeny, aszfalt burkolatú utcák, melyek csomópontjában egy háromszög alakú tér alakult ki. A mindössze 250 m²-es téren fa játszótéri eszközök és ping-pong asztal található és a teret mindhárom oldalról utak határolják. Az utak csatlakozásánál fekvő 787 hrsz.-ú telket nemrég vásárolta

meg az Önkormányzat, melyen egy lakóház áll, a saroktelek bejárata a Virág utca felől került kialakításra. A Virág utca keleti oldalán fekszik a magántulajdonú 736 hrsz.-ú telek, melyen szintén egy lakóház áll. A telek jelenlegi telekhatára nem követi a kialakult állapot szerinti kerítést és a Virág utca által elfoglalt területet.



a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve

A telek alapadatai az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (a továbbiakban: tervezési alaptérkép) alapján:

hrsz.	fekvés	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
804	belterület	7490,0748 m ² (0,7490 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi közterület	kivett közterület
786	belterület	3283,5226 m ² (0,3283 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi közterület	kivett közterület
736	belterület	1084,4649 m ² (0,1084 ha)	114,4761 m ² (10,56 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
787	belterület	827,8813 m ² (0,0827 ha)	163,8062 m ² (19,79 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar

6.2. FEJLESZTÉSI CÉL

Az Önkormányzat városfejlesztési céljainak megvalósíthatósága érdekében megvásárolta a Dabas 787 hrsz.-ú építési telket. Az építési telek fenntartható fejlesztéséhez, a telek és környezetének rendezése szükséges:

A Dobó Katika utca egy kis részterülete az út területéből leválasztásra kerül és a 787 hrsz.-ú telekhez kerül hozzácsatolásra. Emellett a Virág utca a kialakult állapot szerint a 736 hrsz.-ú telek egy kisebb részterületén halad át, melynek rendezése érdekében szintén telekalakítás tervezett.

Fentiek alapján az Önkormányzat a Virág utca és a 787 hrsz.-ú telek területének rendezése (növelése) érdekében a Dobó Katika utca (804 hrsz.) és a Virág utca (786 hrsz.) közterületek telekhatár-rendezéséről döntött.

A hatályos szabályozási terv

- a 804 és a 786 hrsz.-ú telkek teljes területét KÖu-3 jelű „általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek” övezetben,
- a 787 hrsz.-ú kivett lakóház, udvar telket Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben,
- a 736 hrsz.-ú kivett lakóház, udvar telket Lf-3 jelű falusias lakóterület építési övezetben

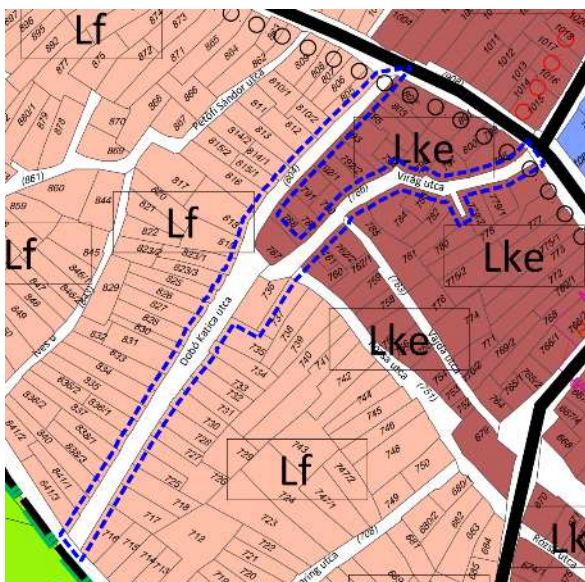
határozza meg.

A fent jelzett fejlesztési célok a terület szabályozásának előzetes módosításával valósíthatók meg.

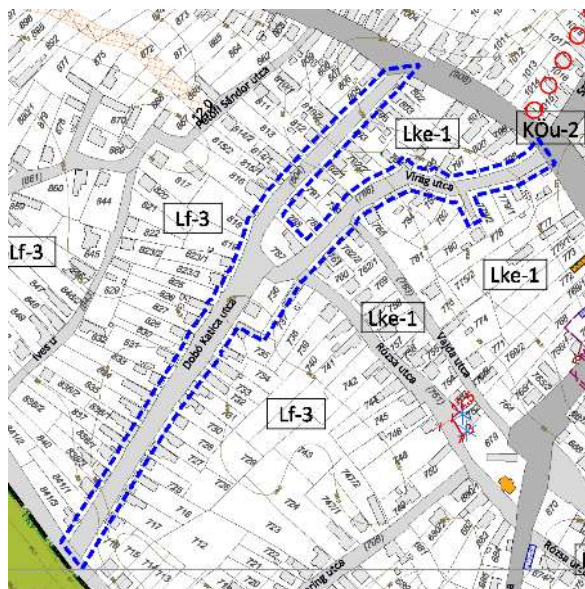
(A terület felmérése és a tervezett telekalakítást tartalmazó változási vázrajz készítése folyamatban van, ezek elkészültét követően a tervet kiegészítésre kerül.)

74

6.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-7)

A tervezési terület telkei

- Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználás és Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben,

- Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásban és Lf-3 jelű falusias lakóterület építési övezetben,
- KÖu területfelhasználásban megjelenített közlekedési terület és KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetben

A tervezési területet védelmi, korlátozó és egyéb tájékoztató elemek, valamint további szabályozási elemek nem érintik.

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

„A KÖu-á területfelhasználás jelölésének alkalmazása

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

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

(...)

LAKÓTERÜLETEK

(...)

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

Az OTÉK 13.§-a szerint

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

Dabas kertvárosias lakóterületei elsősorban helyezkednek el, a kertvárosias és a falusias lakóterületek közötti különbséget a szabályos telekméret és a telkenként megvalósítható lakásszám jelenti.

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

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

Az épületek jellemzően földszintesek, nyeregtető és kontyolt tető forma a jellemző, ormfalas (fa, vakolt, díszített) kialakítással, oszlopos tornáccal, a hátsó kertben jellemzőek a gazdasági épületek. Nagyobb, egybefüggő, még beépítetlen kertvárosias lakóterületet a tervezett városközpont területén: Vásártér utca – Bem József utca – Bem József köz – Csatorna ((0135/71) hrsz.)) között, a Zlinszky utca – Bartók Béla út – Vörösmarty Mihály út – Kászonyi Dániel utca közötti, valamint a Köztársaság utcától és a Vak Bottyán utcától délre eső területeken jelöl a szerkezeti terv.

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

Az OTÉK 14.§-a szerint

„A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül – a mező- és erdőgazdaság, valamint a terület

rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat.”

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

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

Nagy kiterjedésű tervezett falusias lakóterület Gyóni városrészen került kijelölésre.

A területfelhasználás területén általános a falusias utcakép, vegyes az arculat, a településképi megjelenés. Az utcavonalak sok esetben szabálytalanok, egyes területeken a keskeny utcák jellemzőek.

A telkek mérete 700-1500 m² között változik, jellemző az oldalhatáros beépítés, az előkertben díszkerttel, a hátsókertben konyhakerttel.

A beépítettségben a földszintes telepítés a jellemző, az épületmagasság 5 m körül határozható meg.

Az egyszerű épület tömegek nyereg, sátrötetők, esetenként jelennek meg az összetett épületformák. Jellemző melléképületek a nyári konyha, az állat-ólak, a raktárak, és garázs épületek. Egyes városrészekben fellelhetők még a vidéki létformára jellemző kerti kút, gémes kút.

(...)

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Az OTÉK 26.§-a szerint

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

Közút területe (Köu)

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

A **HÉSZ** az érintett építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan **az alábbi előírásokat teszi:**

„41. § (1) A kertvárosias lakóterület (Lke) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke területek építési övezetei az Lke-1, Lke-2, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 jelű építési övezetek.

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

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

(5) Az Lke építési övezetben lévő építési telken

a) az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása, a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével és azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével;

b) az építési hely a 30. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik. Az Lke övezetben telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen a tömb feltárásának megvalósulásáig az építési hely mélysége a kialakult előkert építési határvonalától számított legfeljebb 30,0 méter;

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

d) a lakó rendeltetéséhez tartozó gépjármű elhelyezését az épületben vagy – amennyiben az övezeti előírás azt megengedi – kiszolgáló épületben kell biztosítani;

e) nem lakó rendeltetéshez tartozó gépjármű elhelyezését telken belül kell biztosítani;

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

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

h) a fejlesztési területként is jelölt területen a lakáshoz tartozó kötelező gépjármű elhelyezés a fő rendeltetésű épületben vagy azzal egy épülettömegben lévő épületben biztosítható.

42. § (1) Az Lke-1 építési övezetben kialakult ikres beépítési mód esetén
- a) az oldalkert – az építési határvonal és a fő rendeltetésű épülettel nem beépített telekhatár közötti távolság - 4,0 méter, a hátsókert 10,0 m, ebben az esetben épületbővítés vagy új épület építése építési helyen belül történhet;
 - b) amennyiben az ikres beépítésű épület egyik telken álló része bontásra kerül a telek az Lke-1 övezet előírásai szerint oldalhatárosan is beépíthető.
- (2) Önálló gépjárműtároló kiszolgáló építmény az Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 jelű építési övezetben nem helyezhető el.
(...)

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

- (2) Az Lf területek építési övezetei az Lf-1, Lf-2, Lf-3 és Lf-4 jelű építési övezetek.
- (3) Az Lf építési övezetben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések helyezhetők el. A kiszolgáló építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.
- (4) Az Lf építési övezetekben a telkenként megengedett, legnagyobb épületszámot, rendeltetési egység számot és lakásszámot a 4. melléklet 4.6. táblázata tartalmazza.
- (5) Az Lf építési övezetben lévő építési telken
- a) az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása azzal, hogy
 - aa) a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével a keletkező szennyvíz elhelyezése – a 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 rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja;
 - d) trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló melléképítményeket szag- és bűzhatás mentesen úgy kell elhelyezni, hogy azok a szomszédos lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarhatják;
 - e) tereprendezés az építési helyen kívül, kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.
- (2) Az Lf-3 és Lf-4 építési övezetben két vagy több lakó rendeltetés kialakítása 20,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges.
(...)

74. § (1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, mindezek csomópontjai, és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével – a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a kötőttpályás 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 kötőttpályás 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 kötőttpályás közlekedés területe a KÖk övezet.

(4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben elhelyezett épület, építmény

a) a közlekedést kiszolgáló,

b) a közbiztonságot szolgáló,

c) a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben ...

rendeltetést tartalmazhat;

d) a KÖk övezetben ...

(5) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási terület, a szükséges közmű elhelyezés és legalább egyoldali zöldsáv kialakítás biztosítható legyen a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.

(6) Külterületen ...

(7) Külterületen ...

(8) Külterületen ...

(9) A KÖk övezet mentén ...

(10) A KÖu-3 övezetbe sorolt külterületi utak telekhatárától ...

(11) A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 építési övezetben

a) építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelően helyezhető el, amennyiben a működéséből eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát;

b) az építmény, a köztárgy a biztonságos gépjármű és a gyalogos forgalmat nem akadályozhatja;

c) épület, építménytől legalább 1,20 m távolságra a tűzrendészeti előírásokkal összhangban helyezhető el,

d) közterületen építmény - műtárgy kivételével - épület bejárata előtt a homlokzati fallal párhuzamos 6,0 méter távolságon belül nem telepíthető,

e) közterületen telefonfülke és hulladékgyűjtő - épület homlokzati falával párhuzamos 3,0 méter távolságon belül - nem telepíthető,

f) árusítópavilon legnagyobb nettó alapterülete 6 m² lehet. "

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó részletei:

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
2.	Építési övezet	A kialakítandó építési telek				Az építési övezetben								
3.	legnagyobb terület	legkisebb terület	legkisebb telek-szélessége	legkisebb telek-mélysége	a beépítési mód	előírt oldalvonal	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	tervezési alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a szentimentális mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közterületi sáv mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
4.						hátsóvonal								
5.		(m ²)	(m)	(m)	szélesség	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)		
6.		teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes	
7.	Lke-1	720	16	40	O		30	5	4,0	5,0	0,6	50	teljes	-
9.	Lf-3	720	14	-	O		30	5	4,0	5,0	0,5	40	teljes	-

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.	Övezet jel	A kialakítandó telek		A beépítendő telek területe	a beépítési mód	előírt oldalkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	tervezési alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szánt- területi mértéke	a zöldfelület legnagyobb mértéke	a zöldfelület legnagyobb mértéke	a beépítési paraméterek kapcsolódó egyedi/kivétel követelmény
2.		legnagyobb terület	leg- kisebb telek szélessége						legnagyobb utcai homlokzat- magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke				
3.						hátsókert								
4.		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)		(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)		
5.		hulladék	hulladék	hulladék	hulladék	hulladék	hulladék	hulladék	hulladék	hulladék	hulladék	hulladék	hulladék	hulladék
6.														
9	KÖu-3	-	-	-	SZ	-	5,0	5	-	3,5	-	-	-	-

6.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezési feladat során a Dobó Katika utca (804 hrsz.) és a Virág utca (786 hrsz.) közlekedési területek és a velük szomszédos 736, 878 hrsz.-ú lakótelek telekhatár-rendezése szükséges.

A Virág utca a valóságban a 736 hrsz.-ú telek egy részterületén áthalad, ezért az út által igénybe vett terület területére módosul a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott közlekedési célú terület. Ezen felül az önkormányzati szándék szerint a 787 hrsz.-ú telek déli határa mentén kialakult útszakasz megszüntetésre kerül és így a közlekedési területként tovább nem hasznosított telekrész a lakótelek területéhez kerül hozzátartozásra.

79

A hatályos településszerkezeti terv a gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utakat KÖu területfelhasználásba nem sorolt közlekedési területként (fehér) jeleníti meg, a területét, annak felező vonaláig a szomszédos területfelhasználási egységekhez sorolja. Így a gyűjtőútnál alacsonyabb rendű kiszolgáló út kialakítása és megszüntetése a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

A rendezés során Dabas Város Helyi Építési Szabályzat (DÉSZ) módosítása szükséges.

A tervezett telekhatár-rendezés megvalósítása érdekében a Dobó Katika utca és a Virág utca csatlakozásánál - az Önkormányzati szándékok figyelembevételével - szabályozási vonal kerül meghatározásra.

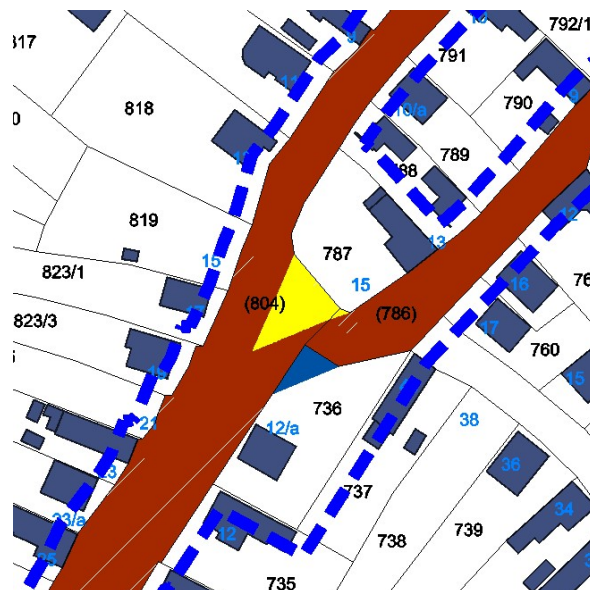
A településrendezési változással érintett terület területfelhasználás és övezeti váltását telkenként az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz.	hatályos TFH és övezet	telek területe területrész	tervezett TFH és övezet	érintett területrész
804	KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (KÖu-3 jelű övezet)	7490,0748 m ²	KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (KÖu-3 jelű övezet)	7257,3961 m ²
			KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (Lke-1 jelű építési övezet)	232,6787 m ²
786	KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (KÖu-3 jelű övezet)	3283,5226 m ²	KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (KÖu-3 jelű övezet)	3278,4871 m ²
			KÖu jelű közlekedési területben megjelenített terület (Lke-1 jelű építési övezet)	5,0355 m ²
736	Lf jelű falusias lakóterület (Lf-3 jelű építési övezet)	1084,4649 m ²	Lf jelű falusias lakóterület (KÖu-3 jelű övezet)	76,8890 m ²
			Lf jelű falusias lakóterület (Lf-3 jelű építési övezet)	1007,5759 m ²

787	Lke jelű kertvárosias lakóterület (Lke-1 jelű építési övezet)	853,8459 m ²	Lke jelű kertvárosias lakóterület (Lke-1 jelű építési övezet)	853,8459 m ²
-----	--	-------------------------	--	-------------------------

A jobb oldali ábrán

- sárga terület jelöli a közlekedési területként megjelenített és KÖu-3 jelű övezetbe sorolt terület megszüntetését és Lke-1 jelű építési övezetbe történő átsorolását,
- piros terület jelöli a megmaradó közlekedési területként megjelenített és KÖu-3 övezetbe sorolt területet,
- kék terület jelöli az újonnan közlekedési területben megjelenített és KÖu-3 övezetbe sorolt területet.



közlekedési területként megjelenített
KÖu-3 jelű övezet területi változásának bemutatása
a tervezési alaptérképen

A szabályozási vonal meghatározásával és a DÉSZ hatályos előírásai figyelembevételével a tervezett telekalakítás megvalósíthatóvá válik. A DÉSZ 3. melléklete a KÖu jelű övezetekben nem határoz meg a telekalakítás kapcsán paramétereket.

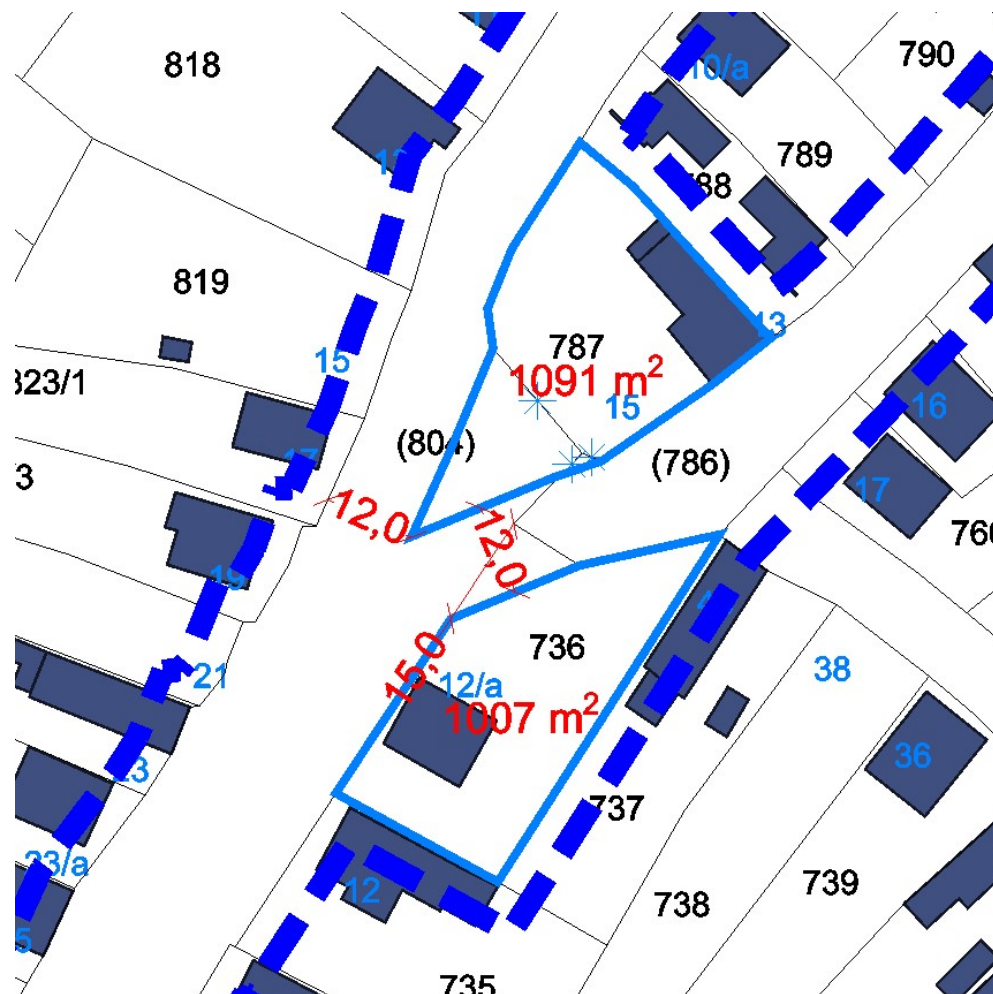
Az Lke-1 és az Lf-3 jelű építési övezetekben a legkisebb kialakítható telekméret 720 m²-ben került meghatározásra. Az Lke-1 építési övezetben a kialakítható legkisebb telekszélesség 16 méterben, míg az Lf-3 jelű építési övezetben 14 méterben kerül meghatározásra.

A következőkben az érintett telkek tervezett telekcsoport újraosztása kerül bemutatásra:

meglévő hrsz.	meglévő telekterület	meglévő művelési ág	tervezet hrsz.	tervezett telekterület	tervezett művelési ág
804	7490,0748 m ² (0,7490 ha)	kivett közterület	új 804 hrsz.	7257,3961 m ² (0,7257 ha)	kivett közterület
786	3283,5226 m ² (0,3283 ha)	kivett közterület	új 786 hrsz.	3278,4871 m ² (0,3278 ha)	kivett közterület
736	1084,4649 m ² (0,1084 ha)	kivett lakóház, udvar	új 736 hrsz.	1007,5759 m ² (0,1007 ha)	kivett lakóház, udvar
787	827,8813 m ² (0,0827 ha)	kivett lakóház, udvar	új 787 hrsz.	1091,5601 m ² (0,1091 ha)	kivett lakóház, udvar

A tervezett telekalakítással a Dobó Katika utca és a Virág utca 12,0 méter szélességű marad a 787 hrsz.-ú telek mellett kialakult csatlakozásnál.

A DÉSZ 17.§ (5) és (14) bekezdések alapján az érintett építési övezetekre meghatározott kialakítható legkisebb telekterületet és telekszélességet a tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során nem kell figyelembe venni, tekintettel arra, hogy a telekalakítás közlekedési terület határainak rendezését biztosítja.



tervezett telekalakítás az út szélesítése és részterületének megszüntetése vonatkozásában

A HÉSZ az alábbi előírásokat teszi a telekalakítás kapcsán:

„17. § (1) A telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a 3. melléklet telekalakítási szabályait, és a DÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.

(2) Telekalakítás úgy végezhető, hogy a kialakuló telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.

(3) Abban az építési övezetben, övezetben ahol a 3. mellékletben „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” szabályozó „K” (kialakult) értékkel került meghatározásra, telekalakítás nem történhet, kivéve a szabályozási vonal megvalósítását.

(4) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendeázés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.

(5) A 3. mellékletben meghatározott „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége, és legkisebb telekmélysége” előírásokat nem kell figyelembe venni a) az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során,

- b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során,
c) magánút telekalakítása során, azzal, hogy a DÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó szabályait be kell tartani.
- (6) A szabályozási vonallal érintett telken
- a) telekalakítás az Étv. 27. § (11) bekezdése szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető,
b) a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezésével járó kötelezettségek a közműellátással érintett telek tulajdonosát terhelik.
- (7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen
- a) tömbfeltárás, a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett teljes területére vonatkozó – a teljes tömb közlekedési feltárását nem ellehetetlenítő - telekalakítás szerint valósítható meg;
b) a feltáró szabályozóval érintett telken telekfelosztás a feltáró szabályozó szerinti telekalakítás megvalósulásával egy időben, vagy azt követően történhet;
c) közvetlen közterület kapcsolattal rendelkező, de tömbfeltáró szabályozóval is érintett telek, a jelölt szabályozók figyelembevételével beépíthető, de új építési telek kialakulása céljából csak a tömbfeltáró szabályozó szerinti közlekedési célú telek kialakulása után osztható meg.
- (8) A feltáró szabályozóval érintett területen
- a) a tömbfeltárás ütemezetten is megvalósítható, az ütemezés feltétele, hogy az újonnan megvalósítandó közlekedési célú területnek meglévő és kiépített közlekedési célú telekhez (közút vagy magánút) kell közvetlenül a természetben is kapcsolódnia;
b) a racionális tömbfeltárás érdekében a feltáró szabályozóval meghatározott közlekedési terület tervezett nyomvonala áthelyezhető, módosítható, de a tömbfeltárást biztosító közlekedési terület szélessége nem csökkenthető;
c) a tömb feltárására magánút alakítható.
- (9) A szabályozási tervben telekfelosztási korlátozással érintett telek homlokvonalában telekmegosztás a közterületi telekhatárra merőlegesen nem történhet.
- (10) A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki. Kialakult nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.
- (11) Fekvőtelek az Lke-1, az Lf-1, a Vt-12 és a Vt-14 építési övezetekben alakítható. Fekvőtelek – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – legkisebb szélessége 20,0 méter, legkisebb mélysége 16,0 méter.
- (12) A KÖu övezetbe közvetlenül kapcsolódó, a megvalósítást biztosító kisajátítás vagy telekalakítás – amennyiben az érintett telket más szabályozási vonal vagy övezethatár is érinti – ütemezetten, ezen szabályozóktól függetlenül is megvalósítható, végrehajtható.
- (13) Egymással szomszédos eltérő KÖu övezetek között telekhatár nem övezeti határon is megvalósítható.
- (14) A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 jelű övezet megvalósítását biztosító telekalakítással, kisajátítással összefüggésben az érintett telkek építési övezet, övezet szerinti telek méretére, szélességére, mélységére és a telek beépítettségére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni**
- (15) A K-sp/2 jelű építési övezet kibővítésére a szabályozási tervlapon meghatározott övezethatártól maximum 2 méterrel el lehet térni a telekalakítás során az új telekhatár meghatározásakor.”

6.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A kialakult állapot és a tervezett telekalakítás figyelembevételével, a szabályozási tervben szabályozási vonal meghatározásával módosul a meglévő KÖu-3 jelű övezet területi lehatárolása.

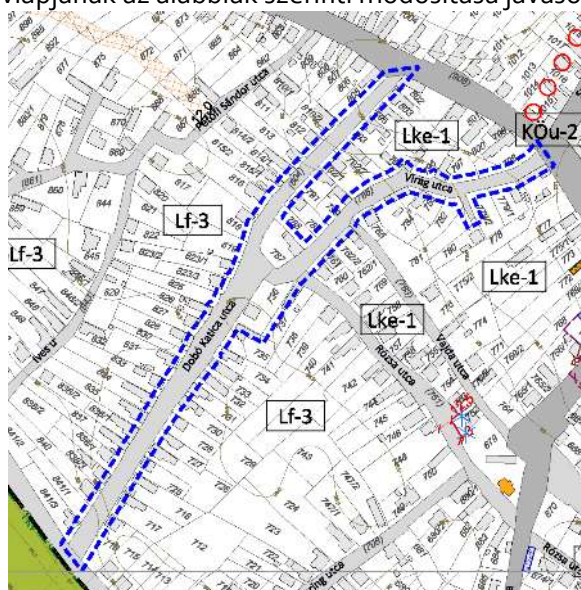
A tervezett telekhatár-rendezéssel érintett, Lke-1 jelű építési övezetbe sorolt 787 hrsz.-ú telek területe mintegy 230 m²-rel nő a szomszédos Dobó Katika utca területével, míg a kialakult állapot szerint mintegy 76 m²-rel csökken az Lf-3 jelű építési övezete sorolt 736 hrsz.-ú telek területe.

Az újonnan meghatározásra kerülő szabályozási vonallal és a DÉSZ hatályos előírásainak figyelembevételével a tervezett telekalakítás megvalósítható.

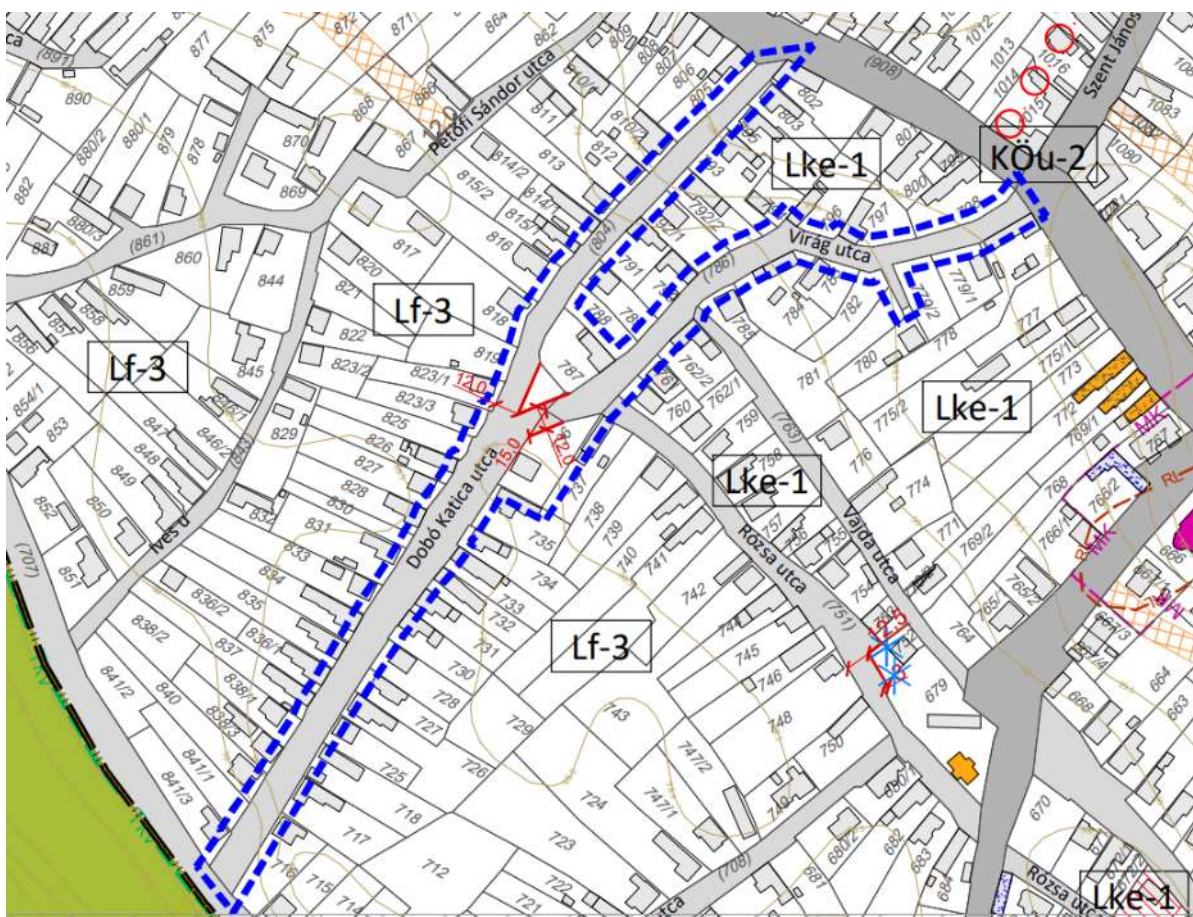
A tervezett módosítással a DÉSZ előírásainak kiegészítése, módosítása nem szükséges.

A DÉSZ 1. mellékletének SZT-7 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A **804 hrsz.-ú telek** részterülete közlekedési terület övezetből kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerül átsorolásra. (**0,0232 ha KÖu-3 > Lke-1**)
- A **736 hrsz.-ú telek** részterülete falusias lakóterület építési övezetből közlekedési terület övezetbe kerül átsorolásra. (**0,0076 ha Lf-3 > KÖu-3**)
- Az előző két ponttal összefüggésben, a KÖu-3 jelű övezet tervezett határán szabályozási vonal kerül feltüntetésre.



hatályos SZT-7 jelű szabályozási tervlap részlete



tervezett SZT-7 jelű szabályozási tervlap részlete

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása a rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.

7. KULTURÁLIS KÖZPONT TERÜLETÉNEK ELŐKÉSZÍTÉSE

Az új városközpont belterületen, az 5. sz. főút – Meder utca – Iskola utca – szennyvíztisztító telep között helyezkedik el és területe folyamatosan fejlődik.

Az Önkormányzat a közeljövőben egy kulturális központ létesítését tervezi a Meder utca felőli területrészen, ahol az elmúlt időszakban már két sportcsarnok és egy bölcsőde is felépült.

A tervezési feladat az érintett terület hatályos szabályozásának módosítása a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében.



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

7.1. TELEKVIZSGÁLAT

A tervezési terület telkei közül a belterületi 2256/30 hrsz.-ú telek önkormányzati tulajdonú telek.

A külterületi 0135/1-4 hrsz.-ú telkek 3-as minőségi osztályú szántók. A 0135/4 hrsz.-ú telek magántulajdonban van. A telkeken jelenleg mezőgazdasági hasznosítás folyik.



a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve

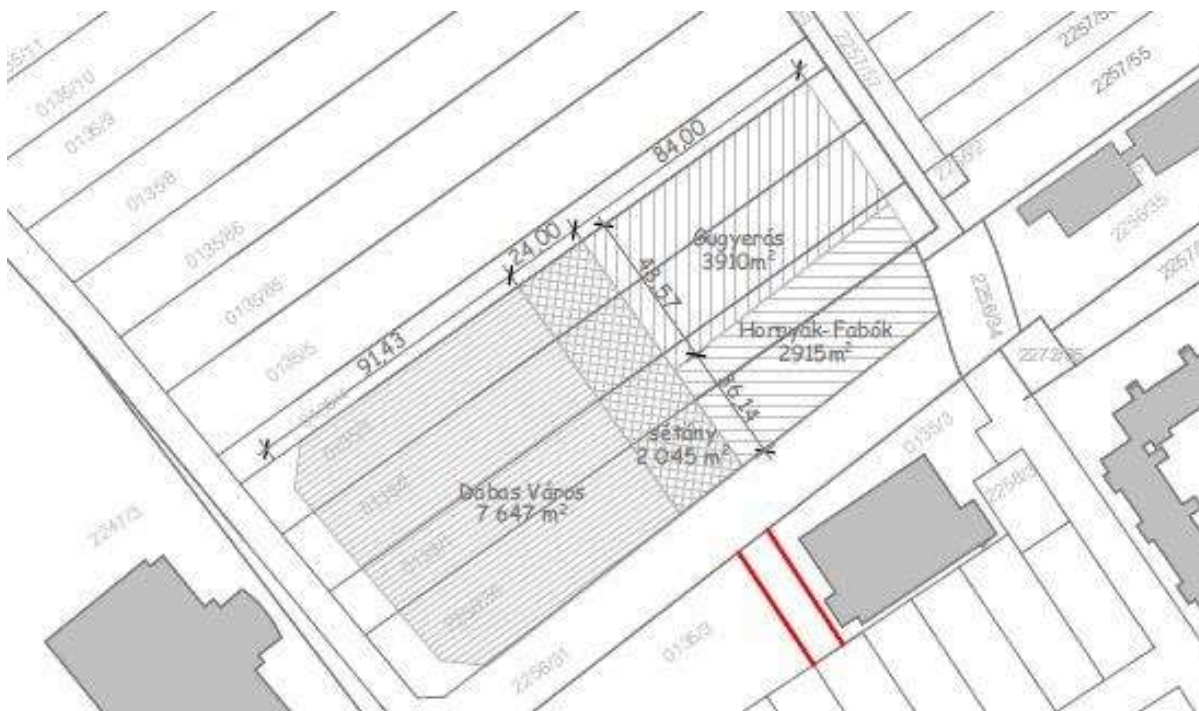
A telkek alapadatai az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (a továbbiakban: tervezési alaptérkép) alapján:

hrsz.	fekvés	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
2256/30	belterület	5162,6238 m ² (0,5162 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
0135/1	külterület	3676,7859 m ² (0,3676 ha)	0 m ² (0 %)	külterületi nem közterület	szántó (Sz 3)
0135/2	külterület	4903,0465 m ² (0,4903 ha)	0 m ² (0 %)	külterületi nem közterület	szántó (Sz 3)
0135/3	külterület	4352,1384 m ² (0,4352 ha)	0 m ² (0 %)	külterületi nem közterület	szántó (Sz 3)
0135/4	külterület	2430,4460 m ² (0,2430 ha)	0 m ² (0 %)	külterületi nem közterület	szántó (Sz 3)

7.2. FEJLESZTÉSI CÉL

Az Önkormányzat a jelzett városfejlesztési célok megvalósíthatósága érdekében a 0135/1-3 és 2256/30 hrsz.-ú telkek telekcsoport-újraosztását tervezi, a telekalakítással újonnan létrejövő legnagyobb (7647 m²) telken tervezett a kulturális központ megvalósítása.

A telekalakítással (módosítással) érintett tömb egy területrészt érintően a hatályos szabályozási terv már tartalmaz egy „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület”-et. Ennek a területnek a meghosszabbítása tervezett a Meder utcában található spotcsarnok mellett kijelölt „közlekedés célú telek kialakítására fenntartott terület”-ig. Ezen a területen zöldfelület kialakítása tervezett, a gyalogos és a kerékpáros közlekedés egyidejű biztosításával.



tervezett telekalakítást bemutató ábra (önkormányzati adatszolgáltatás)

Fentiek figyelembevételével a fejlesztési cél a terület szabályozásának módosításával valósítható meg. (A terület tervezett telekalakítását tartalmazó változási vázrajz készítése folyamatban van, a vázrajzzal a tervet kiegészítésre kerül.)

7.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

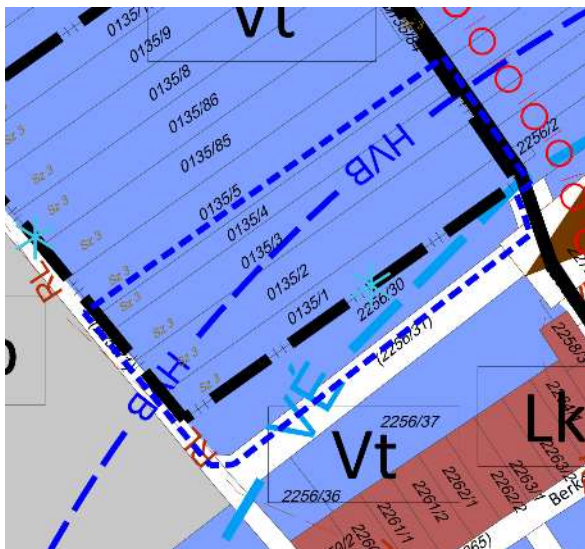
A tervezési terület jelenleg Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználásban és Vt-v-k jelű városközpont terület építési övezetben, valamint KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetben van.

A hatályos településrendezési eszközök a tervezési terület belterületbe vonását irányozzák elő. A szabályozási terven a terület településközponti vegyes „fejlesztési terület”-ként került meghatározásra.

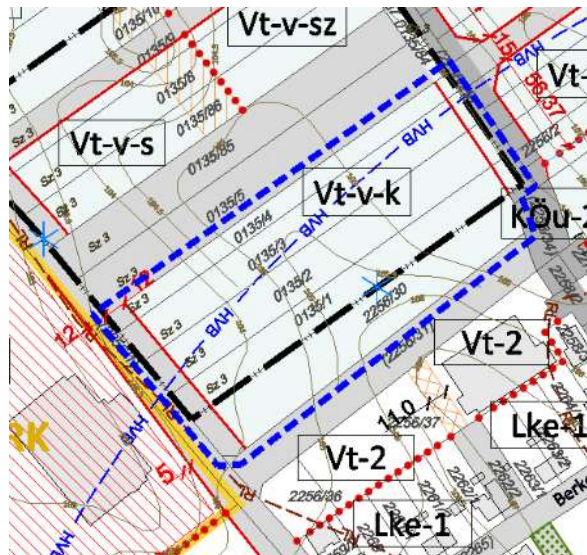
A terület északkeleti és délnyugati határát 12 méter szélességű (tervezett) közlekedési terület került meghatározásra szabályozási vonallal.

A területet érintő védelmi, korlátozó és egyéb tájékoztató elemek:

- a 0135/4 hrsz.-ú telek kivételével vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet,
- a 2256/30 hrsz.-ú telek egy kis részterületét érinti a felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület területe,
- tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhely területén fekszik.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-18)

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

„VEGYES TERÜLETEK

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

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

Az OTÉK 16.§-a szerint

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

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

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

A területekre jellemző a változó méretű telkek, valamint a kisebb utcák által határolt lakótömbök.

A többnyire magastetős (nyereg-, sáttortető) kialakítású, földszintes és emeletes épületek mellett, lapos tetőségek 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.”

A **HÉSZ** az érintett építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan **az alábbi előírásokat teszi:**

„18. § (1) A DÉSZ-ben foglaltak szerint a területek felhasználásának, és az ingatlanok építési telekké alakításának megvalósulása és az építési feltételek megteremtése érdekében a települési

önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval – a kapcsolódó önkormányzati feladatokra is figyelemmel - településrendezési szerződést köthet a mindenkor hatályos vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint.

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

- a) a szabályozási terven tervezett szabályozással vagy feltáró szabályozóval érintett területek tömbfeltárása;
- b) „telekalakítás sajátos jogintézménnyel” érintett területek telekalakítására;
- c) a négyenél több telket érintő vagy négyenél több telek kialakítására, illetve magánút kialakítására irányuló telekalakítás előkészítésére, megvalósítására,
- d) telkenként kettőnél több önálló rendeltetési egység és lakás megépítésével összefüggő közlekedési, - közmű- és humán infrastruktúra fejlesztésre, illetve az egyéb kapcsolódó önkormányzati feladatok átvállalásának megvalósítására;
- e) a szabályozási tervben „fejlesztési területként” meghatározott területen, a telekalakításhoz, a közlekedési és közműinfrastruktúra fejlesztés megvalósításához, illetve a tervezett beépítés telepítésének a meghatározásához;
- f) a területek belterületbe vonásához

az önkormányzat az Étv. 30/A. § szerinti településrendezési szerződést köt az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozóval.

(3) A szabályozási terven szabályozási vonallal érintett telek esetében az önkormányzat az Étv. 27. § (11) bekezdés figyelembevételével településrendezési szerződést köt az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozóval a kötelező telekhatár megvalósítása érdekében.

(4) A (2) bekezdés e) pont szerinti fejlesztési területként meghatározott terület tekintetében, az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján, a településrendezési szerződés megalapozására a telepítési tanulmányterv részeként, a településképi rendeletben foglalt követelmények szerint

- a) közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztésre vonatkozó egységes infrastruktúra-fejlesztési tanulmányterv
- b) az építészeti kialakításra egységes beépítési terv készül.

(...)

45. § (1) A településközpont terület (Vt) elsősorban lakóépületek, illetve olyan települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A Vt területek építési övezetei

- a) az általánosan vegyes rendeltetésű területekhez a Vt-1, Vt-2, Vt-2-m, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-10, Vt-11, Vt-12, Vt-13, Vt-14, Vt-15, Vt-16, Vt-17, Vt-18
- b) kizárólag az intézmények területére a Vt-int-1, Vt-int-2,
- c) az új városközpont területére a Vt-v-t, Vt-v-g, Vt-v-l, Vt-v-i, Vt-v-s, Vt-v-sz, Vt-v-k jelű építési övezetek.

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

(4) A Vt építési övezetekben a telkenként megengedett, legnagyobb épületszámot, rendeltetési egység számot és lakásszámot a 4. melléklet 4. 6. táblázata tartalmazza.

(5) A Vt építési övezetben lévő építési telken kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik, vagy az építési helyet a szabályozási terv tartalmazza,

- a) az építés feltétele a teljes közművesítetttség rendelkezésre állása, a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével,
- b) építési hely a 30. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik,
- c) egy épületben lévő kettő, vagy annál több lakó rendeltetési egységhez tartozó gépjármű elhelyezését az épületben kell biztosítani,
- d) önálló kiszolgáló épületben lévő gépjárműtároló, új ipari üzemi jellegű gazdasági telephely, és a 4. mellékletben meghatározott rendeltetéseken kívül egyéb gazdasági rendeltetésű építmény nem helyezhető el.

(...)

47. § (1) A Vt-int-1 és Vt-int-2 építési övezet elsősorban intézmények elhelyezésére szolgál.

- (2) A Vt-int-1 és Vt-int-2 építési övezetben
- a) az építési helyen kívül meglévő épület, épületrészen építési tevékenység végezhető, az épület építési helyen belül bővíthető,
 - b) a fő rendeltetéseket kiszolgáló épület elhelyezhető.
- (3) A Vt-v-t, Vt-v-g, Vt-v-l, Vt-v-i, Vt-v-s, Vt-v-sz, Vt-v-k építési övezetben
- a) lévő területen az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a 18. § (4) bekezdésében meghatározott infrastruktúrafejlesztési tanulmánytervvel és beépítési tervvel összhangban végezhető építési tevékenység, készíthető építészeti-műszaki dokumentáció,
 - b) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetés településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhető el.
 - c) a szabályozási tervlapon jelölt javasolt közlekedés céljára fenntartott területen
 - ca) épület, parkoló, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető.
 - cb) közlekedési célú telek alakítható közterületként vagy magánútként és a telekalakítás során az övezetre vagy építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telek területre, szélességre és mélységre vonatkozó szabályoktól el lehet térni.
 - d) a 2257/55 hrsz.-ú telket érintő telekalakítás során a 3. mellékletben meghatározott telekalakítási paraméterek figyelmen kívül hagyhatók.
- (...)

74. § (1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, mindezek csomópontjai, és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével – a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a kötöttpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el.

(3) A Szabályozási Tervben meghatározottak szerint a közlekedési területek a közúti közlekedés területeinek övezeteire, illetve a kötöttpályás közlekedési terület övezetére tagozódnak, az alábbiak szerint:

- a) a közúti közlekedés területe
 - aa) az országos főút területe, a települési mellékút területe a KÖu-1 övezet,
 - ab) a helyi gyűjtőutak területe a KÖu-2 övezet, és
 - ac) az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek a KÖu-3 övezet,
 - b) a kötöttpályás közlekedés területe a KÖk övezet.
- (4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben elhelyezett épület, építmény
- a) a közlekedést kiszolgáló,
 - b) a közbiztonságot szolgáló,
 - c) a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben ... rendeltetést tartalmazhat;
 - d) a KÖk övezetben ...
- (5) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási terület, a szükséges közmű elhelyezés és legalább egyoldali zöldsáv kialakítás biztosítható legyen a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.
- (6) Külterületen ...
- (7) Külterületen ...
- (8) Külterületen ...
- (9) A KÖk övezet mentén ...
- (10) A KÖu-3 övezetbe sorolt külterületi utak telekhatárától ...
- (11) A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 építési övezetben
- a) építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelően helyezhető el, amennyiben a működéséből eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát;
 - b) az építmény, a köztárgy a biztonságos gépjármű és a gyalogos forgalmat nem akadályozhatja;
 - c) épület, építménytől legalább 1,20 m távolságra a tűzrendészeti előírásokkal összhangban helyezhető el,

- d) közterületen építmény - műtárgy kivételével - épület bejárata előtt a homlokzati fallal párhuzamos 6,0 méter távolságon belül nem telepíthető,
e) közterületen telefonfülke és hulladékgyűjtő - épület homlokzati falával párhuzamos 3,0 méter távolságon belül - nem telepíthető,
f) árusítópavilon legnagyobb nettó alapterülete 6 m² lehet."

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó részletei:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.	Építési övezet jelölése	A kialakítható építési telek			Az építési övezetben									
2.		legkisebb terület	legkisebb telek-szélessége	legkisebb telek-mélysége	a beépítési mód	előkert	a beépítési megengedett legnagyobb mértéke	terezpont alatti beépítési megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	a szent-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közműveltség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
3.						oldalkert			legnagyobb szent homlokzat magasság					
4.						hátsókert								
5.		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)		
6.		általában	általában	általában	általában	általában	általában	általában	általában	általában	általában	általában	általában	
31.	Vt-v-k	15.000	-	-	SZ	§	50	§	12,5	12,5	2	20	részleges	-

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.	Övezet jelölése	A kialakítható telek			Az övezetben									
2.		legkisebb terület	legkisebb telek-szélessége	A beépítési mód	a beépítési mód	előkert	a beépítési megengedett legnagyobb mértéke	terezpont alatti beépítési megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	a szent-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közműveltség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
3.						oldalkert			legnagyobb szent homlokzat magasság					
4.						hátsókert								
5.		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)		
6.		általában	általában	általában	általában	általában	általában	általában	általában	általában	általában	általában	általában	
9.	KÖu-3	-	-	-	SZ	-	5,0	§	-	3,5	-	-	-	-

90

7.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezés során a tervezési terület szabályozásának módosítása vált szükségessé a tervezett kulturális központ és ahhoz kapcsolódó érintett telkek telekcsoport-újraosztása, valamint a tervezett sétány megvalósíthatósága érdekében.

A rendezés során a területfelhasználás módosítás nem szükséges, a hatályos településszerkezeti terv nem módosul.

A település területén kizárólag a tervezési területen került meghatározásra Vt-v-k jelű új városközpont terület építési övezet. A rendezéssel az építési övezet előírásainak a módosítása, új építési övezet létrehozása nem indokolt.

A módosítás során a DÉSZ módosul az érintett Vt-v-k jelű építési övezet előírásait és a szabályozási tervet érintően.

A Vt-v-k jelű építési övezetben a kialakítható építési telek legkisebb területe 15.000 m², a kialakítható építési telek legkisebb telekszélessége és telekmélysége nem került meghatározásra.

A tervezett telekcsoport újraosztása érdekében, a telekalakítási rajz figyelembevételével, a kialakítható építési telek legkisebb területe paraméter 2000 m²-re módosul.

Az érintett telkek tervezett telekcsoport újraosztása:

meglévő hrsz.	meglévő telekterület	meglévő művelési ág	tervezet hrsz.	tervezett telekterület	tervezett művelési ág
2256/30	5162,6238 m ² (0,5162 ha)	kivett beépítetlen terület	új telek (kulturális központ)	7723,3932 m ² (0,7723 ha)	kivett
			új telek (közlekedési terület)	1070,4131 m ² (0,1070 ha)	kivett közterület

0135/1	3676,7859 m ² (0,3676 ha)	szántó (Sz 3)	új telek	3873,9062 m ² (0,3874 ha)	kivett
0135/2	4903,0465 m ² (0,4903 ha)	szántó (Sz 3)	új telek	2920,1214 m ² (0,2920 ha)	kivett
0135/3	4352,1384 m ² (0,4352 ha)	szántó (Sz 3)	új telek (sétány)	2035,6470 m ² (0,2035 ha)	kivett
			új telek (közlekedési terület)	471,0849 m ² (0,0471 ha)	kivett közterület
0135/4	2430,4460 m ² (0,2430 ha)	szántó (Sz 3)	0135/4 hrsz.	2430,4460 m ² (0,2430 ha)	szántó (Sz 3)

A tervezett telekalakítás a 0135/4 hrsz.-ú telket nem érinti, hasznosítása távlatban tervezett, a kulturális központ mellett kialakításra tervezett sétány folytonossága érdekében, ezen a telken is feltüntetésre kerül a „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó.



tervezett telekalakítás bemutatása tervezési alaptérképen

A 2256/30 és a 0135/1-3 hrsz.-ú telkek területét, az északkeleti és délnyugati határon szabályozási vonal érinti 24,0 méter szélességű tervezett közlekedési területek kialakíthatósága érdekében. Ezzel a

tervezési területet érintően mintegy 1500 m² terület kerül leválasztásra a tervezett közúthálózat fejlesztése érdekében.

A tervezett közlekedési területhez kapcsolódó telekalakítás mellett a tervezett telekcsoport-újraosztással a kulturális központ megvalósítására az OBO Aréna Sportcsarnokkal szemben 7500 m² nagyságú telek kerül kialakításra a 2256/30 és a 0135/1-3 hrsz.-ú telkek területéből, a telkek fennmaradó területéből további 3 építési telek kerül kialakításra.

A tervezett telekalakítás kapcsán figyelembe kell venni az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet előírásait:

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

(2) **Magánút és közmű műtárgy elhelyezésének céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni. A magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közúti csatlakozását biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.**

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

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

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

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

A **DÉSZ** az alábbi előírásokat teszi a telekalakítás kapcsán:

„17. § (1) **A telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a 3. melléklet telekalakítási szabályait, és a DÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.**

(2) **Telekalakítás úgy végezhető, hogy a kialakuló telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.**

(3) **Abban az építési övezetben, övezetben ahol a 3. mellékletben „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” szabályozó „K” (kialakult) értékkel került meghatározásra, telekalakítás nem történhet, kivéve a szabályozási vonal megvalósítását.**

- (4) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.
- (5) **A 3. mellékletben meghatározott „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége, és legkisebb telekmélysége” előírásokat nem kell figyelembe venni**
- a) **az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során,**
- b) **a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során,**
- c) **magánút telekalakítása során, azzal, hogy a DÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó szabályait be kell tartani.**
- (6) A szabályozási vonallal érintett telken
- a) telekalakítás az Étv. 27. § (11) bekezdése szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető,
- b) a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezésével járó kötelezettségek a közműellátással érintett telek tulajdonosát terhelik.
- (7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen ...
- (8) A feltáró szabályozóval érintett területen ...
- (9) A szabályozási tervben telekfelosztási korlátozással érintett telek ...
- (10) **A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki. Kialakult nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.**
- (11) Fekvőtelek az Lke-1, az Lf-1, a Vt-12 és a Vt-14 építési övezetekben alakítható. Fekvőtelek – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – legkisebb szélessége 20,0 méter, legkisebb mélysége 16,0 méter.
- (12) A KÖu övezetközvetlenül kapcsolódó, a megvalósítást biztosító kisajátítás vagy telekalakítás – amennyiben az érintett telket más szabályozási vonal vagy övezethatár is érinti – ütemezetten, ezen szabályozóktól függetlenül is megvalósítható, végrehajtható.
- (13) Egymással szomszédos eltérő KÖu övezetek között telekhatár nem övezeti határon is megvalósítható.
- (14) A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 jelű övezet megvalósítását biztosító telekalakítással, kisajátítással összefüggésben az érintett telkek építési övezet, övezet szerinti telek méretére, szélességére, mélységére és a telek beépítettségére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni
- (15) A K-sp/2 jelű építési övezet kibővítésére a szabályozási tervlapon meghatározott övezethatártól maximum 2 méterrel el lehet térni a telekalakítás során az új telekhatár meghatározásakor.”

A fenti előírások figyelembevételével, az érintett telkek területén a tervezett telekalakítás megvalósítható. A tervezett sétány számára kijelölésére kerülő „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozóra vonatkozó előírásokat a DÉSZ 47.§ (3) bekezdése tartalmazza:

„47. § (3) A Vt-v-t, Vt-v-g, Vt-v-l, Vt-v-i, Vt-v-s, Vt-v-sz, Vt-v-k építési övezetben

(...)

c) a szabályozási tervlapon jelölt javasolt közlekedés céljára fenntartott területen

ca) épület, parkoló, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető.

cb) közlekedési célú telek alakítható közterületként vagy magánútként és a telekalakítás során az övezetre vagy építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telek területre, szélességre és mélységre vonatkozó szabályoktól el lehet térni.”

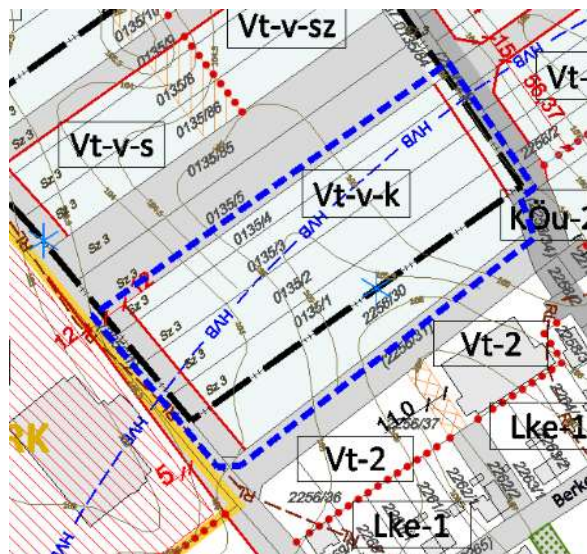
7.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében a szabályozási tervben „javasolt telekhatár” és „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozók kerülnek feltüntetésre, továbbá a DÉSZ 3. mellékletének „3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei” című táblázat 31. sor „B” oszlopában a kialakítható építési telek legkisebb területe 15.000 érték 2000- re módosul.

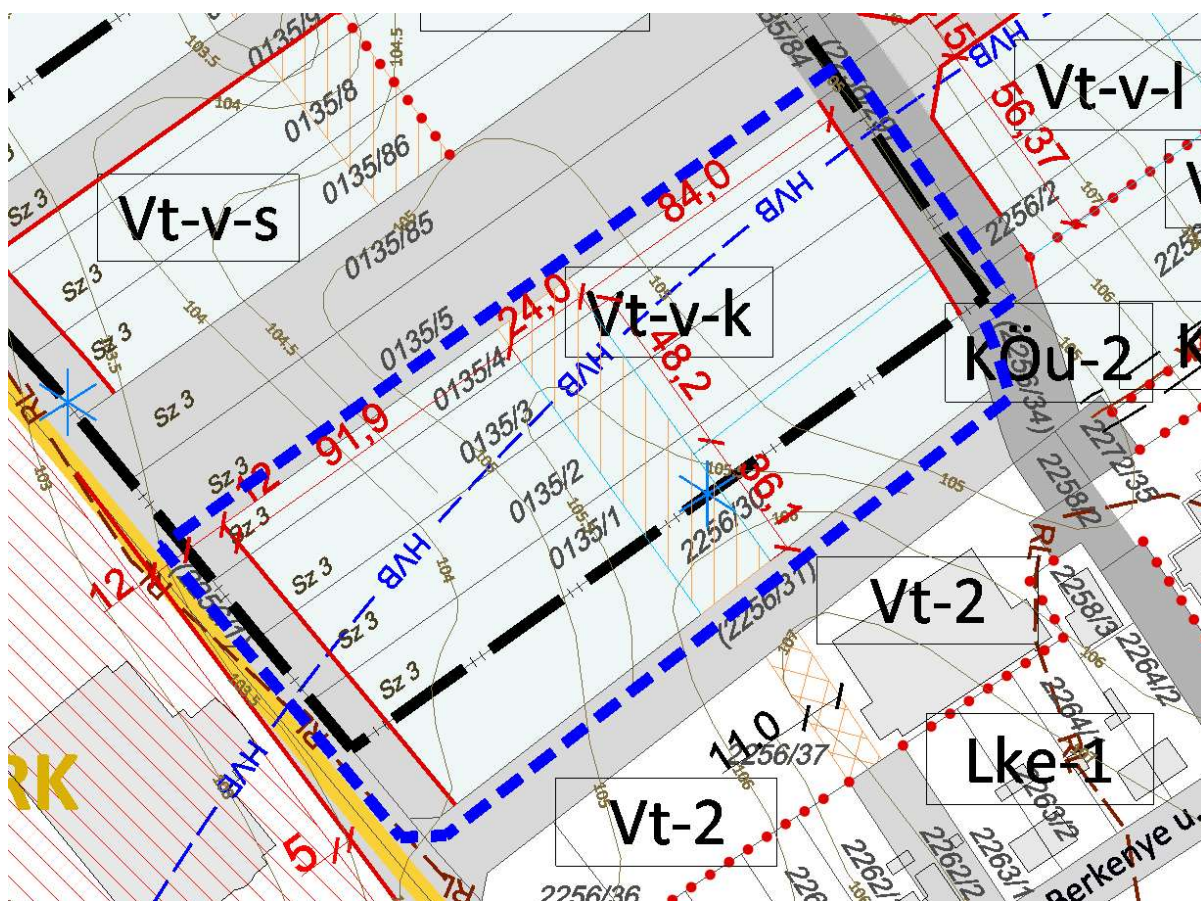
A rendezés a DÉSZ előírásainak további kiegészítését, módosítását nem indokolja.

A DÉS 1. mellékletének SZT-18 jelű szabályozási tervlapjának az alábbi módosítása javasolt:

- A 2256/30 és 0135/1-3 hrsz.-ú telkek területén javasolt telekhatár kerül feltüntetésre.
- A 2256/30 és 0135/1-4 hrsz.-ú telkek területén javasolt közlekedés céljára fenntartott terület kerül feltüntetésre.
- A tervlapon a közlekedési területek sraffozott kitöltése a szabályozási vonalaknak megfelelően kerül feltüntetésre (szerkesztésből adódó pontatlanság: egymásra fedő fóliák).



hatályos SZT-18 jelű szabályozási tervlap részlete



tervezett SZT-18 jelű szabályozási tervlap részlete

A DÉS további mellékleteinek módosítása a rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.

8. DABAS 0205/4, ÉS 0205/9-10 HRSZ.-Ú TELKEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA A TERVEZETT TELEKALKÍTÁS MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA ÉRDEKÉBEN

A tervezési terület a Dabas-Szőlő területén, a Toldi Miklós utca és az Árpád utca találkozásánál található külterületen.

A 0205/9 hrsz.-ú telek tulajdonosa a telek - fejlesztése érdekében – telekhatárrendezését, ezen belül a telekterület kismértékű bővítését tervezi.

A tervezési feladat a tervezett telekalkítás településrendezési megalapozása.



95

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

8.1. TELEKVIZSGÁLAT

A tervezési területen belül a 0205/9 hrsz.-ú művelésből kivett telek beépített, rajta egy lakó- és egy gazdasági épület található, magántulajdonban van. A vele szomszédos, szintén magántulajdonban lévő telkek beépítetlenek, 6-os minőségi osztályú legelő és szántó területek. A 0205/4 hrsz.-ú legelő

8.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A Dabas 0205/9 hrsz.-ú telken egy lakó- és egy gazdasági épület található. A terület beépítésének racionalizálása (fejlesztése) érdekében a telek területének kisebb mértékű bővítése vált szükségessé, ezt a területre meghatározott hatályos Má-sz2 jelű övezet kialakítható telek legkisebb területe paraméter nem teszi lehetővé, így a DÉSZ-ben már alkalmazott, a szomszédos területeken érvényes Má-sz3 jelű övezet telekre vonatkozó kiterjesztése javasolt.

(A terület tervezett telekalakítását tartalmazó változási vázrajz készítése folyamatban van, melynek elkészültét követően a tervet kiegészítésre kerül.)

8.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A tervezési terület

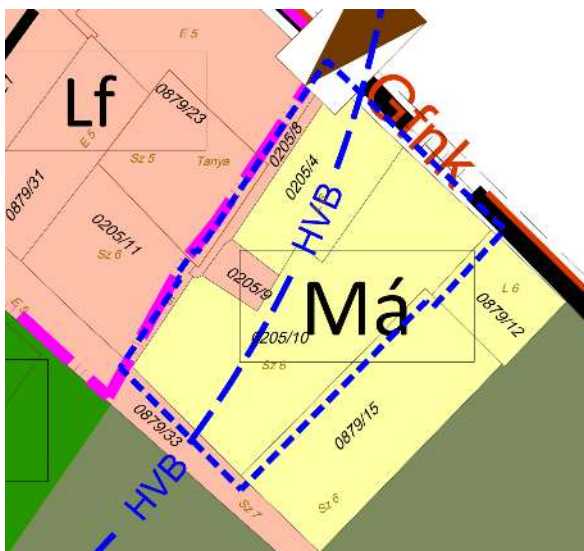
- Lf/T jelű tervezett falusias lakóterület területfelhasználásban és Má-sz2 jelű általános mezőgazdasági hasznosítás területe, ezen belül a szántó terület övezetben,
- Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban, valamint Má-sz2 jelű általános mezőgazdasági hasznosítás területe, ezen belül a szántó terület övezetben és KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetben

van meghatározva.

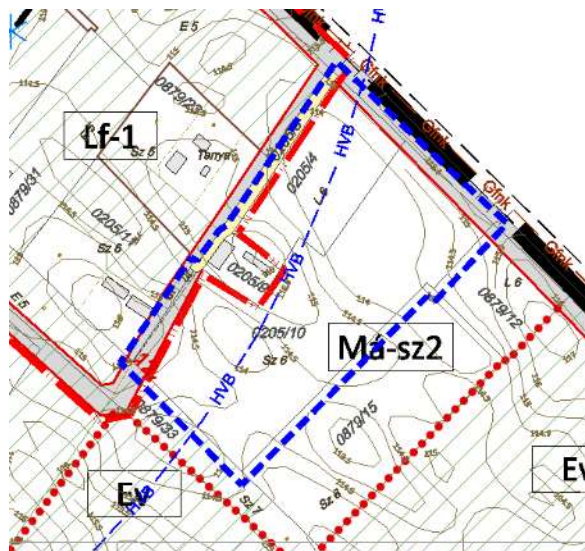
A tervezési területen belül a 0205/9 hrsz.-ú telek belterületbe vonását a szabályozási tervlap megjeleníti, a szerkezeti terv nem. A tervezési terület 0205/4 és 0205/10 hrsz.-ú telkeit érintően 12 méter és 14 méter szélességű tervezett közlekedési terület került meghatározásra szabályozási vonallal.

A területet érintő védelmi, korlátozó és egyéb tájékoztató elemek:

- a telkek részterületét érinti a vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-14)

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

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

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

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

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

Nagy kiterjedésű tervezett falusias lakóterület Gyóni városrészen került kijelölésre.

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

A beépítettségben a földszintes telepítés a jellemző, az épületmagasság 5 m körül határozható meg. Az egyszerű épület tömegek nyereg, sátoztetős, 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.

(...)

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

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

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

- kertes,
- általános

mezőgazdasági terület lehet.”

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

Általános mezőgazdasági terület (Má)

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

A **HÉSZ** az érintett építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan **az alábbi előírásokat teszi:**

„74. § (1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, mindezek csomópontjai, és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével – a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a kötőttpályás 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 kötőttpályás 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 kötőttpályás közlekedés területe a KÖk övezet.

(4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben elhelyezett épület, építmény

a) a közlekedést kiszolgáló,

b) a közbiztonságot szolgáló,

c) a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben ...

rendeltetést tartalmazhat;

d) a KÖk övezetben ...

(5) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási terület, a szükséges közmű elhelyezés és legalább egyoldali zöldsáv kialakítás biztosítható legyen a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.

(6) Külterületen ...

(7) Külterületen ...

(8) Külterületen ...

(9) A KÖk övezet mentén ...

(10) A KÖu-3 övezetbe sorolt külterületi utak telekhatárától ...

(11) A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 építési övezetben

a) építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelően helyezhető el, amennyiben a működéséből eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát;

b) az építmény, a köztárgy a biztonságos gépjármű és a gyalogos forgalmat nem akadályozhatja;

c) épület, építménytől legalább 1,20 m távolságra a tűzrendészeti előírásokkal összhangban helyezhető el,

d) közterületen építmény - műtárgy kivételével - épület bejárata előtt a homlokzati fallal párhuzamos 6,0 méter távolságon belül nem telepíthető,

e) közterületen telefonfülke és hulladékgyűjtő - épület homlokzati falával párhuzamos 3,0 méter távolságon belül - nem telepíthető,

f) árusítópavilon legnagyobb bruttó alapterülete 6 m² lehet.

(...)

78. § (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, termékfeldolgozás és terméktárolás, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.

(2) A Szabályozási Terv alapján a település külterületének mezőgazdasági területeit

a) a tájgazdálkodás területe, ezen belül a rétek, az Má-r1, Má-r2 övezetek,

b) az általános mezőgazdasági hasznosítás területe, ezen belül a szántó, az Má-sz1, Má-sz2, Má-sz3, Má-sz4 övezetek és a gyümölcsös, az Má-gy övezet,

- c) a mezőgazdasági termelő tevékenység területei, az Má-t₁, Má-t₂, Má-t₃ és Má-t₄ övezetek,
d) a mezőgazdasági üzemi területek, az Má-mű övezet,
e) a NATURA 2000 védelemmel érintett hasznosításra tervezett területek, az Má-N-1, Má-N-2, Má-N-3 és Má-N-4 övezetek.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott övezetekre a DÉSZ egyes fejezeteinek az előírásait az övezeti előírásokkal, a mellékletekkel együttesen kell értelmezni és alkalmazni, amennyiben egy adott területre több szabályozási elem, előírás is érvényes, az alkalmazás során az övezetre szigorúbb előírást kell érvényesíteni kivéve, ha az övezeti előírás egyedi előírást állapít meg.
- (4) Amennyiben az övezetben a beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő, rét, legelő vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (5) A mezőgazdasági övezetekben a közművesítettség módja legalább a hiányos közművesítettség, a közüzemi villamos energiaszolgáltatás, engedélyezett fűtő kút és a szennyvízelvezetés és tisztítás közműpótló berendezésének megléte a 23. § előírásainak a figyelembevételével kötelező. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető.
- (6) Az övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókerti építési határvonal 20,0 méter, kivéve a tanyás telket, ahol az előkert 10,0 méter, az oldal-, és hátsókert 5,0 méter.
- (7) Az övezetek területén a 720 m²-nél kisebb földrészleten – a valamennyi övezet területén elhelyezhető építmény, valamint a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és üvegház kivételével – építmény nem helyezhető el.
- (8) Az övezetekben különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló építmény – amennyiben azt az adott övezeti előírás lehetővé teszi – elhelyezhető, amennyiben
- a) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz – szükség esetén technológiai vízellátás – rendelkezésre áll,
 - b) villamosenergia – vezetékes vagy helyi – ellátása rendelkezésre áll,
 - c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, vagy azzal egyenértékű közműpótló berendezéssel a 23. §-ban foglalt követelményekkel összhangban biztosított, illetve az illetékes szakhatóság a szikkasztáshoz hozzájárul,
 - d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
 - e) a földrészlet gépjárművel közútról közvetlenül, vagy magánútról megközelíthető.
- (9) Az övezetekben az üzemi jellegű technológiai és sajátos építmény legmagasabb pontja – a településképi követelmények figyelembevételével – az épületmagasság legnagyobb mértékét meghaladhatja, legfeljebb 12 méter lehet.
- (10) Az övezetekben kerítés kizárólag szőlő, gyümölcs művelési ágban, állattartás esetén, továbbá tanya, birtokközpont körbe kerítése céljából létesíthető. A kerítés legfeljebb 1,8 méter magasságban építhető meg.
- (11) A mezőgazdasági területek övezetének bármelyikébe eső telek területe igénybe vehető birtoktest összerületébe történő beszámításnál, függetlenül attól, hogy a telekre érvényes övezetben birtokközpont kialakítható, vagy sem. A birtokközpont telkén
- a) létesített csak lakó rendeltetést tartalmazó lakóépület bruttó alapterülete a 200 m²-t nem haladhatja meg,
 - b) az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10,0 méter.
- (12) A tanyás telekre és a Szabályozási Terven meglévő tanya, tanyás telekként jelölt telkekre...
- (13) Tanyás telek területén...
- (14) Tanyás telek ...
- (15) A Szabályozási Terven jelölt tájképvédelmi terület övezettel érintett, táj- és természetvédelmi, szempontból kiemelkedő jelentőségű, extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területeken...

79. § (1) Az Má-t₁, Má-t₂, az Má-t₃ és Má-t₄ övezetbe ...

(2) Az Má-t₁ övezetbe ...

(3) Az Má-t₂ jelű övezetre ...

(4) Az Má-t₃ övezet ...

(5) Az Má-t₄ övezet ...

(6) Az Má-sz₁, Má-sz₂, Má-sz₃, Má-sz₄ és Má-gy övezetekbe tartoznak a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és

terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek. Az övezetekben a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló kapcsolódó, a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések helyezhetők el.”

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó részletei:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.	Övezet jel	A kialakítandó telek		A beépítendő telek területe	a beépítési mód		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	tervezési alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Az övezetben a beépítési magasság		a szomszédos területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a köznevelési mérték	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyéb/kivételes követelmény
2.		legkisebb terület	legkisebb telekszélessége		előírt	oldalfélt			legmagasabb utcai homlokzatmagasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke				
3.					hátoldali									
4.														
5.		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)		(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)		
6.		általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	
12.	Má-sz2	10.000	-	-	SZ	-	2	-	-	4,5	-	-	-	-

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.	Övezet jel	A kialakítandó telek		A beépítendő telek területe	a beépítési mód		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	tervezési alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Az övezetben a beépítési magasság		a szomszédos területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a köznevelési mérték	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyéb/kivételes követelmény
2.		legkisebb terület	legkisebb telekszélessége		előírt	oldalfélt			legmagasabb utcai homlokzatmagasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke				
3.					hátoldali									
4.														
5.		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)		(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)		
6.		általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	
9.	KÖu-3	-	-	-	SZ	-	5,0	§	-	3,5	-	-	-	-

101

8.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezés során a tervezési terület szabályozásának módosítása történik a tervezett telekhatár-rendezés megvalósíthatósága érdekében.

A rendezés során a területfelhasználás módosítás nem szükséges a településszerkezeti terv nem módosul. A település területén több területi egységet is érint a telekre érvényes Má-sz2 jelű övezet.

A telekhatár-rendezéssel érintett telkek területére meghatározott övezet módosítása a DÉSZ-ben már szereplő, a szomszédos területekre is érvényes övezet meghatározása javasolt.

A telekre hatályos Má-sz2 jelű övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 10.000 m²-ben került meghatározásra. A kialakítható telek legkisebb telekszélessége és telekmélysége nem került meghatározásra.

A tervezett telekalakítás kapcsán figyelembe kell venni az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet előírásait:

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

(2) **Magánút és közmű műtárgy elhelyezésének céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni. A magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közúti csatlakozását biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.**

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

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

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

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

A **DÉSZ** alábbi, telekalakításra vonatkozó előírásait szintén figyelembe szükséges venni:

„17. § (1) A telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a 3. melléklet telekalakítási szabályait, és a DÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.

(2) Telekalakítás úgy végezhető, hogy a kialakuló telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.

(3) Abban az építési övezetben, övezetben ahol a 3. mellékletben „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” szabályozó „K” (kialakult) értékkel került meghatározásra, telekalakítás nem történhet, kivéve a szabályozási vonal megvalósítását.

(4) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendeztés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb területe” szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni.

(5) A 3. mellékletben meghatározott „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége, és legkisebb telekmélysége” előírásokat nem kell figyelembe venni

a) az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során,

b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során,

c) magánút telekalakítása során, azzal, hogy a DÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó szabályait be kell tartani.

(6) A szabályozási vonallal érintett telken

a) telekalakítás az Étv. 27. § (11) bekezdése szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető,

b) a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezésével járó kötelezettségek a közműellátással érintett telek tulajdonosát terhelik.

(7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen ...

(8) A feltáró szabályozóval érintett területen ...

(9) A szabályozási tervben telekfelosztási korlátozással érintett telek ...

(10) A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki. Kialakult nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.

(11) Fekvőtelek az Lke-1, az Lf-1, a Vt-12 és a Vt-14 építési övezetekben alakítható. Fekvőtelek – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – legkisebb szélessége 20,0 méter, legkisebb mélysége 16,0 méter.

(12) A KÖU övezethez közvetlenül kapcsolódó, a megvalósítást biztosító kisajátítás vagy telekalakítás – amennyiben az érintett telket más szabályozási vonal vagy övezethatár is érinti – ütemezetten, ezen szabályozóktól függetlenül is megvalósítható, végrehajtható.

(13) Egymással szomszédos eltérő KÖU övezetek között telekhatár nem övezeti határon is megvalósítható.

(14) A KÖU-1, KÖU-2 és KÖU-3 jelű övezet megvalósítását biztosító telekalakítással, kisajátítással összefüggésben az érintett telkek építési övezet, övezet szerinti telek méretére, szélességére, mélységére és a telek beépítettségére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni

(15) A K-sp/2 jelű építési övezet kibővítésére a szabályozási tervlapon meghatározott övezethatártól maximum 2 méterrel el lehet térni a telekalakítás során az új telekhatár meghatározásakor.”

A tervezett telekhatár-rendeztés érdekében a DÉS-ben alkalmazott Má-sz3 jelű övezet meghatározása javasolt, mely övezetben a kialakítható telek legkisebb területe paraméter nem került meghatározásra.

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó részletei:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.	Övezet jele	A kialakítandó telek		A beépíthető telek területe	a beépítés mód		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	tervezett alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítés magasság		a szomszédos területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművesítés mértéke	beépítés paraméterek kapcsolódó cseredi/kivétel követelmény
2.		legkisebb terület	legkisebb telek-szélessége		oldalkert	oldalkert			legnagyobb szomszédos beépítés magasság	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke				
3.					hátudvar	hátudvar								
4.														
5.		(m ²)	(m)	(m)	szélesség	szélesség	(%)		(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)		
6.		alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás
12.	Má-sz2	10.000	-	-	SZ	-	2	5	-	4,5	-	-	-	-
13.	Má-sz3	-	-	-	SZ	-	3	5	-	4,5	-	-	-	-

103

A 0205/4 és a 0205/10 hrsz.-ú telkek területét, azok észak-északkeleti és nyugati területén szabályozási vonal érinti egy 12,0 és egy 14,0 méter szélességű tervezett közlekedési terület kialakíthatósága érdekében.

A telket érintő telekalakítás tehát a tervezett közlekedési területhez kapcsolódó útszabályozás telekhatárrendezése mellett a 0205/9 hrsz.-ú telek területének növelésére irányuló telekhatárrendezés.

A hatályos DÉS előírások figyelembevételével és a javasolt övezet módosítással valósítható meg a tervezett telekalakítás, amennyiben a telken található beépítésnek megfelelő (földhivatali alaptérkép szerint a telek beépített területe 156 m²) minimum 5200 m² nagyságú terület kerül a telekhez hozzácsatolásra, mellyel tartható az Má-sz3 övezetre előírt maximum 3%-os beépítettségi mérték.

8.4.1. DÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

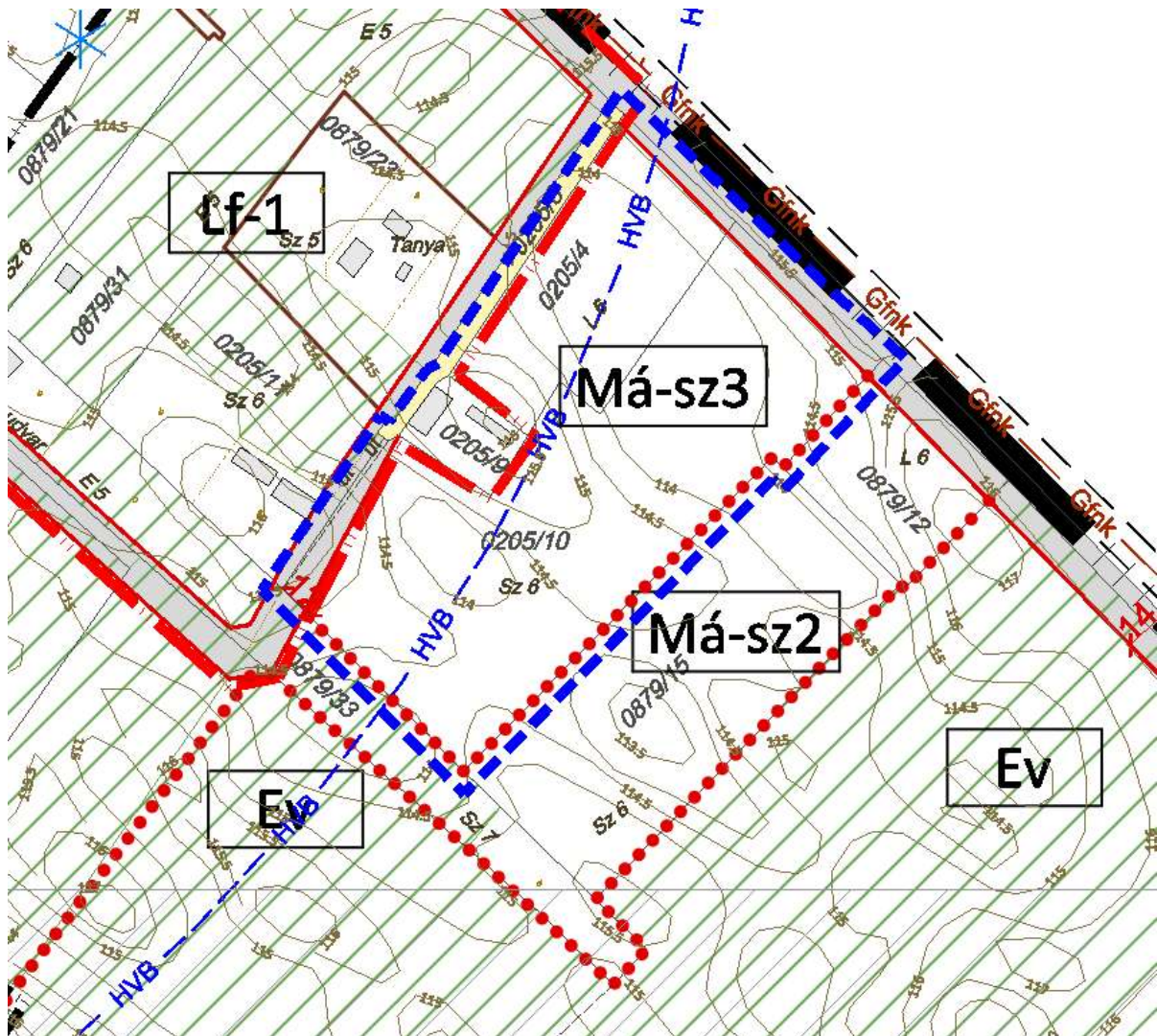
A tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében a szabályozási tervben az érintett telkek övezeti módosítása szükséges.

A módosítás a DÉS előírásainak kiegészítését, módosítását nem indokolja.

A DÉS 1. mellékletének SZT-14 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:



hatályos SZT-14 jelű szabályozási tervlap részlete



104

tervezett SZT-14 jelű szabályozási tervlap részlete

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása a rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.

9. 013 HRSZ.-Ú TELEK HASZNOSÍTÁSA

Külterületen, a Felsőbesnyő településrésztől, az Inárcsi úttól délre található mezőgazdasági parcellákat földutak és csatornák tagolják. A tervezési terület a 013 hrsz.-ú kivett csatorna telek, mely az Inárcsi útról leágazó, 012 hrsz.-ú kivett út (földút) és csatorna telekről közelíthető meg. A csatorna telkét mezőgazdasági hasznosítású területek határolják, területét főként fás szárú növényzet borítja.

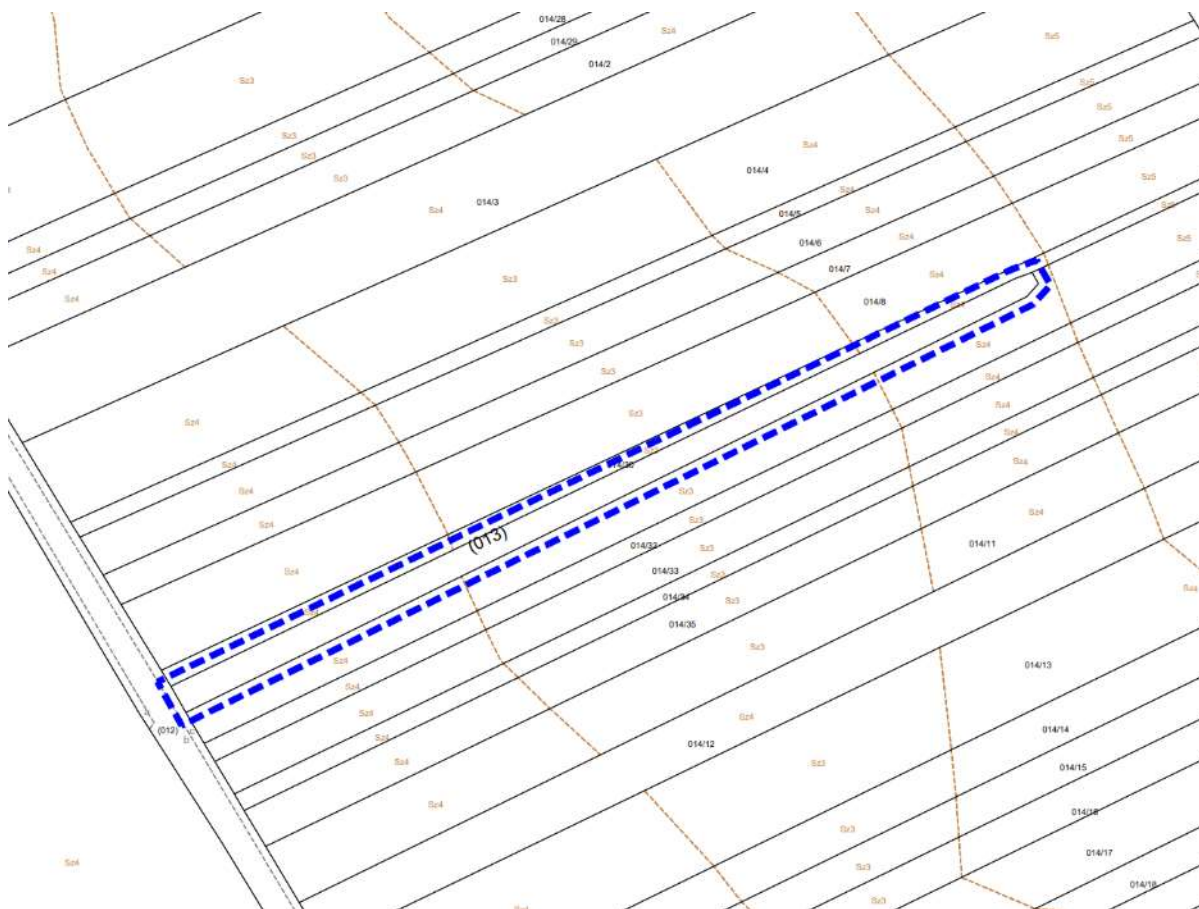
A tervezési feladat a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott vízgazdálkodási terület módosítása a terület mezőgazdasági hasznosíthatósága érdekében.



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

9.1. TELEKVIZSGÁLAT

A tervezési területet egyetlen beépítetlen telek, a 013 hrsz.-ú kivett közterületi csatorna alkotja, a telek Dabas Város Önkormányzatának tulajdonában van. A telek már nem vízelvezetőként működik, használaton kívül van, területét főként fás szárú növényzet borítja.



a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve

106

A telek alapadatai az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti tervezési alaptérkép alapján:

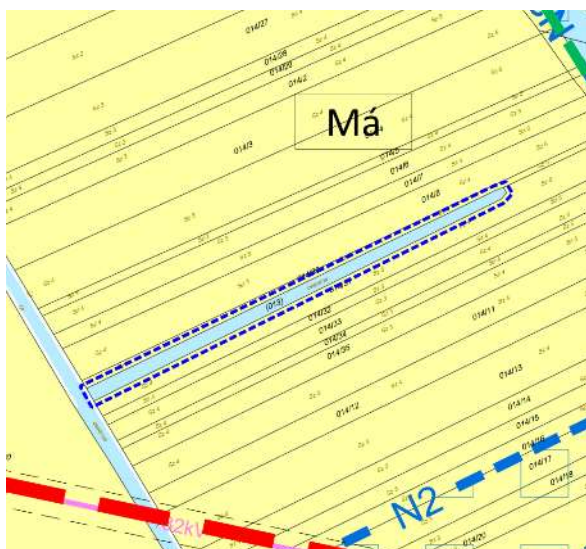
hrsz.	fekvés	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
013	külterület	6339,9320 m ² (0,6339 ha)	0 m ² (0 %)	külterületi közterület	kivett csatorna

9.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A **013 hrsz-ú telket** a telket határoló mezőgazdasági területek tulajdonosa meg kívánja vásárolni a terület mezőgazdasági hasznosíthatósága érdekében. A tervezett teleösszevonás, és a telek mezőgazdasági hasznosítása a településrendezési eszközök előzetes módosítását teszik szükségessé.

9.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A **013 hrsz-ú telek** V jelű vízgazdálkodási terület területfelhasználás és V jelű vízgazdálkodási terület övezetben van. A tervezési területet védelmi, korlátozó és egyéb tájékoztató elemek nem érintik.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-8)

107

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

„VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK (V)

Az OTÉK 30. § (2) bekezdése szerint:

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

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

A **HÉSZ** az érintett övezetekre vonatkozóan az alábbi előírásokat teszi:

- „81. § (1) A vízgazdálkodási területek övezetéhez tartoznak a település a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló területei, a folyóvizek medre, az állóvizek medre, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.
- (2) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit V jelű övezetben határozza meg.
- (3) A V övezetben építményt elhelyezni a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
- (4) A V övezet területén kialakult tájegységre jellemző, természetszerű növényállomány megtartandó.
- (5) A kisvízfolyások fenntartási – a szabályozási terven részben természetközeli állapotban megtartandó területként is jelölt – mederkarbantartó sávján belüli területet a külterületen természetközeli állapotban kell fenntartani.
- (6) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖU-3 jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.
- (7) A vízfolyások, vízfelületek tekintetében a 15. § szerinti mederkarbantartó parti sávot kell biztosítani.”

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.	Övezet jelle	A kiépíthető telek		A beépíthető telek területe	A beépítési mód		A beépítési magasság		A beépítési magasság		A zöldfelület		A zöldfelület	
2.		legkisebb terület	legkisebb telek-terület		előírt előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt
3.					előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt
4.					előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt
5.		(m ²)	(m)	(m)	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt
6.		előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt	előírt
7.	V	-	-	-	SZ	-	5,0	5,0	-	3,0	-	10	-	-

9.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezés során a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott vízgazdálkodási terület módosítása szükséges a telek művelési ágának megváltoztatásához és a mezőgazdasági hasznosíthatóságához.

A 013 hrsz.-ú kivett csatorna telek területére a vele szomszédos területekre meghatározott általános mezőgazdasági terület övezet kijelölése javasolt.

A rendezési során a Településszerkezeti tervet (TSZT) és a Dabas Város Helyi Építési Szabályzatot (DÉSZ) is módosítani szükséges.

A településrendezési változással érintett terület területfelhasználás és övezeti módosítása:

hrsz.	telek területe	hatályos TFH és övezet	érintett területrész	tervezett TFH és övezet	érintett területrész
013	6339,9320 m ²	V jelű vízgazdálkodási terület (V jelű övezet)	6339,9320 m ²	Má jelű általános mezőgazdasági terület (Má-t1 jelű övezet)	6339,9320 m ²

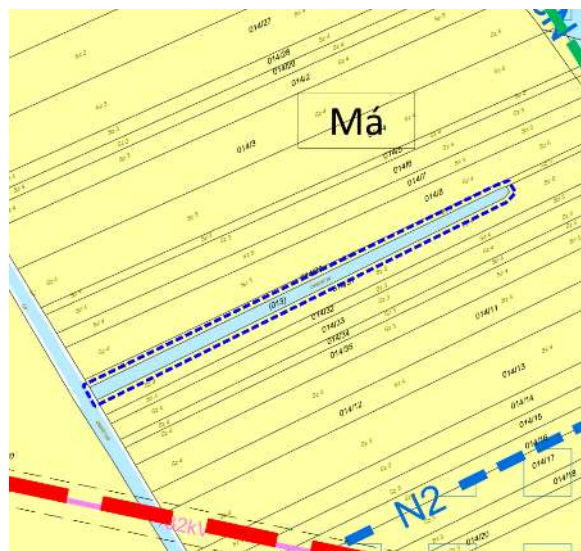
108

9.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

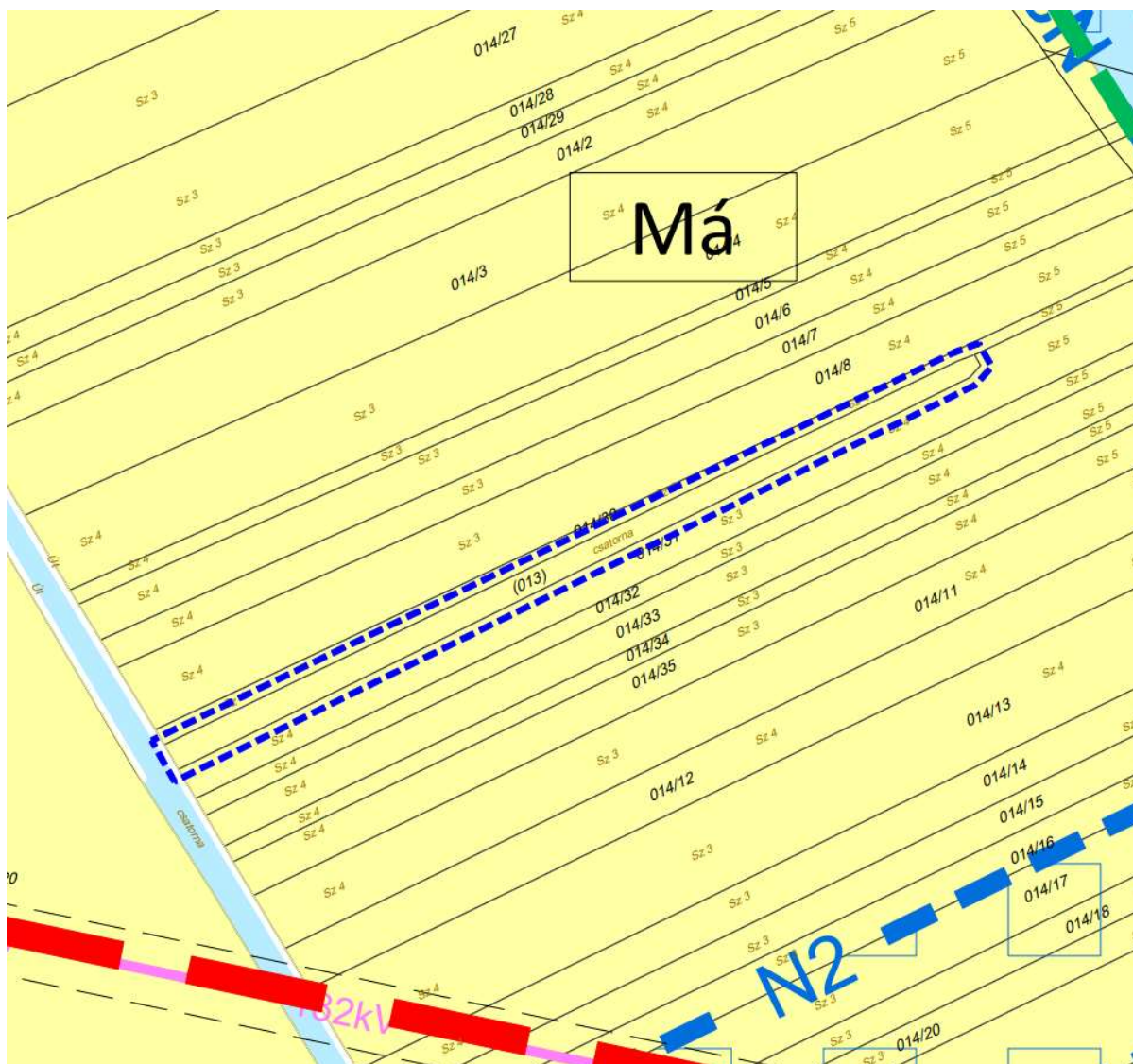
A telek a tervezett használatának megfelelően Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban kerül meghatározásra a V jelű vízgazdálkodási terület területfelhasználás módosításával. A módosítással új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):
 - A 013 hrsz.-ú telek területe vízgazdálkodási terület területfelhasználásból általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (0,63 ha V > Má)



hatályos TSZT tervlap részlete



- TSZT 2. melléklet A szerkezeti terv leírása: nem módosul.
- TSZT 3. melléklet Változással érintett területek: A „3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások” alfejezet kiegészül a területfelhasználás módosítással.
- TSZT 4. melléklet A település (a szerkezeti terv) területfelhasználási területi mérlege: A területi mérleg táblázata módosul a vízgazdálkodási területet érintő módosítás kapcsán.
- TSZT 5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: Az „5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel” alfejezet kiegészítése a területfelhasználás módosítás vonatkozásában.
- TSZT 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítás: nem módosul.

9.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A szabályozási tervben a 013 hrsz.-ú telek - a tervezett használatának megfelelően és a településszerkezeti tervvel összhangban - a vele szomszédos szántó művelési ágú telkek övezeti besorolásával megegyező övezetben kerül meghatározásra, így a hatályos V jelű vízgazdálkodási

terület övezet helyett Má-t1 jelű mezőgazdasági termelő tevékenység területének övezete kerül kijelölésre.

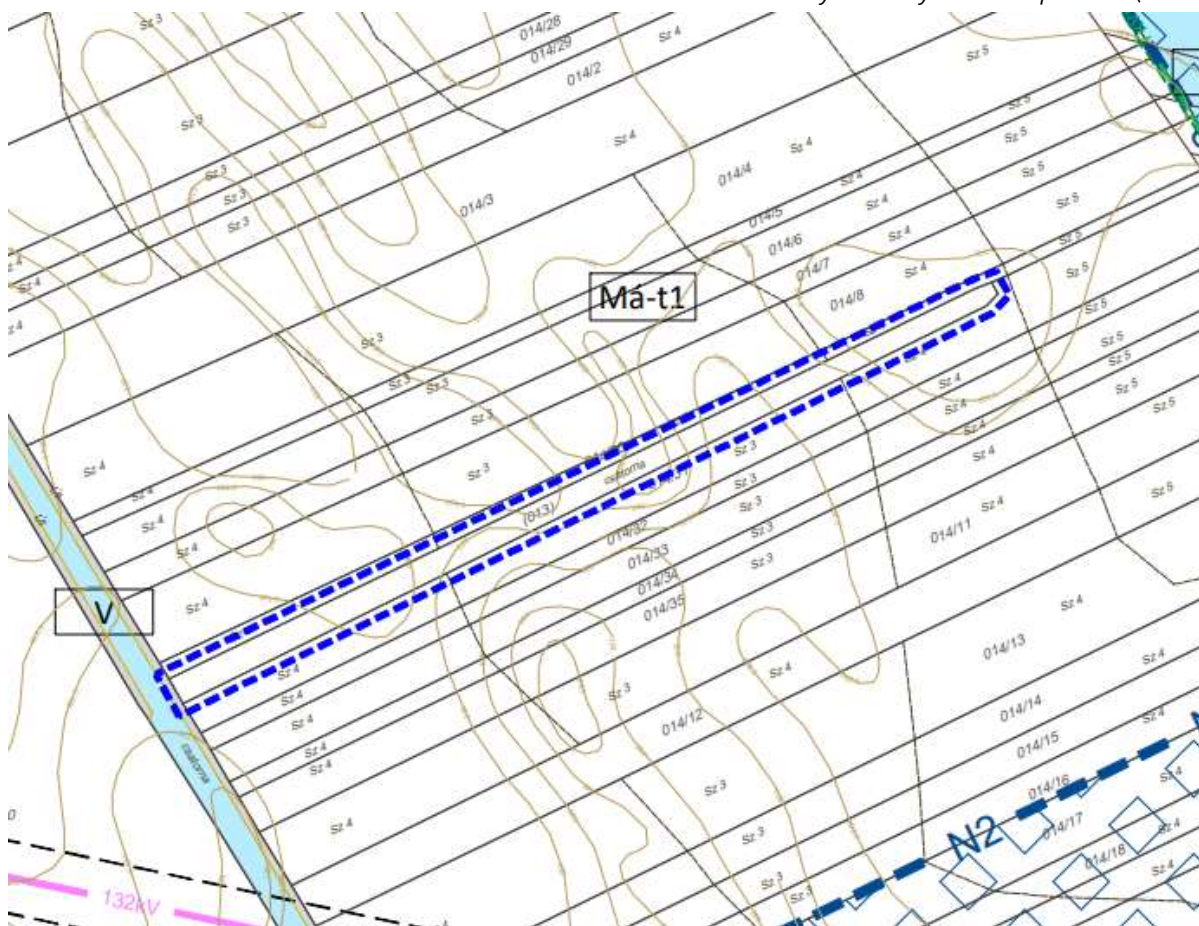
A módosítás a DÉSZ előírásainak kiegészítését, pontosítását nem teszi szükségessé.

A DÉSZ 1. mellékletének SZT-8 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A 013 hrsz.-ú telek teljes területe Má-t1 jelű mezőgazdasági termelő tevékenység területének övezetében kerül meghatározásra.



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-8)



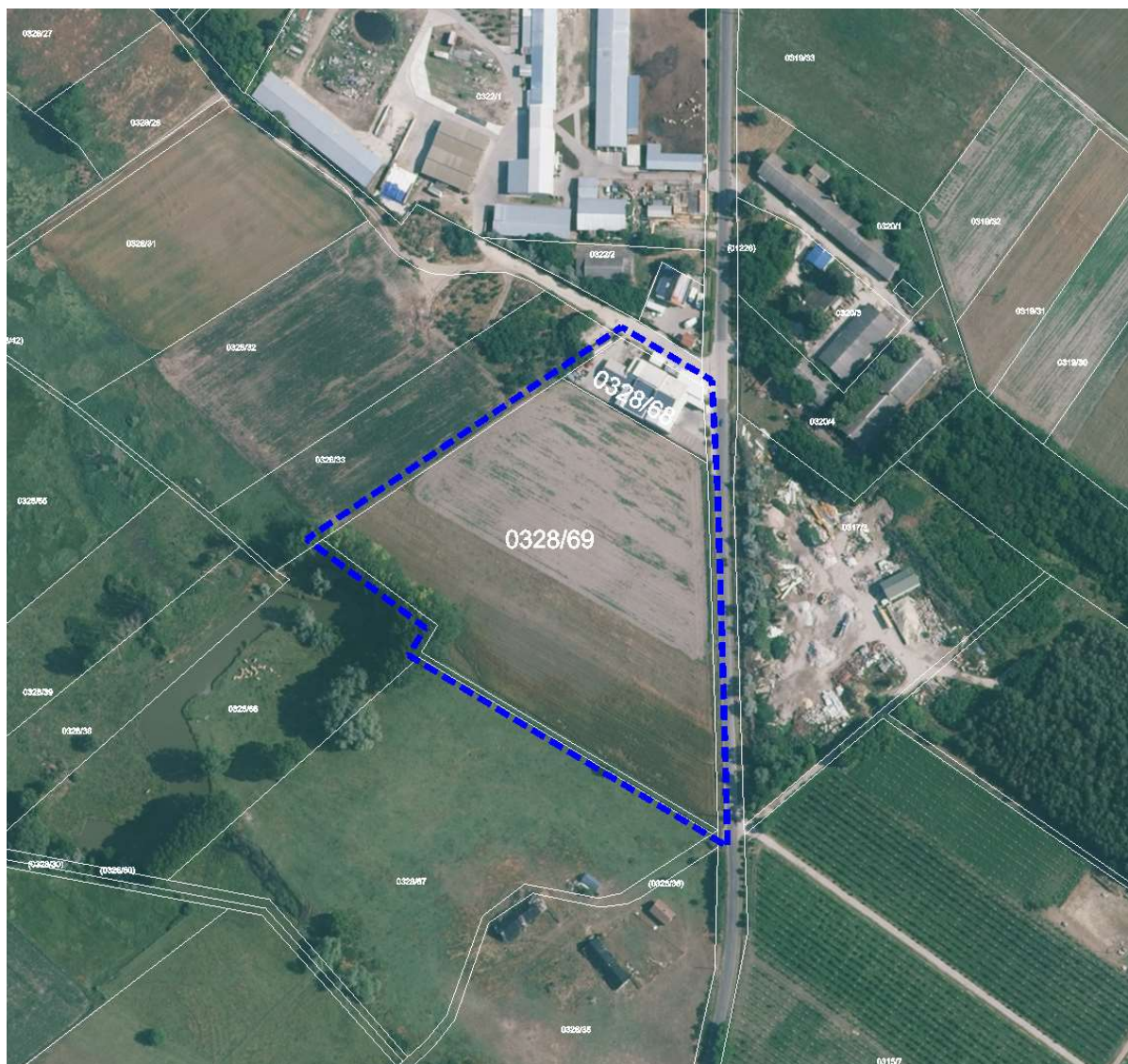
tervezett szabályozási tervlap részlete (SZT-8)

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.

10. 0328/69 HRSZ.-Ú TELEK RENDEZÉSE

Külterületen, a Tatárszentgyörgyi út mellett található a D-Meat Kft. telephelye, melynek fejlesztetősége érdekében, nemrégiben a 0328/68 és a 0328/69 hrsz.-ú telkek összevonásra kerültek *(Megj.: A tervezési alaptérkép még nem tartalmazza a megvalósult telekalakítást.)*, a telekegyesítés miatt a terület művelési ág aló kivonásra kerül.

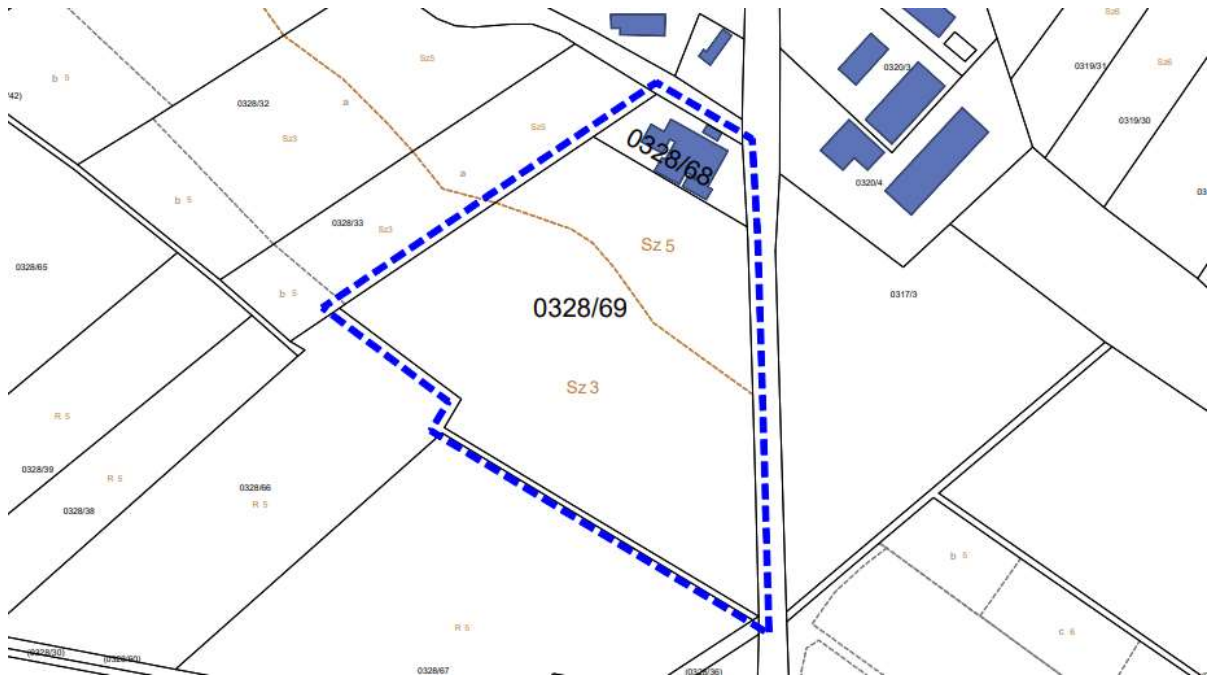
A tervezési feladat a megvalósult telekalakítással kialakult 0328/69 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében.



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

10.1. TELEKVIZSGÁLAT

A tervezési terület a magántulajdonú 0328/69 hrsz.-ú részben 3-as és 5-ös minőségi osztályú szántó művelési ágú, részben művelésből kivett vágóhíd, hulladéktároló és udvar telek (korábbi 0328/68 és 0328/69 hrsz.-ú telkek).



112

a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve

A tervezési alaptérkép még nem tartalmazza a záradékolt 4/2025 munka számú, a 0328/68-69 hrsz.-ú földrészletek összevonásáról szóló változási vázrajz szerint megvalósult telekalakítást.

Kovács Zoltán Gergő e.v.
2373 Dabas, Malom u. 26.
Munka száma: 4/2025

Dabas külterület
Adatszolg. kt. sz.: 2-134/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 0328/68, 0328/69 helyrajzi számú földrészletek összevonásáról

Méretarány: 1:2000 A változás adatainak megfelelően történt:

Változás előtti állapot				Változás utáni állapot			
Hrsz	jel	terület	AK	Hrsz	jel	terület	AK
0328/68	Köztér	0.2468	-	0328/69	Köztér	0.2468	-
0328/69	Szántó	2.1543	50.63	0328/69	Szántó	2.1544	50.63
	Füz. övez.	2.8752	58.13		Füz. övez.	2.8753	58.13
	Köztér	0.0001	-		Köztér	0.0001	-
Összesen:		3.1221	58.13			3.1221	58.13

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri határ vonalának számítása helyes, az adatok a földrajzi adatok alapján ellenőrzésnek megfelelően kerültek felvételre.

Dabas, 2025. 02. 26. *02. 26. 2025*

Készítette: *Kovács Zoltán Gergő e.v.*

Földmérő lg. száma: 7191

Liebhauer Imre
2373 Dabas, Malom u. 26.
Tel: 06-30-670-7530
E-mail: liebhauer@aperte.hu

Művelési ág: *02. 26. 2025*

Ing. rend. min. szám: 0913/1990

379



a 4/2025. munka számú változási vázrajz részletei

A 2025. augusztusában kiadott, INYER/2025/217954/3 iktató számú határozat alapján megvalósult a telekalakítás:



113

a tervezési terület az E-hiteles térképmásolat – teljes másolaton megjelenítve

Az alábbi adatok az INYER/2025/217954/3 iktatószámú határozat és a tervezési alaptérkép alapján:

hrs.	fekvés	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
0328/69	külterület	31.221 m ² (3,122 ha)	918,927 m ² (2,94 %)	külterületi nem közterület	„a” alrészlet: kivett vágóhid, hulladék tároló, udvar „b” alrészlet: szántó (Sz 3, Sz 5)

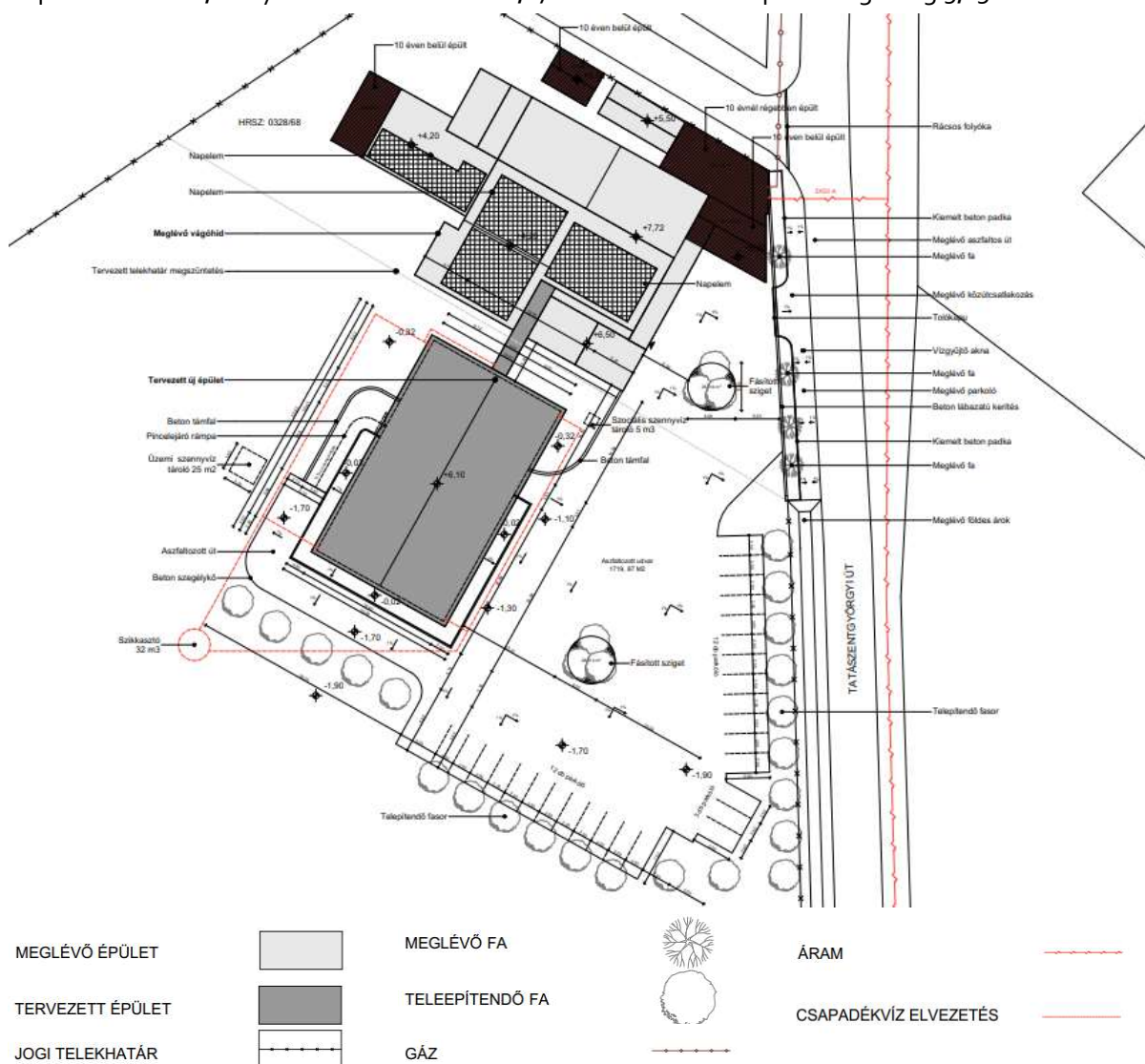
2.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A meglévő vágóhíd területe jelenleg Gipe-2 építési övezetben található. Nemrégiben a 0328/68-69 hrsz.-ú telkek egyesítése által a telep a 0328/69 helyrajzi számot kapta. Jelenleg a telekegyesítés miatt a terület művelési ág alól kivonásra kerül.

A tulajdonos szeretne egy új feldolgozó üzemszert építeni a területen (nyaktaggal lenne összekötve a régi és az új épület). A meglévő épületek esetében vannak 10 éven belüli és 10 éven túli épületrészek is. A kialakult állapot egyes épületek esetében nem összeegyeztethető a helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) építési hely előírásaival, erre figyelemmel a fejlesztések megvalósítása érdekében a HÉSZ adott építési övezetre vonatkozó módosítása szükséges, az építési hely egyedi meghatározásával, a telephely fejlesztését lehetővé tevő módon.

A telephely fejlesztésére elkészültek a műszaki tervek (engedélyezési tervdokumentáció), melynek helyszínrajza alapján az 1198,75 m² alapterülettel rendelkező meglévő épületállomány egy új 761,41 m² nagyságú épülettel bővül. A meglévő vágóhíd épülete és az új épület egy 2,0 méter széles épületrésszel lesz összekapcsolva. A meglévő épület tetőszerkezetén napelemek is elhelyezésre kerülnek. A fejlesztéssel a már kialakult 31.220 m² nagyságú 0328/69 hrsz.-ú telek területén összesen 1959,89 m² beépítés tervezett, mely a telek területének 6,27 %-a. A tervezett épületmagasság 5,15 m-ben alakul.

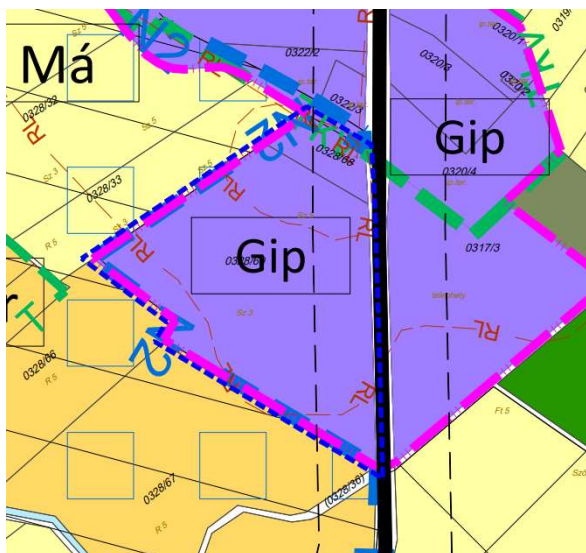
114



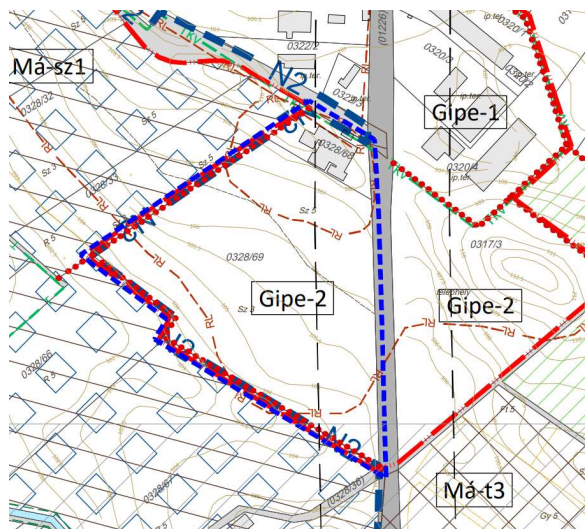
engedélyezési tervdokumentáció helyszínrajzának részlete (Konstrukt Plan Mérnöki Iroda Kft.)

A fejlesztést elősegítő, az építési hely, ezen belül is az előkertet meghatározó módosítás az egyéb beépítési előírásokban módosítást nem eszközöl. Az előkert mértékének meghatározása másik építési telket nem érint, mivel a telek és így az előkert a (0328/63 hrsz-ú) közúttal szomszédos.

2.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-23)

A tervezési terület Gip jelű egyéb ipari gazdasági területfelhasználás és Gipe-2 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezetben helyezkedik el. A terület tervezett belterületbe vonását megjeleníti mindkét tervlap. A terület közvetlenül szomszédos Natura 2000 és országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozó területtel.

A tervezési területet érintő védelmi, korlátozó és egyéb tájékoztató elemek:

- nyilvántartott régészeti lelőhely;
- a 01226 hrsz.-ú út (Tatárszentgyörgyi út) 50 méteres védőtávolsága;

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

„GAZDASÁGITERÜLETEK

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

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

(...)

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

Az OTÉK 20.§-a szerint

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

- környezetre jelentős hatást gyakorló terület,
- egyéb terület.

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

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

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

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

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

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

- A településszerkezeti terven jelölt nagyobb, összefüggő ipari terület területfelhasználás (Gip):
 - Sári Ipari Park területe, melynek nagyobb része még beépítetlen;
 - 5-ös számú főút mentén Szőlőhegy településrészről nyugatra lévő meglévő és tervezett ipari területek;
 - Alsó-Dabas városrészen az 5-ös számú főúttól délre, a Dinnyés Lajos utca mentén;
 - Északi ipari terület, mely az 5-ös számú főúttól északra, az Öreg országút mentén és Dabasi szőlők városrész között elhelyezkedő nagyrészt beépítetlen terület;
 - Tatárszentgyörgyi út menti beépített telephelyek.”

A **HÉSZ** az érintett építési övezetre vonatkozóan **az alábbi előírásokat teszi:**

„48. § (1) A gazdasági területek – Szabályozási Tervben is jelölt – építési övezetei:

- a) az általános gazdasági területek építési övezetei (G),
- b) a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetei (Gksz),
- c) az egyéb ipari gazdasági területek építési övezetei (Gipe), és
- d) az ipari gazdasági területek építési övezetei (Gip).

(2) A gazdasági területen az épületnek nem minősülő technológiai építmény illetve sajátos építmény legmagasabb pontja az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékét nem haladhatja meg, kivéve a (3) bekezdésben foglaltakat.

(3) Amennyiben az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét

- a) a Gipe és Gip építési övezetekben a gazdasági tevékenység rendeltetésszerű használatát biztosító technológiai épület – településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával – legfeljebb másfélszeresen haladhatja meg,
- b) a Gksz építési övezetekben a gazdasági tevékenység rendeltetésszerű használatát biztosító technológiai épület – településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával – 10,0 méterrel haladhatja meg.

(4) Ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, a gazdasági területek építési övezeteiben

- a) több épület elhelyezhető,
- b) amennyiben az építési telek lakóövezetbe sorolt telekkel vagy országos jelentőségű védett természeti területtel, NATURA 2000 területtel vagy az ökológiai hálózat területeivel érintett területtel határos, a lakóövezet menti telekhatáron – a kialakult beépítés és az építési hely figyelembevételével – telken belül minimum 5,0 m szélességben a településképi rendeletben meghatározott módon zöldfelületi sávot kell kialakítani,
- c) a mélyfekvésű területeket – melyek a telephelyek belső csapadékvíz szikkasztására is alkalmasak lehetnek – lehetőség szerint fásítottan kell megtartani, kialakítani,
- d) a csapadékvíz kezelését és elvezetését, szikkasztását telken belül kell megoldani.

(5) A gazdasági területek építési övezeteiben végzett építési tevékenységhez kapcsolódó építészeti-műszaki dokumentáció része a tereprendezési terv.

(6) Ahol a 4. melléklet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára legfeljebb a 4. mellékletben meghatározott számú lakás helyezhető el,

amennyiben a telken az építési övezet szerinti fő rendeltetésű épület már megépült, vagy építése a lakó rendeltetés megvalósításával együtt tervezett.

(...)

53. § (1) Az egyéb ipari terület (Gipe) olyan gazdasági célú ipari és egyéb gazdasági rendeltetésű építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A Gipe területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a Gipe-1, Gipe-2, Gipe-3, Gipe-4, Gipe-5, Gipe-6, Gipe-7, Gipe-8, Gipe-w, Gipe-ip, Gipe-vi és Gipe-r jelű építési övezetek.

(3) A Gipe építési övezeteiben kiszolgáló épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

54. § (1) A Gipe-1, Gipe-2 építési övezetben

a) településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhetők el hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, üzemanyagtöltő, kulturális, igazgatási és sport célú rendeltetések,

b) ahol a 4. melléklet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, ott a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára helyezhető el legfeljebb a 4. mellékletben meghatározott számú lakó rendeltetési egység, de azok telekre számított összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az összes építhető bruttó szintterület 5%-át,

c) a közüzemi energiaellátás megújuló energiaforrásokkal kiváltható.

(...)

54/A. § A. § A Gipe-2 jelű építési övezetben a szabályozási terven jelölt építési helyen belül épület az OTÉK 36. § (1) bekezdés b) pont figyelembevételével helyezhető el. Azon az építési telken, ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl, a DÉS 3. melléklete szerint meghatározott építési határvonalak érvényesek.

117

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1. Építési övezet jele	A kialakítható építési telek			Az építési övezetben									
2.	legkisebb 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 szintterületi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közműveltség mértéke	a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény	
3.					hátóker			legnagyobb utcai homlokzati-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke				
4.													
5.	(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)		
6.	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás	alkalmazás		
8.	Gipe-2	2.000	30	-	SZ	10,0 8,0 12,0	40	50	-12	12,0	0,6	25	teljes ¹

2.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A kialakult állapot és a tervezett állapot figyelembevételével a megvalósult telekalakítással kialakult 0328/69 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása történik.

A rendezés során területfelhasználás módosítás nem történik, a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében Dabas Város Helyi Építési Szabályzat (DÉS és SZT) módosítása szükséges.

A megvalósult 0328/69 hrsz.-ú telek területe Gipe-2 jelű építési övezetben van, mely építési övezet a település több terület egységén is kijelölésre került, ezért csak a területre érvényes előkert módosítás érdekében, a szabályozási tervlapon a telephely területére építési hely kerül meghatározásra, továbbá a módosítás a DÉS előírásainak kiegészítését, pontosítását is indokoltá teszi.

2.4.1. DÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A szabályozási tervben a telekalakítással megvalósult 0328/69 hrsz.-ú telek területére építési hely kerül meghatározásra, úgy hogy a 0328/63 és a 01226 hrsz.-ú út irányába az előkert mértéke 0,0 méter, az oldalkert mértéke 8,0 méter, a hátsókert mértéke 12,0 méter.

A DÉSZ előírásainak kiegészítése is indokolt, az érintett építési övezet előírásainak kiegészítésével az „építési hely”-re vonatkozó egyedi előírások meghatározásával. A DÉSZ módosításának javaslata kék aláhúzással és piros áthúzással kerül bemutatásra:

53. § (1) Az egyéb ipari terület (Gipe) olyan gazdasági célú ipari és egyéb gazdasági rendeltetésű építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A Gipe területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a Gipe-1, Gipe-2, Gipe-3, Gipe-4, Gipe-5, Gipe-6, Gipe-7, Gipe-8, Gipe-w, Gipe-ip, Gipe-vi és Gipe-r jelű építési övezetek.

(3) A Gipe építési övezeteiben kiszolgáló épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

54. § (1) A Gipe-1, Gipe-2 építési övezetben

a) településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhetőek el hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, üzemanyagtöltő, kulturális, igazgatási és sport célú rendeltetések,

b) ahol a 4. melléklet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, ott a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára helyezhető el legfeljebb a 4. mellékletben meghatározott számú lakó rendeltetési egység, de azok telekre számított összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az összes építhető bruttó szintterület 5%-át,

c) a közüzemi energiaellátás megújuló energiaforrásokkal kiváltható.

(...)

54/A. § ~~A-§~~ A Gipe-2 jelű építési övezetben

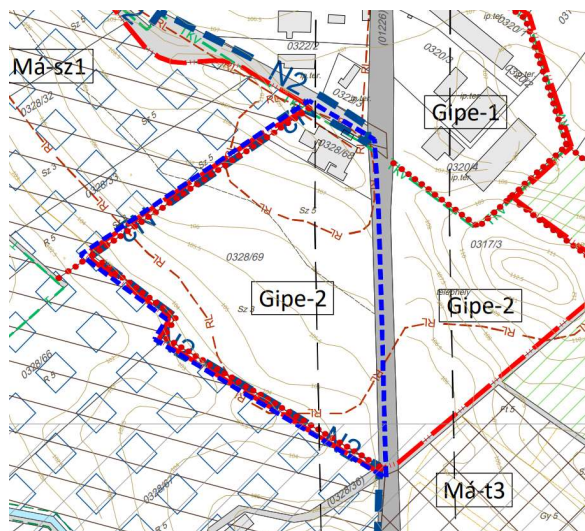
a) a szabályozási terven jelölt építési helyen belül épület az OTÉK 36. § (1) bekezdés b) pont figyelembevételével helyezhető el.

b) azon telek esetében, ahol a szabályozási terv építési helyet tartamaz és az előkert mértéke 0,0 méter, ott a telket érintő telekalakítás esetén a 0328/63 és a 01226 hrsz.-ú út irányába az előkert mértéke 0,0 méter, minden egyéb esetben 5,0 m, az oldal- és hátsókert mértéke pedig a DÉSZ 3. melléklete szerint alkalmazandó.

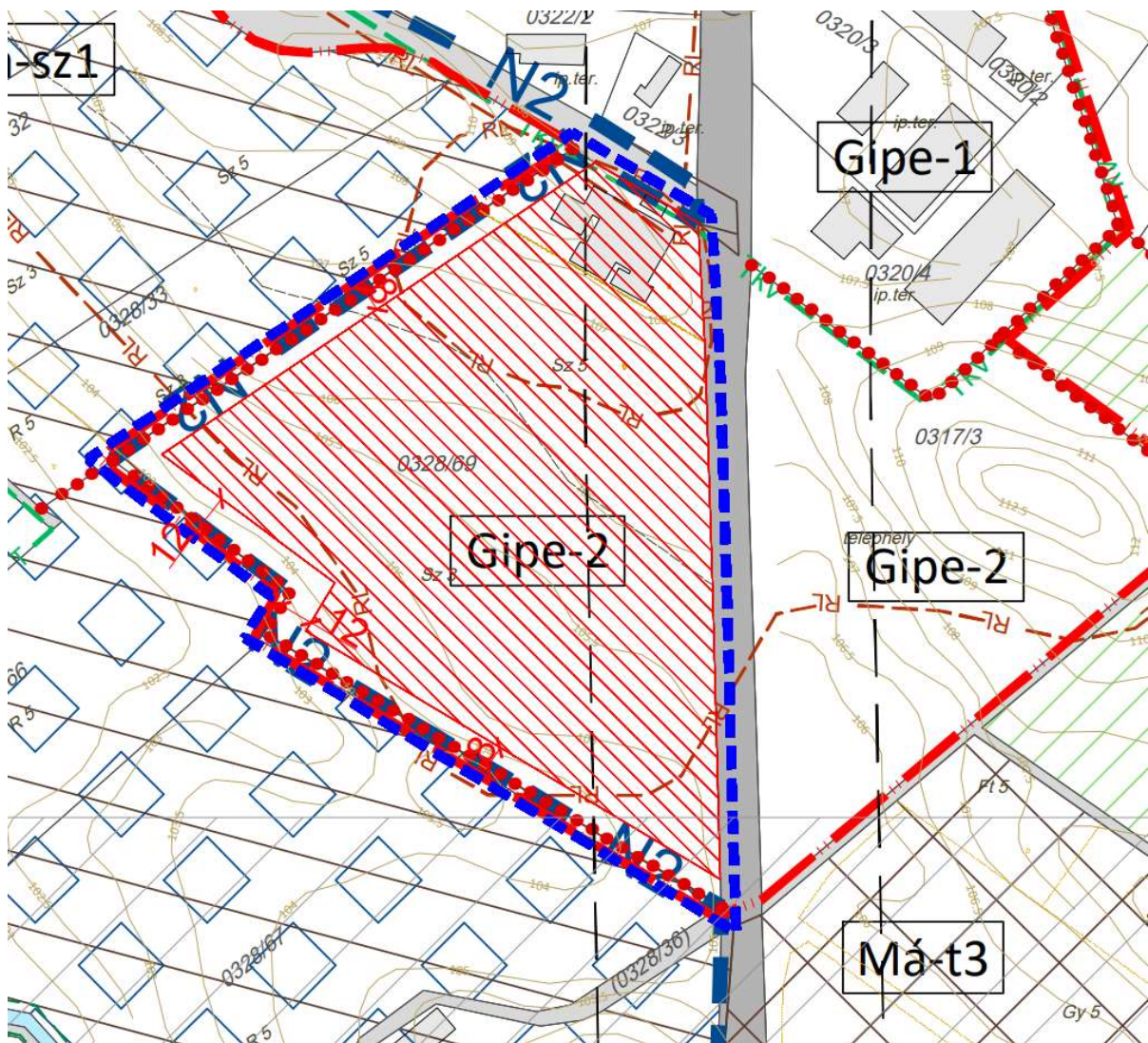
c) A azon az építési telken, ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl, a DÉSZ 3. melléklete szerint meghatározott építési határvonalak érvényesek.”

A DÉSZ 1. mellékletének SZT-23 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A telekalakítással megvalósult 0328/69 hrsz.-ú telek területén „építési hely” kerül meghatározásra.



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-23)



tervezett SZT-23 jelű szabályozási tervlap részlete

119

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása a rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.

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

1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN

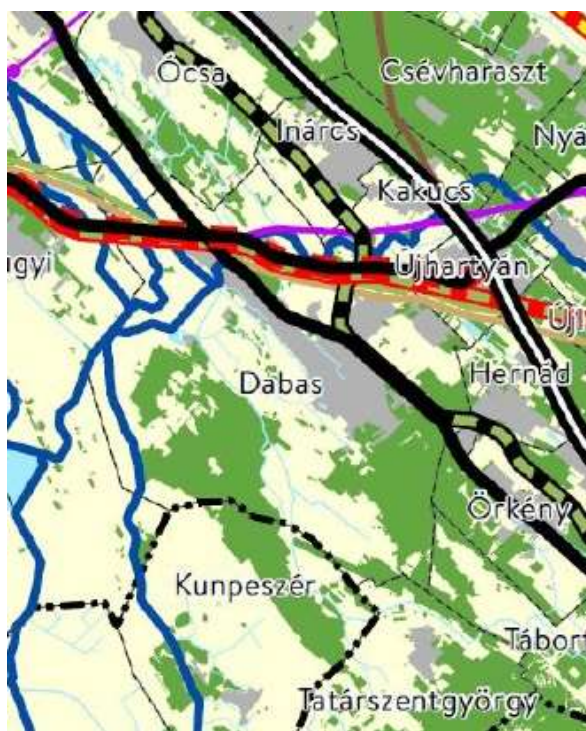
Dabas Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása a magasabb szintű területrendezési követelményekkel összhangban történhet, így vizsgálni szükséges az országos és a megyei területrendezési terveket, ezek:

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

120

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

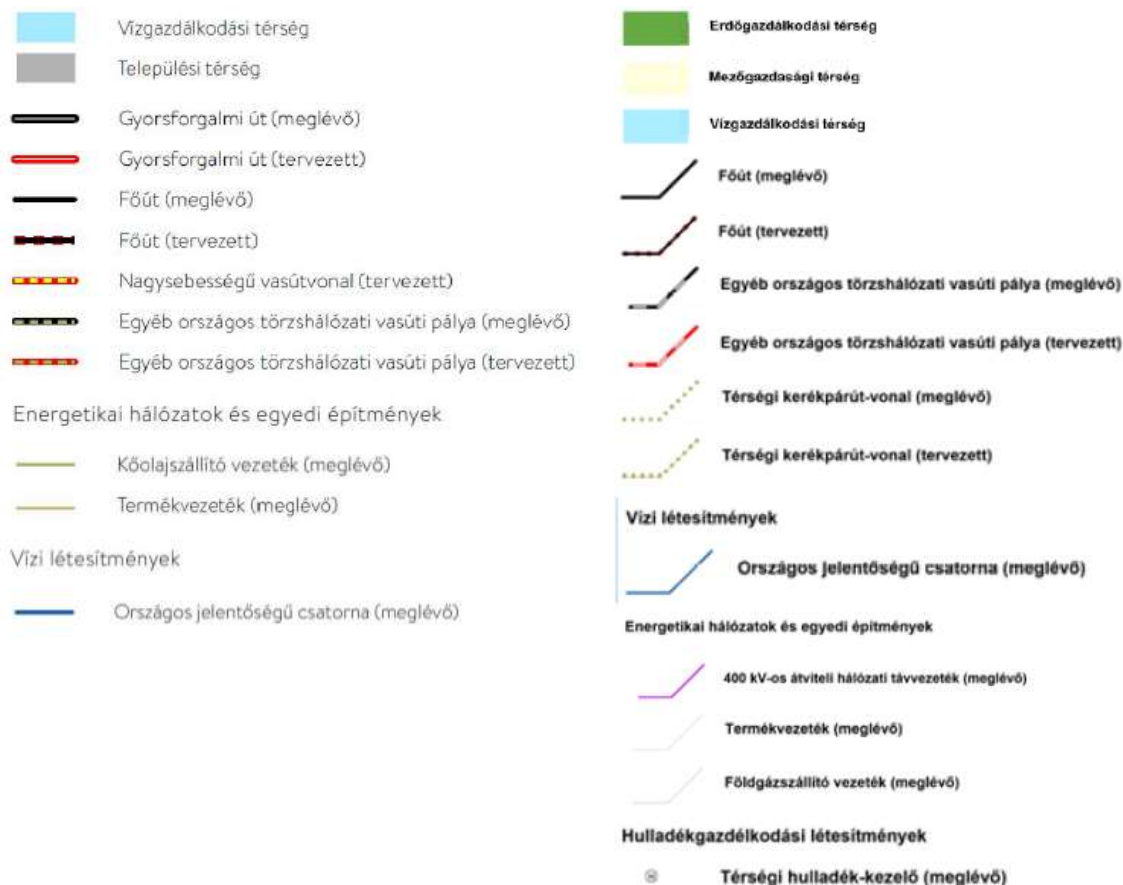
A módosítással érintett (tervezési területek) az OTrT és a PMTrT szerkezeti tervlapja szerint települési, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és vízgazdálkodási térség területfelhasználási kategórián belül helyezkednek el, az országos és a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei a módosítással érintett területeket nem érintik.



Erdőgazdálkodási térség
Mezőgazdasági térség



Települési térség
Sajátos területfelhasználású térség



OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

PMTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

A település teljes területe a honvédelmi és katonai célú terület övezetébe, az ásványi nyersanyagvagyon terület övezetébe és a klímaváltozásnak fokozottan kitett terület övezetébe tartozik. Ezeken felül a módosítással érintett területek az OTrT és a PMTrT szerkezeti tervlapja szerint az alábbi térségi területfelhasználási kategóriákon belül helyezkednek el, illetve az alábbi országos és a térségi övezetek érintik még őket:

MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG					ORSZÁGOS, TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK							
	TELEPÜLÉSI	ERDŐGAZDÁLKODÁSI	MEZŐGAZDASÁGI	VÍZGAZDÁLKODÁSI	SAJÁTOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSÚ	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK	ÖKOLÓGIAI H. ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT PUFFERTERÜLETÉNEK	JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK	ERDŐK	ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET	TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET	VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET
1.	X			X									X
2.	X			X		X						X	X
3.	X	X								X			
4.			X	X			X					X	X
5.	DÉSZ ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSA												
6.	X											X	
7.	X		X										X
8.	X												
9.			X									X	
10.	X											X	

A 2., 4., 5., 6., 7., 8. és 10. módosítás során területfelhasználás módosítás nem történik, így ezen területek tekintetében az összhang továbbra is biztosított.

Az 1., 3. és 9. módosítás során területfelhasználás módosul, így az érintett országos és térségi területfelhasználások, övezetek érintettsége okán területrendezési tervekkel való összhang igazolás készítése szükséges, a következő fejezet tartalmazza.

1.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

1.2.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSNAK VALÓ MEGFELELÉS

A Trtv.-vel és a PMTrT-vel a jelenleg érvényes összhang igazolást Dabas Város teljes közigazgatási területére a Településszerkezeti terv 5. melléklete tartalmazza.

Jelen fejezet az 5. melléklet kiegészítését, a területfelhasználás módosítással érintett 1., 3. és 9. módosítások területei vonatkozásában tartalmazza az összhang igazolást.

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

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

a) az **erdőgazdálkodási térség**ben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének ...

c) a **vízgazdálkodási térség** területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

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

e) a sajátos területfelhasználású térség területét ...”

122

A település területi mérlege alapján a későbbi településrendezési eszközök módosítása során igénybe vehető területek nagysága a fenti előírásoknak megfelelően:

PMTrT szerinti térségi területfelhasználás és területe (ha)		Trtv. által előírt megfelelés (ha)	Igénybe vehető terület (ha)	Tervmódosítások során eddig igénybe vett terület (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
települési térség	2410,5	2410,5 (100 %)	0	-	-
erdőgazdálkodási térség	1730,7175*	1644,1816 (95 %)	0	-	-
		86,5358 (5 %)	86,5358	73,666	12,8698
mezőgazdasági térség	5530,0	4147,5 (75 %)	0	-	-
		1832,5 (25 %)	1832,5	679,2	1153,3
vízgazdálkodási térség	67,3	67,3 (100 %)	0	-	-
sajátos térség	6714,3	6714,3 (100 %)	0		

* A hatályos terven jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek területével csökkentett érték.

A tervezés során területfelhasználás módosítás történik az alábbiak szerint:

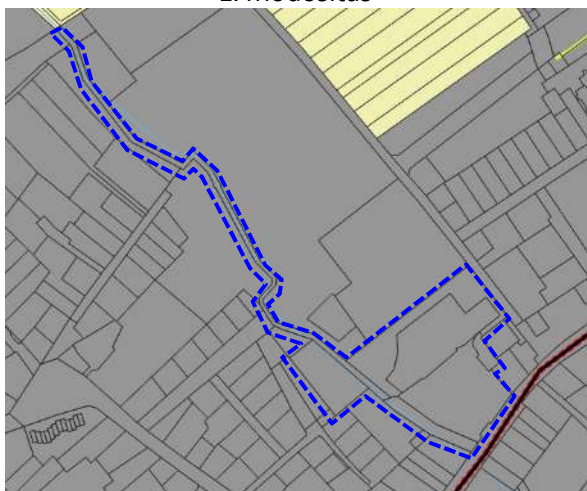
- **1. módosítás: települési és vízgazdálkodási térségen belül** összesen 474 m² KÖu jelű területfelhasználásban megjelenített településközpont vegyes terület területfelhasználás kerül kijelölésre a V jelű vízgazdálkodási terület területfelhasználás módosításával.
(Megj.: A módosítás során a Településszerkezeti terv területi mérleg szabályait figyelembe véve nő a beépítésre szánt területek nagysága, miközben a térképi mellékleten az érintett terület KÖu jelű területfelhasználásban kerül megjelenítésre. A valóságban építési övezet meghatározása nem történik, a terület a Zsolnai köz elnevezésű úthoz tartozik, mint zöldfelülettel fedett árok. Így a vízgazdálkodási terület helyett közlekedési terület területfelhasználásban kerül megjelenítésre a 2243/2 hrsz.-ú telek részterülete, mely területet a TSZT alkalmazási szabályai szerint a szomszédos településközpont vegyes terület területfelhasználási egység területéhez kell számolni.)
- **3. módosítás: erdőgazdálkodási és települési térségen belül** összesen 267 m² Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználás kerül kijelölésre Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználás módosításával.
- **9. módosítás: mezőgazdasági térségen belül** összesen 6340 m² Má jelű általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre V jelű vízgazdálkodási terület területfelhasználás módosításával.

123

A tervezett területfelhasználás módosításokkal új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

A módosítással érintett területek a PMTrT szerkezeti tervének vonatkozó részletén:

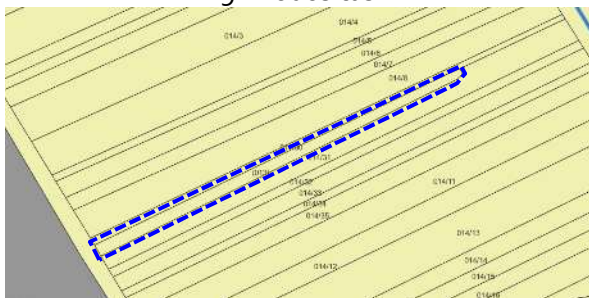
1. módosítás



3. módosítás



9. módosítás



ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

Az erdőgazdálkodási térségen belüli területfelhasználás módosítás kapcsán az erdők övezetére vonatkozó szabályokat kell figyelembe venni. Az Erdők övezetére vonatkozó igazolást *lásd lentebb a 1.2.2. fejezetben*.

TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

Az előírásoknak megfelelően települési térségen belül bármilyen építési övezet, övezet kijelölhető, így **a módosítási szándékok nem ellentétesek a települési térségre vonatkozó előírásokkal, azokkal összhangban vannak.**

MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

A területfelhasználás módosítással mezőgazdasági térségen belül jelenleg 1153,3 ha terület sorolható más települési területfelhasználási egységbe a nagyvárosias lakóterület és a vegyes terület területfelhasználások kivételével.

A 9. módosítás során 0,64 ha általános mezőgazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre vízgazdálkodási települési területfelhasználási egységből, így a fejlesztés kapcsán a településen a mezőgazdasági térségen belül felhasználható területek nagysága nő. 124

PMTTr szerinti mezőgazdasági térség területe (ha)	Trtv. által előírt megfelelés (ha)	Felhasználható terület (ha)	Korábbi tervmódosítás során igénybe vett terület (ha)	Jelen módosítás során igénybe vett terület (ha)	Módosítások után felhasználható további terület
5530,0	4147,5 (75 %)	1832,5 (25 %)	-679,2	+0,64	1153,94

A fejlesztés kapcsán a mezőgazdasági térségen belül a területfelhasználás módosítás megvalósítható, ugyanis nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználás nem kerül kijelölésre.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

A PMTRT szerkezeti terve az érintett vízfolyást egy vonallal vízgazdálkodási térségben határozza meg, mely vonal nem követi a valóságnak megfelelően az árok nyomvonalát, így a módosítással érintett terület csak egy kis részén került vízgazdálkodási térség meghatározásra.

A tervezés során 0,0474 ha beépítésre nem szánt közlekedési terület területfelhasználásban megjelenített településközpont vegyes terület és KÖU-3 jelű közlekedési terület övezet kerül kijelölésre vízgazdálkodási térségen belül, megjelenítve a „helyi jelentőségű vízelvezetés” jelkulcsi elemmel a fedett árok helyét. A tervezett módosítás során a Zentai köz által igénybe vett tényleges terület kerül közlekedési övezetben meghatározásra, azonban a TSZT alkalmazási szabályai szerint a kiszolgáló utak területét a szomszédos területfelhasználási egységek területéhez kell sorolni, így jelen esetben a területi mérlegben az érintett terület a településközpont vegyes területfelhasználási egységhez kerül hozzászámításra.

A módosítás tekintetében az összhang továbbra is biztosítható, az árok területe nem csökken, annak nyomvonala a szabályozási tervben megjelenítésre kerül.



125

vízgazdálkodási térség megjelenítése
a területfelhasználás módosítással érintett 2243/2 hrsz.-ú telek és környezetében

1.2.2. TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

A hatályos DÉSZ a tájképvédelmi terület övezetével kapcsolatosan meghatározza a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, továbbá a 33/2018. (XII. 17.) Dabas város településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet a településképi követelményeket.

A 9. módosítás során területfelhasználás módosítás történik. A módosítás következtében, a mezőgazdasági területek nagysága nő. A HÉSZ tájképvédelmi területére vonatkozó előírásainak kiegészítése nem szükséges, a térségi övezettel az összhang továbbra is biztosított marad.

ERDŐK ÖVEZETE

Az Trtv. által meghatározott előírások a következők:

„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

A területfelhasználás módosítással erdőgazdálkodási térségen belül és így erdők övezetén belül jelenleg 12,8698 ha terület sorolható más települési területfelhasználási egységbe.

A 3. módosítás során 0,0267 ha (267 m²) gazdasági erdőterület területfelhasználás kerül kijelölésre falusias lakóterület területfelhasználás helyett, így a módosítás kapcsán a településen az erdőterület területfelhasználású területek nagysága az erdők övezetén belül nő.



erdőtelepítésre javasolt terület és erdők övezete a tervezési terület lehatárolásával

PMTTrT szerinti erdőgazdálkodási térség területe (ha)	Trtv. által előírt megfelelés (ha)	Felhasználható terület (ha)	Korábbi tervmódosítás során igénybe vett terület (ha)	Jelen módosítás során igénybe vett terület (ha)	Módosítások után felhasználható további terület
1730,7175*	1644,1816 (95 %)	86,5358 (5 %)	-73,666	+0,0267	13,1368

* A hatályos terven jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek területével csökkentett érték.

A tervezet módosítás kapcsán az erdőgazdálkodási térségen és így az erdők övezetén belül a területfelhasználás módosítás megvalósítható, ugyanis a felhasználható erdőterületek nagysága kis mértékben, de nő. Az összhang az övezetre vonatkozó előírásokkal továbbra is biztosított.

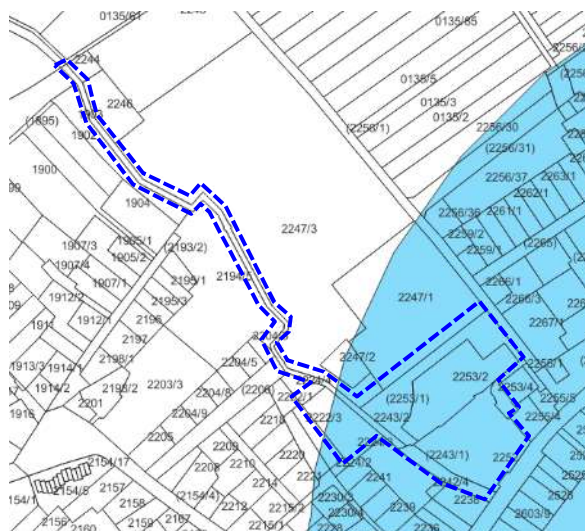
VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

Az MvM rendelet által meghatározott előírások a következők:

- „5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.
- (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
- (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
- (4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett
- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.”

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

Az 1. módosítás során közlekedési terület területi lehatárolás módosul a kialakult állapotnak (kialakított Zsolnai köz szerint) megfelelően. A módosítás során történő területfelhasználás és övezet váltással a DÉSZ előírásainak kiegészítése, módosítása nem szükséges a felszíni és a felszín alatti vizek védelme érdekében, a térségi övezetre vonatkozó előírásokkal az összhang továbbra is biztosított.



*vízminőség-védelmi övezet a tervezési terület
lehatárolásával*

KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETE

A PMTrt. által meghatározott előírások a következők:

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

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

a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,

b) a település zöldfelületeinek bővítésére,

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

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

a) a klímakiegyenlítési,

b) a mechanikai védelmi, és

c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

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

Azokon a településeken, melyek érintettek a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetével, azok településrendezési eszközeinek módosítása során előírásokat kell megfogalmazni a vizek helyben tartására és felhasználására, a zöldfelületek bővítésére, az árnyékolt felületek növelésére. A módosítások során ezen szempontok érvényesítése érdekében a rendezéssel érintett területek vonatkozásában új előírások nem kerülnek meghatározásra, tekintettel arra, hogy a módosításokkal érintett övezetek jelenlegi és tervezett előírásai rögzítik a létesítendő minimális zöldfelületi arányokat és azok kialakítása kapcsán a TKR előírásait szükséges figyelembe venni. A módosítások következtében az erdőterületek nagysága kis mértékben, de nő, továbbá a meglévő zöldfelületek arányában jelentős változás nem történik.

Az övezettel az összhang továbbra is biztosított.

V. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

1. HATÁROZATTERVEZET

Dabas Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025 (... ..) sz. határozata

Dabas Város 327/2022. (X. 27.) sz. Kt. határozattal megállapított
Településszerkezeti tervének módosításáról

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbi döntést hozza:

128

1. Dabas közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja Dabas Településszerkezeti Tervének módosítását (a továbbiakban: TSZT),

- a) jelen határozat 1. mellékletét, a TSZT 1. mellékletében szereplő Szerkezeti Tervlap módosító tervlapját,
- b) jelen határozat 2. mellékletét, a TSZT 3. mellékletének „3.1.4. 2022-es elfogadás óta történt változások” fejezetének módosító kiegészítését,
- c) jelen határozat 3. mellékletét, a TSZT 4. mellékletének „4.1 A település (a szerkezeti terv) területfelhasználási területi mérlege” fejezet táblázatának módosító kiegészítését,
- d) jelen határozat 4. mellékletét, a TSZT 5. mellékletének „5.4. 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel” fejezetének módosító kiegészítését.

2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti TSZT módosítással

- a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás nem változik, a módosításokkal új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik;
- b) az Országos Területrendezési Terv és a Pest megye területrendezési terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevétel nem történik, a módosításokkal az erdők övezetén belül az erdőterületek nagysága nő.

3. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő helyi építési szabályzat módosításokat a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

Jelen határozat a közlését követő napon lép hatályba.

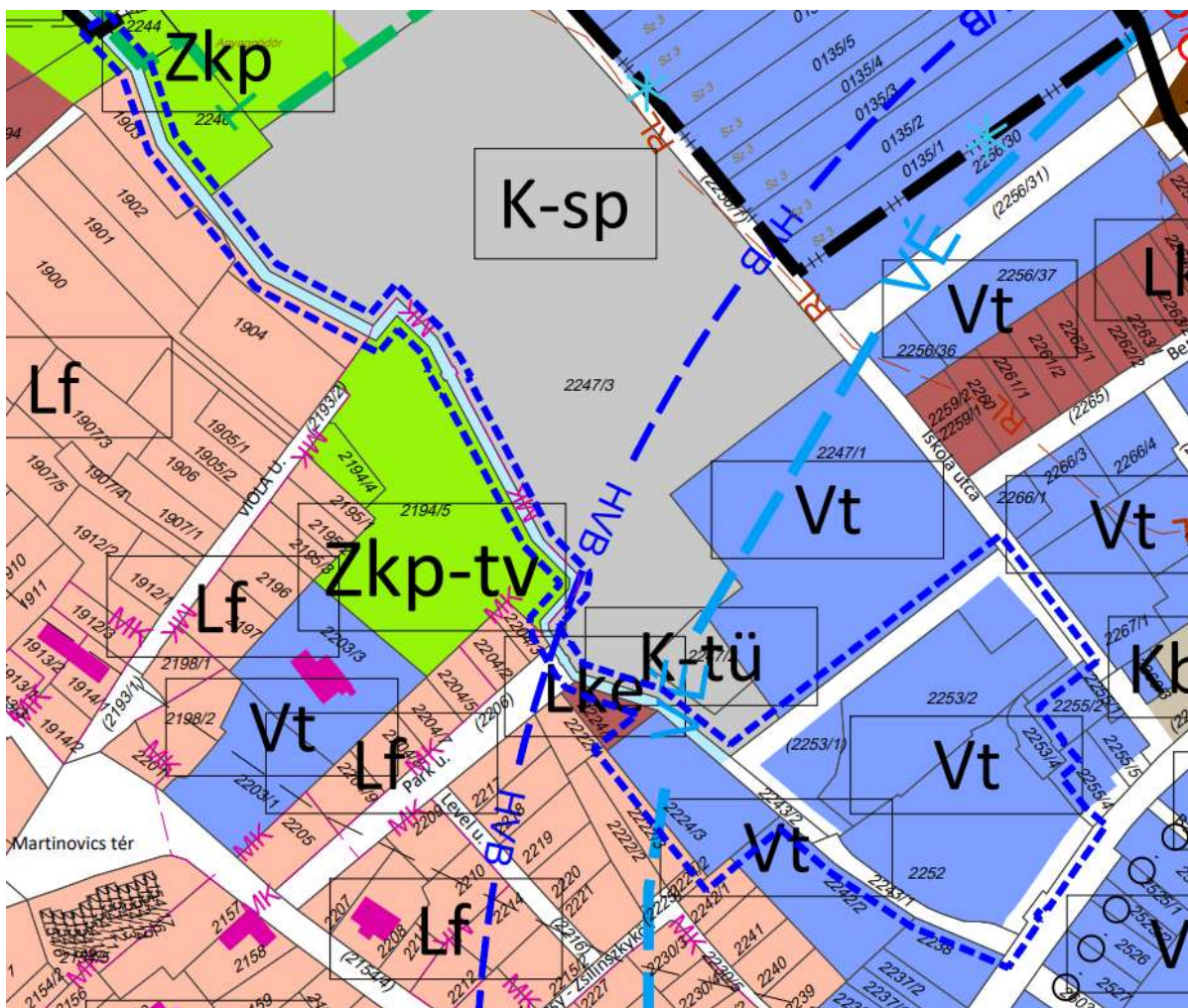
A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy jelen településszerkezeti terv módosításáról szóló határozat közlését az elfogadást követő legkésőbb 10. napon tegye meg.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

A .../2025. (... ..) sz. Kt. határozat 1. melléklete

módosító TSZT szerkezeti tervlap részletei

1. módosítás



129

--- módosítással érintett terület hatálya

Kovács Beáta

KOVÁCS BEÁTA

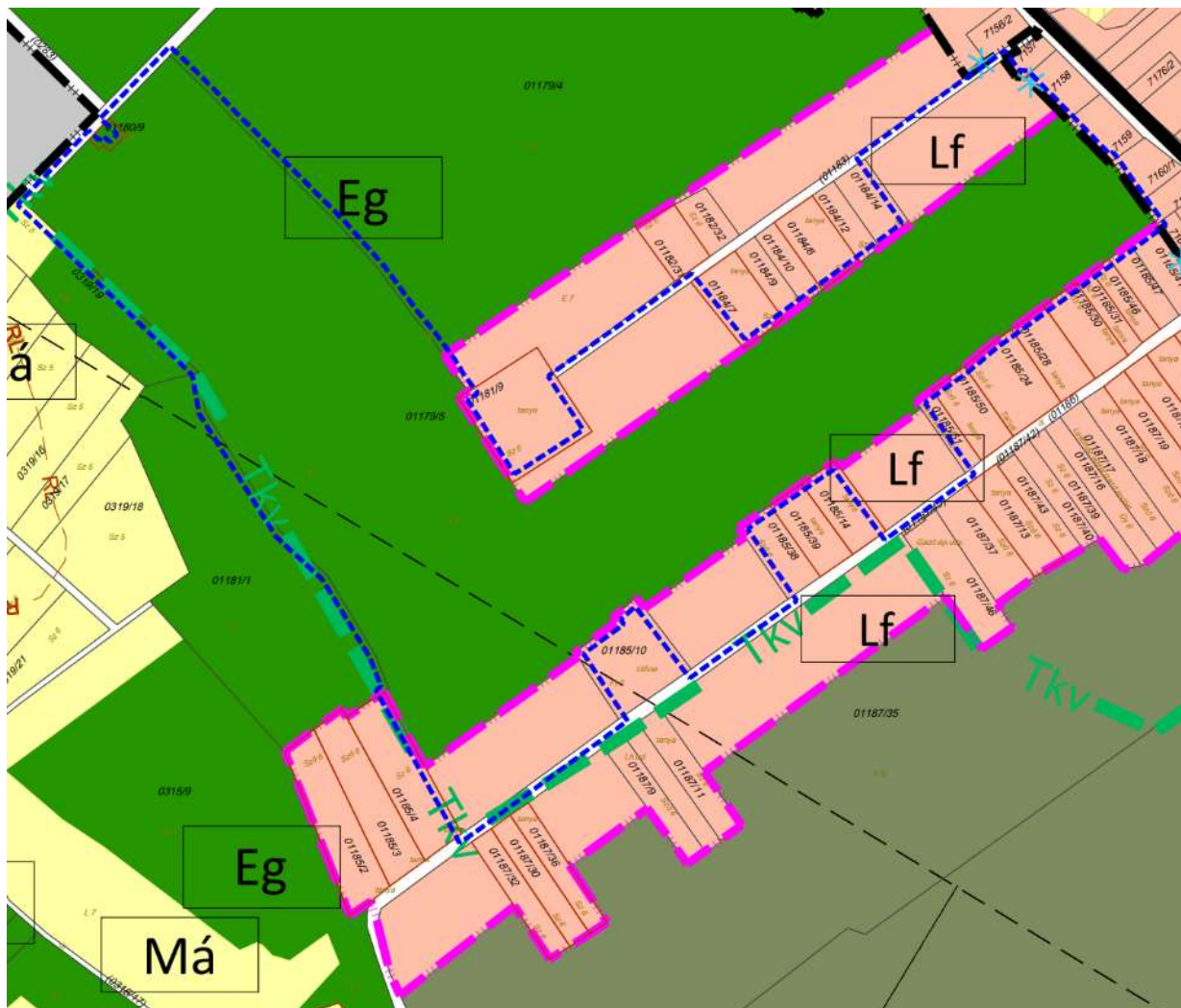
TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. A módosító tervlap részleteket követően kerül bemutatásra az egységes szerkezetű módosító tervlap. Az elfogadásra kerülő egységes szerkezetű tervlapon a módosítással érintett terület hatálya már nem kerül megjelenítésre.

módosító TSZT szerkezeti tervlap részletei

3. módosítás



130

--- módosítással érintett terület hatálya

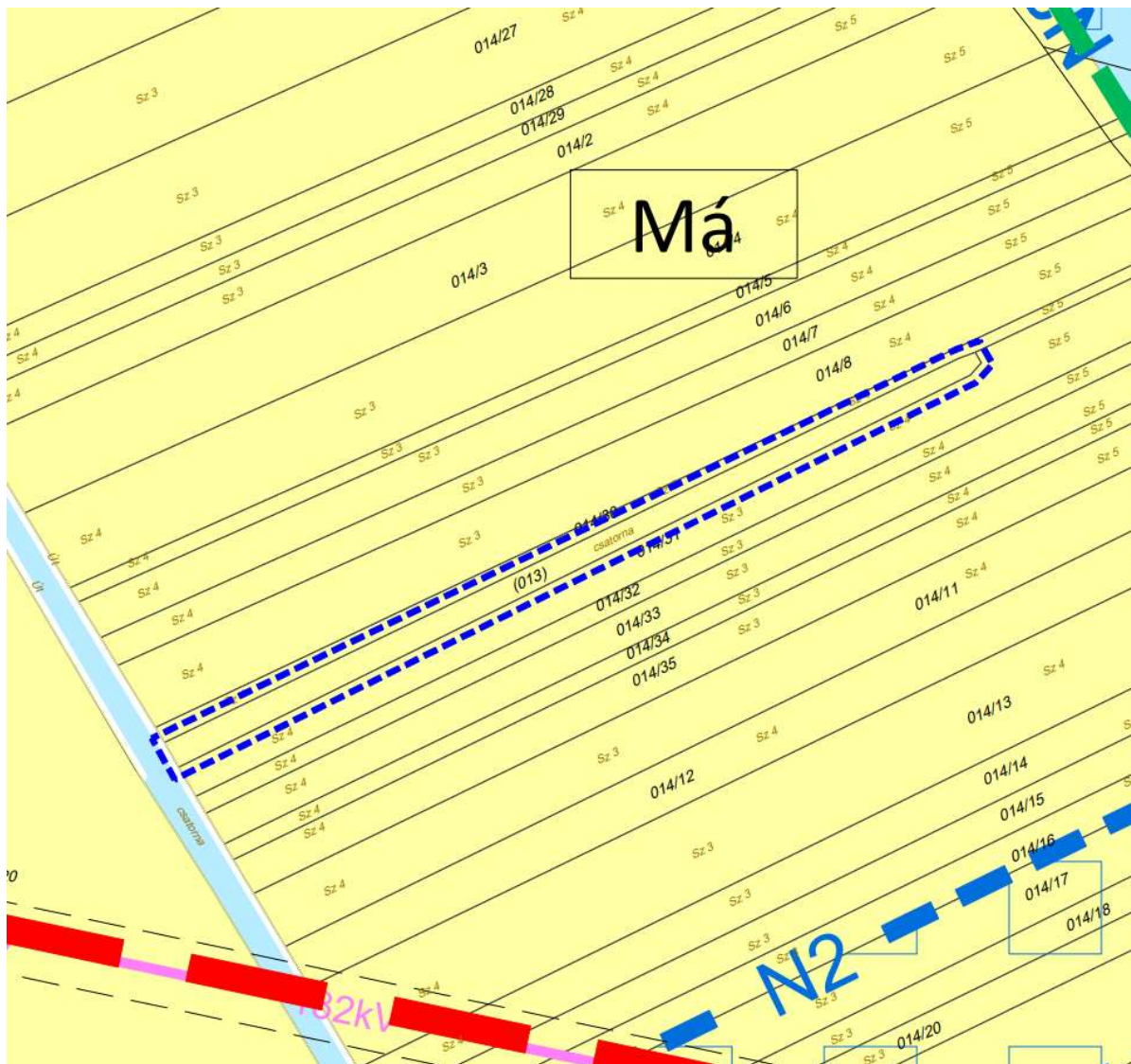
KOVÁCS BEÁTA
TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. A módosító tervlap részleteket követően kerül bemutatásra az egységes szerkezetű módosító tervlap. Az elfogadásra kerülő egységes szerkezetű tervlapon a módosítással érintett terület hatálya már nem kerül megjelenítésre.

módosító TSZT szerkezeti tervlap részletei

9. módosítás



131

--- módosítással érintett terület hatálya

Kovács Beáta

KOVÁCS BEÁTA
TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. A módosító tervlap részleteket követően kerül bemutatásra az egységes szerkezetű módosító tervlap. Az elfogadásra kerülő egységes szerkezetű tervlapon a módosítással érintett terület hatálya már nem kerül megjelenítésre.

A .../2025. (... ..) sz. Kt. határozat 2. melléklete

A 327/2022. (X. 27.) sz. Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti terv 3. mellékletének kiegészítése

A TSZT 3. mellékletének „3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások” című alfejezetben lévő táblázat az alábbi sorokkal egészül ki:

MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐJE		MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS
5/1.	Dabas Város Önkormányzata	2243/2 hrsz.	ÚJ BSZT	V	Vt
5/2.	Dabas Város Önkormányzata	01179/5 hrsz.	BNSZT	Lf	Eg
5/3.	Dabas Város Önkormányzata	013 hrsz.	BNSZTV	V	Má

132

A .../2025. (... ..) sz. Kt. határozat 3. melléklete

A 327/2022. (X. 27.) sz. Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti terv 4. mellékletének módosítása

A TSZT 4. melléklet „4.1 A település (a szerkezeti terv) területfelhasználási területi mérlege” című fejezet táblázata helyébe az alábbi táblázat lép:

DABAS VÁROS TERÜLETFELHASZNÁLÁS TERÜLETI MÉRLEGE				
TERÜLETFELHASZNÁLÁS AZONOSÍTÓJA	TERÜLETE		TERÜLETARÁNY	
	m²	ha	%	
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK				
Lakóterület				
Kisvárosias lakóterület	Lk	55856,1493	5,59	0,03
Kertvárosias lakóterület	Lke	1524197,6726	152,42	0,92
Kertvárosias lakóterület tervezett	Lke/T	184242,8835	18,42	0,11
Falusias lakóterület	Lf	10216356,3790	1021,64	6,15
Falusias lakóterület tervezett	Lf/T	626882,6102	62,69	0,38
Vegyes terület				
Településközpont vegyes terület	Vt	1061668,8355	106,17	0,64
Településközpont vegyes terület tervezett	Vt/T	111595,9882	11,16	0,07
Gazdasági terület				
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	5800556,4785	58,06	0,35
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület tervezett	Gksz/T	440501,4184	44,05	0,27
Ipari gazdasági terület	Gip	5385921,8312	538,59	3,24
Ipari gazdasági terület tervezett	Gip/T	2379974,6931	238,00	1,43
Általános gazdasági terület	G	307682,4333	30,77	0,19
Általános gazdasági terület tervezett	G/T	8116,7746	0,81	0,005
Különleges beépítésre szánt terület				
Sportterület	K-sp	235567,9426	23,56	0,14
Strand, szabadidő központ	K-st	115440,5674	11,54	0,07
Rekreációs terület	K-rek	109061,0004	10,91	0,07
Temető	K-t	246016,7764	24,60	0,15
Temető bővítés	K-t/T	23666,9962	2,37	0,01
Hulladéklerakó	K-h	125397,5433	12,54	0,08
Hulladéklerakó tervezett	K-h/T	148871,2045	14,89	0,09
Fémhulladék újrahasznosító	K-hf	124586,7902	12,46	0,08
Bánya	K-b	91856,4410	9,19	0,06

133

Honvédség	K-ht	34524228,2284	3452,42	20,79
Szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (Nyárfás öntözőterület)	K-szv	455070,0665	45,51	0,27
Kispuska lőtér	K-l	7198,0856	0,72	0,004
Településüzemeltetés	K-tü	18129,5184	1,81	0,01
Mezőgazdasági üzemi terület*	K-mü	98280,2561	9,83	0,06
ÖSSZESEN*		<u>59206925,5644</u>	<u>5920,69</u>	<u>35,66</u>
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK				
Különleges beépítésre nem szánt terület				
Bánya	Kb-b	93983,5898	9,40	0,06
Kert	Kb-kert	78136,1412	7,81	0,05
Rekreációs terület	Kb-rek	139944,3501	13,99	0,08
Városi tér	Kb-Vt	2847,9212	0,28	0,002
Megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló terület	Kb-Me	103979,3536	10,40	0,06
Mezőgazdasági üzemi terület*	Kb-mü	0,0000	0,00	0,00
Szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület	Kb-szv	130115,5300	13,01	0,08
Erdőterület				
Védelmi erdő	Ev	5958201,5482	595,82	3,59
Gazdasági erdő	Eg	<u>10898212,2334</u>	<u>1089,82</u>	6,56
Közművelődési erdő	Ek	182329,4447	18,23	0,11
Honvédelmi erdő	Ev-h	31966701,7547	3196,67	19,25
Zöldterület				
Közpark	Zkp	232948,7212	23,29	0,14
Közpark – új beépítésre szánt területhez kapcsolódó	Zkp-tv	24146,3551	2,41	0,01
Közpark – hitéleti célú	Zkp-h	33548,8573	3,35	0,02
Közpark – rekreáció	Zkp-rek	383972,5676	38,40	0,23
Közpark – településüzemeltetés	Zkp-tü	26738,8109	2,67	0,02
Közkert	Zkk	29097,3061	2,91	0,02
Közkert – hitéleti célú	Zkk-h	15066,3060	1,51	0,01
Vízgazdálkodási terület				
Vízfolyás, csatorna vízgazdálkodási területe	V	<u>2027131,5424</u>	<u>202,71</u>	<u>1,22</u>
Mezőgazdasági terület				
Általános mezőgazdasági terület	Má	<u>35911537,1247</u>	<u>3591,15</u>	21,63
Általános mezőgazdasági terület – rét	Má-r	14070909,3299	1407,09	8,48
Közlekedési terület				
Vasútterület	KÖk	183295,9227	18,33	0,11

Közlekedési terület	KÖu	4324878,0985	432,49	2,60
ÖSSZESEN*		<u>106817722,8093</u>	<u>10681,77</u>	<u>64,34</u>
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TERÜLETE		166024648,3737	16602,46	100,00
TELJES TERÜLET		166024648,3737	16602,46	100,00
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG ÉS A TELJES TERÜLET KÜLÖNBÖZETE		0	0	0

* folyamatban lévő módosítással bemutatott érték

A .../2025. (... ..) sz. Kt. határozat 4. melléklete

A 327/2022. (X. 27.) sz. Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti terv 5. mellékletének módosítása

A TSZT 5. melléklet „5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel” című fejezet táblázatának „települési térség”, „erdőgazdálkodási térség”, „vízgazdálkodási térség”, továbbá az „erdők övezete”, „vízminőségvédelmi terület övezete” és „klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete” sora az alábbiak szerint kiegészül az 5. módosítás tekintetében, melyek során területfelhasználás módosítás történik az érintett térségen és/vagy övezeten belül:

	MÓDOSTÁS SZÁMA	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK
TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS		
települési térség	1.	(7513/5), 7513/6, 7513/7, 7513/9, 7513/10, (7513/11), 7513/12, 7518, 7519, 7520/1, 7520/2 hrsz.-ú telkek
	4/1., 4/2., 4/3., 4/6. 4/7., 4/9., 4/10, 4/18., 4/22., 4/23., 4/24., 4/28.	0185/23, 0179/103-106, 2537, 3795/1-2, 2257/43-45, 4261, 5870, 0203/60, 0179/80-82, 4477, 2203/1, 2203/3, 936-943, 945/1, 946/1, 947/1, 948, 945/2, 946/2, 947/2, 0256/1-2, 1524, 1815, 3373, 6677, 6908, 2973, 3395, 6721 és 6825/1, 0173/7-9 hrsz.-ú telkek
	5/1., 5/2.	2243/2, 01179/5 hrsz.-ú telkek
erdőgazdálkodási térség	2.	01213/4, 01213/38-42 és 0315/9 hrsz.-ú telkek
	4/1., 4/9., 4/19.	0179/86, 0176/10-11, 0199/41-42, 01190/6-7 hrsz.-ú telkek
	5/2.	01179/5 hrsz.-ú telek
mezőgazdasági térség ¹	2.	01213/39-41, 0315/19-22, 0315/9 és a 0315/29-31 hrsz.-ú telkek
	² 3.	0145/14-17 hrsz.-ú telkek
	³ 4/1., 4/9., 4/13., 4/19., 4/28.	0838, 0176/9, 0203/61, 0179/99, 0203/1-3, 0199/2, 0439/11-15, 01190/6, 0145/11-12 hrsz.-ú telkek
	5/3.	013 hrsz.-ú telek
vízgazdálkodási térség	5/1.	2243/2 hrsz.-ú telek
ORSZÁGOS, TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK		
erdők övezete	2.	01213/42, 01213/38 és a 0315/9 hrsz.-ú telkek

136

¹ Módosította a 214/2024. (IX. 05.) Kt. határozat

² Beiktatta a 306/2024. (XI. 28.) Kt. határozat

³ Módosította a 136/2025. (V. 15.) Kt. határozat

	4/1., 4/9., 4/19.	0176/10-11, 0199/4-42, 01190/7 hrsz.-ú telkek
	5/2.	01179/5 hrsz.-ú telek
vízminőség-védelmi terület övezete	1.	7519, 7520/1-2, (7513/11), 7513/12 hrsz.-ú telkek
	4/2., 4/3., 4/6., 4/10., 4/13., 4/24.	2537, 3865/52, 2257/55, 4477, 0439/11-15, 1524, 3373, 6677, 6908, 2973, 3395, 3382, 6721, 6825/1 hrsz.-ú telkek
	5/1.	2243/2 hrsz.-ú telek
tájképvédelmi terület övezete ⁴	2.	01213/38-42, 0315/19-22 és a 0315/29-31 hrsz.-ú telkek
	⁵ 4/13., 4/19., 4/22.	0439/11-15, 01190/6-7, 936-949, 950/2 hrsz.-ú telkek
	5/3.	013 hrsz.-ú telek
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	1., 2., 3., 4., 5.	település teljes területe

ATSZT 5. melléklet „5.4.1. Térségi területfelhasználásnak való megfelelés igazolása” című fejezet az 5. módosítás tekintetében az alábbiak szerint egészül ki:

5. MÓDOSÍTÁS

Erdőgazdálkodási térség

Az erdőgazdálkodási térségen belüli területfelhasználás módosítás kapcsán az erdők övezetére vonatkozó szabályokat kell figyelembe venni. Az Erdők övezetére vonatkozó igazolást *lásd lentebb az 5.4.2. fejezetben*.

Települési térség

Az előírásoknak megfelelően települési térségen belül bármilyen építési övezet, övezet kijelölhető, így **a módosítási szándékok nem ellentétesek a települési térségre vonatkozó előírásokkal, azokkal összhangban vannak.**

Mezőgazdasági térség

A területfelhasználás módosítással mezőgazdasági térségen belül jelenleg 1153,3 ha terület sorolható más települési területfelhasználási egységbe a nagyvárosias lakóterület és a vegyes terület területfelhasználások kivételével.

Az 5/3. módosítással összesen 0,64 ha általános mezőgazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre vízgazdálkodási települési területfelhasználási egységből, így a fejlesztés kapcsán a településen a mezőgazdasági térségen belül felhasználható területek nagysága nő.

PMTTr szerinti mezőgazdasági térség területe (ha)	Trtv. által előírt megfelelés (ha)	Felhasználható terület (ha)	Korábbi termőmódosítás során igénybe vett terület (ha)	Jelen módosítás során igénybe vett terület (ha)	Módosítások után felhasználható további terület
5530,0	4147,5 (75 %)	1832,5 (25 %)	-679,2	+0,64	1153,94

⁴ Módosította a 214/2024. (IX. 05.) Kt. határozat

⁵ Módosította a 136/2025. (V. 15.) Kt. határozat

A fejlesztés kapcsán a mezőgazdasági térségen belül a területfelhasználás módosítás megvalósítható, ugyanis nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználás nem kerül kijelölésre.

Vízgazdálkodási térség

A PMTRT szerkezeti terve az érintett vízfolyást egy vonallal vízgazdálkodási térségben határozza meg, mely vonal nem követi a valóságnak megfelelően az árok nyomvonalát, így a módosítással érintett terület csak egy kis részén került vízgazdálkodási térség meghatározásra.

A tervezés során 0,0474 ha beépítésre nem szánt KÖu területfelhasználásba nem tartozó közlekedési területben megjelenített terület és KÖu-3 jelű közlekedési terület övezet kerül kijelölésre vízgazdálkodási térségen belül, megjelenítve a „helyi jelentőségű vízvezetés” jelkulcsi elemmel a fedett árok helyét. A tervezett módosítás során a Zentai köz által igénybe vett tényleges terület kerül közlekedési övezetben meghatározásra, azonban a TSZT alkalmazási szabályai szerint a kiszolgáló utak területét a szomszédos területfelhasználási egységek területéhez kell sorolni, így jelen esetben a területi mérlegben az érintett terület a településközpont vegyes területfelhasználási egységhez kerül hozzászámításra.

A módosítás tekintetében az összhang továbbra is biztosítható, az árok területe nem csökken, annak nyomvonala a szabályozási tervben megjelenítésre kerül.

138

ATSZT 5. melléklet „5.4.2. Országos, térségi és megyei övezeteknek való megfelelés igazolása” című fejezet az 5. módosítás tekintetében az alábbiak szerint egészül ki:

5. MÓDOSÍTÁS

Erdők övezete

A területfelhasználás módosítással erdőgazdálkodási térségen belül és így erdők övezetén belül jelenleg 12,8698 ha terület sorolható más települési területfelhasználási egységbe.

Az 5/2. módosítás során 0,0267 ha (267 m²) gazdasági erdőterület területfelhasználás kerül kijelölésre falusias lakóterület területfelhasználás helyett, így **a módosítás kapcsán a településen az erdőterület területfelhasználású területek nagysága erdők övezetén belül nő.**

PMTrT szerinti erdőgazdálkodási térség területe (ha)	Trtv. által előírt megfelelés (ha)	Felhasználható terület (ha)	Korábbi tervmódosítás során igénybe vett terület (ha)	Jelen módosítás során igénybe vett terület (ha)	Módosítások után felhasználható további terület
1730,7175*	1644,1816 (95 %)	86,5358 (5 %)	-73,666	+0,0267	13,1368

* A hatályos terven jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek területével csökkentett érték.

A tervezet módosítás kapcsán az erdőgazdálkodási térségen és így az erdők övezetén belül a területfelhasználás módosítás megvalósítható, ugyanis a felhasználható erdőterületek nagysága az erdők övezetén belül nő. **Az összhang az övezetre vonatkozó előírásokkal továbbra is biztosított.**

Tájképvédelmi terület övezete

A hatályos DÉSZ a tájképvédelmi terület övezetével kapcsolatosan meghatározza a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, továbbá a 33/2018. (XII. 17.) Dabas város településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet a településképi követelményeket.

Az 5/3. módosítás során területfelhasználás módosítás történik. A módosítás következtében, a mezőgazdasági területek nagysága nő. A HÉSZ tájképvédelmi területére vonatkozó előírásainak kiegészítése nem szükséges, a térségi övezettel **az összhang továbbra is biztosított** marad.

Vízminőség-védelmi terület övezete

A hatályos DÉSZ az építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan meghatározza a felszíni vízelvezetés és szennyvízelvezetés egyedi szabályait a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében.

Az 5/1. módosítás során közlekedési terület területi lehatárolás módosul a kialakult állapotnak (kialakított Zsolnai köz szerint) megfelelően.

A módosítás során történő területfelhasználás és övezet váltással a DÉSZ előírásainak kiegészítése, módosítása nem szükséges a felszíni és a felszín alatti vizek védelme érdekében, [a térségi övezetre vonatkozó előírásokkal az összhang továbbra is biztosított.](#)

Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete

Azokon a településeken, melyek érintettek a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetével, azok településrendezési eszközeinek módosítása során előírásokat kell megfogalmazni a vizek helyben tartására és felhasználására, a zöldfelületek bővítésére, az árnyékolt felületek növelésére. A módosítások során ezen szempontok érvényesítése érdekében a rendezéssel érintett területek vonatkozásában új előírások nem kerülnek meghatározásra, tekintettel arra, hogy a módosításokkal érintett övezetek jelenlegi és tervezett előírásai rögzítik a létesítendő minimális zöldfelületi arányokat és azok kialakítása kapcsán a TKR előírásait szükséges figyelembe venni. A módosítások következtében az erdőterületek nagysága kis mértékben, de nő, továbbá a meglévő zöldfelületek arányában jelentős változás nem történik. 139

[Az övezettel az összhang továbbra is biztosított.](#)

2. RENDELETTERVEZET

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (....) önk. rendelete

Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
35/2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet módosításáról

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a településfejlesztési és településrendezési feladat részeként a helyi településrendezési és építési követelmények meghatározása és ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körének a megállapítása érdekében
- b) az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és a magyar 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

140

az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 35/2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: DÉSZ) 4.§ (4) bekezdésének p) pontja helyébe az alábbi p) – r) pontok lépnek:

- „p) helyi jelentőségű vízvezetés,
q) megtartandó gyepek,
r) megszüntető jel.”

2. §

A DÉSZ 17.§-a kiegészül az alábbi (16) bekezdéssel:

- „(16) Telekegyesítés és telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „kialakítható építési telek/telek legkisebb szélessége” és „kialakítható építési telek/telek legkisebb mélysége” szabályozótól el lehet térni, amennyiben az újonnan kialakuló telkek területe, egyéb mérete, beépítettsége úgy változik, hogy
- a) az építési övezetre, övezetre meghatározott telekalakítási paramétereknek jobban megfelel és a telek a rendeltetésének megfelelő használatra továbbra is alkalmas marad.
 - b) a meglévő épület, építmény nem kerül építési helyen kívülre.
 - c) a szomszédos telkek beépíthetőségét nem lehetetleníti el.”

3. §

A DÉSZ 4/A.§ helyébe az alábbi 54/A.§ lép:

„54/A. § A Gipe-2 jelű építési övezetben

- a) a szabályozási terven jelölt építési helyen belül épület az OTÉK 36. § (1) bekezdés b) pont figyelembevételével helyezhető el.
- b) azon telek esetében, ahol a szabályozási terv építési helyet tartamaz és az előkert mértéke 0,0 méter, ott a telket érintő telekalakítás esetén a 0328/63 és a 01226 hrsz.-ú út irányába az előkert mértéke 0,0 méter, minden egyéb esetben 5,0 m, az oldal- és hátsókerter mértéke pedig a DÉSZ 3. melléklete szerint alkalmazandó.

- c) azon az építési telken, ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl, a DÉSZ 3. melléklete szerint meghatározott építési határvonalak érvényesek.”

4. §

A DÉSZ 74.§ (11) bekezdése kiegészül az alábbi g) ponttal:

- „g) helyi jelentőségű vízelvezetés” szabályozóval érintett telek területén a vízzállítást és a csapadékvízvezetést a vízzállító képesség csökkenése nélkül biztosítani kell, a vízzállítási üzemeltetésének és karbantartásának az ágazati előírásokban rögzített feltételeinek együttes biztosításával.”

5. §

A DÉSZ 76.§-a kiegészül az alábbi (5a) bekezdéssel:

„(5a) A Zkp jelű övezetben a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozóval érintett területen

- a) közlekedési célú telek alakítható ki a DÉSZ 75.§-ának figyelembevételével.
b) az út kialakításáig épület, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető.”

6. §

A DÉSZ 81.§-a kiegészül az alábbi (8) bekezdéssel:

„(8) A V jelű övezetben a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozóval érintett területen

- a) közlekedési célú telek alakítható a DÉSZ 75.§-ának figyelembevételével.
b) az út kialakításáig épület, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető.”

141

7. §

A DÉSZ 76.§ (5) bekezdésben a „Z-kp, Z-kp-tv” szövegrész helyébe a „Zkp, Zkp-tv” szövegrész lép.

8. §

A DÉSZ 1. melléklet SZT-7, SZT-8, SZT-11, SZT-12, SZT-14, SZT-18 és SZT-23 jelű Szabályozási Tervlap szelvénye jelen rendelet 1. mellékletét képező SZT-7, SZT-8, SZT-11, SZT-12, SZT-14, SZT-18 és SZT-23 jelű Szabályozási Tervlap szelvény szerint módosul, a módosítás területi hatályával érintett területen.

9. §

A DÉSZ 3. melléklet „3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei” elnevezésű táblázat 31. sor „B” oszlopában lévő érték jelen rendelet 2. melléklet 31. sor „B” oszlopában lévő érték szerint módosul.

10. §

Záró rendelkezések

- (1) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
(2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

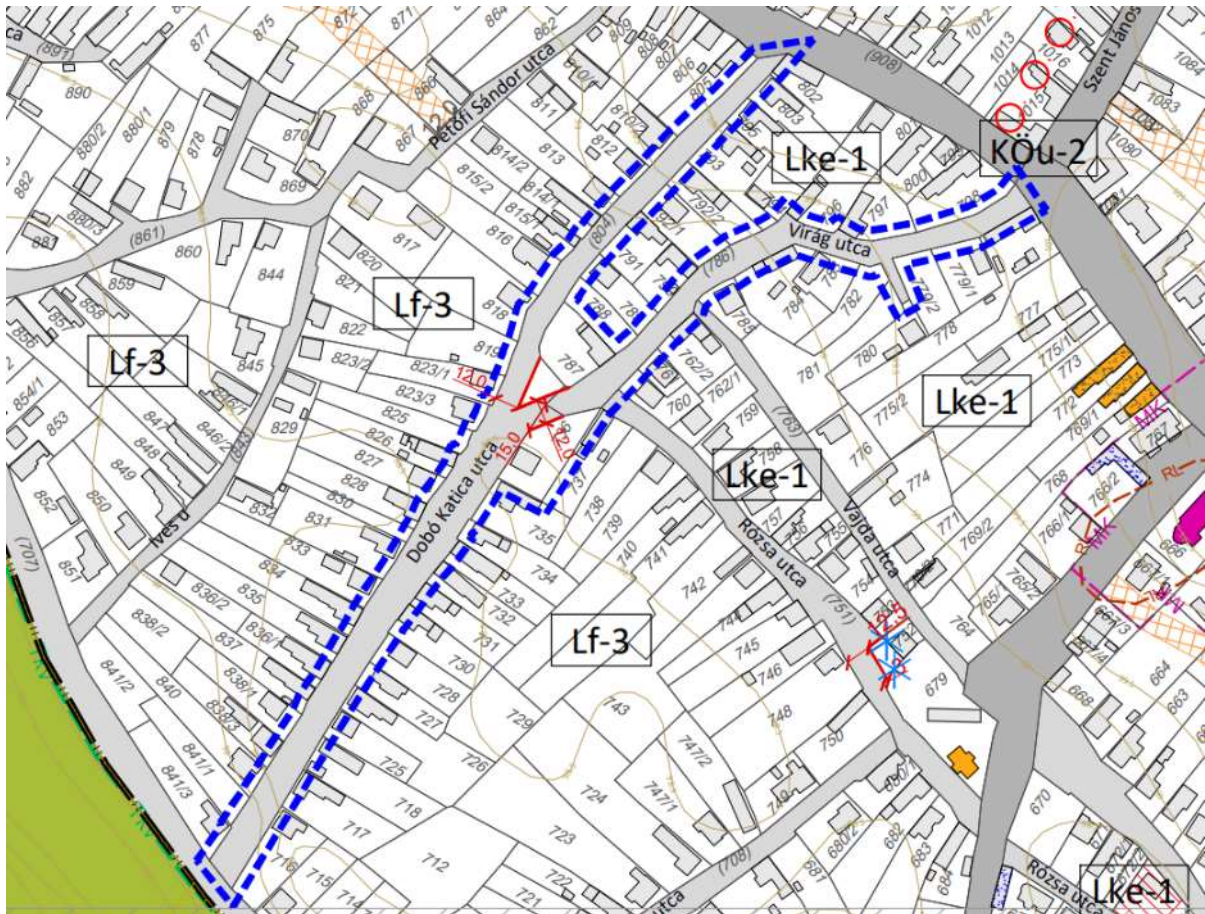
Dabas, 2025.

Polgármester

Jegyző

A .../2025. (.....) önk. rendelet 1. melléklete

módosított SZT-7 tervlap egybeszerkesztett részlete



142

— — — módosítással érintett terület hatálya

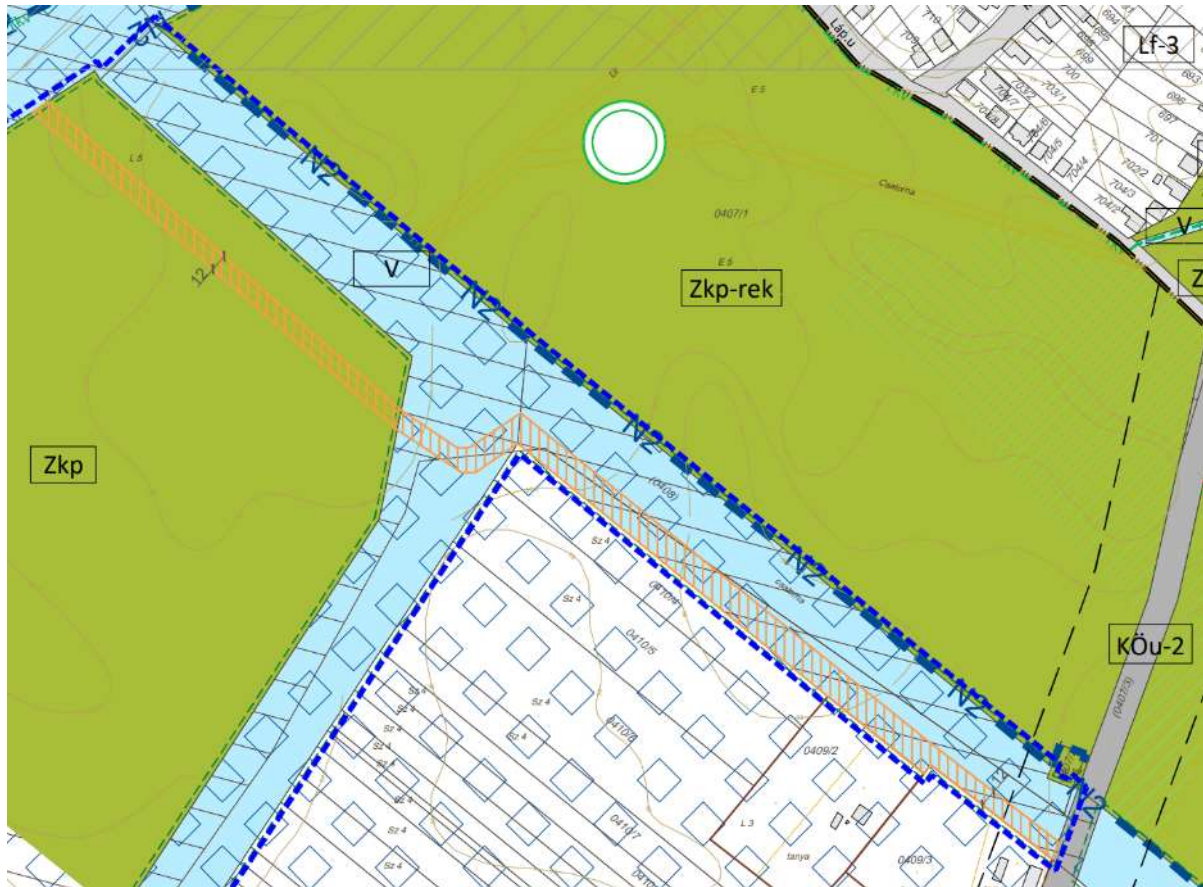
Kovács Beáta

KOVÁCS BEÁTA
TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az egységes szerkezetű tervlapok a módosított tervlap részleteket követő oldalon kerülnek bemutatásra.

módosított SZT-11 tervlap egybeszerkesztett részlete



144

--- módosítással érintett terület hatálya

Kovács Beáta

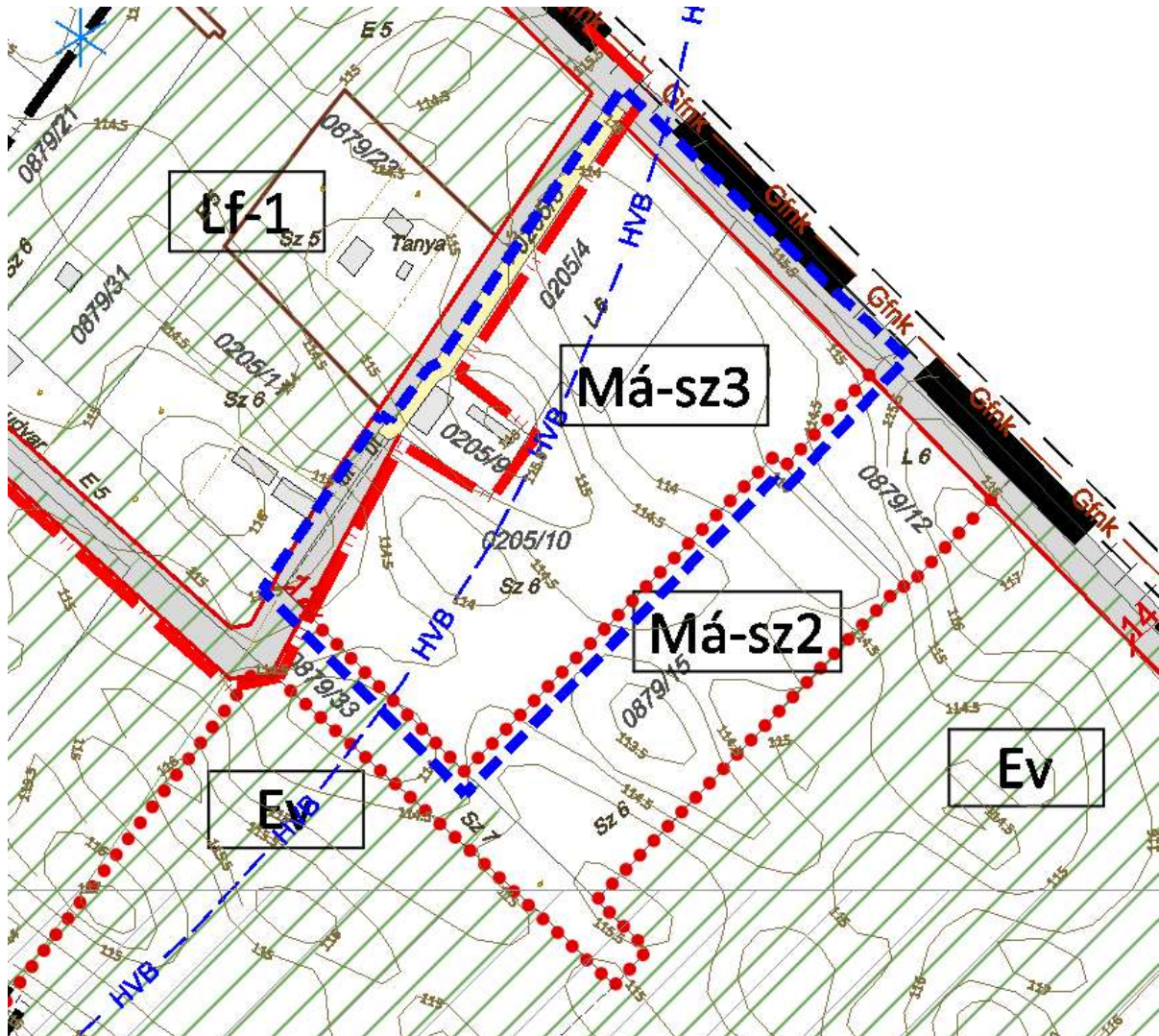
KOVÁCS BEÁTA

TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az egységes szerkezetű tervlapok a módosított tervlap részleteket követő oldalon kerülnek bemutatásra.

módosított SZT-14 tervlap egybeszerkesztett részlete



146

— módosítással érintett terület hatálya

Kovács Beáta

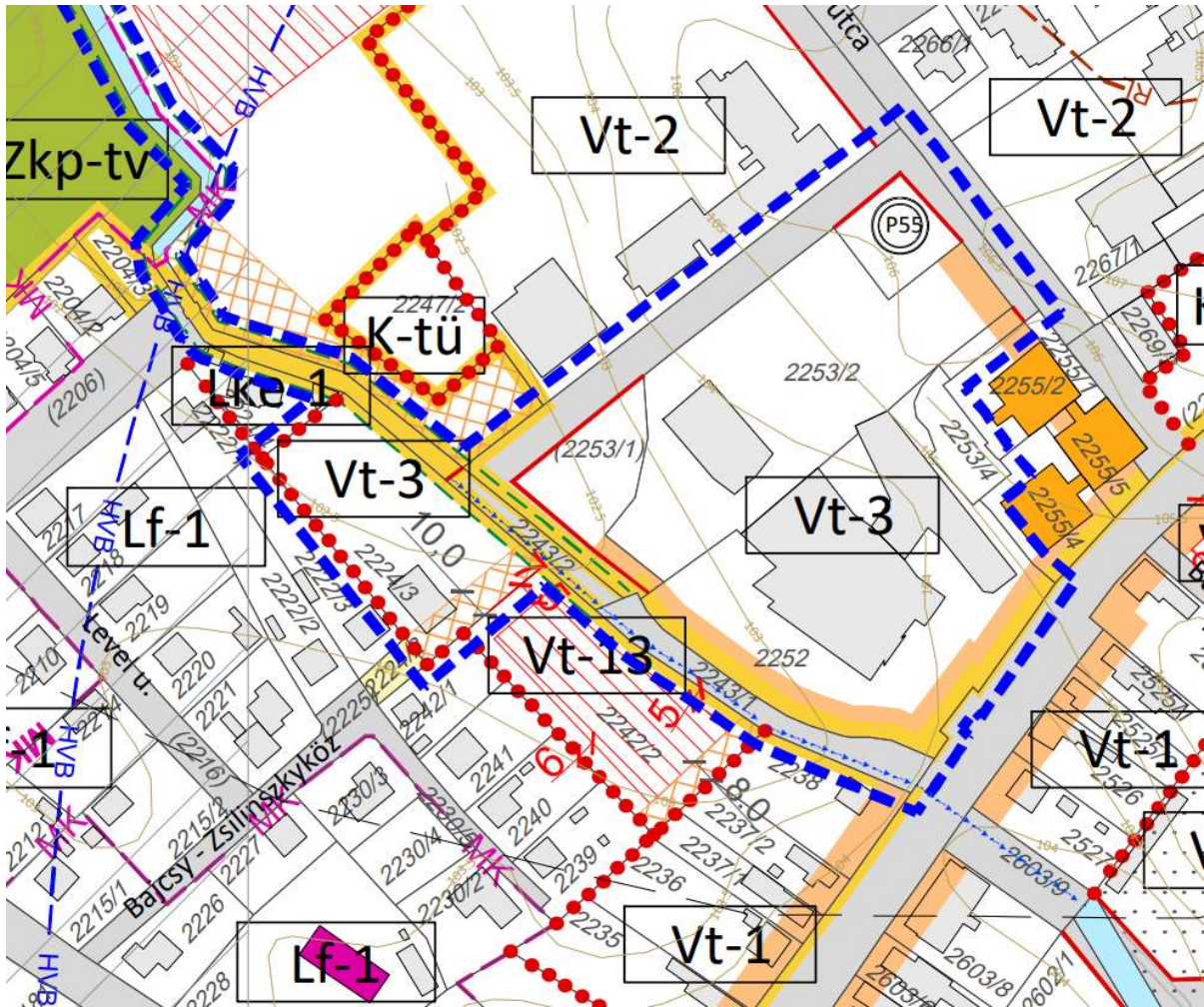
KOVÁCS BEÁTA

TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az egységes szerkezetű tervlapok a módosított tervlap részleteket követő oldalon kerülnek bemutatásra.

módosított SZT-18 tervlap egybeszerkesztett részlete



--- módosítással érintett terület hatálya

Kovács Beáta

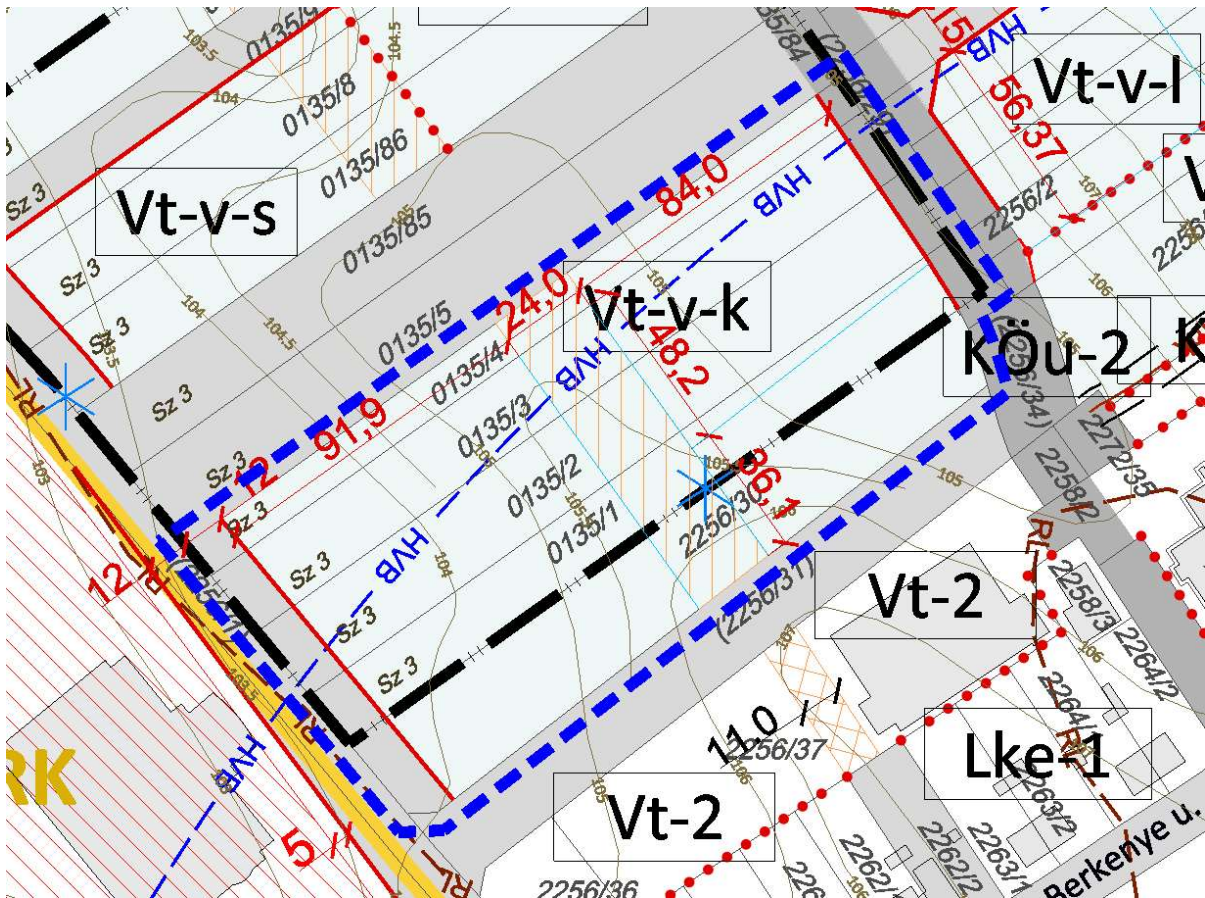
KOVÁCS BEÁTA

TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az egységes szerkezetű tervlapok a módosított tervlap részleteket követő oldalon kerülnek bemutatásra.

módosított SZT-18 tervlap egybeszerkesztett részlete



--- módosítással érintett terület hatálya

Kovács Beáta

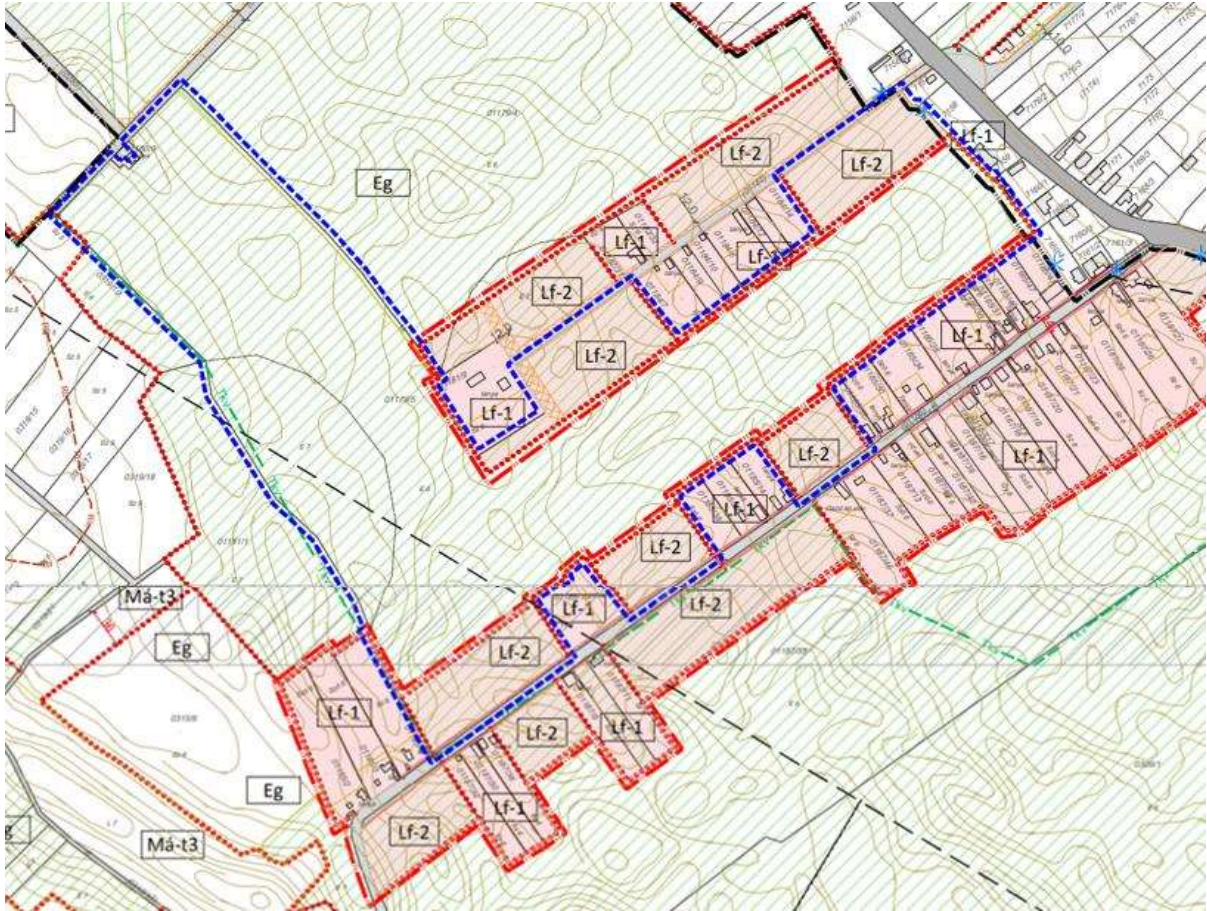
KOVÁCS BEÁTA

TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az egységes szerkezetű tervlapok a módosított tervlap részleteket követő oldalon kerülnek bemutatásra.

módosított SZT-23 és 28 tervlap egybeszerkesztett részlete



— — — módosítással érintett terület hatálya

Kovács Beáta

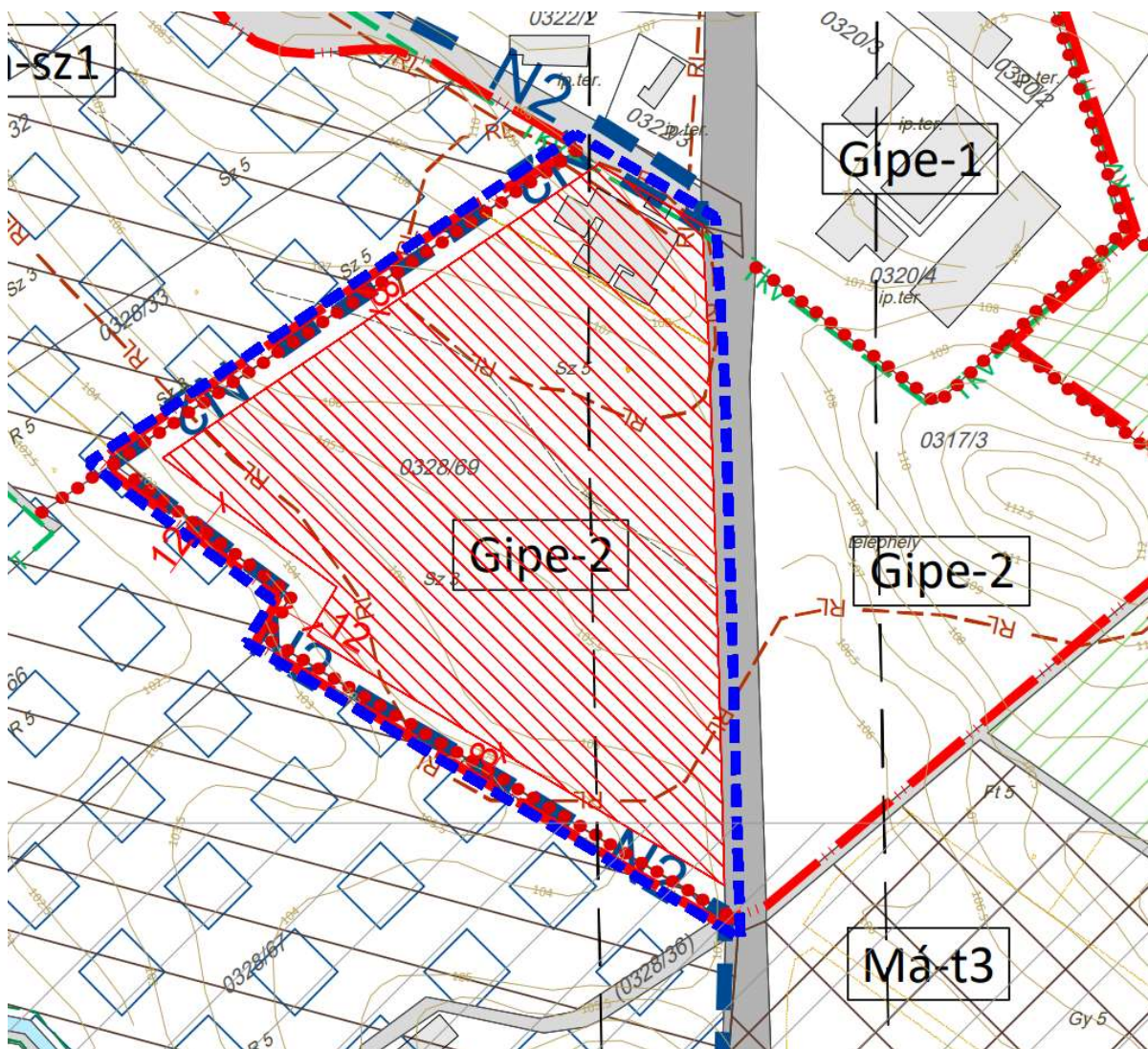
KOVÁCS BEÁTA

TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az egységes szerkezetű tervlapok a módosított tervlap részleteket követő oldalon kerülnek bemutatásra.

módosított SZT-23 tervlap részlete



--- módosítással érintett terület hatálya

Kovács Beáta

KOVÁCS BEÁTA

TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. Az egységes szerkezetű tervlapok a módosított tervlap részleteket követő oldalon kerülnek bemutatásra.

A .../2025. (... ..) önk. rendelet 3. melléklete

Dabas Helyi Építési Szabályzat 3. melléklet „3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei” elnevezésű táblázat 31. sor „B” oszlopában lévő érték módosítása

	A	B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N	
1.	Építési övezet jele	A kialakítható építési telek						Az építési övezetben																			
2.		legkisebb területe		legkisebb telek- szélessége		legkisebb telek- mélysége		a beépítési mód		előkert		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		a beépítési magasság				a szint- területi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közműve- sítettség mértéke		beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény	
3.										oldalkert						az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke											
4.										hátsókert																	
5.		(m²)		(m)		(m)		rövidítés		(m)		(%)		(%)		(m)		(m)		(m²/m²)		(%)					
6.	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes					
11.	Lke-5	15-000 2000		-		-		SZ		§		50		§		12,5		12,5		2		20		részleges [§]		-	
										§																	

VI. MELLÉKLETEK

1. 314/2025. (XI. 13.) és 344/2025. (XII. 15.) sz. ÖK. határozatok

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ TESTÜLETE

Dabas, Szent István tér 1/b.

Szám: HIV/12-286/2025.

KIVONAT

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. november 13-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből
Kihagyva a kihagyandót.

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

152

314/2025. (XI.13.) számú ÖK. HATÁROZAT

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

a) a hatályos településrendezési eszközök módosítása indokolt és szükséges az alábbi témákban, az 1. mellékletben részletezettek szerint:

1. Kálvin László utca és Iskola utca közötti közterület rendezése (2243/2 hrsz. kivett csatorna és 2253/1 hrsz. kivett közterület)
2. Kaparási utca (301/1, 303/2 hrsz.) és telkek (303, 304, 305 hrsz.) rendezése, telekcsoporthoz újraosztás érdekében
3. Segesvári út végén a 01179/5 hrsz. ingatlan megoszthatóságához szükséges szabályozási terv módosítás
4. Sári csatorna mellett meglévő út ábrázolása a szabályozási terven (0408, 0314, 0413/4 hrsz. ingatlant érintő módosítás) vagyis a Mánteleki út és Sári zsilip összekötése közlekedési célú területtel
5. DÉSZ egyes előírásainak jogtechnikai pontosítása
6. Virág utca és Dobó Katika utca sarkán lévő telek és a közterületek rendezése a kialakult állapot szerint (786 hrsz. Virág utca, 804 hrsz. Dobó Katika utca, és 787, 736 hrsz. ingatlanokat érintő módosítás)
7. Kulturális Központ területének előkészítése
8. Dabas-Szőlő 0205/9 hrsz. tervezett telekalakítása kapcsán felmerülő övezetmódosítás (0205/4, 0205/10, 0879/12 0879/15 és 0879/33 hrsz. ingatlanokat tartalmazó telektömb rendezése)
9. Dabas 013 hrsz.-ú kivett csatorna megszüntetésére irányuló szabályozási terv módosítás

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

- b) Dabas Város közigazgatási területén, kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja az a) pontban szereplő telkeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek összes területét.
- c) a Méptv. 8.§-ban foglaltak alapján dönt arról, hogy az a) pont szerinti településrendezési eszközök módosítása során, amennyiben szükségessé válik a település beépítésre szánt területét olyan használati célra növeli, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.
- d) elfogadja a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó mellékelt főépítész feljegyzést.

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

Határidő: 2026. július 31.

Felelős: Polgármester


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

Kmft.


Kőszegi Zoltán
polgármester

FELJEGYZÉS

**Dabas településrendezési eszközeinek eseti módosítása több részterületet érintően,
településfejlesztési célok településrendezési megalapozására és a DÉSZ szöveges módosítására
a Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalmáról**

Jelen feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a tervzetről és annak tartalmi elemeinek előzetes támogatásáról szóló 314/2025. (XI. 13.) sz. Képviselő-testületi határozat melléklete.

A településrendezési eszköz módosításához szükséges Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat kidolgozandó tartalma:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

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

A településrendezési eszközök eseti módosításához a területrendezési összhang igazolást, a településrendezési vizsgálatot, illetve az alátámasztó javaslatot az adott rendezési feladatnak megfelelő részletezettséggel és tartalmi mélységben kell kidolgozni. Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja, elhagyhatók.

A kidolgozásra kerülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tekintetében a hatályos településrendezési eszközök és ezek módosításainak megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei felhasználhatók, azokat ismételtelen nem kell bemutatni, hivatkozni és dokumentálni. Azok kiegészítése csak a kidolgozandó tartalomra vonatkozóan szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.

Dabas, 2025. november 11.


.....
főépítész
DR. FARKAS SÁNDOR

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

Szám: HIV/12-320/2025.

KIVONAT

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő- testülete 2025. december 15-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből
Kihagyva a kihagyandót.

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

344/2025. (XII.15.) számú ÖK. HATÁROZAT

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

- a) a 0328/69 hrsz-ú telek rendezése szükséges az egyes beépítési szabályok felülvizsgálatával, a kialakult állapot és a tervezett fejlesztések figyelembevételével;
- b) a Méptv. 8. § - ban foglaltak alapján dönt arról, hogy az a) pont szerinti településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre,
- c) elfogadja a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó mellékelt főépítész feljegyzést.

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

Határidő: 2026. július 31.

Felelős: Polgármester

Kmft.


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző


Kőszegi Zoltán
polgármester

FELJEGYZÉS

Dabas helyi építési szabályzatának a 0328/69 hrsz-ú telekre vonatkozó eseti módosítására vonatkozó településrendezési eszköz tartalmáról

Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalmáról

Jelen feljegyzés, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a feljegyzés elfogadásáról szóló 344/2025.(XII.15.) sz. Képviselő-testületi határozat melléklete.

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

Előzmények

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

Megalapozó vizsgálat

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

Alátámasztó javaslat

- A fejlesztési cél és a tervezett állapot bemutatása
- Településrendezési javaslat

Jóváhagyandó munkarész

- Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelet tervezet)

Mellékletek

A településrendezési eszközök eseti módosításához a területrendezési összhang igazolást, a településrendezési vizsgálatot, illetve az alátámasztó javaslatot az adott rendezési feladatnak megfelelő részletezettséggel és tartalmi mélységben kell kidolgozni. Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja, elhagyhatók.

A kidolgozásra kerülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek tekintetében a hatályos településrendezési eszközök, és ezek módosításainak megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei, a Környezeti értékelés és Örökségvédelmi Hatástanulmány felhasználhatók, azokat ismételtelen nem kell bemutatni, hivatkozni és dokumentálni, a kiegészítésük csak a kidolgozandó tartalomra szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.

Dabas, 2025. december 12.


Farkas Gábor
főépítész