

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Dabas, Szent István tér 1/b.

Szám:HIV/12-36/2026.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2026. február 24-én megtartott közmeghallgatásról.

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

Jelen vannak

Képviselő-testület tagjai:

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

Meghívottak:

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

Aközmeghallgatásra eljöttek lakosok, akik szerettek volna a Kiss Ernő utcai fejlesztéssel kapcsolatban tájékozódni. Kőszegi Zoltán polgármester elmondja, hogy a mai időpont nem ebben a tábán lett meghírdetve, továbbá, hogy tűzzenek ki egy másik időpontot és egy lakossági fórum keretében beszéljenek erről a témáról.

Kőszegi Zoltán polgármester:

Bejelenti, hogy az ülés határozatképes, mivel 7 fő képviselő megjelent. Az ülést 16.00 órakor megnyitja.

NAPIREND

1./Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítás

NAPIREND TÁRGYALÁSA:

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítás

Kőszegi Zoltán polgármester:

Átadom a szót szakértőnknek aki a Helyi Építési Szabályzat 10 pontos módosításáról fog tájékoztatást adni.

Kovács Beáta település tervező:

Három csomagra szeretném bontani A Helyi Építési Szabályzat nagy módosítását. Az egyik a közlekedési területeket érintő módosítás, a másik a telekalakítással összefüggő módosítások, a harmadik pedig mezőgazdasági területet érintő módosítás. Kolléganőmet megkérem, hogy mondja el röviden a témaköröket.

Mészáros Dóra tervező:

Az első módosításban a Zsolnai közről szeretnék beszélni. Itt a terület már kialakult. Itt található az Iskola utca, Zsolnai köz, a piac, parkoló és a társasház. Telekalakítás vált szükségessé. Volt itt egy árok amit befedtek. Az árok státuszt módosítani szükséges az építési szabályzattal. Közlekedési övezetet szeretnénk itt kijelölni.

Kőszegi Zoltán polgármester:

Még továbbá ami ide kapcsolódik, hogy az Iskola utcában végre kell hajtani a közúttá átminősítést. A közlekedési feltételek szabályszerű kiszabása a cél. A Zsolnai családnak tett ígéletünk okán is kell rendezni ezt a területet.

Mészáros Dóra tervező:

A következő módosítási pont a Zentai utcát érinti. A villanyoszlop sor a szomszédos telkek területére esik. Az önkormányzat szeretné az utat rendezni. Emiatt szabályozási vonalat fogunk felrajzolni. Az önkormányzat a saját területéből átad egy részt a magántulajdonosnak. A Zentai utca mellett ki kell alakítani a javasolt telekalakítást.

Kőszegi Zoltán polgármester:

Szeretnék pontosítani Ami a módosítást érinti az már a Kaparás utca.

Mészáros Dóra tervező:

A következő módosítási pont egy magántulajdont érint. A Segesvári, Örkényi útnál egy nagy L alakú telek. Egy kicsi darabja falusias építési övezetbe van sorolva. Ezért a telekalakítás nem valósulhat meg. Ezt a kis darabot visszatoroljuk erdő övezetbe. Így a tulajdonos feloszthatja a telket ahogy szeretné.

A negyedik pont szintén egy önkormányzati kérelem. A Mánteleki út és a Sári Zsilip összeköttetésére tervezett közlekedési kapcsolattal földút található. Több kisebb liget is itt kialakult. Az Újszülöttek ligete is itt található. Ez egy közkedvelt terület. Az önkormányzat szeretne egy vegyes forgalmú séta útvonalat kialakítani. Úgy módosítottuk a szabályozást, hogy önálló út telket lehet kialakítani.

Következő pont a HÉSZ módosításait segíti. Ez egy jogtechnikai korrekciót jelent. Az esetleges telekalakítások végbemehessenek a nem szabályos telkeken is. Ne kelljen külön HÉSZ módosítást kezdeményezni.

Következő módosítási pont a Dobó Katica és Virág utca csatlakozásánál található. Egy egy Y utcaszerkezetet jelöl ki. A Dobó Katica utvának van itt egy kisebb területe, amelyen játszótéri eszközök találhatóak jelenleg. Az önkormányzat nemrégiben vásárolt itt egy telket, amin majd szeretne fejlesztéseket végrehajtani. Körbejárható út alakult ki jelenleg. Itt is közlekedési övezetbe kell sorolni egy teleknek a kicsi sarkát.

Kőszegi Zoltán polgármester:

A telekalakítást készítjük most elő, amivel egy nagyobb telkhez fogunk jutni. Itt majd egy idősek napközije vagy idősek otthonát szeretnénk létrehozni. A rendezetlen közúti viszonyokat is a helyére kell tenni.

Mészáros Dóra tervező:

A következő módosítási pont a kulturális központ kialakítása a Dancsó kertben. A terület telekalakítási előkészülete folyik. Az önkormányzat szeretne itt egy önálló telket kialakítani. Az egész területen négy darab telek kialakítása tervezett. Ennek megfelelően az önkormányzati terület egyik részén a kulturális központ, másik részén egy sétány. A másik két terület továbbra is magántulajdonban marad. A Helyi Építési Szabályzatot módosítani szükséges. Javasolt telekhatárok kerülnek feltüntetésre. A sétányon gyalogos és kerékpáros forgalmat tervezünk, nagy zöldfelülettel. Az építési övezeteket is módosítani kell.

Kőszegi Zoltán polgármester:

A magántulajdonosokkal évek óta próbálunk megegyezni, hogy a város érdekeit szem előtt tudjuk tartani és a helyi érdekeket is figyelembe véve. Ebben bízok, hogy a 27 hrsz-ú ingatlannál is konszenzusra tudunk jutni. Most jutottunk el odáig, hogy a HÉSZ módosítással a kapujába érkeztünk a TOP-os pályázat megvalósításához. A legjobb szándékkal és a legjobb akarattal igyekszünk mindent megtenni, hogy ez a város fejlődjön.

Mészáros Dóra tervező:

Következő pont egy tulajdonosi kérelemre Dabas-Szőlő területén történik. Ez egy lakóház, gazdasági épület, amelyet a tulajdonos bővíteni szeretne. A szomszédos telkek területét szántó művelési ágú övezetbe fogjuk átsorolni.

A következő módosítási pont egy külterületi árok telek, melyen a klimatikus viszonyok miatt, sem sem állandóan, sem időszakosan nem található víz. A tulajdonos mezőgazdasági hasznosítást tervez, ezért kérte a terület művelési ágazatának módosítását.

Az utolsó módosítási pont egy tulajdonosi kérelemre történik. A Tatárszentgyörgyi út melletti Vágóhídon van kettő darab telek, amelynek a tulajdonos a telekalakítást már megvalósította, a két telket összevonta. Fejlesztést szeretne megvalósítani rajta. A területen már állnak épületek több mint tíz éve, amelyet bővíteni szeretne a fejlesztés megvalósításához. Itt az építési hely módosítása szükséges. Kizárólag ezen a helyen módosítottuk. Le kellett venni az előkertet nullára.

Kovács Beáta település tervező:

Ez által a beépítési százalék nem változik csak az építési hely lehatárolása jelenik meg.

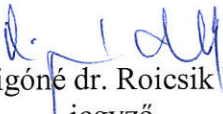
Nagyon szépen köszönöm, hogy végighallgatták a tájékoztatást.

Kőszegi Zoltán polgármester:

Megköszöni a részvételt.

Az ülést 17:45 órakor bezárja.

Kmft.


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző


Kőszegi Zoltán
polgármester



DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

HIV/12-36/2026.

Tárgy: Meghívó

MEGHÍVÓ

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2026. február 24-én (kedden) 16.00 órai kezdettel
közmeghallgatást tart, MELYRE TISZTELETTEL MEGHÍVOM.

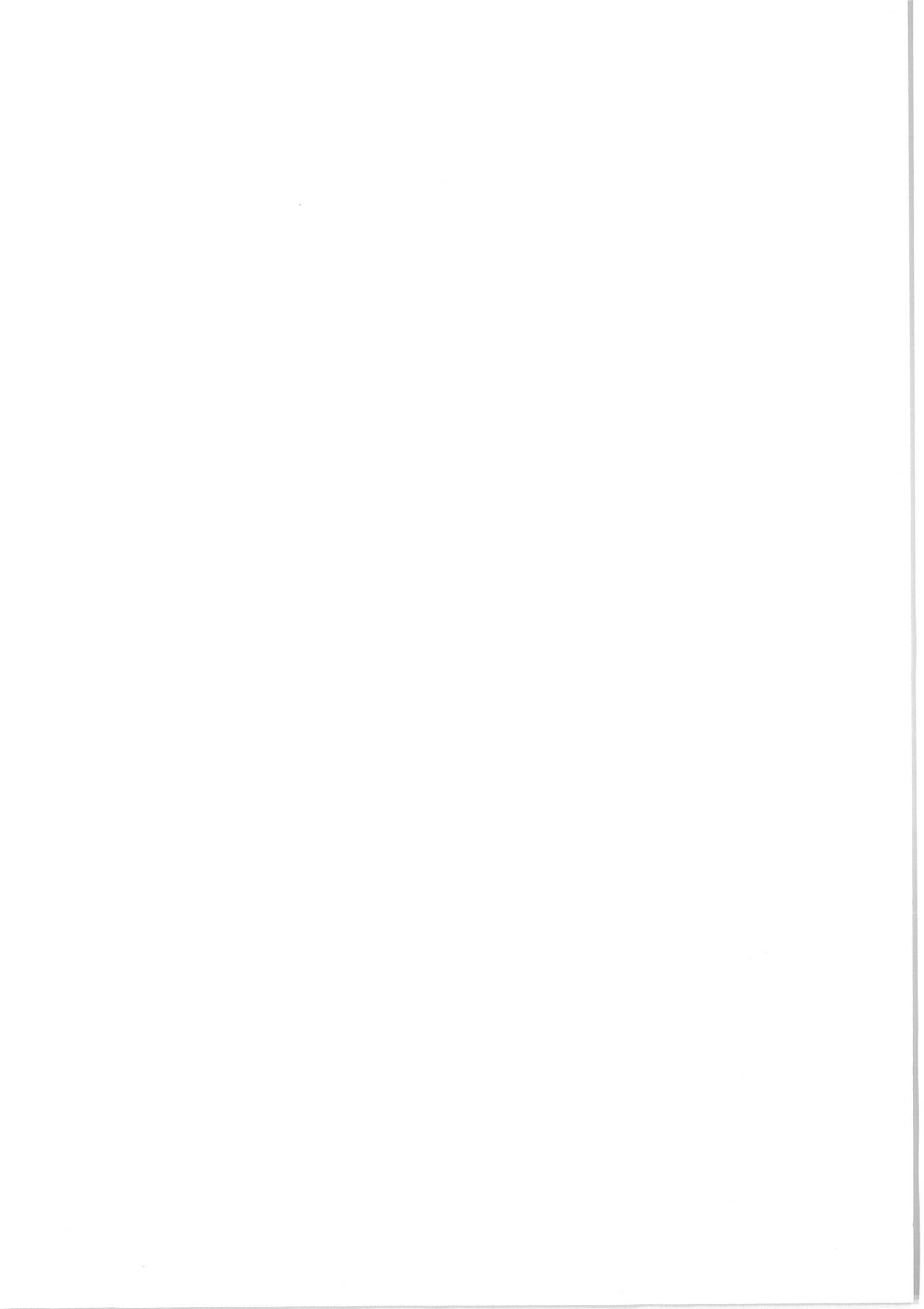
Az ülés helye: Polgármesteri Hivatal III. emeleti tárgyaló
Dabas, Szent István tér 1/b.

NAPIREND

1./Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítás

Dabas, 2026.02.17.

Kőszegi Zoltán sk.
polgármester



JELLENLÉTI ÍV

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2026.02.24-én megtartott üléséről (közmeghallgatás)

Nyílt ülés

1. Bennárik Ferenc

.....

2. Feldman László

.....

3. Fojta Péterné

Fojta Péterné

4. Karlikné Kardos Alexandra

Karlikné Kardos Alexandra

5. Kőszegi Zoltán

Kőszegi Zoltán

6. Králl Zoltán

Králl Zoltán

7. Kuli Imre

.....

8. Pálincásné Balázs Tünde

Pálincásné Balázs Tünde

9. Pucsinszki Miklósné

Pucsinszki Miklósné

10. Révész Károly

.....

11. Sós Gábor

Sós Gábor

12. Szandhofer János

.....

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

Rigóné dr. Roicsik Renáta
.....

**Bábel Melinda
Gazdasági Irodavezető**

.....

Meghívottak:

Dabasi Járási Hivatal vezetője

.....

Dr. Halász Géza Szakorv. Rendelőint.

.....

Dabas-Sári Szlovák Nemzetiségi Óvoda

.....

Dabas Egyesített Óvodák

.....

Kossuth Művelődési Központ

.....

D.Cs.Gy.Sz. Központ

.....

GYIÖK elnöke

.....

SSZÖK elnöke

.....

DVRNÖ elnöke

.....

DIK vezetője

.....

NHSZ OKÖT

.....

Zelenák András

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

JELLENLÉTI ÍV

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2026.02.24-én megtartott üléséről (közmeghallgatás)

KALDENÉKER TIBOR



SASHEGYI SUE



TÓTH TIBOR



LORANTFYNÉ HORVÁTH ILDIKÓ



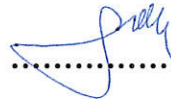
LORANTFY LÁSZLÓ



Tóth Gizella



SÜVEIS ANIKÓ



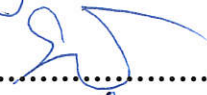
dr. Tóth Lóránt



Nyitra Máté



Szépközy Tamás



Hólu Péter



Nagy Stella



Mészárosné Kőrösi Petra
BROSS VERONIKA

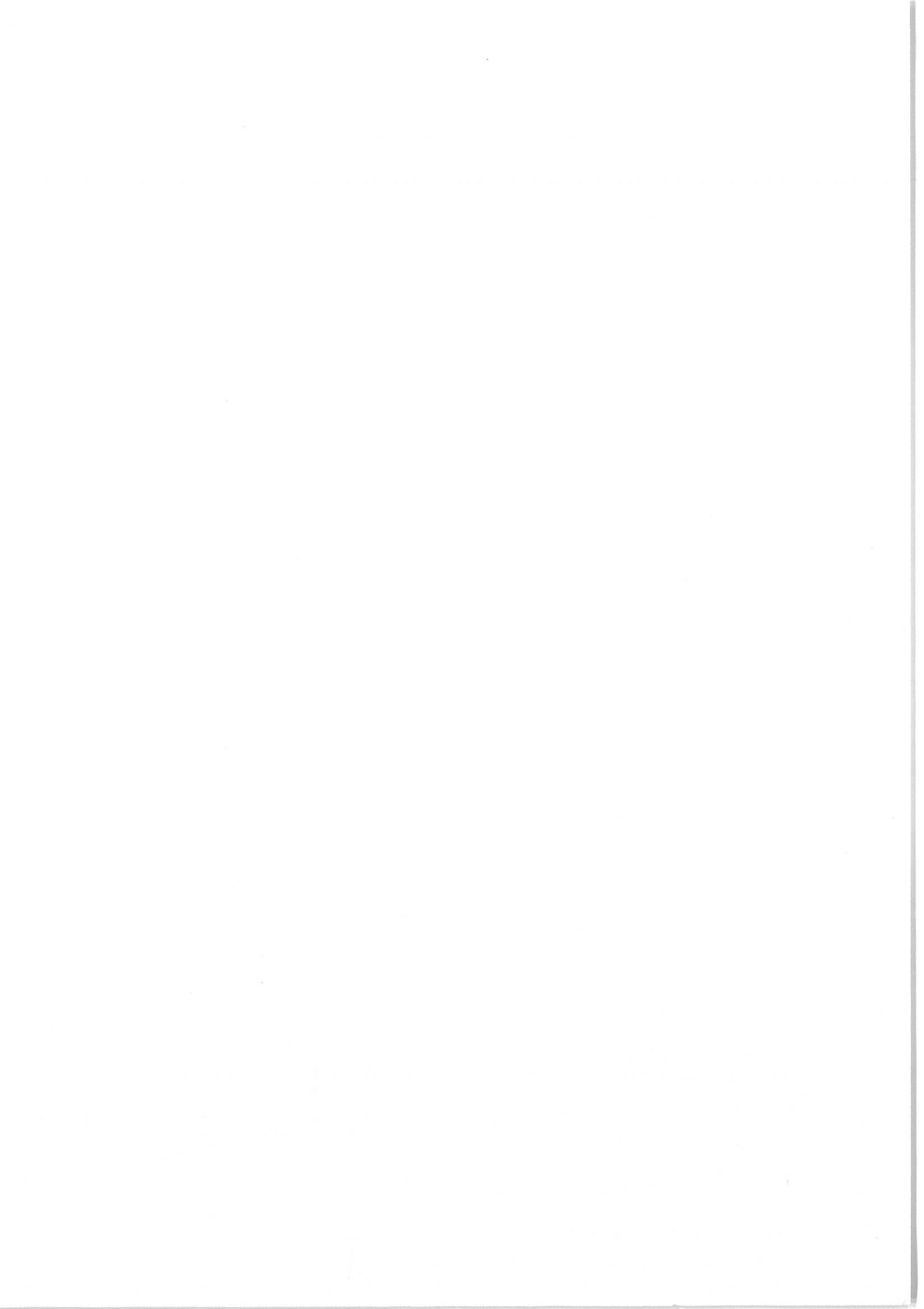


MATYUS CSABKA



DR. VASKÉTI TÓTH SÁNDOR





Dabas településrendezési eszközeinek módosítása több részterületet érintően



10 pontból álló módosítás

2026.

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

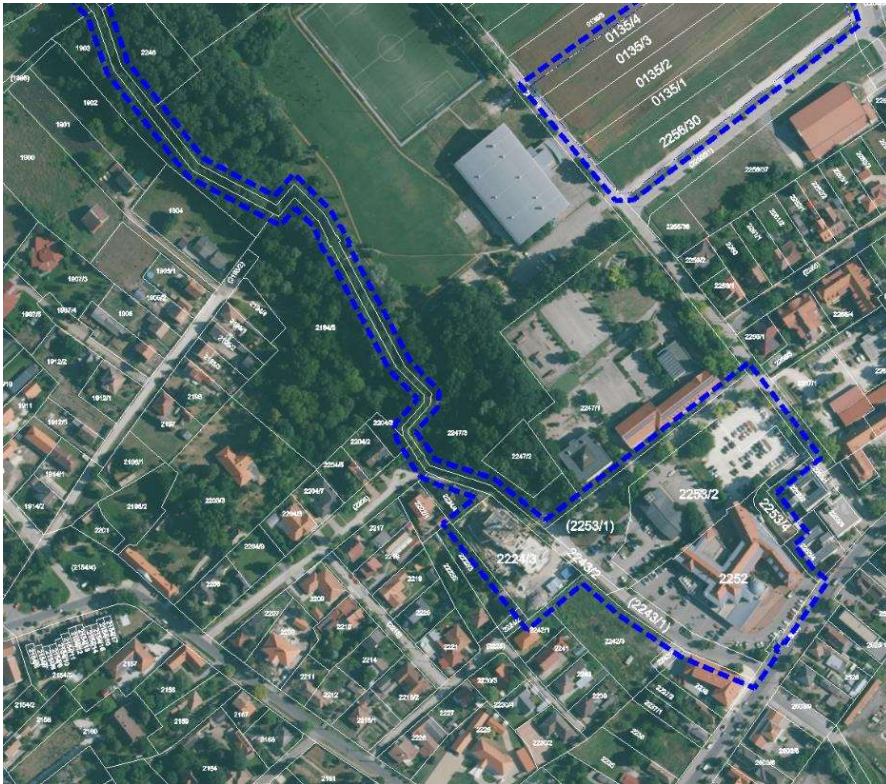


- A tervezési feladatok az alábbi rendezési célok megvalósítását szolgálják:
 - közlekedéshálózati fejlesztés:
1., 2., 4., 6., 7.
 - tervezett telekalakítással összefüggő módosítások:
1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10.
 - mezőgazdasági területet érintő fejlesztés:
9.

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

1. MÓDOSÍTÁS

KÁLVIN LÁSZLÓ UTCA (2243/1 HRSZ.) MEGHOSSZABBÍTÁSA



A tervezési feladat a **közlekedési területek övezetének rendezése a kialakult állapot szerint**, az érintett telkek szükséges telekalakításának településrendezési megalapozására.

- A Zsolnai közről a Piaccsarnok és különböző kereskedelmi, szolgáltató egységek parkolója érhető el, továbbá itt került kialakításra a 2242/2 hrsz.-ú telek társasházának gépjármű behajtója és gyalogos bejárata is. Az út melletti árok, annak kialakítása során befedésre került.
- Ahhoz, hogy a **2242/2 hrsz.-ú telek közvetlen közlekedési kapcsolata ingatlanjogi szempontból is biztosított legyen**, a Zsolnai közzel párhuzamos, már **fedett árok egy részterületének** (2243/2 hrsz.-ú kivett csatorna) a közti területként történő **szabályozása vált szükségessé, a közterületté alakítás érdekében.**
- A megvalósult út kapcsán a tervezett telekhatárrendezés eredményes megvalósítása érdekében **az Iskola utca és a Zsolnai köz által érintett telkeket érintően szabályozási vonal meghatározása szükséges** az Önkormányzat által szolgáltatott geodéziai felmérés és telekalakítási vázrajz (javaslat) figyelembevételével.

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

1. MÓDOSÍTÁS

KÁLVIN LÁSZLÓ UTCA (2243/1 HRSZ.) MEGHOSSZABBÍTÁSA



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

- A kialakult állapot szerint a 2243/2 hrsz.-ú telek (árok telke) egy részén közlekedési célú közterület került kialakításra, fedett árokkal és zöldsávval.
- A kialakult állapot szerint a 2253/1 hrsz.-ú telek területén közlekedési célú közterület, zöldfelület és parkoló került kialakításra.

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

A TERÜLET PONTOS GEODÉZIAI FELMÉRÉSE FOLYAMATBAN VAN, A TERÜLETEK AZ ELKÉSZÜLT TELEKALKÍTÁSI VÁZRAJZ SZERINT MÉG PONTOSÍTÁSRA KERÜLNEK:

kék sraff jelöli az újonnan közlekedési területként megjelenített és KÖu-3 övezetbe sorolt területet,

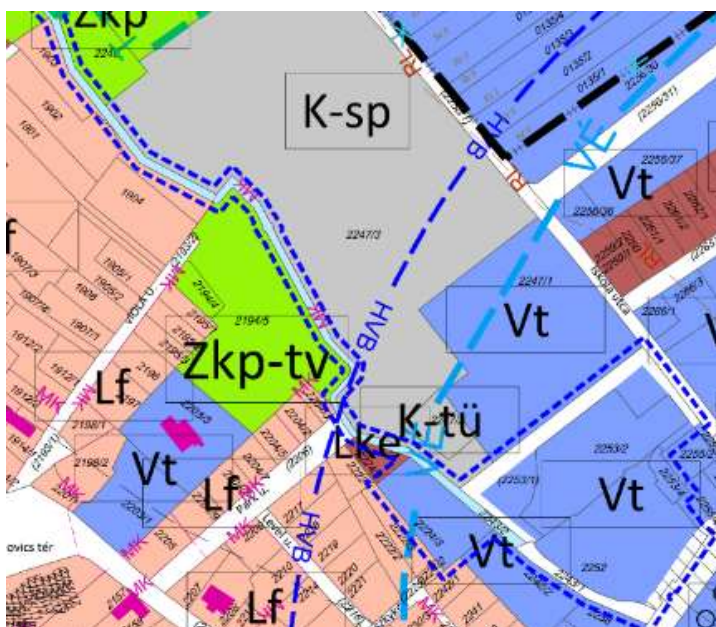
piros sraff jelöli a megmaradó közlekedési területként megjelenített és KÖu-3 övezetbe sorolt területet,

sárga sraff jelöli a Vt jelű területfelhasználásban megjelenített KÖu-3 övezetbe sorolt területek megszüntetését és Vt-3 jelű építési övezetbe történő átsorolását.

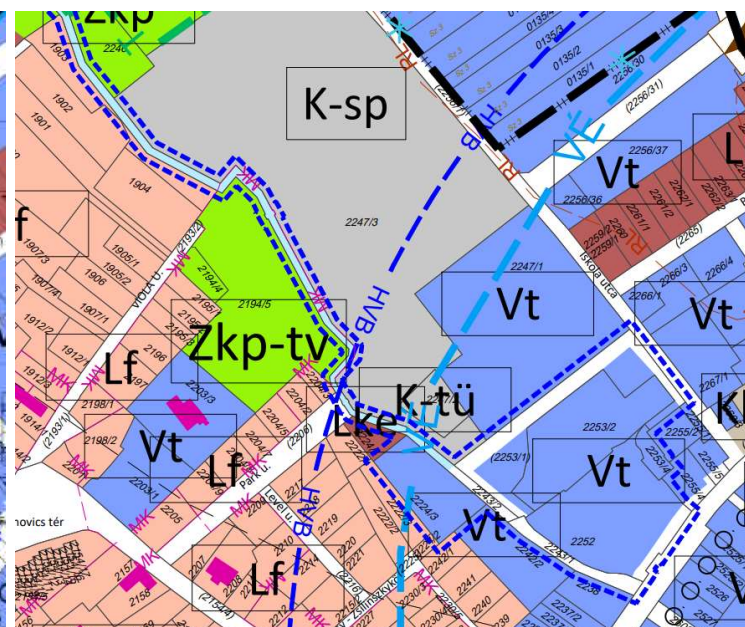
10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

1. MÓDOSÍTÁS

KÁLVIN LÁSZLÓ UTCA (2243/1 HRSZ.) MEGHOSSZABBÍTÁSA



HATÁLYOS



TERVETT

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A területen (a településszerkezetet jelölő közlekedési területként megjelenített (fehér felülettel) Vt jelű területfelhasználás kerül meghatározásra.

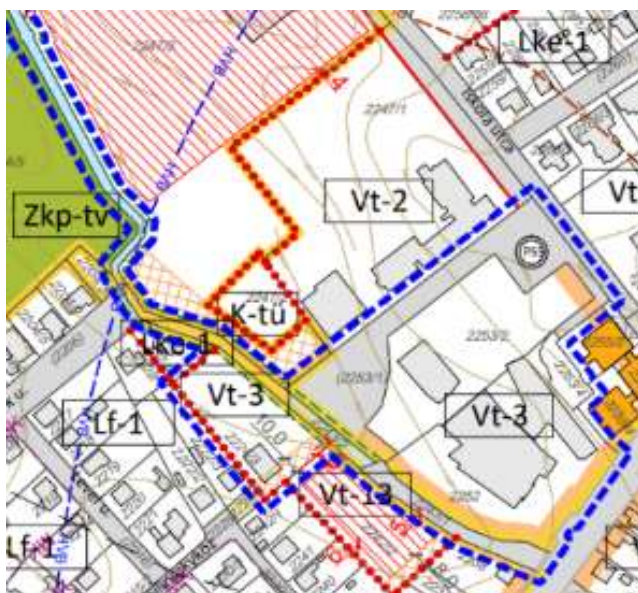
- A **2243/2 hrsz.-ú telek** részterülete vízgazdálkodási területfelhasználásból közlekedési területben kerül megjelenítésre.

(0,0473 ha V > közlekedési területként megjelenített terület)

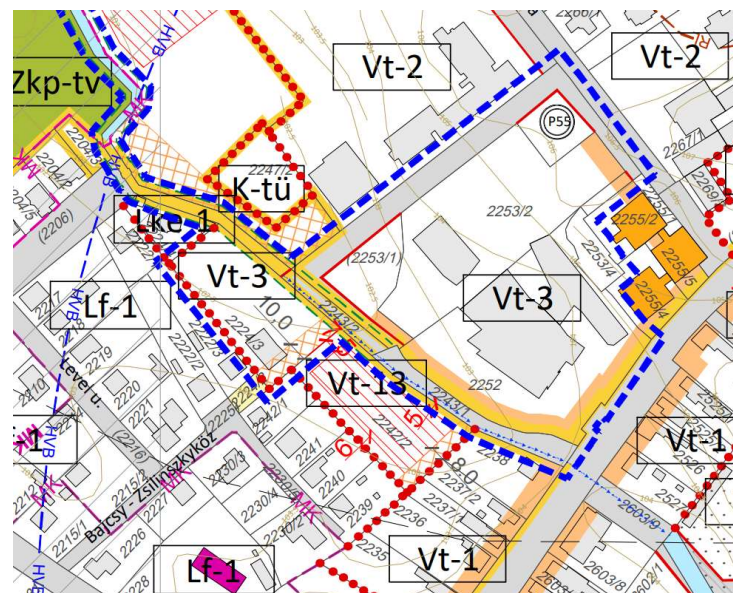
10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

1. MÓDOSÍTÁS

KÁLVIN LÁSZLÓ UTCA (2243/1 HRSZ.) MEGHOSSZABBÍTÁSA



HATÁLYOS



TERVETT

- A szabályozási tervben szabályozási vonal meghatározásával **módosul a meglévő KÖu-3 jelű övezet területi lehatárolása.**
- A befedett árok kapcsán pedig **„helyi jelentőségű vízvezetés” tájékoztató elem** kerül feltüntetésre a 2243/1-2 hrsz.-ú telkek területén, a (fedett) árok nyomvonalában.
- A telekhatár-rendezéssel érintett telkek egyes részterületei - a javasolt településszerkezeti terv módosításával összhangban - Vt-3 jelű építési övezetbe és KÖu-3 jelű övezetbe kerülnek, **a szabályozási vonal a KÖu-3 jelű övezet területi lehatárolását pontosítja, a kialakult állapotnak megfelelően.**

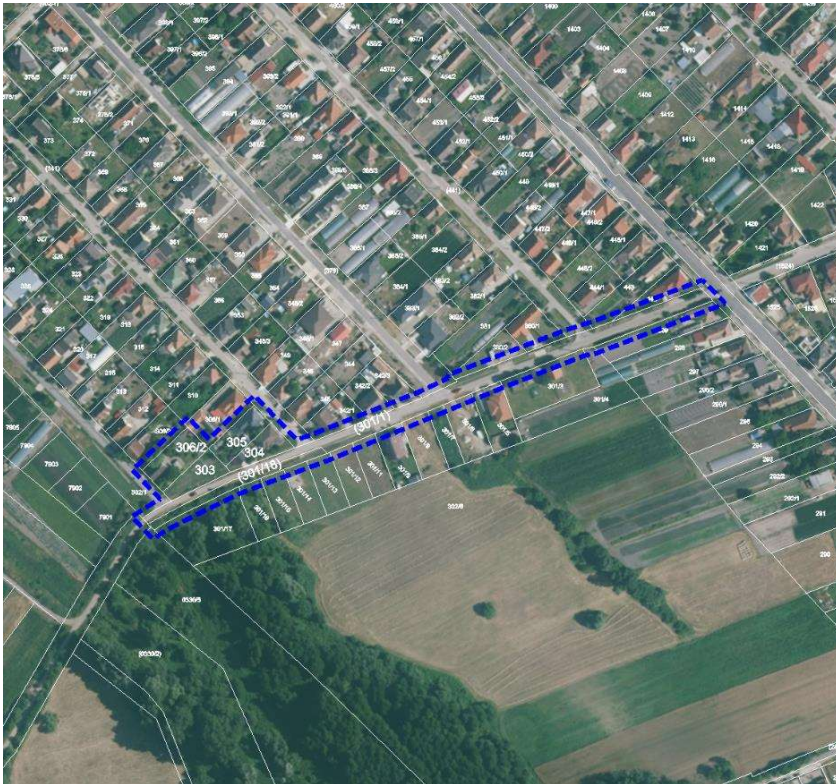
A DÉSZ kiegészítése javasolt a „helyi jelentőségű vízvezetés” tájékoztató szabályozási elem alkalmazási szabályaival:

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

2. MÓDOSÍTÁS

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

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



Belterületen, a Szent János utat keresztező Zentai utca jelenleg keskeny, kétirányú forgalom számára kialakított aszfalt burkolatú út. Az út mentén villanyoszlopsor, valamint szakaszosan zöldsáv és nyílt, füves árok található.

Az utca 301/1 hrsz.-ú telkének szélesítése érdekében a 303-305 és a 306/2 hrsz.-ú telkek telekcsoport újraosztása történik a kialakult állapot figyelembevételével.

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

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

2. MÓDOSÍTÁS

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



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

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

- A hatályos településszerkezeti terv ábrázolási szabályait figyelembe véve, ezen gyűjtőútnál alacsonyabb rendű kiszolgáló út területi módosítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.
- A rendezés során a Dabas Város Helyi Építési Szabályzat (DÉSZ és SZT) módosítása szükséges.

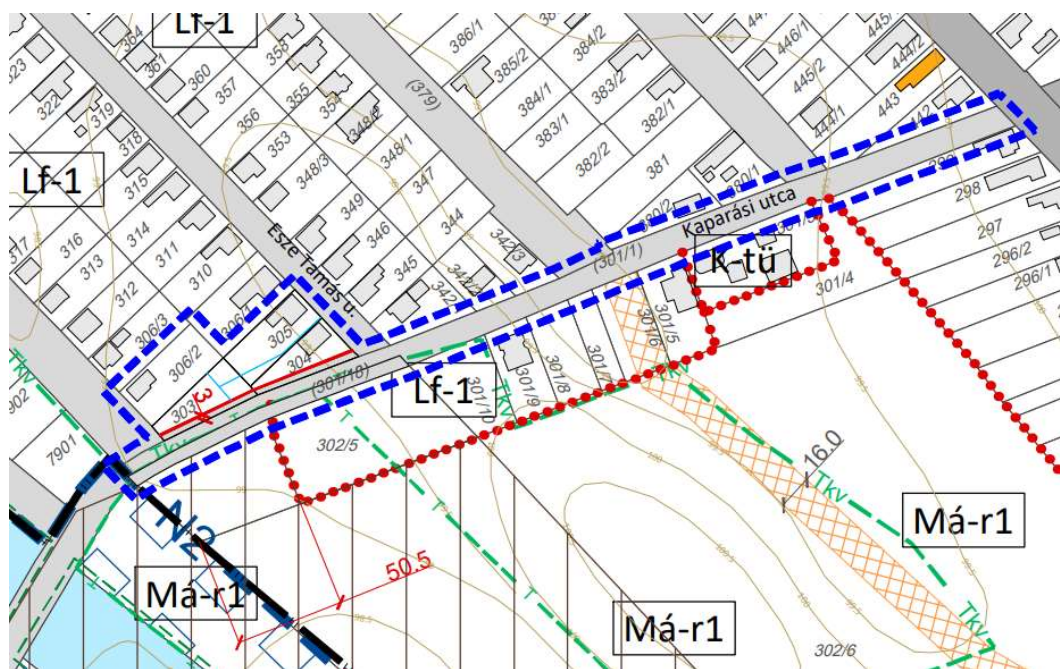
A TERÜLETEK AZ ELKÉSZÜLT TELEKALKÍTÁSI VÁZRAJZ SZERINT MÉG PONTOSÍTÁSRA KERÜLNEK:

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

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

2. MÓDOSÍTÁS

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



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

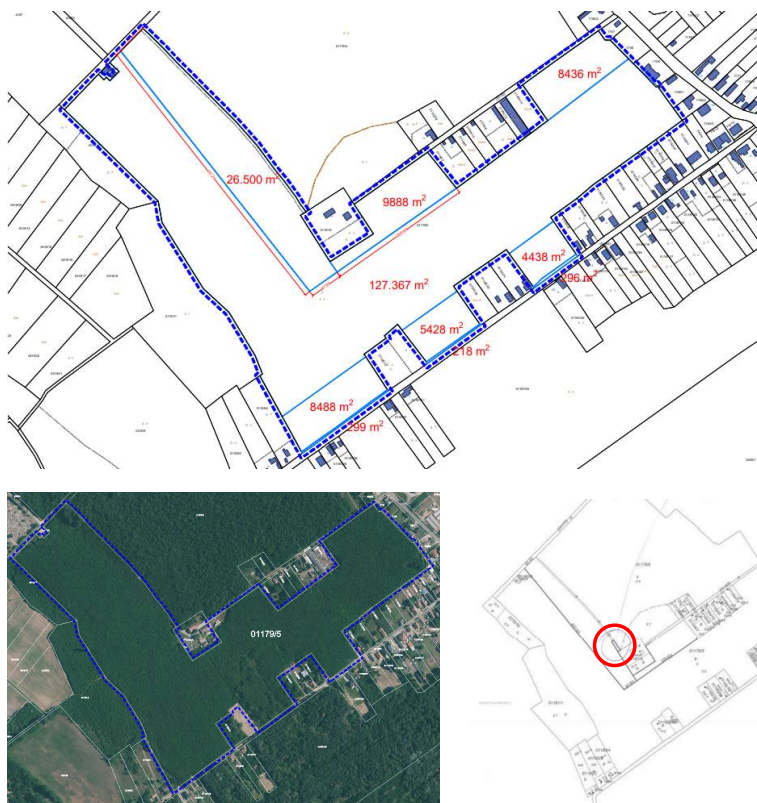
A tervezett telekcsoport-újraosztás „javasolt telekhatár” jelkulcsi elemmel kerül megjelenítésre a szabályozási terven.

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

3. MÓDOSÍTÁS

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

01179/5 HRSZ.-Ú TELEK RENDEZÉSE



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

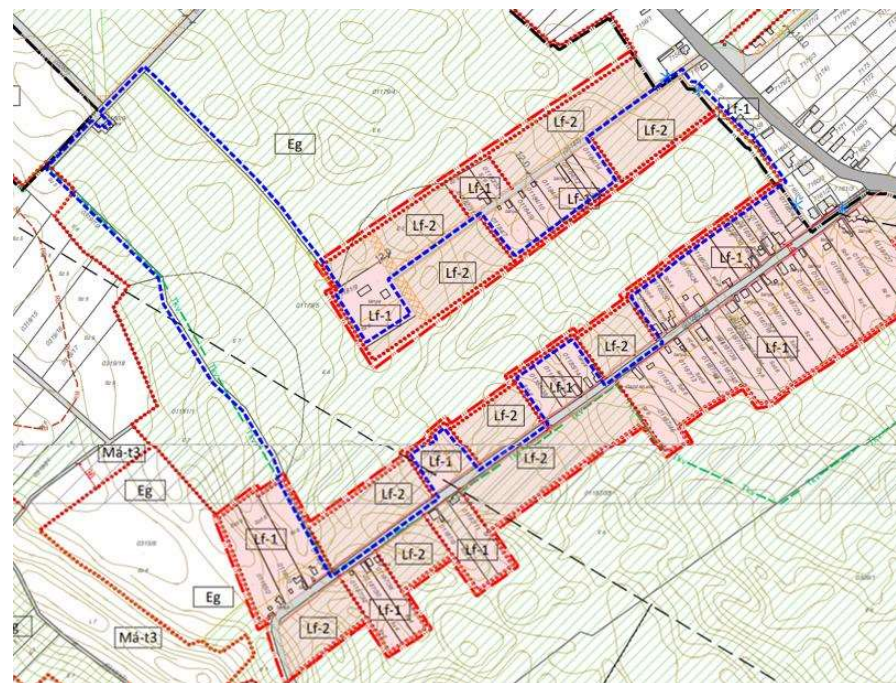
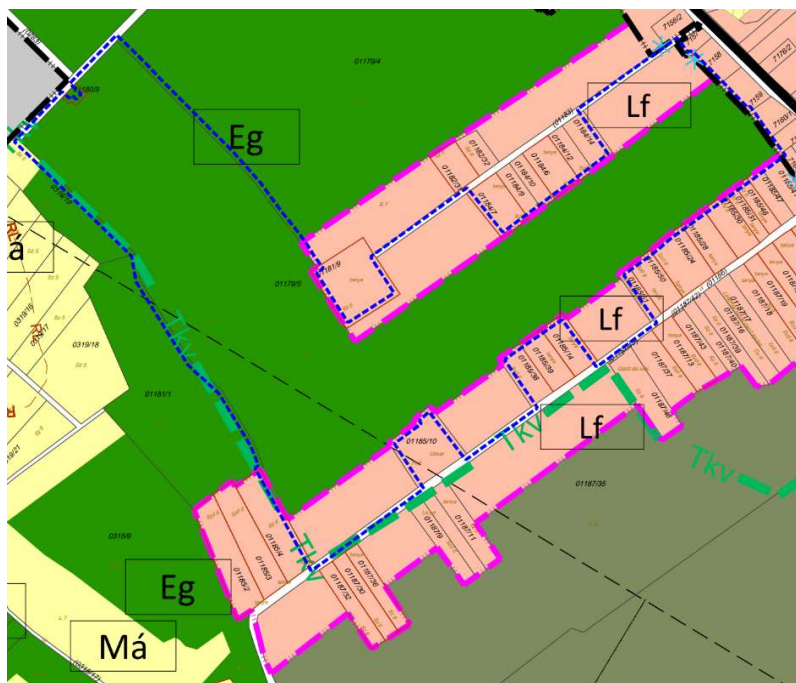
A rendezési feladat a 01179/5 hrsz-ú telek egy kisebb részterületét érintően az övezethatár és ezzel összhangban a területfelhasználás lehatárolásának a módosítása, a tervezett telekhatár-rendezés szerint.

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

3. MÓDOSÍTÁS

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

01179/5 HRSZ.-Ú TELEK RENDEZÉSE



A 01179/5 hrsz.-ú telek részterülete falusias lakóterület területfelhasználásból és építési övezetből gazdasági erdőterület területfelhasználásba és övezetbe kerül átsorolásra. (0,0266 ha Lf > Eg)

4. MÓDOSÍTÁS

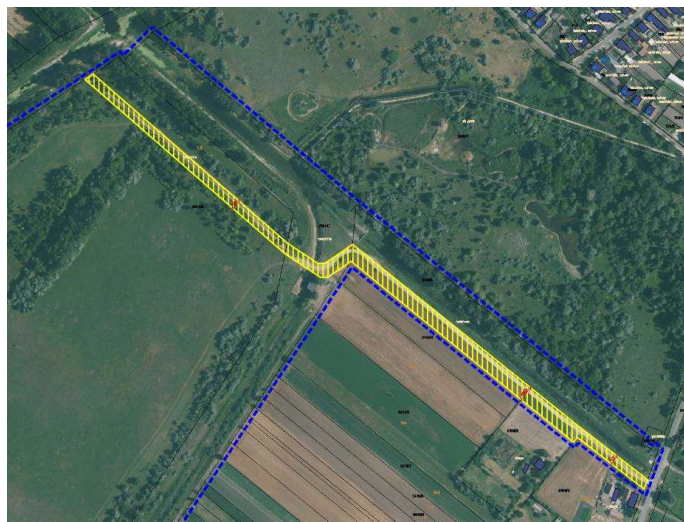
10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

MÁNTELEKI ÚT ÉS SÁRI ZSILIP ÖSSZEKÖTÉSE KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLETTEL



A Dabas 0413/4 hrsz. önkormányzati ingatlanon a csatorna partja igen közkedvelt hely a dabasi lakosok számára. A part fás-ligetes terület, itt található az Újszülöttek Ligete is.

Az Önkormányzat a Mánteleki út és a Duna-völgyi – főcsatornán található Sári zsilip közlekedési kapcsolatának kialakítását tervezi megvalósítani:



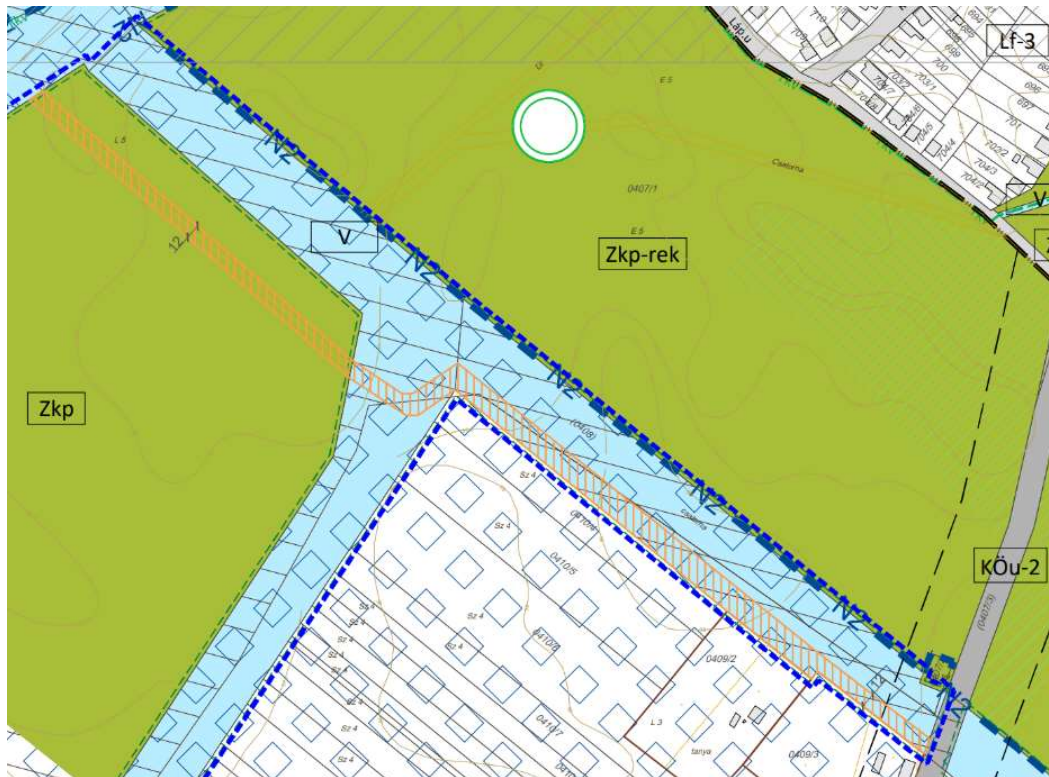
- a 0314, 0408 és 0413/4 hrsz.-ú telkeken található földút fejlesztése tervezett vegyes forgalmú közlekedési területté, melynek megvalósíthatósága érdekében, az érintett telkek rendezése szükséges a földút területének önálló telekként történő kialakításával.

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

4. MÓDOSÍTÁS

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

MÁNTELEKI ÚT ÉS SÁRI ZSILIP ÖSSZEKÖTÉSE KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLETTEL



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

A tervezett módosítás a DÉSZ előírásainak kiegészítését is indokolja:

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

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

- a) közlekedési célú telek alakítható ki a DÉSZ 75.§-ának figyelembevételével.
- b) az út kialakításáig épület, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető.”

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

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

- a) közlekedési célú telek alakítható a DÉSZ 75.§-ának figyelembevételével.
- b) az út kialakításáig épület, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető.”

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

5. MÓDOSÍTÁS

DÉSZ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA

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

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

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

A rendezési feladat során terütfelhasználás és övezet módosítása nem történik.

A DÉSZ telekalakításra vonatkozó általános előírásainak kiegészítési javaslata:

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

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

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

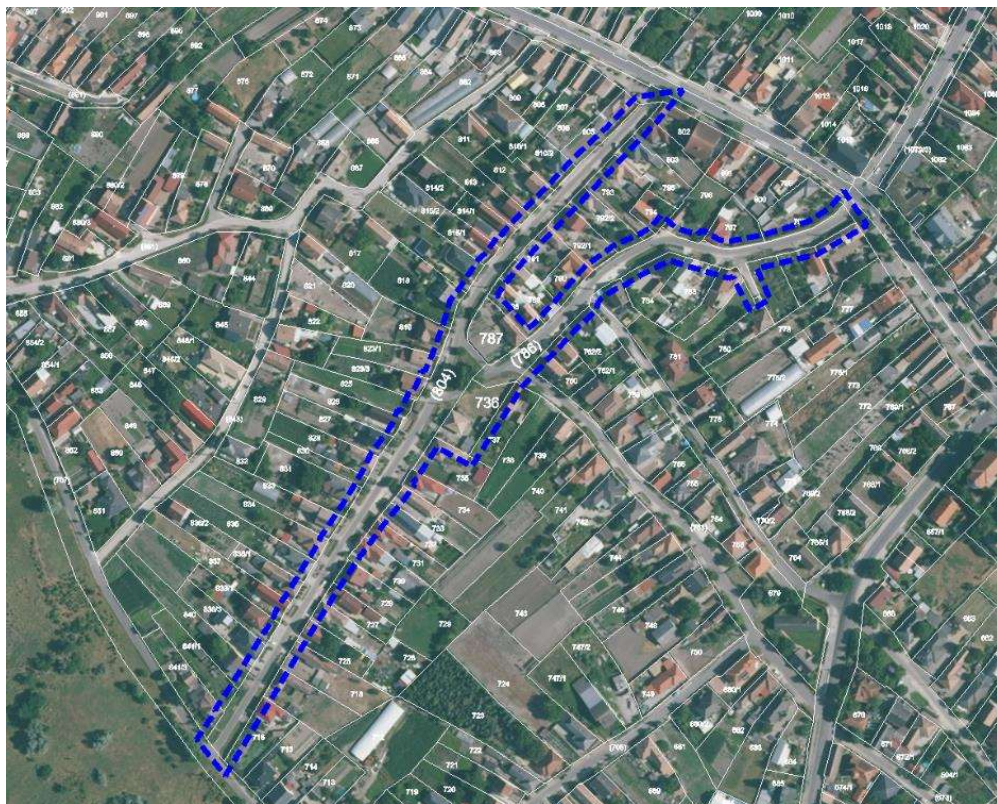
c) a szomszédos telkek beépíthetőségét nem lehetetleníti el.”



6. MÓDOSÍTÁS

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

DOBÓ KATICA UTCA ÉS VIRÁG UTCA TELEKHATÁR-RENDEZÉSE



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

A Dobó Katica utca egy kis részterülete az út területéből leválasztásra kerül és a 787 hrsz.-ú telekhez kerül hozzacsatolásra.

Emellett **a Virág utca a kialakult állapot szerint** a 736 hrsz.-ú telek egy kisebb részterületén halad át, melynek **rendezése érdekében szintén telekalakítás tervezett.**

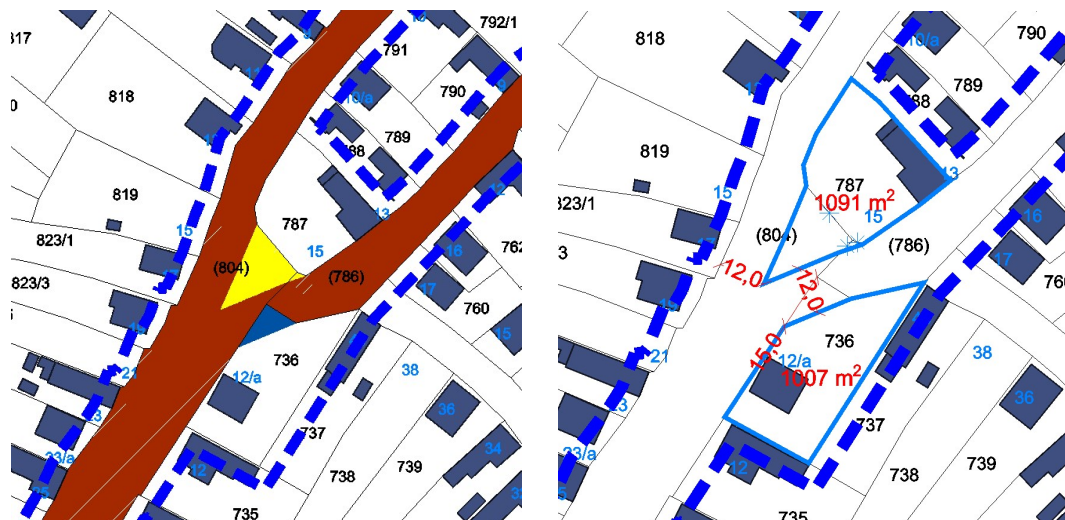
Fentiek alapján az Önkormányzat a Virág utca és a 787 hrsz.-ú telek területének rendezése (növelése) érdekében a Dobó Katica utca (804 hrsz.) és a Virág utca (786 hrsz.) közterületek telekhatár-rendezéséről döntött.

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

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

6. MÓDOSÍTÁS

DOBÓ KATICA UTCA ÉS VIRÁG UTCA TELEKHATÁR-RENDEZÉSE



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

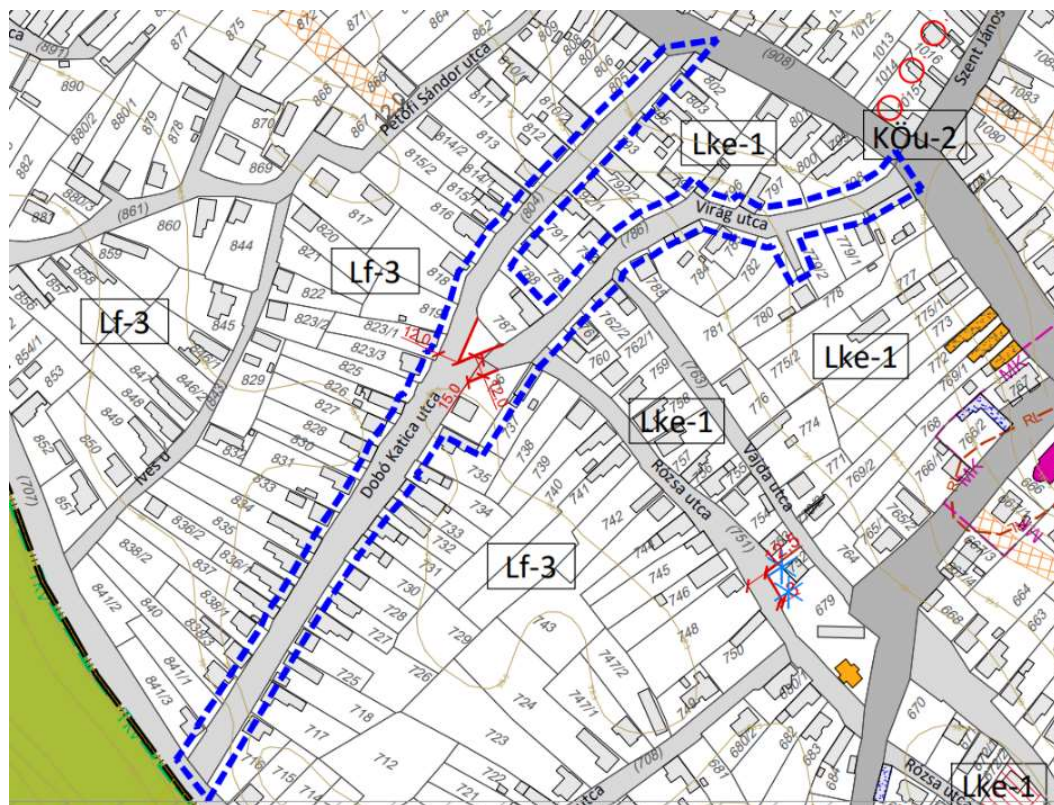
A rendezési feladat során a Dobó Katica utca (804 hrsz.) és a Virág utca (786 hrsz.) közlekedési területek és a velük szomszédos 736, 878 hrsz.-ú lakótelek telekhatár-rendezése szükséges.

- A Virág utca a valóságban a 736 hrsz.-ú telek egy részterületén áthalad, ezért az út által igénybe vett terület területére módosul a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott közlekedési célú terület. Ezen felül az önkormányzati szándék szerint a 787 hrsz.-ú telek déli határa mentén kialakult útszakasz megszüntetésre kerül és így a közlekedési területkén tovább nem hasznosított telekrész a lakótelek területéhez kerül hozzácsatolásra.
- A hatályos településszerkezeti terv alkalmazási és ábrázolási szabályainak megfelelően a gyűjtőútnál alacsonyabb rendű kiszolgáló út kialakítása és megszüntetése a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé. A rendezés során Dabas Város Helyi Építési Szabályzat (DÉSZ) módosítása szükséges.

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

6. MÓDOSÍTÁS

DOBÓ KATICA UTCA ÉS VIRÁG UTCA TELEKHATÁR-RENDEZÉSE



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

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

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

7. MÓDOSÍTÁS

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

KULTURÁLIS KÖZPONT TERÜLETÉNEK ELŐKÉSZÍTÉSE



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

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

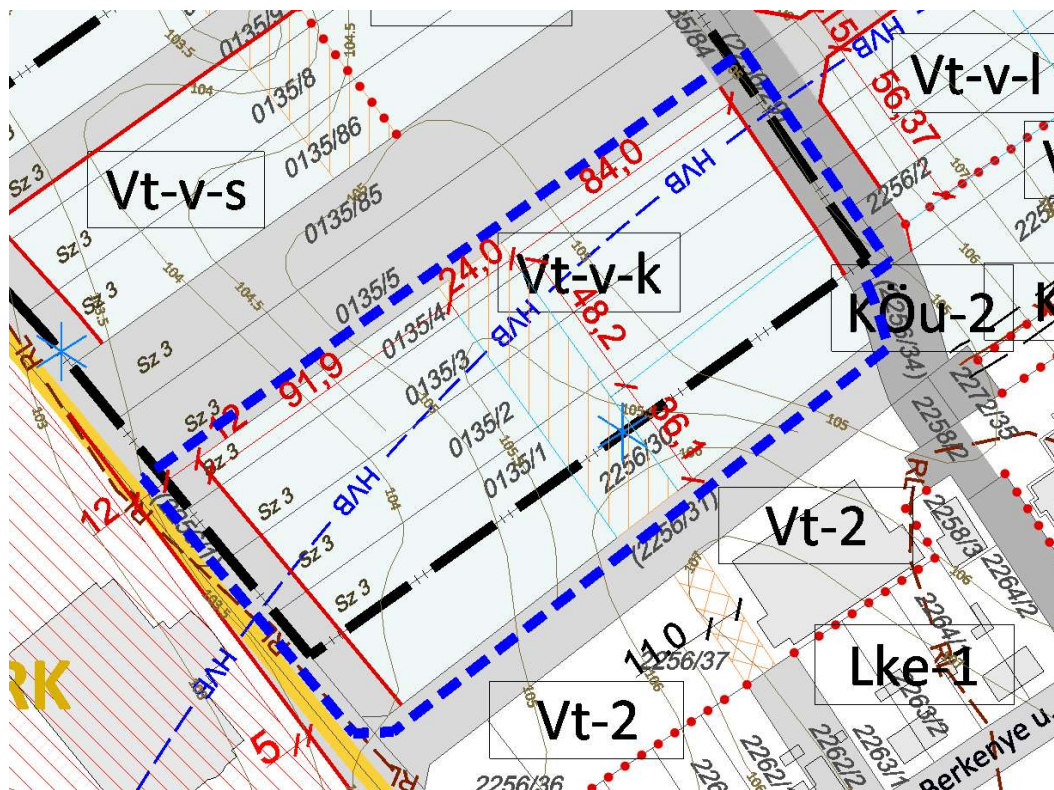
A városfejlesztési célok megvalósíthatósága érdekében a 0135/1-3 és 2256/30 hrsz.-ú telkek telekcsoport-újraosztása tervezett, a telekalakítással újonnan létrejövő legnagyobb (7647 m²) telken kerül majd a kulturális központ megvalósításra.

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

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

7. MÓDOSÍTÁS

KULTURÁLIS KÖZPONT TERÜLETÉNEK ELŐKÉSZÍTÉSE



A tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében a szabályozási tervben

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

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

8. MÓDOSÍTÁS

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

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



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

A tervezési feladat a tervezett telekalakítás településrendezési megalapozása.

A Dabas 0205/9 hrsz.-ú telken egy lakó- és egy gazdasági épület található.

A terület beépítésének racionalizálása (fejlesztése) érdekében a telek területének kisebb mértékű bővítése vált szükségessé, ezt a területre meghatározott hatályos Má-sz2 jelű övezet kialakítható telek legkisebb területe paraméter nem teszi lehetővé, így a DÉSZ-ben már alkalmazott, a szomszédos területeken érvényes Má-sz3 jelű övezet telekre vonatkozó kiterjesztése javasolt.

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

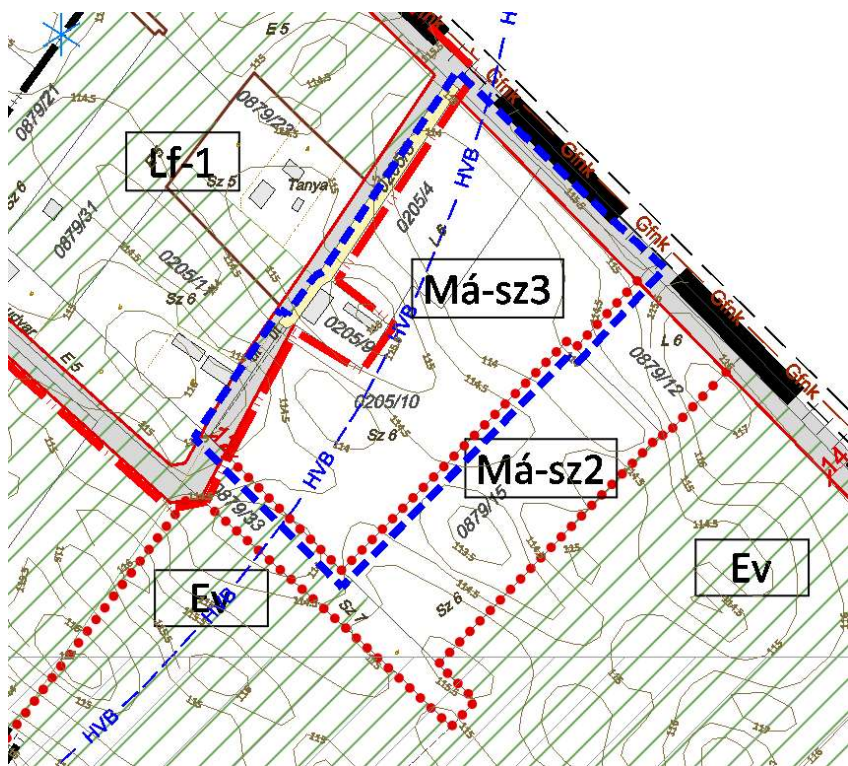
A telekhatár-rendezéssel érintett telkek területére meghatározott övezet módosítása a DÉSZ-ben már szereplő, a szomszédos területekre is érvényes övezet meghatározása javasolt.

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

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

8. MÓDOSÍTÁS

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



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

A tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében a szabályozási tervben az érintett telkek övezeti módosítása szükséges.
A módosítás a DÉSZ előírásainak kiegészítését, módosítását nem indokolja.

A hatályos DÉSZ előírások figyelembevételével és a javasolt Má-sz3 övezet módosítással valósítható meg a tervezett telekalakítás, amennyiben a telken található beépítésnek megfelelő (földhivatali alaptérkép szerint a telek beépített területe 156 m²) minimum 5200 m² nagyságú terület kerül a telekhez hozzacsatolásra, mellyel tartható az Má-sz3 övezetre előírt maximum 3%-os beépítettség mérték.

9. MÓDOSÍTÁS

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

013 HRSZ.-Ú TELEK HASZNOSÍTÁSA



Külterületen, a Felsőbesnyő településrésztől, az Inárcsi úttól délre található mezőgazdasági parcellákat földutak és csatornák tagolják.

A tervezési terület a 013 hrsz.-ú kivett csatorna telek, mely az Inárcsi útról leágazó, 012 hrsz.-ú kivett út (földút) és csatorna telekről közelíthető meg. A csatorna telkét mezőgazdasági hasznosítású területek határolják, területét főként fás szárú növényzet borítja.

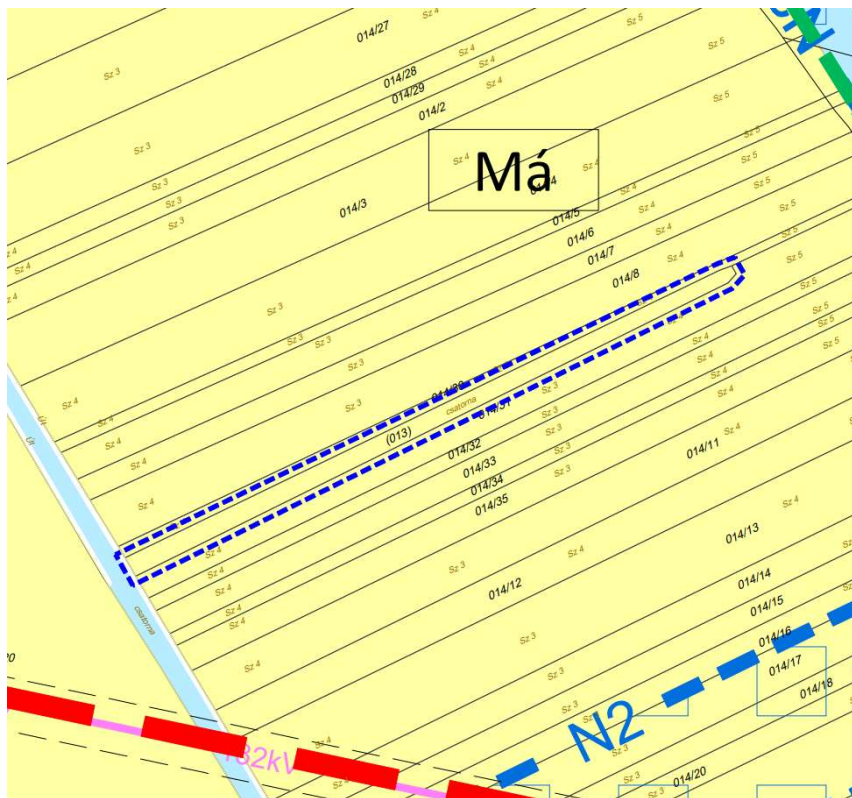
A tervezési feladat a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott vízgazdálkodási terület módosítása a terület mezőgazdasági hasznosíthatósága érdekében.

A 013 hrsz.-ú telket a telket határoló mezőgazdasági területek tulajdonosa meg kívánja vásárolni a terület mezőgazdasági hasznosíthatósága érdekében. A tervezett teleösszevonás, és a telek mezőgazdasági hasznosítása a településrendezési eszközök előzetes módosítását teszik szükségessé.

9. MÓDOSÍTÁS

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

013 HRSZ.-Ú TELEK HASZNOSÍTÁSA



A rendezés során a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott vízgazdálkodási terület módosítása szükséges a telek művelési ágának megváltoztatásához és a mezőgazdasági hasznosíthatóságához.

A 013 hrsz.-ú kivett csatorna telek területére a vele szomszédos területekre meghatározott általános mezőgazdasági terület övezet kijelölése javasolt.

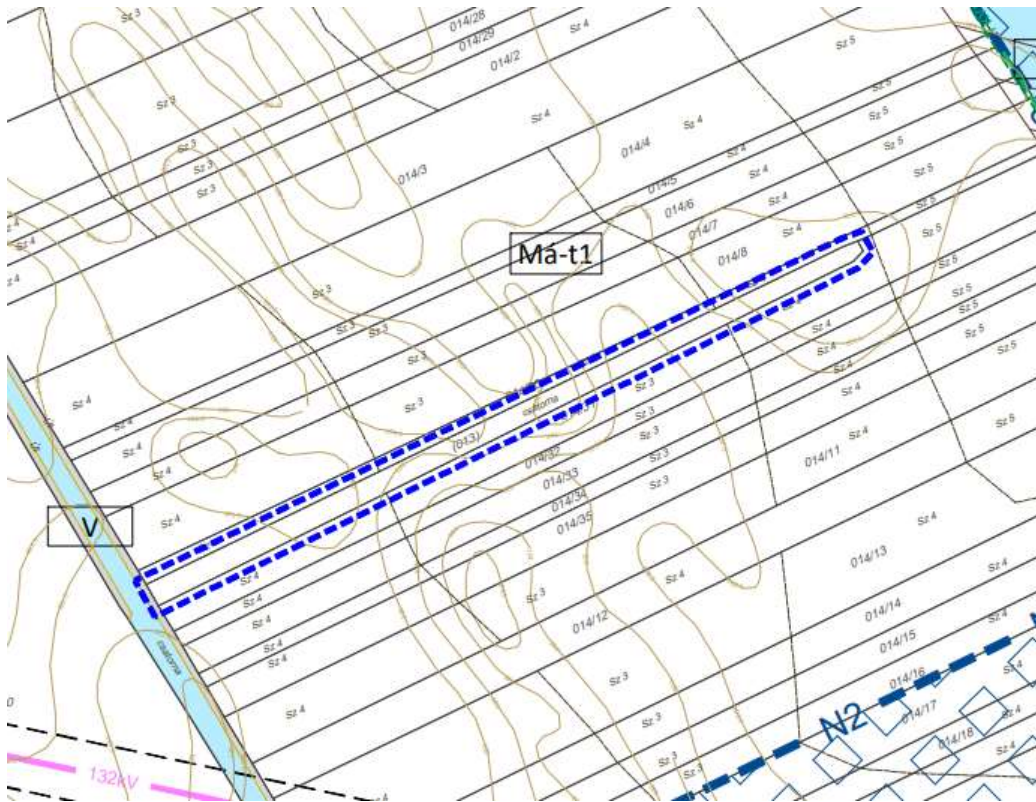
A településrendezési változással érintett terület területfelhasználás és övezeti módosítása:

hrsz.	telek területe	hatályos TFH és övezet	érintett területrész	tervezett TFH és övezet	érintett területrész
013	6339,9320 m ²	V jelű vízgazdálkodási terület (V jelű övezet)	6339,9320 m ²	Má jelű általános mezőgazdasági terület (Má-t1 jelű övezet)	6339,9320 m ²

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

9. MÓDOSÍTÁS

013 HRSZ.-Ú TELEK HASZNOSÍTÁSA



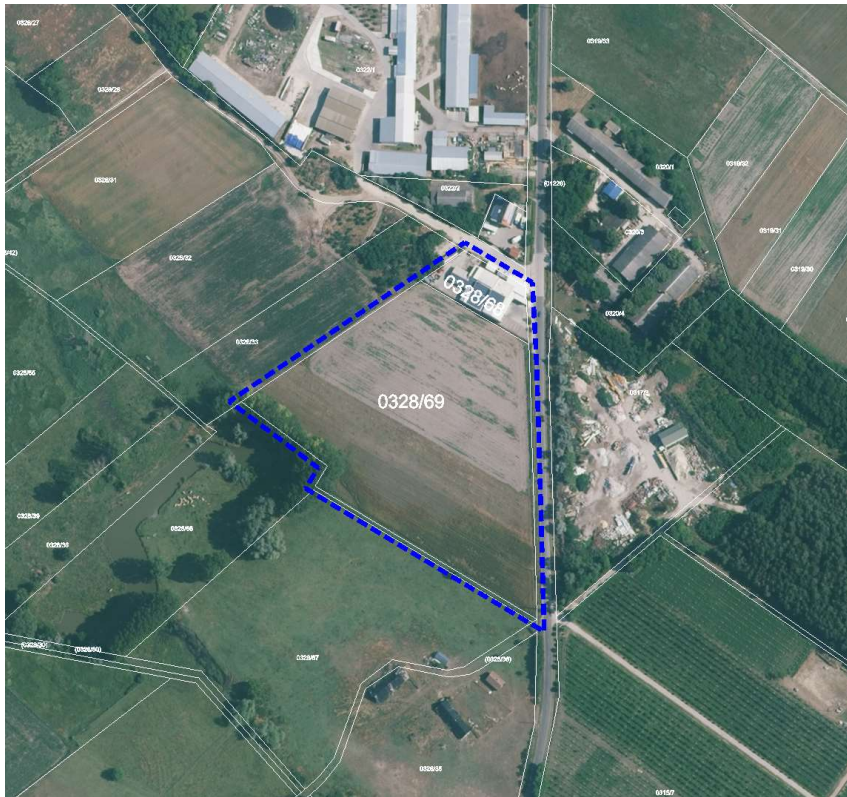
A szabályozási tervben a 013 hrsz.-ú telek - a tervezett használatának megfelelően és a településszerkezeti tervvel összhangban - a vele szomszédos szántó művelési ágú telkek övezeti besorolásával megegyező övezetben kerül meghatározásra, így a hatályos V jelű vízgazdálkodási terület övezet helyett Má-t1 jelű mezőgazdasági termelő tevékenység területének övezete kerül kijelölésre.

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

10. MÓDOSÍTÁS

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

0328/69 HRSZ.-Ú TELEK RENDEZÉSE



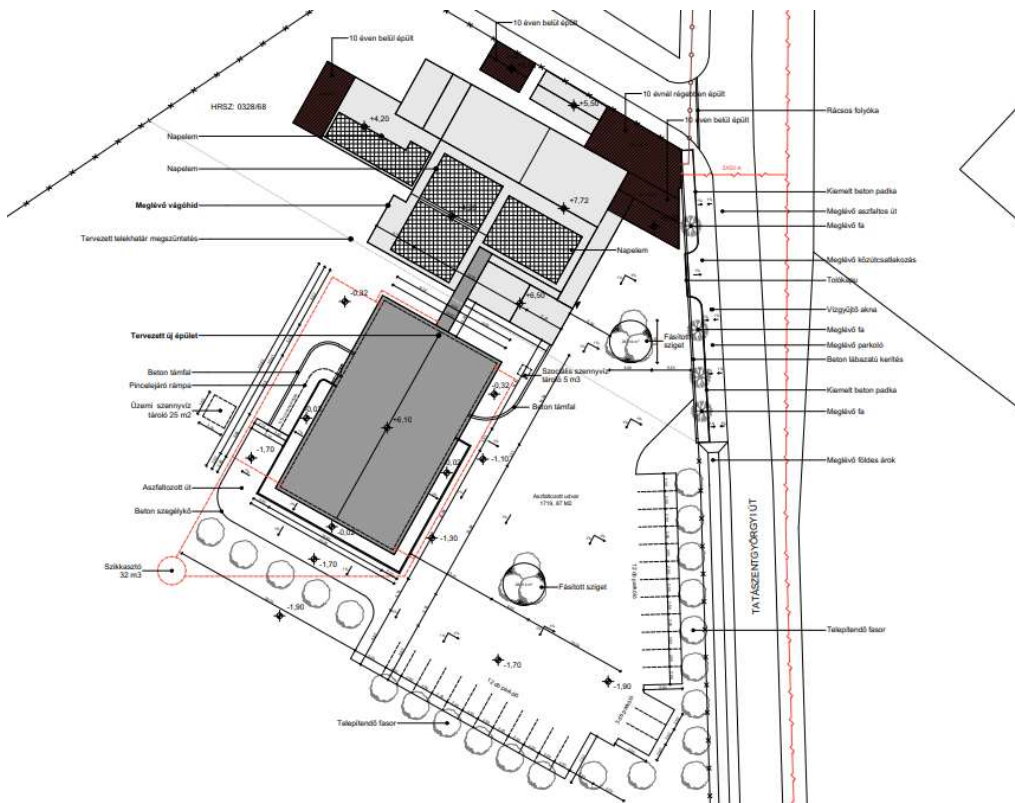
Külterületen, a Tatárszentgyörgyi út mellett található a D-Meat Kft. telephelye, melynek fejlesztetősége érdekében, **nemrégiben a 0328/68 és a 0328/69 hrsz.-ú telkek összevonásra kerültek** (Megj.: A tervezési alaptérkép még nem tartalmazza a megvalósult telekalakítást.), a telekegyesítés miatt a terület művelési ág aló kivonásra kerül.

A tervezési feladat a megvalósult telekalakítással kialakult 0328/69 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében.

10. MÓDOSÍTÁS

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

0328/69 HRSZ.-Ú TELEK RENDEZÉSE



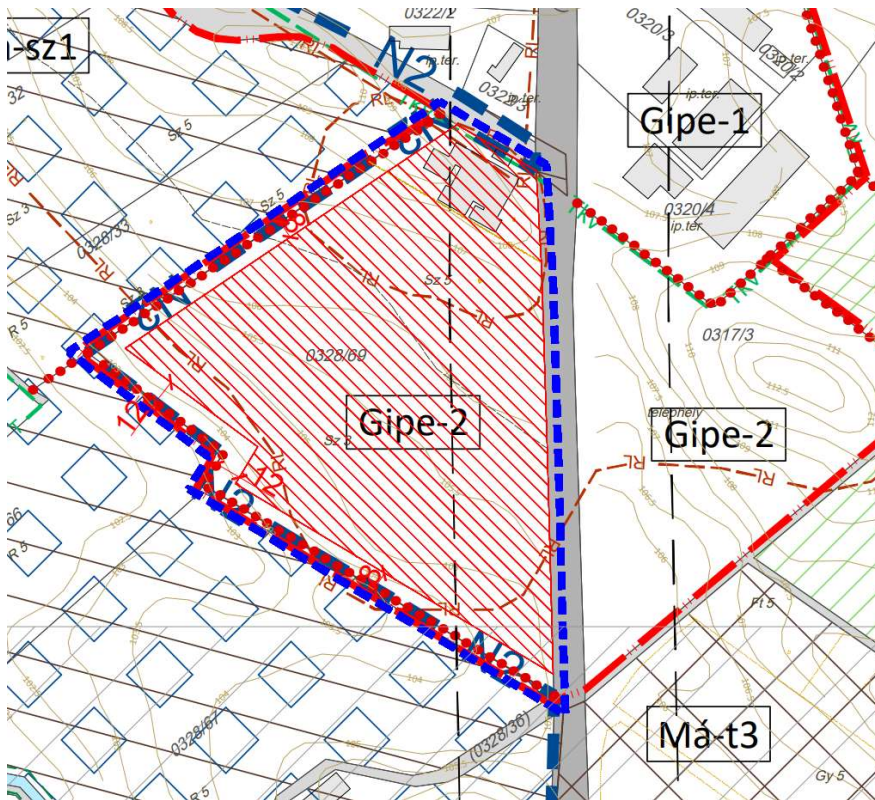
A tulajdonos szeretne egy új feldolgozó üzemszert építeni a területen (nyaktaggal lenne összekötve a régi és az új épület). A meglévő épületek esetében vannak 10 éven belüli és 10 éven túli épületrészek is. **A kialakult állapot egyes épületek esetében nem összeegyeztethető a helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) építési hely előírásaival,** erre figyelemmel a fejlesztések megvalósítása érdekében a HÉSZ adott építési övezetre vonatkozó módosítása szükséges, az építési hely egyedi meghatározásával, a telephely fejlesztését lehetővé tevő módon.

A fejlesztést elősegítő, az építési hely, ezen belül is az előkert meghatározó módosítás az egyéb beépítési előírásokban módosítást nem eszközöl. Az előkert mértékének meghatározása másik építési telket nem érint, mivel a telek és így az előkert a (0328/63 hrsz-ú) közúttal szomszédos.

10. MÓDOSÍTÁS

10 PONTBÓL ÁLLÓ MÓDOSÍTÁS

0328/69 HRSZ.-Ú TELEK RENDEZÉSE



A kialakult állapot és a tervezett állapot figyelembevételével a megvalósult telekalakítással kialakult 0328/69 hrsz.-ú telek építési helyének módosítása történik.

A megvalósult 0328/69 hrsz.-ú telek területe Gipe-2 jelű építési övezetben van, mely építési övezet a település több területegységén is kijelölésre került, ezért csak a területre érvényes előkert módosítás érdekében, **a szabályozási tervlapon a telephely területére építési hely kerül meghatározásra**, továbbá a módosítás a DÉSZ előírásainak kiegészítését, pontosítását is indokoltá teszi:

„54/A. § ~~A-S~~ A Gipe-2 jelű építési övezetben

a) a szabályozási terven jelölt építési helyen belül épület az OTÉK 36. § (1) bekezdés b) pont figyelembevételével helyezhető el.

b) azon telek esetében, ahol a szabályozási terv építési helyet tartalmaz és az előkert mértéke 0,0 méter, ott a telket érintő telekalakítás esetén a 0328/63 és a 01226 hrsz.-ú út irányába az előkert mértéke 0,0 méter, minden egyéb esetben 5,0 m, az oldal- és hátsó kert mértéke pedig a DÉSZ 3. melléklete szerint alkalmazandó.

c) A azon az építési telken, ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl, a DÉSZ 3. melléklete szerint meghatározott építési határvonalak érvényesek.”