

**DABAS Város ÖNKORMÁNYZATÁNAK  
GAZDASÁGI BIZOTTSÁGA  
2370 Dabas, Szent István tér 1/b**

---

**SZÁM: HIV/12-244/2018.**

**ELŐTERJESZTÉS**

A B3 Takarékszövetkezet Dabas, Vasút utcai ingatlanának felajánlási ügye

**Tisztelt Képviselő - testület!**

A B3 TAKARÉK SZÖVETKEZET és Dabas Város Önkormányzata a tavalyi év folyamán már megkezdte tárgyalásait a takarékszövetkezet tulajdonát képező, Dabas-Gyón, Vasút utca 2. szám alatti, 4476/1 hrsz.-on nyilvántartott, 328 m<sup>2</sup> területű ingatlan tekintetében.

A 2017 évben a takarékszövetkezet 24 MFt értékben kívánta értékesíteni az ingatlant, az előzetes értékbecslés 20 MFt-ra értékelte az ingatlant. A tárgyalások tovább folytatódtak és 2018 novemberében a takarékszövetkezet 15 MFt-os vételáron felajánlotta az Önkormányzatnak az ingatlan megvásárlására.

Az ingatlan nagysága csupán 328 m<sup>2</sup>, rajta az épület 96 m<sup>2</sup> nagyságú, az épület hagyományos építési móddal épült, részben alapincézve, néhány évvel ezelőtt a fűtési rendszert korszerűsítették, valamint az ügyféltéri üvegfalat korszerűbb hőszigetelő üvegezéssel látták el. A közelmúltig pénzintézeti fiókként működött, így az épület kialakítása a funkciója miatt kötött.

*Az ingatlan vásárlás, mint tartós befektetés* során alkalmazandó alapelvek:

1. biztonság, kockázat minimalizálás,
2. óvatosság, kiszámíthatóság,
3. jövedelmezőség, hozamoptimalizálás,
4. likviditás,

Az Önkormányzat mindenkorai pénzügyi befektetéseinek összhangban kell lennie az éven belüli (rövid lejáratú) és az esetleges hosszú távú kötelezettségeivel, fenntartva az Önkormányzat folyamatos fizetőképességét.

5. gazdasági racionalitás,
6. az Önkormányzat gazdálkodásának elősegítése,
7. rugalmasság,
8. átláthatóság.

A befektetés szükségességét indokolja, hogy az ingatlan a város olyan frekventált településrészen fekszik, ahol a közelmúltban pénzintézet működött, és az Önkormányzat céljai között szerepel, hogy a Családsegítő Intézmény helyigényét biztosítsa, segítse azáltal, hogy a jelenleg egy épületen belül működő gyóni postát elköltöztesse egy számára is megfelelő épületbe, így a településrész lakóinak nyújtott postai szolgáltatások maradéktalanul továbbra is kiszolgálásra kerülnének. Erre legalkalmasabb lenne a volt takarékszövetkezet ingatlana, mely más funkcióra nem is lenne alkalmas további anyagi ráfordítások nélkül.

A befektetés várható időtartama végleges, több évtized az ingatlan szemle és az értékbecslési dokumentáció szerint az ingatlanon található lakóépület megfelelően tudná biztosítani a tervezet postai szolgáltatásokat.

Jelenleg a Magyar Posta Zrt. az Áchim u. 6. sz. alatt található épületben lévő helyiségek bérlete után havi 202 500 Ft/hó + Áfa bérleti díjat fizet az Önkormányzatnak, ami évi

2 430 000 Ft+Áfa bérleti díjat jelen. Az ingatlan megvásárlása esetén a bérleti díjakból a vételár előreláthatóan közel 5 év alatt térül meg.

Kockázatként említhető meg az, hogy az ingatlant az Önkormányzat nem tudja megvásárolni, így a Családsegítő Szolgálat feladatai ellátásában fejlődés, további funkciók fejlesztése nehezebben valósíthatók meg.

Az előkészítés részeként folyamatosan biztosítani kell a szabad pénzeszközök időbeni megoszlásának vizsgálatát, vagyis annak mérlegelését, hogy mennyi ideig állnak rendelkezésre a szabad pénzeszközök.

A befektetési célú ingatlanoknál (amelyek az Önkormányzat működéséhez nem szükségesek, azokban az Önkormányzat tevékenységet nem végez) is biztosítani kell az állagmegóvást, kezelést (karbantartás, őrzés, stb.), illetve - preferáltan bevétel biztosítása mellett- intézkedni kell az ingatlan hasznosítása ügyében (pl. saját célokra történő felhasználás, bérbeadás). Mindezek mellett vagyonzbiztosítással magát a befektetést is biztosítani kell az esetleges károk, vagy megsemmisülés ellen.

Az ingatlan vételárára javasolható összeg bruttó 15 MFt.

Mindezek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

### **Határozati javaslat**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **hozzájárul** a dabasi 4476/1 hrsz.-ú, 328 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett takarékszövetkezet megnevezésű ingatlan megvásárlásához az Önkormányzat részére.

A vételár bruttó 15 MFt.

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

A szerződés készítés költségét a vevő viseli.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

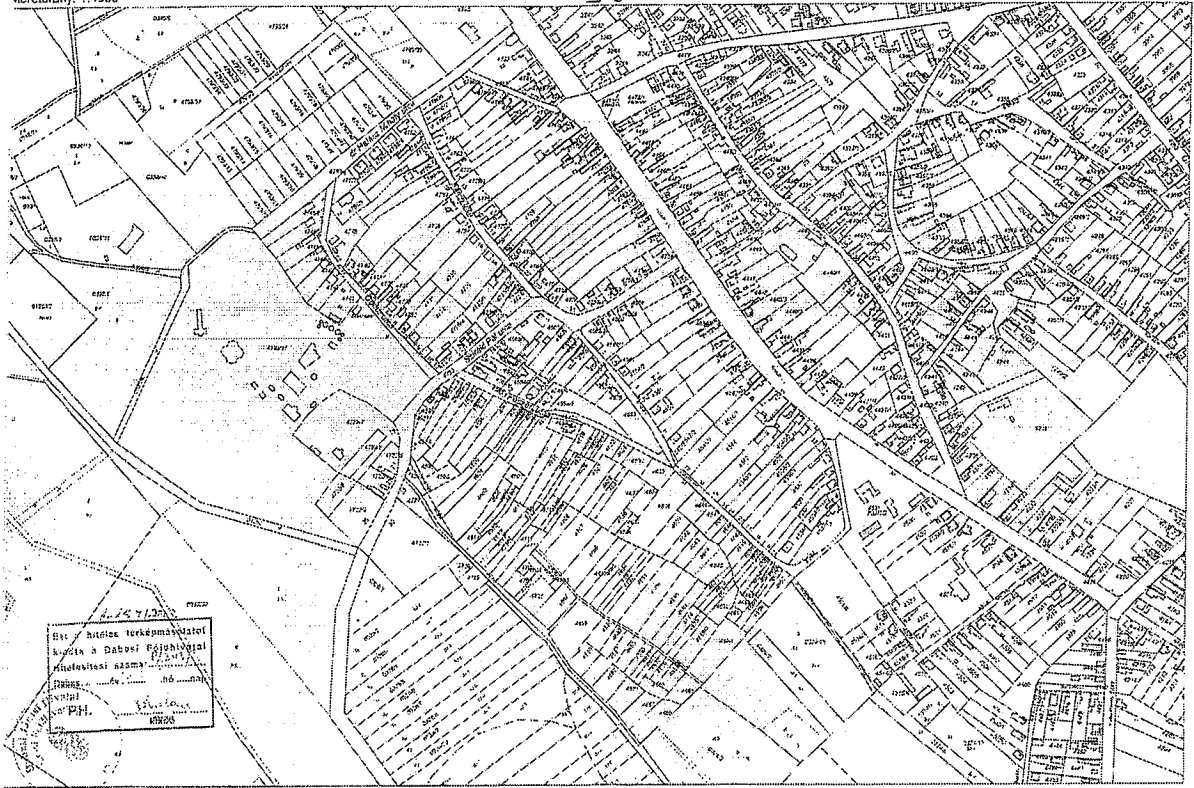
**Dabas, 2018. szeptember 7.**

**Kőszegi Zoltán**  
polgármester

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

  
**Rigóné dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda  
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.  
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.  
A határozatot kapja: Ügyfél, Irattár, Gazdasági Iroda



**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK  
GAZDASÁGI BIZOTTSÁGA  
Dabas, Szent István tér 1/b.**

---

**Szám: HIV/12-254/2018.**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Önkormányzati tulajdonú ingatlanok belterületbe vonási ügye**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Dabas Város Önkormányzatának** tulajdonában áll a **0923/443 hrsz.-ú**, 1699 m<sup>2</sup> nagyságú, szántó megnevezésű, **0923/445 hrsz.-ú**, 1700 m<sup>2</sup> nagyságú, szántó megnevezésű, **0923/446 hrsz.-ú**, 1700 m<sup>2</sup> nagyságú, szántó megnevezésű, **0923/447 hrsz.-ú**, 1700 m<sup>2</sup> nagyságú, szántó megnevezésű, mely a Dob utca végén helyezkednek el. A Dob utca közműves, így a közművek bővítése a fent említett ingatlanokhoz könnyen megoldható.

A 0923/443 hrsz.-ú, 0923/445 hrsz.-ú, 0923/446 hrsz.-ú, 0923/447 hrsz.-ú ingatlanok a településrendezési tervben, ill. szabályozási tervében **Lf-1 jelű falusias lakóövezetben helyezkednek el**, legkisebb kialakítható telekterület 720 m<sup>2</sup>.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület állásfoglalását!

**1. HATÁROZATI JAVASLAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **hozzájárul**, a Dabas Város Önkormányzatának a 261/1998. és 154/2006 (VI.22.) számú ÖK határozatokkal elfogadott Településszerkezeti Terve, valamint a 24/2006. (VI.22.) számú ÖK rendeletével jóváhagyott Szabályozási Terve szerint a **0923/443 hrsz.-ú, 0923/445 hrsz.-ú, 0923/446 hrsz.-ú, 0923/447 hrsz.-ú** ingatlanok belterületbe csatolásához és hozzájárul annak Földhivatalnál való kezdeményezéséhez.

Az ingatlanok övezeti besorolása **Lf-1 jelű falusias lakóövezet** jellegű.

A belterületbe vonás mindennemű költségeit az Önkormányzat vállalja.

A tulajdonos nyilatkozik, hogy az ingatlanok településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervezi.

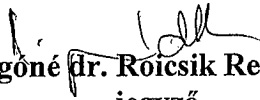
Határidő: 2018.12.31.

Felelős: Polgármester

Dabas, 2018. év november 16.

Kőszegi Zoltán  
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:

  
Rigóné dr. Roicsik Renáta  
jegyző

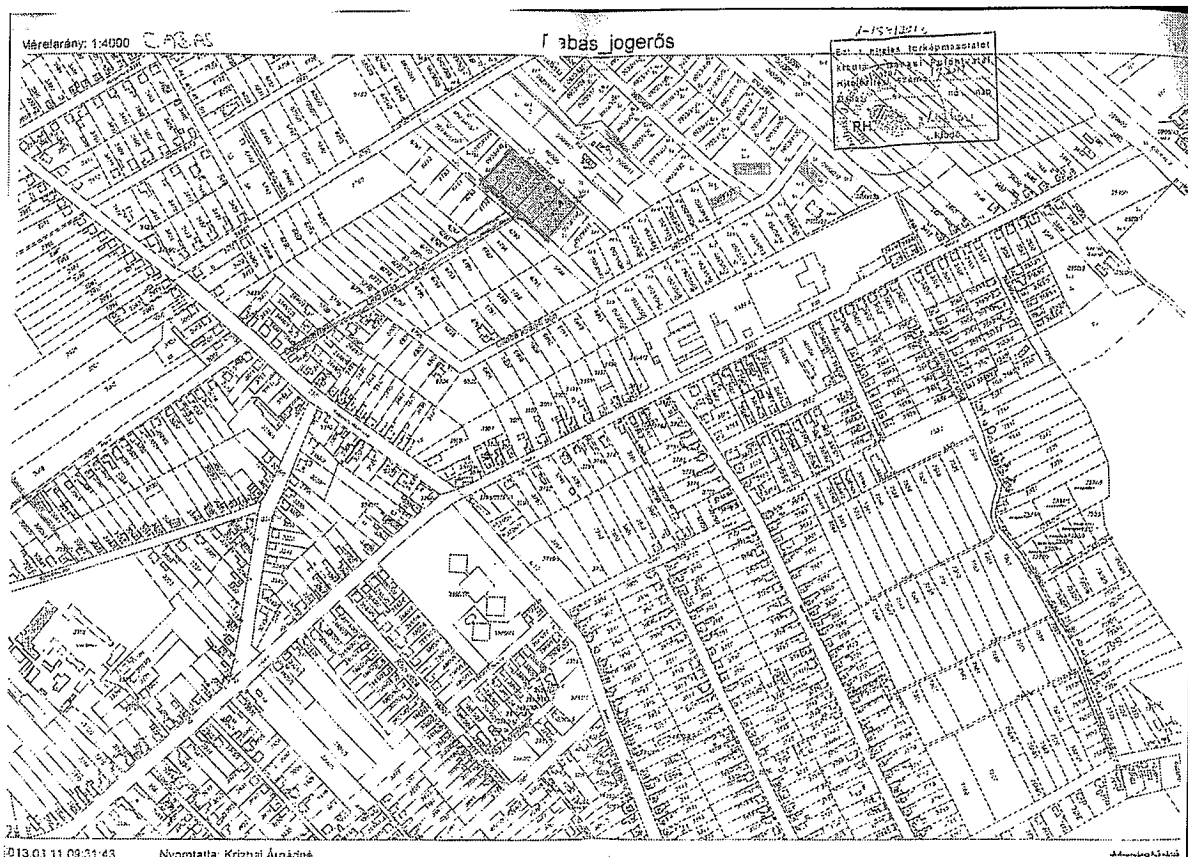
Tárgyalta, véleményezte:

Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda

Az előterjesztés nyilvános ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges

A határozatot kapják: Ügyfelek, Gazdasági Iroda



**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK  
GAZDASÁGI BIZOTTSÁGA  
Dabas, Szent István tér 1/b.**

---

**Szám: HIV/12-255/2018.**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Önkormányzati és magántulajdonú ingatlanok belterületbe vonási ügye**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Dabas Város Önkormányzatának** tulajdonában áll a **0923/299 hrsz.-ú**, 1480 m<sup>2</sup> nagyságú, szántó megnevezésű, **0923/352 hrsz.-ú**, 1315 m<sup>2</sup> nagyságú, szántó megnevezésű, **0923/353 hrsz.-ú**, 1314 m<sup>2</sup> nagyságú, szántó megnevezésű ingatlanok, melyek a Nemzetőr utca folytatásában helyezkednek el. A Wesselényi utca és a Nemzetőr utca közti területek belterületbe csatolása szükséges, mivel jelenleg –e terület közművesítése megkezdődött, ill. a magántulajdonosok kérése is indokolja.

A belterületbe vonandó összes hrsz. a következők 0923/295 hrsz., 0923/296 hrsz., 0923/297 hrsz., 0923/300 hrsz., 0923/301 hrsz., 0923/307 hrsz., 0923/308 hrsz., 0923/306 hrsz., 0923/305 hrsz., 0923/304 hrsz., 0923/303 hrsz., 0923/353 hrsz., 0923/352 hrsz., 0923/349 hrsz., 0923/348 hrsz., 0923/345 hrsz., 0923/344 hrsz., 0923/343 hrsz., 0923/340 hrsz., 0923/339 hrsz., 0923/336 hrsz., 0923/335 hrsz., 0923/332 hrsz., 0923/331 hrsz., 0923/328 hrsz., 0923/327 hrsz., 0923/324 hrsz., 0923/323 hrsz.,

A fent felsorolt ingatlanok a településrendezési tervben, ill. szabályozási tervében **Lf-2 jelű falusias lakóövezetben helyezkednek el**, legkisebb kialakítható telekterület 900 m<sup>2</sup>.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület állásfoglalását!

**1. HATÁROZATI JAVASLAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **hozzájárul**, a Dabas Város Önkormányzatának a 261/1998. és 154/2006 (VI.22.) számú ÖK határozatokkal elfogadott Településszerkezeti Terve, valamint a 24/2006. (VI.22.) számú ÖK rendeletével jóváhagyott Szabályozási Terve szerint a 0923/295 hrsz., 0923/296 hrsz., 0923/297 hrsz., 0923/300 hrsz., 0923/301 hrsz., 0923/307 hrsz., 0923/308 hrsz., 0923/306 hrsz., 0923/305 hrsz., 0923/304 hrsz., 0923/303 hrsz., 0923/353 hrsz., 0923/352 hrsz., 0923/349 hrsz., 0923/348 hrsz., 0923/345 hrsz., 0923/344 hrsz., 0923/343 hrsz., 0923/340 hrsz., 0923/339 hrsz., 0923/336 hrsz., 0923/335 hrsz., 0923/332 hrsz., 0923/331 hrsz., 0923/328 hrsz., 0923/327 hrsz., 0923/324 hrsz., 0923/323 hrsz. ingatlanok belterületbe csatolásához és hozzájárul annak Földhivatalnál való kezdeményezéséhez.

Az ingatlanok övezeti besorolása **Lf-2 jelű falusias lakóövezet** jellegű.

A belterületbe vonás mindennemű költségeit a tulajdonosok vállalják.  
A tulajdonosok nyilatkoznak, hogy az ingatlanok településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervezi.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

**Dabas, 2018. év november 16.**

**Kőszegi Zoltán**  
polgármester

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

  
**Rigóné dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

Tárgyalta, véleményezte:

Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda

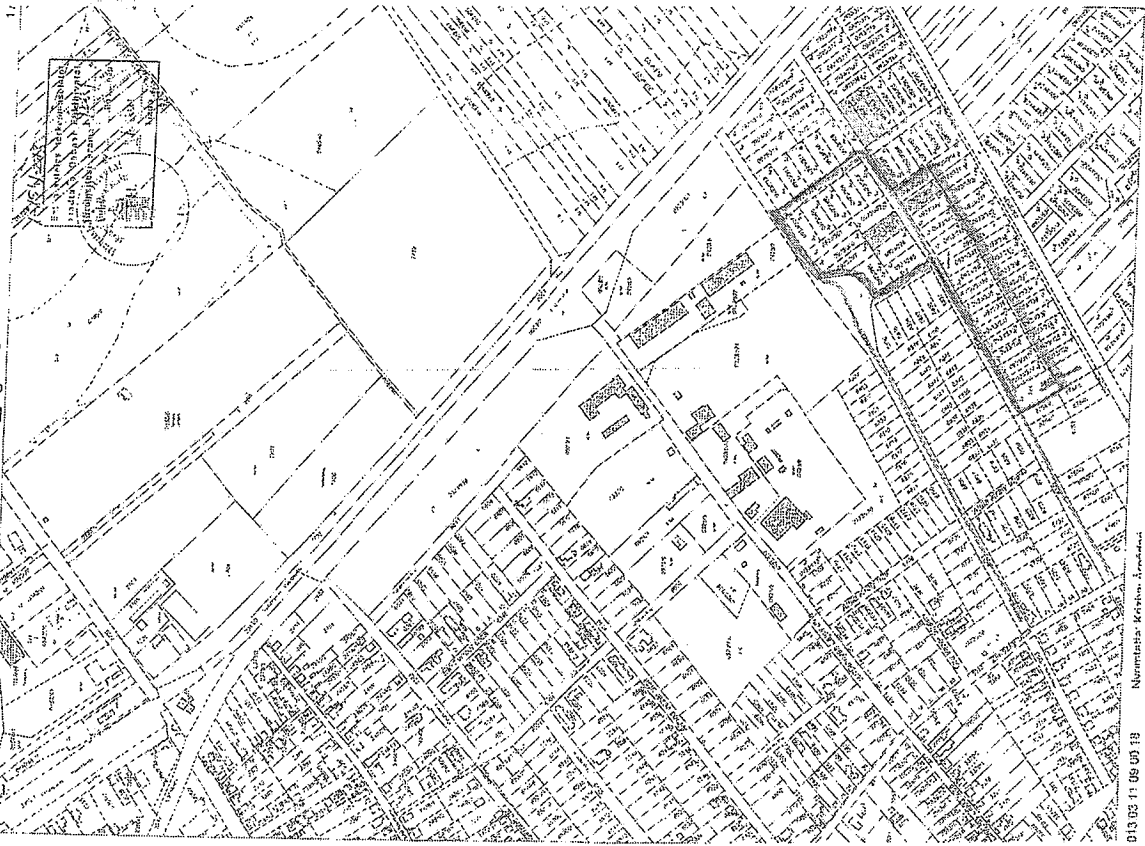
Az előterjesztés nyilvános ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges

A határozatot kapják: Ügyfelek, Gazdasági Iroda

Dabas jogerős

Ábratípus: 1:0000



013 03 11 09 07 19  
Ábratípus: Kétféle, Irányított

**DABAS Város ÖNKORMÁNYZATÁNAK  
GAZDASÁGI BIZOTTSÁGA  
2370 Dabas, Szent István tér 1/b**

---

SZÁM:HIV/12-261/2018.

**ELŐTERJESZTÉS**

Pest Megyei Főügyész kérelmének ügye

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Pest Megyei Főügyész beadvánnyal fordult a Tisztelt Képviselő-testülethez, miszerint a bírói és az ügyész szervek egy épületen belüli elhelyezésének megszüntetése miatt újonnan kívánnak kialakítani járási ügyészséget, mindehhez megfelelő ingatlanra lenne szükségük.

A valamikor mégoly nagyvonalú elhelyezés ellenére is a közös épület szűkössé vált Dabason, 4 ügyészt 2 alügyészt és 1 fogalmazót, továbbá 3 adminisztratív munkatársat, és egy fizikai alkalmazottat foglalkoztatnak. Az ügyészség felelősségteljes munkavégzéséhez a jelenlegi, nem bővíthető elhelyezés egyre kevésbé alkalmas.

A beadványban egy olyan építési telket szeretnének a várostól, mely során a felépülő ügyészség elhelyezkedésével is kitudja fejezni az államszervezetben elfoglalt helyét illetve tekintélyét, ill. ne essen túl távol a társszervektől. A projekt kb. 4-5 év múlva látszik megvalósulni.

Az önkormányzat a 2256/32 hrsz.-ú ingatlan megosztása után tudja felajánlani az új ügyészségi épület létrehozására a területet kedvezményesen.

A terület értékesítéséhez további tárgyalások folytatása szükséges.

Mindezek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

**Határozati javaslat**

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete **hozzájárul** a dabasi 2256/32 hrsz.-ú ingatlan megosztása után a létrejövő terület kedvezményes értékesítéséhez az új ügyészségi épület elhelyezésére 4-5 éven belül.


Felhatalmazza a Polgármester Urat a további tárgyalások folytatására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

Dabas, 2018. november 21.

**Kőszegi Zoltán**  
polgármester

  
**Rigóné dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda  
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.  
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.  
A határozatot kapja: Ügyfél, Irattár, Gazdasági Iroda



## DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: HIV/12-256/2018.  
Ügyintéző:  
Telefon:

Tárgy:  
Hiv. szám:  
Melléklet:

### ELŐTERJESZTÉS

**Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. november 22-ei rendes ülésére**

**Tárgy: „Lurkó óvoda építése” tárgyú közbeszerzési eljárás eredményének megállapítása**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dabas Város Önkormányzata a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) harmadik része szerinti (nemzeti eljárásrend) hirdetmény nélküli közbeszerzési eljárást indított a fent nevezett beszerzési tárgyban.

Az ajánlattételi felhívást az alábbi vállalkozásoknak küldtük meg, melyből egy ajánlattevő nyújtotta be ajánlatot az alábbiak szerint:

Meghívott gazdasági szereplők:

Schön-Bau Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	Magyarország, 2376 Hernád Váradi Út 1.
Patina Építő Zártkörűen Működő Részvénytársaság	Magyarország, 2373 Dabas Kölcsey Utca 6/a.
Gomép Ipari és Kereskedelmi Kft	Magyarország, 6050 Lajosmizse Dózsa György Út 219
TZ Thermobau Kft.	Magyarország, 2217 Gomba Fáy András Utca 49
RD-Stílus Építőipari és Szolgáltató Kft.	Magyarország, 5130 Jászapáti Temető Utca 1
Geoszolg Mélyépítőipari és Vállalkozási Korlátolt Felelősségű Társaság	Magyarország, 2085 Pilisvörösvár Szent Imre Utca 27.
"Stef-Co" Építőipari és Kereskedelmi Betéti Társaság	Magyarország, 2370 Dabas Bartók Béla Út 90

Benyújtott ajánlat:

Ajánlattevő neve	"Stef-Co" Építőipari és Kereskedelmi Betéti Társaság
Székhely címe	2370 Dabas, Bartók Béla út 90.

Nettó ajánlati ár (HUF): 57 486 565

Jótállás időtartama: 60 hónap

Az ablakoknál megajánlott  $U_w$  érték (W/m<sup>2</sup>K): 0,81

Az eljárás eredményét a Közbeszerzési Szabályzat értelmében a Képviselő-testület jogosult megállapítani. Testületi döntéshozatal esetében, kizárólag az eljárás eredményét megállapító döntés vonatkozásában név szerinti szavazást kell alkalmazni. Az eljárás tartalmát és a döntési javaslatot a mellékelt dokumentum ismerteti.

Melléklet: Írásbeli szakvélemény és döntési javaslat

Rendelkezésre álló pénzügyi fedezet:

■ Támogatás: 30.000.000 Ft

■ 2018. évi költségvetésben rendelkezésre álló saját erő: 18.800.000 Ft

Összesen: 48.800.000 Ft

Ajánlati ár: bruttó 73.007.938 Ft

A fentiek értelmében kérem a T. Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntéseit.

... számú Határozati javaslat

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete, a „*Lurkó óvoda építése*” tárgyú beruházáshoz további 24.207.938 Ft (19 061 368 Ft + ÁFA) összeget a 2019. évi költségvetés terhére biztosít.

... számú Határozati javaslat

a.) Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete, a *Lurkó óvoda építése* tárgyú közbeszerzési eljárást eredményesnek nyilvánítja, s az eljárás nyertesét az alábbiak szerint hirdeti ki:

Ajánlatevő neve	"Stef-Co" Építőipari és Kereskedelmi Betéti Társaság
Székhely címe	2370 Dabas, Bartók Béla út 90.

Nettó ajánlati ár (HUF): 57 486 565

Jótállás időtartama: 60 hónap

Az ablakoknál megajánlott  $U_w$  érték (W/m<sup>2</sup>K): 0,81

**Kiválasztás indoka:** A nevezett érvényes ajánlat érte el a legmagasabb értékelési pontszámot, így a legjobb ár-érték arányú ajánlat a tárgyi részajánlat vonatkozásában.

b.) Felhatalmazza a Polgármestert az Írásbeli összegezés kiküldésére (eredmény kihirdetésre) és a szerződés megkötésére.


Határidő: 2018. november 30.

Felelős: polgármester

Dabas, 2018. november 16.

Kőszegi Zoltán  
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:

  
Rigóné Dr. Roicsik Renáta  
jegyző

Tárgyalta, véleményezte:

Az előterjesztést készítette:

A döntés elfogadásához egyszerű többségi döntés szükség.

Határozathozatalkor név szerinti szavazást kell alkalmazni az eljárás eredményét megállapító döntésekkor.

Tárgy:  
Dabas Város Önkormányzata ajánlatkérő  
„Lurkó óvoda építése”  
tárgyú közbeszerzési eljárása

## BÍRÁLÓ BIZOTTSÁG ÍRÁSBELI SZAKVÉLEMÉNYE ÉS DÖNTÉSI JAVASLATA

A döntéshozó Képviselő-testület részére

### I. szakasz: Ajánlatkérő

#### I.1) Név és címek

Hivatalos név: <b>Dabas Város Önkormányzata</b>	
Postai cím: <b>Szent István tér 1/b.</b>	
Város: <b>Dabas</b>	Postai irányítószám: <b>2370</b>

### II. szakasz: Tárgy

#### II.1) Meghatározás

II.1.1) A közbeszerzés tárgya: <i>Lurkó óvoda építése</i>
---

#### II.2) A közbeszerzés mennyisége

II.2.1) A közbeszerzés mennyisége:  A felújítandó épület kétszintes, földszint és részleges pince található benne. Tömege és tetőformája egyszerű. Az óvoda épület mellett ahhoz nyaktaggal csatlakozóan egy tornaszoba épült a 2000-es években. A tornatér nem része a beruházásnak. Feladat a külső falak, lábazat hőszigetelése, a lapos- és magas-tető hőszigetelése, fűtött terek külső nyílászáróinak cseréje. Létesül egy napelemes rendszer is. Felújítással érintett épület bruttó alapterülete: 552,48 m <sup>2</sup> .
---

### IV. szakasz: Eljárás

#### IV.1) Meghatározás

IV.1.1) A Kbt. mely része, illetve fejezete szerinti eljárás került alkalmazásra: III. rész, XVII. FEJEZET
IV.1.2) Az eljárás fajtája: A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (Kbt.) 115. § szerint indított nyílt eljárás a nemzeti eljárásrendben irányadó szabályok szerint, a 115. §-ban foglalt eltérésekkel.
IV.1.3) Tárgyalásos eljárás vagy versenypárbeszéd esetén az eljárás alkalmazását megalapozó körülmények ismertetése:
IV.1.4) Hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás esetén az eljárás alkalmazását megalapozó körülmények ismertetése:

#### IV.2) Adminisztratív információk

IV.2.1) Az adott eljárásra vonatkozó közzététel <sup>2</sup> A hirdetmény száma a Hivatalos Lapban: <sup>1</sup> [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] A hirdetmény száma a Közbeszerzési Értesítőben: <sup>1</sup> [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] (KÉ-szám/évszám)
IV.2.2) Hirdetmény közzététele nélkül induló eljárás esetén az eljárást megindító felhívás megküldésének, illetőleg a

Közbeszerzési Hatóság tájékoztatásának napja: <sup>2</sup> 2018.10.09. (éééé/hh/m)

IV.2.3) Az előzetes piaci konzultációk eredményének ismertetése érdekében tett intézkedések ismertetése: <sup>2</sup>

IV.2.4) Elektronikustól eltérő kommunikációs eszközök alkalmazásának indoka: 2

Közbeszerzési dokumentumok elektronikustól eltérő módon történő rendelkezésre bocsátásának indoka:

## V. szakasz: Az eljárás eredménye<sup>1</sup>

A szerződés száma: [1] Rész száma: <sup>2</sup> [ ] Elnevezés: Lurkó óvoda építése

Az eljárás eredményes volt  igen  nem

### V.1 Eredménytelen eljárással kapcsolatos információ <sup>2</sup>

V.1.1) A befejezetlen eljárás oka

- A közbeszerzési eljárást eredménytelennek minősítették.  
 A szerződés megkötését megtagadták

V.1.2) A befejezetlen eljárást követően indul-e új eljárás  igen  nem

V.1.3) Az érvényes ajánlatot tevők <sup>2</sup>

Ajánlattevők neve és címe alkalmasságuk indokolása és ajánlatuknak az értékelési szempont szerinti tartalmi eleme(i):

V.1.4) Az érvénytelen ajánlatot tevők <sup>2</sup>

Az érvénytelen ajánlatot tevők neve, címe és az érvénytelenség indoka:

V.1.5) Az összeférhetlenségi helyzet elhárítása érdekében az ajánlattevő(k) által tett intézkedések ismertetése: 2

### V.2 Az eljárás eredménye <sup>2</sup>

V.2.1) Ajánlatokra vonatkozó információk

A beérkezett ajánlatok száma: [1]

V.2.2) Az érvényes ajánlatot tevők

Ajánlattevők neve, címe és adószáma, alkalmasságuk indokolása és ajánlatuknak az értékelési szempont szerinti tartalmi eleme(i):

Ajánlattevő neve	"Stef-Co" Építőipari és Kereskedelmi Betéti Társaság
Székhely címe	2370 Dabas, Bartók Béla út 90.

Nettó ajánlati ár (HUF): 57 486 565

Jótállás időtartama: 60 hónap

Az ablakoknál megajánlott  $U_w$  érték (W/m<sup>2</sup>K): 0,81

Indoklás: fent nevezett ajánlattevő megfelelő módon igazolta műszaki-szakmai alkalmasságát, nem tartozik a kizáró okok hatálya alá, s az ajánlat megfelel az ajánlattétel tartalmi feltételeinek.

V.2.3) Az ajánlatok értékelése <sup>2</sup>

(Az alábbi táblázatban adja meg. A táblázatnak az ajánlattevő neve alatti oszlop bal oldalára az adott ajánlatnak az adott részszempont szerinti tartalmi elemeire adott értékelési pontszámot, jobb oldalára pedig az értékelési pontszámok a súlyszámmal kialakított szorzatát kell beírni.)

		Az ajánlattevő neve:	Az ajánlattevő neve:	
		"Stef-Co" Építőipari és Kereskedelmi Betéti Társaság Bt.		

Az értékelés	A részszerpontok					
részszerpontjai (adott esetben alszerpontjai is)	súlyszámai (adott esetben az alszerpontok súlyszámai is)	Értékelési pontszám	Értékelési pontszám és súlyszám szorzata	Értékelési pontszám	Értékelési pontszám és súlyszám szorzata	
<b>Nettó ajánlati ár (HUF)</b>	70	100,00	7 000,00			
<b>Jótállás időtartama</b>	20	100,00	2 000,00			
<b>Az ablakoknál megajánlott Uw érték (W/m2K)</b>	10	100,00	1 000,00			
A súlyszámmal szorzott értékelési pontszámok összegei ajánlattevőnként:			10 000,00			
Adott esetben a részszerpontokra adott pontszám szöveges értékelése:						

**V.2.4) Az ajánlatok értékelése során adható pontszám alsó és felső határa: <sup>20</sup> – 100 pont**

**V.2.5) Az ajánlatok értékelése során módszerek (módszereknek) az ismertetése, amellyel az ajánlatkérő megadta az ajánlatok részszerpontok szerinti tartalmi elemeinek értékelése során a ponthatárok közötti pontszámot: <sup>2</sup>**

1. részszerpont: Nettó ajánlati ár és a 3. részszerpont: Az ablakoknál megajánlott Uw érték esetén ajánlatkérő a fordított arányosítás módszerét [A Közbeszerzési Hatóság útmutatója a nyertes ajánlattevő kiválasztására szolgáló értékelési szempontrendszer alkalmazásáról, 1.sz. melléklet 1. ba) pont; KÉ 2016. évi 147. szám; 2016. december 21.] alkalmazza: a legalacsonyabb érték a legkedvezőbb, ajánlatkérő a legkedvezőbb tartalmi elemre a maximális 100 pontot (felső ponthatár) adja, a többi ajánlat tartalmi elemére pedig a legkedvezőbb tartalmi elemhez viszonyítva fordítottan arányosan számolja ki a pontszámokat. A megajánlást a nettó ajánlati ár esetén egész számmal, az Uw érték esetén kéttizedes számjegyre kell megadni. A megajánlott Uw értéket gyártói katalógussal, vagy egyéb gyártói dokumentummal, vagy termék műbizonylattal (minőségi tanúsítvány) kell alátámasztani, melyben a hivatkozott Uw érték egyértelműen szerepel. A pontozás két tizedesjegy pontossággal történik a következő képlettel: A pontozás képlete:  $P = (A_{\text{legjobb}}/A_{\text{vizsgált}}) \times (P_{\text{max}} - P_{\text{min}}) + P_{\text{min}}$  ahol P: A vizsgált ajánlati elem adott részszerpontra vonatkozó pontszáma. P max: A pontskála felső határa. P min: A pontskála alsó határa. A legelőnyösebb ajánlat tartalmi eleme A vizsgált: A vizsgált ajánlat tartalmi eleme. 2. részszerpont: Jótállás időtartama esetén ajánlatkérő az egyenes arányosítás módszerét [A Közbeszerzési Hatóság útmutatója a nyertes ajánlattevő kiválasztására szolgáló értékelési szempontrendszer alkalmazásáról, 1. sz. melléklet 1. bb) pont; KÉ 2016. évi 147. szám; 2016. december 21.] alkalmazza: a legmagasabb érték a legkedvezőbb, ajánlatkérő a legkedvezőbb (legmagasabb) tartalmi elemre a maximális 100 pontot (felső ponthatár) adja, a többi ajánlat tartalmi elemére pedig a legkedvezőbb tartalmi elemhez viszonyítva arányosan számolja ki a pontszámokat. Ajánlatkérő a Kbt. 77. § (1) bekezdése alapján meghatározta az értékelési részszerpont legkedvezőbb szintjét, amelyre és az annál még kedvezőbb vállalkozásokra egyaránt az értékelési ponthatár felső határával azonos számú pontot ad (ha nagyobb, akkor ebben az esetben A legjobb = a meghatározott legkedvezőbb tartalmi szinttel). Ajánlatkérő a Kbt. 77. § (1) bekezdése alapján az értékelési részszerponttal összefüggő ajánlati elemmel kapcsolatos olyan elvárását, amelynél kedvezőtlenebb az adott ajánlati elem nem lehet. Amennyiben az ajánlattevő az értékelési részszerpontnál meghatározott minimum elvárásnál az ajánlatkérőre nézve kedvezőtlenebb megajánlást tesz, abban az esetben az ajánlata érvénytelennek minősül. A megajánlást a jótállás esetén egész számmal hónap mértékegységben kell megadni. A pontozás két tizedesjegy pontossággal történik a következő képlettel: A pontozás képlete:  $P = (A_{\text{vizsgált}}/A_{\text{legjobb}}) \times (P_{\text{max}} - P_{\text{min}}) + P_{\text{min}}$  ahol P: A vizsgált ajánlati elem adott részszerpontra vonatkozó pontszáma. P max: A pontskála felső határa. P min: A pontskála alsó határa. A legelőnyösebb ajánlat tartalmi eleme A vizsgált: A vizsgált ajánlat tartalmi eleme. Az ajánlat végső pontszámát a bírálati rész-szerpontonkénti pontszámoknak a részszerponthoz rendelt súlyszámmal való szorzatainak összege adja.

**V.2.6) A nyertes ajánlattevő neve, címe, adószáma, az ellenszolgáltatás összege és ajánlata kiválasztásának indokai:**

<b>Ajánlattevő neve</b>	"Stef-Co" Építőipari és Kereskedelmi Betéti Társaság
<b>Székhely címe</b>	2370 Dabas, Bartók Béla út 90.

Nettó ajánlati ár (HUF): 57 486 565

Jótállás időtartama: 60 hónap

Az ablakoknál megajánlott  $U_w$  érték ( $W/m^2K$ ): 0,81

**Kiválasztás indoka:** A nevezett érvényes ajánlat érte el a legmagasabb értékelési pontszámot, így a legjobb ár-érték arányú ajánlat tárgyi részajánlatban.

V.2.7) A nyertes ajánlatot követő legkedvezőbb ajánlatot tevő neve, címe, adószáma, az ellenszolgáltatás összege és ajánlata kiválasztásának indokai: <sup>2</sup>

V.2.8) Alvállalkozó(k) igénybe vétele <sup>2</sup>  igen  nem

A nyertes ajánlattevő ajánlatában a közbeszerzésnek az(ok) a része(i), amely(ek)nek teljesítéséhez az ajánlattevő alvállalkozót kíván igénybe venni: **napelem és villámvédelem kiépítése, nyílászárók beépítése, lapostető szigetelés**

A nyertes ajánlatot követő legkedvezőbb ajánlatot tevő ajánlatában a közbeszerzésnek az(ok) a része(i), amely(ek)nek teljesítéséhez az ajánlattevő alvállalkozót kíván igénybe venni: <sup>2</sup>

V.2.9) Alvállalkozó(k) megnevezése, adószáma: <sup>2</sup>

V.2.10) Az alkalmasság igazolásában részt vevő szervezetek <sup>2</sup>

Az erőforrást nyújtó szervezet(ek), adószáma és az alkalmassági követelmény(ek) megjelölése, amely(ek) igazolása érdekében az ajánlattevő ezen szervezet(ek)re (is) támaszkodik a nyertes ajánlattevő ajánlatában: **nincs**

Az erőforrást nyújtó szervezet(ek), adószáma és az alkalmassági követelmény(ek) megjelölése, amely(ek) igazolása érdekében az ajánlattevő ezen szervezet(ek)re (is) támaszkodik a nyertes ajánlatot követő legkedvezőbb ajánlatot tevő ajánlatában:

V.2.11) Az érvénytelen ajánlatot tevők <sup>2</sup>

Az érvénytelen ajánlatot tevők neve, címe, adószáma és az érvénytelenség indoka:

V.2.12) Az összeférhetlenségi helyzet elhárítása érdekében az ajánlattevő(k) által tett intézkedések ismertetése: <sup>2</sup>

Kérjük, az eljárás fenti összefoglalása, ill. az abban foglalt döntési javaslatok alapján a T. Képviselő-testület hozza meg döntéseit!

Dabas, 2018. november 16.

**Máthé Márk**

felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó

Névjegyzéki lajstromszám: 00647

Bíráló Bizottság névében





## DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: - 2018.

Tárgy:

Ügyintéző:

Hiv. szám:

Telefon:

Melléklet:

Szám: HIV/12-257/2018.

### *ELŐTERJESZTÉS*

**Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. november 22-ei rendes ülésére**

*Tárgy: Dabas Város Településképi arculati kézikönyvének, Településképi rendeletének Felülvizsgálata, új Településfejlesztési koncepció és új településrendezési eszközök elkészítése, a helyi építési szabályzathoz kapcsolódó térinformatikai rendszer kidolgozása tárgyú feladat megvalósítása tárgyú ajánlatkérés eredményének megállapítása*

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A szükségessé vált Dabas Város Településképi arculati kézikönyvének, Településképi rendeletének Felülvizsgálata, új Településfejlesztési koncepció és új településrendezési eszközök elkészítése, a helyi építési szabályzathoz kapcsolódó térinformatikai rendszer kidolgozása.

A fenti tárgyban ajánlatkérést folytattunk le, melyre a mellékelt ajánlatok érkeztek be. Javaslom a legalacsonyabb ajánlat kiválasztását.

A fentiek értelmében kérem a T. Képviselő-testületet, hogy döntsön a beruházás megvalósításáról!

#### **HATÁROZATI JAVASLAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a.) az Mőt.v., az Étv. és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglalt felhatalmazás alapján, **dönt arról, hogy megkezdi** Dabas Város Településképi arculati kézikönyvének, Településképi rendeletének felülvizsgálatát, új Településfejlesztési koncepciójának és új településrendezési eszközök elkészítését, illetve a helyi építési szabályzathoz kapcsolódó térinformatikai rendszer kidolgozásának megvalósítását;
- b.) Dabas Város Településképi arculati kézikönyvének, Településképi rendeletének Felülvizsgálatával, új Településfejlesztési koncepció és új településrendezési eszközök elkészítésével, a helyi építési szabályzathoz kapcsolódó térinformatikai rendszer kidolgozásával megbízza a **Z.É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező**

és **Tanácsadó Kft.**-t (Székhely: 3123 Cered, Vörösmarty út. 4.)  
21.500.000 Ft + ÁFA megbízási díjért.

A kiadás fedezete:  
6.470.000.- az önkormányzati ingatlanok felújítása keret,  
20.835.000.-Ft a 2019.évi költségvetésben kell megtervezni.

Felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére.

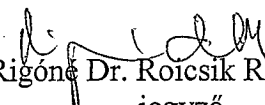
Határidő: 2018. november 30.

Felelős: Polgármester

Dabas, 2018. november 16.

Kőszegi Zoltán  
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:

  
Rigóné Dr. Roicsik Renáta  
jegyző

Tárgyalta, véleményezte: -

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztés az érintettek választása szerint nyílt ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához egyszerű többségi döntés szükség.

# **D A B A S**

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**  
a 2622 hrsz-ú belterületi ingatlant érintően

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**  
**DABAS, 2622 HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE**

A telepítési tanulmánytervet készítette:

**Kulcsár Petra** ingatlanfejlesztő

*A dokumentációban a továbbiakban beruházó illetve fejlesztő.*

**TERVEZŐK NEVSORA, ALÁÍRÓLAP**

**Kovács Beáta**

vezető településrendező tervező

TT-1-10-0231

**TARTALOMJEGYZÉK**

1. BEVEZETÉS.....	3
2. AZ ELŐZMÉNYEK ÉS A KAPCSOLÓDÓ TERVEZÉSI FELADATOK .....	5
3. AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA .....	7
4. A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE .....	12
5. A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK, A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ELŐÍRÁSAI .....	14
6. TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK .....	19
7. A TERVEZETT BERUHÁZÁS BEMUTATÁSA .....	20
8. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA .....	29
9. KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK.....	32
10. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ .	32

*Jelen dokumentum kizárólag Kovács Beáta vezető településrendező tervező hozzájárulásával, a szerződésben meghatározottak szerint használható fel, a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembe vételével.*

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV DABAS, 2622 HRSZ.-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE

### 1. BEVEZETÉS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § alapján „a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.”

„A szerződés tárgya lehet különösen

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,
- b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának ...”

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Tr.) konkrétan meghatározza azokat az eseteket, amikor kötelező a Telepítési Tanulmányterv készítése:

„15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

- a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,
  - b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy
  - c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.
- (2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.
- (3) Beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslatként is, annak megalapozásaként.
- (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléklet tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - összevonhatók vagy elhagyhatók.”

A Tr. definiálja a **Telepítési tanulmánytervet** és meghatározza az alapvető tartalmi követelményeket. A Tr. 2. § 9. pontja alapján:

„9. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;”

**Jelen a telepítési tanulmányterv** a Tr. 15. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltak szerint Dabas, 2622 hrsz-ú ingatlanon tervezett **építési** beruházáshoz kapcsolódó településrendezési eszközök és ezzel összefüggésben – amennyiben indokoltá válik - a TAK és a TR módosításának a kezdeményezéséhez készül. Az építési beruházással a telek tulajdonosa a településrendezési eszközökben meghatározott célkitűzésekkel összhangban többlakásos lakóépületek, magán-lakópark mielőbbi megvalósítását tervezi. A megvalósítást megelőzően a beruházás kapcsán a Helyi Építési Szabályzatnak (a továbbiakban: HÉSZ) és mellékletének a Szabályozási tervnek (a továbbiakban: SZT) valamint – amennyiben indokoltá válik - a Településképi Arculati Kézikönyvnek (a továbbiakban: Kézikönyv) és a Településképi Rendeletnek (a továbbiakban: TR) a felülvizsgálata illetve módosítása szükséges.

A telepítési tanulmányterv a tervezett beruházást és a településrendezési eszközök tekintetében szükségessé váló főbb módosító elemeket tartalmazza.

A képviselőtestület jelen telepítési tanulmányterv alapján dönt a – tanulmányterv szerint bemutatott -, **beruházás támogatásáról**, és egyben a helyi építési szabályzat (a továbbiakban rövidítve: HÉSZ) - és amennyiben szükséges a TAK és a TR - tanulmánytervben foglalt tartalom szerinti módosításának támogatásáról, a tervezésre vonatkozó településrendezési szerződés megkötéséről vagy annak előkészítéséről.

A képviselőtestület dönthet továbbá a fejlesztéssel érintett terület **kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról**, amely döntéssel a HÉSZ módosításának egyszerűsítésére biztosít lehetőséget. A telepítési tanulmánytervet követően a további tervezési és egyeztetési folyamatot a képviselő-testület döntésének a figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg a magasabb szintű jogszabályok alapján.

## 2. AZ ELŐZMÉNYEK ÉS A KAPCSOLÓDÓ TERVEZÉSI FELADATOK

Dabas Város Önkormányzat képviselő-testülete a 24/2006. (VI.22.) számú, többször módosított önkormányzati rendeletével fogadta el Dabas Város Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét.

Jelenleg van folyamatban a város Településképi Arculati Kézikönyvének (a továbbiakban: TAK) és településképi védelméről szóló rendeletének (a továbbiakban: TR) megállapítása is.

### A telepítési tanulmányterv

Jelen telepítési tanulmányterv Dabas Város 2622 hrsz-ú ingatlanra tervezett magánberuházást mutatja be.

A beruházás megvalósításához a helyi építési szabályzat módosítása válik szükségessé.

Jelen telepítési tanulmány a helyi építési szabályzat (a továbbiakban rövidítve: HÉSZ) módosításának képviselő-testületi támogatásához készített döntés-előkészítő tanulmány.

### A helyi építési szabályzat módosítása

A Dabas 2622 hrsz-ú és a telekalakítással létrejövő mintegy összesen 8264 m<sup>2</sup> területű ingatlantestre vonatkozó HÉSZ-ben meghatározott beépítést meghatározó előírások, - ezen belül kiemelten az építési hely szabályozása, - nincsenek összhangban a beruházással tervezett beépítéssel.

A beruházás megvalósítását megelőzően a HÉSZ kis mértékű módosítása szükséges.

### A településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet módosítása

Amennyiben a képviselő-testület jelen telepítési tanulmánytervben foglalt HÉSZ módosítási javaslatokat támogatja, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) és a TR rendelkezéseinek megfelelően a Kézikönyv és a TR módosítása is szükségessé válhat.

### A kapcsolódó egyeztetési eljárások

A Tr. 32. § (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása lehet teljes, egyszerűsített vagy tárgyalásos eljárás. A beruházás megvalósítása érdekében a tervezett Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítással a „településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik”, „nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése” és „nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetés”. Így a **településrendezési eszközök módosítása a 32. § (4) bekezdése értelmében egyszerűsített eljárás keretében mehet végbe.**

A Tr. lehetőséget biztosít továbbá a tárgyalásos eljárással történő egyeztetésre, abban az esetben, ha a rendezéssel érintett területet - beruházás megvalósításának indoka miatt - a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

**A Tr. definiálja a kiemelt fejlesztési terület fogalmát**, miszerint: „egy adott fejlesztés megvalósulását biztosító képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület”.

A fentiek alapján mérlegelésre javasolt a tárgyalásos egyeztetési mód alkalmazása, amennyiben a beruházás megvalósításának ütemezése azt indokoltá teszi.

A Kézikönyv és a TR módosításának eljárási szabályait szintén a Tr. határozza meg, fő szabály, hogy ezen dokumentumok módosítását kizárólag partnerségi egyeztetésre kell bocsátani, kivéve ha a helyi partnerségi egyeztetésről szóló rendelet erről másképpen rendelkezik.

### 3. AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

#### A fejlesztési terület elhelyezkedése

Dabas város Pest megye délkeleti részén található, a dabasi járás székhelye. A város a Budapest – Lajosmizse – Kecskemét vasútvonal mentén az 5-ös főút mellett fekszik.

A beruházással érintett terület a városon belül a Gyóni városrészben, a város Ék-Dny-i közlekedési tengelyét jelentő Bartók Béla utca mentén található, a Bartók Béla utca 15. szám alatt, a 2622 hrsz-ú telek.



*Gyóni városrész, Bartók Béla út – Vörösmarty utca – Klapka utca – Szent István út – Lakos Dr. utca által határolt telektömb*

A tanulmány alapvetően a beruházással érintett telek (2622 hrsz) illetve telekrész (2621 hrsz –ú telek egy része) területére terjed ki, a beruházással összefüggésben ugyanakkor a teljes telektömb vizsgálatra került.



*Bartók Béla út – Vörösmarty utca – Klapka utca – Szent István út – Lakos Dr. utca által határolt telektömb és 2622 hrsz-ú telek*

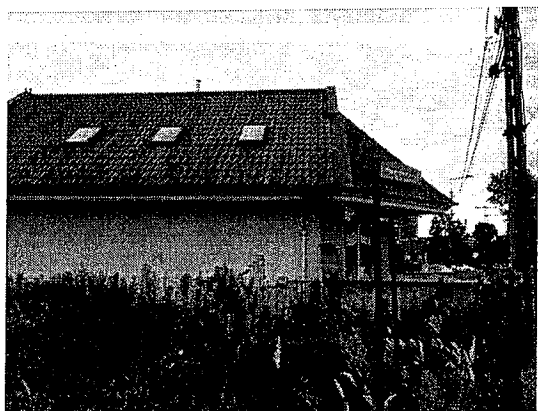


2622 hrsz-ú telek és a 2621 hrsz-ú telek egy része

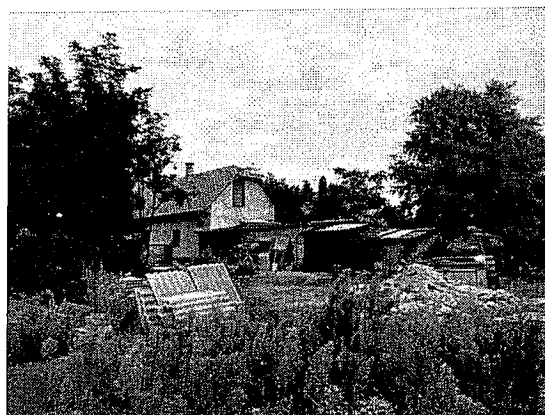
### **A fejlesztési terület bemutatása, beépítettség**

A fejlesztéssel érintett terület a Bartók Béla út – Vörösmarty utca – Klapka utca – Szent István út – Lakos Dr. utca által határolt telektömbben a 2622 hrsz-ú telek és a 2621 hrsz-ú telek egy része.

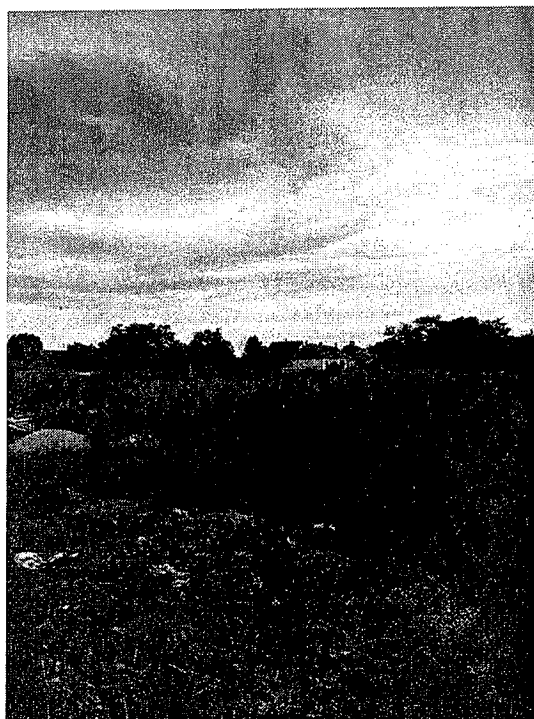
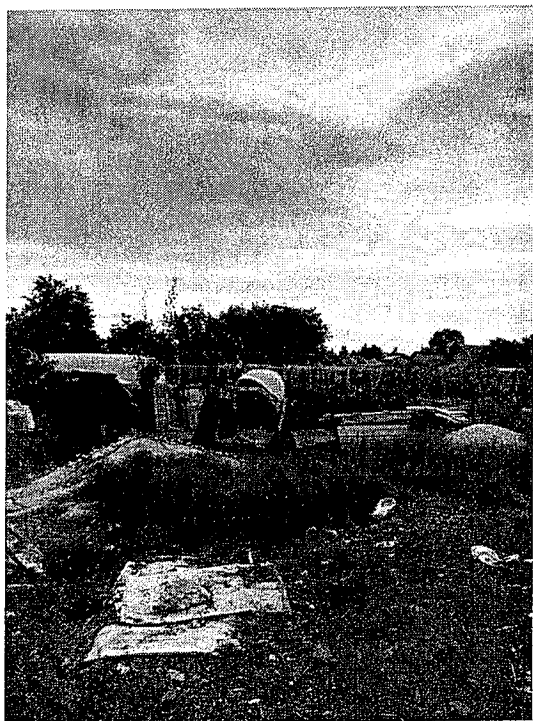
A 2622 hrsz-ú telek jelenleg beépített, a 2621 hrsz-ú telek összevonásra tervezett része beépítetlen.



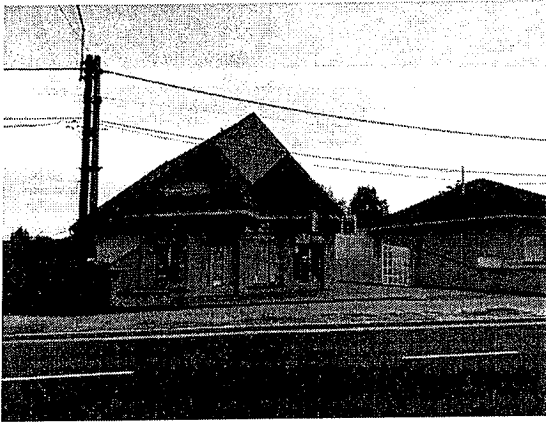
*2623 hrsz-ú szomszédos telek és beépítése*



*2622 hrsz-ú szomszédos telek és beépítése*



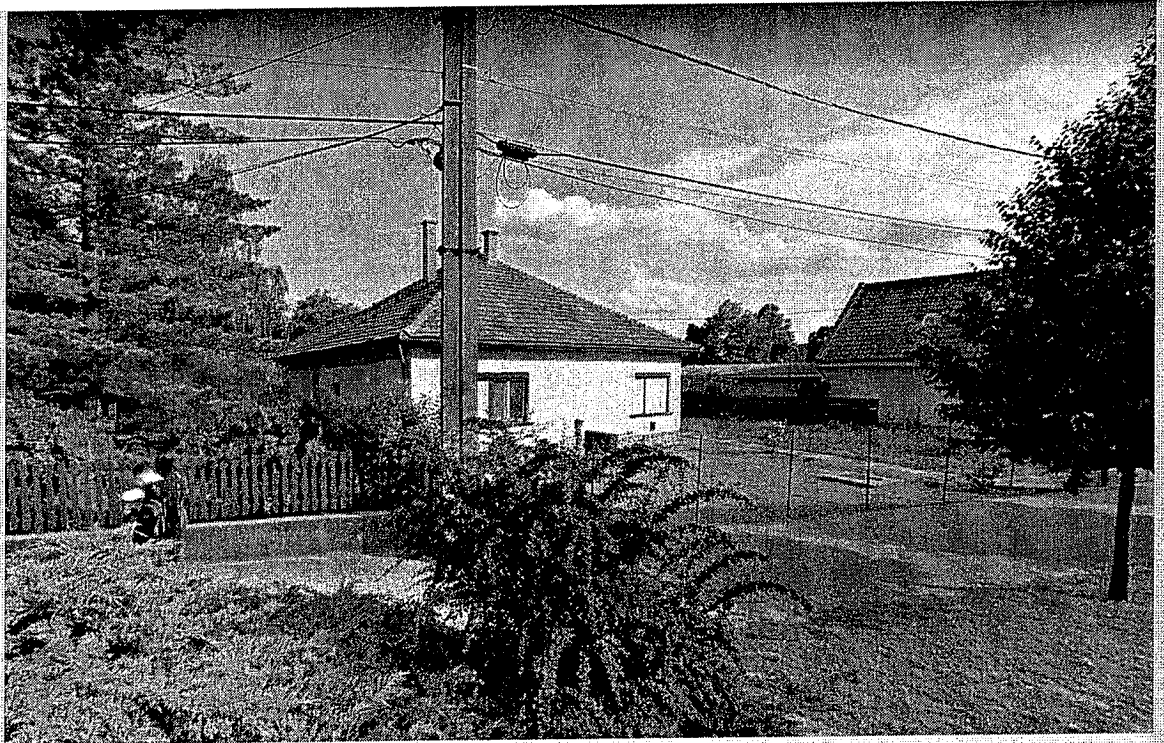
*2622 hrsz-ú szomszédos telek fejlesztési területéhez csatolandó telekrész*



*2623 hrsz-ú telek*



*2621 hrsz-ú telek beépített része, fejlesztési terület  
beépített része*



*6222 hrsz-ú telek, fejlesztési terület*

A fejlesztéssel érintett terület a 2622 hrsz-ú telek jelenleg is beépített, a telekhez csatolni tervezett 2621 hrsz-ú telek Bartók Béla utcai homlokvonala szintén. Mindkét telken lakóépület áll. A fejlesztéssel érintett telek déli szomszédságában kereskedelmi – szolgáltató, raktározás rendeltetés, északi szomszédságában lakóépület áll. A telektömb kertvárosias beépítésű ahol jellemzően lakóépületek állnak, fölszintes, földszint + tetőteres beépítéssel.

A telektömb kiszélesedő, ennek okán a tömbbelsőben nagy kertségek alakultak. A kerthasználati szokások megváltozásával a tömbbelső beépülése megkezdődött, előfordul a gazdasági rendeltetésű telkek hosszanti beépítése, a tömbbelsőben kialakuló zárványbeépítés lakó rendeltetéssel, de magán sportpályák (tenispályák) is helyet kapnak a területen. A tömbbelsőben kialakuló egyedi beépítési formák mutatják, hogy időszerű a tömbfeltárás szabályozási megoldásainak kimunkálása.

**A fejlesztési terület telekadatai**

A hiteles földhivatali alapadatok felhasználásával.

<i>hrsz.</i>	<i>fekvés</i>	<i>művelési ág</i>	<i>terület m<sup>2</sup></i>	<i>tulajdonos</i>	<i>egyéb bejegyzett jogok</i>
<b>2622</b>	belterület	kivett lakóház, udvar	4342	magántulajdon	ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog 22 m <sup>2</sup> -re
<b>2621</b>	belterület	kivett lakóház, udvar	3897	magántulajdon	ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog 22 m <sup>2</sup> -re

**Közműellátás**

A fejlesztéssel érintett telkek építési telkek közműekkel - a csatlakozó közterületen kiépített közműellátó rendszerekről - ellátott.

**Közlekedési kapcsolatok**

A fejlesztéssel érintett telkek közlekedési kapcsolatát a Bartók Béla utca biztosítja.





## 5. A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK, A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ELŐÍRÁSAI

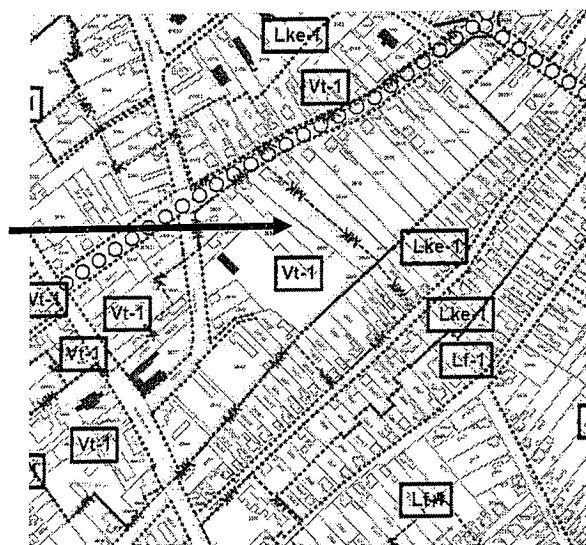
### Hatályos településrendezési eszközök

Dabas Város Önkormányzatának a Képviselő Testülete a 261/1998. Ök. határozat kiegészítéseként 154/2006. (VI.22.) számú Ök. határozattal hagyta jóvá Dabas Város Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban rövidítve: TSZT). A településszerkezeti terv a hatálybalépés óta többször módosult, az alapterv a módosításokkal nem került egységes szerkezetbe.

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 24/2006. (VI.22.) önkormányzati rendelettel fogadta el Dabas Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ). A helyi építési szabályzat és szabályozási terv a hatálybalépést követően több területet érintően – és általános előírások tekintetében is - módosult, a részterületekre vonatkozó módosítások az alapszabályozási tervvel nem kerültek egységes szerkezetbe.

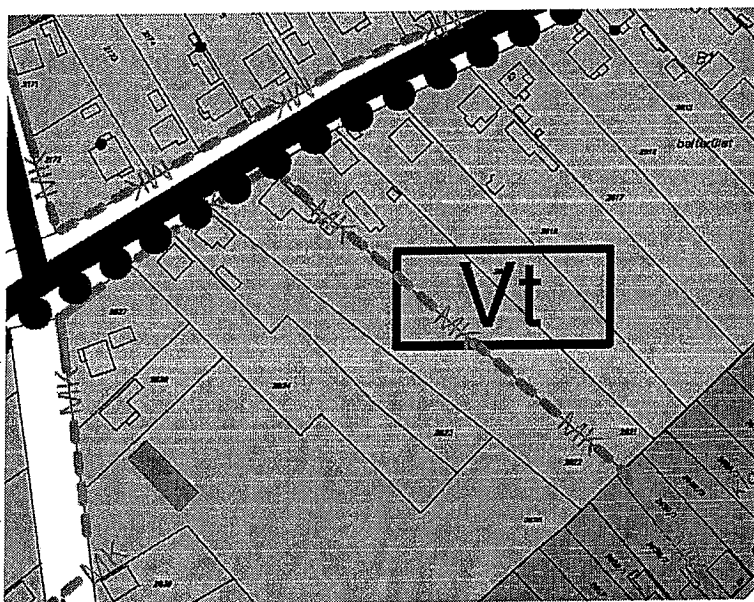


*Dabas hatályos Településszerkezeti Tervének kivonata*

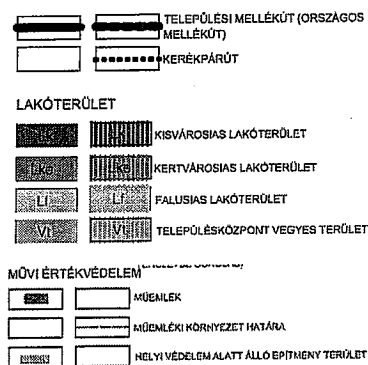


*Dabas Helyi Építési Szabályzatának ezen belül Szabályozási Tervének kivonata*

### ➤ Településszerkezeti terv



#### Jelmagyarázat:



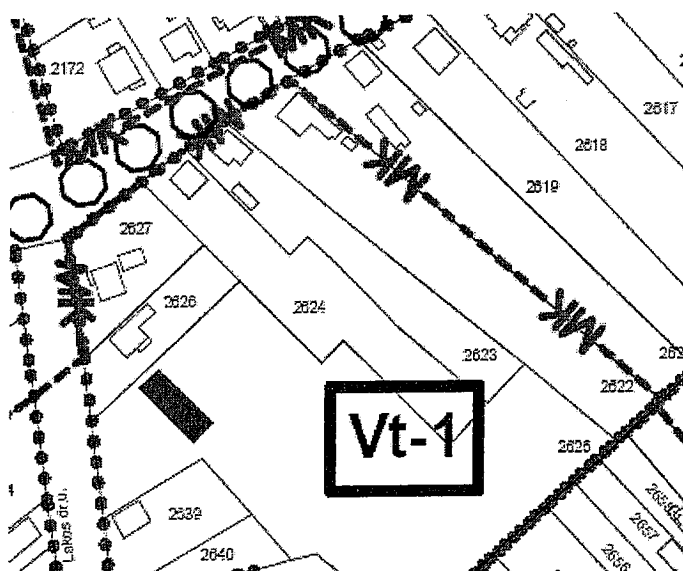
a településszerkezeti terv szerkezeti tervének kivonata és jelkulcs

A településszerkezeti terv a fejlesztési területet „Vt” jelű településközpont vegyes területfelhasználásban határozza meg.

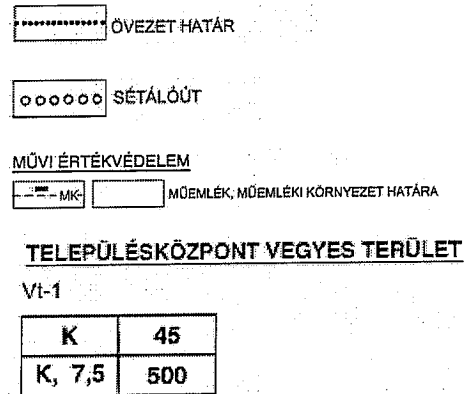
A szerkezeti tervlap a 2622 hrsz-ú telket „műemléki környezetként” jelöli, a 2621 hrsz-ú telekrész a műemléki környezettel nem érintett. A szerkezeti tervlap a fejlesztési területre egyéb védelmi, korlátozó elemet nem állapít meg, az ingatlanokat meglévő és tervezett vonalas infrastruktúra elemek nem érintik.

A településszerkezeti terv a tervezett beruházást lehetővé teszi, így módosítása nem szükséges. A műemléki környezet lehatárolásának a felülvizsgálata javasolt.

### ➤ Szabályozási Terv



#### Jelmagyarázat:



a helyi építési szabályzat mellékletének a szabályozási tervnek a kivonata és jelkulcs

A hatályos szabályozási terv a tervezési területet „Vt-1” jelű településközponti vegyes építési övezetben határozza meg.

A szabályozási tervlap a 2622 hrsz-ú telket „műemléki környezetként” jelöli, a 2621 hrsz-ú telekrész a műemléki környezettel nem érintett. A szerkezeti tervlap a fejlesztési területre egyéb védelmi, korlátozó elemet nem állapít meg, az ingatlanokat meglévő és tervezett vonalas infrastruktúra elemek nem érintik.

A szabályozási terv megállapításai a szóban forgó beruházás megvalósítását lehetővé teszik, így módosítása a beruházás megalapozására nem indokolt. A helyi építési szabályzat módosítása során a műemléki környezet lehatárolásának a felülvizsgálata javasolt.

### ➤ *Helyi Építési Szabályzat releváns előírásai*

#### 2/A.§

„2/A.§ (1) Telket alakítani, telekhatárt rendezni az általános szabályoknak megfelelően csak úgy szabad, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a telkek közterületi vagy magánúti csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.

(2) Telekalakításkor – az általános szabályok figyelembe vétele mellett – ha egy érintett telek mérete meghaladja az építési övezetre, övezetre vonatkozó legkisebb telekméret 8 szorosát, illetve ha gazdasági területi építési övezetben lévő telek területét új közterületi út vagy magánút érinti telekalakítási tervet kell készíteni. A telekalakítási tervet az általános szabályok szerint úgy kell elkészíteni, hogy az a telket érinti utak és közművek kialakítására vonatkozóan a telekalakítási terv a településrendezési szerződés alapjául is szolgálhasson.

#### 3. §

- 4) Az építési övezetek előírásainak értelmezése:
  - a) A kialakult beépítési mód (K) az építési telek méreteinek, elhelyezkedésének és a környezet kialakult beépítésének együttesen megfelelő beépítési lehetőséget jelöli: Lehet oldalhatáron álló, szabadonálló, ikres vagy zártosú beépítés.
  - b) Kialakult építmény magasság (K) övezeti jelölések esetén a beépített környezetbe illeszkedés a meghatározó. A (K) mellett szereplő építménymagasság a maximális értéket jelöli.
  - c) Az övezetekben megadott telekterület az új telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telket jelöli.
  - d) Az előkertre, építési vonalra vonatkozóan az egyes építési övezetek előírásai rendelkeznek. Az oldalkert szélessége nem lehet kevesebb az övezetre előírt legnagyobb építménymagasság felénél, ill. 4 m-nél, a hátsókert 6 m-nél.
- 5) Terepszint alatti létesítmény (pl.: gépkocsitároló) külső megközelítése és bejárata csak az utcavonaltól 10 m-rel beljebb lévő homlokzaton létesíthető.
- 6) Magastető építmények esetén a magastető hajlásszöge a kialakult beépítési környezethez alkalmazkodva választható meg.
- 7) Az övezetek területén az OTÉK szerinti létesítményeket lehet elhelyezni.

- ...
- 19) 14 m-nél szélesebb telek beépítése esetén a beépítési oldalon min. 0,5 m-t el kell hagyni az épület és a telekhatár között.
- 20) Ha kapubejáró, járda vagy kerítés építése a közterületi út területét vagy határát érinti, illetve a csapadékvíz ingatlanról közterületre történő kivezetése esetén a Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Osztályával történő egyeztetés és kezelői hozzájárulás beszerzése szükséges.<sup>1</sup>
- 21) Homlokzati égéstermék kivezetést a telekhatártól min. 3 m-re lévő falon lehet elhelyezni.
- ...

27) Kettőnél több lakás kialakítása esetén a főépítész előzetes véleményét az építési engedély kérelemhez csatolni kell.

...

#### 15. §

1. A 4.§. 4, 5,8,9, 13,14,15 pontját a vegyes övezeteknél is alkalmazni kell.

#### 4.§

- (3) A kertvárosias, falusias lakóövezetek területén jellemzően oldalhatáros v. szabadonálló, a kialakultnak megfelelően utcavonalon álló v. előkertes épületek építhetők. Az új lakótömbök min 5,0 m-es előkertekkel építhetők be.
4. Különálló járműtároló, gazdasági építmény az Lke-4, Lke-3 és Lke-2 övezetek területén nem helyezhető el, a többi övezetben csak a telek hátsó felében.
5. A kisvárosias övezetekben növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor, üvegház, komposztáló nem helyezhető el, a kertvárosias övezetben csak a saját igény kiszolgálásának mértékéig.
8. Az építmények melletti feltöltés (rendezett terepszint) max 1,5 m lehet.
9. A lakóterületeken közterülettel határosan legfeljebb 2,0 m magas kerítés létesíthető az Lke és Lf övezetekben.
13. Az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során nem kell figyelembe venni az adott építési övezetben meghatározott „a telek megengedett legkisebb kialakítható területe” szabályozót.
15. Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, lakóterületi építési övezetbe nagymélységű telkek esetében, ha a telek mélységi mérete meghaladja az 50 m-t, főrendeltetési egység számára figyelembe vehető építési hely mélysége 40 m-nél hosszabb nem lehet.

#### 15. §

2. A vegyes övezetek területén elsősorban intézmények és lakóépületek helyezhetők el.
3. A kialakult építési telkeknél elvi építési engedélyt kell készíteni főépítési véleményezéssel.
4. A Bartók Béla u. mentén az egyes szakaszok beépítési módjára a szabályzat melléklete ad javaslatot.
5. Az építési vonalat a kialakult beépítésnek megfelelően kell megállapítani.
6. Az övezetek területén új ipari üzemi jellegű gazdasági telephely nem létesíthető.
7. A telekterület legalább 10%-át összefüggő zöldfelületként kell kialakítani.

8. Fő utcai-főtéri rehabilitáció területén az előkert mérete -a Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkek kivételével -nem lehet kisebb 5,0 m-nél, az építési vonalat a környezeti beépítés és a várható átépítési ütem figyelembe vételével elvi építési engedélyezési eljárás alapján kell megállapítani. A fiutcai-fitéri rehabilitáció területén utcai és az előkert mélységében oldalsó kerítés nem létesítheti. Amennyiben a kialakuló előkertet közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként alakítják ki, és ennek működtetéséről írásos megállapodást kötnek az önkormányzattal, a fiutcai-fitéri rehabilitációval érintett telkek területén az építési övezeti paraméterek (legnagyobb beépítettség, legnagyobb bruttó szintterületi mutató, legkisebb zöldfelületi mutató) 10%-os eltéréssel, kedvezményes értékekkel vehetik figyelembe. Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkeken a legnagyobb bruttó szintterületi mutató 2,0 kedvezményes értékkel vehető figyelembe.<sup>1</sup>

16.§

16.§.  
Vt-1 jelű övezet

Övezeti jel	Vt-1
Legnagyobb szintterületi mutató	1,0
Beépítési mód	K
Legnagyobb beépítettség (%)	45
Legnagyobb építmény magasság (m)	K <sub>2</sub> 7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	500

54.§

4. A kisvárosias és vegyes övezetekben, a városközpontban és a régi főútca mentén minden építési tevékenységet, a helyi védett épületeket és azokkal szomszédos telkeket érintő építéseket a városi főépítésszel véleményeztetni kell. Az építési engedélyezési tervekhez mellékelni kell a 2-2 szomszédos épület homlokzatait ábrázoló mérethelyes utcaképrészletet. A bartók B. út és a régi főútca mentén az építési engedélyezési tervekhez homlokzatszinezési terveket is mellékelni kell.

62.§

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületeken a szennyvíz csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatormázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

## **A Településképi Arculati Kézikönyv és a Településképi rendelet előírásai**

---

Dabas Város településképi arculati kézikönyve és a településképi rendelete még nem került elfogadásra. A helyi építési szabályzat tervezett – jelen tanulmánytervben alátámasztott – módosítása során a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet településképi követelményeinek a megállapításai is vizsgálандók, amennyiben indokolt a szükséges módosításokat a helyi építési szabályzat módosítással párhuzamosan meg kell tenni.

## **6. TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK**

### **Természetvédelem**

A fejlesztési területen és közvetlen környezetében országosan védett és helyi védelem alatt álló természeti érték nem található. A fejlesztési területet és a vizsgált tömböt sem Natura 2000 terület, sem az országos ökológiai hálózat nem érinti.

### **Zöldfelületi rendszer**

A fejlesztés művelés alól kivett építési telkeket foglal magában. A meglévő és a tervezett zöldfelületi rendszer magántulajdonban van. A zöldfelületek kialakításával kapcsolatos egyedi előírásokat a helyi építési szabályzat nem tartalmaz, a településképi rendelet még nem áll rendelkezésre.

A kialakítandó zöldfelületek tekintetében a helyi építési szabályzatban a Vt-1 jelű építési övezetre megállapított minimálisan kialakítandó zöldfelületi mértéket kell a fejlesztés során figyelembe venni.

## 7. A TERVEZETT BERUHÁZÁS BEMUTATÁSA

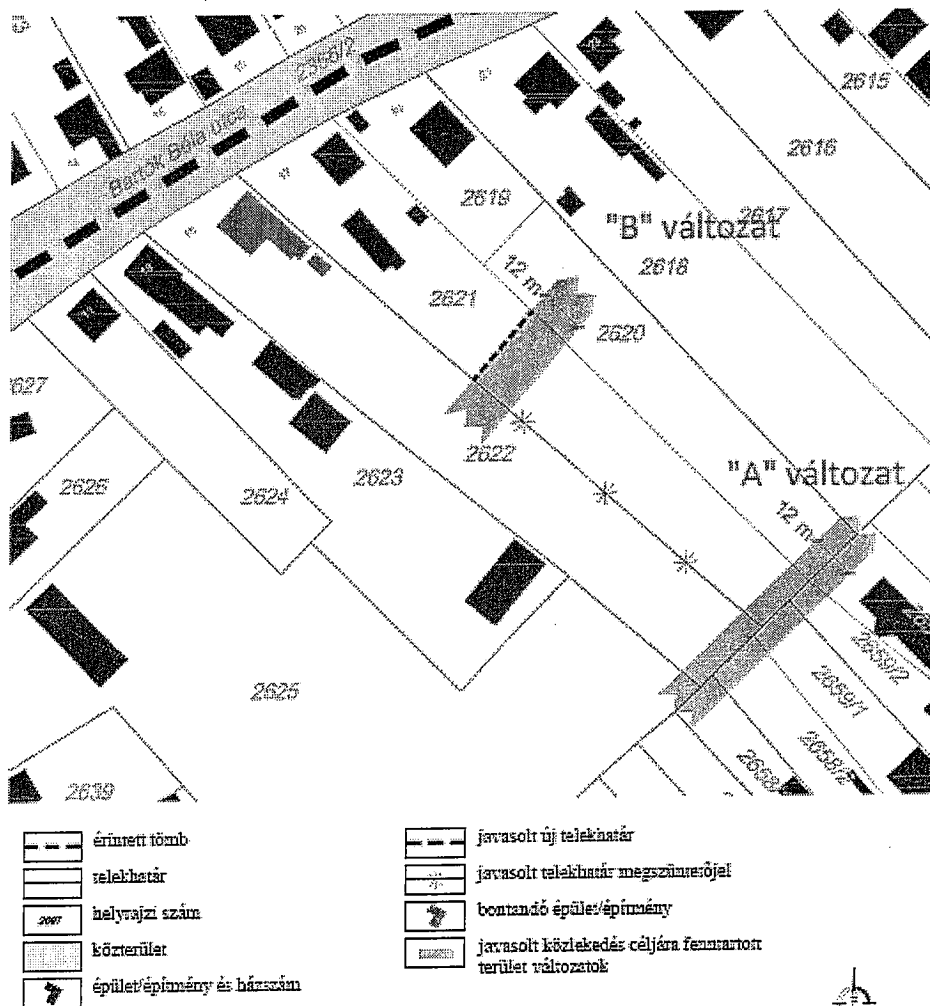
Dabas 2622 hrsz-ú beépített telken, a telken beruházni szándékozó fejlesztő többlakásos társasházak telepítését tervezi.

A beruházás építészeti tervezését Ligetvári István és Ligetvári Dorottya építészek végzik.

A fejezet az építészek által adatszolgáltatott beépítési javaslat illetve látványterv alapján került kidolgozásra.

### JAVASOLT TELEKALAKÍTÁS

A beruházás megvalósításához a 2621 hrsz-ú telek egy részének a felhasználása is szükségessé válik. A telekrész felhasználása telekalakítással, ezen belül is telekmegosztással illetve telekösszevonással valósítható meg.



M 1:1000

a 2622 hrsz-ú telek és a 2621 hrsz-ú telek egy részének telekösszevonási javaslata

## A meglévő telkek térmértéke

hrsz.	fekvés	művelési ág	terület m <sup>2</sup>	tulajdonos	egyéb bejegyzett jogok
2622	belterület	kivett lakóház, udvar	4342	magántulajdon	ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog 22 m <sup>2</sup> -re
2621	belterület	kivett lakóház, udvar	3897	magántulajdon	ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog 22 m <sup>2</sup> -re

## A javasolt telekalakítás utáni területi mérleg

hrsz.	fekvés	művelési ág	terület m <sup>2</sup>	tulajdonos	egyéb bejegyzett jogok
2622	belterület	kivett lakóház, udvar	4342 + 1950 = 6292	magántulajdon	ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog 22 m <sup>2</sup> -re
2621	belterület	kivett lakóház, udvar	3897 – 1950 = 1947	magántulajdon	ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog 22 m <sup>2</sup> -re

A Vt-1 jelű építési övezetben „a legkisebb kialakítható telekterület 500 m<sup>2</sup>”, így a fent bemutatott tervezett telekalakítás a helyi építési szabályzat előírásainak megfelel.

A HÉSZ 2/A. § lent is idézett (2) bekezdése alapján: telekalakítási tervet kell készíteni ha a kialakuló telekméret meghaladja az övezetre meghatározott minimális telekméter 8 – szorosát. Ebben az esetben meghaladja, de a telekalakítási eljárást és a kapcsolódó műszaki dokumentumok tartalmát nem a HÉSZ határozza meg, illetve a HÉSZ nem határozhatja meg.

**(2) Telekalakításkor – az általános szabályok figyelembe vétele mellett – ha egy érintett telek mérete meghaladja az építési övezetre, övezetre vonatkozó legkisebb telekméter 8 szorosát, illetve ha gazdasági területi építési övezetben lévő telek területét új közterületi út vagy magánút érinti telekalakítási tervet kell készíteni. A telekalakítási tervet az általános szabályok szerint úgy kell elkészíteni, hogy az a telket érinti utak és közművek kialakítására vonatkozóan a telekalakítási terv a településrendezési szerződés alapjául is szolgálhasson.**

**Összegzés:**

A HÉSZ vonatkozó, a legkisebb kialakítható telekterületet meghatározó rendelkezését, és egyéb rendelkezéseit a tervezett telekalakítással összefüggésben nem indokolt módosítani.

A telekalakítási eljárást és az ahhoz kapcsolódó műszaki dokumentumok tartalmi elemeit szabályozó HÉSZ 2/A. § (2) bekezdésében szereplő részleírásokat törölni javasolt.

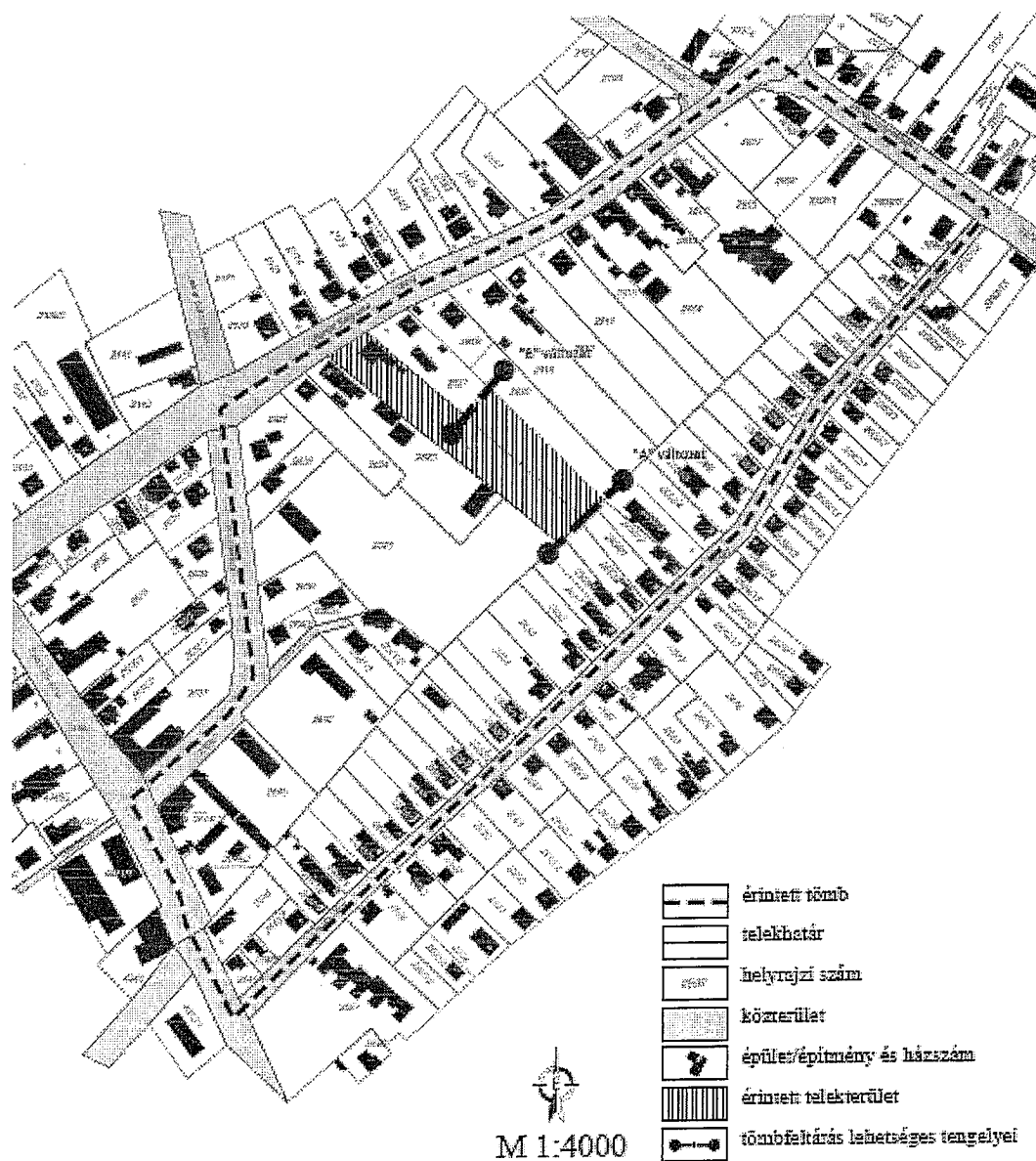
## Tömbfeltárási javaslat

Szakmai javaslat a telektömb belső feltárása, amely két tengelyen valósítható meg a tömbbelsőben.

A beépítési javaslat a tömbfeltárás lehetséges tengelyeit tartalmazza, a feltárás kizárólag szabályozási terv módosítás kidolgozásával valósítható meg, az érintett telkek tulajdonosaival való egyeztetéssel.

A fejlesztéshez kapcsolódó HÉSZ módosítás során az „építési hely” egyedi szabályozásával és egyúttal be nem építhető területek meghatározásával biztosítható hogy a közlekedési feltárás távlati lehetősége ne épüljön el.

A „B” változat javaslata – közlekedési tengelyként megvalósítva - megbontja a fejlesztési terület tervezett birtokviszonyait, így a fejlesztés tekintetében az „A” változat az elsődlegesen javasolt megoldás, a „B” változat kialakítása közlekedési kapcsolatként javasolt.



## JAVASOLT BEÉPÍTÉS

Az újonnan kialakított telken az alábbi funkciók megvalósítása tervezett 3 épületben:

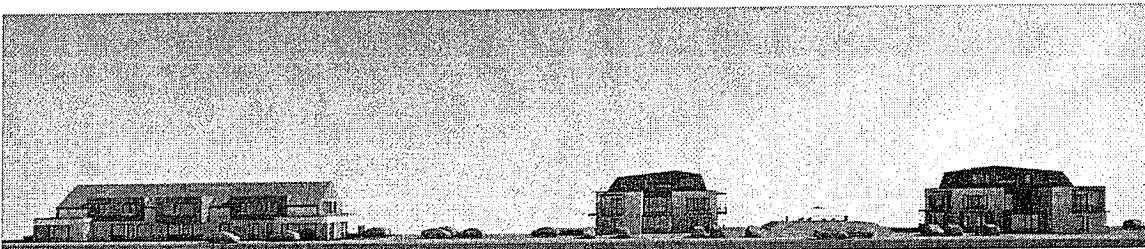
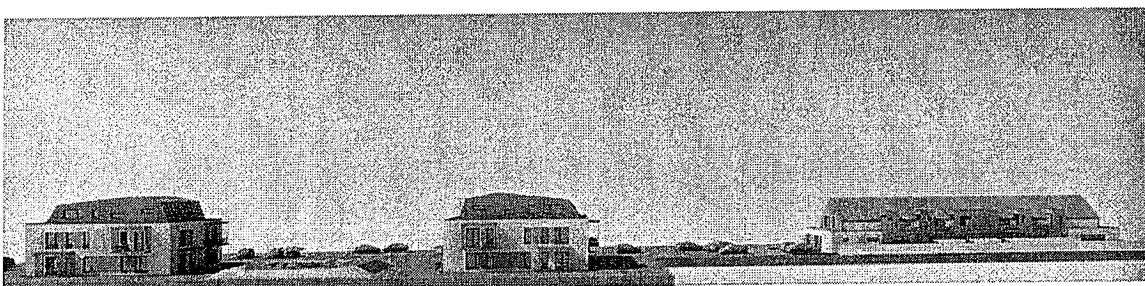
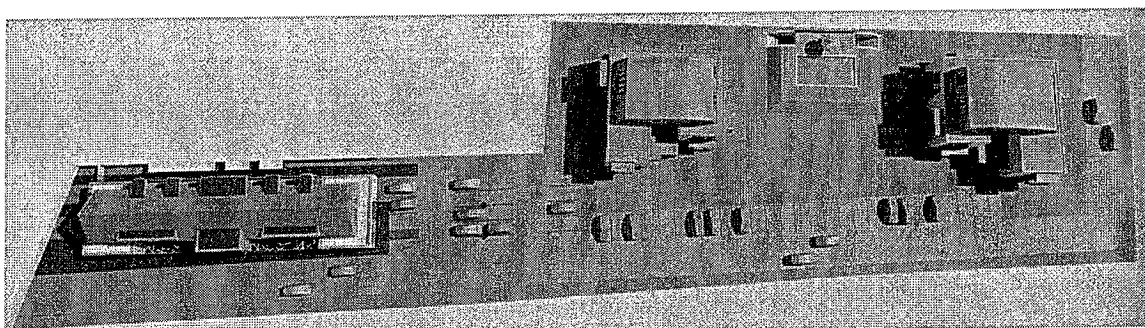
- 2 lakó rendeltetésű épületben: 2 × 10 lakás,
- 1 vegyes rendeltetésű épületben: 5 kereskedelmi – szolgáltató egység (üzlet) és 4 lakás vagy 4 iroda rendeltetés.

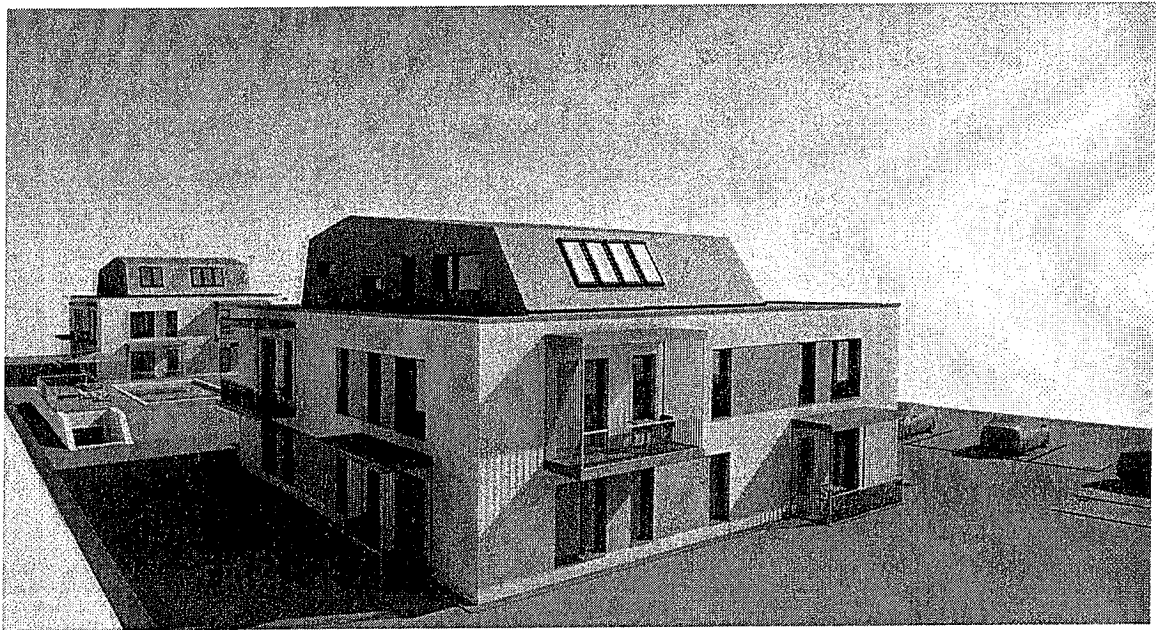
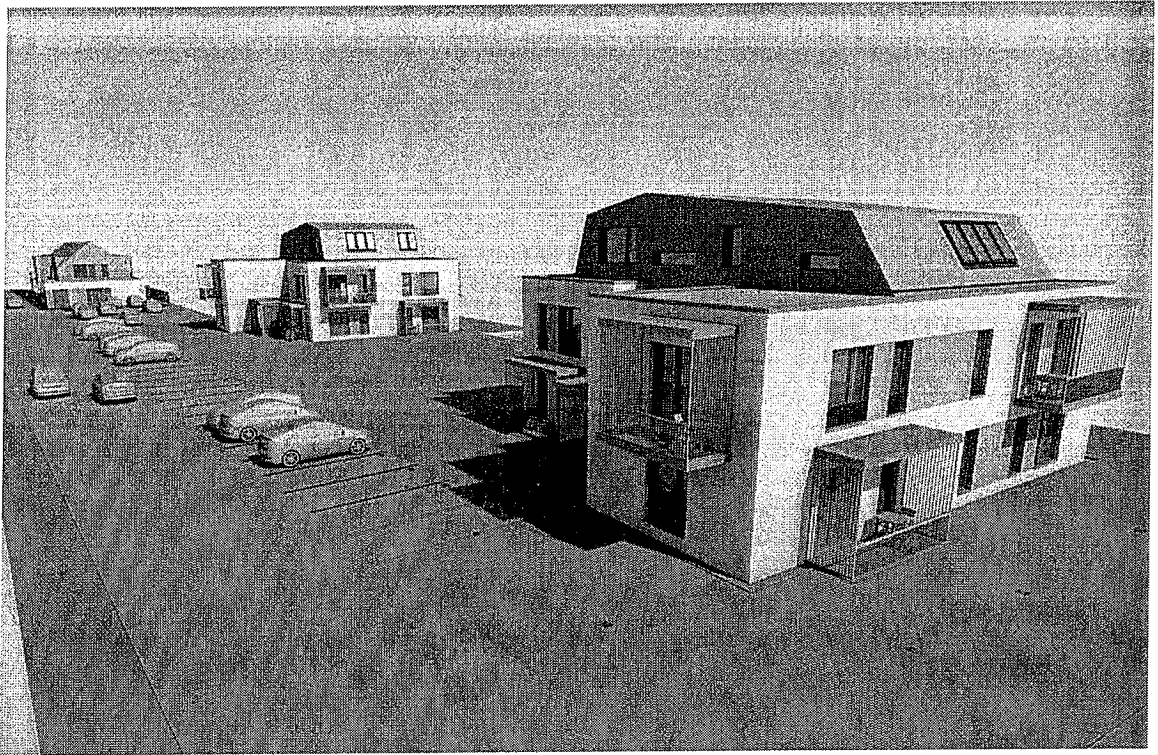
A lakások tervezett alapterülete 40 – 70 m<sup>2</sup>. A rendeltetésekhez szükséges parkolószám telken belül kerül kialakításra. A közműellátás a kiépült hálózatokról biztosítható.

A telek zöldfelületei közösségi zöldfelületként kerülnek kialakításra, kertészeti terv alapján.

A telken közös tulajdonú úszómedence kialakítása is tervezett.

### *A tervezett beépítés látványtervei*





## A tervezett beépítés helyszínrajza



	érintett főút
	telekhatár
	helyrajzi szám
	közterület
	épület/építmény és házszám

	beépítéssel érintett telekterület
	burkolt felület
	parkoló
	tervezett épület/építmény
	tervezett épület/építmény szintszáma
	vízfelület



M 1:1000

### A tervezett beépítés legfőbb adatai

- ✓ **Az épületek bruttó alapterülete összesen** ( $m^2$ ) =  $513,21 + 32,3 + 31,6 + 370,71 + 370,71 = 1318,53 m^2$

A telek tervezett beépítettsége:  $1318,53 / 6292 = 20,95 \%$

A Vt-1 jelű építési övezetben „a legnagyobb beépítettség 40 %”, a tervezett beépítettség ~ 21 %, így a telalakítás során kialakuló építési telken tervezett beépítés a helyi építési szabályzat előírásainak megfelel.

- ✓ **A kialakítani tervezett zöldfelületek területe** összesen ( $m^2$ ):  $6292$  (telek) -  $1318,53$  (építmények) –  $52$  (vízfelület) –  $1900$  (burkolt felületek) =  $3021$

A telek tervezett **zöldfelületi lefedettsége**:  $3021/6292 = 48 \%$

A Vt-1 jelű építési övezetben „a telekterület legalább 10%-át összefüggő zöldfelületként kell kialakítani”. A tervezett zöldfelületkialakítással a telek területének több mint 40%-án összefüggő zöldfelület jön létre, így a tervezett zöldfelületkialakítás a helyi építési szabályzat előírásainak megfelel.

- ✓ A tervezett beépítés tekintetében a legnagyobb építménymagasság értéke egy épületnél sem éri el a 7,5 métert.

A Vt-1 jelű építési övezetben az előírt „legnagyobb építmény magasság (m): K, és 7,5 m, ezen szabályozókhoz az alábbi, 3. § - ban szereplő előírás kapcsolódik:

- b) Kialakult építmény magasság (K) övezeti jelölések esetén a beépített környezetbe illeszkedés a meghatározó. A (K) mellett szereplő építménymagasság a maximális értéket jelöli.

A legnagyobb építménymagasság szabályozónál meghatározott „K” – hoz kapcsolódó illeszkedési előírás nem egyértelmű, jogbizonytalan. Az alkalmazási nehézségek miatt a „K” szabályozó és a vonatkozó követelmény törlése javasolt.

- ✓ Az épületek beépítése **szabadonálló beépítési módú építési helyen** kerültek elhelyezésre.

A Vt-1 jelű építési övezetben az előírt beépítési mód „K”, a szabályozóhoz az alábbi 3. §- ban szereplő előírás kapcsolódik:

- 4) Az építési övezetek előírásainak értelmezése:

- a) A kialakult beépítési mód (K) az építési telek méreteinek, elhelyezkedésének és a környezet kialakult beépítésének együttesen megfelelő beépítési lehetőséget jelöli: Lehet oldalhatáron álló, szabadonálló, ikres vagy zárt sorú beépítés.

A tervezett beépítés szabadonálló beépítési móddal meghatározott építési helyen került kialakításra. A tervezett telepítés ebben a tekintetben a helyi építési szabályzat előírásainak megfelel.

**Összegzés:**

A HÉSZ alaprendeleteit – a magassági szabályozás kivételével – a tervezett beépítéssel, burkolt felületek és zöldfelületek kialakításával összefüggésben nem indokolt módosítani.

A legnagyobb építménymagasság szabályozónál az alkalmazási nehézségek miatt a „K” szabályozó és a vonatkozó követelmény törlése javasolt, a HÉSZ 3. § (4) bekezdés b) pontban és a 16. § - ban szereplő táblázatban.

**A HÉSZ egyéb előírásainak megfelelőségének ellenőrzése**

Az alábbi táblázatban jelölésre „mód-..” jelöléssel kerültek meghatározásra a beruházással összefüggésben szükségessé váló módosítások, korrekciók, illetve a magasabb szintű előírásokkal ellentétes követelmények amelyeket a HÉSZ módosítása során mindenképpen módosítani kell. (A módosítással kapcsolatos szakmai javaslatokat a következő fejezet tartalmazza.)

2/A. §	„2/A. § (1) Telket alakítani, telekhatárt rendezni az általános szabályoknak megfelelően csak úgy szabad, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a telkek közterületi vagy magánúti csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.	✓
	(2) Telekalakításkor – az általános szabályok figyelembe vétele mellett – ha egy érintett telek mérete meghaladja az építési övezetre, övezetre vonatkozó legkisebb telekméret 8 szorosát, illetve ha gazdasági területi építési övezetben lévő telek területét új közterületi út vagy magánút érinti telekalakítási tervet kell készíteni. A telekalakítási tervet az általános szabályok szerint úgy kell elkészíteni, hogy az a telket érinti utak és közművek kialakítására vonatkozóan a telekalakítási terv a településrendezési szerződés alapján is szolgálhasson.	mód-1
3. §	Az építési övezetek előírásainak értelmezése:	
	a) A kialakult beépítési mód (K) az építési telek méreteinek, elhelyezkedésének és a környezet kialakult beépítésének együttesen megfelelő beépítési lehetőséget jelöli: Lehet oldalhatáron álló, szabadonálló, ikres vagy zárt sorú beépítés.	✓
	b) Kialakult építmény magasság (K) övezeti jelölések esetén a beépített környezetbe illeszkedés a meghatározó. A (K) mellett szereplő építménymagasság a maximális értéket jelöli.	mód-2
	c) Az övezetekben megadott telekterület az új telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telket jelöli.	✓
	d) Az előkertre, építési vonalra vonatkozóan az egyes építési övezetek előírásai rendelkeznek. Az oldalkert szélessége nem lehet kevesebb az övezetre előírt legnagyobb építménymagasság felénél, ill. 4 m-nél, a hátsókert 6 m-nél.	✓
	5) Terepszint alatti létesítmény (pl.: gépkocsitároló) külső megközelítése és bejárata csak az utcavonaltól 10 m-rel beljebb lévő homlokzaton létesíthető.	✓
	6) Magastető építmények esetén a magastető hajlásszöge a kialakult beépítési környezethez alkalmazkodva választható meg.	mód-3
	7) Az övezetek területén az OTEK szerinti létesítményeket lehet elhelyezni.	✓
19) 14 m-nél szélesebb telek beépítése esetén a beépítési oldalon min. 0,5 m-t el kell hagyni az épület és a telekhatár között.	✓	
21) Homlokzati égéstermék kivezetést a telekhatártól min. 3 m-re lévő falon lehet elhelyezni.	mód-4	
27) Kertnél több lakás kialakítása esetén a főépítész előzetes véleményét az építési engedély kérelemhez csatolni kell.	mód-5	
4. §	(3) A kertvárosias, falusias lakóövezetek területén jellemzően oldalhatáros v. szabadonálló, a kialakultnak megfelelően utcavonalon álló v. előkertes épületek építhetők. Az új lakótömbök min 5,0 m-es előkertekkel építhetők be.	
	4. Különálló járműtároló, gazdasági építmény az Lke-4, Lke-3 és Lke-2 övezetek területén nem helyezhető el, a többi övezetben csak a telek hátsó felében.	mód-6

	5. A kisvárosias övezetekben növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor, üvegház, komposztáló nem helyezhető el, a kertvárosias övezetben csak a saját igény kiszolgálásának mértékéig.	✓	
	8. Az építmények melletti feltöltés (rendezett terepszint) max 1,5 m lehet.	✓	
	9. A lakóterületeken közterülettel határosan legfeljebb 2,0 m magas kerítés létesíthető az Lke és Lf övezetekben.	✓	
	13. Az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során nem kell figyelembe venni az adott építési övezetben meghatározott „a telek megengedett legkisebb kialakítható területe” szabályozót.	✓	
	15. Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, lakóterületi építési övezetbe nagymélységű telkek esetében, ha a telek mélységi mérete meghaladja az 50 m-t, főrendeltetési egység számára figyelembe vehető építési hely mélysége 40 m-nél hosszabb nem lehet.	mód-7	
15. §	2. A vegyes övezetek területén elsősorban intézmények és lakóépületek helyezhetők el.	✓	
	3. A kialakult építési telkeknel elvi építési engedélyt kell készíteni főépítési véleményezéssel.	mód-8	
	4. A Bartók Béla u. mentén az egyes szakaszok beépítési módjára a szabályzat melléklete ad javaslatot.	mód-9	
	5. Az építési vonalat a kialakult beépítésnek megfelelően kell megállapítani.	mód-10	
	6. Az övezetek területén új ipari üzemi jellegű gazdasági telephely nem létesíthető.	✓	
	7. A telekterület legalább 10%-át összefüggő zöldfelületként kell kialakítani.	✓	
	8. Fő utcai-főterületi rehabilitáció területén az előkert mérete -a Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkek kivételével -nem lehet kisebb 5,0 m-nél, az építési vonalat a környezeti beépítés és a várható átépítési ütem figyelembe vételével elvi építési engedélyezési eljárás alapján kell megállapítani. A fiutcai-fitéri rehabilitáció területén utcai és az előkert mélységében oldalsó kerítés nem létesíthető. Amennyiben a kialakuló előkertet közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként alakítják ki, és ennek működtetéséről írásos megállapodást kötnek az önkormányzattal, a fiutcai-fitéri rehabilitációval érintett telkek területén az építési övezeti paraméterek (legnagyobb beépítettség, legnagyobb bruttó szintterületi mutató, legkisebb zöldfelületi mutató) 10%-os eltéréssel, kedvezményes értékekkel vehetők figyelembe. Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkeken a legnagyobb bruttó szintterületi mutató 2,0 kedvezményes értékkel vehető figyelembe. <sup>1</sup>	-	
	16. §	Vt-1 jelű övezet	
Övezeti jel		Vt-1	
Legnagyobb szintterületi mutató		1.0	
Beépítési mód		K	
Legnagyobb beépítettség (%)		45	
Legnagyobb építmény magasság (m)		K, 7,5	
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	500		
54. §	4. A kisvárosias és vegyes övezetekben, a városközpontban és a régi főútca mentén minden építési tevékenységet, a helyi védett épületeket és azokkal szomszédos telkeket érintő építéseket a városi főépítéssel véleményeztetni kell. Az építési engedélyezési tervekhez mellékelni kell a 2-2 szomszédos épület homlokzatait ábrázoló mérethelyes utcaképrészletet. A Bartók B. út és a régi főútca mentén az építési engedélyezési tervekhez homlokzatszínezési terveket is mellékelni kell.	mód-12	
62. §	(1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületeken a szennyvíz csak közcsontrába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külsőterületen, ha a szennyvíz közcsontrába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.	✓	

## 8. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

### A szabályozási terv javasolt módosítása, szabályozási koncepció

A hatályos szabályozási terv módosítása a beruházással összefüggésben közvetlenül nem indokolt, a településrendezési vizsgálatból azonban az alábbi szakmai javaslatok következnek:

- a 2622 hrsz-ú telket érintően TSZT-n és SZT-n jelült műemléki környezet jelölés felülvizsgálandó;
- jelen hatástanulmányhoz kapcsolódó HÉSZ módosítás során, de legkésőbb az új településrendezési eszközök kidolgozása során, ki kell dolgozni a tömbfeltárás szakmai javaslatait;
- jelen hatástanulmányhoz kapcsolódó HÉSZ módosítás során, az építési hely meghatározásakor figyelembe kell venni a lehetséges tömbfeltárási tengelyeket és be nem építhető terület meghatározással, vagy egyéb szabályozók alkalmazásával biztosítani kell a tömb távlati közlekedési és közműfeltárását.

### A helyi építési szabályzat előírásainak a javasolt módosítása, szabályozási koncepció

2/A. §	(2) Telekalakításkor – az általános szabályok figyelembe vétele mellett – ha egy érintett telek mérete meghaladja az építési övezetre, övezetre vonatkozó legkisebb telekméret 8 szorosát, illetve ha gazdasági területi építési övezetben lévő telek területét új közterületi út vagy magánút érinti telekalakítási tervet kell készíteni. A telekalakítási tervet az általános szabályok szerint úgy kell elkészíteni, hogy az a telket érinti utak és közművek kialakítására vonatkozóan a telekalakítási terv a településrendezési szerződés alapjául is szolgálhasson.	
	A HÉSZ 2/A. § fent is idézett (2) bekezdése alapján: telekalakítási tervet kell készíteni ha a kialakuló telekméret meghaladja az övezetre meghatározott minimális telekméter 8 – szorosát. A tervezett esetben a kialakuló telek meghaladja a 8 – szoros mértéket, de a telekalakítási eljárást és a kapcsolódó műszaki dokumentumok tartalmát nem a HÉSZ határozza meg, illetve a HÉSZ nem határozhatja meg. <b>A telekalakítási eljárást és az ahhoz kapcsolódó műszaki dokumentumok tartalmi elemeit szabályozó HÉSZ 2/A. § (2) bekezdésében szereplő részleírásokat törölni javasolt.</b>	mód-1
3. §	b) Kialakult építmény magasság (K) övezeti jelölések esetén a beépített környezetbe illeszkedés a meghatározó. A (K) mellett szereplő építménymagasság a maximális értéket jelöli.  A legnagyobb építménymagasság szabályozónál meghatározott „K” – hoz kapcsolódó illeszkedési előírás nem egyértelmű, jogbizonytalan. <b>Az alkalmazási nehézségek miatt a „K” szabályozó és a vonatkozó követelmény törlése javasolt.</b>	mód-2
	6) Magastetős építmények esetén a magastető hajlásszöge a kialakult beépítési környezethez alkalmazkodva választható meg.  A tetőformával kapcsolatos követelmény a Tvtv. alapján településképi követelmény. A Tvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a HÉSZ - ben meghatározott településképi követelményt 2017. december 31-ig lehet alkalmazni.	mód-3

	<b>A Tvtv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</b>													
	21) Homlokzati égéstermék kivezetést a telekhatártól min. 3 m-re lévő falon lehet elhelyezni. A műszaki berendezéssel kapcsolatos követelmény a Tvtv. alapján településképi követelmény. A Tvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a HÉSZ - ben meghatározott településképi követelményt 2017. december 31-ig lehet alkalmazni. <b>A Tvtv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</b>	<b>mód-4</b>												
	27) Kertnél több lakás kialakítása esetén a főépítész előzetes véleményét az építési engedély kérelemhez csatolni kell.	<b>mód-5</b>												
	A főépítési véleményezéssel kapcsolatos előírás a Tvtv. alapján a helyi településképi védelmi rendeletben szabályozható eljárási szabály. A Tvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a HÉSZ - ben meghatározott településképi bejelentési illetve véleményezési eljárással kapcsolatos szabályok 2017. december 31-ig alkalmazhatók. <b>A Tvtv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</b>													
<b>4.§</b>	(3) A kertvárosias, falusias lakóövezetek területén jellemzően oldalhatáros v. szabadonálló, a kialakultnak megfelelően utcavonalon álló v. előkertes épületek építhetők. Az új lakótömbök min 5.0 m-es előkertekkel építhetők be.  4. Különálló járműtaroló, gazdasági építmény az Lke-4, Lke-3 és Lke-2 övezetek területén nem helyezhető el, a többi övezetben csak a telek hátsó felében. A „telek hátsó felében” előírás szubjektív meghatározása ellehetleníti a jogbiztos alkalmazást. <b>Az építmények elhelyezésére a Jat., a JsZR. és az OTÉK alapján az előírás pontosítása szükséges.</b>	<b>mód-6</b>												
	15. Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, lakóterületi építési övezetbe nagymélységű telkek esetében, ha a telek mélységi mérete meghaladja az 50 m-t, főrendeltetési egység számára figyelembe vehető építési hely mélysége 40 m-nél hosszabb nem lehet.	<b>mód-7</b>												
	Az építési hely mélységi méretének szabályozása ellehetleníti a nagy méretű, és ezen belül is a nagy mélységű építési telkek racionális beépítését. <b>Az építési hely kijelölését korlátozó előírás törlése javasolt, egyéb a tömbfeltárást biztosító szabályozó egyidejű alkalmazásával.</b>													
<b>15. §</b>	3. A kialakult építési telkeknél elvi építési engedélyt kell készíteni főépítési véleményezéssel. Az elvi építési engedély jogintézményt a magasabb szintű jogszabályok 2013 évben törölték. <b>Az Étv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</b>	<b>mód-8</b>												
	4. A Bartók Béla u. mentén az egyes szakaszok beépítési módjára a szabályzat melléklete ad javaslatot. A szabályzat melléklete nem ad a beépítési módra javaslatot, az előírás így értelmezhetetlen. <b>A Jat., a JsZR. és az Étv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</b>	<b>mód-9</b>												
	5. Az építési vonalat a kialakult beépítésnek megfelelően kell megállapítani.	<b>mód-10</b>												
	Az építési vonalat kizárólag a szabályozási terven rögzített szabályozóval lehet megállapítani, az illeszkedési szabályok alkalmazására ebben az esetben nincs mód. <b>A Jat., a JsZR. és az Étv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</b>													
<b>16. §</b>	Vt-1 jelű övezet <table border="1" data-bbox="290 1736 1144 1904"> <tr> <td>Övezeti jel</td> <td>Vt-1</td> </tr> <tr> <td>Legnagyobb szintterületi mutató</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Beépítési mód</td> <td>K</td> </tr> <tr> <td>Legnagyobb beépítettség (%)</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>Legnagyobb építmény magasság (m)</td> <td>K, 7,5</td> </tr> <tr> <td>Legkisebb kialakítható telekterület (m<sup>2</sup>)</td> <td>500</td> </tr> </table> A legnagyobb építménymagasság szabályozónál meghatározott „K” – hoz kapcsolódó illeszkedési előírás nem egyértelmű, jogbizonytalan.	Övezeti jel	Vt-1	Legnagyobb szintterületi mutató	1,0	Beépítési mód	K	Legnagyobb beépítettség (%)	45	Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 7,5	Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	500	<b>mód-11</b>
Övezeti jel	Vt-1													
Legnagyobb szintterületi mutató	1,0													
Beépítési mód	K													
Legnagyobb beépítettség (%)	45													
Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 7,5													
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	500													

	<b>A legnagyobb építménymagasság szabályozónál az alkalmazási nehézségek miatt a „K” szabályozó törlése javasolt.</b>	
<b>54. §</b>	4. A kisvárosias és vegyes övezetekben, a városközpontban és a régi főútca mentén minden építési tevékenységet, a helyi védett épületeket és azokkal szomszédos telkeket érintő építéseket a városi főépítéssel véleményeztetni kell. Az építési engedélyezési tervekhez mellékelni kell a 2-2 szomszédos épület homlokzatait ábrázoló mérethelyes utcaképrészletet. A Bartók B. út és a régi főútca mentén az építési engedélyezési tervekhez homlokzatszínezési terveket is mellékelni kell.	<b>mód-12</b>
	<p>A Tvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a HÉSZ - ben meghatározott településképi bejelentési illetve véleményezési eljárással kapcsolatos szabályok 2017. december 31-ig alkalmazhatók.</p> <p><b>A Tvtv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</b></p> <p>Az építési engedélyekhez tartozó tartalmi követelményeket magasabb szintű jogszabály határozza meg, a követelmények kiegészítésére a HÉSZ – ben nincs mód.</p> <p><b>Az Étv. és a 312/2012. Kr. előírásainak a figyelembevételével az előírást törölni szükséges.</b></p>	

**A helyi építési szabályzat módosításának területi hatálya**

A helyi építési szabályzat módosításának területi hatálya a bemutatott teljes telektömb.

## 9. KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

### A földtani közeg és a termőföld védelme

A tervezési területen nem található sem bányatelek, sem ásványi anyag szempontjából megkutatott terület. A tárgyi ingatlanok területén nem található szennyezett talajú, kármentesítésre szoruló terület sem.

A termőföld védelme érdekében a módosítással érintett ingatlanon a felső humuszos talajréteget le kell termelni, és az építkezés során elkülönítetten tárolni, majd az építés befejezése után felhasználni a tereprendezéshez. Feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag hasznosítható.

### Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

Dabas a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település. Ezek a kiemelten érzékeny területek a tárgyi ingatlan területét nem érintik.

### Levegőtisztaság-védelem

Dabas levegőminőségét ezen a területen szinte kizárólag a közlekedési eredetű levegőszennyezés határozza meg.

A fűtésből származó levegőszennyezés fajlagosan alacsony és időszakos. A gazdasági területek településszerkezeti elhelyezkedése a levegőtisztaság-védelem szempontjából kedvező, mivel ezen területek a lakóterületek többségétől távol helyezkednek el.

### Zaj- és rezgés elleni védelem

Dabas közigazgatási területén környezeti zaj elsősorban a közlekedésből származik. A tervezési terület a fő közlekedési útvonalaktól távol helyezkedik el, így jelentős zaj és rezgés terhelésre nem kell számítani.

A határértékeket a vonatkozó jogszabály (a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet) határozza meg, amit a tervezett beruházásnál figyelembe kell venni.

### Hulladékkezelés

Dabas teljes közigazgatási területén megoldott a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása és a szelektívgyűjtés rendszere is kiépült.

A folyékony hulladék kezelése a város saját szennyvíztisztító telepén történik.

## 10. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A fejlesztéssel érintett telkeken ismert örökségi érték nem található, nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.

A tervezési terület semmiféle természeti védettséggel nem érintett, sem Natura 2000-es terület, sem az országos ökológiai hálózat egyetlen övezete, sem helyi védettségű természeti érték nincs a beruházással érintett ingatlanon.

Budapest, 2018. november



## DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám:HIV/12- 258/2018.

Ügyintéző:

Telefon:

Tárgy:

Hiv. szám:

Melléklet:

### ELŐTERJESZTÉS

Dabas, Bartók Béla utca 15.szám alatt (a 2622 hrsz-ú telken) tervezett építési beruházással összefüggő telepítési tanulmányterv elfogadása

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § alapján „**a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozójával (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).** A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.”

„A szerződés tárgya lehet különösen

- a) a **telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,**
- b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának ...”

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Tr.) konkrétan meghatározza azokat az eseteket, amikor kötelező a Telepítési Tanulmányterv készítése:

„15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

- a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,
- b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy**
- c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.

(3) Beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslatként is, annak megalapozásaként.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléklet tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - összevonhatók vagy elhagyhatók.”

A Tr. definiálja a **Telepítési tanulmánytervet** és meghatározza az alapvető tartalmi követelményeket. A Tr. 2. § 9. pontja alapján:

„9. *telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.*”

**Az előterjesztéshez mellékelt telepítési tanulmányterv** a Tr. 15. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltak szerint Dabas, 2622 hrsz-ú ingatlanon tervezett **építési beruházáshoz kapcsolódó** helyi építési szabályzat módosításának a kezdeményezéséhez készült, döntés-előkészítő tanulmányként.

**Az építési beruházással** a beruházó a településrendezési eszközökben meghatározott célkitűzésekkel összhangban többlakásos lakóépületek, magán-lakópark mielőbbi megvalósítását tervezi. A megvalósítást megelőzően a beruházás kapcsán a Helyi Építési Szabályzatnak (a továbbiakban: HÉSZ) és mellékletének a Szabályozási tervnek (a továbbiakban: SZT) valamint – amennyiben indokoltá válik - a Településképi Arculati Kézikönyvnek (a továbbiakban: Kézikönyv) és a Településképi rendeletnek (a továbbiakban: TR) a felülvizsgálata illetve módosítása szükséges.

A telepítési tanulmányterv a tervezett beruházást és a településrendezési eszközök tekintetében szükségessé váló főbb módosító elemeket tartalmazza.

#### A helyi építési szabályzat módosítása

A tervezett beruházás hatósági engedélyezését megelőzően a beruházás településrendezési megalapozása is szükséges, a hatályos helyi építési szabályzat mielőbbi módosításával.

A hatályos helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) tanulmányban szereplő módosítási javaslata alapvetően az építési hely speciális szabályozásnak a feloldására szolgál, és emellett a jogbizonytalan és alkalmazási nehézségeket okozó illetve a magasabb szintű jogszabályokkal ellentétes előírások törlésére és módosítására is javaslatot tesz.

A településrendezési eszközök módosítását tartalmi és eljárási szempontból alapvetően az (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTEK) és a Tr. határozza meg.

#### A tárgyalásos eljárás

A hatósági engedélyek megszerzése érdekében a HÉSZ módosításához a Tr-ben meghatározott eljárási szabályok figyelembevételével, az időben leggyorsabban lefolytatható eljárási típus, a tárgyalásos eljárás alkalmazása javasolt, az alábbi jogszabályi felhatalmazással élve:

„A Tr. 32. § (6) bekezdésében foglaltak alapján:

*A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása*

....

*c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”*

*„Tr. 2. § 40. pont: kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósulását biztosító, támogatás elnyerése céljából képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület;”*

A fentiek alapján a helyi építési szabályzat módosítása tárgyalásos eljárással egyeztethető, amennyiben a módosítással érintett területet az önkormányzat Képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

#### A tárgyalásos eljárás folyamata (a Tr. alapján)

1. **Tervezet elkészítése**
2. **A tervezet (legalább jóváhagyandó munkarészek) partnerségi egyeztetése**
  - az elkészült dokumentumot ismertetni kell a partnerekkel:
    - közterületen elhelyezett hirdetőfelületen,

- ha van ilyen, a helyi lapban,
- ha van ilyen, az önkormányzati honlapon,
- lakossági fórumon.

A partnerségi egyeztetés a Tr. és a helyi partnerségi rendelet alapján történik.

### 3. A tervezet államigazgatási egyeztetésének folyamatának főbb lépései

- 3.1. *A polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményeztetí a partnerekkel (2. pont szerint)*
- 3.2. *A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a Képviselő-testülettel - a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal -, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés ezt követően a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.*
- 3.3. *A polgármester végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel.*
- 3.4. *Az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást.*
- 3.5. *Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és záró szakmai véleményét 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.*

### 4. A tervezet elfogadása, hatálybalépése

A tervezet az elfogadást követő napon lép hatályba.

Tárgyi beruházás megvalósításához a hatályos helyi építési szabályzat kis mértékű korrekciója szükséges, ezért kérem a tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat elfogadására.

#### Határozati javaslat

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Étv. és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglalt felhatalmazás alapján, a Dabas 2622 hrsz-ú belterületi ingatlan fejlesztésével összefüggésben **dönt arról, hogy**

a) a mellékletként csatolt telepítési tanulmánytervben ismertetett beruházást és a kapcsolódó helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó javaslatot támogatja, az alábbi feltételekkel:

*aa)* a beruházó és az önkormányzat településrendezési szerződést köt a helyi építési szabályzat módosításának tervezésére, a tervezési költségeket a beruházó finanszírozza;

*ab)* a beruházó és az önkormányzat településrendezési szerződést köt azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi (beruházói) általi átvállalására, amelyek a cél megvalósításának következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

b) az a) pontban ismertetett beruházás megvalósítás érdekében Dabas, 2622 és 2621 hrsz-ú telkek területe és a településrendezéshez szükséges kapcsolódó területek összessége kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt terület;

c) a b) pontban meghatározott, változásra kijelölt kiemelt fejlesztési terület vonatkozásában a hatályos településrendezési eszközök eseti módosítása szükséges.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a döntés vonatkozásában szükséges településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátására.

Határidő: 2018. november 30.

Felelős: polgármester

Dabas, 2018. november 21.

Kőszegi Zoltán  
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:

  
Rigóné Dr. Roicsik Renáta  
jegyző

Tárgyalta, véleményezte:

Az előterjesztést készítette: Műszaki Iroda

A döntés elfogadásához egyszerű többségi döntés szükség.

---

# Dabas Város Polgármestere

2370 Dabas, Szent István tér 1/B.

---

**SZÁM: HIV/12-245/2018.**

## ELŐTERJESZTÉS

**Mini bölcsőde létesítése Dabason  
című pályázat benyújtásának jóváhagyása és saját forrás biztosítása**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A pénzügyminisztérium meghirdette a „Bölcsődei fejlesztési program”-ot.  
A támogatás célja a 3 éven aluli gyermekek elhelyezését biztosító férőhelyek számának növelése.

Lehetőség van új bölcsődei, mini bölcsődei intézmény létrehozására.

Beadási határidő: folyamatos, 2019. március 18-ig

Támogatási arány: 85%

Támogatási összeg max.: 42 000 000,- Ft

A projekt címe: **Mini bölcsőde létesítése Dabason**

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatokat terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

## HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Támogatási kérelmet nyújt be a 2017. évi C. törvény 1. melléklet IX. Helyi önkormányzatok támogatásai fejezet, 53. Bölcsődei fejlesztési program alapján meghirdetett „Bölcsődei fejlesztési program” című felhívásra.

A pályázat megnevezése: „**Mini bölcsőde létesítése Dabason**”

Fejlesztés megvalósítási helye: **Dabas-Sári, Rákóczi u. 11., Hrsz: 1103**

A fejlesztés forrásösszetétele:

Megnevezés	Ft	%
Teljes beruházási költség:	<b>56 848 938</b>	<b>100</b>
Saját erő összege:	<b>14 848 938</b>	<b>26,1</b>
Igényel támogatás:	<b>42 000 000</b>	<b>73,9</b>

Dabas Város Önkormányzata a támogatás elnyerése esetén az önkormányzati saját forrás összegét a költségvetésben biztosítja.

Dabas Város Önkormányzata a támogatás elnyerése esetén vállalja, hogy a költségek emelkedése esetén is megvalósítja a beruházást.

A megvalósítás és a finanszírozás tervezett ütemezése:

2019. év 17 054 681,-Ft

2020. év 39 794 257,-Ft

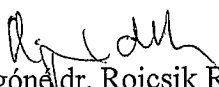
A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázat benyújtására.

Határidő: 2018. november 30.

Felelős: polgármester

Dabas, 2018. november 15.

Látta:

  
Rigóné dr. Roicsik Renáta  
jegyző

Kőszegi Zoltán  
polgármester

Tárgyalta, véleményezte:.... Bizottság<sup>1</sup>

Az előterjesztést készítette: Városfejlesztési Iroda,

Az előterjesztés nyilvános ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához egyszerű/minősített<sup>2</sup> többség szükséges.

A határozatot kapják:



## DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: HIV/12-262/ 2018.

Tárgy:

Ügyintéző:

Hiv. szám:

Telefon:

Melléklet:

### *ELŐTERJESZTÉS*

**Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. november 22-ei rendes ülésére**

**Tárgy:** Döntés a Szélmalom utca út- és járdafelújításának kivitelezéséről

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Korábbi döntés szerinti a Szélmalom utca út- és járdafelújításának kivitelezésére közbeszerzési eljárás eredményeként került volna sor. A közbeszerzésekről szóló **2015. évi CXLI. törvény** (Kbt.) 9. §-a (1) bekezdésének i.) pontja az alábbi kivételi kört határozza meg:

*i) az 5. § (1) bekezdésében meghatározott ajánlatkérő szervezet olyan jogi személlyel kötött szerződésére, amely felett az ajánlatkérő más ajánlatkérőkkel közösen a saját szervezeti egységei felettihez hasonló kontrollt gyakorol, az ajánlatkérők közösen döntő befolyással rendelkeznek annak stratégiai céljai meghatározásában és működésével kapcsolatos jelentős döntéseinek meghozatalában, valamint amelyben közvetlen magántőke-részesedés nincsen, és amely éves nettó árbevételének több mint 80%-a a kontrollt gyakorló ajánlatkérővel (ajánlatkérőkkel) vagy az ajánlatkérő által e pont szerint kontrollált más jogi személlyel kötött vagy kötendő szerződések teljesítéséből származik;*

Az önkormányzat élni kíván e kivételi körrel, s mint az NHSZ Dabas Kft. (2370 Dabas, Szent István út 133.) részbeni tulajdonosa, a beruházás megvalósításával az NHSZ Dabas Kft-t tervezi megbízni.

... sz. **HATÁROZATI JAVASLAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Szélmalom utca út- és járdafelújításának kivitelezésével megbízza az NHSZ Dabas Kft.-t (2370 Dabas, Szent István út 133.) 74.907.990 Ft + ÁFA, azaz bruttó 95.133.147 Ft értéken. A beruházás pénzügyi finanszírozásához 40.000.000 Ft-ot a 2018. évi költségvetés, 55.133.147 Ft-ot a 2019. évi költségvetés terhére biztosítja.

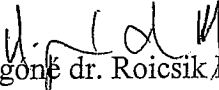
Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Dabas, 2018. november 21.

Kőszegi Zoltán  
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:

  
Rigóné dr. Roicsik Renáta  
jegyző

Tárgyalta, véleményezte: -

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztés az érintettek választása szerint nyílt ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához egyszerű többségi döntés szükség.