

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

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



DABAS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA TÖBB RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐEN



**Településfejlesztési célok településrendezési megalapozására, valamint a hatályos
településrendezési eszközök korrekciójára**

véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére
2024. szeptember

ALÁÍRÓLAP

megbízó

Dabas Város Önkormányzata

2370 Dabas, Szent István tér 1.

képviseli: **Kőszegi Zoltán polgármester**

vezető településtervező

Kovács Beáta

okl. településmérnök
vezető településrendezési
tervező
településrendezési szakértő
területrendező tervező

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

APERTE Studio Kft.

tervező munkatársa

Mészáros Dóra

okl. településmérnök

táj- és
településtervezési
gyakornok

APERTE Studio Kft.
egyéni vállalkozó

1

táj- és
településrendezési
tervező

Schindler-Kormos Eleonóra

TK, K, TT 01-5671

Berek Tájépítész Iroda
Kft.

közlekedés- és
közműtervező

Nagy Szabolcs

okl. építőmérnök

Tkö VZ-TEL 01-11270

Pannónia Tervstúdió Bt.

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

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ

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

I. A RENDEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA

1. **Általános településrendezési szempontú vizsgálatok**
 - 1.1. A módosítással érintett területek
 - 1.2. Közlekedési vizsgálat
 - 1.3. Közműellátás vizsgálata
 - 1.4. Örökségvédelmi és régészeti elemek vizsgálata
 - 1.5. Környezetvédelem
 - 1.6. Tájrendezés és zöldfelületi rendszer vizsgálata

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

(megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat, módosító javaslat)

1. Kerékpárút kialakítása érdekében a Szabadság út (Dabas – Újhartyán közötti szabályozásának) a felülvizsgálata
2. Tóskert terület szabályozása telekalakítás alapján
3. Vasút út – Szőlő utcai körforgalom és a kapcsolódó telkek szabályozása
4. Babaház, rétesház telkének szabályozása
5. Horváth László – Táncsics Mihály utca, 2834 hrsz-ú telek telekalakításának megalapozása
6. Dancsó kert területének szabályozása
7. Volt Gyóni búcsú területének (4261 hrsz-ú telek) szabályozása
8. Volt Táncsics Óvoda telkének a szabályozása
9. Kerékpárút kialakítása érdekében a Szőlősi út (Gyóni vasútállomás – Dabas-Szőlő) közötti szabályozásának) a felülvizsgálata
10. IPOSZ épület (4328/1 hrsz.)
11. Tervezett belterületi határ feltüntetése a 0157/58 hrsz-ú telken
12. A 2441 és 2442 hrsz-ú telkek rendezése
13. A 0439/12 és 0439/11 hrsz-ú telkek rendezése
14. Paintball pálya területének rendezése, tervezett bekötő út nyomvonalának áthelyezése
15. A Diego telephely rendezése
16. A 2256/30 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal felülvizsgálata
17. A szennyvíztisztító területének, a K-szv övezetnek a bővítése
18. A 2203/3 hrsz-ú telek és környezetének a rendezése
19. A 01190/6 és 01190/7 hrsz-ú telek telekhatárrendezésével összefüggő módosítás
20. Veszélyességi övezet feltüntetése
21. Különleges mezőgazdasági üzemi területek fejlesztése 0315/30, 0315/31, 0615/29, 01213/38, 39, 40, 41 és 42 területeken és környezetükben
22. FC Dabas telekhatárrendezéséhez kapcsolódó övezeti szabályozás
23. Dabas 0256/2 és /3 telekcsoport újraosztása, építési övezet meghatározása
24. Települési gyűjtőutak felülvizsgálata

25. DÉSZ szöveges és egyéb módosítások (Lf övezetek és saroktelkek szabályozásának felülvizsgálata; további, a tervezet előzetes egyeztetése alatt partnerségi vagy önkormányzati vélemény alapján indokolt módosítás)
26. DÉSZ javítások
27. Gyón városrészben a Bem utca – Vásártér utca – 5. sz. főút – 0135/71 hrsz.-ú csatorna – Bem köz által határolt átalakuló településrészen a Sárközi Soma utca hatályos szabályozásának és környezetére vonatkozó szabályozásnak a felülvizsgálata;
28. Dabas 0145/11 és 0145/12 hrsz.-ú telkeken meglévő különleges beépítésre szánt területhez kapcsolódóan gazdasági vagy különleges új beépítésre szánt terület kijelölése.

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

1. A módosítással érintett területek összefoglaló vizsgálata a területrendezési tervek vonatkozásában

IV. MELLÉKLETEK

1. 235/2023. (VII. 20.) sz. ÖK. határozat
2. 102/2024. (III. 26.) sz. ÖK. határozat
3. .../2024. (... ..). sz. ÖK. határozat (2024. 09.26-i döntés)

BEVEZETŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT ALÁTÁMASZTÓ DÖNTÉSEK

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 235/2023. (VII. 20.), 102/2024. (III. 26.) ÖK. határozataiban és 2024. 09.26-i döntésében döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről több témában. Az érintett területeket kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja, illetve ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéshez szükséges telkek összes területét.

Az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pontja alapján döntött arról, hogy a településrendezési eszközök módosítása során a település beépítésre szánt területét olyan használat célra növeli, amilyen célra település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölések közlekedésfejlesztéssel összefüggésben lévő telekhatárrendezésére vonatkoznak. Egyben döntött arról, hogy a kijelölés megfelel az Étv. és más magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményeknek.

Az Önkormányzat 28 db önálló módosítási szándékról döntött, melyek közül a 14. és 17. sorszámú módosítások külön településrendezési eljárás keretében kerülnek lefolytatásra tekintettel a rendezési feladat összetettségére, azonban a követhetőség érdekében a módosítási szándékok sorszámai jelen dokumentumban nem változnak. A 21. sorszámú módosítás kapcsán a településrendezési eljárás szeptember elején lezárult.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK

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

A Város településképi arculati kézikönyvét 2018-ban dr. habil. Farkas Gábor Dabas Város Főépítész és Kecskeméti Norbert Dabas Város Önkormányzatának Építészeti és természeti értékekért felelős referense készítette. Ebben az évben fogadta el Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az arculati kézikönyv mellett a településkép védelméről szóló helyi rendeletet is.

Dabas hatályos fejlesztési és településkép-védelmi dokumentumai, illetve településrendezési eszközei a következők:

- 326/2022. (X. 27.) Kt. határozattal elfogadott Dabas Város Településfejlesztési Koncepciója (TFK);
- 327/2022. (X. 27.) Kt. határozattal jóváhagyott Dabas Város Településszerkezeti Terve (TSZT);
- 35/2022. (XI. 03.) önk. rendelettel jóváhagyott Dabas Város Helyi Építési Szabályzat (DÉSZ);
- Dabas Város Településképi Arculati Kézikönyve (TAK);
- 33/2018. (XII. 17.) önk. rendelet a településkép védelméről (TKR).

A településrendezési eszközök jelen módosítása során a megalapozó vizsgálathoz és alátámasztó javaslatához felhasználásra kerültek a fent felsorolt fejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet, továbbá az ezen dokumentumokhoz készült részletes megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és Örökségvédelmi Hatástanulmány.

A módosítás egyeztetése az Étv. 60. § és az 525/2022. (XII. 16.) Kr. figyelembevételével és a Tr. alapján történik, a tartalmi elemek tekintetében az RTr. alapján.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68.§ (1) bekezdés alapján **egyszerűsített eljárással történik**, tekintettel arra, hogy **a fejlesztéssel érintett területeket az Önkormányzat a 235/2023. (VII. 20.), a 102/2024. (III. 26.) határozataiban és 2024. 09.26-i döntésében kiemelt fejlesztési területté nyilvánította**, és arra, hogy a tervezett módosítás tartalma szerint is a Tr. 68.§ (1) bekezdés b) pont alapján egyszerűsített eljárásban egyeztethető.

A Tr. 68.§ (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a véleménynyilvánításra 10 nap áll rendelkezésre. Az E-TÉR felületen kívül, a Polgármester lakossági fórumot hív össze, ahol a településrendezési eszközök módosításának tervezete ismertetésre kerül és ahol a partnerek számára szintén lehetőség adódik észrevételük, javaslatuk megtételére. A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2017. (V. 24.) önkormányzati rendelet az RTr. hatálya alá tartozik, ezért a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények alapján történik, illetve a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló **146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet** 2.§-ban foglalt követelmények **alapján**, miszerint: „2.§ A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott **tájékoztatás, véleménynyilvánítás és egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható.**”

5

KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE

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

Jelen dokumentáció a véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére.

I. A RENDEZÉSEL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA

1. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLATOK

1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK



a fejlesztéssel érintett területek elhelyezkedése az ortofotón

A rendezési feladat 28 témát érint önkormányzati és fejlesztői szándékok megvalósíthatóságának településrendezési megalapozására. A különböző témák bel- és külterületi ingatlanokat érintenek, a településen belüli elhelyezkedésüket a fenti ábra mutatja. A térképen az előzőekben említett 14., 17., 21. sorszámú módosítások (önálló eljárás) nem kerülnek megjelenítésre, továbbá a 25. és 26. sorszámú módosítások sem, mely feladat a helyi építési szabályzat előírásainak módosítását (pontosítását), valamint a településrendezési eszközök szerkesztéséből adódó pontatlanságainak feloldását jelenti.

A 28 módosítást érintő tervezési feladatok az alábbi rendezési célok megvalósítását szolgálják:

- kerékpárút kialakíthatósága érdekében meglévő szabályozási vonal pontosítása, közlekedési terület szabályozása (szélesítése): 1., 9.
- szabályozási tervben meghatározott tervezett közúthálózat bővítése és kijelölt területhatárának pontosítása: 2., 25.
- elkészült közlekedési tervek alapján a meglévő szabályozási vonalak pontosítása: 3.
- már kialakításra került közlekedési célú terület határának módosítása a kialakult állapot figyelembevételével (közlekedési célra fel nem használt terület lakóterületi hasznosítása): 4., 10.
- telekhatár-rendezéssel, telekosztással, telekösszevonással kapcsolatos módosítások: 2., 5., 6., 8., 13., 18., 19., 22., 27.
- tervezett belterülethatár feltüntetése a szabályozási tervlapon: 11.
- lakóterületi fejlesztés, lakóterülethez kapcsolódó fejlesztés: 7., 12.
- intézményi terület fejlesztés: 3., 16., 18., 22.
- gazdasági terület fejlesztése: 13., 15., 23., 28.
- veszélyességi övezet feltüntetése: 20.
- települési gyűjtőutak besorolásának felülvizsgálata: 24.
- DÉSZ előírásainak módosításai: 25.
- hatályos településrendezési eszközök szöveges és térképi korrekciói: 26.

A tervet nagy számú módosítási pontot érint, minden módosítási pont önállóan kerül kidolgozásra, önálló vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel.

[A módosításokhoz egységesen készül általános településrendezési vizsgálat a dokumentáció bevezető részében, a következő fejezetekben, az áttekinthetőség és az ismétlések elkerülése érdekében.](#)

7

A következőkben általános településrendezési szempontú vizsgálatok olvashatók a közlekedés, közműellátás, örökségvédelem, környezetvédelem, tájrendezés és zöldfelületi-rendszer vonatkozásában.

1.2. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022 évben teljes körű közlekedési szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek, a vonatkozó tartalmak teljeskörűen itt nem kerülnek ismétlésre. A tervzet a tervezési feladatnak megfelelő tartalmú és részletezettségű szakági alátámasztó munkarészeket tartalmazza a szóban forgó módosításnál.

Dabas közigazgatási területén északnyugat-délkeleti irányban áthalad az 5. sz. I. rendű országos főút (Budapest-Szeged-Röszke), mely mellett a település hosszanti irányban terül el, azt északi irányból határolja. Az 5. sz. főúttal párhuzamosan halad az 5202. j. (Tabán utca, Szent János út, Fő út, Szent István út és Kossuth Lajos utca) országos mellékút, a Taksonyt és Kecskemétet összekötő út. Az 5. sz. főutat és az 5202 j. mellékutat további országos mellékutak kötik össze, melyek északról dél felé haladva a következők:

- 46108 j. Újhartyán-Sári bekötő út (Inárcsi út),
- 4606 j. Pilis-Dabas összekötő út (Bartók Béla út, Szabadság út),
- 52108 j. Gyón-Dabas Szőlők bekötő út (Vasút út, Vasút utca, Szőlősi út),
- 52109 j. Gyón-Örkény bekötő út (Örkényi út).

Az 52106. j. Sári bekötő út (Helsinki út) az 5202 j. útról leágazó, Dabas külterületi területeinek elérhetőségét biztosító országos mellékút. A 4604 j. Soroksár-Örkény összekötő út (Öregországút) Dabas északi külterületén húzódó országos mellékút, mely a település déli határához közel csatlakozik bele az 5. sz. főútba. A 46306 j. Dabas vasútállomáshoz vezető országos mellékút (Vonat utca) a 4606 j. útról ágazik le.

A fent felsorolt országos utak és a helyi gyűjtőutak adják a település szerkezeti vázát. Az úthálózatban jelentős változás a közeljövőben nem várható, távlati tervek között szerepel a 100. sz. főút (Bicske M1 – Százhalombatta – Újhartyán M5), melynek egyelőre elvi szinten ismert nyomvonala a település északi részén fog áthaladni.

A közúti tömegközlekedést elővárosi és helyközi autóbusz járatok biztosítják.

A települést egyetlen kötöttpályás hálózati elem érinti, a MÁV 142. sz. vonal Budapest-Lajosmizse-Kecskemét között. Az 5. sz. főút és a 4606 j. út kereszteződésénél található Dabas vasútállomása és további egy vasúti megállóhely üzemel Gyón településrészén.

A település területén meglévő kerékpárút hálózat található, melynek elemei az 5202 j. út, a 4606 j. út (Bartók Béla út, Szabadság út) és a 46108 j. út mentén, valamint a Vörösmarty Mihály úton kerültek kiépítésre. A meglévő hálózat bővítésére további kerékpáros közlekedési elemek kiépítése tervezett a Vasút úton, a Szőlősi úton, a Semmelweis-Parragh utcában és az északnyugati gyűjtőút mentén.

1.3. KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLATA

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022 évben teljes körű közlekedési szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek, a vonatkozó tartalmak teljeskörűen itt nem kerülnek ismétlésre. A tervzet a tervezési feladatnak megfelelő tartalmú és részletezettségű szakági alátámasztó munkarészeket tartalmazza a szóban forgó módosításnál.

Dabas közigazgatási területén a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a villamos energiaellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere rendelkezésre áll. Belterületen a teljes közműellátás majdnem 100%-os, a külterületen ugyanakkor az ellátási lehetőségek természetesen szűkösebbek.

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

Dabas vízellátását a Daköv Kft. biztosítja a településen üzemelő 6 vízműkúttal.

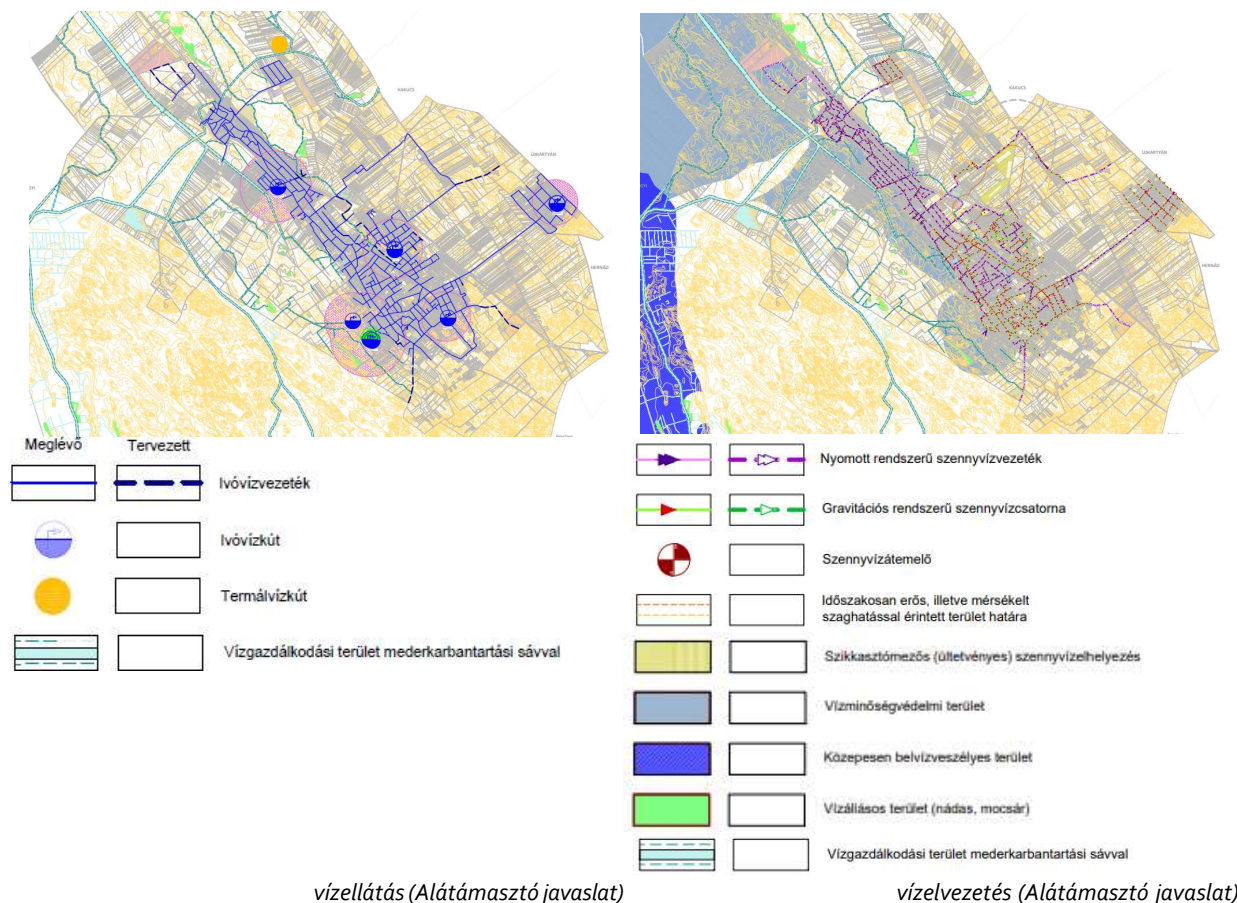
Vízvezetésre a nyílt árkos rendszer a jellemző, melyek részben burkolt kialakításúak. A vizek befogadója a Duna-Tisza csatorna.

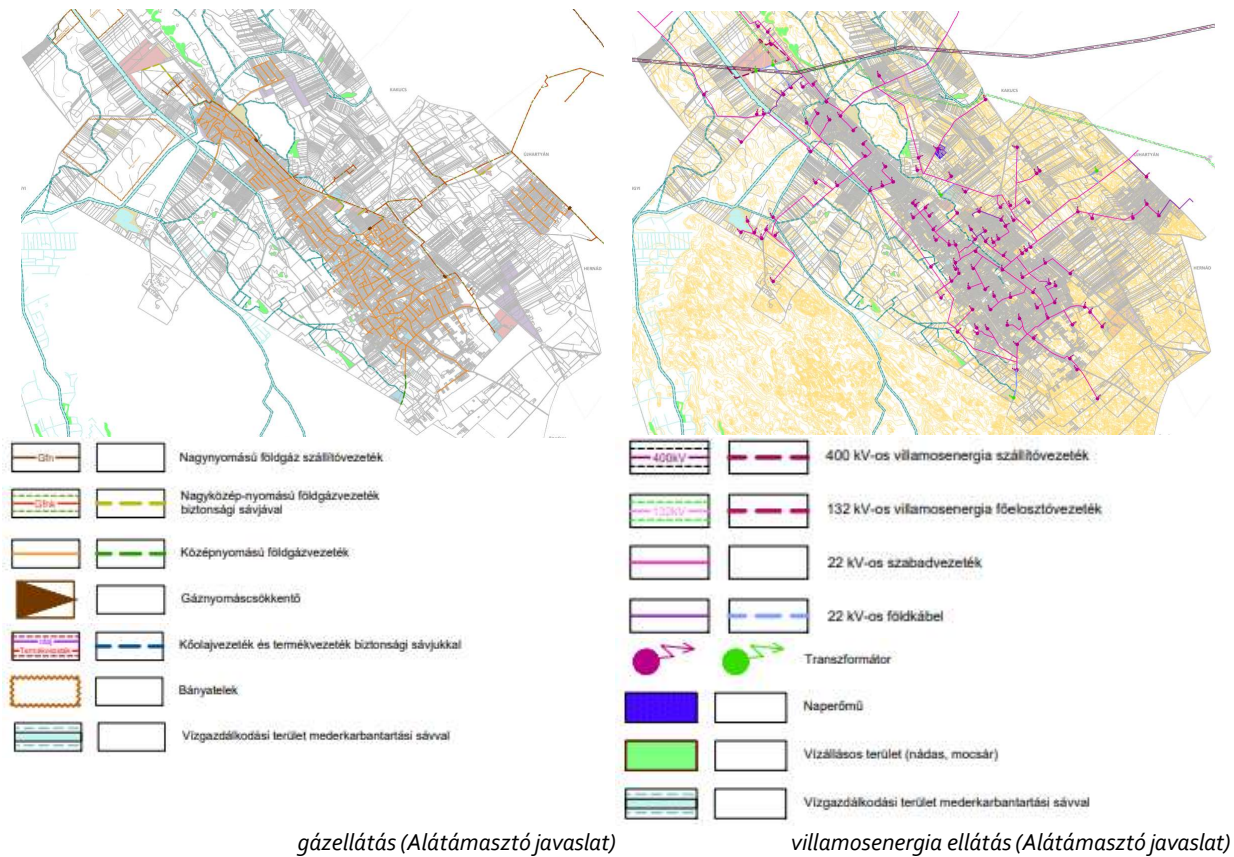
A szennyvízvezetésre elválasztott rendszer került kiépítésre, az összegyűjtött szennyvizet pedig a dabasi szennyvíztisztító telepen tisztítják.

A település villamosenergia ellátását az NKM Áramszolgáltató Zrt. biztosítja, annak alapját a 132 és 22 kV-os Ócsa közigazgatási területén üzemelő „Felsőbabád” és Újhartyán állomások adják, melyek a Soroksár-Dunaújváros közötti térségi ellátást biztosító 132 kV-os hálózatra csatlakoznak rá. A település északi részén halad át az Albertirsa – Martonvásár közötti 400 kV-os átviteli távvezeték. A fogyasztói igények a településen működő transzformátorokról induló kifeszültségű hálózat oszlopairól történhet, új hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel történhet.

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

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





gázellátás (Alátámasztó javaslat)

villamosenergia ellátás (Alátámasztó javaslat)

1.4. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉS RÉGÉSZETI ELEMÉK VIZSGÁLATA

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

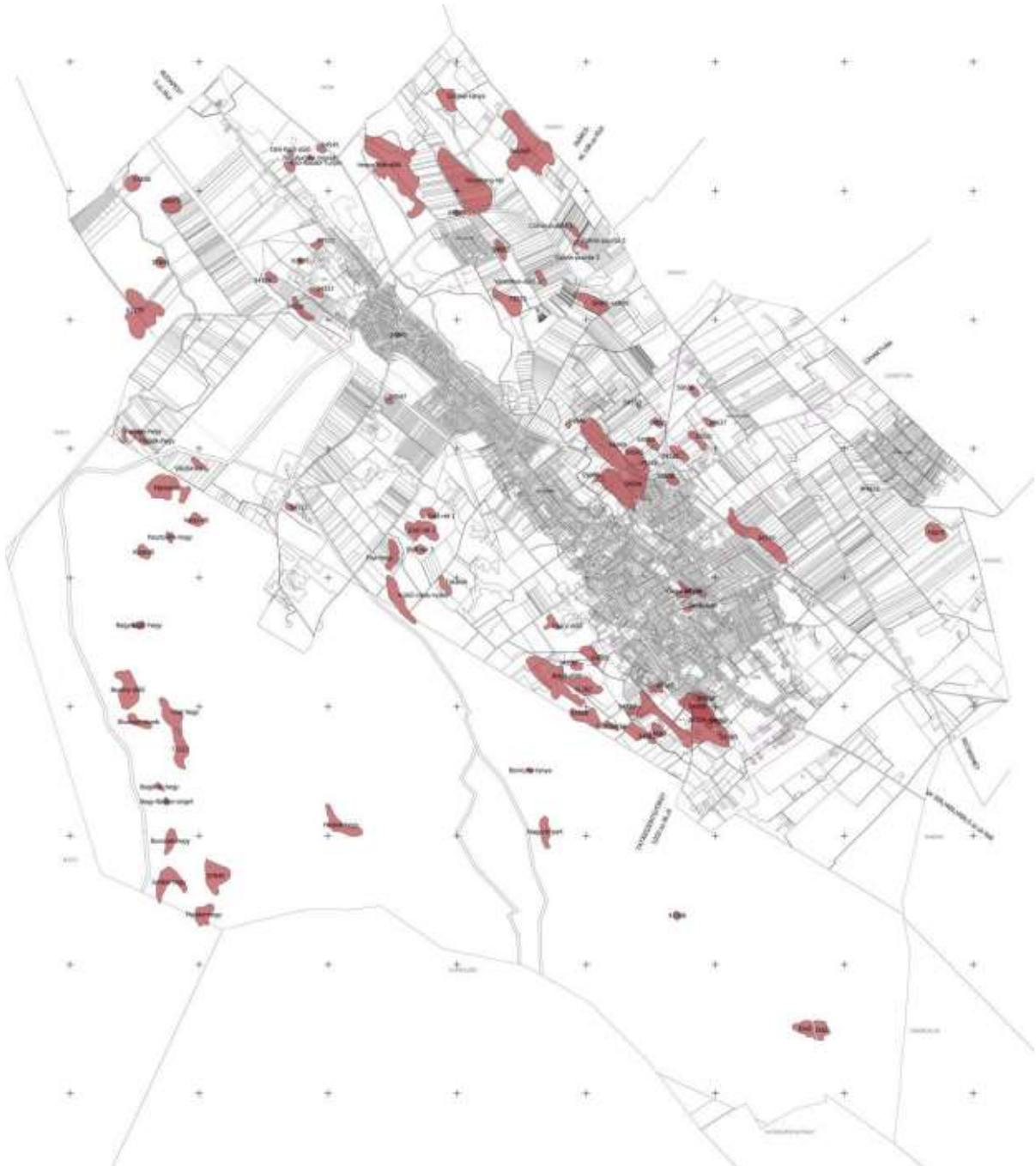
A település területét világörökségi, vagy világörökségi várományos helyszín és terület nem érinti. A településen 26 nyilvántartott országos védett műemlék és 15 műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet található.

A település területén fokozottan védett történeti és kulturális jelentőségű régészeti lelőhely nem található. Az Örökségvédelmi Hatástanulmány készítése során terepbejárással újabb régészeti lelőhelyek kerültek lokalizálásra. A település területén összesen 51 nyilvántartott régészeti lelőhely került feltüntetésre a szabályozási tervben.



Dabas műemlékeinek és műemléki környezeteinek áttekintő térképe (Örökségvédelmi hatástanulmány 2022)

A 18. számú módosítás a Halász-kúria (zeneiskola) telkének rendezése, mely telken műemléki védettségű épület található. A további rendezéssel érintett területek műemlékkel és műemléki környezettel nem érintettek.



12

*Régészeti lelőhelyek (pirossal jelölve) a település szerkezeti térképen
(Örökségvédelmi hatástanulmány 2022)*

Az alábbi sorszámú módosítások érintettek nyilvántartott régészeti lelőhellyel: 6., 16., 18., 25. (A módosítások jellegéről és a régészeti vizsgálat szükségességéről a javaslat fejezetben.)

1.5. KÖRNYEZETVÉDELEM

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022-ben teljes körű környezetvédelmi szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek és környezeti értékelés.

A település érintett az országos vízminőségvédelmi terület övezetével, és mind a felszíni vizek, mind a felszín alatti vizek szempontjából érzékeny terület. Dabas Város a Duna-völgyi főcsatorna

vízgyűjtőterületén, belvizektől veszélyeztetett területen fekszik. A település mély fekvésű és lefolyástalan területeit a Szerkezeti tervlap, mint „Belvízzel közepesen veszélyeztetett terület” ábrázolja, továbbá feltünteti a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területeit és a település területén működő vízműkutak vízbázis hidrogeológiai területének „B” zónáját is.

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

A KITE Mezőgazdasági Szolgáltató és Kereskedelmi Zrt. agrokémiai anyagok (különböző növényvédő szerek) tárolását látja el. A cég dabasi telephelye, mint alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem kapcsán a Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság veszélyességi övezetet jelölt ki, melynek feltüntetése a hatályos településrendezési eszközökben jelen tervezési feladat során történik (lásd a 20. sorszámú módosítást).

A tervmódosítás kapcsán a környezet védelméért felelős szervek véleményét ki kell kérni, hogy a várható környezeti hatások alapján szükséges-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KV rendelet) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása, környezeti értékelés készítése. Ezen előzetes megkeresés a véleményezési eljárás partnerségi egyeztetésével párhuzamosan történik.

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

- 2022 évben a település teljes közigazgatási területére környezeti értékelés készült,
- az új beépítésre szánt terület kijelölések nem okoznak a környezetre nézve jelentős negatív hatást (lásd a 13., 28. módosítást),
- a rendezés során a lehető legkisebb területi felhasználás történik,
- a biológiai aktivitásérték szinten tartásának való megfelelés biztosítható (lásd a 13., 28. sorszámú módosítást).

13

1.6. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez a tájrendezés és a zöldfelületi rendszer kapcsán teljes körű szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek.

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

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

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

A település közel 10%-a erdő művelési ágú terület, melyek legnagyobb része a közigazgatási határ mellett, délkeleti területeket öleli fel. További jelentős nagyságú erdőterületek helyezkednek el a közigazgatási terület déli-délnyugati részén, a település területének közel 40%-át kitevő honvédelmi területen.

Dabast az országos jelentőségű elemek közül a jó termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, az erdőtelepítésre javasolt terület övezete, az országos vízminőség-védelmi terület övezete, az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti. Az országos jelentőségű elemek területi lehatárolását a Szerkezeti tervlap az illetékes államigazgatási szervek előzetes

adatszolgáltatásának figyelembevételével, valamint egyes elemek esetében az államigazgatási szervek egyetértésével pontosítva ábrázolja.

A településen jelentős területi kiterjedésű ex lege védett láp és Natura 2000 terület található.

A település

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

tartalmazza.

A DÉSZ előírásokat határozza meg a védelem alatt álló táji- és természeti elemek tekintetében:

„8. § (1) A Szabályozási Terv tartalmazza a települést érintő magasabb szintű jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel érintett területeket, ezek

a) országos jelentőségű természetvédelmi terület – ex lege védett láp,

b) országos jelentőségű természetvédelmi terület,

c) tájvédelmi körzet,

d) tájképvédelmi terület övezete,

e) NATURA 2000 terület,

f) országos ökológiai hálózat magterület,

g) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,

h) országos ökológiai hálózat puffertérület

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények alapján a DÉSZ előírásaival összhangban történhet.

(3) A Szabályozási tervben jelölt NATURA 2000 területen, az országos ökológiai hálózat magterületével érintett területen – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – épület nem helyezhető el.

(4) Tájvédelmi körzettel és tájképvédelmi terület övezetével érintett területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedést a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel kell igazolni.

(5) A „jelentős természeti érték” szabályozási elemmel érintett területen tervezett fejlesztés megkezdése előtt a DINPI -al egyeztetni kell.

(6) Az Ócsai Tájvédelmi Körzet területén új épületet nem lehet elhelyezni, meglévő épületen építési tevékenység a 32. § - ban foglaltak szerint végezhető.”

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

1. KERÉKPÁRÚT KIALAKÍTÁSA ÉRDEKÉBEN A SZABADSÁG ÚT (DABAS – ÚJHARTYÁN KÖZÖTTI SZABÁLYOZÁSÁNAK) A FELÜLVIZSGÁLATA

Külterületen, a Szabadság út déli oldalán, önálló kétirányú kerékpárút került kialakításra, mely a temető előtti gyalogos és kerékpáros közlekedésre egyaránt kialakított aszfaltozott burkolattal rendelkező út folytatásaként valósult meg. A rendezés megépített kerékpárút utólagos telekalakításának megvalósítását alapozza meg.

A megvalósult kerékpárút kapcsán tervezett telekhatárrendezés eredményes megvalósítása érdekében a Szabadság út déli oldalán található telkek területét érintően a szabályozási vonal módosítása szükséges. Ezen telkeket főként mezőgazdasági hasznosítású és beerdősült területek alkotják.



a fejlesztési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve

15

1.1. TELEKVIZSGÁLAT

A Szabadság út telkei állami tulajdonú utak, melyet az állami tulajdonú Öregországút és a Dabasi Szőlőkhöz vezető önkormányzati tulajdonú földutak kereszteznek. A 0176/9 hrsz.-ú telek önkormányzati tulajdonú anyagbánya terület. A 0176/10, 0176/11 és a 0179/86 hrsz.-ú telkek erdő művelési ágú erdőterületek, melyek egyben az Országos Adattári Erdőállományba tartozó erdőterületek.

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

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
0839	állami terület	24.801,4053 m ² (2,48 ha)	0 m ²	közút	kivett országos közút
0838	állami terület	34.369,4391 m ² (3,43 ha)	0 m ²	közút	kivett országos közút

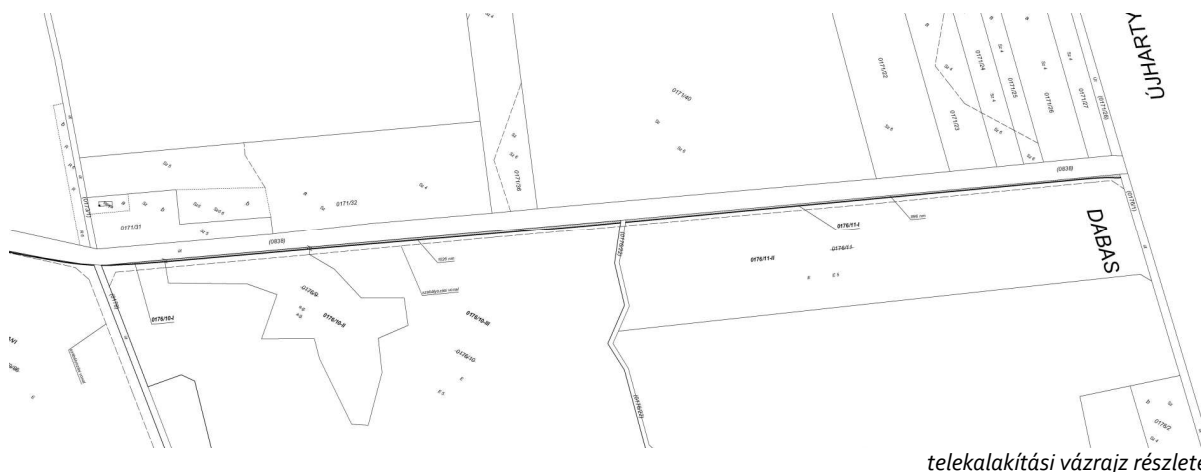
0185/23	természetes személyek területe	129.000,7193 m ² (12,90 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 5, 6, 7)
0856	állami terület	31.915,8911 m ² (3,19 ha)	0 m ²	közút	kivett országos közút
0179/103	természetes személyek területe	87.960,0629 m ² (8,79 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, 5)
0179/104	természetes személyek területe	64.682,0730 m ² (6,46 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, 5)
0179/105	természetes személyek területe	76.062,9252 m ² (7,60 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, 5)
0179/106	természetes személyek területe	81.181,5686 m ² (8,11 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, 5)
0179/86	önkormányzati terület	48.307,7935 m ² (4,83 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	erdő (E 5)
0178	önkormányzati terület	5290,7821 m ² (0,52 ha)	0 m ²	dűlőút	kivett út
0176/10	természetes személyek területe	97.921,1226 m ² (9,79 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	erdő (E 5)
0176/9	önkormányzati terület	14.628,8598 m ² (1,46ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	kivett anyagbánya
0176/22	önkormányzati terület	4326,5496 m ² (0,43 ha)	0 m ²	dűlőút	kivett út
0176/11	természetes személyek területe	51.424,9912 m ² (5,14 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	erdő (E 5)

1.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A megvalósult kerékpárút kapcsán 377/2023 munkaszámmal, 2023 novemberében felmérési vázlat készült, mely 1:500-as méretarányban tartalmazza a Dabas – Újhartyán kerékpárút megvalósulási felmérését. Az elkészült műszaki tervek és ezek alapján a *telekalakítási vázrajz* a Szabadság út 7709 hrsz.-ú telkétől egészen Dabas közigazgatási határáig tartalmazza a kerékpárút tervezett nyomvonalát és a kapcsolódó telekalakítást.



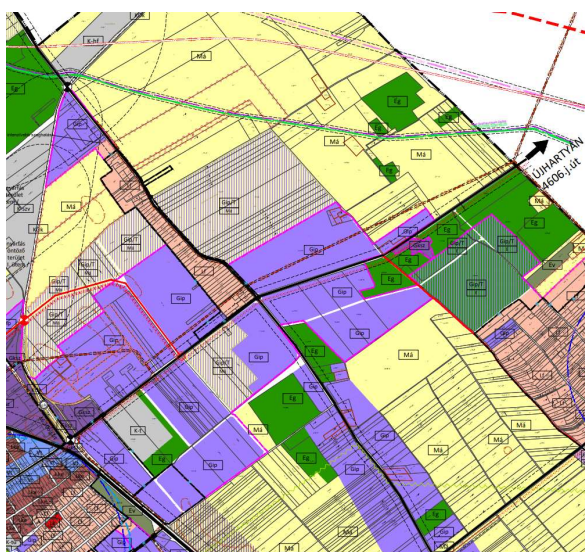
telekalakítási vázrajz részlete



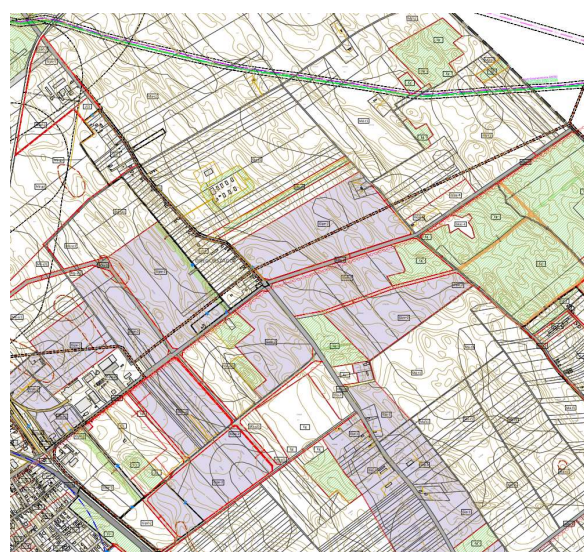
A hatályos szabályozási terv a Szabadság út 24 méterre történő kiszélesítését tartalmazza, azonban a Szabadság út kiszabályozott szélessége nem egyezik a telekrész-tulajdonosokkal kötött megállapodásokban szereplő telekalakítási vázrajzzal. A tulajdonosokkal tett megállapodások szerint a kerékpárút megvalósítása a minimálisan szükséges területek felhasználásával történik, a telekalakítási javaslat is ezt a célt tükrözi, ezzel összhangban a tervezett szabályozási vonalak felülvizsgálata során a közlekedési célú terület szélessége csökken. A szabályozási vonal a telekalakítási vázrajz alapján kerül meghatározásra.

1.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

17



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-13, SZT-14, SZT-18)

A kerékpárút területével és a telekhatár-rendezéssel érintett telkek

- KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználás, továbbá KÖu-2 jelű helyi gyűjtőutak területe és KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetben,
- Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás és Gksz-4 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetben,
- Gip jelű ipari gazdasági terület területfelhasználás és Gipe-2 jelű egyéb ipari terület építési övezetben és

– Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználás és Eg jelű gazdasági erdőterület övezetben helyezkednek el.

A fejlesztési területet érintő védelmi és korlátozó elemek:

– 0179/86, 0176/10-11 hrsz.-ú telkek területén Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterületek találhatók.

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része a kerékpárút tekintetében:

„2.7.4. Kerékpáros és főbb gyalogos közlekedés

A városban kerékpársáv/kerékpárút hálózat épült ki az 5202j. út mentén, a Bartók Béla út mentén, a Vörösmarty Mihály úton és Sáriban a 46108j. út mentén Felsőbesnyőig.

A megyei terv szerint térségi kerékpárút lesz az 5202j. út mentén haladó, majd a 4606j. útra forduló kerékpáros útvonal.

Új helyi kerékpáros útvonal kiépítése a Vasút úton (a Kossuth Lajos úttól a Vörösmarty Mihály útig), a Gyón vasútállomás és a Dabasi szőlők között, valamint a Semmelweis-Parragh utcában, és az északnyugati gyűjtőút mentén tervezett.”

A megvalósult kerékpárút KÖu-2 és KÖu-3 jelű övezet területén belül került megvalósításra. A HÉSZ a közlekedési területekre vonatkozóan az alábbi előírásokat teszi:

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

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

18

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.	Övezet jele	A kialakítandó telkek		A beépíthető telkek területe	a beépítési mód	előkert oldalkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Az övezetben a beépítési magasság		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közterületi sűrűség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
2.		legkisebb területe	legkisebb telkeszeltség						legnagyobb utcai homlokzatmagasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke				
3.					hátókeret									
4.		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)		(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)		
5.		átlagos kivétel	átlagos kivétel	átlagos kivétel	átlagos kivétel	átlagos kivétel	átlagos kivétel	átlagos kivétel	átlagos kivétel	átlagos kivétel	átlagos kivétel	átlagos kivétel	átlagos kivétel	
6.														
7.	KÖu-1	-	-	-	SZ	-	5,0	§	-	3,5	-	-	-	-
8.	KÖu-2	-	-	-	SZ	-	5,0	§	-	3,5	-	-	-	-
9.	KÖu-3	-	-	-	SZ	-	5,0	§	-	3,5	-	-	-	-

1.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezési feladat során a megvalósult kerékpárút által igénybe vett terület területére csökken a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott közlekedési célú terület. A módosítás mind a településszerkezeti tervet, mind a helyi építési szabályzatot érinti.

A településszerkezeti terv módosítása során a szerkezeti terv leírás vonatkozó részei, valamint a szerkezeti tervlap módosul. A 9. módosítással összefüggésben a közlekedési területekre vonatkozó előírások kiegészítése szükséges a különböző útkategóriájú területek kapcsolódási pontjainál vagy árok kapcsán az esetleges telekalakítások rugalmas kezelhetősége érdekében. A helyi építési szabályzat módosítása mind az előírások, mind a szabályozási terv módosítását jelenti. A szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonal nyomvonalának a kerékpárút által igénybe vett terület határára (kialakult állapot szerint) történő igazítása történik.

Ezen felül a kerékpárút nyomvonalát jelölő tervezett szerkezeti és szabályozási elem a szerkezeti tervlapon meglévő elemként kerül ábrázolásra, míg a szabályozási tervlapról törlésre kerül.

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

Dabas TRE eseti módosítása többrészterületen
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

hrs.	telek területe	hatályos TFH és övezet	érintett területrész	tervezett TFH és övezet	érintett területrész
0185/23	129.000 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	1648 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	44 m ²
				Gip TFH és Gip-2 ép. övezet (ipari gazdasági terület)	1604 m ²
0179/103	87.960 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	698 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	261 m ²
				Gip TFH és Gip-2 ép. övezet (ipari gazdasági terület)	437 m ²
0179/104	64.682 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	205 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	126 m ²
				Gip TFH és Gip-2 ép. övezet (ipari gazdasági terület)	79 m ²
0179/105	76.062 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	212 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	164 m ²
				Gip TFH és Gip-2 ép. övezet (ipari gazdasági terület)	48 m ²
0179/106	81.181 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	133 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	130 m ²
				Gip TFH és Gip-2 ép. övezet (ipari gazdasági terület)	3 m ²
		Gip TFH és Gip-2 ép. övezet (ipari gazdasági terület)	8 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	8 m ²
0179/86	48.307 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	330 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	124 m ²
				Eg TFH és Eg övezet (gazdasági erdőterület)	206 m ²
		Eg TFH és Eg övezet (gazdasági erdőterület)	7 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	7 m ²
0176/9	14.628 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	1046 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	266 m ²
				Gksz TFH és Gksz-4 ép. övezet (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület)	780 m ²
0176/10	97.921 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	2432 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	760 m ²
				Eg TFH és Eg övezet (gazdasági erdőterület)	1672 m ²
0176/11	97.921 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	2972 m ²	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	896 m ²

				Eg TFH és Eg övezet (gazdasági erdőterület)	2076 m ²
--	--	--	--	--	---------------------

A fenti táblázat alapján 9691 m² (0,96 ha) KÖu jelű területfelhasználásból 3954 m² (0,39 ha) terület kerül Eg jelű területfelhasználásba, 780 m² (0,07 ha) terület kerül Gksz jelű területfelhasználásba és 2171 m² (0,21 ha) terület kerül Gip jelű területfelhasználásba. Ezen felül 15 m² (0,001 ha) KÖu jelű területfelhasználás kerül kijelölésre Eg és Gip jelű területfelhasználás helyett.

A módosítás során kijelölésre kerülő gazdasági területek nem minősülnek új beépítésre szánt területnek az alábbiak szerint:

Az épített környezet alakításáról és védelméről 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) b) pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A biológiai aktivitásérték fenntartásának előírásait a Tr. 18.§-a tartalmazza, mely alapján a településrendezési eszközök módosítása során az 1 ha területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását igazolni szükséges.

Az Étv. 2.§ 3.a pontja alapján „új beépítésre szánt terület kijelölés”-ének minősül, ha módosítás során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása történik. (A Tr. 78.§. (5) bekezdése alapján településrendezési eszköz módosításakor az építési övezet alatt beépítésre szánt területet és övezet alatt beépítésre nem szánt területet kell érteni.)

Azonban a Tr. 78/D. § (4) b) pontja azt is kimondja, ha egy település HÉSZ módosítása során közút elhelyezés céljára szolgáló terület csökkentése miatt nő a beépíthető területek nagysága, akkor az nem minősül beépítésre szánt terület kijelölésnek.

Az alábbiakban az érintett jogszabályi előírások olvashatók:

„Étv. 2.§ 3a. Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.

(...)

7.§ (3) b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,

Tr. 18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési terv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

(...)

78.§ (5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és

b) a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.

(...)

78/D. § (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

(...)

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

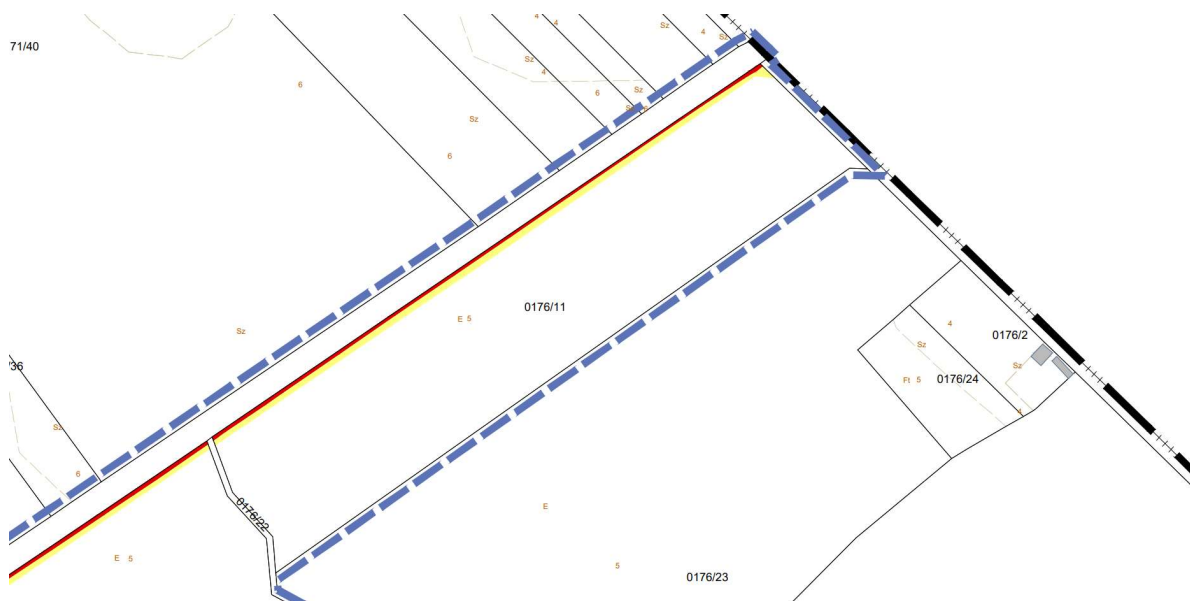
A módosítás során 0,28 ha gazdasági terület kerül megjelenítésre a közlekedési terület határának a pontosítása miatt, a közlekedési célú terület kialakult állapotnak megfelelő meghatározásával.

A közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt nő a beépíthető területek nagysága, ezért a Tr. 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja szerint a módosítás nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, hiszen tervezett szabályozási vonallal megállapított bővítési területet érinti a módosítás, és a tervezett szabályozási szélesség csökken.

Mivel új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti biológiai aktivitásérték egyenleg szinten tartásának igazolása sem szükséges, továbbá kijelölésre kerülő gazdasági területek nagysága nem éri el az 1 ha területet, így a biológiai aktivitás érték kompenzálását a Tr. alapján sem kell számolni.

A következő ábrákon sárga sraff jelöli a KÖu területfelhasználású és Köu-2 övezetbe sorolt területek törlését, míg a bordó sraff jelöli a megmaradó KÖu területfelhasználású és Köu-2 övezetű területeket. Kék sraff jelöli az új KÖu területfelhasználású és Köu-2 övezetbe sorolt területet.





KÖu jelű területfelhasználás és Köu-2 övezet területi változásának bemutatása a tervezési alaptérképen

1.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A telekhatár-rendezéssel érintett telkek egy kisebb részterülete megjelenítésben beépítésre nem szánt terület területfelhasználásból beépítésre szánt területfelhasználásba és beépítésre nem szánt területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. A módosítás során- az előzőek szerint - új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

22

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):
 - o A 0176/10-11 és 0179/86 hrsz.-ú telkek részterülete közlekedési terület területfelhasználásból erdőterület területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. (0,39 ha KÖu > Eg)
 - o A 0176/9 hrsz.-ú telek részterülete közlekedési terület területfelhasználásból kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. (0,07 ha KÖu > Gksz)
 - o A 0179/103-106 és 0185/23 hrsz.-ú telkek részterülete közlekedési terület területfelhasználásból ipari gazdasági terület területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. (0,21 ha KÖu > Gip)
 - o A 0179/86 hrsz.-ú telek részterülete erdőterület területfelhasználásból közlekedési terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (0,001 ha Eg > KÖu)
 - o A 0179/106 hrsz.-ú telek részterülete ipari gazdasági terület területfelhasználásból közlekedési terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (0,001 ha Gip > KÖu)
 - o A tervezett kerékpárút nyomvonalas elem módosítással érintett szakasza meglévő kerékpárút nyomvonalas elemként kerül ábrázolásra, a nyomvonalát az út nyomvonalához közelebb jelölve.



tervezett TSZT tervlap részlete

- TSZT 2. melléklet A szerkezeti terv leírása: „A Köu-á területfelhasználás jelölésének alkalmazása” alpont pontosítása alkalmazási szabályok és a tervezett szabályozási elemek korrekciójából adódó módosítások tekintetében. A „2.7.4 Kerékpáros és főbb gyalogos közlekedés” című alfejezet második bekezdésének módosítása a megvalósult kerékpárút kapcsán.
- TSZT 3. melléklet Változással érintett területek: A 3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások alfejezet kiegészül a módosítás tekintetében.
- TSZT 4. melléklet A település területfelhasználás területi mérlege: A területi mérleg táblázata módosul a közlekedési terület, az erdőterület, a kereskedelmi, szolgáltató terület és az ipari gazdasági terület kapcsán. A szükséges kiegészítésekkel.
- TSZT 5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: Az 5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel alfejezet kiegészítése a módosítás vonatkozásában.
- TSZT 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítás: nem módosul.

1.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A DÉSZ 17.§-a kiegészül a (12) bekezdéssel a közlekedési területeken belüli telekalakítások rugalmas kezelhetősége érdekében. A HÉSZ előírásainak kiegészítése [kék aláhúzással](#) az alábbiak szerint történik:

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

(...)

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

(13) Egymással szomszédos eltérő KÖu övezetek között telekhatár nem övezeti határon is megvalósítható. VAGY A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 jelű felületi szabályozóval jelölt övezetek területén belül a telekalakítás során a KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 jelű övezetek közös határától el lehet térni, ezen övezetek területén belül telek az övezethatároktól eltérően, nem övezethatáron is alakítható.

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

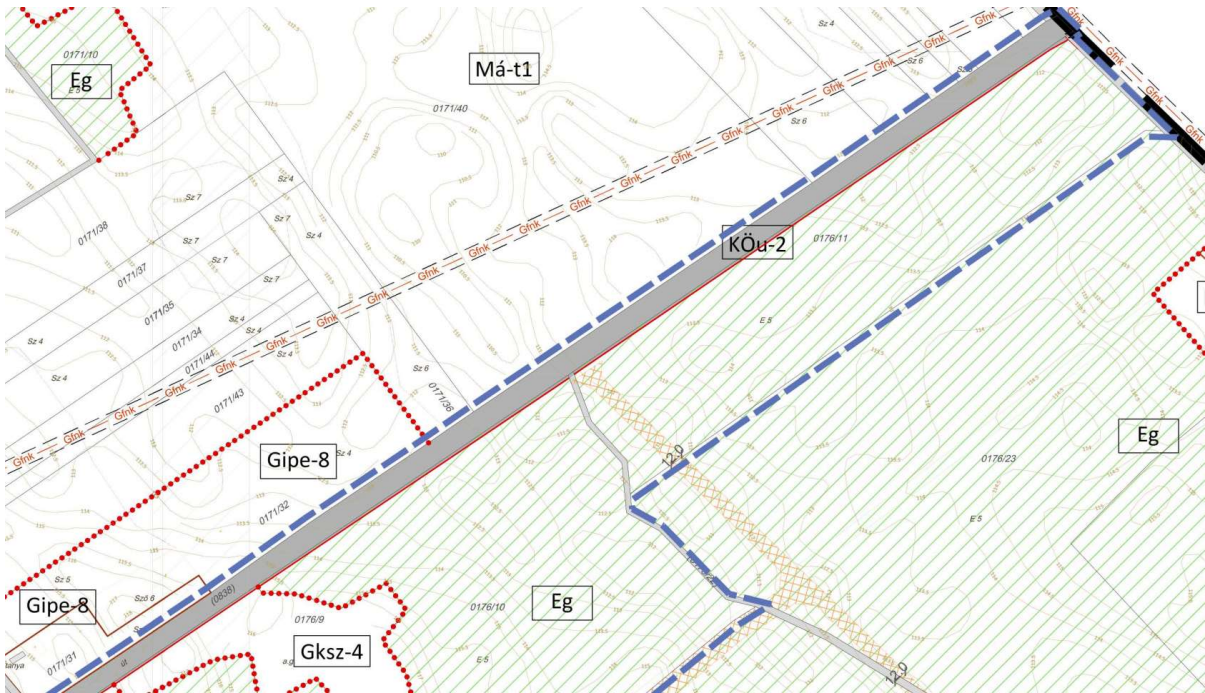
A telekhatár-rendezéssel érintett telkek részterületei a javasolt településszerkezeti terv módosításával összhangban Eg jelű övezetben, továbbá Gksz-4 és Gip-2 jelű építési övezetben kerülnek meghatározásra a hatályos tervlapon szereplő szabályozási vonal nyomvonalának módosításával, egyben a KÖu-2 jelű övezet területi lehatárolásának csökkentésével. Ezen felül KÖu-2 jelű övezet kerül kijelölésre a hatályos tervlapon szereplő szabályozási vonal nyomvonalának módosításával.

24

A módosítás nem teszi szükségessé a DÉSZ vonatkozó előírásainak módosítását.

A DÉSZ 1. mellékletének SZT-13 és SZT-14 jelű szabályozási tervlapjainak az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A [0176/10-11 és 0179/86 hrsz.-ú telkek](#) részterülete közlekedési terület övezetből erdőterület övezetbe kerülnek átsorolásra. [\(0,39 ha KÖu-2 > Eg\)](#)
- A [0176/9 hrsz.-ú telek](#) részterülete közlekedési terület övezetből kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe kerülnek átsorolásra. [\(0,07 ha KÖu-2 > Gksz-4\)](#)
- A [0179/103-106 és 0185/23 hrsz.-ú telkek](#) részterülete közlekedési terület övezetből ipari gazdasági terület építési övezetbe kerülnek átsorolásra. [\(0,21 ha KÖu-2 > Gip-2\)](#)
- A [0179/86 hrsz.-ú telek](#) részterülete erdőterület területfelhasználásból közlekedési terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. [\(0,001 ha Eg > KÖu\)](#)
- A [0179/106 hrsz.-ú telek](#) részterülete ipari gazdasági terület építési övezetből közlekedési terület övezetbe kerül átsorolásra. [\(0,001 ha Gip > KÖu\)](#)
- A KÖu-2 jelű övezet területi korrekciójával összhangban javasolt telekhatár kerül feltüntetésre a 0176/1 és a 0176/22 hrsz.-ú telkek területén.
- A 0176/11 hrsz.-ú telken kijelölt „közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület (feltáró szabályozó)” sajátos jogintézmény pontosításra kerül a közlekedési terület módosításával összhangban.
- A 0179/86 hrsz.-ú telek határán feltüntetett szabályozási vonal törlésre kerül.
- Az erdő és gazdasági területek határán feltüntetett övezethatárok a közlekedési terület módosításával összhangban pontosításra kerülnek.
- A tervezett kerékpárút nyomvonalas elem a tervlapról törlésre kerül.

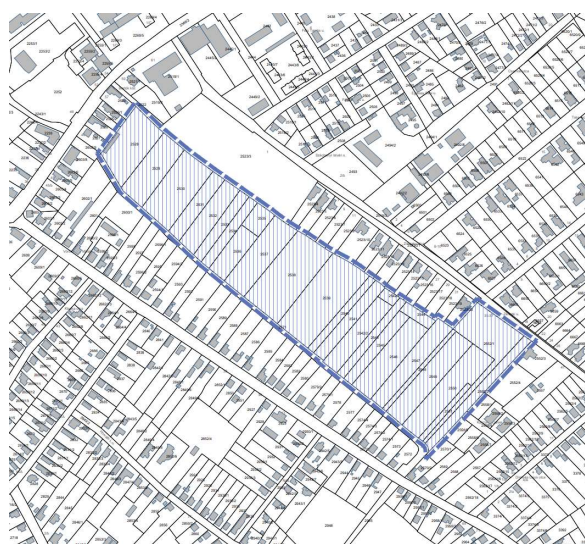


tervezett SZT-13 és SZT-14 jelű szabályozási tervlapok részlete

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

2. TÓSKERT TERÜLET SZABÁLYOZÁSA TELEKALKÍTÁS ALAPJÁN

Tóskert városrészben a Zlinszky utca – Dinnyés Lajos utca – Vörösmarty utca – Bartók Béla út által határolt tömbbelső meglévő szabályozásának kiegészítése, módosítása vált szükségessé a szabályozási tervben jelölt „Telektömböt érintő telekalakítás” sajátos jogintézmény által érintett területen belül.



a fejlesztési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve

26

2.1. TELEKVIZSGÁLAT

A fejlesztési terület telkei az önkormányzati tulajdonú 2532, 2533, 2537, 2538, 2540, 2551, 2552/1-2 hrsz.-ú telkek kivételével magántulajdonban vannak. A telkek mind művelésből kivett területek, a 2528 hrsz.-ú gazdasági épülettel rendelkező telken kívül mind beépítetlenek, egy részükön mezőgazdasági hasznosítás folyik.

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

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
2528	természetes személyek területe	5943,8161 m ² (0,59 ha)	174,5923 m ² (2,93 %)	belterületi nem közterület	kivett raktár, udvar
2529	természetes személyek területe	4893,7773 m ² (0,48 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2530	természetes személyek területe	6452,9461 m ² (0,64 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2531	természetes személyek területe	2735,4717 m ² (0,27 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2532	önkormányzati terület	3701,9082 m ² (0,37 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2533	önkormányzati terület	2133,8602 m ² (0,21 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület

APERTE STUDIO

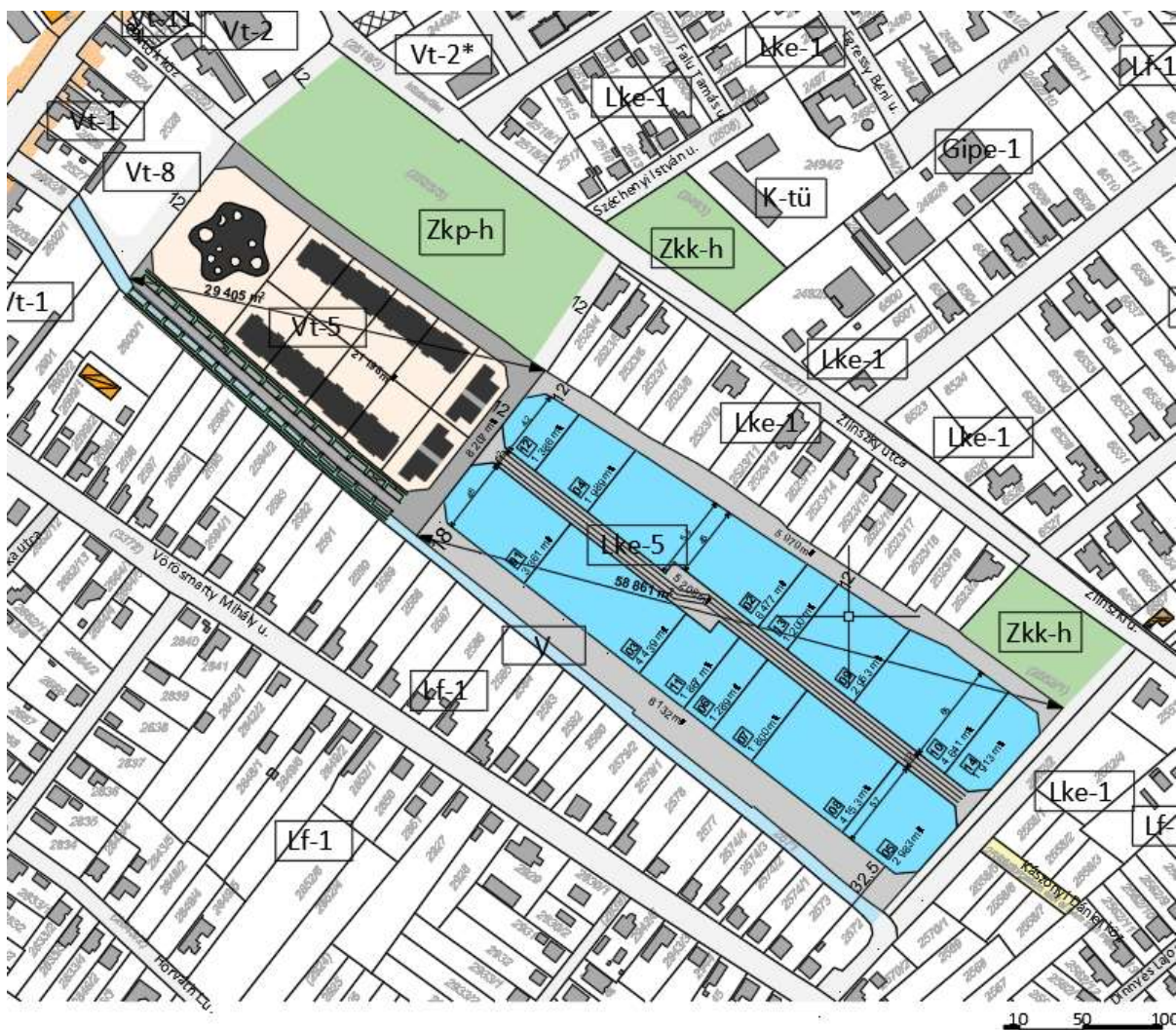
1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

Dabas TRE eseti módosítása többrészterületen
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

2534	természetes személyek területe	2082,8562 m ² (0,20 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2535	természetes személyek területe	1450,9314 m ² (0,14 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2536	természetes személyek területe	2766,3880 m ² (0,27 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2537	önkormányzati terület	5504,2965 m ² (0,27 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2538	önkormányzati terület	9176,8385 m ² (0,91 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2539	természetes személyek területe	9446,0731 m ² (0,94 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2540	önkormányzati terület	1763,3315 m ² (0,17 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2541	természetes személyek területe	2932,9134 m ² (0,29 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2542/1	természetes személyek területe	491,5499 m ² (0,04 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2542/2	természetes személyek területe	3847,6764 m ² (0,38 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2543	természetes személyek területe	2018,5038 m ² (0,20 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2544	természetes személyek területe	954,0235 m ² (0,09 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2545	természetes személyek területe	2479,3133 m ² (0,24 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2546	természetes személyek területe	5140,4922 m ² (0,51 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2547	természetes személyek területe	4421,5378 m ² (0,44 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2548	természetes személyek területe	1117,0438 m ² (0,11 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2549	természetes személyek területe	5569,9856 m ² (0,55 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2550	önkormányzati terület	6236,1176 m ² (0,62 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2551	önkormányzati terület	936,9254 m ² (0,09 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2552/1	önkormányzati terület	6344,8371 m ² (0,63 ha)	0 m ²	temető	kivett beépítetlen terület
2552/2	önkormányzati terület	3257,5240 m ² (0,32 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett út

2.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési területen belül az Lke-5 jelű építési övezet által érintett telkek tulajdonosaival az Önkormányzat megállapodott a terület telekcsoport újraosztásáról. Ennek megfelelően elkészült a terület javasolt tömbfeltárás és telekosztása, mely szerint az Lke-5 jelű építési övezeten belül a meglévő tervezett úthálózat egy további 12 m szélességű úttal egészül ki, ezzel kettéosztva a tömbbelső beépítetlen területét, továbbá az út két oldalán 14 építési telek került meghatározásra a tulajdoni hányadok figyelembevételével.



28

telekalakítási javaslat - 2023.07.06. (önkormányzati adatszolgáltatás)

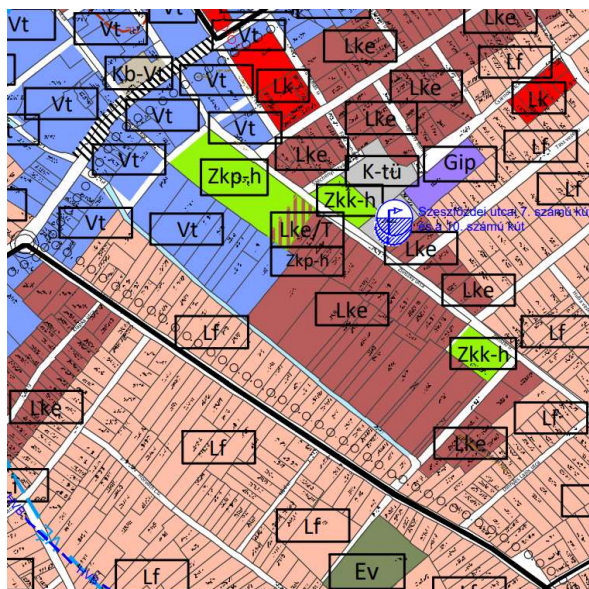
2.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A fejlesztési terület

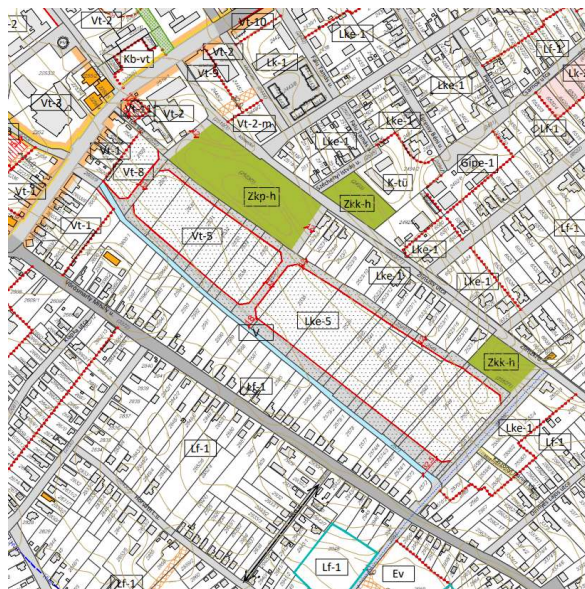
- KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználásban és KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú terület övezetben,
- Zkk-h jelű közkert – hitéleti célú terület területfelhasználásban és Zkk-h jelű hitéleti célú közkert övezetben,

- Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználásban és Vt-5 és Vt-8 jelű településközpont vegyes terület építési övezetben és
- Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználásban és Lke-5 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben

fekszik. A fejlesztéssel érintett terület „Telekalakítás sajátos jogintézménye” szabályozóval érintett. A településszerkezeti terv pontosítása szükséges (Vt és Lke határ) a keresztirányú szabályozási vonal elhelyezkedésének figyelembe vételével.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-18)

29

A fejlesztési területet érintő védelmi és korlátozó elemek:

- 2492/2 hrsz.-ú telken található 7. számú és a 10. számú vízmű kutak vízbázis hidrogeológiai „B” zónájának védő övezete.
- felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület területe.

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része a közlekedési célú területek szerkezeti tervlapon történő ábrázolásának módjáról:

„A Köu-á területfelhasználás jelölésének alkalmazása

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

A szerkezeti tervlap alkalmazásakor, illetve a területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során ezen Köu területfelhasználási kategóriába sorolt – gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú – közterületeket azok felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Ennek megfelelően a szerkezeti tervlapon ilyen módon jelölt, és Köu-á területfelhasználásba sorolt, gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út, közterület megszüntetése, valamint új kialakítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.”

A HÉSZ releváns tartalma a tervezett telekalakítás és az érintett Lke-5 jelű építési övezet kapcsán:

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

(2) Telekalakítás úgy végezhető, hogy a kialakuló telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a

szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.

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

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

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

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

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

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

(6) A szabályozási vonallal érintett telken

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

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

(7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen

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

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

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

(8) A feltáró szabályozóval érintett területen

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

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

c) a tömb feltárására magánút alakítható.

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

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

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

(...)

30. § (1) Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervben feltüntetett építési helyen belül, továbbá a DÉSZ és a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével meghatározott építési helyen szabad. A DÉSZ alkalmazásában a nem építési övezetben lévő telek tekintetében az építési hely az OTÉK 1. melléklet 28. pontja szerint értelmezhető.

(2) Amennyiben a településképi rendelet azt kötelezővé teszi, az építési helyen belül az épület telepítési helye – az épület településkaraktert befolyásoló építészeti kialakításával összefüggésben – a településképi rendelet alapján kerül meghatározásra a DÉSZ-ben meghatározott követelmények figyelembevételével.

(3) Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik az előkert meghatározása során,

a) beépült telektömbben a kialakult állapothoz kell illeszkedni úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertjei által meghatározott

sávba kerüljön, de az előkert építési határvonal és a kapcsolódó út tengelyétől mért legkisebb távolság legalább 11,0 méter, az előkert legfeljebb 10,0 méter lehet,

b) amennyiben az a) pont nem kerül alkalmazásra, és a telekhez kapcsolódó közterület vagy magánút telkének szélessége

ba) legalább 12,0 m vagy annál nagyobb, az előkert nagysága 5,0 méter,

bb) 12,0 méternél kisebb az előkert nagysága 8,0 méter, de az előkert építési határvonal és kapcsolódó út tengelyétől mért távolság legalább 11,0 méter,

c) fekvőtelek esetében, amennyiben a fekvőtelek legkisebb telekmélysége nem éri el a 18,0 métert, az előkert nagysága 3,0 méter,

d) a magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, melyet az a)-c) pontok szerint kell meghatározni,

e) saroktelken az előkert építési határvonalat úgy kell meghatározni, hogy az a csatlakozó előkert határvonalakhoz igazodjon.

(4) Az oldalhatáros beépítési mód esetén

a) az építési hely nem oldalkerti határvonala építési vonal, amely a telek északhoz közelebbi oldalsó telekhatártól mért

aa) 14,0 méter vagy 14,0 méternél keskenyebb telek esetében 0,5 méter,

ab) 14,0 méternél szélesebb telek esetén 1,0 méter

távolságban lévő párhuzamos, kivéve az e) pont szerinti esetet;

b) az oldalkert az övezetre vonatkozó telepítési távolság fele, de minimum 4,0 méter, kivéve a d)-e) pontok szerinti esetet;

c) az oldalkert a 12,0 méter és 12,0 méternél kisebb szélességű építési telken 3,0 méter;

d) amennyiben a telek legalább 16,0 méter szélességű és az épület szabadonálló módon kerül elhelyezésre, az oldalkert – a nem oldalkerti határvonalon is – a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter.

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

(6) A hátsókert mérete a tényleges épületmagasság fele, de legalább 6,0 méter, kivéve ha

a) az övezeti előírás másképpen rendelkezik;

b) a telek zártudvaros módon beépített, vagy

c) a telek fekvőtelek.

(7) A (6) bekezdés b) és c) pontok esetében, amennyiben azt a beépítés kialakult állapota indokolja, vagy a telek csak így válik beépíthetővé, és ez a hátsókert felőli telek építési lehetőségeit nem korlátozza, a hátsókert 1,0 méterig csökkenthető.

(8) A hátsókertben kiszolgáló épület, kiszolgáló építmény elhelyezhető, a hátsó telekhatártól számított 1,0 méteres távolságra az építési övezetben, övezetben meghatározott beépítési mód figyelembevételével, ebben az esetben az épület úgy telepíthető mintha az építési hely tekintetében a hátsókerti építési határvonal a telekhatártól számított 1,0 méter lenne.

(9) Kialakult beépítésű telektömbben az épület telepítési helyét (az épület építési helyen belüli elhelyezésének módját) a vonatkozó előírások és a településképi rendeletben foglalt követelmények szerint kell meghatározni.

(10) Azon építési övezetben, ahol a telektömb beépítése jellemzően kialakult és a 3. melléklet oldalhatáron álló beépítési módot ír elő, a 16,0 méternél szélesebb építési telken új épület szabadonálló beépítési módnak megfelelően is telepíthető, ebben az esetben a (4) bekezdés e) pontját kel figyelembe venni.

(11) Azon építési övezetben, ahol a telektömb beépítése jellemzően kialakult és a 3. melléklet szabadonálló beépítési módot ír elő, de a kialakult állapot miatt a szabadonálló beépítés nem valósítható meg, a 16,0 méternél kisebb szélességű építési telken új épület oldalhatáros beépítési módnak megfelelően is telepíthető a 30. § (4) bekezdése szerint, amennyiben az a szomszédos telek építési jogait nem korlátozza.

(12) Amennyiben egy építési telken több épület is elhelyezésre kerül, és az épületek valamelyike lakó, iroda, szállás jellegű, szálláshely, kereskedelmi, vagy szolgáltató rendeltetés valamelyikét tartalmazza az épületek elhelyezése során a telepítési távolságot telken belül is érvényesíteni kell.

(13) Kialakult beépítésű telektömbben az oldalhatáron álló épületek között a legkisebb telepítési távolságot a tűzvédelmi szakhatóság állapíthatja meg.

(14) A külterületi önkormányzati közutak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 12-12 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(15) Nem minősülnek egy épületnek a pergolával, a fedett és egy, kettő, három vagy több oldalon zárt kerti építménnyel vagy egyéb szerkezettel összekötött önálló rendeltetési egységet vagy egységeket tartalmazó önálló épületszerkezetek.

(...)

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

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

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

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

(5) Az Lke építési övezetben lévő építési telken

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

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

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

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

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

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

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

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

42. § (1) Az Lke-1 építési övezetben kialakult ikres beépítési mód esetén

a) az oldalkert – az építési határvonal és a fő rendeltetésű épülettel nem beépített telekhatár közötti távolság - 4,0 méter, a hátsókert 10,0 m, ebben az esetben épületbővítés vagy új épület építése építési helyen belül történhet;

b) amennyiben az ikres beépítésű épület egyik telken álló része bontásra kerül a telek az Lke-1 övezet előírásai szerint oldalhatárosan is beépíthető.

(2) Önálló gépjárműtároló kiszolgáló építmény az Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 jelű építési övezetben nem helyezhető el.

(3) Az Lke-4 és Lke-5 építési övezetben

a) a kötelező lakáshoz tartozó gépjármű elhelyezés a fő rendeltetés szerinti épületben vagy az épülettel egy tömegben lévő épületben biztosítható;

b) kerti víz- és fürdőmedence az előkertben nem létesíthető;

c) amennyiben a szabályozási tervben a telek be nem építhető része kijelölésre került, a hátsókert építési határvonala a telek be nem építhető részének határától számítandó. Az így kialakuló hátsókert legkisebb méretén belül melléképítmény nem helyezhető el;

d) a tereprendezés az építési helyen kívül kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges;

e) építési tevékenység a fejlesztési területekre vonatkozó követelmények alapján végezhető.”

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

„3.2.2. Kertvárosias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N		
1.	Építési övezet jele	A kialakítható építési telek				Az építési övezetben										
2.		legkisebb területe	legkisebb telek-szélessége	legkisebb telek-mélysége	a beépítési mód	előkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság				a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművesztettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
3.						oldalkert			az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke							
4.						hátsókert			legnagyobb utcai homlokzat-magasság							
5.						rövidítés				az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke						
6.		(m ²)	(m)	(m)		(m)	(%)	(%)	(m)	(m)				(m ² /m ²)	(%)	
	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes		
11.	Lke-5	1.200	22	50	SZ		30	§	7,0	7,5	0,75	50	teljes ¹	-		

2.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezési feladat során egy új 12 m szélességű KÖU-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú terület övezet kiszabályozása történik az Lke-5 építési övezeten belül. A szerkezeti terv alkalmazási szabályaira tekintettel a módosítás csak a helyi építési szabályzat módosítását vonja maga után.

A tervezett telekcsoporthoz újraszabályozott telek határainak feltüntetése szükséges a szabályozási tervlapon „javasolt telekhatár” szabályozóval.

A tervezett tömbkialakítás és telekosztás szerint az újonnan létrejövő telkek

- az Lke-5 építési övezetben
 - 1200 és 6500 m² közötti területnagyságúak,
 - 22-93 m közötti szélességűek,
 - 4-65 m közötti mélységűek.

Az Lke-5 építési övezetre meghatározott kialakítható építési telek legkisebb telekmélysége szabályozó 50 méterben került meghatározásra. A település területén nem került másol kijelölésre Lke-5 jelű építési övezet, ezért az érintett szabályozó 40 méterre történő csökkentése javasolt a tervezett telekcsoporthoz újraszabályozott telek megvalósíthatósága érdekében.

A kialakításra kerülő telkek mind kétutcsás telkek és saroktelkek, melyek előkertjének mérete 5,0 méter, oldalkertjének mérete min. 3,0 méter a DÉS 30.§-a szerint.

A telkek szabadonálló módon és maximum 30%-os beépítettség mértékkel építhetők be minimum 50%-os zöldfelületi mérték kialakítása mellett.

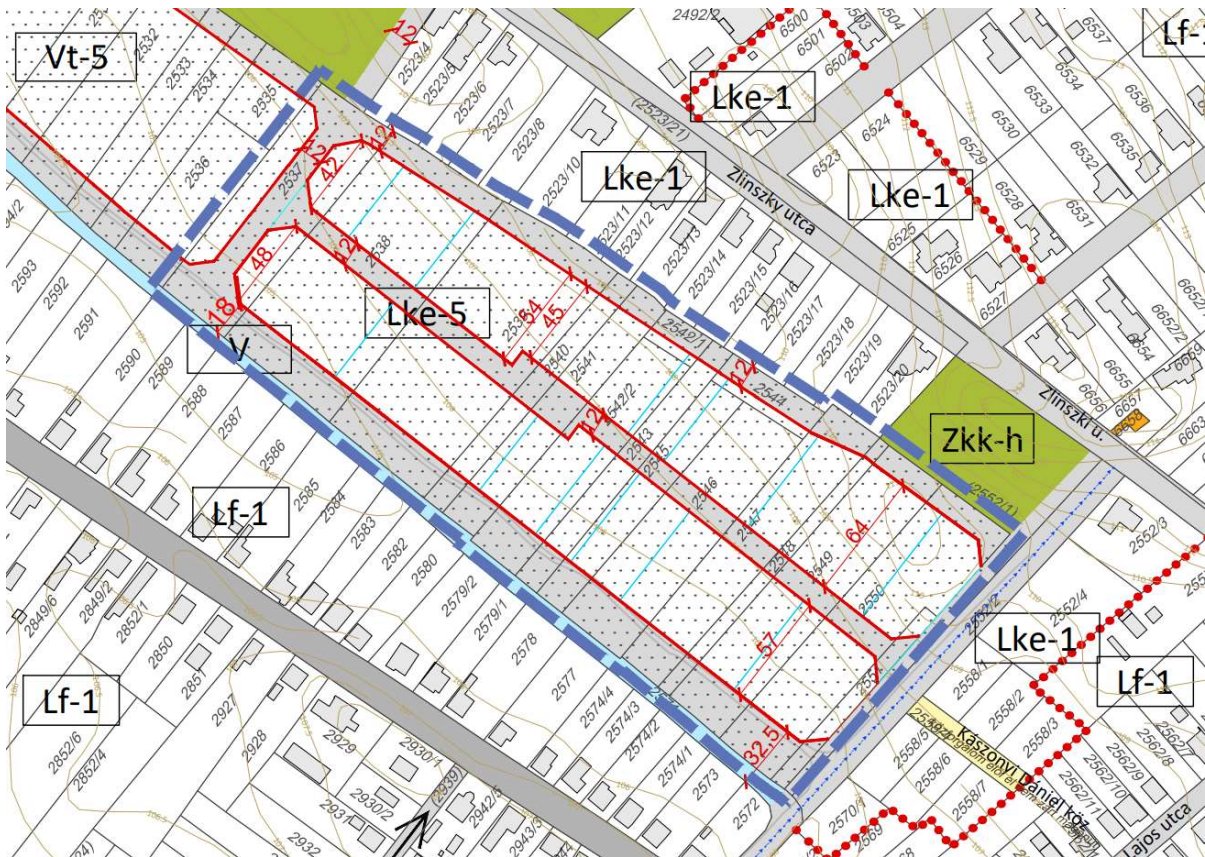
Az építési övezetre meghatározott paraméterek közül az építési telek legkisebb telekmélysége szabályozó módosítása mellett további paraméter módosítás nem szükséges.

2.4.1. DÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása az Lke-5 jelű építési övezet vonatkozásában a Kertvárosias lakóterületek paraméter táblázatában „az építési telek legkisebb telekmélysége” szabályozó csökkentésére és a szabályozási terv módosítására terjed ki. A szabályozási tervlapon az érintett terület szabályozási vonalainak kismértékű igazítása történik a tulajdonosi megállapodások szerinti tervezett telekcsoporthoz újraszabályozott telek érdekében, továbbá az érintett tömb feltárására egy 12 méter szélességű KÖU-3 jelű közlekedési övezet kerül kiszabályozásra.

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

- A 2537-2550 hrsz.-ú telkek területét érintő szabályozási vonalak korrekciója.
- A 2537-2550 hrsz.-ú telkek területén egy 12 m széles KÖU-3 jelű közlekedési terület kiszabályozása.
- A 2537-2550 hrsz.-ú telkek területén „javasolt telekhatár” szabályozó feltüntetése.



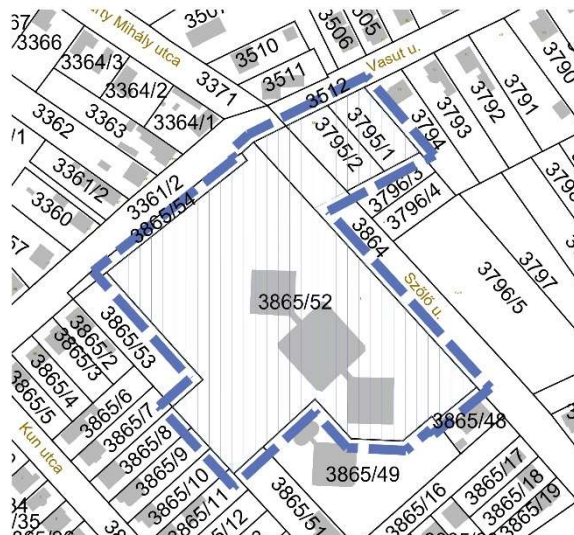
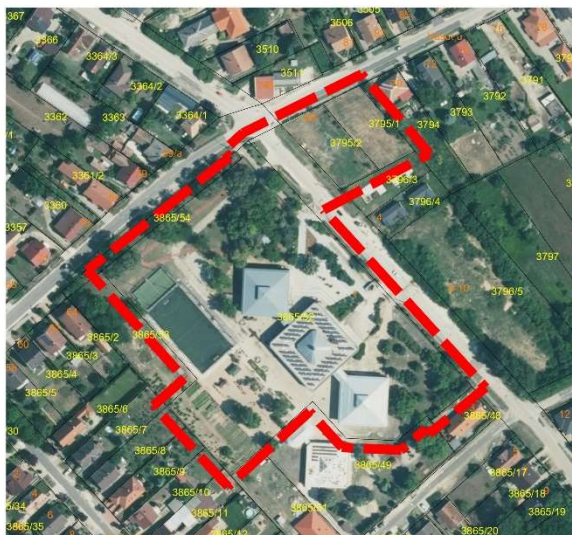
tervezett szabályozási tervlap részlete
(SZT-18)

A DÉSZ 3. mellékletének 3.2.2. Kertvárosias lakóterületek építési övezetei táblázat 11. sor D oszlopban szereplő érték 40-re módosul.

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.

3. VASÚT ÚT – SZŐLŐ UTCAI KÖRFORGALOM ÉS A KAPCSOLÓDÓ TELKEK SZABÁLYOZÁSA

A fejlesztési terület belterületen, a Vörösmarty utca, Vasút út, Szőlő utca és az utak csatlakozásánál fekvő 3 építési telek, mely telek alkotják a településrendezési változással érintett területet.



a fejlesztési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve

3.1. TELEKVIZSGÁLAT

Az érintett telkek környezetében körforgalmú csomópont kerül kialakításra a Vörösmarty utca, a Vasút út és a Szőlő utca csatlakozásánál. A körforgalmi fejlesztéssel érintett 3512, 3864, 3865/54, 3371 és a 4477hrs.-ú telkek mind önkormányzati tulajdonú, művelésből kivett közterületek. A körforgalom területi igénybevételével érintett 3865/52 hrsz.-ú telek szintén önkormányzati tulajdonú telek, művelésből kivont iskola terület. A 3795/1-2 hrsz.-ú telkek szintén önkormányzati tulajdonú telkek, melyek területén intézményfejlesztés tervezett. A telkek jelenleg beépítetlenek.

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

hrs.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
3512	önkormányzati terület	15.659,0159 m ² (1,56 ha)	0 m ²	közút (Vasút utca)	kivett közterület
3371	önkormányzati terület	9622,9032 m ² (0,96 ha)	0 m ²	belterületi közterület (Vörösmarty Mihály utca)	kivett közterület
3795/1	-	999,7070 m ² (0,09 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett terület
3795/2	-	1110,3652 m ² (0,11 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett terület

3864	önkormányzati terület	13.829,0594 m ² (1,38 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett közterület
3865/52	önkormányzati terület	17.729,2107 m ² (1,77 ha)	2479,6744 m ² (13,98 %)	belterületi nem közterület	kivett iskola
3865/54	önkormányzati terület	749,0608 m ² (0,07 ha)	0 m ²	belterületi közterület	kivett közterület
4477	önkormányzati terület	25.005,1695 m ² (2,50 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület (Vasút utca)	kivett közterület

3.2. FEJLESZTÉSI CÉL

Az intézményfejlesztéssel érintett 3705/1-2 hrsz.-ú telkek területét azonos építési övezetben szükséges meghatározni, továbbá a 3865/52 hrsz.-ú telek területét érinti az újonnan kialakításra kerülő körforgalmi csomópont, melynek kapcsán a hatályos településrendezési eszközökben már kijelölt közlekedési célú terület határának módosítása szükséges.

A közlekedési célú terület határ módosításának alapját a záradékkal rendelkező változtatási vázrajzok, e-hiteles térképmásolat, valamint a „Dabas, Vörösmarty utca, Vasút út (521081+358 kmsz) és Szőlő utca körforgalmú csomópont” tárgyú kiviteli terv adja.

Az alábbi tervezési alapadatok az Önkormányzat adatszolgáltatásként felhasználásra átadott, „Dabas, Vasút út (52108 j., út 1+360,6 kmsz-ben) és Vörösmarty út, Szőlő utca csatlakozásánál négyágú körforgalmú csomópont építésének kiviteli tervdokumentációja.” tárgyú kiviteli terv dokumentációjának felhasználásával, annak előzményekről szóló tartalmával kerül ismertetésre.

A tervet 2022. novemberében az Uranus' 2002 Mérnöki Iroda Kft. készítette Fabók Ferenc (KÉ-T 13-11044) tervezővel.



részletes helyszínrajz
(Dabas, Vörösmarty utca, Vasút út (521081+358 kmsz) és Szőlő utca körforgalmú csomópont” tárgyú kiviteli terv)

I. ELŐZMÉNYEK

Dabas Város közigazgatási területén található a Vasút út (52108 országos közút), amely Dabas-Gyón városrésznek a legnagyobb forgalmú útja. A település vezetői a Vörösmarty út, Szőlő utca csatlakozásánál körforgalmú kereszteződés építési engedélyezési terv készítésére adtak megbízást irodánkknak. Az útépitési engedély beszerzésre került, amelynek az ügyiratszám: PE/UT/2002-14/2021.

A helyi Önkormányzat irodánkat bízta meg a kiviteli tervek elkészítésével is. Az útkereszteződésnél található a Gyóni Géza Általános Iskola, így elsődleges szempont egy biztonságos, másodsorban egy esztétikai igényeket is kielégítő útkereszteződés kialakítása. A Vasút úton az Önkormányzat a kerékpárosok és gyalogosok közlekedését szolgáló létesítmények tervezését is előirányozta, így a tervezési feladat részét képezi a csomópont minden ágán történő gyalogos és kerékpáros átvezetés tervezése is. Irodánk megbízást kapott a Vasút úton a kerékpáros közlekedést lehetővé tevő megoldás tervezésére is.

A Vasút úton 2020-ban aszfalt megerősítő/felújító munkálatok történtek. Az 1. ág tervezési szakasza ettől a ponttól kezdődik, igaz, hogy a buszmegálló behajtó ága az túlnyúlik ezen.

A körforgalom középpontjában virágzó cserjék kerülnek elhelyezésre, maximum 0,5 m magassággal. Irodánk feladata, csak a zöld felületek meghatározása volt, a pontos növénykiültetés nem volt a feladat része, mint ahogy a hozzá tartozó locsolórendszer tervezése sem. A tervezett körforgalom középpontja a Vasút út (52108 j. út) 1+360,6 kmsz-ben található.

A tervezett kialakítás két db. Önkormányzati tulajdonú ingatlant érint (Hrsz: 3795/1, és 3795/2) és a Gyóni Géza Általános Iskolát (Hrsz: 3868/50) amely szintén a helyi Önkormányzat tulajdonában van. A tervezett megoldás kialakításának biztosítása érdekében a 3795/2 hrsz-ú ingatlanon lévő épületet le bontották.

Mindezek figyelembevételével az említett ingatlan részbeni területének és a közút területének igénybevételével a körforgalom kialakítható.

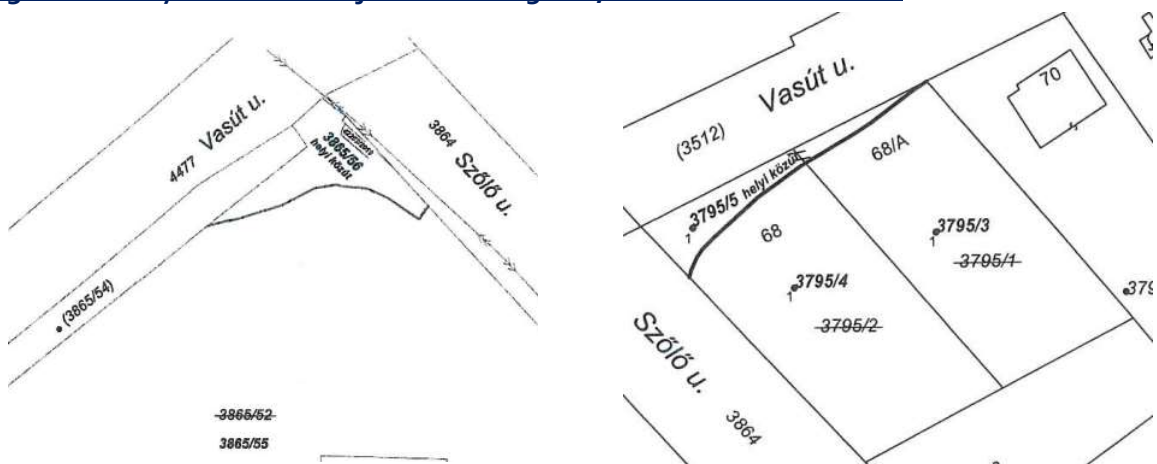
A tervdokumentáció egyeztetésre került a helyi Önkormányzat képviselőivel, és a Magyar Közút NZRt. Pest Megyei Igazgatóság Forgalomtechnikai és közútkezelés osztályával.

Mindezen előzmények figyelembevételével a helyi Önkormányzat megbízásából, a jelenleg hatályos jogszabályok, rendeletek, Útügyi Műszaki előírások, valamint a rendelkezésre álló lehetőségek figyelembevételével Társaságunk elkészítette Dabason a 52108 j. út 1+360,6 kmsz-ben négyágú körforgalom kialakításának kiviteli tervét. A Vasút út, a Magyar Állam tulajdona, a Vörösmarty és Szőlő utca a helyi Önkormányzat tulajdona.

A Vasút út belterületen B.IV közútkezelési osztályba. "a" hálózati funkciójú és „D” környezeti körülményű osztályba tartozik. Tervezési sebesség: 50 km/h. A forgalomszámlálási adatok szerint a Vasút út érintett szakaszán 2955 E/nap forgalomnagyság mérhető (kira.gov.hu alapján).

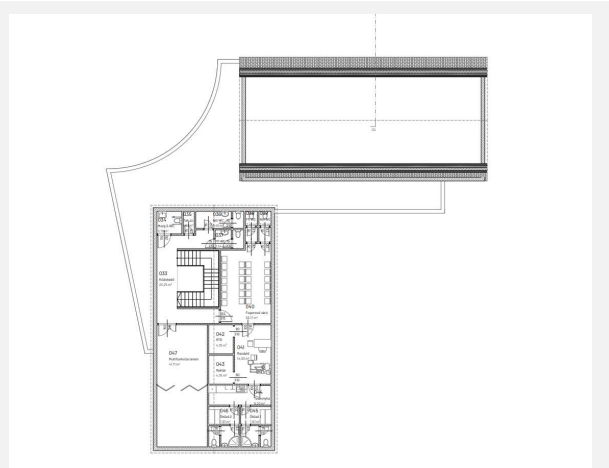
A tervezett útcsatlakozás településen belüli elhelyezkedését a részletes helyszínrajz tervlap, és az átnézeti helyszínrajz tartalmazza.

A hatályos településrendezési eszközök már tartalmazzák a tervezett körforgalmi csomópont tervezett szabályozását, de időközben a tervek módosultak és a végleges úttervek alapján a meglévő szabályozás korrekciója vált szükségessé, az alábbi ábrák szerint:



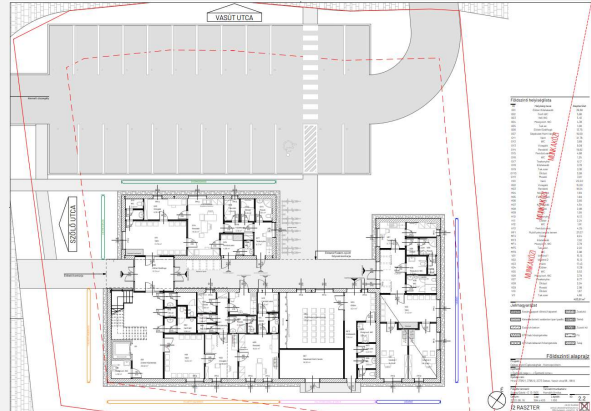
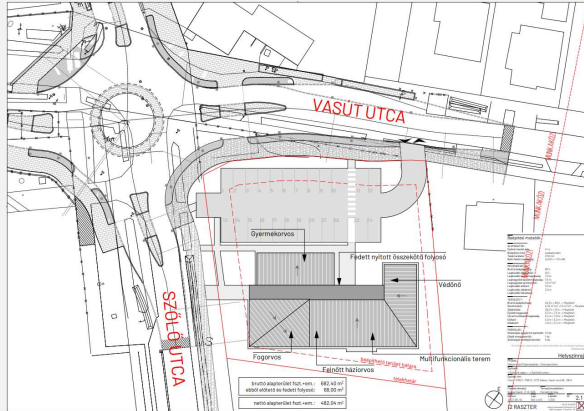
Az intézményfejlesztés keretein belül **egy új egészségház létesítése tervezett**. A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében első lépésként – a tervezett telekösszevonás érdekében - a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A 3795/1 hrsz-ú telek területét a jelenlegi Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásból és Lf-1 jelű építési övezetből Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználásba és Vt-4 jelű építési övezetbe szükséges átsorolni a 3795/2 hrsz.-ú telekkel összhangban.

A Dabas-Gyón Egészségház földszinti és emeleti alaprajzai 2023. áprilisában elkészültek, majd ezt követően júniusban a 3795/1-2 hrsz.-ú telkek területén történő épületelhelyezésre két újabb verzió készült el. Az Önkormányzat által szolgáltatott terveket a 12 Raszter Acélszerkezet Építő és Szolgáltató Kft. készítette Szalay Dávid felelős tervezővel.

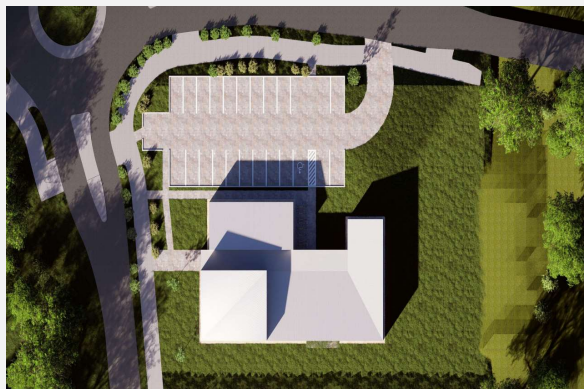


2023. áprilisi földszinti és emeleti alaprajz

39



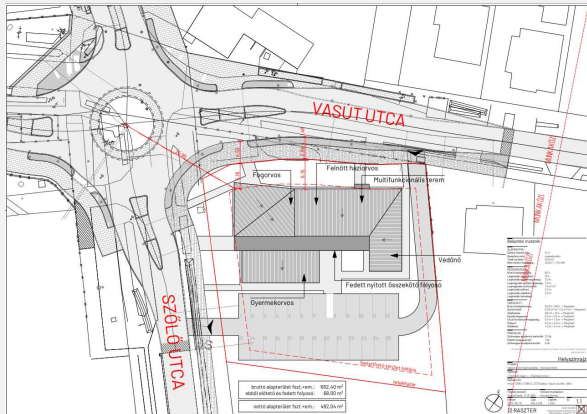
helyszínrajz és földszinti alaprajz (2023. júniusi koncepcióterv – körforgalomtól elhúzott verzió)



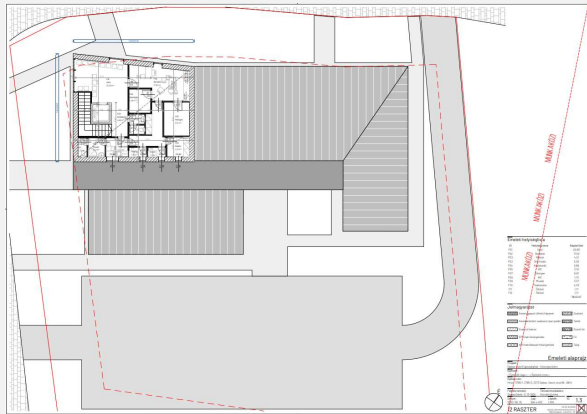
látványtervek (2023. júniusi koncepcióterv – körforgalomtól elhúzott verzió)



látványtervek (2023. júniusi koncepcióterv – körforgalomtól elhúzott verzió)



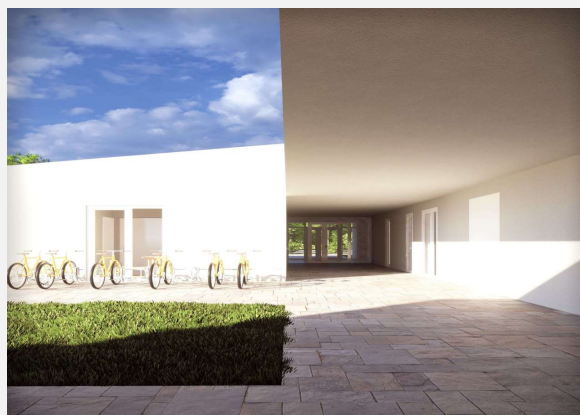
helyszínrajz, földszinti alaprajz (2023. júniusi koncepcióterv – utcafrontos verzió)



emeleti alaprajz, látványterv (2023. júniusi koncepcióterv – utcafrontos verzió)



látványtervek (2023. júniusi koncepcióterv – utcafrontos verzió)



látványtervek (2023. júniusi koncepcióterv – utcafrontos verzió)

Az egészségháza készült utcafrontos verzió alapján az épületben fogorvosi rendelő, felnőtt háziorvosi rendelő, védőnői rendelő, gyermekorvosi rendelő és egy multifunkcionális terem kap helyet. Az épület mögött 25 férőhelyes, egyirányú forgalmú személygépjármű parkoló kerül kialakításra, melyet a Vasút utca felől lehet megközelíteni és a Szőlő utcára kihajtva lehet elhagyni. 12 db kerékpártároló az épület és a személygépjármű parkoló között kerül kialakításra a gyermekorvosi rendelő és a fedett nyitott összekötő folyosó mellett.

A munkaközi terv az alábbi beépítési mutatókat rögzíti:

Az épület bruttó alapterülete (földszint + emelet): 682,40 m²,
melyből előtető és fedett folyosó 68 m².
A nettó alapterület (földszint + emelet): 482,04 m².

41

„ALAPADATOK:

Építési övezet jele: Vt-4
Beépítési mód: szabadonálló
Telek területe: 2110 m²
Balti feletti magasság: ±0,00 =< 100 mBf

MEGENGEDETT

Bruttó beépítettség: 60 %
Legkisebb zöldfelület: 10 %
Legkisebb épületmagasság: 7,0 m
Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
Legnagyobb szintterület: 1,5 m²/ m²
Legkisebb előkert: 5,0 m
Legkisebb oldalkert: 3,0 m
Legkisebb hátsókert: -

TERVEZETT

Bruttó beépítettség: 26,3 % < 60 %
Zöldfelület: 28,2 % < 10 %
Épületmagasság: 5,3 m < 7,5 m
Utcafronti homlokzatmagasság: 5,4 m < 7,0 m
Szintterület: 0,32 m²/ m²
Előkert: 5,0 m > 5,0 m
Oldalkert: 4,0 m > 5,4 m

PARKOLÁS:

Szükséges gépjármű parkolók: 22 db
Ebből mozgássérült: 1 db
Szükséges kerékpártárolók: 6 db

(Megj.: a fenti idézett táblázatban szereplő adatok pontosítandók az engedélyezési eljárást megelőzően.)

3.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

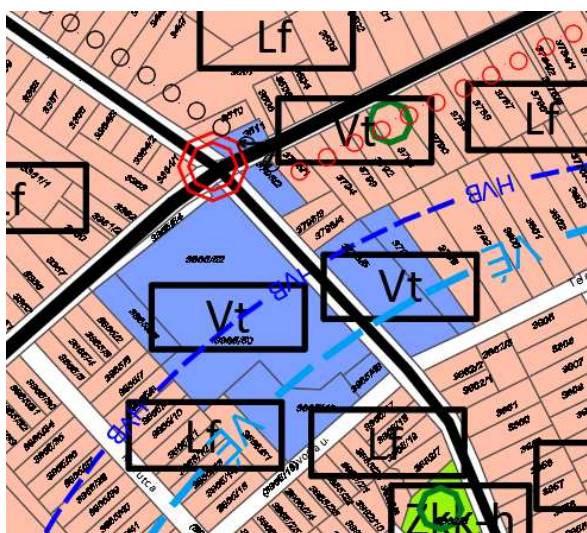
A fejlesztési terület

- a KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználásban és KÖu-2 jelű helyi gyűjtőutak területe övezetében,
- a Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználásban és Vt-Int-1 és Vt-4 jelű településközpont vegyes terület építési övezetében és
- Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásban és Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetében

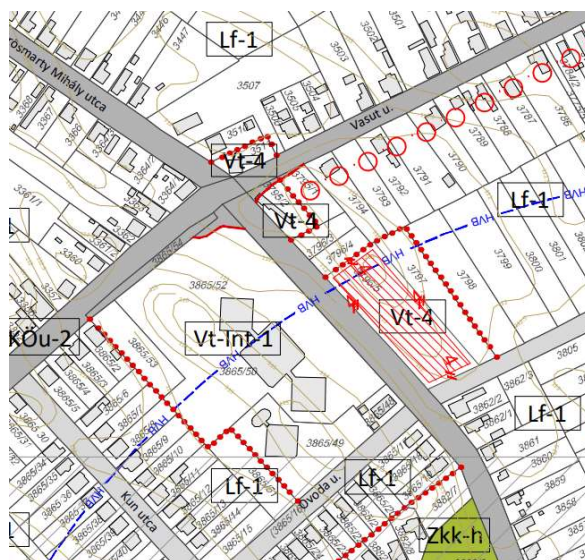
fekszik. A Vasút utca déli határa mentén tervezett kerékpárút nyomvonalra került feltüntetésre, továbbá a tervezett körforgalmi csomópontot jelöl a terv a Szőlő utca és a Vörösmarty utak csatlakozásánál. A 3705/1-2 és 3865/52 hrsz.-ú telkek területén szabályozási vonal került meghatározásra a tervezett körforgalmi csomópont helybiztosítása érdekében.

A fejlesztési területet érintő védelmi és korlátozó elemek:

- 3865/52 hrsz.-ú telket érinti a 4115 hrsz.-ú telken található Vacsai utcai 8. számú kút vízbázis hidrogeológiai „B” zónájának védő övezete.
- 3865/52 hrsz.-ú telket érinti a felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület területe.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-18)

42

A szerkezeti terv leírás releváns tartalma az alábbiakban olvasható:

„Településközponti terület (Vt) és távlati településközponti terület (Vt/T)

(...)

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

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

A területekre jellemző a változó méretű telkek, valamint a kisebb utcák által határolt lakótömbök. A többszintes magastetős (nyereg-, sátozott) kialakítású, földszintes és emeletes épületek mellett, lapos tetős is fellelhetők. Főként a Bartók Béla út mentén számos városiasodást szimbolizáló épület

jelenik meg. A településközpont vegyes területekre többnyire a kertvárosi területfelhasználású tömbökre jellemző beépítési struktúra figyelhető meg.

(...)

Közút területe (Köu)

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

A HÉSZ releváns tartalma a vegyes területek kapcsán:

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

(2) A Vt területek építési övezetei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

46. § (6) A Vt-4 építési övezet jelentős belterületi közlekedési területek mentén található, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű és intézmény épületek elhelyezésére szolgál. A Vt-4 építési övezetben

a) az épület építési helyen belül történő telepítési helye és módja szakmai konzultáción határozható meg,

b) a szabályozási vonallal érintett építési telek esetében a szabályozási vonal megvalósításával összefüggésben településrendezési szerződés sajátos jogintézményt kell alkalmazni,

c) üzemanyagtöltő újonnan nem helyezhető el.

(...)

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

(2) A Vt-int-1 és Vt-int-2 építési övezetben

a) az építési helyen kívül meglévő épület, épületrészen építési tevékenység végezhető, az épület építési helyen belül bővíthető,

b) a fő rendeltetéseket kiszolgáló épület elhelyezhető.

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

a) lévő területen az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a 18. § (4) bekezdésében meghatározott infrastruktúrafejlesztési tanulmánytervvel és beépítési tervvel összhangban végezhető építési tevékenység, készíthető építészeti-műszaki dokumentáció,

b) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetés településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhető el.”

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

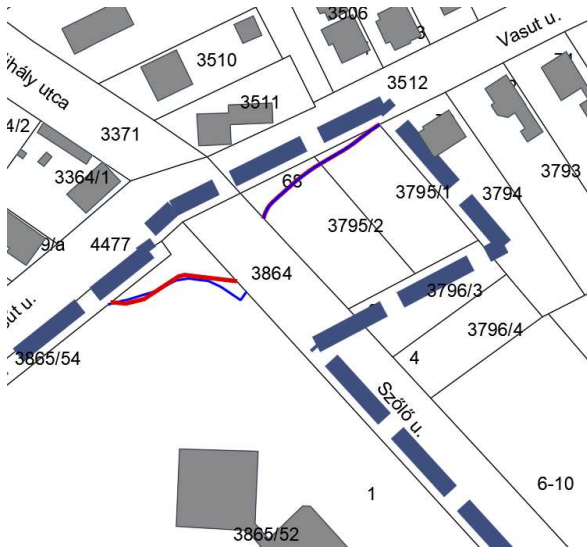
„3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei

1.	A	A kialakítható építési telek				E	F	G	H	I	J	K	L	M	N				
		2.	B	C	D											a beépítési mód	a beépítési magasság	a színterületi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke
3.	4.					5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.				
		legkisebb terület		legkisebb telekszélesség		legkisebb telekmélység		a beépítési mód		a beépítési magasság		a színterületi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közműveltség mértéke		a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi kivétel követelmény	
		(m ²)		(m)		(m)		a beépítési magasság		a színterületi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közműveltség mértéke		a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi kivétel követelmény			
		alacsony		alacsony		alacsony		alacsony		alacsony		alacsony		alacsony		alacsony		alacsony	
		magas		magas		magas		magas		magas		magas		magas		magas		magas	
11.	Vt-4	700	-	-	SZ	60	§	7,0	7,5	1,5	10	teljes	-						
23.	Vt-int-1	-	-	-	SZ	50	75	10,0	10,5	-	25	részleges	-						

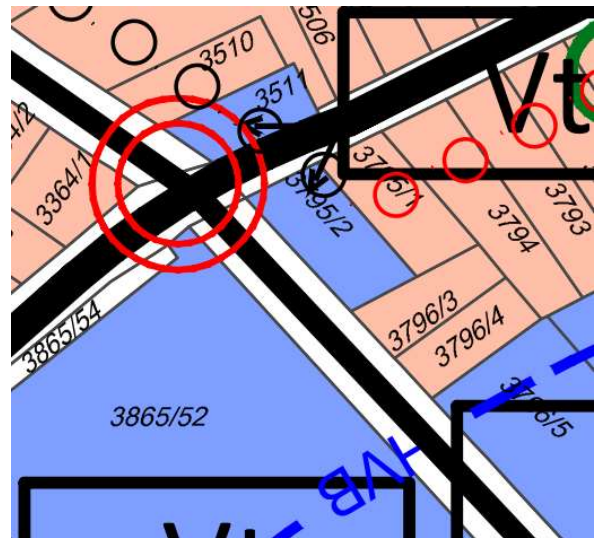
3.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezési feladat során az elkészült közlekedési kiviteli tervek alapján meghatározott kisajátítással érintett terület határára szükséges igazítani a hatályos tervekben szereplő közlekedési célú terület határát a 3705/1-2 és 3865/52 hrsz.-ú telkek tekintetében. A módosítás mind a településszerkezeti tervet, mind a helyi építési szabályzatot érinti.

A következő bal oldali térkép kivágat az adatszolgáltatásként átadott előzetes földrészelethatár (kék vonal) elhelyezkedését mutatja be a hatályos szabályozási vonalhoz képest, melynek alapján a 3865/52 hrsz.-ú telkek tekintetében szükséges csupán a szabályozási vonal korrekciója. A mellette lévő szerkezeti tervlap részlet a tervezett közlekedési célú területet nem jeleníti meg, azonban a szerkezeti terv alkalmazási szabályainak figyelembevételével, a KÖu-2 jelű övezetek területének megjelenítése a Szerkezeti tervlapon is szükséges. A tervezett KÖu jelű közlekedési terület megjelenítése a tervlapon pótlásra kerül a módosult határvonal figyelembevételével.



hatályos szabályozási vonal és az előzetes földrészelethatár megjelenítése a tervezési alaptérképen



hatályos szerkezeti tervlap részlete

A településrendezési változással érintett terület területfelhasználás váltását telkenként az alábbi táblázat mutatja be a záradékolt változási vázrajzban szereplő adatok felhasználásával:

hrsz.	hatályos TFH és övezet	érintett területrész	változási vázrajzban szereplő új hrsz.	tervezett TFH és övezet	érintett területrész
3795/1	Lf és Lf-1 falusias lakóterület	964 m ² (0,0964 ha)	3795/3	Vt és Vt-4 településközpont vegyes terület	964 m ² (0,0964 ha)

	Lf és KÖu-2 falusias lakóterület	36 m ² (0,0036 ha)			
3795/2	Vt és KÖu-2 településközpont vegyes terület	132 m ² (0,0132 ha)	(3795/5)	KÖu és KÖu-2 közlekedési terület	168 m ² (0,0168 ha)
	Vt és Vt-4 településközpont vegyes terület	978 m ² (0,0978 ha)	3795/4	Vt és Vt-4 településközpont vegyes terület	978 m ² (0,0978 ha)
3865/52*	Vt és KÖu-2 közlekedési terület	298 m ² (0,0298 ha)	(3865/56)	KÖu és KÖu-2 közlekedési terület	328 m ² (0,0328 ha)
	Vt és Vt-int-1 településközpont vegyes terület	17.149 m ² (1,7149 ha)	3865/55	Vt és Vt-int-1 településközpont vegyes terület	17.119 m ² (1,7119 ha)

*** a tervezési alaptérkép szerint a telek teljes területe 17.729 m², míg a záradékolt változtatási vázrajz alapján kisebb 300 m²-rel, területét 17.447 m²-ben határozza meg.**

A 3705/1-2 hrsz.-ú telkek (új 3795/3 és 3795/4 hrsz.-ú telkek) területén, ahol egészségház felépítése tervezett, a két telek azonos településközpont vegyes terület területfelhasználásban és építési övezetben kerül meghatározásra a tervezett telekösszevonás és beépítés megvalósíthatósága érdekében.

hrsz.	hatályos TFH és övezet	érintett területrész	tervezett telek	tervezett TFH és övezet	érintett területrész
3795/1 (új 3795/3)	Lf és Lf-1 falusias lakóterület	964 m ² (0,0964 ha)	új 3795/3 és 3795/4 telkek összevonásából létrejövő új telek	Vt és Vt-4 településközpont vegyes terület	1942 m ² (0,1942 ha)
3795/2 (új 3795/4)	Vt és Vt-4 településközpont vegyes terület	978 m ² (0,0978 ha)			

45

A fenti táblázatban bemutatott tervezett telekösszevonással létrejövő új telekre az alábbi építési övezeti paraméterek lesznek érvényesek.

A Vt-4 jelű építési övezetben:

- a kialakítható telek
 - legkisebb területe: 700 m²
 - legkisebb telekszélessége: nincs meghatározva
 - legkisebb telekmélysége: nincs meghatározva
- a beépítési mód: szabadonálló
- az előkert, oldalkert és hátsókert méretének meghatározása a DÉSZ előírásai szerint történhet,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 60%
- a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: DÉSZ előírásai szerint történhet,
- a beépítési magasság
 - legnagyobb utcai homlokzatmagassága: 7,0 m
 - az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m
- a szintterületi mutató: 1,5 m²/m²
- a zöldfelületi legkisebb mértéke: 10 %
- a közművesítettség mértéke: teljes
- a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmények: nincs meghatározva.

Az építési hely és a beépítési mód meghatározása a DÉSZ 30.§-ának figyelembevételével történhet:

„30. § (1) Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervben feltüntetett építési helyen belül, továbbá a DÉSZ és a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével meghatározott építési helyen szabad. A DÉSZ alkalmazásában a nem építési övezetben lévő telek tekintetében az építési hely az OTÉK 1. melléklet 28. pontja szerint értelmezhető.

(2) Amennyiben a településképi rendelet azt kötelezővé teszi, az építési helyen belül az épület telepítési helye – az épület településkaraktert befolyásoló építészeti kialakításával összefüggésben – a településképi rendelet alapján kerül meghatározásra a DÉSZ-ben meghatározott követelmények figyelembevételével.

(3) Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik az előkert meghatározása során, a) beépült telektömbben a kialakult állapothoz kell illeszkedni úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertjei által meghatározott sávba kerüljön, de az előkerti építési határvonal és a kapcsolódó út tengelyétől mért legkisebb távolság legalább 11,0 méter, az előkert legfeljebb 10,0 méter lehet,

b) amennyiben az a) pont nem kerül alkalmazásra, és a telekhez kapcsolódó közterület vagy magánút telkének szélessége

ba) legalább 12,0 m vagy annál nagyobb, az előkert nagysága 5,0 méter,

bb) 12,0 méternél ...

e) saroktelken az előkerti építési határvonalat úgy kell meghatározni, hogy az a csatlakozó előkerti határvonalakhoz igazodjon.

(4) Az oldalhatáros beépítési mód esetén

(...)

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

(6) A hátsókert mérete a tényleges épületmagasság fele, de legalább 6,0 méter, kivéve ha

a) az övezeti előírás másképpen rendelkezik;

b) a telek zártudvaros módon beépített, vagy

c) a telek fekvőtelek.

(7) A (6) bekezdés b) és c) pontok esetében, ...

(8) A hátsókertben kiszolgáló épület, kiszolgáló építmény elhelyezhető, a hátsó telekhatártól számított 1,0 méteres távolságra az építési övezetben, övezetben meghatározott beépítési mód figyelembevételével, ebben az esetben az épület úgy telepíthető mintha az építési hely tekintetében a hátsókertről számított 1,0 méter lenne.

(...)

A terepszint alatti beépítés a DÉSZ 31.§ (2) bekezdésének figyelembevételével történhet:

„31. § (2) Az építési övezetekben

a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet,

b) melléképítmények építési helyen belül – hátsókert tekintetében a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint – helyezhetők el, kivéve a közműbecsatlakozási műtárgy és a hulladékartály tároló kerti építmény.

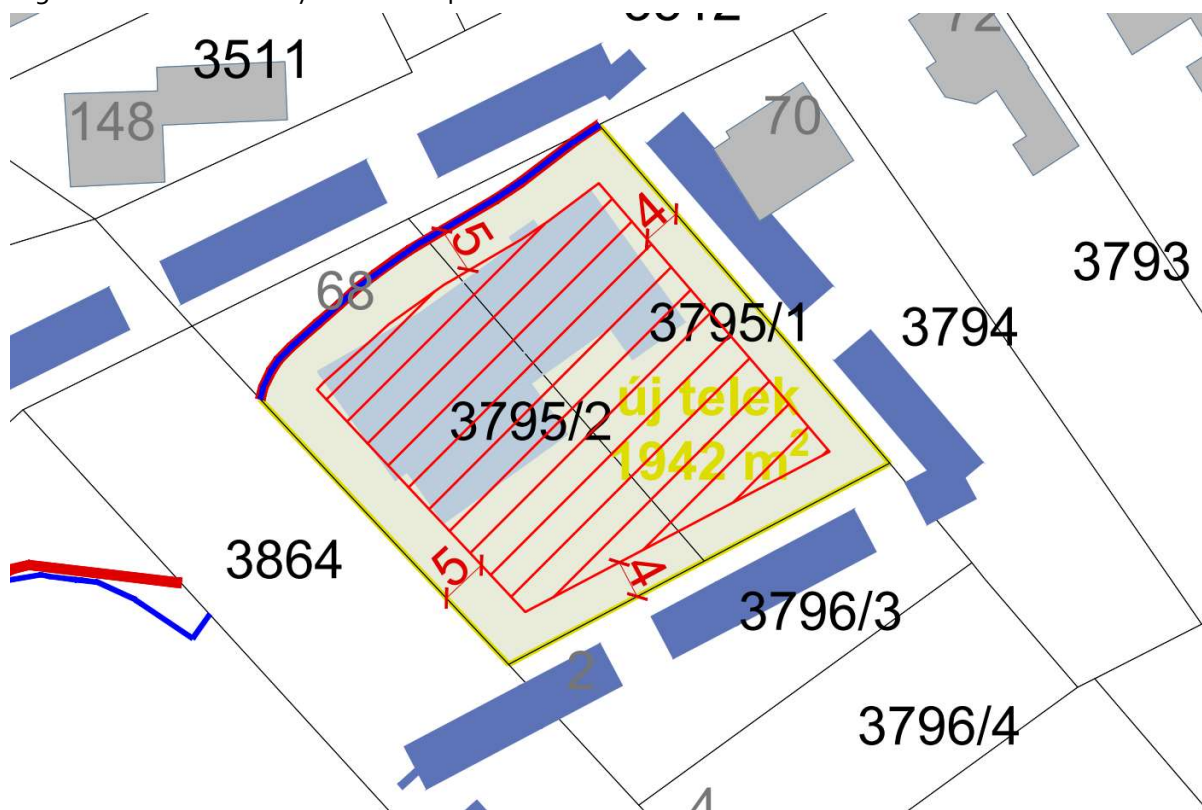
(3) A terepszint alatt építhető megengedett legnagyobb beépítettség aránya (%) az építési övezetre, övezetre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértékének 1,5-szerese lehet 60%-os megengedett legnagyobb beépítettség mértékig, melynek 50%-a helyezhető el az épület kontúrján kívül, de építési helyen belül. Amennyiben az építési övezetre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke túllépi a 60%-ot, a terepszint alatt építhető megengedett legnagyobb beépítettség megegyezik az építési övezetre meghatározott beépítettség maximummal, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.”

A DÉSZ 46.§ (6) bekezdés a) pontja alapján az épület építési helyen belül történő telepítési helye és módja szakmai konzultáción határozható meg.

A Vt-4 jelű építési övezetekben az alábbi

- rendeltetések és önálló rendeltetési egységek helyezhetők el:
 - igazgatási, iroda,
 - közösségi szórakoztató, sport,
 - kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói,
 - nem zavaró hatású gazdasági és kisipari,
 - zavaró hatású gazdasági,
 - raktár, tárolás,
 - kiszolgáló épület
- melléképítmények nem helyezhetők el:
 - állatól, állatkifutó, trágyatároló,
 - komposztáló, síló,
 - ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - medence
- egyéb építmények közül a napkollektor és napelem helyezhető el.

Az egészségház építészeti tervezése folyamatban van, a rendelkezésre álló munkaközi terv alapján és a telkek területét érintő szabályozási vonal okán a terület építési helyének módosítása szükséges az előkert vonatkozásában. A tervezett beépítés megvalósíthatósága érdekében építési hely kerül meghatározásra a szabályozási tervlapon.



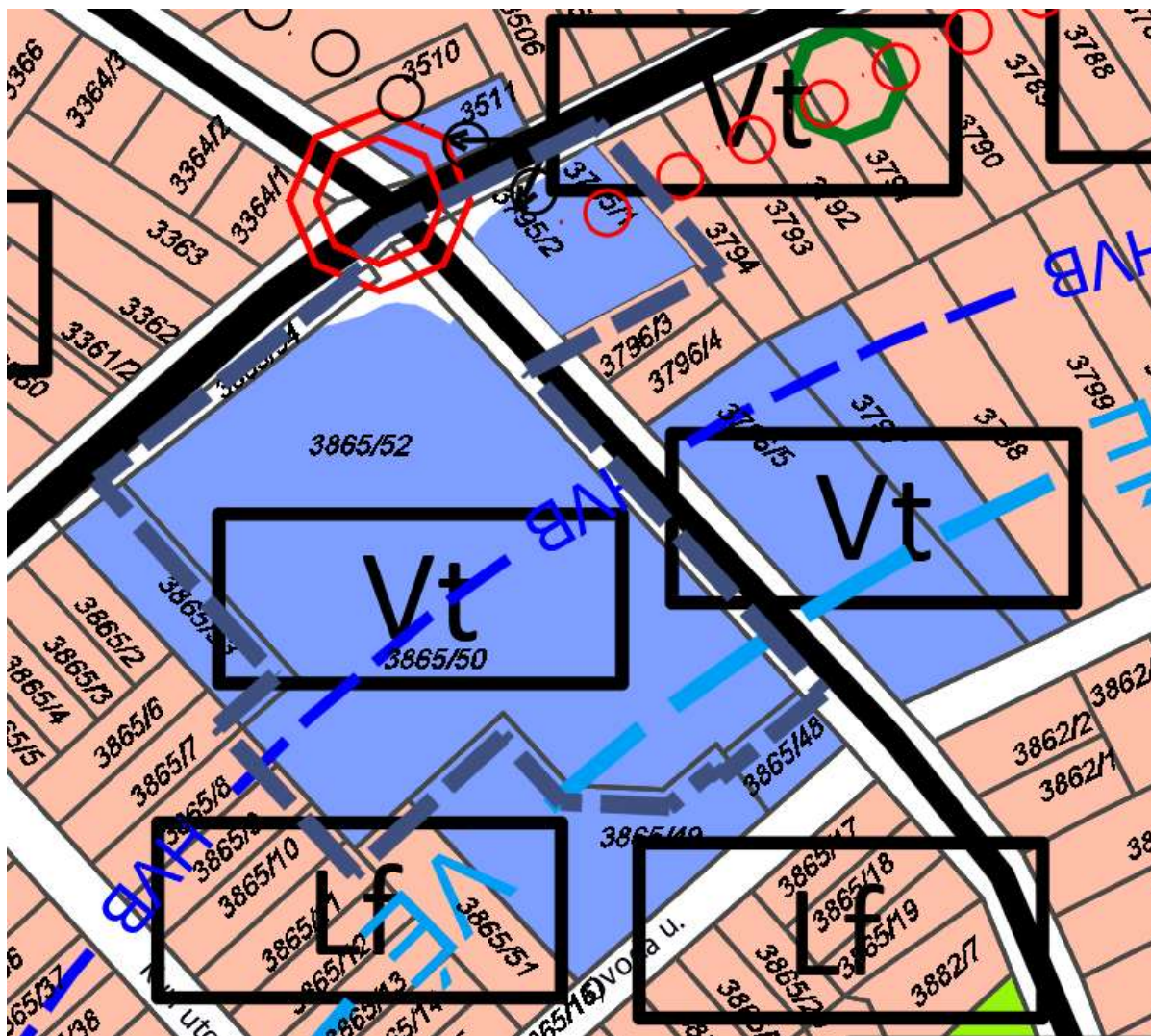
tervezett telek és beépítés viszonya a hatályos építési hely tekintetében

3.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A közlekedési célú fejlesztés, valamint az intézményfejlesztés megvalósíthatósága érdekében az érintett telkek területét érintő közlekedési célú terület pontosítása történik, továbbá a 3795/1 hrsz.-ú telek Vt területfelhasználásban és Vt-4 jelű építési övezetbe történő átsorolása a 3795/2 hrsz.-ú telekkel összhangban.

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):
 - A 3795/1-2 és 3865/52 hrsz.-ú telkek részterülete falusias lakóterület és településközpont vegyes terület területfelhasználásból közlekedési terület területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. (0,0496 ha Vt és Lf > KÖu)
 - A 3795/1 hrsz.-ú telek fennmaradó részterülete falusias lakóterület területfelhasználásból településközpont vegyes terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (0,0964 ha Lf > Vt)



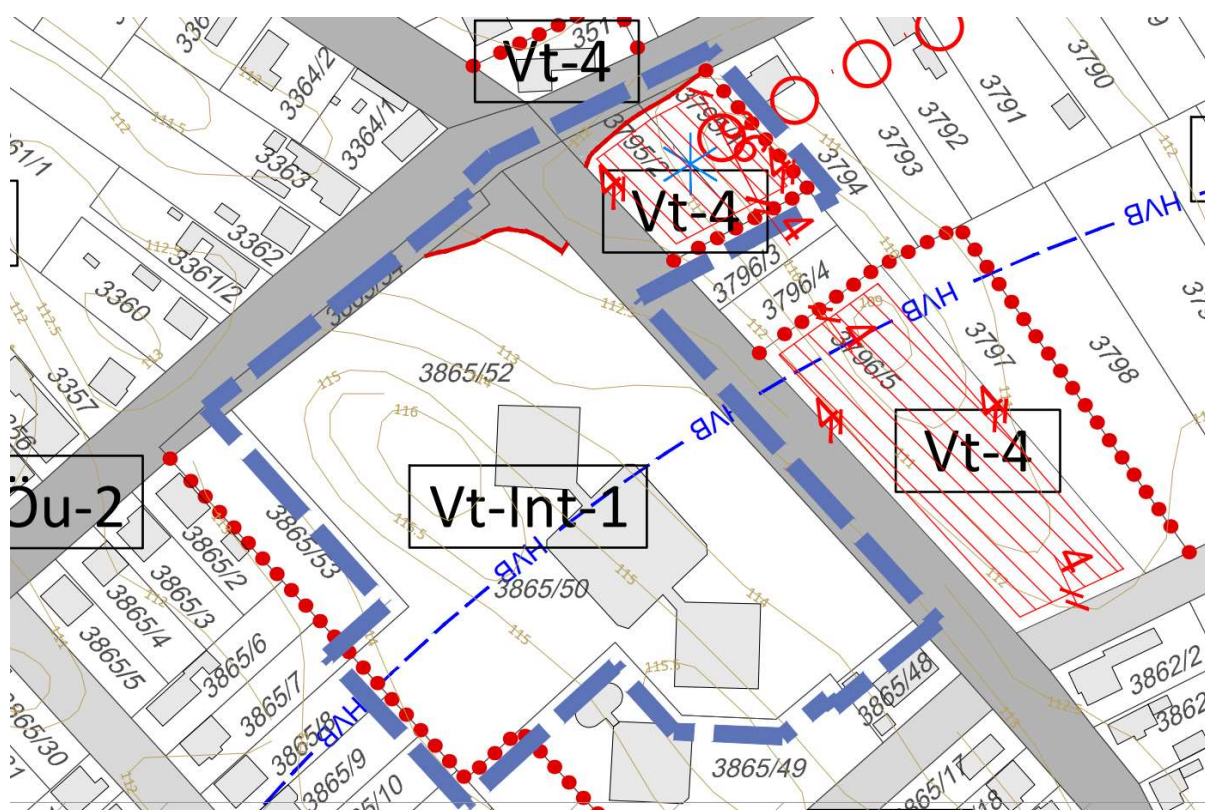
tervezett TSZT tervlap részlete

- TSZT 2. melléklet A szerkezeti terv leírása: nem módosul
- TSZT 3. melléklet Változással érintett területek: A 3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások alfejezet kiegészül a módosítás tekintetében.
- TSZT 4. melléklet A település területfelhasználás területi mérlege: A területi mérleg táblázata módosul a közlekedési terület, falusias lakóterület és településközpont vegyes terület kapcsán.
- TSZT 5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: Az 5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel alfejezet kiegészítése a módosítás vonatkozásában.
- TSZT 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítás: nem módosul.

3.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása csupán a szabályozási terv módosítására terjed ki. A közlekedésfejlesztés kapcsán tervezett telekhatár-rendezzéssel érintett telkek részterületei a településszerkezeti terv módosításával összhangban KÖu-2 jelű helyi gyűjtőutak területének lehatárolása módosul. A 3795/1 hrsz.-ú telek fennmaradó nagyobb részterülete Vt-4 jelű építési övezetben kerül meghatározásra a vele szomszédos 3795/2 hrsz.-ú telekkel. A két telek közös telekhatárán javasolt megszüntető jel kerül feltüntetésre, továbbá a telkek területén építési hely kerül meghatározásra figyelembe véve a 3796/5 hrsz.-ú telek elő- és oldalkertjének méretét, valamint a tervezett beépítés Vasút utca felőli építési vonalának elhelyezkedését.

A módosítás nem teszi szükségessé a DÉSZ vonatkozó előírásainak módosítását.



tervezett SZT-18 jelű szabályozási tervlap részlete

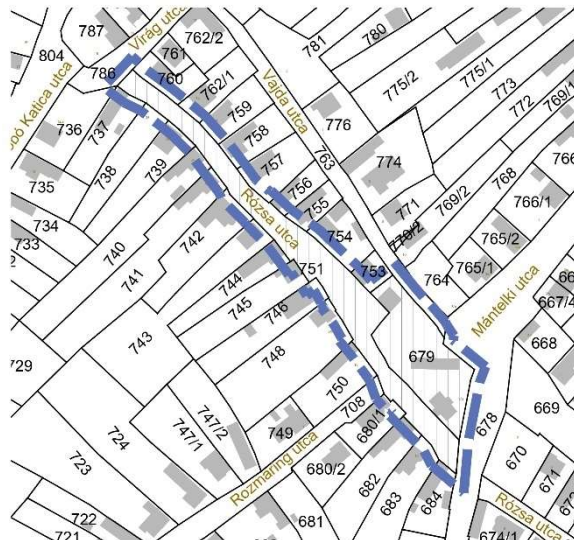
A DÉSZ 1. mellékletének SZT-18 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A 3795/1-2 és 3865/52 hrsz.-ú telkek területét érintő szabályozási vonalak nyomvonalának korrekciója.
- A 3795/1 hrsz.-ú telek Vt-4 jelű építési övezetbe sorolása.
- A 3795/1-2 hrsz.-ú telkek közös telekhatárán javasolt megszüntetőjel feltüntetése.
- A 3795/1-2 hrsz.-ú telkek területére építési hely meghatározása.

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

4. BABAHÁZ, RÉTESHÁZ TELKÉNEK SZABÁLYOZÁSA

A fejlesztési terület belterületen, Sári városrészben a Rózsa utca elnevezésű kiszolgáló út 751 hrsz.-út telkét és a mellette fekvő 679 hrsz.-ú telket foglalja magába.



a fejlesztési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve

50

4.1. TELEKVIZSGÁLAT

A Rózsa utca önkormányzati tulajdonú művelésből kivett közterület. Az utca két forgalmi sávval, aszfaltozottan, egy oldali nyílt árokkal került kialakításra. A 679 hrsz.-ú beépített telek ad otthont a Dabas Sári Kávé- és Rétesházának, Szlovák Tájháznak és a Babaháznak. A terület folyamatosan fejlődik, nemrégiben került sor a 679 és 752 hrsz.-út telkek területének összevonására.

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

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
679	önkormányzati terület	2226,6422 m ² (0,22 ha)	371,2009 m ² (16,67 %)	belterületi nem közterület	kivett tájház, rétesház, babamúzeum, udvar
751	önkormányzati terület	3576,4436 m ² (0,35 ha)	0 m ²	belterületi közterület (Rózsa utca)	kivett közterület

4.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztéssel érintett 679 és 751 hrsz.-ú telkek telekhatárrendezése vált szükségessé, melynek során a 679 hrsz.-ú telek területének növelése történik a Rózsa utca telkének területéből leválasztásra kerülő közlekedési területként nem hasznosított területrésze. A rendezési feladat során szabályozási vonal meghatározása történik a 123/2022 számú telekalakítási helyszínrajz alapján.



51

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A terület és beépítettség változása													
Helyrajzi szám	Földrészlet		Épületek		Beépítettség (%)	Helyrajzi szám	Földrészlet		Épületek		Beépítettség (%)		
	ha	m2	ha	m2			ha	m2	ha	m2			
1	2	3	4	5	6	8	9	10	11	12	13	14	15
679	0	2214	-	384	17.34	679	0	2383	-	384		16.11	
751	0	3566	-	-	-	751	0	3397	-	-		-	
Összesen:	-	5780	-			Összesen:	-	5780					

Készítette: Budapest 2022 Június hó 24 -n

679, 751 hrsz. -ú földrészletek határrendezéséről szóló telekalakítási helyszínrajz részletei

4.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

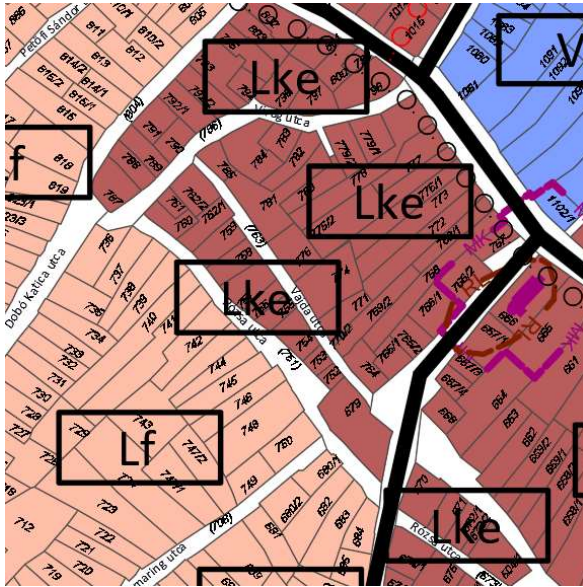
A fejlesztési terület

- a KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználásban és KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetében és

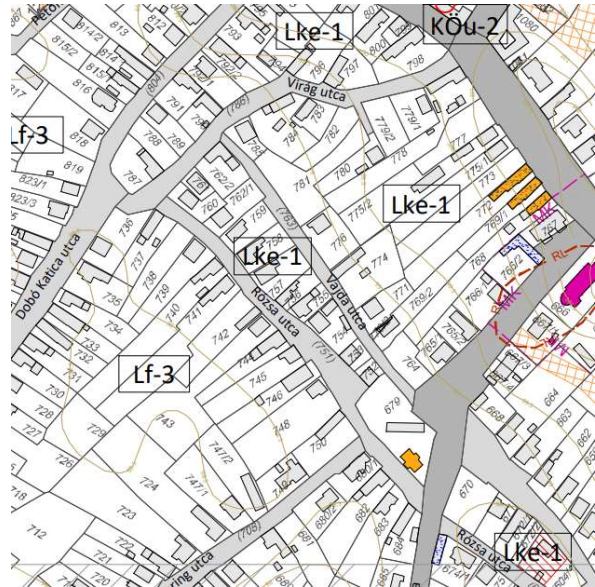
- Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználásban és Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben fekszik.

A fejlesztési területet érintő védelmi és korlátozó elemek:

- a 679 hrsz.-ú telken helyi védett épület található.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-7)

52

(Megj.: A TSZT és SZT jelű tervlapok alaptérképe még tartalmazza a 752 hrsz.-ú ingatlant, melynek területe a 2020-as településrendezési eszközök elfogadása óta a 679 hrsz.-ú telek területével összevonásra került. Az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis már tartalmazza ezt az állapotot.)

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része a közlekedési célú területek szerkezeti tervlapon történő ábrázolásának módjáról:

„A Köu-á területfelhasználás jelölésének alkalmazása

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

A szerkezeti tervlap alkalmazásakor, illetve a területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során ezen Köu területfelhasználási kategóriába sorolt – gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú – közterületeket azok felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Ennek megfelelően a szerkezeti tervlapon ilyen módon jelölt, és Köu-á területfelhasználásba sorolt, gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út, közterület megszüntetése, valamint új kialakítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.”

A HÉSZ releváns tartalma a tervezett telekalakítás és az érintett Lke-1 jelű építési övezet kapcsán:

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) A szabályozási vonallal érintett telken

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

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

(7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen

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

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

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

(8) A feltáró szabályozóval érintett területen

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

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

c) a tömb feltárására magánút alakítható.

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

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

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

(...)

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

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

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

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

(5) Az Lke építési övezetben lévő építési telken

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

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

- c) két vagy több lakó rendeltetés kialakítása 22,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges, kivéve ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik;
d) a lakó rendeltetéséhez tartozó gépjármű elhelyezését az épületben vagy – amennyiben az övezeti előírás azt megengedi – kiszolgáló épületben kell biztosítani;
e) nem lakó rendeltetéshez tartozó gépjármű elhelyezését telken belül kell biztosítani;
f) a 4. mellékletben megengedett kereskedelmi szolgáltatói rendeltetés, kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló - nem nagy szállítási forgalmú - létesítmény lehet;
g) a 4. melléklet szerint megengedett gazdasági, ipari vagy kisipari rendeltetésű épület telepítési helyét a településképi rendeletben foglalt követelmények szerint kell meghatározni;
h) a fejlesztési területként is jelölt területen a lakáshoz tartozó kötelező gépjármű elhelyezés a fő rendeltetésű épületben vagy azzal egy épülettömbben lévő épületben biztosítható.

4.2. § (1) Az Lke-1 építési övezetben kialakult ikres beépítési mód esetén

a) az oldalkert – az építési határvonal és a fő rendeltetésű épülettel nem beépített telekhatár közötti távolság - 4,0 méter, a hátsókert 10,0 m, ebben az esetben épületbővítés vagy új épület építése építési helyen belül történhet;

b) amennyiben az ikres beépítésű épület egyik telken álló része bontásra kerül a telek az Lke-1 övezet előírásai szerint oldalhatárosan is beépíthető.

(2) Önálló gépjárműtároló kiszolgáló építmény az Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 jelű építési övezetben nem helyezhető el.

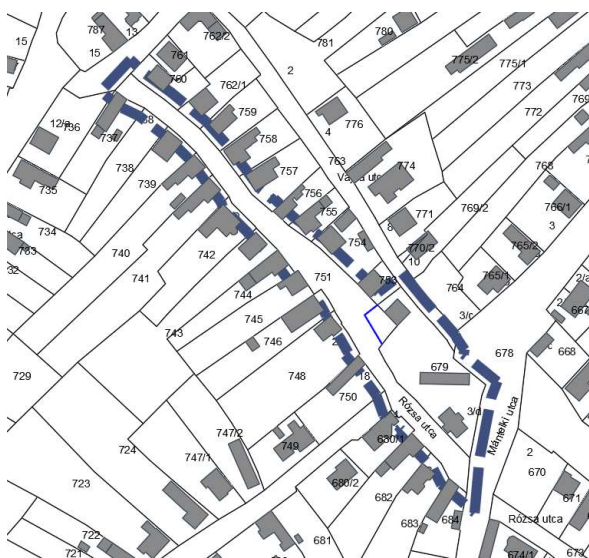
A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

„3.2.2. Kertvárosias lakóterületek építési övezetei

1.	A	A kialakítható építési telek				E	F	G	H	Az építési övezetben				M	N
		B	C	D						a beépítési magasság		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke		
2.	3.	legkisebb terület	legkisebb telek-szélessége	legkisebb telek-mélysége	a beépítési mód	előkert oldalkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke					
4.		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)			
5.	6.	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes
7.		Lke-1	720	16	40	O	§	§	30	§	4,0	5,0	0,6	50	teljes ⁶

54

4.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA



az előzetes földrészlethatár megjelenítése a tervezési alaptérképen

A telekhatár-rendezés megvalósíthatósága érdekében a KÖU-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú terület övezet területének csökkentése történik szabályozási vonal meghatározásával az adatszolgáltatásként átadott telekalakítási helyszínrajz figyelembevételével.

A telekhatárrendezéssel a 679 hrsz.-ú telek területe 169 m²-rel nő és a 751 hrsz.-ú telek területe ugyanennyivel csökken.

A szerkezeti tervlapon a Rózsa utca telke KÖU-á területfelhasználásként jelölt terület, melynek területét annak felező vonaláig az érintett szomszédos területfelhasználási egységhez kell hozzászámítani.

Ezen szerkezeti tervi alkalmazási szabályt figyelembe véve a közterület telekrész megszüntetése a települészerkezeti terv módosítását nem igényli, az Étv. 78/D.§ előírásai szerint a rendezés során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik:

„78/D. § (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

(...)

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

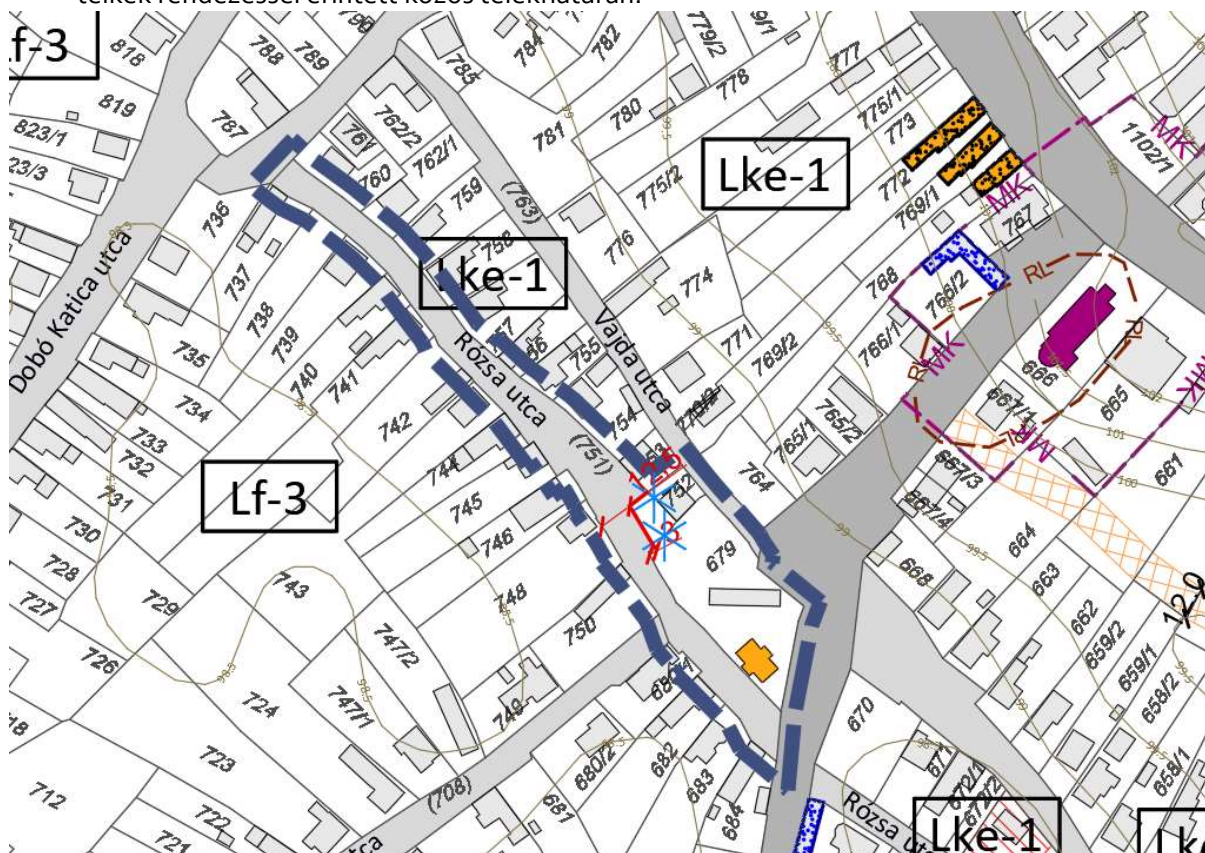
A telekalakítást követően létrejövő új 679 hrsz.-ú telek területe 2383 m² lesz, melyen oldalhatáron álló beépítési móddal összesen 715 m² alapterületű épület elhelyezésére nyílik lehetőség. A telek jelenlegi 3 épülete 384 m² alapterületen helyezkedik el, az építési övezet további fejlesztési lehetőséget biztosít a későbbiekben a terület számára.

4.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása csupán a szabályozási terv módosítására terjed ki. A telekhatár-rendezés kapcsán szabályozási vonal kerül meghatározásra. A módosítás nem teszi szükségessé a DÉSZ vonatkozó előírásainak módosítását.

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

- A 751 hrsz.-ú telek területén szabályozási vonal meghatározása,
- javasolt megszüntetőjel feltüntetése a 679 és 751 hrsz.-ú telkek, valamint a 752 és a 751 hrsz.-ú telkek rendezéssel érintett közös telekhatárán.

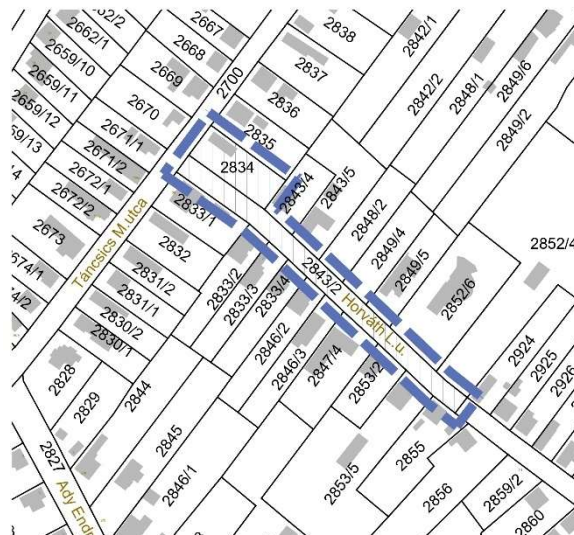


tervezett SZT-7 jelű szabályozási tervlap részlete

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

5. HORVÁTH LÁSZLÓ – TÁNCICS MIHÁLY UTCA, 2834 HRSZ.-Ú TELEK TELEKALKÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSA

A fejlesztéssel érintett terület belterületen, a Horváth L. utca 2843/2 hrsz.-ú telke és a mellette fekvő 2834 hrsz.-ú saroktelek.



a fejlesztési terület megjelenítve a tervezési alaptérképen

56

5.1. TELEKVIZSGÁLAT

A 2843/2 hrsz.-ú telek önkormányzati tulajdonú, művelésből kivett közterület, míg a 2834 hrsz.-ú telek magántulajdonban lévő művelésből kivett lakóház és udvar. Az építési telken jelenleg egy lakóépület áll.

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

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
2834	természetes személyek területe	1000,6155 m ² (0,10 ha)	87,7356 m ² (8,76 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
2843/2	önkormányzati terület	2193,3529 m ² (0,21 ha)	0 m ²	belterületi közterület (Horváth L. u.)	kivett közterület

5.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési területen a közelmúltban telekalakítási eljárás került lefolytatásra. A telekalakítási eljárás alapját a 106/2021 számú, a 2834, 2834/2 hrsz.-ú földrészletek határrendezéséről szóló változási vázrajz adta, azonban a kérelem elutasításra került a szabályozási tervi szabályozási vonal hiánya miatt.

Az alábbiakban a 2834 és a 2843/2 hrsz.-ú telkek, záradékkal rendelkező változtatási vázrajza látható:



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

VÁLTOZOTT VÁZRAJZ

57

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								
Hrsz	Alrészlet		Min.o	Terület		Hrsz	Alrészlet		Min.o	Terület		AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	Műv. ág		ha. nm ²	AK		jel	műv.ága		ha. nm ²	AK			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
2834	Kivett Lakóház, udvar	-	0.1545	-		2834/1	Kivett közterület (Horváth László utca)	0.0551	-	III/1. Vezetékjog (52249/2011.12.12) ELMŰ HÁLÓZAT KFT VMB-219/2011 : 51 m2				
						2834/2	Kivett Lakóház, udvar	0.0994	-					
2843/2	Kivett közterület (Horváth László utca)	-	0.1644	-		2843/2	Kivett közterület (Horváth László utca)	0.1644	-	III/1. Vezetékjog (52249/2011.12.12) ELMŰ HÁLÓZAT KFT VMB-219/2011 : 150 m2				
Összesen:			0.3189			Összesen:		0.3189						

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Záradékolás iktatószáma:

Gálk Ágnes
Okleveles mérnök

618304 /2021

2834, 2843/2 hrsz.-ú földrészletek határrendezéséről szóló változási vázrajz részletei

5.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A fejlesztési terület

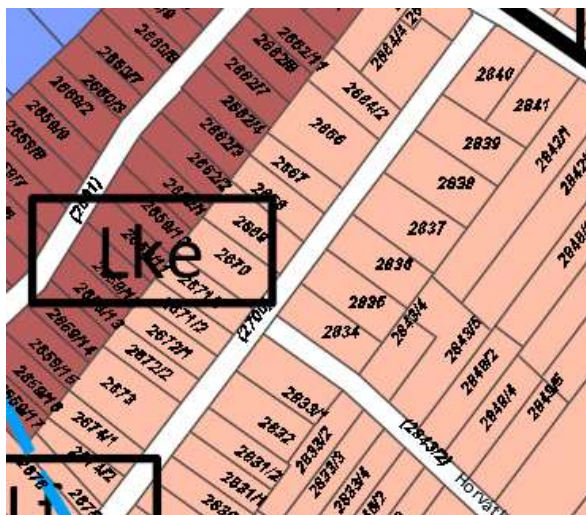
- a KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználásban és KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetében és

- Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásban és Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetében

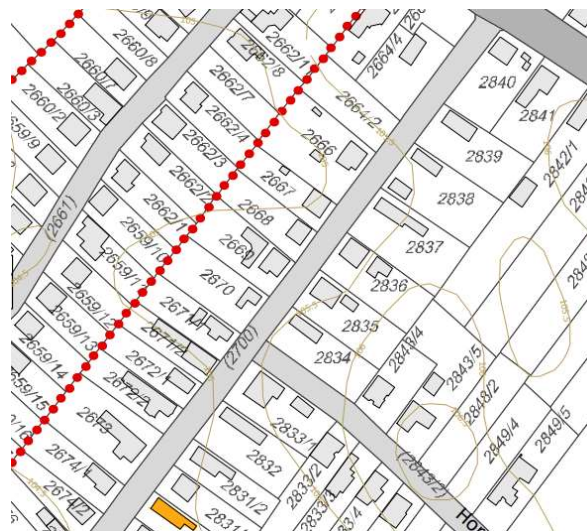
fekszik.

A fejlesztési területet érintő védelmi és korlátozó elemek:

- a 2492/2 hrsz.-ú telken található Szeszföldei utca 7. számú és a 10. számú vízmű kutak vízbázis hidrogeológiai „B” zónájának védő övezete.
- felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület területe.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-18)

58

5.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis a településrendezési eszközök felülvizsgálata során már tartalmazta a 2834 hrsz.-ú telket, a 2.5.2. fejezetben bemutatott változtatási vázrajz alapján, ezért szabályozási vonal nem került feltüntetésre a szabályozási tervlap alábbiakban részletezett alkalmazási szabályainak okán:

- a meglévő közterületek az érintett telkek határán belül felületi szabályozóval (KÖu-... jelű övezetek területe és határa), a szürke árnyalatainak aláfestésével kerültek meghatározásra,
- a tervezett közterületek az érintett telkek területén belül szintén felületi szabályozóval (KÖu-... jelű övezetek területe és határa), a szürke árnyalatainak aláfestésével kerültek meghatározásra, úgy, hogy a tervezett telekalakítás során létrejövő új telekhatárt a szabályozási vonal határozza meg.

Az OTÉK 1. számú mellékletének 117. pontja szerint:

„107. Szabályozási vonal: a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó meglévő, valamint a szabályozási terven meghatározott tervezett közterületi telekhatár.”

Az OTÉK fogalommagyarázata szerint mind a meglévő, mind a tervezett telekhatár mentén szabályozási vonal alkalmazása szükséges. A szabályozási terv könnyebben olvashatósága és az Étv. 27.§ (2) bekezdésében meghatározott kötelezettségnek való egyértelműbb megfelelés érdekében, Dabas város helyi építési szabályzata felületi szabályozót alkalmaz a meglévő és a tervezett közterületek esetében, úgy hogy a meglévő közterületek telekhatárán szabályozási vonal nem kerül megjelenítésre.

Az alábbiakban az Étv. 27.§ (2) bekezdésének előírása olvasható:

„27.§ (2) Az (1) bekezdés szerinti **kiszolgáló út megvalósítását biztosító – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak újabb legfeljebb hét évvel történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha az útszélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.**”

Az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisok a záradékolt változtatási vázrajzok alapján tartalmazzák a tervezett telekhatárrendezéseket, telekfelosztásokat, telekegyesítéseket, illetve telekcsoport újraosztásokat, a módosuló telekhatárok, mint előzetes telekhatárok kerülnek felvezetésre a telekalakítási eljárások megvalósulásáig. Vélhetőleg a hiba akkor keletkezhetett, amikor a szóban forgó változtatási vázrajz alapján eszközölt térképi adatbázisban a tervezett telekhatár, mint megvalósult földrészlethatár került feltüntetésre.

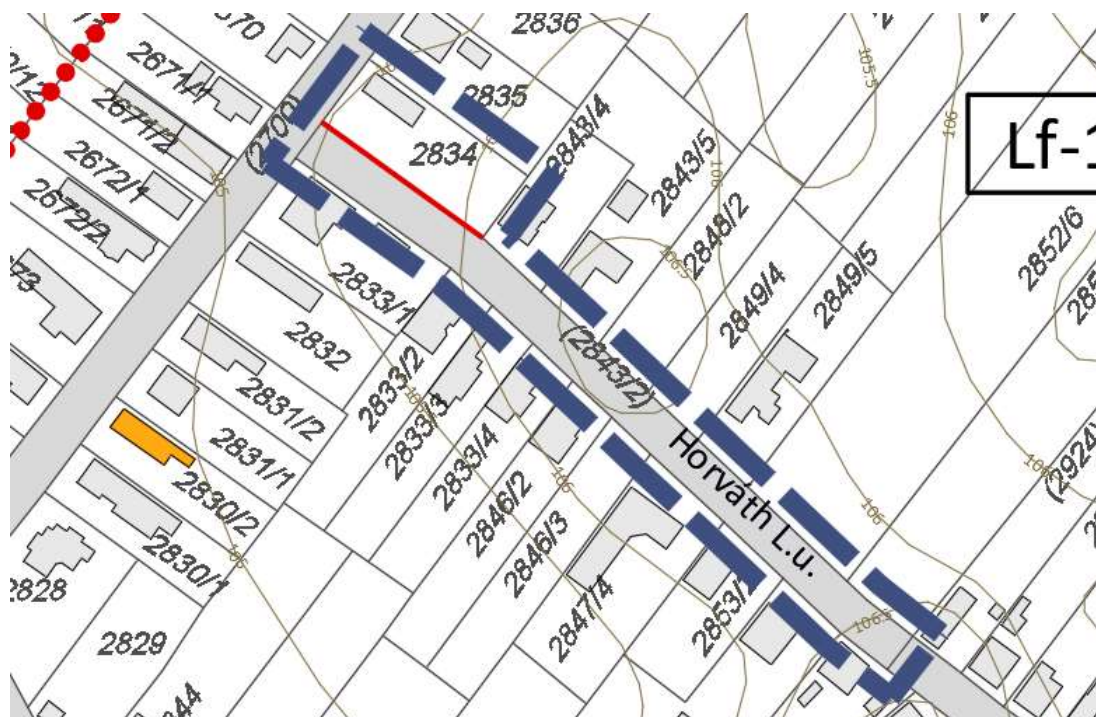
Annak érdekében, hogy a korábban elutasításra került telekalakítási eljárás pozitív döntéssel lefolytatásra kerüljön, a szabályozási terv alapját képező alaptérkép szerinti 2834 és a 2843/2 hrsz.-ú telkek közös telekhatárán szabályozási vonal kerül feltüntetésre.

5.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása csupán a szabályozási terv módosítására terjed ki. A DÉSZ előírásainak és további mellékleteinek módosítása a rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.

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

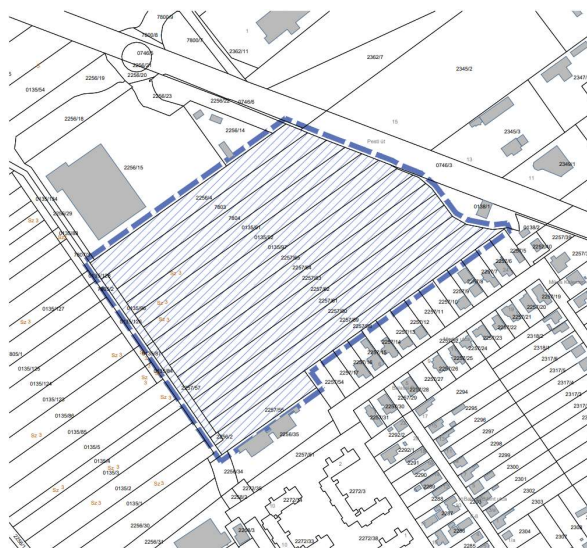
- A 2834 és a 2843/2 hrsz.-ú telkek közös telekhatárán szabályozási vonal kerül meghatározásra.



tervezett SZT-18 jelű szabályozási tervlap részlete

6. DANCSÓ KERT TERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSA

A Dancsó kert fejlesztési terület előkészítése megkezdődött, első ütemben a terület telekcsoport újraosztása tervezett. Jelen tervezési feladat során az 5. sz. főút – 0138/1 MOL kút telke – Meder utca északi lakótelkei – 2256/35 hrsz.-ú telken álló Manódombi bölcsőde – 2256/29 hrsz.-ú Semmelweis utca folytatása – 2256/14-15 hrsz.-ú kereskedelmi-szolgáltató terület (Tesco, autómosó, autókereskedés) által határolt terület telkei érintettek.



a fejlesztési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve

60

6.1. TELEKVIZSGÁLAT

A fejlesztési terület telkei vegyesen az önkormányzat, magán és gazdasági társaságok tulajdonában vannak. A telkek többsége művelésből kivett terület, mind beépítetlen telkek.

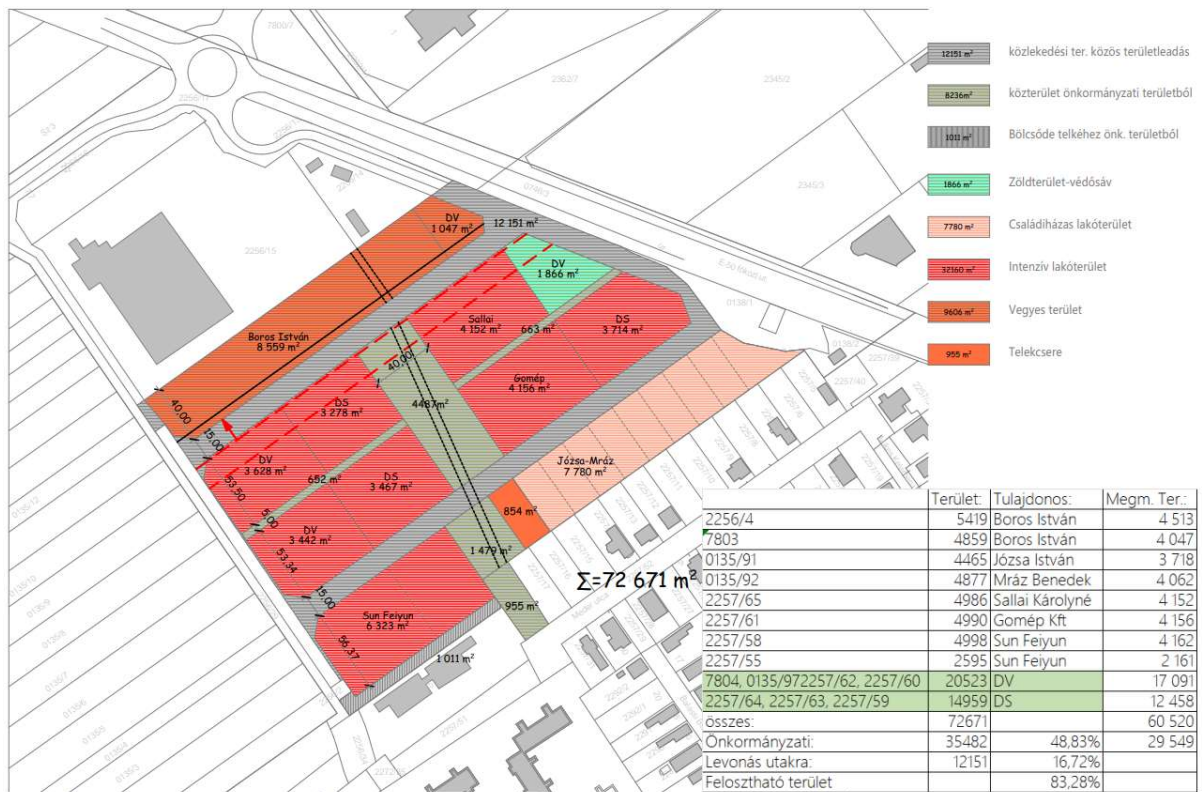
Az alábbi telkek alapadatai az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti tervezési alaptérkép alapján kerültek feltüntetésre:

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
0135/91	természetes személyek területe	4463,8537 m ² (0,44 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 3)
0135/92	természetes személyek területe	4876,2053 m ² (0,48 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 3)
0135/96	önkormányzati terület	688,0570 m ² (0,06 ha)	0 m ²	külterületi közterület	kivett helyi közút
0135/97	önkormányzati terület	5688,9319 m ² (0,56 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 3)
7803	természetes személyek területe	4859,3514 m ² (0,48 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület

7804	természetes személyek területe	4863,2707 m ² (0,48 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2256/2	önkormányzati terület	99,9292 m ² (0,01 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett kút
2256/4	természetes személyek területe	5419,3759 m ² (0,54 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett építési terület
2257/55	természetes személyek területe	2595,2635 m ² (0,25 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2257/57	önkormányzati terület	947,4589 m ² (0,09 ha)	0 m ²	belterületi közterület	kivett helyi közút
2257/58	természetes személyek területe	4998,3650 m ² (0,49 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2257/59	gazdasági társaságok területe	4988,4772 m ² (0,49 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2257/60	önkormányzati terület	4986,5882 m ² (0,49 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2257/61	gazdasági társaságok területe	4990,4306 m ² (0,49 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2257/62	önkormányzati terület	4984,8479 m ² (0,49 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2257/63	gazdasági társaságok területe	4988,7474 m ² (0,49 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2257/64	gazdasági társaságok területe	4980,7281 m ² (0,49 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2257/65	természetes személyek területe	4985,6995 m ² (0,49 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület

6.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A Városközpont elnevezésű kiemelt jelentőségű városrész fejlesztése kapcsán a Tesco áruház és a Sportcsarnok közötti terület szabályozásának módosítása vált szükségessé. Az érintett telkek tulajdonosaival az Önkormányzat megállapodott a terület telekcsoport újraosztásáról. Ennek megfelelően elkészült a terület javasolt tömbkialakítása és telekosztása, mely szerint a területen 8 területegység kerül kialakításra. Ezen területegységeket önkormányzati tulajdonú közlekedési területek választják el, melyeken lakóterület, vegyes terület, további közterület és zöldterület kerül kialakításra. A fejlesztési terület egy kisebb déli területrésze az elkészült Manódombi bölcsőde telkéhez kerül hozzácsatolásra. A következő ábra a végleges telekalakítási tervet mutatja be a tervezett területegységek pontos területének meghatározásával.



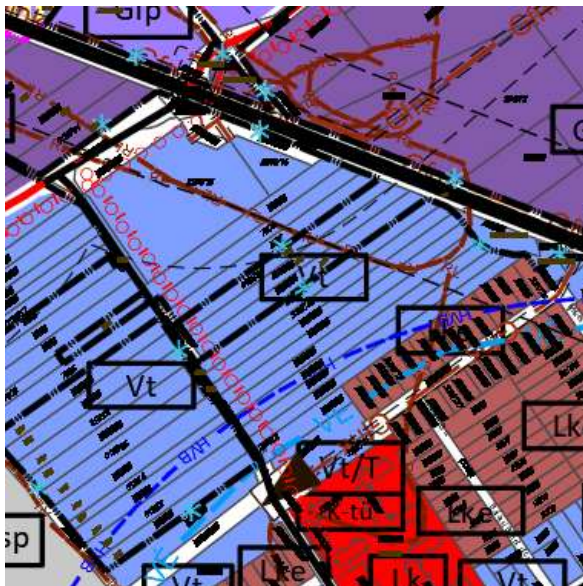
TERÜLETRENDEZÉSI KONCEPCIÓ ÉS TELEKMEGOSZTÁSI JAVASLAT
MEGBÍZÓ: DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

DABAS, DANÓSÓ KERT
HUMAN CONSTRUCT KFT
TELEKOSZTÁS -04

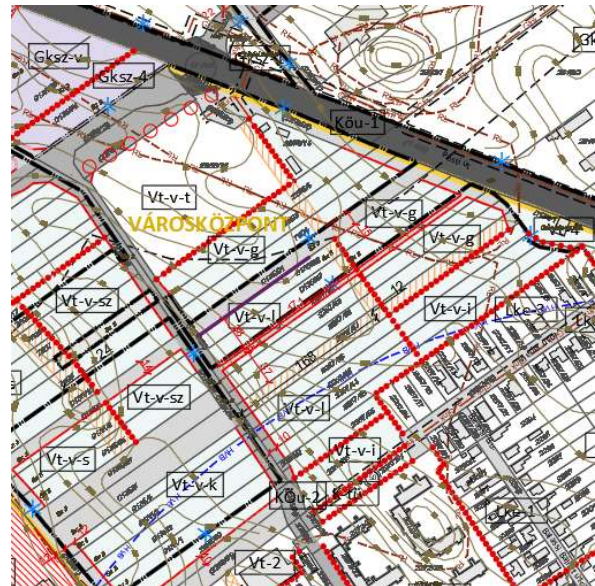
62

telekalakítási terv (önkormányzati adatszolgáltatás)

6.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-12, SZT-13, SZT-17, SZT-18)

A fejlesztési terület

- KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználásban és KÖu-2 jelű helyi gyűjtőutak területe, valamint KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetében,
- Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználásban és Vt-v-g, Vt-v-l és Vt-v-i jelű új városközpont terület építési övezetében

fekszik.

A fejlesztési területet érintő védelmi és korlátozó elemek:

- régészeti lelőhely,
- 2492/2 hrsz.-ú telken található Szeszfőzdei utca 7. számú és a 10. számú vízmű kutak vízbázis hidrogeológiai „B” zónájának védő övezete.
- felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület területe
- kiemelt jelentőségű városrész területe.

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része a közlekedési célú területek szerkezeti tervlapon történő ábrázolásának módjáról:

„A Köu-á területfelhasználás jelölésének alkalmazása

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

A szerkezeti tervlap alkalmazásakor, illetve a területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során ezen Köu területfelhasználási kategóriába sorolt – gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú – közterületeket azok felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Ennek megfelelően a szerkezeti tervlapon ilyen módon jelölt, és Köu-á területfelhasználásba sorolt, gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út, közterület megszüntetése, valamint új kialakítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

(...)

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

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

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

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

A többnyire magastetős (nyereg-, sátozott) kialakítású, földszintes és emeletes épületek mellett, lapos tetőségek is fellelhetők. Főként a Bartók Béla út mentén számos városiasodást szimbolizáló épület jelenik meg. A településközpont vegyes területekre többnyire a kertvárosi területfelhasználású tömbökre jellemző beépítési struktúra figyelhető meg.

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

- *A Tusák-Bragyova ház és az Andrássy utca közötti terület,*
- *Gyón városrészen a Vasút út – Kossuth Lajos út- Luther utca közötti tömb;*
- *a Gyóni Géza Általános Iskola;*
- *a strand területe melletti Lazi-tó liget rendezvényközpont területe;*
- *a Szent István út – Móricz kert utca közötti terület;*
- *a Sziráki Pál utca melletti tömbök;*
- *további, jelentősebb településközpont területfelhasználásba sorolások:*
 - *a II. Rákóczi Ferenc Általános Iskolával szemközt lévő Szent János út – Rákóczi Ferenc utca által határolt központi terület;*
 - *Gyónon a volt sport terület a Kórház utca Vacsi út által határolt területen;*
 - *Dabas-Szőlő Művelődési ház, hozzá kapcsolódóan a Tinódi utca mentén lévő telkek.*
- *Tervezett településközponti területek:*
 - *Kiss Ernő utcai Dabasi Sporttelep területe;*
 - *a Meder utcánál lévő gázfogyó állomás területe, valamint a szomszédos telkek;*
 - *Gyóni strand és a Lazi-tó liget közötti terület;*
 - *Hold utcánál lévő ipartelep (betonüzem) területe;*
 - *a Táncsics Mihály utcában lévő, közösségi házterülete mellett lévő telkek*
 - *a Sári Katolikus Iskola melletti bővítési terület.”*

A HÉSZ releváns tartalma a tervezett telekalakítás és az érintett Vt-.. jelű építési övezetek kapcsán:

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) A szabályozási vonallal érintett telken

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

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

(7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen

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

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

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

(8) A feltáró szabályozóval érintett területen

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

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

c) a tömb feltárására magánút alakítható.

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

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

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

(...)

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

(2) A Vt területek építési övezetei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

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

(2) A Vt-int-1 és Vt-int-2 építési övezetben

a) az építési helyen kívül meglévő épület, épületrészen építési tevékenység végezhető, az épület építési helyen belül bővíthető,

b) a fő rendeltetéseket kiszolgáló épület elhelyezhető.

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

a) lévő területen az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a 18. § (4) bekezdésében meghatározott infrastruktúrafejlesztési tanulmánytervvel és beépítési tervvel összhangban végezhető építési tevékenység, készíthető építészeti-műszaki dokumentáció,

b) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetés településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhető el.

c) Gazdasági területek általános előírásai”

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

„3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei

Dabas TRE eseti módosítása többrészes területen
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

1.	2.	Az építési övezetben																					
		A kialakítható építési telek				a beépítési mód		előkert		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		terezpont alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		a beépítési magasság		a szint-területi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közművesítés mértéke		a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/követelés követelmény	
3.	4.	legkisebb területe		legkisebb telek-összetétel		legkisebb telek-mélysége		oldalkert		hátsókert		a legnagyobb urca-homlokzat-magasság		az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke		a szint-területi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közművesítés mértéke		a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/követelés követelmény	
5.	6.	(m ²)		(m)		(m)		(m)		(m)		(m)		(m)		(m ² /m ²)		(%)					
		általános	kievétel	általános	kievétel	általános	kievétel	általános	kievétel	általános	kievétel	általános	kievétel	általános	kievétel	általános	kievétel	általános	kievétel	általános	kievétel	általános	kievétel
26.	Vt-v-g	1.000	-	-	-	SZ, Z	-	-	-	-	-	60	§	7,0	7,5	1,5	10	részleges	-	-	-	-	
27.	Vt-v-l	1.500	-	-	-	SZ	-	-	-	-	-	35	§	12,5	12,5	1,5	30	részleges	-	-	-	-	
28.	Vt-v-i	2.000	-	-	-	SZ, Z	-	-	-	-	-	40	§	12,5	12,5	1,8	20	részleges	-	-	-	-	

6.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezési feladat során a tervezett telekalakítási terv alapján a terület közlekedési hálózata módosul, a telekcsoport újraosztás megvalósíthatósága érdekében az érintett szabályozók pontosítása, módosítása történik. A módosítás mind a településszerkezeti tervet, mind a helyi építési szabályzatot érinti.



tervezett telekalakítás a tervezett közlekedési területekkel

A szabályozási tervben KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú terület övezet kiszabályozása, valamint „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” feltáró szabályozó kijelölése történik a fejlesztési területen belül. A szerkezeti terv alkalmazási szabályaira tekintettel a közlekedési területek módosítása csak a helyi építési szabályzat módosítását vonja maga után.

A tervezett telekcsoport újraosztás kapcsán meghatározott tervezett telkek határainak feltüntetése szükséges a szabályozási tervlapon „javasolt telekhatár” szabályozóval.

Az újonnan létrejövő területegységek Vt-v-i, Vt-v-l és Vt-v-g jelű építési övezetekben kerülnek meghatározásra. Ezen felül a terület egy kisebb településközpont vegyes területrésznél kijelölésre kerül egy meglévő kertvárosias lakóterület építési övezet (Lke-3) a Meder utca északi lakóterületének kiterjesztésével.

A településrendezési változással érintett terület területfelhasználás váltását telkenként az alábbi táblázat mutatja be a záradékolt változási vázrajzban szereplő adatok felhasználásával:

hrsz.	hatályos TFH	érintett területrészt	tervezett TFH	érintett területrészt
2256/4, 2257/55, 2257/58-65, 7803, 7804, 0135/91-92, 0135/97	Vt településközpont vegyes terület	72.671 m ² (7,26 ha)	Lke kertvárosias lakóterület	8634 m ² (0,86 ha)
			Vt településközpont vegyes terület	64.037 m ² (6,40 ha)

A fenti táblázatban bemutatott tervezett telekösszevonással létrejövő új telkekre az alábbi meglévő Vt-v-g, Vt-v-l, Vt-v-i és Lke-3 jelű építési övezeti paraméterek lesznek érvényesek:

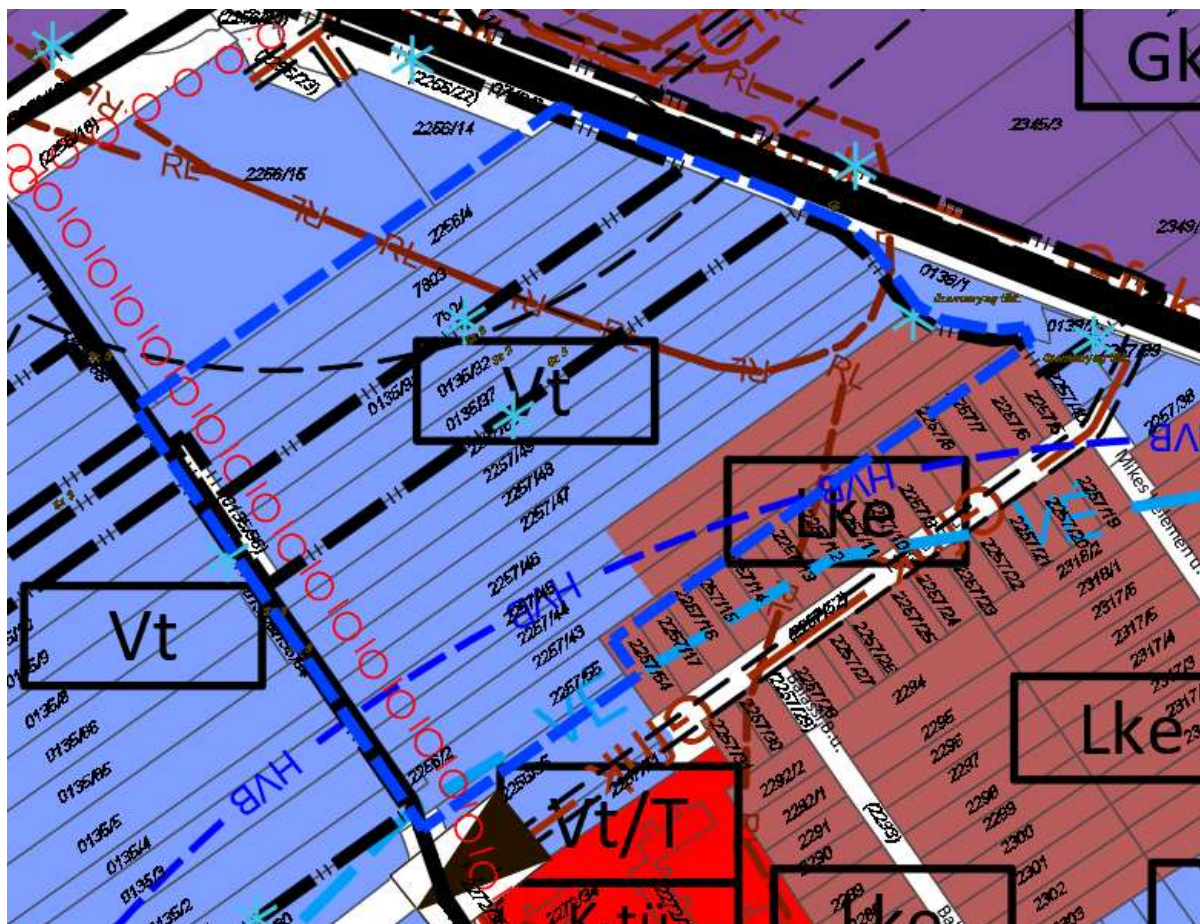
Építési övezet jele	A kialakítható építési telek						Az építési övezetben																			
	legkisebb területe		leg- kisebb telek- szélesség e		leg- kisebb telek- mélysége		a beépítési mód		előkert oldalkert		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		a beépítési magasság legnagyobb utcai homlokzat- magasság		az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke		a szint-területi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közműve- sítettség mértéke		beépítési paraméterhez kapcsolódó egredí/kivétel követelmény	
	(m ²)		(m)		(m)		rövidítés		(m)		(%)		(%)		(m)		(m)		(m ² /m ²)		(%)					
	általános száma	száma	általános száma	száma	általános száma	száma	általános száma	száma	általános száma	száma	általános száma	száma	általános száma	száma	általános száma	száma	általános száma	száma	általános száma	száma	általános száma	száma	teljes ⁵			
Lke-3	720	16	40	O							30	§	6,0	6,5	0,6	50	teljes ⁵	-								
Vt-v-g	1.000	-	-	SZ, Z							60	§	7,0	7,5	1,5	10	részleges ⁵	-								
Vt-v-l	1.500	-	-	SZ							35	§	12,5	12,5	1,5	30	részleges ⁵	-								
Vt-v-i	2.000	-	-	SZ, Z							40	§	12,5	12,5	1,8	20	részleges ⁵	-								

6.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A telekcsoporthoz újraosztással érintett terület tervezett telekalakításának megvalósíthatósága érdekében a terület meglévő szabályozásának pontosítása történik, továbbá a terület egy kisebb részén a jelenlegi Vt területfelhasználás helyett kertvárosias lakóterület kerül meghatározásra.

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):
 - A 2257/43-45 hrsz.-ú telkek részterülete településközpont vegyes terület területfelhasználásból kertvárosias lakóterület területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. (0,86 ha Vt > Lke)



tervezett TSZT tervlap részlete

- TSZT 2. melléklet A szerkezeti terv leírása: nem módosul
- TSZT 3. melléklet Változással érintett területek: A 3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások alfejezet kiegészül a módosítás tekintetében.
- TSZT 4. melléklet A település területfelhasználás területi mérlege: A területi mérleg táblázata módosul a kertvárosias lakóterület és településközpont vegyes terület kapcsán.
- TSZT 5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: Az 5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel alfejezet kiegészítése a módosítás vonatkozásában.
- TSZT 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítás: nem módosul.

6.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása csupán a szabályozási terv módosítására terjed ki. A telekcsoport úraosztással érintett terület tervezett telekalakításának megvalósíthatósága érdekében, a településszerkezeti terv módosításával összhangban, a meglévő közlekedési hálózati elemek és a területen belüli településközpont vegyes építési övezetek elhelyezkedése módosul. Ezen felül a Meder utca északi oldalán fekvő Lke-3 jelű építési övezet kiterjesztésre kerül északi irányba. A terület egységeken belül javasolt telekhatárok és „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó kerül meghatározásra.

A bölcsőde telkének bővítésére leválasztásra kerülő Vt-v-i jelű építési övezetben meghatározott részterület és a „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” kapcsán a DÉSZ előírásainak kiegészítése szükséges. A javaslat **kék aláhúzással** és a törlés **piros áthúzással** kerül megjelenítésre:

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

- a) lévő területen az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a 18. § (4) bekezdésében meghatározott infrastruktúrafejlesztési tanulmánytervvel és beépítési tervvel összhangban végezhető építési tevékenység, készíthető építészeti-műszaki dokumentáció,
- b) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetés településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhető el.

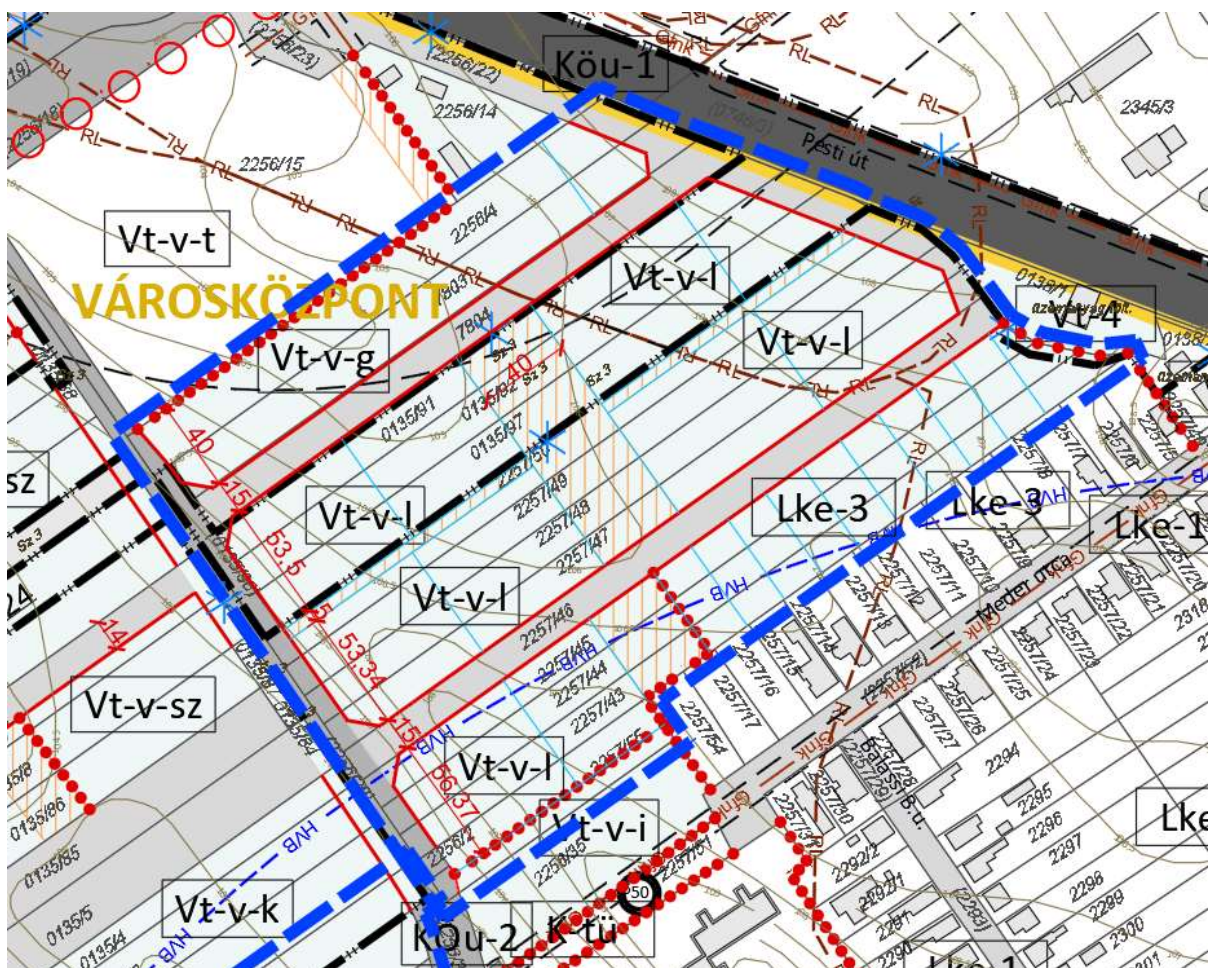
c) Gazdasági területek általános előírásai

c) a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület-en ca) épület, parkoló, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető.

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

d) a 2257/55 hrsz.-ú telket érintő telekalakítás során a 3. mellékletben meghatározott telekalakítási paraméterek figyelmen kívül hagyhatók.”

A DÉSZ 1. mellékletének SZT-13 és SZT-18 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

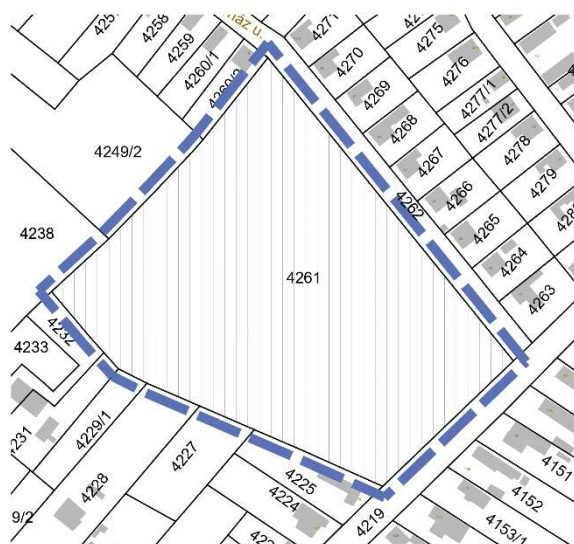


tervezett SZT-13 és SZT-18 jelű szabályozási tervlapok részlete

- A 7804 és a 2257/46 hrsz.-ú telkek területét érintve kerül meghatározásra egy-egy 15 méter szélességű KÖu-3 jelű övezet.
- A 0135/91-92, 0135/69, 2257/47-50 hrsz.-ú telkek fennmaradó része Vt-v-I jelű építési övezetben kerül meghatározásra, mely tömb belsejében „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó kerül feltüntetésre.
- A 2257/43-45 hrsz.-ú telkek nagyobb, északnyugati részterületén Lke-3 jelű építési övezet kerül meghatározásra, mellette a Vt-v-I jelű építési övezet megtartásra kerül és azon belül egy területérszen „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó kerül feltüntetésre.
- A 2257/55 hrsz.-ú telekből egy keskeny sáv leválasztásra kerül és Vt-v-i jelű építési övezetbe kerül átsorolásra, fennmaradó része magad Vt-v-I jelű építési övezetben.

7. VOLT GYÓNI BÚCSÚ TERÜLETÉNEK (4261 HRSZ-Ú TELEK) SZABÁLYOZÁSA

A fejlesztési terület a Kossuth Lajos út – Kossuth Lajos út – Luther utca – Malom utca – Kórház utca által határolt tömb keleti csücskében fekszik. A tömböt határoló utcák megjelenése falusias karakterű, a tömb belső területeinek nagy része beépítetlen terület, ahogy a szóban forgó 4261 hrsz.-ú telek is hasznosítatlan, jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező terület.



a fejlesztési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve

71

7.1. TELEKVIZSGÁLAT

A fejlesztési terület egyetlen telket foglal magába, az önkormányzati tulajdonú 4261 hrsz.-ú művelésből kivett sporttelep telkét. A telek jelenleg beépítetlen, hasznosítatlan terület.

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

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
4261	önkormányzati terület	29.024,1306 m ² (2,90 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett sporttelep

7.2. FEJLESZTÉSI CÉL

Az Önkormányzat a 4261 hrsz.-ú telek egy részének lakóterületi fejlesztését tűzte ki célul, melynek kapcsán elkészült az előzetes telekalakítási javaslat. A telek lakóterületi fejlesztéssel érintett telekrészén, a szomszédos területekhez hasonló területfelhasználás és beépítési karakter kialakítása a cél.

A kialakítandó új lakótelkek, valamint a környező lakóterületek adottságaihoz illeszkedően egy meglévő vagy egy újonnan bevezetésre kerülő Lf-... jelű építési övezet kerül meghatározásra. A fejlesztéssel érintett telek fennmaradó kisebb területrésze marad a jelenlegi Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználásban és Vt-2 jelű építési övezetben.

Az új lakótelkek feltárására egy 12 méter széles közlekedési célú telek kialakítása is tervezett, mely önkormányzati tulajdonú helyi közútként kerül kialakításra.

Az alábbiakban az önkormányzati adatszolgáltatás szerinti előzetes telekalakítási terv látható:



telekalakítási terv az előzetes telekhatárok és helyrajzi számok feltüntetésével

72

7.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

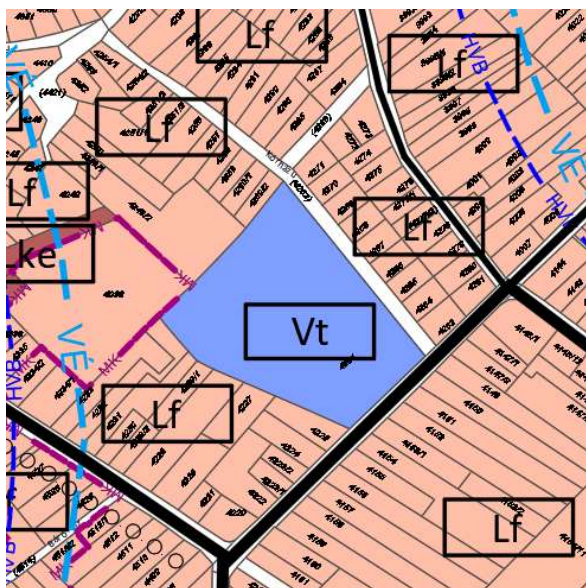
A 4261 hrsz.-ú telek Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználásban és Vt-2 jelű általános vegyes rendeltetésű terület építési övezetben fekszik. A tömb nyugati sarkán Lke jelű kertvárosias lakóterület és Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezet került meghatározásra, míg a tömb további telkei mind Lf jelű falusias lakóterület és Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetben fekszenek.

A rendezési telket magába foglaló tömb a Luther negyed kiemelt jelentőségű városrészbe tartozik.

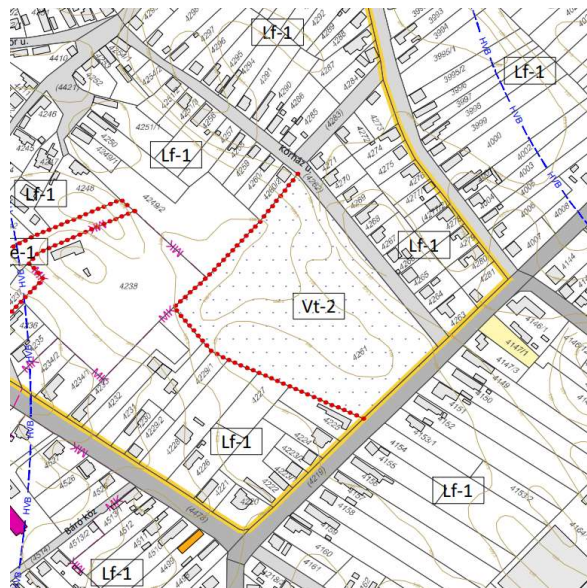
Nyugati sarka a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe által érintett, továbbá érinti a 4793 hrsz.-ú telken található Vízmű II. kútcsoport 1. 2. számú vízmű kutak vízbázis hidrogeológiai „B” zónájának védő övezete.

A 4531/1 és a 4524 hrsz.-ú telkeken álló műemléki védelemmel rendelkező épületek (Zlinszky-kúria, Damján-kúria) műemléki környezetébe beletartozik a szóban forgó tömb 4235, 4236 és 4238 hrsz.-ú telkei, melyek közül az utóbbi a fejlesztéssel érintett telekkel szomszédos.

A 4261 hrsz.-ú telek „Telekalakítás sajátos jogintézménye” szabályozóval érintett.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-23)

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része a területfelhasználásokról és a közlekedési célú területek szerkezeti tervlapon történő ábrázolásának módjáról:

„A Köu-á területfelhasználás jelölésének alkalmazása

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

A szerkezeti tervlap alkalmazásakor, illetve a területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során ezen Köu területfelhasználási kategóriába sorolt – gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú – közterületeket azok felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Ennek megfelelően a szerkezeti tervlapon ilyen módon jelölt, és Köu-á területfelhasználásba sorolt, gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út, közterület megszüntetése, valamint új kialakítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

(...)

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

(...)

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

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

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

A többnyire magastetős (nyereg-, sátoztetős) kialakítású, földszintes és emeletes épületek mellett, lapos tetőségek is fellelhetők. Főként a Bartók Béla út mentén számos városiasodást szimbolizáló épület jelenik meg. A településközpont vegyes területekre többnyire a kertvárosi területfelhasználású tömbökre jellemző beépítési struktúra figyelhető meg.”

A HÉSZ releváns tartalma a rendezési telek kapcsán:

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) A szabályozási vonallal érintett telken

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

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

(7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen

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

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

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

(8) A feltáró szabályozóval érintett területen

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

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

c) a tömb feltárására magánút alakítható.

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

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

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

(...)

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

(2) A Vt területek építési övezetei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

46. § (1) A Vt-1, Vt-2, Vt-2m, Vt-3 és Vt-9, építési övezetekben a „Fő utcai-főtéri rehabilitáció terület” szabályozóval érintett területen

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

b) az előkert mélységében oldalsó telekhatáron kerítés nem létesíthető;

c) amennyiben településrendezési szerződésben foglaltak alapján a kialakuló előkert közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként kerül kialakításra, az 4. mellékletben meghatározott kivételes érték alkalmazható.

(2) A Vt-1 építési övezetben lévő 6000 m²-nél nagyobb építési telek esetében a hátsókert 6,0 méter.

(3) A Vt-2 építési övezetben

a) az 5. sz. főúttal közvetlenül szomszédos építési telken új épület fő homlokzatát a szabályozási terven jelölt telepítési vonal irányába kell szervezni, a főút környezetére vonatkozó településképi követelmények figyelembevételével;

b) amennyiben a szabályozási tervben jelölt feltáró szabályozóval érintett helyen magánút vagy közút kerül kialakításra, a telekalakítás során fennmaradó telekrész a szomszédos Vt-2m jelű építési övezet részévé válhat.”

75

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

„3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei

1.	A	A kialakítható építési telek			E	F	G	H	I	J	K	L	M	N			
		B	C	D													
2.	Építési övezet jele	A kialakítható építési telek			a beépítési mód	előkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművesítettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény			
3.		legkisebb terület	legkisebb telek-szélesség e	legkisebb telek-mélysége	előkert	előkert	előkert	előkert	legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke							
4.					előkert	előkert	előkert	előkert									
5.					előkert	előkert	előkert	előkert									
6.		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)					
7.		hátsó	elő	elő	hátsó	elő	elő	elő	hátsó	elő	hátsó	elő	hátsó	elő			
8.	Vt-2	720	-	-	SZ		45	50 ^{E2}	§	-	10,5	21 ^{E1}	1,5	1,7 ^{E2}	10	teljes ¹	E1: szakrális építmény E2: 46. § (1) c)

7.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezési feladat során a 4261 hrsz. -ú telek egy nagyobb részén falusias lakóterület kerül kialakításra 16 db új építési telekkel (köztük 3 saroktelekkel), valamint a telkek feltárására egy új 12 m szélességű közlekedési célú telek is kiszabályozásra kerül KÖu-3 övezetként. A fennmaradó telekrész területfelhasználás és övezeti váltása nem tervezett. A módosítás mind a településszerkezeti terv, mind a helyi építési szabályzat módosítását igényli.

A tervezett tömbkialakítás és telekosztás szerint az újonnan létrejövő falusias lakóterületben meghatározott építési telkek

- 725 és 1111 m² közötti területnagyságúak,
- 17- 23 m közötti szélességűek,
- 24-40 m közötti mélységűek.



tervezett telekalakítás bemutatása a tervezési alaptérképen

Az érintett telek területfelhasználás váltását az alábbi táblázat mutatja be a telekalakítási terven szereplő előzetes helyrajzi számok feltüntetésével:

hrsz.	hatályos TFH	területi mérték	változási vázrajzon szereplő új hrsz.	tervezett TFH	területi mérték
4261	Vt településközpont vegyes terület	29.024 m ² (2,9024 ha)	4261/1-10 és 4261/13-18	Lf falusias lakóterület	13.176 m ² (1,3176 ha)
			4261/11	*Lf falusias lakóterület	2191 m ² (0,2191 ha)
				*Vt településközpont vegyes terület	1615 m ² (0,1615 ha)

				4261/12	Vt településközpont vegyes terület	12.042 m ² (1,2042 ha)
--	--	--	--	---------	--	--------------------------------------

*** közlekedési terület területfelhasználásban feltüntetett gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú közterület**

Az alábbiakban a HÉSZ Lf-... jelű építési övezetek előírásai kerülnek bemutatásra:

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

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

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

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

(5) Az Lf építési övezetben lévő építési telken

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

aa) a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével a keletkező szennyvíz elhelyezése – a közcatorna megépítéséig – zárt szennyvíztároló alkalmazásával is megoldható a DÉSZ szennyvízelvezetésre vonatkozó előírásai szerint;

ab) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

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

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

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

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

44. § (1) Az Lf-1, Lf-2, Lf-3 és Lf-4 építési övezetben

a) a fejlesztési területként is jelölt területen a lakáshoz kötelezően előírt gépjármű elhelyezés épületben biztosítható;

b) kerti víz- és fürdőmedence az előkertben nem létesíthető;

c) állattartási és állattenyésztési, mezőgazdasági termék feldolgozási rendeltetés a szomszédos lakóépületek rendeltetészerű használatát nem zavarhatja;

d) trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló melléképítményeket szag- és bűzhatás mentesen úgy kell elhelyezni, hogy azok a szomszédos lakóépületek rendeltetészerű használatát nem zavarhatják;

e) tereprendezés az építési helyen kívül, kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.

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

A HÉSZ 3. melléklet 3.2.3. Falusias lakóterületek építési övezetei című táblázata:

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	
															Az építési övezetben
2.	Építési övezet jele	A kialakítható építési telek			a beépítési mód	előkert oldalkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművesítettség mértéke	a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény	
		legkisebb területe	legkisebb telekszükséglete	legkisebb telekmélysége					legnagyobb utcai homlokzatmagasság	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke					
3.					hátókeret										
4.		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)			
5.		általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel		
6.															
7.	Lf-1	720	14	16	-	O		30	§	4,0	5,0	0,5	40	teljesí	-
8.	Lf-2	900	14	18	-	O		30	§	4,0	5,0	0,5	40	teljesí	-

9.	Lf-3	720	14	-	O	§	30	§	4,0	5,0	0,5	40	teljes [§]	-
						§								
						§								
						§								
10.	Lf-4	900	20	-	O	§	30	30	4,0	5,0	0,5	40	teljes [§]	-
						§								
						§								
						§								

A tervezett telekalakítás az Lf-1 és Lf-3 jelű építési övezetekben valósítható meg. A rendezéssel érintett tömbön belüli falusias lakóterületek mind Lf-1 jelű építési övezetben fekszenek, ezért az új falusias lakóterület területfelhasználás területére az Lf-1 jelű építési övezet meghatározása javasolt.

A kialakításra kerülő telkek területére az Lf-1 jelű építési övezet előírásai fognak vonatkozni, mely szerint:

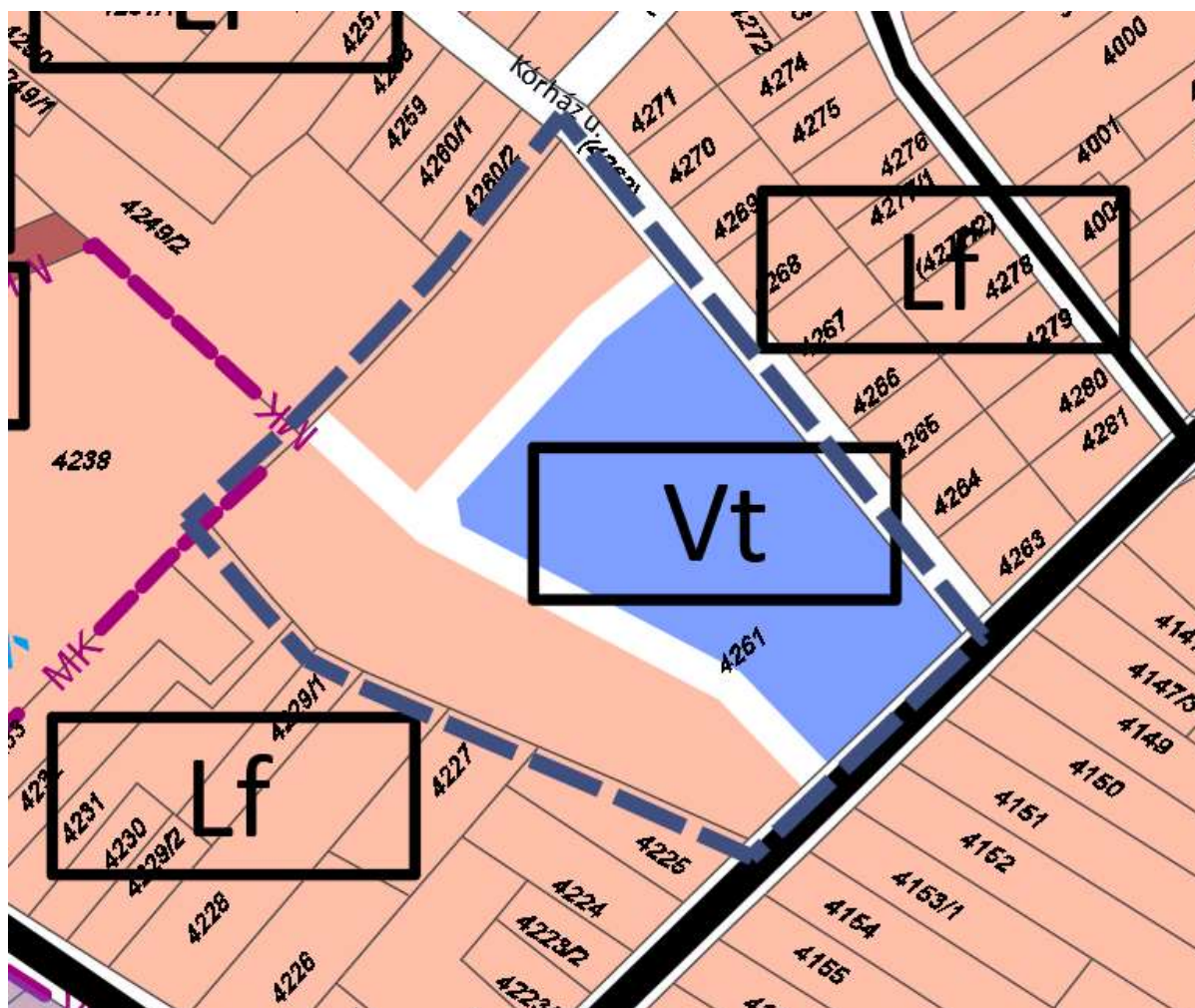
- a kialakítható telek
 - legkisebb területe: 720 m²
 - legkisebb telekszélessége: 14 m (általános), 16 m (kivételes)
 - legkisebb telekmélysége: nincs meghatározva
- a beépítési mód: oldalhatáron álló
- az előkert, oldalkert és hátsókert méretének meghatározása a DÉSZ előírásai szerint történhet,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%
- a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: DÉSZ előírásai szerint történhet,
- a beépítési magasság
 - legnagyobb utcai homlokzatmagassága: 4,0 m
 - az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m
- a szintterületi mutató: 0,5
- a zöldfelületi legkisebb mértéke: 40 %
- a közművesítettség mértéke: teljes (DÉSZ előírásai figyelembevételével)
- a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmények: nincs meghatározva.

7.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A lakóterületi fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az érintett 4261 hrsz.-ú telek egy részterületén Lf jelű falusias lakóterület és az azt feltáró közlekedési terület kerül kijelölésre.

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):
 - A 4261 hrsz.-ú telek részterülete településközpont vegyes terület területfelhasználásból közlekedési terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. **(0,3806 ha Vt > KÖU)**
 - A 4261 hrsz.-ú telek részterülete településközpont vegyes terület területfelhasználásból falusias lakóterület területfelhasználásba kerül átsorolásra. **(0,1,3176 ha Vt > Lf)**



tervezett TSZT tervlap részlete

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

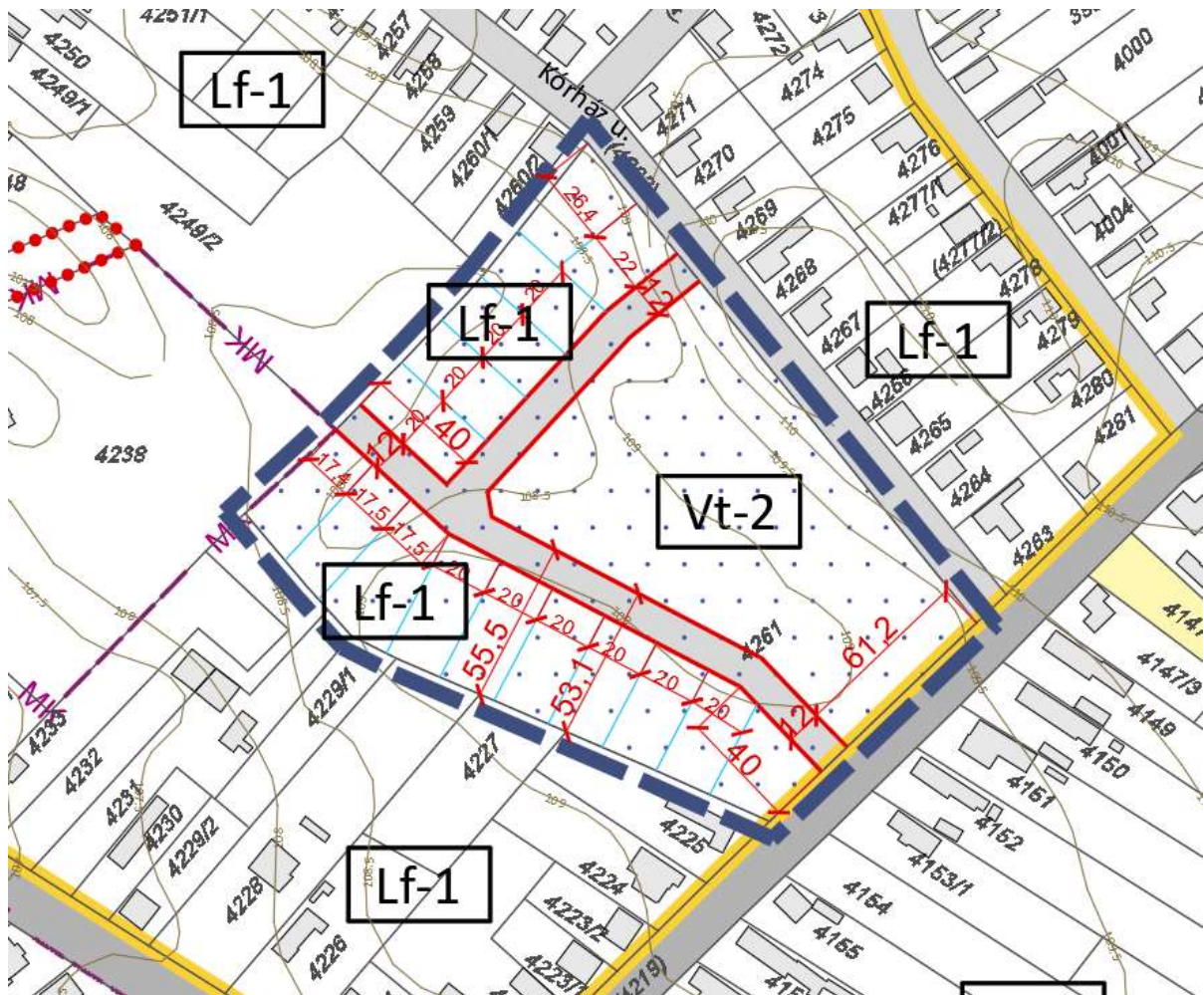
7.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása csupán a szabályozási terv módosítására terjed ki. A telekfelosztással érintett telek részterülete a településszerkezeti terv módosításával összhangban Lf-1 jelű építési övezetben kerül meghatározásra. A telekfelosztás során önkormányzati tulajdonú, 12 m széles közterület kialakítása is tervezett, ezért KÖu-3 jelű övezet kijelölése történik szabályozási vonal meghatározásával. A módosítás nem teszi szükségessé a DÉSZ vonatkozó előírásainak módosítását.

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

- A 4261 hrsz.-ú telek részterületének Lf-1 jelű építési övezetbe sorolása,

- A tervezett telekalakítás szerinti építési telkek határán javasolt telekhatár kerül feltüntetésre,
- A 4261 hrsz.-út telek új lakóterületi feltárása érdekében 12 m szélességű KÖU-3 jelű övezet kiszabályozása.

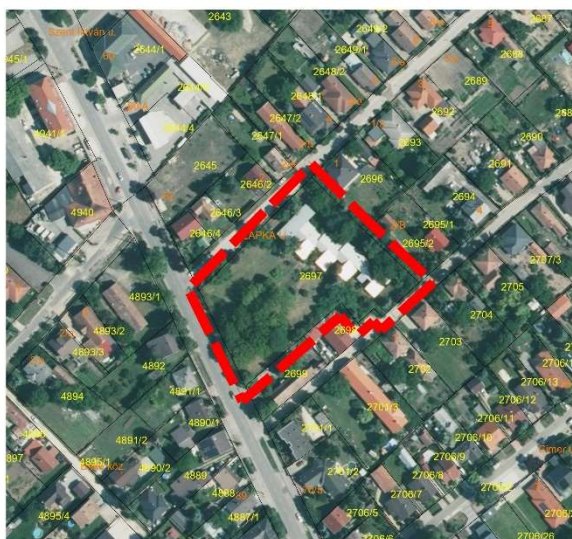


tervezett SZT-23 jelű szabályozási tervlap részlete

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

8. VOLT TÁNCICS ÓVODA TELKÉNEK A SZABÁLYOZÁSA

Dabas belterületén, a Szent István út – Klapka utca – Vörösmarty utca – Táncsics Mihály utca által határolt tömb déli határán fekvő telek tekintetében, az ingatlan szélesebb körű hasznosításának előkészítése érdekében az Önkormányzat a helyi építési szabályzat módosításáról döntött. **A fejlesztéssel érintett terület egy telket foglal magába, a 2697 hrsz.-ú telek teljes területét.**



a fejlesztési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve

81

8.1. TELEKVIZSGÁLAT

A rendezéssel érintett terület telke az önkormányzati tulajdonú 2697 hrsz.-ú telek, melyen egykor óvoda működött. A telek művelésből kivett közösségi ház, a telek északi részén két építmény található, a földszintes volt óvoda épülete és egy kis alapterületű melléképítmény. A telek három közterülettel is határos, a 2661 hrsz.-ú Klapka utcával, a 4794 hrsz.-ú Szent István úttal és a 2700 hrsz.-ú Táncsics Mihály utcával. A terület főbejárata a Táncsics Mihály utcával határos telekrészen került kialakításra, ahol murva felülettel rendelkező parkoló is található. A parkoló területe a Táncsics Mihály utca része.

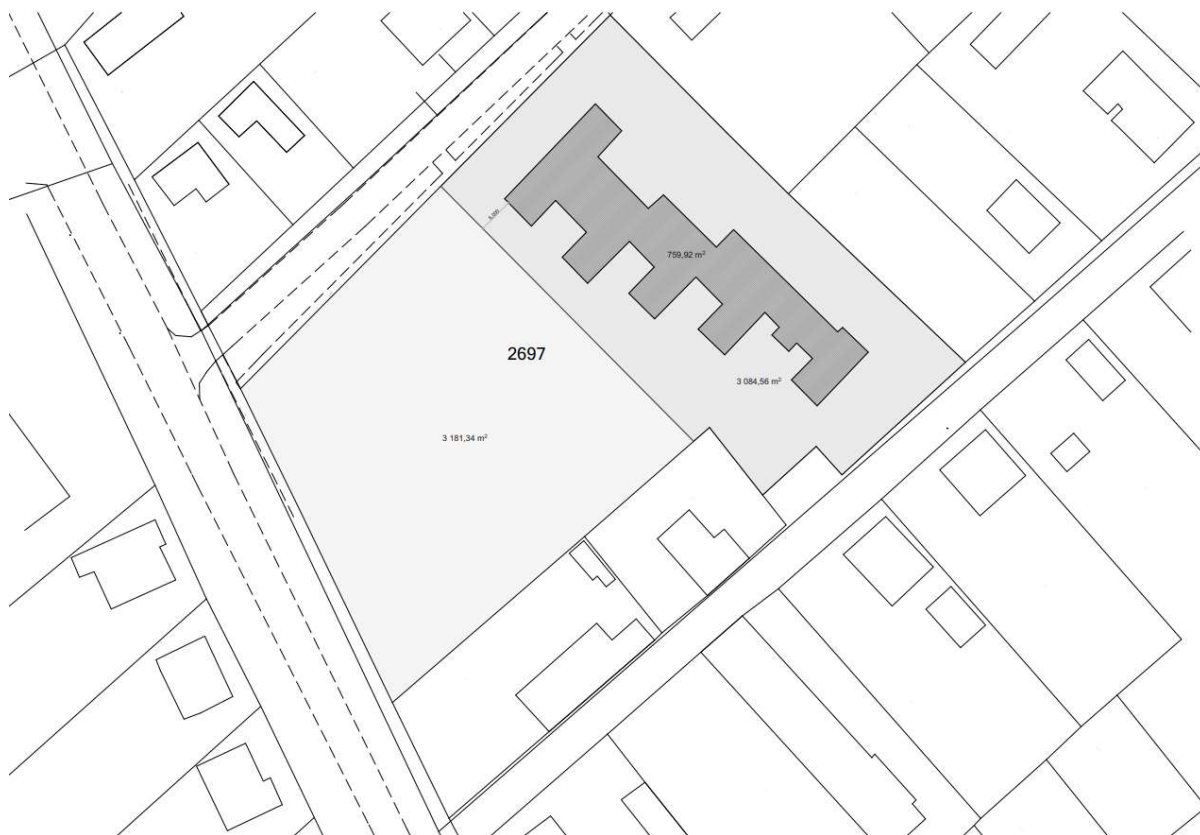
Az alábbi telek alapadatok az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti tervezési alaptérkép alapján kerültek feltüntetésre:

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
2697	önkormányzati terület	6268,2266 m ² (0,62 ha)	773,0479 m ² (12,33 %)	belterületi nem közterület	kivett közösségi ház

8.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A volt intézményterület hasznosítási célja a hatályos településrendezési eszközök 2022. évi elfogadása óta megváltozott. A 2697 hrsz.-ú telek teljes területének hasznosítása érdekében a telek ketté osztása tervezett az önkormányzati adatszolgáltatásként átadott vázlatrajz alapján. A telekosztás

lehetőségének a meghatározása mellett az Önkormányzat a telek olyan építési övezetbe sorolásáról döntött, mely több irányú fejlesztési lehetőséget is kínál, széles rendeltetési kör meghatározásával, többek között és kiemelten pl. autójavító- szerelő műhely, és – vagy lakó rendeltetés (társasház) létesítésének a lehetőségével.



vázlatrajz a fejlesztési telek ketté osztásáról

A következő táblázat az előzőekben ismertetett vázlatrajzban szereplő tervezett telekosztás következtében kialakuló telekméret és beépítettség mértékét mutatja be. A táblázatban szereplő telekméretek és épület alapterület az adatszolgáltatásként átadott koncepcióterv alapján kerültek feltüntetésre.

meglévő telek	telekméret	beépített terület	tervezett új telek	tervezett telekterület	beépítettség alakulása
2697 hrsz.	6265,9 m ² (0,63 ha)	759,92 m ² (12,13 %)	új déli telekrész: 2697/1	3181,34 m ² (0,32 ha)	0,00 m ² (0,0 %)
			új északi telekrész: 2697/2	3084,56 m ² (0,31 ha)	759,92 m ² (24,64 %)

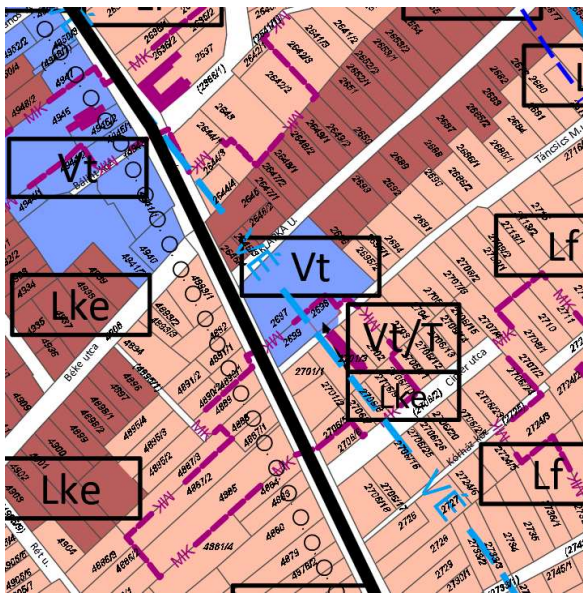
8.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A 2697 hrsz.-ú telek Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználásban és Vt-3 jelű általánosan vegyes rendeltetésű területek építési övezetében fekszik. A fejlesztéssel érintett telek déli részét érinti a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület területe.

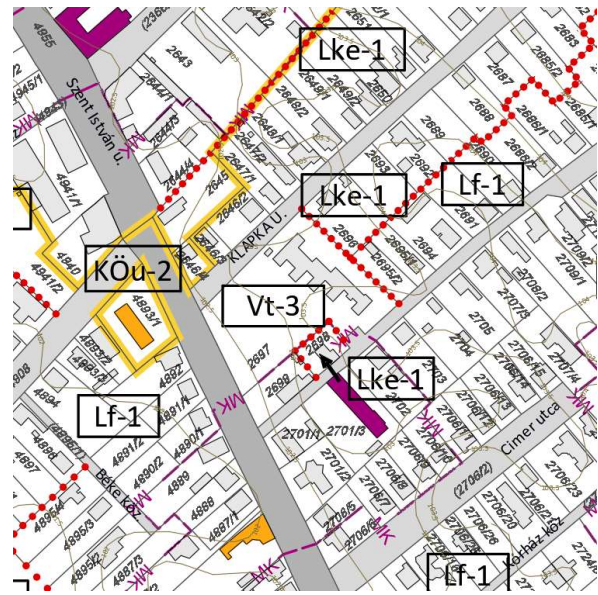
A telket határoló Klapka utca (2661 hrsz.) és a Táncsics Mihály utca (2700 hrsz.) KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetében van. A Szent István utca (4794 hrsz.) KÖu-2 jelű helyi gyűjtőutak területének övezetében tartozik.

A Táncsics Mihály utca és az érintett telek között fekvő 2699 hrsz.-ú telek, az fejlesztési telekkel együtt, Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználásba és Vt-3 jelű építési övezetbe tartozik, azonban a mellette fekvő 2698 hrsz.-ú telek távlati Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználásban és Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználásban van. A telek területe a szabályozási terv szerint Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik.

A 2698 és 2699 hrsz.-ú telkek a 2701/3 hrsz.-ú telken álló műemléki védelemmel rendelkező épület műemléki környezetébe tartoznak.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-17)

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része a településközpont vegyes terület területfelhasználás kapcsán:

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

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

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

A többnyire magastetős (nyereg-, sátoztetű) kialakítású, földszintes és emeletes épületek mellett, lapos tetősek is fellelhetők. Főként a Bartók Béla út mentén számos városiasodást szimbolizáló épület jelenik meg. A településközpont vegyes területekre többnyire a kertvárosi területfelhasználású tömbökre jellemző beépítési struktúra figyelhető meg.”

A HÉSZ releváns tartalma a tervezett telekalakítás és az érintett Vt-3 jelű építési övezet kapcsán:

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

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

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

(...)

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

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

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

(...)

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

(2) A Vt területek építési övezetei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

46. § (1) A Vt-1, Vt-2, Vt-2m, Vt-3 és Vt-9, építési övezetekben a „Fő utcai-főtéri rehabilitáció terület” szabályozóval érintett területen

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

b) az előkert mélységében oldalsó telekhatáron kerítés nem létesíthető;

c) amennyiben településrendezési szerződésben foglaltak alapján a kialakuló előkert közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként kerül kialakításra, az 4. mellékletben meghatározott kivételes érték alkalmazható.

(...)

„(5) A Vt-3 építési övezetben

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

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

- c) önálló helyrajzi számmal rendelkező – építési telken úszó, önálló helyrajzi számmal rendelkező – épülethez önálló telek alakítható, ebben az esetben nem kell figyelembe venni a 3. mellékletben a telekalakításra meghatározott szabályozókat,
- d) amennyiben településrendezési szerződésben foglaltak alapján a kialakuló előkert közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként kerül kialakításra, a Vt-3 jelű építési övezetben a legnagyobb bruttó szintterületi mutató 2,0 kivételes értékkel vehető figyelembe.”

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

„3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N		
	A kialakítható építési telek				Az építési övezetben											
2.	Építési övezet jele	legkisebb terület	legkisebb telekszélesség	legkisebb telekmélysége	a beépítési mód	előkert oldalkert hátsóker	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közműveltség mértéke	a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény		
3.									az épületmagasság	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke						
4.		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)				
5.		általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel			
6.																
10.	Vt-3	4000 ^E	-	-	Z SZ ^H		45	50 ^{H2}	§	9,5	10,5	1,5	2,0 ^{H3}	20 ^{H2}	teljes ^I	E1: 46. § (5) a) E2: 46. § (1) c) E3: 46. § (5) d)

A HÉSZ 4. mellékletében szereplő „4.2. Az építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények” és „4.2.1. Lakóterületek, vegyes területek” táblázata alapján az alábbi rendeltetések, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetőek el a Vt-3 jelű építési övezetben:

- rendeltetés, önálló rendeltetési egység:
 - lakás, tulajdonosi lakás, lakás kizárólag vegyes rendeltetésű épületben,
 - igazgatási, iroda,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói,
 - szállás jellegű (szálláshely szolgáltató), diákszállás, munkásszállás,
 - sport, pihentetést, testedzést szolgáló,
 - kiszolgáló épület.
- melléképítmények:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladékgyűjtő edénytároló,
 - épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
 - közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények.
- egyéb építmények:
 - napkollektor, napelem.

A HÉSZ „4.5. Épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám építési övezetenként történő meghatározása” című táblázata a Vt-3 jelű építési övezet kapcsán nem határozza meg a telkenként kialakítható legnagyobb épületszámot, a telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység számot, a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszámot.

8.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezés során az érintett 2697 hrsz.-ú telek az adatszolgáltatásként átadott vázlatrajz szerinti telekfelosztás, majd az így létrejövő telek területén megvalósítani kívánt rendeltetési körök településrendezési megalapozása történik. A tervezett telkekre a konkrét fejlesztési elképzelések még nem ismertek, az Önkormányzat erre figyelemmel kívánja a beépítési szabályokat megállapítani, az

önkormányzati fejlesztési célok szerint. A módosítás során területfelhasználás váltás nem történik, a feladat vonatkozásában csak a helyi építési szabályzat módosítása tervezett.

A 2697 hrsz.-ú telekre érvényes Vt-3 jelű építési övezetben lakórendeltetés megvalósítható, azonban mind a nem zavaró hatású, mind a zavaró hatású gazdasági rendeltetés tiltott, továbbá 4000 m² az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület vagy a területen önálló helyrajzi számmal rendelkező – építési telken úszó, önálló helyrajzi számmal rendelkező – épülethez önálló telek alakítható.

Tervezői megjegyzés: a HÉSZ tartalmaz egy egyedi szabály jelölést (4000 m²) a legkisebb telekméretnél, de annak sorszáma lemaradt és az egyedi szabályokból is kimaradt az (5) c) pont: úszótelek alakításának lehetősége, így az előírás pontosítása javasolt.

Az önkormányzati szándéknak megfelelően a területre meghatározott építési övezet módosítása szükséges egy újonnan bevezetésre kerülő Vt-17 építési övezetre, melyre az alábbi szempontok szerint kerül meghatározásra:

- a területen többek között legyen létesíthető nem zavaró és zavaró hatású gazdasági rendeltetés egyaránt,
- amennyiben a területen nem zavaró vagy zavaró hatású gazdasági rendeltetés létesítése tervezett, a szomszédos lakó rendeltetések védelme érdekében, további előírások meghatározása szükséges az esetleges negatív környezeti hatások mérséklése érdekében (pl. tömör kerítés létesítése, többszintes növényállománnyal rendelkező zöldfelület létesítése, a kibocsátási értékek lakóterületnek való megfelelése);
- az építési övezetben meghatározásra kerülő beépítési paraméterek szempontjai:
 - a létrejövő új telkek terület kicsivel több, mint 3000 m² nagyságúak,
 - a terület felaprózódása nem támogatott,
 - szabadonálló beépítési mód: 3,0 méter előkert, 6,0 méter oldal- és hátsókert.

86

A HÉSZ 3. mellékletének 3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei című táblázata kiegészül a 33. sorral az alábbiak szerint:

- a kialakítható építési telek
 - legkisebb területe: 3000 m²
 - legkisebb telekszélessége: - *(nincs meghatározott szabályozó)*
 - legkisebb telekmélysége: - *(nincs meghatározott szabályozó)*
- az építési övezetben
 - a beépítési mód: SZ *(szabadonálló beépítési mód)*
 - előkert 3,0 m, oldalkert: 6,0 m, hátsókert 6,0 m,
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:
 - általános: 45%
 - kivételes: 50%^{E1}
 - terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: § *(DÉSZ előírás szerint)*
 - a beépítési magasság
 - legnagyobb utcai homlokzatmagasság: 9,5 m
 - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 10,5 m
 - a szintterületi mutató:
 - általános: 1,5
 - kivételes: 2,0^{E1}
 - a zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %
 - a közművesítettség mértéke: teljes § *(DÉSZ előírás szerint)*
 - beépítési paraméterekhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény:
 - E1: 47/B.§ (1) b)

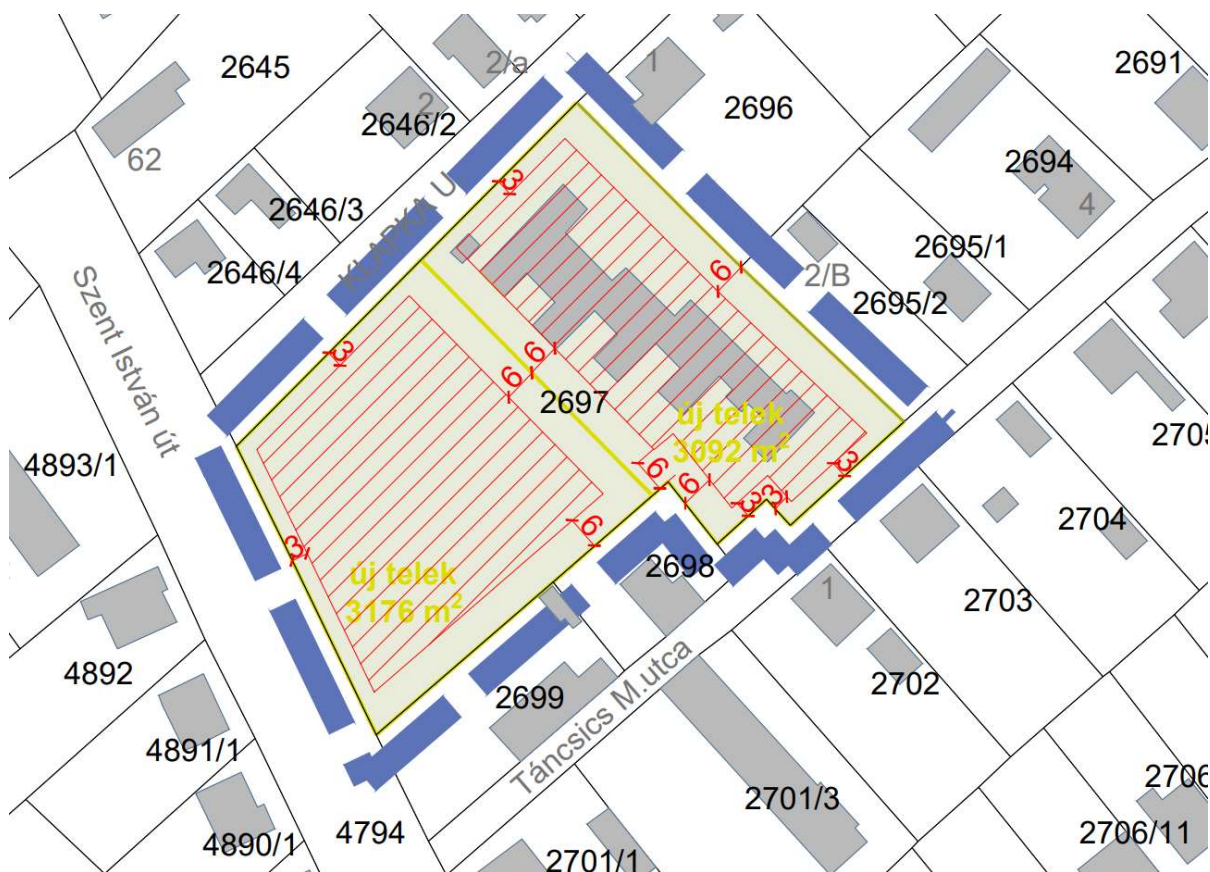
A HÉSZ 4. mellékletében szereplő „4.2. Az építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények” és „4.2.1. Lakóterületek, vegyes területek” táblázata alapján az alábbi rendeltetések, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetőek el a Vt-17 jelű építési övezetben:

- rendeltetés, önálló rendeltetési egység:
 - lakás, szolgálati és tulajdonosi lakás,
 - egészségügyi, szociális, hitéleti,
 - igazgatási, iroda,
 - óvoda bölcsőde, nevelési, oktatási,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói,
 - szállás jellegű, diákszállás, munkásszállás,
 - sport,
 - nem zavaró hatású gazdasági és kisipari,
 - zavaró hatású gazdasági,
 - raktár, tárolás,
 - pihenést, testedzést szolgáló,
 - rekreációs,
 - kiszolgáló épület.
- melléképítmények:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy közműpótló műtárgy,
 - hulladékgyűjtő edénytároló,
 - épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - építménynek nem minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
 - közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények.
- egyéb építmények:
 - napkollektor, napelem.

87

A HÉSZ 4. mellékletében szereplő „4.5. Épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám építési övezetenként történő meghatározása” táblázata alapján a Vt-13 jelű építési övezetben:

- kialakult telekterület vagy építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméret: - *(nincs meghatározott szabályozó);*
- telkenként megengedett legnagyobb épületszám: - *(nincs meghatározott szabályozó);*
- telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket: kialakult telekméret/220, de max. 14 db önálló rendeltetési egység;
- a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám: kialakult telekméret/220, de max. 14 db lakás;
- kulturális negyedben telkenként megengedett lakásszám: - *(nincs meghatározott szabályozó);*
- vonatkozó övezeti előírás: DÉS 47/B.§ (1) d) és e) pontok alapján lakó rendeltetés csak akkor létesíthető, ha a telken nincs a lakó rendeltetést zavaró hatású rendeltetés;



88

A fentiek figyelembevételével a közel két db 3000 m²-es terület nagyságú, Vt-17 jelű építési övezetben meghatározott telkeken közel 1350 m²-es alapterületű épületek elhelyezésére nyílik lehetőség. Az épületeket szabadonálló módon, az előző ábrán bemutatott javasolt építési helyen belül lehet elhelyezni. A telek területén közel 600 m² zöldterület alakítandó ki.

8.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása mind előírások kiegészítésére, mind a szabályozási terv módosítására is kiterjed. A tervezett rendeltetések kapcsán a telekfelosztással érintett 2697 hrsz.-ú telek területe Vt-3 jelű építési övezet helyett egy újonnan bevezetésre kerülő Vt-17 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra. Az Önkormányzat által szolgáltatott vázlatrajz szerinti új telekhatár javasolt telekhatárként feltüntetésre kerül.

DÉSZ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A DÉSZ 45.§-a kiegészül az újonnan bevezetésre kerülő Vt-17 jelű építési övezet tekintetében, továbbá annak részletes szabályai a 47/B.§-ban kerülnek meghatározásra.

A HÉSZ előírásainak kiegészítése **kék aláhúzással** az alábbiak szerint történik:

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

(2) A Vt területek építési övezetei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

47/B.§ (1) A Vt-17 jelű építési övezetben

a) épület elhelyezése településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával történhet.

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

c) az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét telken belül kell biztosítani, a lakó rendeltetéshez szükséges parkolókat épületen belül kell kialakítani.

d) lakó rendeltetés létesítése esetén csak olyan további rendeltetés létesíthető a 4. mellékletben meghatározott rendeltetési egységek közül, mely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

e) nem zavaró hatású vagy zavaró hatású gazdasági rendeltetés létesítése esetén

ea) lakó rendeltetés tulajdonosi lakás kivételével nem helyezhető el.

eb) a 4. melléklettől eltérően telkenként egy fő rendeltetésű épület és további 1 db a fő rendeltetést kiszolgáló épület helyezhető el.

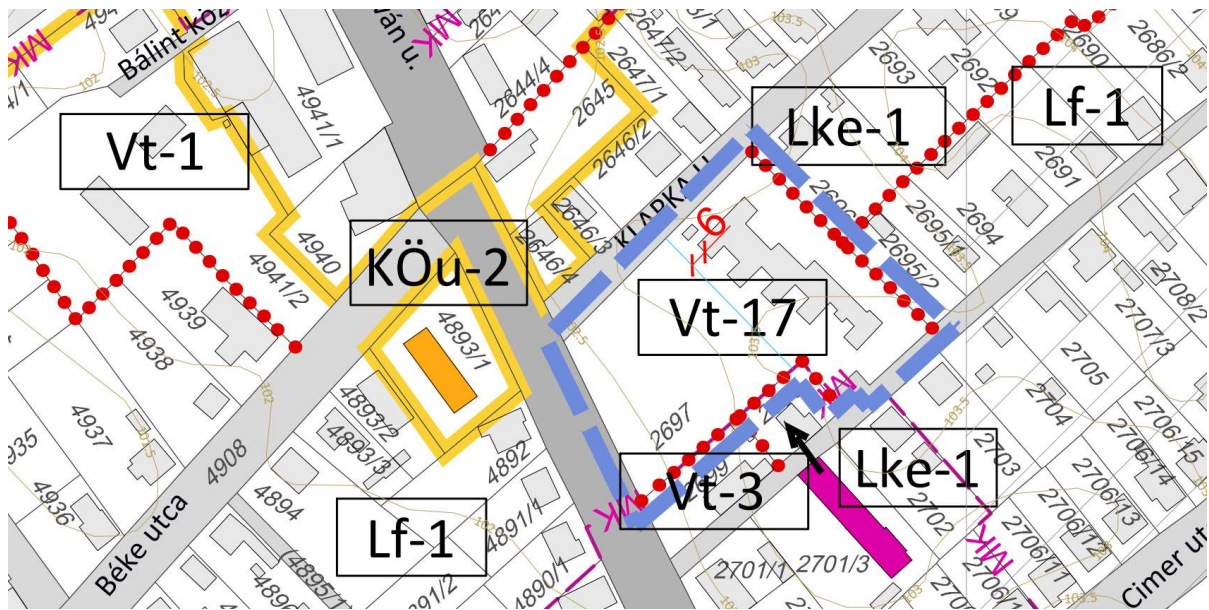
ec) a minimálisan kialakítandó zöldfelületet háromszintű növényállomány kialakításával szükséges betelepíteni, továbbá amennyiben az építési telek lakóövezetbe sorolt telekkel határos, a lakóövezet menti telekhatáron – az építési hely figyelembevételével – telken belül minimum 5,0 m szélességben a településképi rendeletben meghatározott módon zöldfelületi sávot vagy kerítést kell kialakítani vagy zajvédő falat létesíteni.”

89

DÉSZ MELLÉKLET EINEK MÓDOSÍTÁSA

A DÉSZ 1. mellékletének SZT-17 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A 2697 hrsz.-ú telek területe Vt-17 jelű építési övezetben kerül meghatározásra.
- A tervezett telekalakítás szerint javasolt telekhatár kerül feltüntetésre.



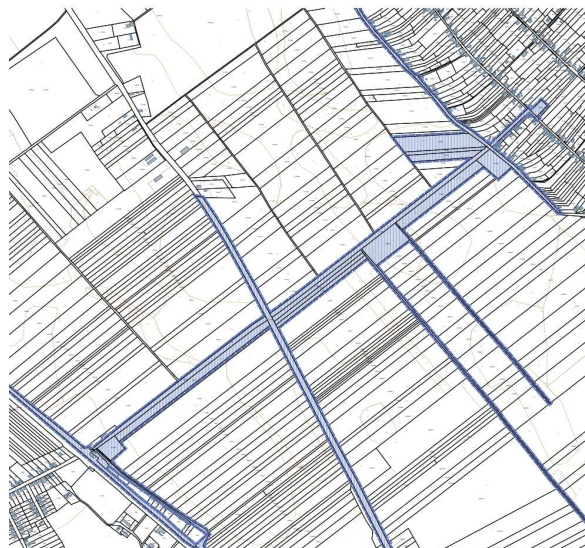
tervezett SZT-17 jelű szabályozási tervlap részlete

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

9. KERÉKPÁRÚT KIALAKÍTÁSA ÉRDEKÉBEN A SZŐLŐSI ÚT (GYÓNI VASÚTÁLLOMÁS – DABAS-SZŐLŐ) KÖZÖTTI SZABÁLYOZÁS FELÜLVIZSGÁLATA

Gyón vasútállomás – Dabasi szőlők között kerékpárút létesítése tervezett a Szőlősi úton a közeljövőben. A kerékpárút tervezése megkezdődött, első tervek elkészültek, azonban az elkészült tervek a régi szabvány szerinti 2,3 méter széles kerékpársáv kialakítását tartalmazza, mely az új szabványnak nem felel meg. Az elkészült tervek aktualizálása a szabvány szerinti 2,6 méter széles kerékpársáv kialakítására folyamatban van.

A kerékpárút megvalósíthatósága érdekében a kerékpárút új szabvány szerinti szélességét figyelembe véve szabályozási vonal meghatározása szükséges a Szőlősi út mentén, az érintett telkek területén. Az újonnan meghatározásra kerülő közlekedési terület okán az érintett területfelhasználási egységek területe kis mértékben csökken.



a fejlesztési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison
(a továbbiakban: tervezési alaptérkép) megjelenítve

91

9.1. TELEKVIZSGÁLAT

A Szőlősi út telkei állami tulajdonú utak, melyet az állami tulajdonú Öregországút keresztez. A 0203/60 hrsz.-ú telek önkormányzati tulajdonú sporttelep. A magántulajdonú 0199/41 és az állami tulajdonú 0199/42 hrsz.-ú telkek erdő művelési ágú erdőterületek, melyek egyben az Országos Adattári Erdőállományba tartozó erdőterületek. A további területigénybevétellel érintett telkek magántulajdonú szántó területek. A Dabasi szőlők területén a fejlesztés érinti az önkormányzati tulajdonú 5701 és a 5755 hrsz.-ú közterületeket, a Szőlősi utcát és Alkotmány utcát, valamint az 5870 hrsz.-ú beépítetlen területet.

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

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
-------	----------	------------	-------------------	--------------------	-------------

Dabas TRE eseti módosítása többrészterületen
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

0179/80	természetes személyek területe	20.523,5287 m ² (2,05 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 3)
0179/81	természetes személyek területe	4523,0979 m ² (0,45 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 3)
0179/82	természetes személyek területe	8047,6367 m ² (0,80 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 3)
0179/83	természetes személyek területe	7654,1473 m ² (0,76 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 3)
0179/99	állami terület	20.655,9447 m ² (2,06 ha)	0 m ²	közút	kivett út
0183/6	állami terület	15.865,5347 m ² (1,58 ha)	0 m ²	közút	kivett országos közút
0199/2	természetes személyek területe	22.839,3534 m ² (2,28 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, Sz 5, Sz 7)
0199/41	természetes személyek területe	6019,9303 m ² (0,60 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	erdő (E 6) <i>(adattári erdő)</i>
0199/42	állami terület	157,4219 m ² (0,01 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	erdő (E 6)
0199/38	önkormányzati terület	8309,6876 m ² (0,83 ha)	0 m ²	dűlőút	kivett út
0203/1	természetes személyek területe	7546,2076 m ² (0,75 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, Sz 5, Sz 7)
0203/2	természetes személyek területe	7173,7284 m ² (0,71 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, Sz 5, Sz 7)
0203/3	természetes személyek területe	7172,9555 m ² (0,71 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, Sz 5, Sz 7)
0203/40	önkormányzati terület	10.886,2493 m ² (1,08 ha)	0 m ²	dűlőút	kivett út
0203/58	természetes személyek területe	16.341,9978 m ² (1,63 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 5, Sz 6)
0203/59	önkormányzati terület	5350,5207 m ² (0,53 ha)	0 m ²	dűlőút	kivett út
0203/60	önkormányzati terület	8685,3047 m ² (0,86 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	kivett sporttelep
0203/61	természetes személyek területe	17.066,1871 m ² (1,70 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 3, Sz 4, Sz 6)
01043	állami terület	68.190,8322 m ² (6,81 ha)	0 m ²	közút	kivett országos közút
0900/43	állami terület	20.209,4919 m ² (2,02 ha)	152,4409 m ² (0,75 %)	vasút	kivett vasútállomás
5701	önkormányzati terület	15.466,5397 m ² (1,54 ha)	0 m ²	belterületi közterület	kivett közterület (Damjanich utca)
5755	önkormányzati terület	3295,1885 m ² (0,32 ha)	0 m ²	belterületi közterület	kivett közterület (Szőlői utca)

5870	önkormányzati terület	2166,0131 m ² (0,21 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
7616	állami terület	1804,0460 m ² (0,18 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
7617	önkormányzati terület	3188,8287 m ² (0,31 ha)	0 m ²	belterületi közterület	kivett közterület

9.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A megvalósítani tervezett kerékpárút kapcsán 2016 novemberében egyesített engedélyezési és kiviteli terv készült „Dabas – Dabas Szőlő közötti kerékpárút építése az 52108 j. út jobb oldalán az 5. sz. főút – Dabas Szőlő Alkotmány utca között” tárgyban. A tervet az Earth Invest Kft. készítette az Önkormányzat megbízásából, Brabanti József (KÉ-T 13-7380) tervezővel.

A 2016-ban elkészült kerékpárút terve az akkori szabványoknak megfelelően készült, azonban időközben a szabvány módosult, így a kerékpárút terveinek felülvizsgálata, módosítása vált szükségessé, mely jelenleg is folyamatban van. A korábbi szabvány szerint a kétirányú kerékpársáv 2,3 méter szélességben volt meghatározva, melyet az új szabvány már 2,6 méter szélességben határoz meg. Amennyiben a tervek a záró véleményezési szakaszra elkészülnek, úgy jelen fejezet frissítésre kerül az új terv tartalmával.

Az alábbiakban az Egyesített engedélyezési- és kiviteli terv Műszaki leírás releváns tartalmaz kerül ismertetésre.

93

„3. TERVEZETT KIALAKÍTÁS

A település geológiai elhelyezkedéséből adódóan kerékpározás szempontjából jó adottsággal bír. Nincsenek kiemelkedően nagy dombok, jellemzően síkvidéki a terület.

A tervezett K1 j. önálló kétirányú kerékpárút a Gyóni vasútállomásnál lévő Beton út – Dabas-szőlő belterületén található Damjanich utca közötti külterületi szakaszon létesül. A Dabas-szőlő belterületi szakaszán az 52108 j. út átépítésével kerékpársáv kerül kialakításra.

A külterület és belterületi szakaszok összekapcsolása az 52108 j. út átépítésével, forgalomcsillapító kapuzat kiépítésével történik.

Az útkategóriának megfelelő alkalmazott tervezési paramétereket az alábbi táblázatot mutatják be:

Név	Tervezési osztály	Tervezési sebesség
<i>Kerékpárút</i>	„C” hálózati szerepű	vt>20 km/h
<i>52108 j. út</i>	K.V.B összekötő út B.V.c gyűjtő út	70 km/h 30 km/h

1. táblázat: Vízszintes vonalvezetési paraméterek (kül- és belterület)

A tervezett burkolat helyszínrajzi és magassági vonalvezetési paraméterei a külterületi szakaszon vt = 70 km/h, míg a belterületi szakaszon vt=30km/h tervezési sebességre alkalmasak.

Az alkalmazott értékek az előírtak megfelelnek, annál kedvezőbbek.”

(...)

3.2.1. Járda építés

A tervezési szakasz elején a Beton út és a vasúti átkelő közötti murvás területen térkő pályaszerkezetű járda épül. A járda nyomvonala érinti a MÁV területéhez tartozó 7616 HRSZ. ingatlant. A járda építés miatt a meglévő kerítés átépítése szükséges. A tervezett járda és az 52108 j. út között szűk területen nyílt árkos vízelvezetés nem biztosított. Kertiszegély kiemelésével 17m hosszban vonalmenti vízelvezetést követően a szűkülettel érintett szakaszon a közút jobb oldalán trapéz kialakítású teherbíró padkafolyóka megtámasztás tervezett. A padkafolyóka végén víznyelő építésével a csapadékvíz a Beton út túl oldalán kiépített nagy tároló kapacitású szikkasztó árokba folyik.

3.2.2. K1 j. kerékpárút

K1 j. kerékpárút a Gyóni vasútállomásnál lévő Beton út – Dabas szőlő belterületi határán húzódó Damjanich utca között került kialakításra 2075m hosszban. A kerékpárút kialakítása úgy került megtervezésre, hogy az 52108 j. országos közúttal közös szikkasztó árok alakuljon ki. Tekintettel arra, hogy az országos közút jelenlegi útpadkája erősen leromlott állapotú szélessége nem megfelelő, így a közös árok kialakítása új útpadka kiépítését követően lehet megvalósítani. Az közút felőli oldalon 1,50m széles mechanikai stabilizációs padka létesül, míg a kerékpárút felőli oldalon 50cm széles földpadka került betervezésre. A kerékpárút vonalvezetése igazodik a közút vonalvezetéséhez.

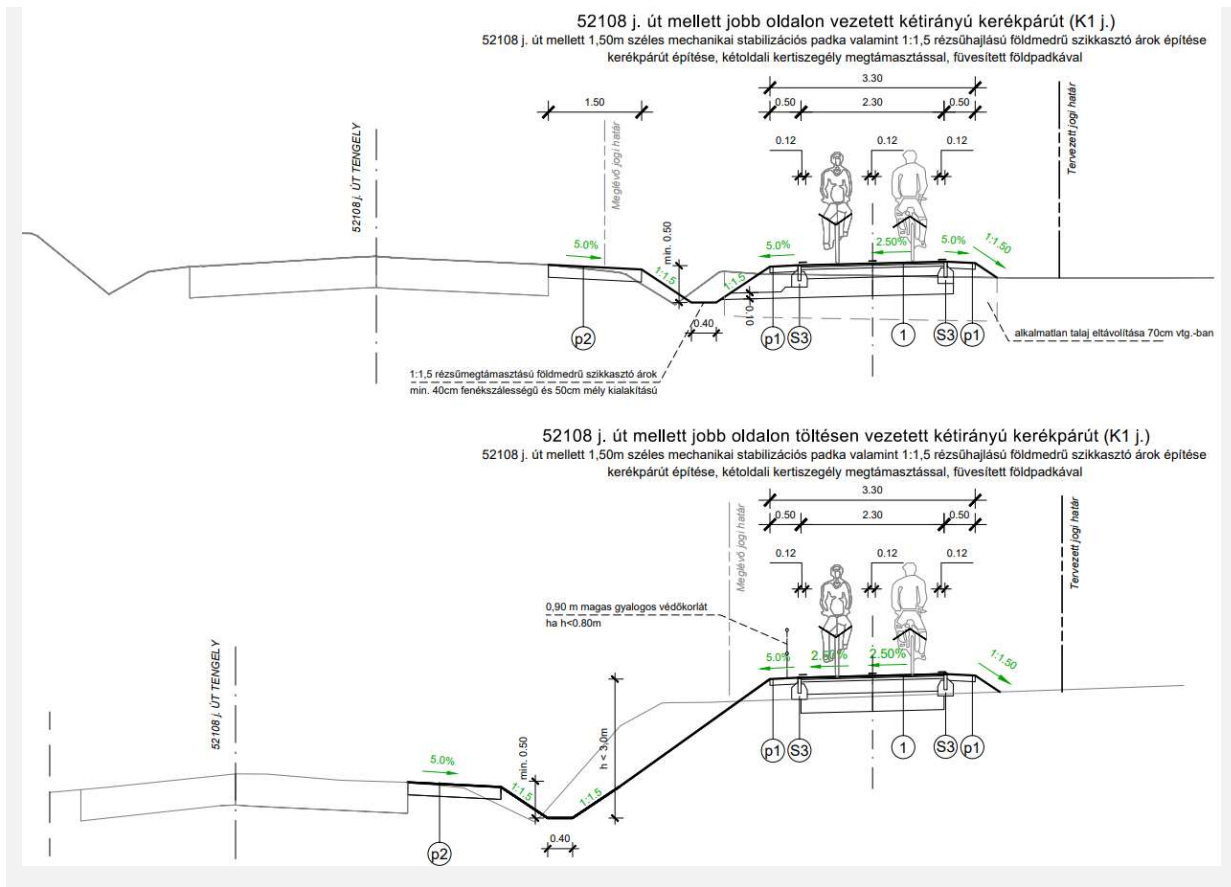
3.2.3. 52108 j. út átépítése

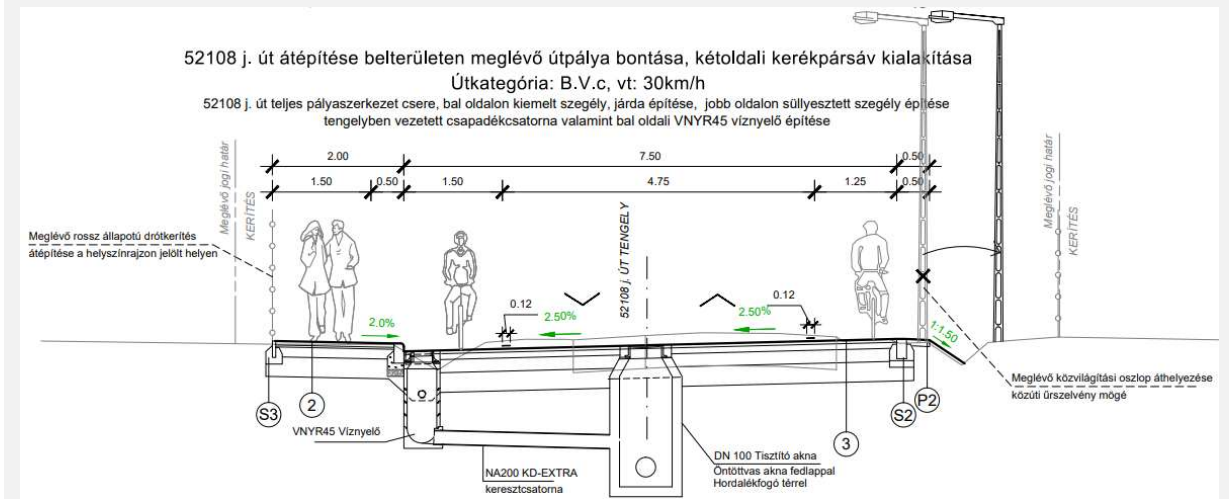
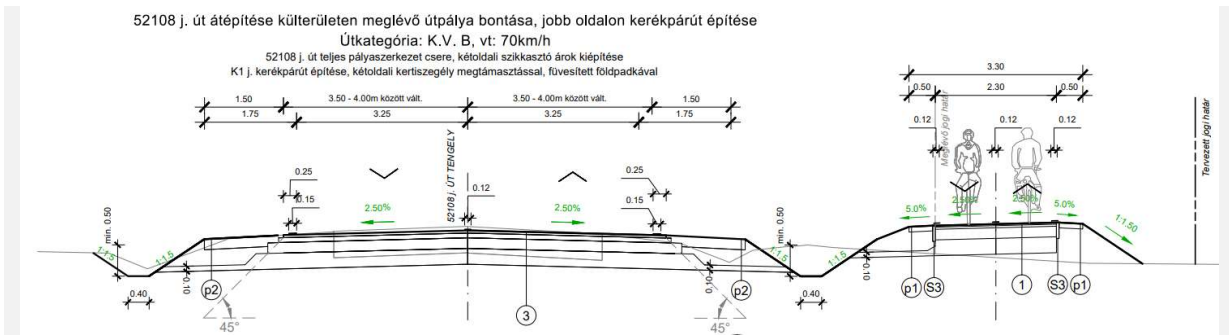
A kerékpáros közlekedés biztonságos kialakítása érdekében a 4+408 – 4+797 km sz. közötti szakaszon az 52108 j. út teljes pályaszerkezettel átépül. Az átépítés célja, hogy a belterületi szakaszon kerékpársáv létesüljön, valamint, hogy a külterület-belterület határán forgalomcsillapító kapuzat létesüljön, ahol a kerékpáros forgalom középszigettel védetten, biztonságosan átvethető legyen. A középsziget kiépítése a egyoldali elhúzással jár. Az elhúzás során alkalmazott ív sugár legkisebb mértéke $R=150m$. Belterületi szakaszon a tervezési sebesség $v_t=30km/h$, tekintettel a szűk beépítési keresztmetszetre, valamint a sűrű közmű érintettségére. A közúti közlekedés számára a mértékadó járműtalálkozásokat

figyelembe véve 4,75m széles útfelület került kialakításra, amely mellett 1,50 valamint 1,25m széles önálló kerékpársáv került kijelölésre. Az útpálya bal oldalán a belterületi szakaszon kiemelt szegély jobb oldalán pedig süllyesztett szegély megtámasztás tervezett. A belterületi részen jobb és bal oldalon meglévő buszmegálló található. Önkormányzat kérésére a bal oldali buszmegálló és az Alkotmány utca között járda létesül. A járda építése érinti a meglévő rossz állapotú drót kerítést, amely átépítése szükséges. A buszmegállóban meglévő utas váró található amelyet át kell helyezni az ingatlan határra. A jobb oldalon lévő buszmegállónál 18m hosszú peron épül.

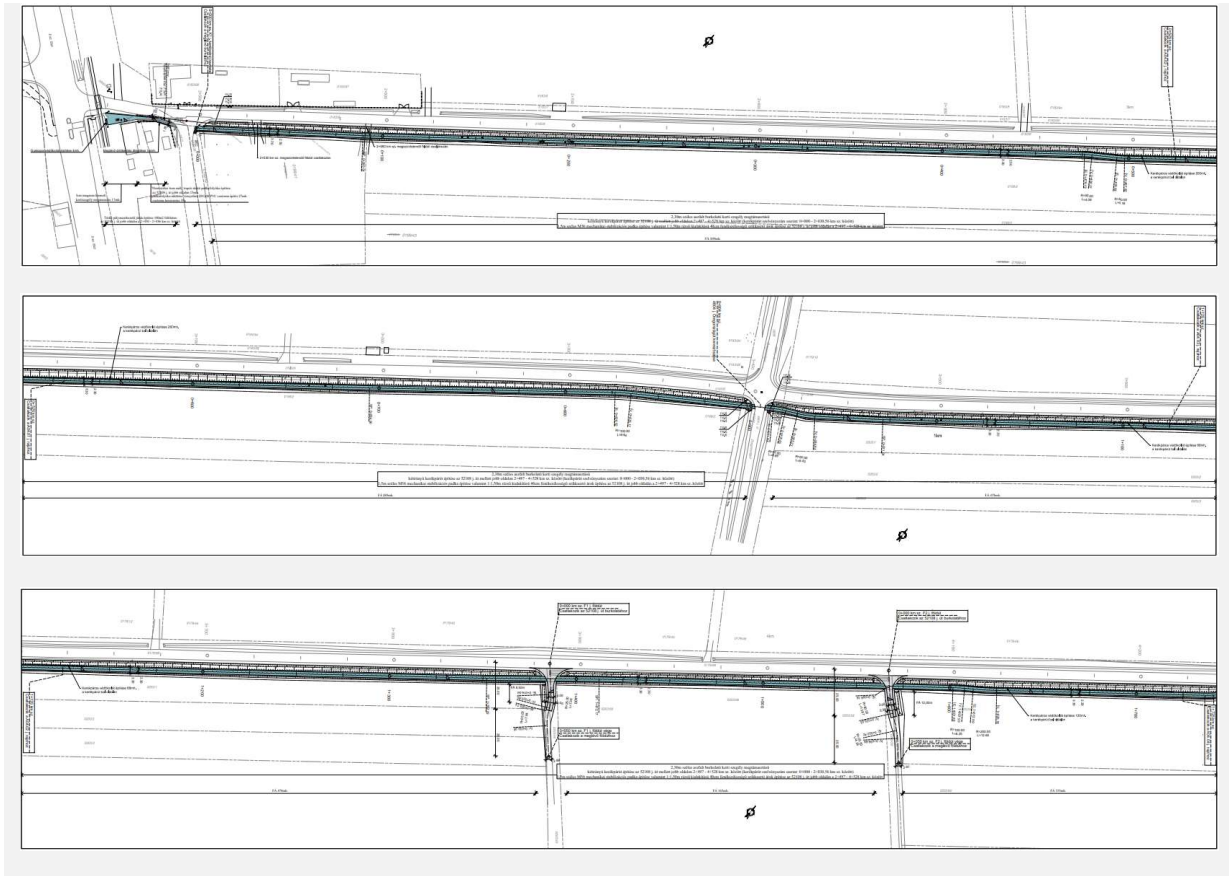
Az útpálya kiszélesítése a már jelenlegi állapotban is közúti úrszelvényt érintő közvilágítási oszlopok áthelyezésével jár.

A tervezett helyszínrajzi kialakítást az A-04. számú rajzok tartalmazzák.

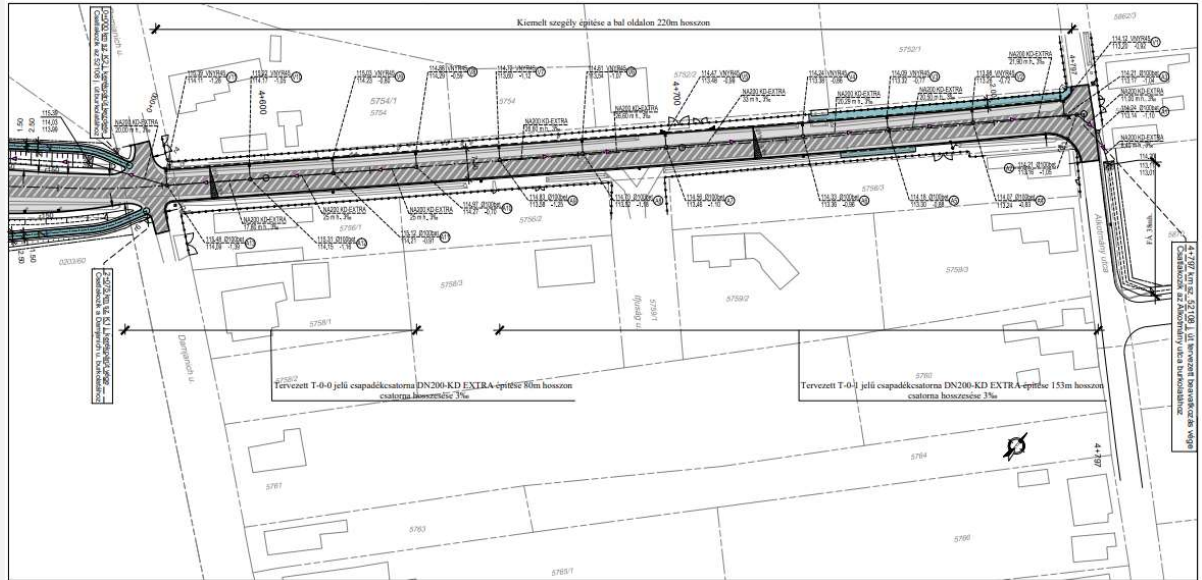
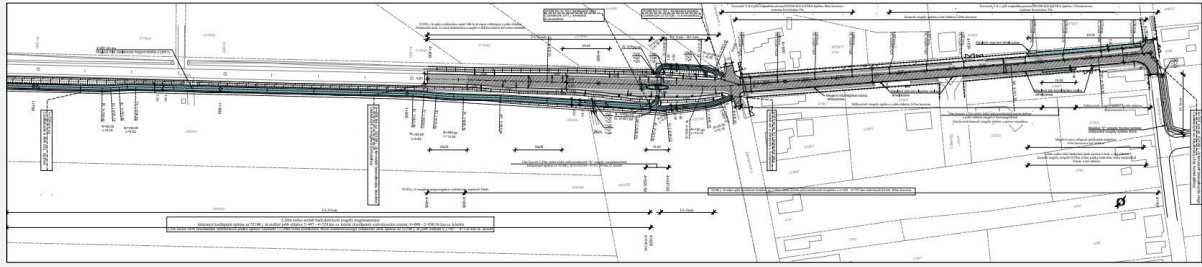




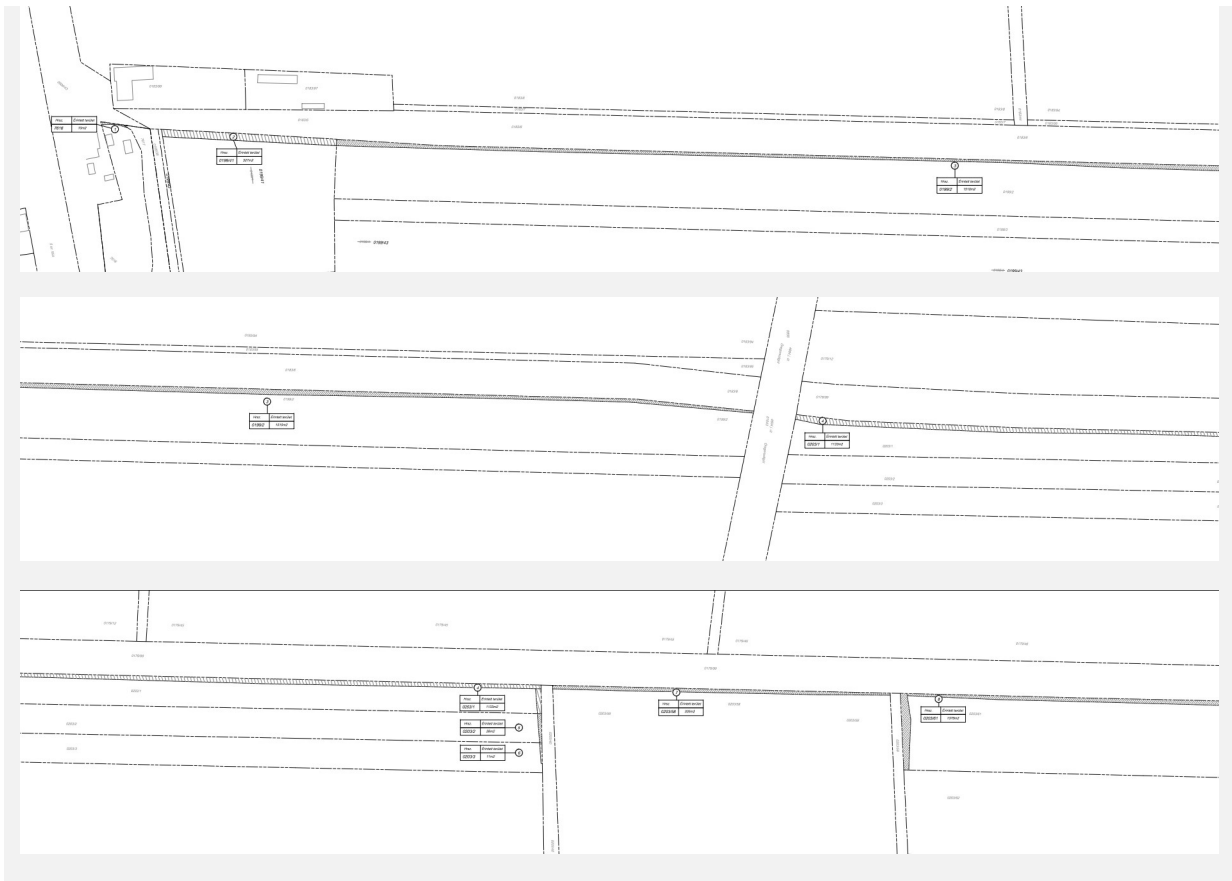
mintakeresztmetszvények (Egysített engedélyezési- és kiviteli terv)

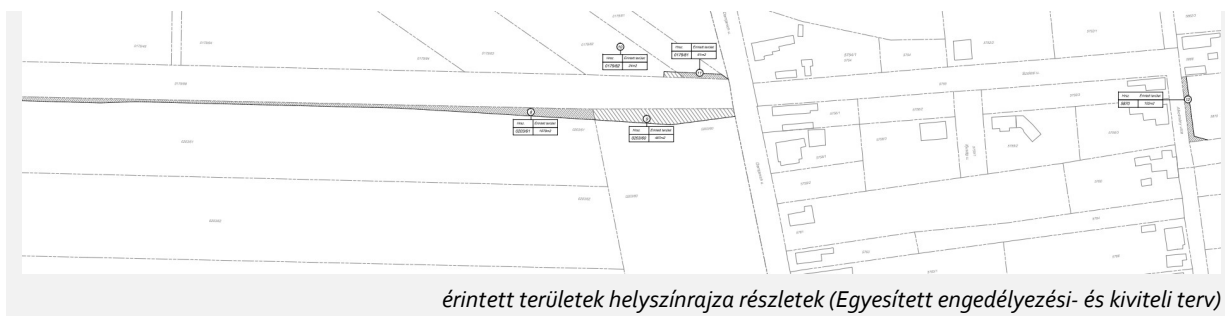


Dabas TRE eseti módosítása többrészes területen
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére



útépítési helyszínrajz részletek (Egysített engedélyezési- és kiviteli terv)





9.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A fejlesztési terület

- a KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználásban és KÖu-2 jelű helyi gyűjtőutak területe, valamint KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetében,
- a Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásban és Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetében,
- a Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználásban és Vt-1 jelű általános vegyes rendeltetésű területek építési övezetében,
- Gip jelű ipari-gazdasági terület és Gip-1 jelű ipari terület építési övezetében,
- K-sp jelű különleges beépítésre szánt sportolási célú terület és G/T jelű távlati általános gazdasági terület területfelhasználásban és K-sp-4 jelű különleges beépítésre szánt sportolási célú terület övezetében
- a Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban és Má-sz1 jelű általános mezőgazdasági hasznosítás területének és Má-t1 jelű mezőgazdasági termelő tevékenység területének építési övezetében és
- Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználásban és Eg jelű gazdasági erdőterület övezetében

fekszik.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-18, SZT-19)

A fejlesztési területet érintő védelmi és korlátozó elemek:

- térségi jelentőségű mellékút 50 méteres védőtávolsága,
- borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területe,

- Toldy utcai 2. számú kút és a Szőlőhegyi iskola kútjának vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet határa.

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része a kerékpárút tekintetében:

„2.7.4. Kerékpáros és főbb gyalogos közlekedés

A városban kerékpársáv/kerékpárút hálózat épült ki az 5202j. út mentén, a Bartók Béla út mentén, a Vörösmarty Mihály úton és Sáriban a 46108j. út mentén Felsőbesnyőig.

A megyei terv szerint térségi kerékpárút lesz az 5202j. út mentén haladó, majd a 4606j. útra fordul kerékpáros útvonal.

Új helyi kerékpáros útvonal kiépítése a Vasút úton (a Kossuth Lajos úttól a Vörösmarty Mihály útig), a Gyón vasútállomás és a Dabasi szőlők között, valamint a Semmelweis-Paragh utcában, és az északnyugati gyűjtőút mentén tervezett.”

A tervezett kerékpárút KÖu-2 és KÖu-3 jelű övezet területén belül kerül megvalósításra. A HÉSZ a közlekedési területekre vonatkozóan az alábbi előírásokat teszi:

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

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N				
1.	Övezet jele	A kialakítható telek		A	a beépítési mód		a beépítési mód		Az övezetben		a szánt-területi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közművelés mértéke		a beépítés paraméteréhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény	
2.		legkisebb terület		beépíthető telek területe	előírt oldalkert		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		a beépítési magasság		a szánt-területi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közművelés mértéke	
3.		legkisebb terület		beépíthető telek területe	hátsó kert		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		a beépítési magasság		a szánt-területi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közművelés mértéke	
4.		legkisebb terület		beépíthető telek területe	hátsó kert		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		a beépítési magasság		a szánt-területi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közművelés mértéke	
5.		legkisebb terület		beépíthető telek területe	hátsó kert		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		a beépítési magasság		a szánt-területi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közművelés mértéke	
6.		legkisebb terület		beépíthető telek területe	hátsó kert		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		a beépítési magasság		a szánt-területi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közművelés mértéke	
7.	KÖu-1	-	-	-	SZ	-	5,0	§	-	3,5	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	KÖu-2	-	-	-	SZ	-	5,0	§	-	3,5	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	KÖu-3	-	-	-	SZ	-	5,0	§	-	3,5	-	-	-	-	-	-	-	-

98

9.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezés során a tervezett kerékpárút által igénybe vett terület területére nő a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott közlekedési célú terület. A módosítás mind a településszerkezeti tervet, mind a helyi építési szabályzatot érinti.

A településszerkezeti terv módosítása során a szerkezeti terv leírás vonatkozó részei, valamint a szerkezeti tervlap módosul. A helyi építési szabályzat módosítása mind az előírások, mind a szabályozási terv módosítását jelenti. Az 1. módosítással összefüggésben a közlekedési területekre vonatkozó előírások kiegészítése szükséges a különböző útkategóriájú területek kapcsolódási pontjainál vagy árok kapcsán az esetleges telekalakítások rugalmas kezelhetősége érdekében.

A hatályos szabályozási terv a Szőlősi út kiszélesítését nem tartalmazza, azonban a Szőlősi út jelenlegi telekszélességében a tervezett kerékpárút nem valósítható meg. Az egyesített engedélyezési- és kiviteli tervben szereplő területigénybevételnél nagyobb terület meghatározása szükséges a módosult szabvány okán. Amennyiben a záró véleményezési szakaszig az új szabvány szerinti közlekedésfejlesztési tervek elkészülnek, úgy jelen fejezet frissítésre kerül az elkészült tervben meghatározott kisajátítással érintett terület tekintetében.

Időközben a 142. vasútvonal fejlesztése kapcsán elkészült az előzetes telekalakítási terv, mely jelen rendezési feladat során, a 0199/41-42 hrsz.-ú telkek tekintetében figyelembevételre kerül. A

vasútfejlesztés kapcsán az igénybevett terület határán szabályozási vonal kerül meghatározásra, így a mellette kialakításra kerülő kerékpárút által igénybevett terület „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozóval kerül meghatározásra.

Ezen felül a szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonal nyomvonalának az igénybe vett terület határára történő igazítása és szabályozási vonallal új közlekedési terület meghatározása történik.

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

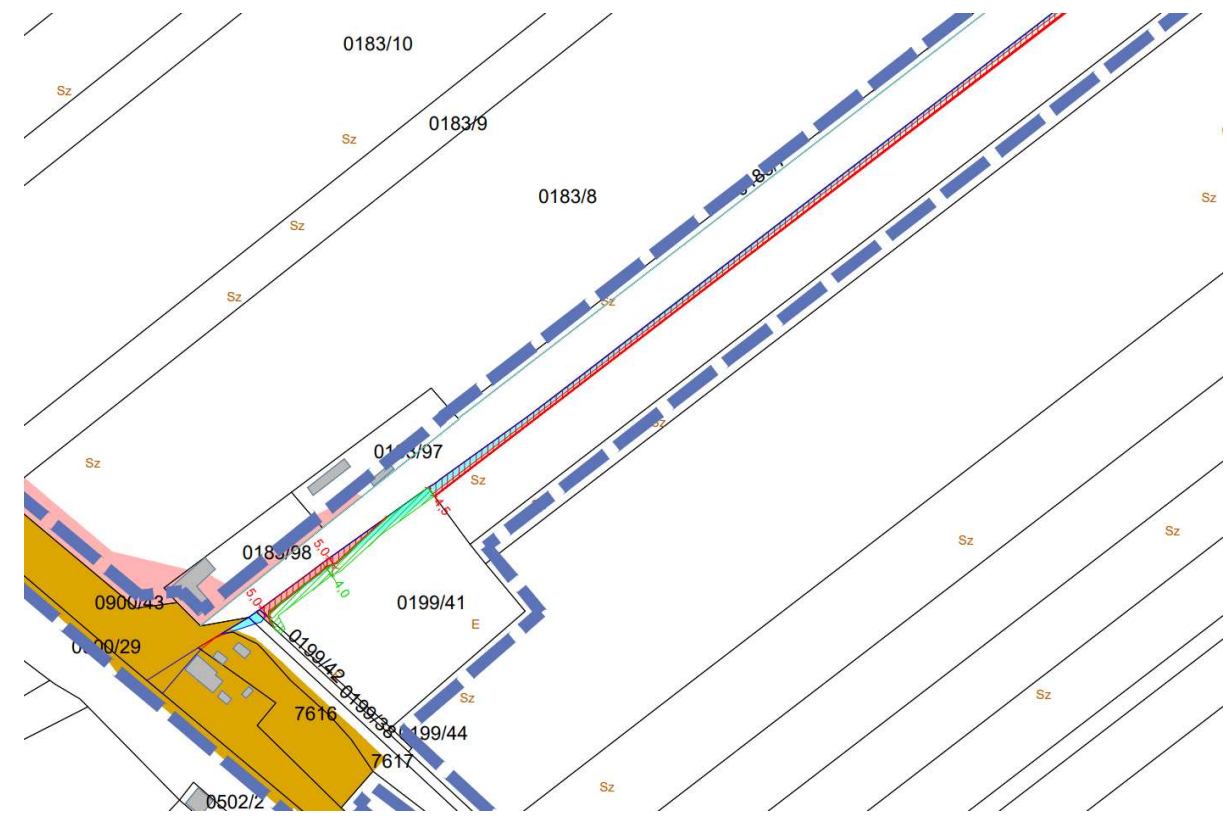
hrsz.	hatályos TFH	területi mérték	tervezett TFH	területi mérték
0179/80	Má általános mezőgazdasági terület	20.523,5287 m ² (2,0523 ha)	KÖu közlekedési terület	9,8419 m ² (0,0009 ha)
			Má általános mezőgazdasági terület	20.513,6868 m ² (2,0513 ha)
0179/81	Má általános mezőgazdasági terület	4523,0979 m ² (0,4523 ha)	KÖu közlekedési terület	92,0277 m ² (0,0092 ha)
			Má általános mezőgazdasági terület	4431,0702 m ² (0,4431 ha)
0179/82	Má általános mezőgazdasági terület	8047,6367 m ² (0,8047 ha)	KÖu közlekedési terület	35,7310 m ² (0,0035 ha)
			Má általános mezőgazdasági terület	8011,9057 m ² (0,8011 ha)
0199/2	Má általános mezőgazdasági terület	22.839,3534 m ² (2,2839 ha)	KÖu közlekedési terület	2611,4825 m ² (0,2611 ha)
			Má általános mezőgazdasági terület	20.227,8709 m ² (2,0227 ha)
0199/41	Eg gazdasági erdőterület	6019,9303 m ² (0,6019 ha)	KÖu közlekedési terület	166,4421 m ² (0,0166 ha)
			Eg gazdasági erdőterület	5853,4882 m ² (0,5853 ha)
0199/42	Eg gazdasági erdőterület	157,4219 m ² (0,0157 ha)	KÖu közlekedési terület	13,4274 m ² (0,0013 ha)
			Eg gazdasági erdőterület	143,9945 m ² (0,0143 ha)
0203/1	Má általános mezőgazdasági terület	7546,2076 m ² (0,7546 ha)	KÖu közlekedési terület	1705,4186 m ² (0,1705 ha)
			Má általános mezőgazdasági terület	5840,789 m ² (0,5840 ha)
0203/58	Má általános mezőgazdasági terület	16.341,9978 m ² (1,63 ha)	KÖu közlekedési terület	527,0194 m ² (0,0527 ha)
			Má általános mezőgazdasági terület	15,814,9784 m ² (1,5814 ha)
0203/60	K-sp és G/T	8685,3047 m ²	KÖu közlekedési terület	568,5301 m ² (0,0568 ha)

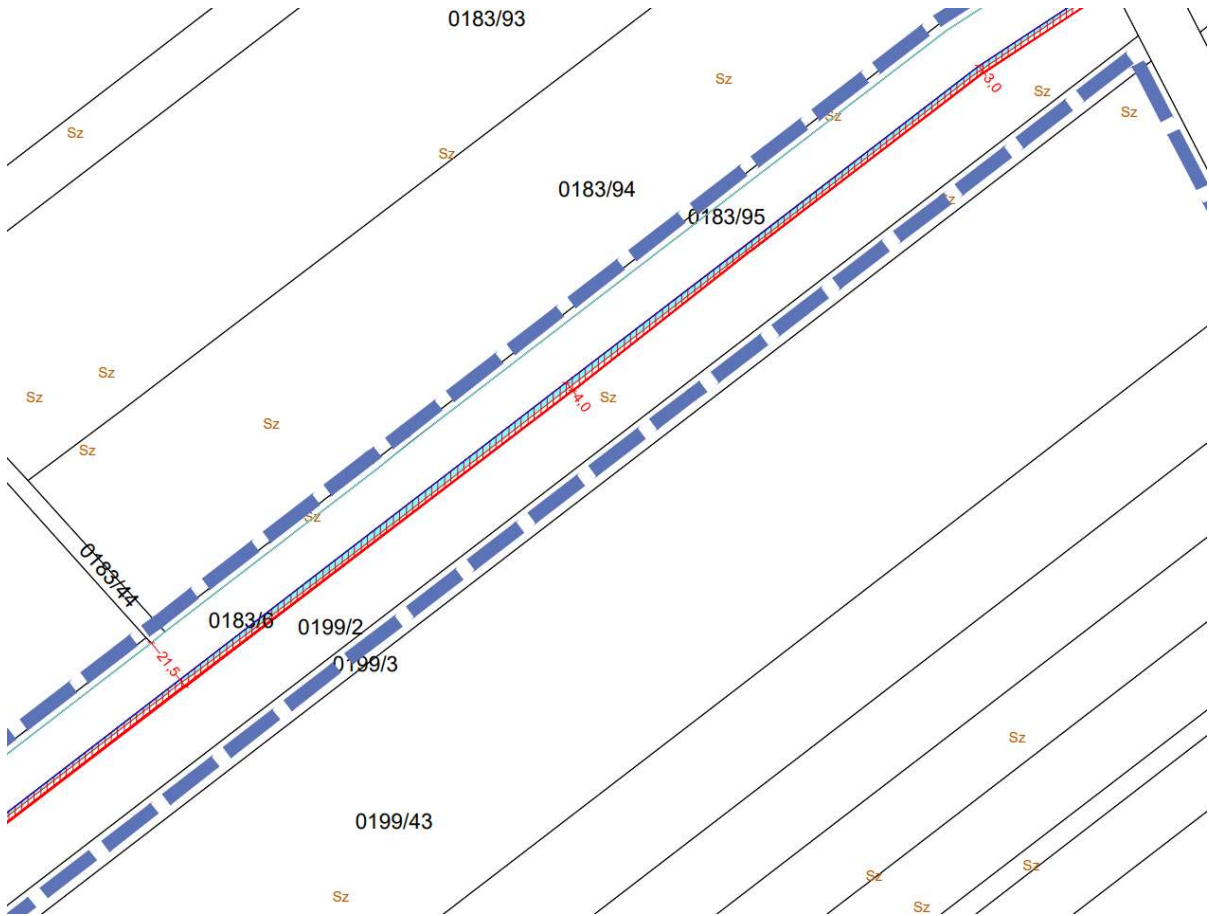
	különleges beépítésre szánt sportterület és távlati általános gazdasági terület	(0,8685 ha)	K-sp és G/T különleges beépítésre szánt sportterület és távlati általános gazdasági terület	8116,7746 m ² (0,8116 ha)
0203/61	Má általános mezőgazdasági terület	17.066,1871 m ² (1,70 ha)	KÖu közlekedési terület	1405,0142 m ² (0,1405ha)
			Má általános mezőgazdasági terület	15.661,1729 m ² (1,5661 ha)

A fenti táblázat alapján 568,5301 m² (0,0568 ha) K-sp és G/T jelű területfelhasználás, 179,8695 m² (0,0179 ha) Eg jelű területfelhasználás és 6386,5353 m² (0,6386 ha) Má jelű területfelhasználás helyett KÖu jelű területfelhasználás kerül kijelölésre. Ezzel a beépítésre szánt területek nagysága 0,0568 ha területnagysággal csökken. A 0199/41-42 hrsz.-ú telkek Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterületek, melyek egy kis részének igénybevétele történik. Az igénybevett 179,8695 m² területnagyságú erdőterület a folyamatban lévő 142. vasútvonal fejlesztése kapcsán indított településrendezési eljárás keretén belül kerül kompenzálásra. A kerékpárút megvalósíthatósága kapcsán várhatóan 396,0055 m² területnagyságú erdőterület kerül felhasználásra, melynek kompenzálása az 1. módosítással összefüggésben történik, mely során összesen 3947 m² Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterület kerül Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználásba visszatorolásra.

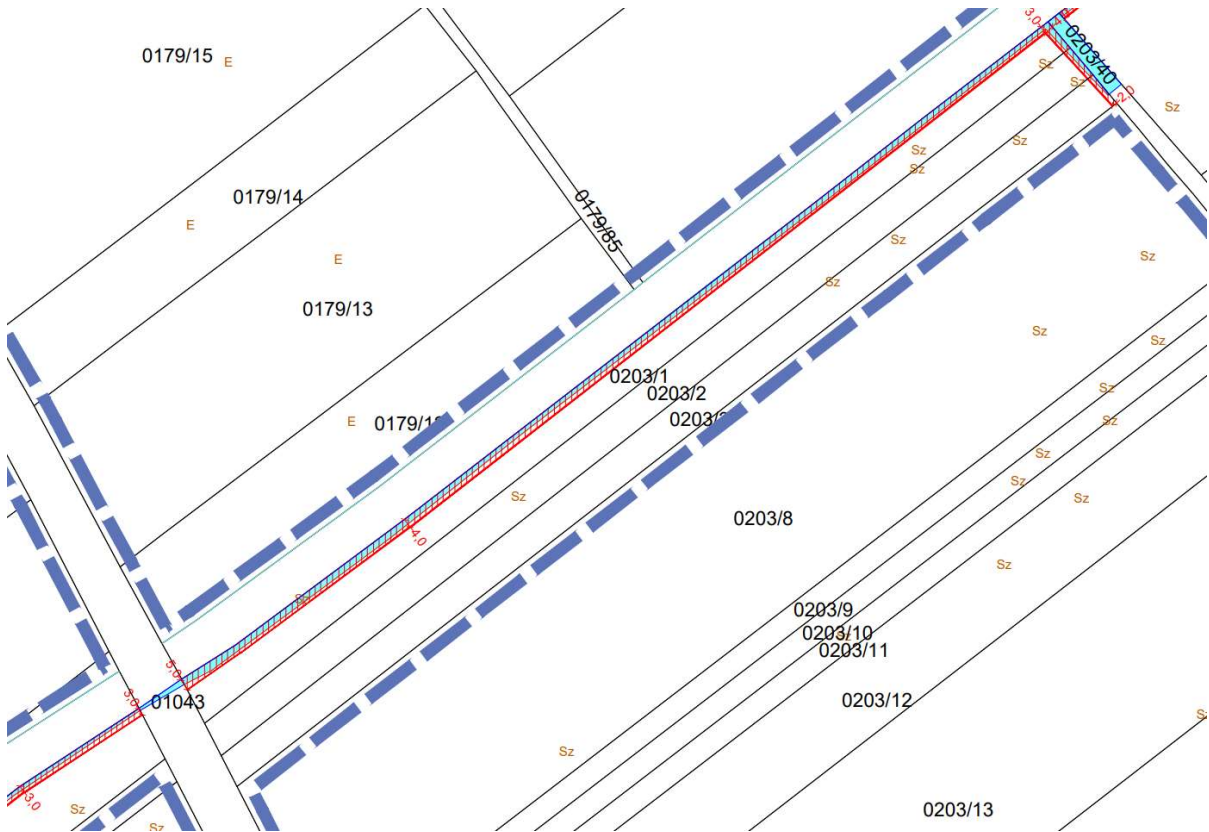
A következő ábrákon világoskék aláfestés jelöli a már elkészült kerékpárút tervben szereplő területigénybevételi területet, a piros sraff jelöli az újonnan kijelölésre kerülő KÖu jelű területfelhasználású területeket és zöld sraff jelöli a „javasolt közlekedés céljára fenntarott terület” szabályozóval érintett területet. Az első ábrán piros (közúti terület) és barna (vasúti terület) aláfestéssel került jelölésre a folyamatban lévő, külön egyeztetési eljárásban módosuló vasúti és közúti közlekedési területek területigénybevételi területe, melyek a 142. sz. vasútvonal rekonstrukciója kapcsán kerülnek meghatározásra.

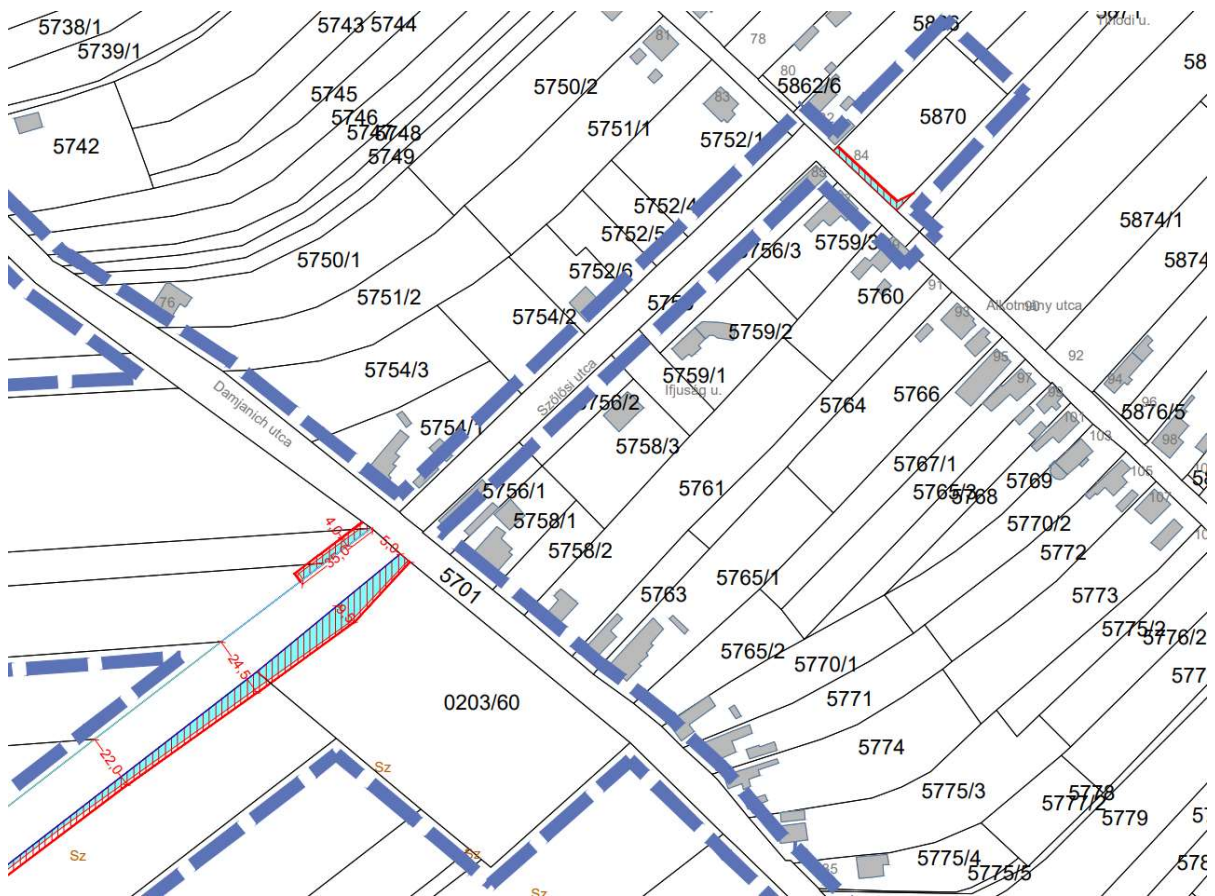
100





101





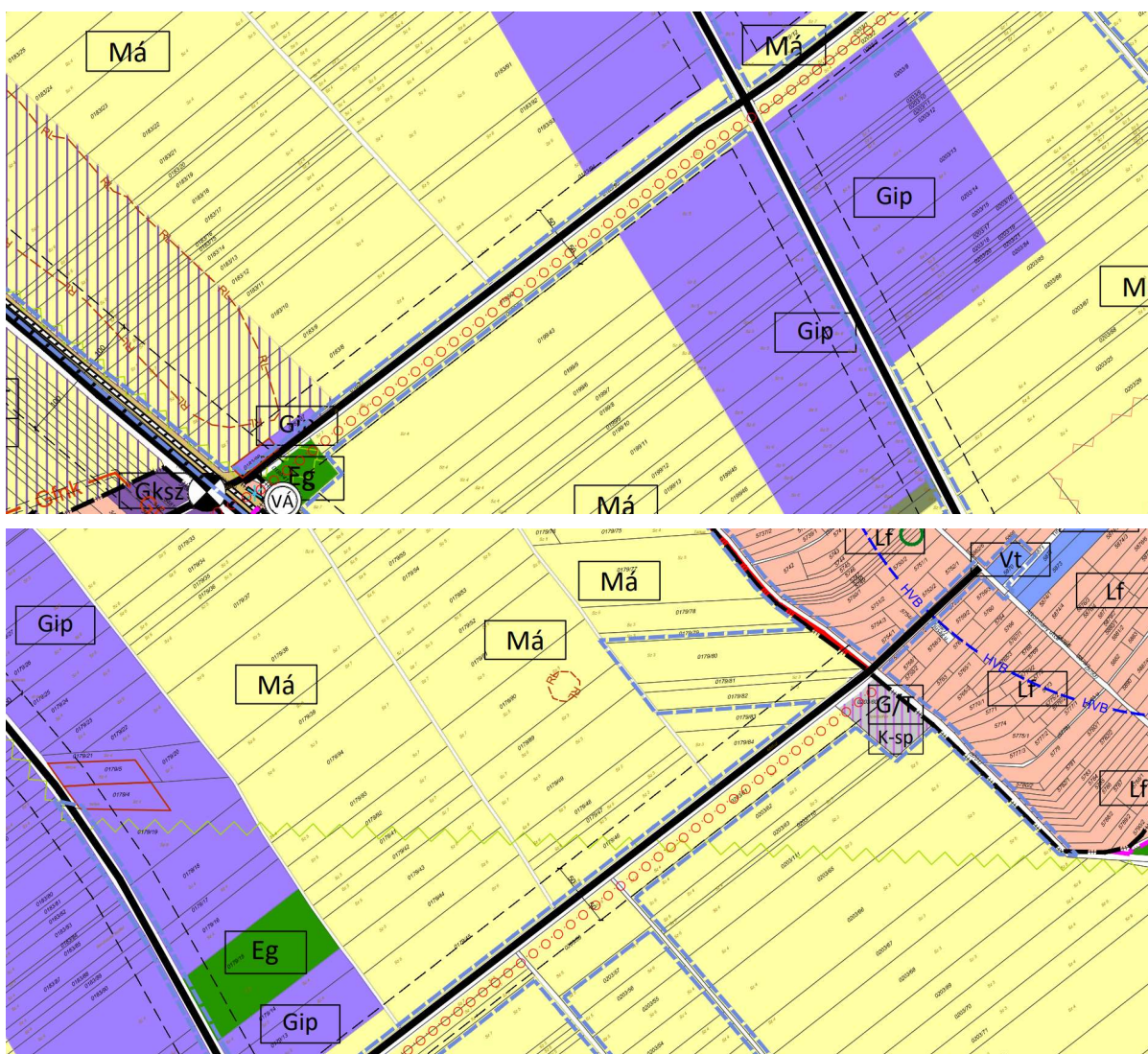
az új közlekedési terület kijelölésének javaslata a tervezési alaptérképen

9.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A telekhatár-rendezéssel érintett telkek területén beépítésre nem szánt területeken belüli területfelhasználás váltása történik és a 0203/60 hrsz.-ú telek tekintetében egy kisebb területrészt beépítésre szánt terület területfelhasználásból beépítésre nem szánt területfelhasználásba kerül átsorolásra. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):
 - A 0179/80-82, 0199/2, 0203/1, 0203/58 és 0203/61 hrsz.-ú telkek részterülete általános mezőgazdasági terület területfelhasználásból közlekedési terület területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. (0,63 ha Má > KÖU)
 - A 0199/41-42 hrsz.-ú telkek részterülete gazdasági erdőterület területfelhasználásból közlekedési terület területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. (0,01 ha Eg > KÖU)
 - A 0203/60 hrsz.-ú telek részterülete különleges beépítésre szánt sportterület és távlati általános gazdasági terület területfelhasználásból közlekedési terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (0,05 ha K-sp és G/T > KÖU)



tervezett TSZT tervlap részlete

- TSZT 2. melléklet A szerkezeti terv leírása: nem módosul
- TSZT 3. melléklet Változással érintett területek: A 3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások alfejezet kiegészül a módosítás tekintetében.
- TSZT 4. melléklet A település területfelhasználás területi mérlege: A területi mérleg táblázata módosul a közlekedési terület, az erdőterület, az általános mezőgazdasági terület és a távlati általános gazdasági terület kapcsán.
- TSZT 5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: Az 5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel alfejezet kiegészítése a módosítás vonatkozásában.
- TSZT 6. melléklet nem módosul

9.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása az előírások kiegészítésére és a szabályozási terv módosítására terjed ki. A telekhatár-rendezéssel érintett telkek részterületei a javasolt településszerkezeti terv módosításával összhangban KÖu-2 és KÖu-3 jelű övezetben kerülnek meghatározásra szabályozási vonal meghatározásával és a hatályos tervlapon szereplő szabályozási vonal nyomvonalának módosításával.

DÉSZ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Az 1. módosítással összefüggésben (lásd a 2.1.6. fejezetet) a DÉSZ 17.§-a kiegészül a (13) bekezdéssel a közlekedési területeken belüli telekalakítások rugalmas kezelhetősége érdekében. Ezen felül a „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” kapcsán a DÉSZ előírásai [kék aláhúzással](#) bemutatva kiegészítésre kerülnek:

„77.§ (6) Az Eg övezetbe tartoznak a gazdálkodási, vadgazdálkodási, faanyag termelési, funkciót betöltő gazdasági rendeltetésű erdőterületek.

(7) Az Eg övezetben

a) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét az övezet területén elhelyezésre kerülő technológiai építmény legfeljebb másfélszeresen haladhatja meg;

b) az épületnek nem minősülő technológiai építmény (pl. magasles) legmagasabb pontja az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét legfeljebb másfélszeres mértékben haladhatja meg;

c) elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el, kizárólag erdőgazdasági céllal a 3. mellékletben és 4. mellékletben foglalt követelmények szerint;

d) a telek összes beépített területe az 1000 m²-t nem haladhatja meg, egy épület legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű lehet;

e) 100.000 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el, meglévő épületen építési tevékenység végezhető, de nem bővíthető;

f) 100.000 m²-nél nagyobb telken legfeljebb egy lakás helyezhető el meglévő épületben, vagy az övezetben elhelyezhető épület építésével egy időben, vagy azt követően létesítve.

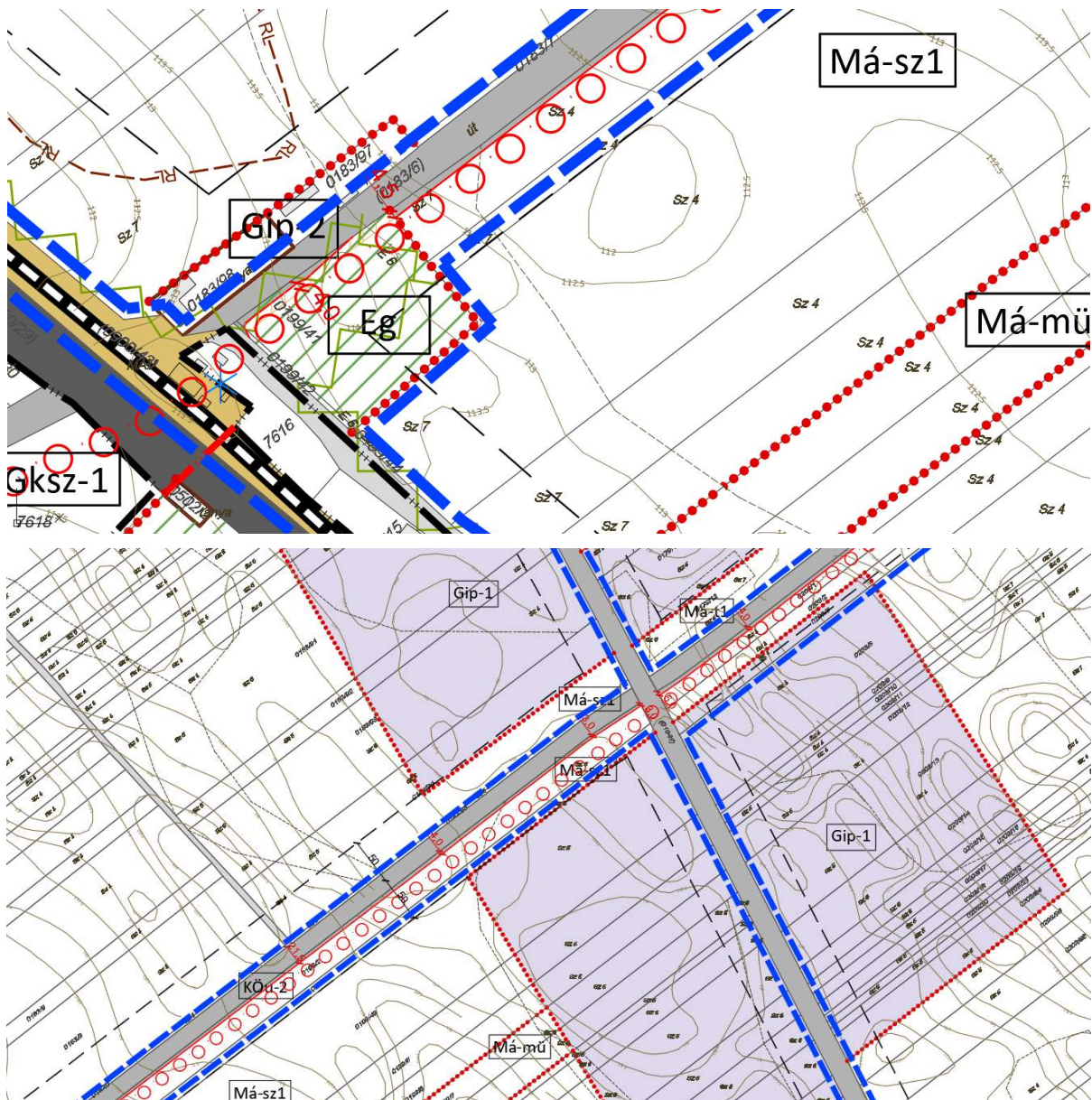
[g\) a szabályozási tervlapon jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület-en](#)

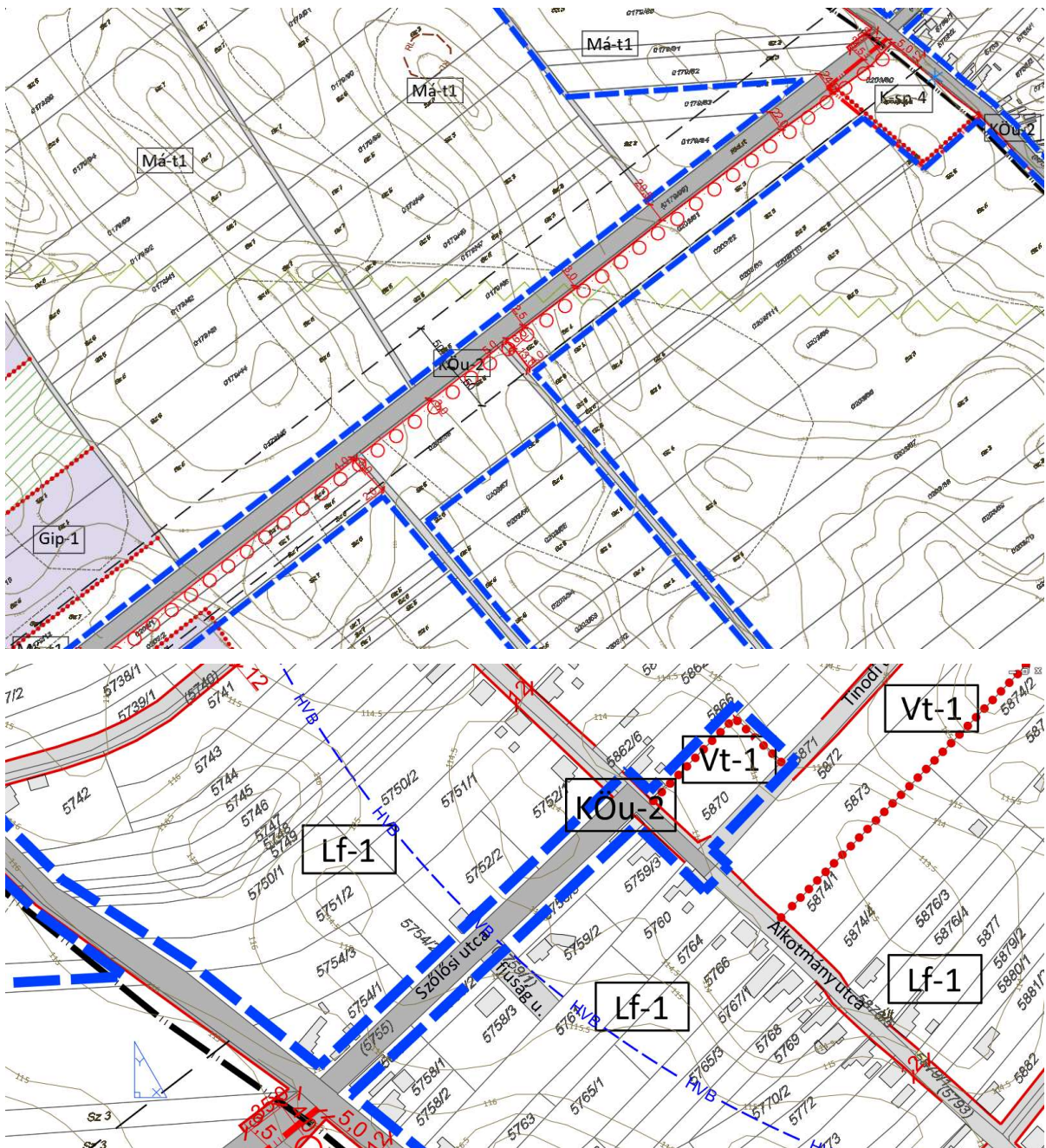
[ga\) kerékpárút létesíthető.](#)

[gb\) közlekedési célú telek alakítható közterületként vagy magánútként és a telekalakítás során az övezetre vagy építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telek területre, szélességre és mélységre vonatkozó szabályoktól el lehet térni.,,](#)

A DÉSZ 1. mellékletének SZT-14, SZT-18 és SZT-19 jelű szabályozási tervlapjainak az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A 0179/80-82, 0199/2, 0203/1, 0203/58 és 0203/61 hrsz.-ú telkek részterülete általános mezőgazdasági terület övezetéből közlekedési terület övezetben kerülnek átsorolásra. (0,63 ha Má-t1 és Má-sz1 > KÖu-2)
- A 0203/1-3 és a 0203/61 hrsz.-ú telkek részterülete általános mezőgazdasági terület övezetéből közlekedési terület övezetben kerülnek átsorolásra (0,03 ha Má-sz1 > KÖu-3)
- A 0199/41-42 hrsz.-ú telkek részterülete gazdasági erdőterület övezetéből közlekedési terület övezetbe kerülnek átsorolásra. (0,01 ha Eg > KÖu-2)
- A 0203/60 hrsz.-ú telek részterülete különleges beépítésre szánt sportterület építési övezetből közlekedési terület övezetbe kerül átsorolásra. (0,05 ha K-sp-4 > KÖu-2)
- Az 5870 hrsz.-ú telek részterülete településközpont vegyes terület építési övezetből közlekedési terület övezetbe kerül átsorolásra. (0,002 ha Vt-1 > KÖu-3)
- Az előző pontokban ismertetett KÖu-2 és KÖu-3 jelű övezetek határán szabályozási vonal kerül feltüntetésre, míg ezen övezetek közös határán javasolt telekhatár.
- A 199/41-42 hrsz.-ú telkek területén „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” kerül meghatározásra.





tervezett SZT-14, SZT-18 és SZT-19 jelű szabályozási tervlapok részlete

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

10. IPOSZ ÉPÜLET (4328/1 HRSZ.)

A fejlesztési terület belterületen, Gyón városrész déli területén helyezkedik el. A településrendezési változással érintett terület a Vasút út és a Gróf Vay Sándor utca kereszteződésében fekvő 4328/1 hrsz.-ú építési telek és a 4477 hrsz.-ú Vasút út telke.



a fejlesztési terület a tervezési alaptérképen

107

10.1. TELEKVIZSGÁLAT

Az érintett Vasút út aszfaltozott, kétforgalmi irányú utca. Az úttest két oldalán járda és nyílt árok is található. A 4477 hrsz.-ú Vasút út önkormányzati tulajdonú közterület, mely települészerkezeti jelentőségű helyi gyűjtőút.

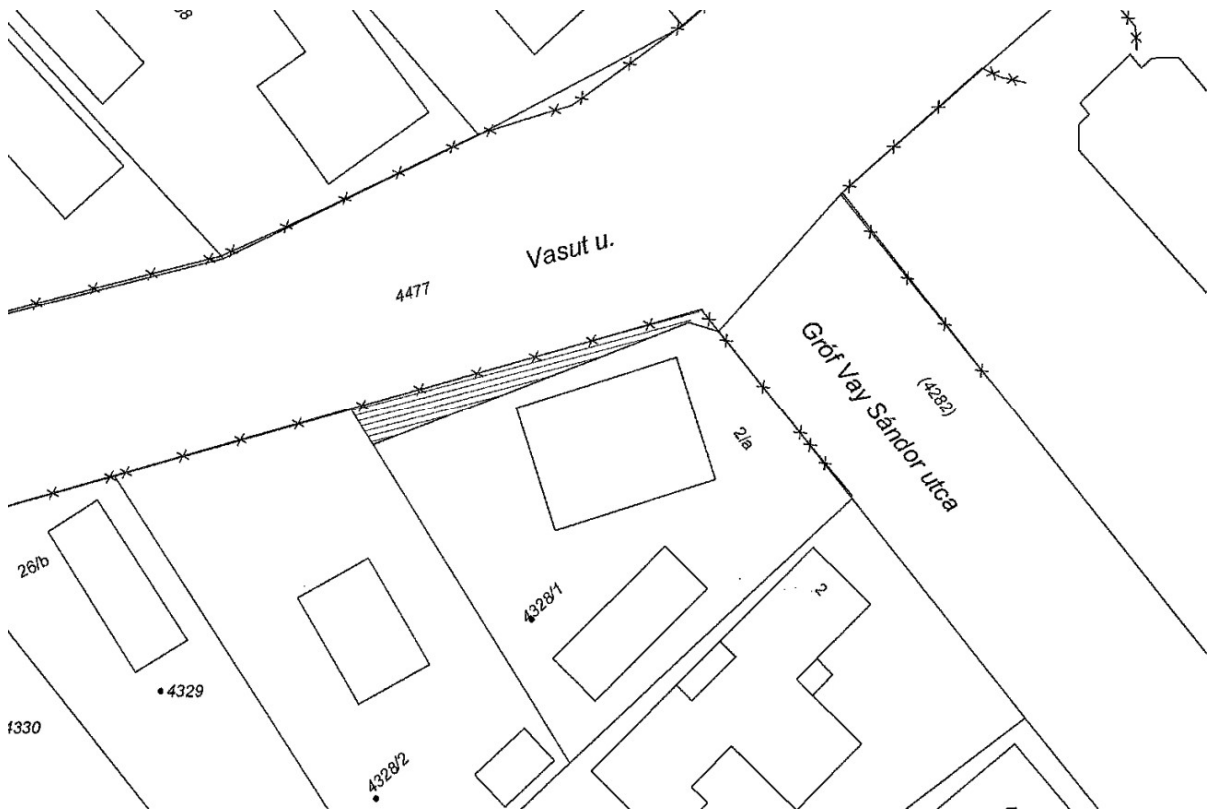
A 4328/1 hrsz.-ú telek önkormányzati tulajdonban lévő, beépítéssel rendelkező kivett irodaház, udvar telek.

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

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
4328/1	önkormányzati terület	781,5626 m ² (0,07 ha)	220,6391 m ² (28,23 %)	belterületi nem közterület	kivett irodaház, udvar
4477	önkormányzati terület	25.005,1695 m ² (2,50 ha)	0 m ²	belterületi közterület	kivett közterület

10.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztés során a kialakult állapotnak megfelelő telekhatár-tervezés tervezett, melyre geodéziai felmérés készült. A felmérés tartalmazza az érintett telkek határát és a kialakult állapotnak megfelelő kerítések pontos elhelyezkedését. A 4328/1 hrsz.-ú telek bővítése történik a kialakult állapot szerinti kerítés vonalára.

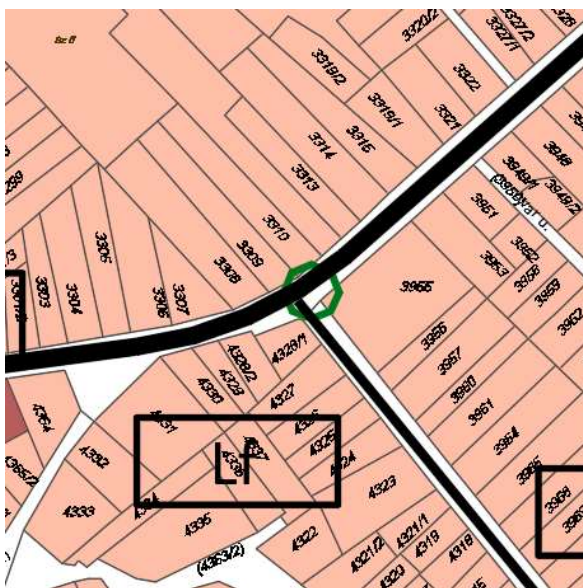


geodéziai felmérés a kerítés vonalának meghatározásával

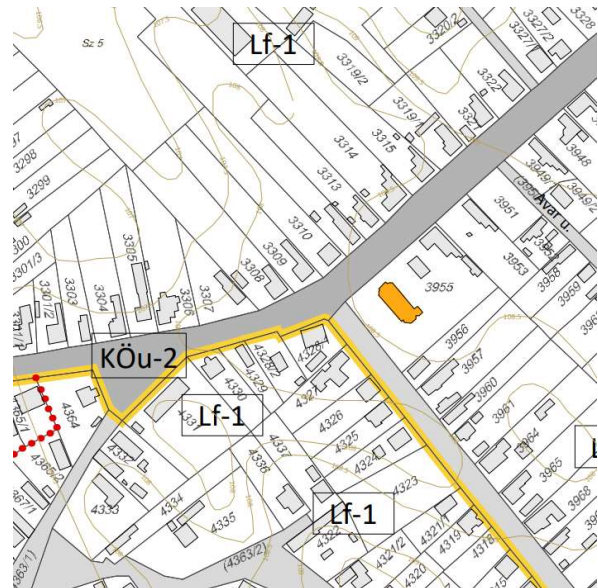
10.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A fejlesztési terület KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználásban, továbbá KÖu-2 jelű helyi gyűjtőutak területe övezetben és Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásban, továbbá Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetben fekszik.

Az érintett építési telek a kiemelt jelentőségű városrészben fekszik, további védelmi és korlátozó elem a telkeket nem érinti.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-23)

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része a területfelhasználások tekintetében:

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

(...)

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

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

Nagy kiterjedésű tervezett falusias lakóterület Gyóni városrészen került kijelölésre.

A területfelhasználás területén általános a falusias utcakép, vegyes az arculat, a településképi megjelenés.

Az utcavonalak sok esetben szabálytalanok, egyes területeken a keskeny utcák jellemzőek. A telkek mérete 700-1500 m² között változik, jellemző az oldalhatáros beépítés, az előkertben díszkerttel, a hátsókertben konyhakerttel.

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

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

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

(...)

Közút területe (Köu)

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

A HÉSZ a közlekedési területekre és az Lf-1 jelű építési övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat teszi:

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

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

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

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

(5) Az Lf építési övezetben lévő építési telken

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

aa) a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével a keletkező szennyvíz elhelyezése – a közcsontra megépítéséig – zárt szennyvíztároló alkalmazásával is megoldható a DÉSZ szennyvízelvezetésre vonatkozó előírásai szerint;

ab) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

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

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

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

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

44. § (1) Az Lf-1, Lf-2, Lf-3 és Lf-4 építési övezetben

a) a fejlesztési területként is jelölt területen a lakáshoz kötelezően előírt gépjármű elhelyezés épületben biztosítható;

b) kerti víz- és fürdőmedence az előkertben nem létesíthető;

c) állattartási és állattenyésztési, mezőgazdasági termék feldolgozási rendeltetés a szomszédos lakóépületek rendeltetészerű használatát nem zavarhatja;

d) trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló melléképítményeket szag- és bűzhatás mentesen úgy kell elhelyezni, hogy azok a szomszédos lakóépületek rendeltésszerű használatát nem zavarhatják;

e) tereprendezés az építési helyen kívül, kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.

(...)

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

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

	A	B			C	D	E	F		G	H		I	J		K	L	M	N
1.	Építési övezet jele	A kialakítható építési telek						Az építési övezetben											
2.		legkisebb területe		legkisebb telek-szélessége	legkisebb telek-mélysége	a beépítési mód	előkert oldalkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szant-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közműve-sítettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény				
3.										legnagyobb utcai homlokzat-magasság			az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke						
4.							hátsóker												
5.		(m ²)		(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)						
6.		áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes
7.	Lf-1	720	14	16	-	O		30	§	4,0	5,0	0,5	40	teljesí	-				

	A	B			C	D	E	F		G	H		I	J		K	L	M	N
1.	Övezet jele	A kialakítható telek						Az övezetben											
2.		legkisebb területe		legkisebb telek-szélessége	legkisebb telek-területe	a beépítési mód	előkert oldalkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szant-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közműve-sítettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény				
3.										legnagyobb utcai homlokzat-magasság			az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke						
4.							hátsóker												
5.		(m ²)		(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)						
6.		áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes	áthalmas kivételes
7.	KÖu-1	-	-	-	-	SZ	-	5,0	§	-	3,5	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	KÖu-2	-	-	-	-	SZ	-	5,0	§	-	3,5	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	KÖu-3	-	-	-	-	SZ	-	5,0	§	-	3,5	-	-	-	-	-	-	-	-

110

10.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A 4328/1 hrsz.-ú önkormányzati telek kialakult állapot szerinti szabályozása szükséges. A valóságban az érintett telek kerítése a 4477 hrsz.-ú telek területén található, mely kerítés vonalán szabályozási vonal meghatározása szükséges az elkészült geodéziai térkép alapján. A szabályozási vonal meghatározásával a 4477 hrsz.-ú Vasút út telkének területe csökken és a 4328/1 hrsz.-ú telek területe nő.



utcakép a 4321/1 hrsz.-ú telekről és a Vasút útról
(Google Earth)

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

hrsz.	telek területe	hatályos TFH és övezet	tervezett TFH és övezet	érintett terület rész
4328/1	Lf és Lf-1 építési övezet (falusias lakóterület)	781,5626 m ² (0,07 ha)	Lf és Lf-1 építési övezet (falusias lakóterület)	781,5626 m ² (0,07 ha)

4477	KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	25.005,1695 m ² (2,50 ha)	Lf és Lf-1 építési övezet (falusias lakóterület)	63,2034 m ² (0,006)
			KÖu TFH és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	24.941,9661 m ² (2,49 ha)

A fenti táblázat alapján 63,2034 m² (0,006 ha) terület kerül átsorolásra KÖu jelű területfelhasználásból Lf jelű területfelhasználásba.

Az épített környezet alakításáról és védelméről 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) b) pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A biológiai aktivitásérték fenntartásának előírásait a Tr. 18.§-a tartalmazza, mely alapján a településrendezési eszközök módosítása során az 1 ha területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását igazolni szükséges.

Az alábbiakban az érintett jogszabályi előírások olvashatók:

„Étv. 2.§ 3a. Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.

(...)

7.§ (3) b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,

Tr. 18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték
a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, és
b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

111

78/D.§ (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

Továbbá a Tr. 13.§-a alapján a HÉSZ lehetőséget adhat a szabályozási vonal korrekciójára, ha azt a kialakult állapot indokolja.

„13. § (1) A helyi építési szabályzat lehetőséget adhat a telekalakítási és a beépítési szabályokra vonatkozó előírásaitól történő egyedi eltérésre, valamint a szabályozási vonal és az övezethatár korrekciójára, ha

a) azt a kialakult állapot vagy a domborzati adottságok indokolják,

b) a közterületek fejlesztése érdekében indokolt, vagy

c) az a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében szükséges.

(2) Ha az önkormányzat él az (1) bekezdésben foglaltakkal, meg kell határoznia a helyi építési szabályzatban az eltérés lehetséges tartalmát, területi hatályát, maximális mértékét és alkalmazásának feltételeit olyan módon, hogy ez a szomszédos telek építési jogát ne korlátozza és ne zárja ki.

(3) A helyi építési szabályzat meghatározhat az egyes településrészekre, területekre vonatkozó átfogó előírásokat is.”

A módosítás során 0,0063 ha falusias lakóterület kerül kijelölésre a közlekedési terület határának kialakult állapot szerinti pontosításával. Kialakult állapot kapcsán, közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt nő a beépíthető területek nagysága, ezért a Tr. 78/D. § (4) bekezdés b) pontja szerint a módosítás nem minősül új beépítésre szánt területnek.

10.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A kialakult állapotnak megfelelő telekhatár-rendezés érdekében az érintett telkek területét érintő közlekedési célú terület határának pontosítása történik.

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):
 - A **4477 hrsz.-ú telek** részterülete közlekedési terület területfelhasználásból falusias lakóterület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (**0,006 ha KÖu > Lf**)



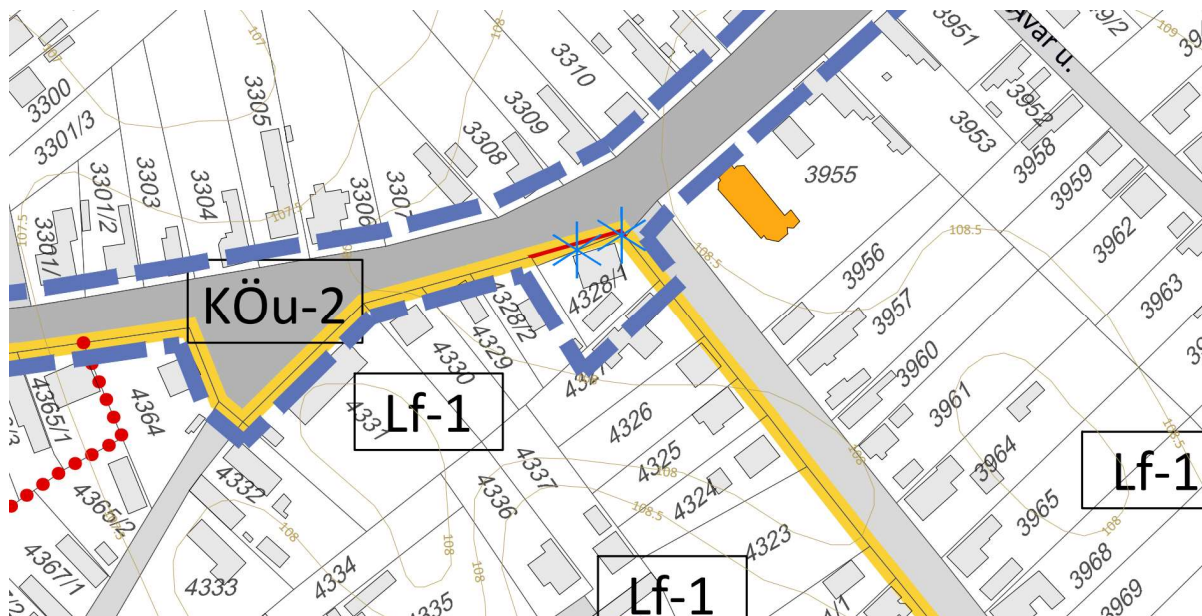
tervezett TSZT tervlap részlete

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

10.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása csupán a szabályozási terv módosítására terjed ki. A kialakult állapot szerinti telekhatár-rendezéssel az érintett 4477 hrsz.-ú telek részterülete a településszerkezeti terv módosításával összhangban KÖu-2 jelű helyi gyűjtőutak területének övezetéből Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetre módosul.

A módosítás nem teszi szükségessé a DÉSZ vonatkozó előírásainak módosítását.



113

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

- A **4477 hrsz.-ú telek** részterülete helyi gyűjtőutak övezete falusias lakóterület építési övezetbe kerül átsorolásra. (**0,006 ha KÖu-2 > Lf-1**)
- Az előző pontban ismertetett övezetváltás kapcsán szabályozási vonal kerül meghatározásra a kialakult állapot szerinti kerítésvonalra és a kiemelt jelentőségű városrész határa is pontosításra kerül, továbbá
- javasolt megszüntetőjel kerül feltüntetésre a 4477 és a 4328/1 hrsz.-ú telkek jelenlegi közös telekhatárán.

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

11. TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR FELTÜNTETÉSE A 0157/58 HRSZ-Ú TELKEN

A fejlesztési terület bel- és külterületen, a Szabadság út – Öregországút – 142. vasútvonal által határolt területen belül fekszik, ahol Dabas gazdasági potenciállal rendelkező fejlesztési területei találhatóak. A fejlesztési és egyben a településrendezési változással érintett terület az 5546/2 és a 0157/58 hrsz.-út telkek területe.



a fejlesztési terület a tervezési alaptérképen

114

11.1. TELEKVIZSGÁLAT

A Szabadság út mellett fekvő, magántulajdonban lévő 5546/2 hrsz.-ú kivett lakóház, csarnoképület, rendezetlen funkciójú épület és udvar telek, ahol gazdasági telephely működik. A telephely mellett fekszik a szintén magántulajdonban lévő 0157/58 hrsz.-ú kivett parkoló telek.

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

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
5546/2	természetes személyek területe	11.708,9758 m ² (1,17 ha)	3353,3955 m ² (28,63 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, csarnoképület, rendezetlen funkciójú épület és udvar
0157/58	természetes személyek területe	14.141,1690 m ² (1,41 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	kivett parkoló

11.2. FEJLESZTÉSI CÉL

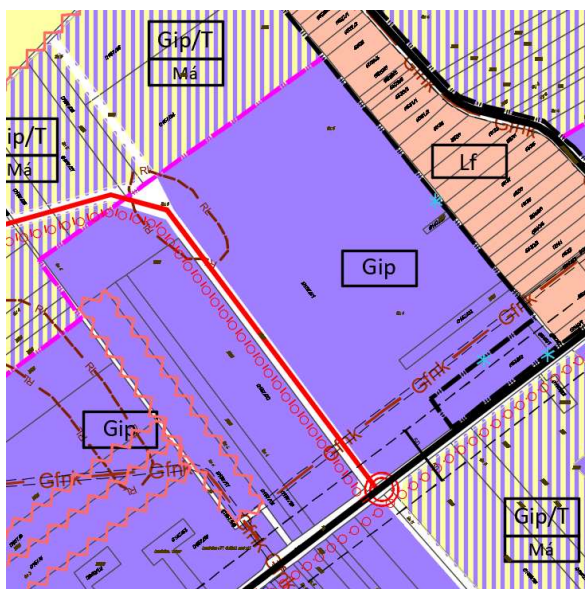
A 5546/2 hrsz.-ú gazdasági területen működő telephely fejlesztése tervezett, melynek első lépéseként a terület bővítése a cél a szomszédos 0157/58 hrsz.-ú telek területével. A 0157/58 hrsz.-ú telek

művelésből való kivonása már megtörtént, azonban a belterületbevonás megvalósításához a szabályozási tervlapon is szükséges megjeleníteni a tervezett belterülethatárt (a TSZT-ben meghatározott tervezett belterülethatárral összhangban, annak az első ütemeként.)

11.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

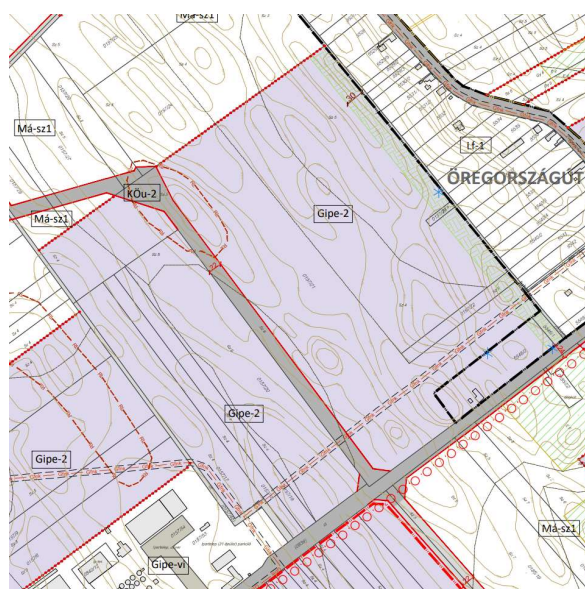
A fejlesztési terület a Gip jelű ipari-gazdasági terület területfelhasználásban és Gipe-2 jelű egyéb ipari területek építési övezetében fekszik.

A Szerkezeti tervlapon a 5546/2 hrsz.-ú telek határán a belterülethatár javasolt megszüntetése feltüntetésre került, a tömbben kijelölt ipari gazdasági területek határán a tervezett belterülethatár jelölésre került. A Szabályozási terven a 5546/2 hrsz.-ú telek északkeleti telekrészén kb. 13 méter szélességben „telken belüli zöldfelület” szabályozó került feltüntetésre. A telkek területét érinti a Szabadság út 50 méteres védőtávolsága. A Szerkezeti terv lehetővé teszi a terület ütemezett belterületbe vonását, az ütemezést a szabályozási tervnek kell meghatároznia.



hatályos szerkezeti tervlap részlete

(Megj.: A TSZT és SZT jelű tervlapok alaptérképe még nem tartalmazza a tervezett belterületbe vonással érintett 0157/58 hrsz.-ú ingatlant. A hatályos településrendezési eszközök elfogadása óta a környező területen több telekalakítás is megvalósult, melyeket a tervezési alaptérkép már tartalmaz.)



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-13)

A szerkezeti terv leírás az alábbiak szerint tartalmazza Dabas bel- és külterületeinek nagyságát:

KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET, KÜLTERÜLET, BELTERÜLET ÉS A BELTERÜLETI HATÁR MÓDOSÍTÁSA

TELPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉN*	HEKTÁR
A teljes közigazgatási terület:	16 602,46
A jelenlegi belterület:	1630,68
A jelenlegi külterület:	14971,78

*hivatalos állami alapadatok alapján

A DÉSZ tartalma a tervezett belterületbe vonás kapcsán:

„Bel- és külterület, belterületbe vonás helyi szabályai

APERTE STUDIO

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

6. § (1) A Szabályozási Terv tartalmazza a – termőföld védelméről szóló törvény szerint – belterületbe vonható területeket, a belterületi határ változtatása ezzel összhangban történhet.
- (2) Belterületbe vonás településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával történhet a 18. §-ban foglaltak szerint.
- (3) A belterületbe vonásra tervezett területen
- a) a termőföld a belterületbe vonásig a fennálló művelési ágnak megfelelően hasznosítható,
- b) telekalakítás a belterületbe vonást megelőzően a DÉSZ-ben szereplő övezeti besorolásnak megfelelően végezhető.
- (4) A Szabályozási Tervlapon meghatározott belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható, a DÉSZ előírásainak megfelelően kialakított telekcsoportonként vagy telkenként.”

11.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A hatályos szerkezeti tervlap tartalmazza a tervezett belterülethatárt, mely felöleli a Gip jelű ipari-gazdasági terület területfelhasználású területeket, melybe a fejlesztéssel érintett terület is beletartozik. A hatályos DÉSZ előírásai szerint a belterületbe vonás településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával történhet. Ezt figyelembe véve a hatályos Szabályozási terv csupán azon területek esetében jeleníti meg a tervezett belterülethatárt, mely területekre településrendezési szerződés van érvényben.

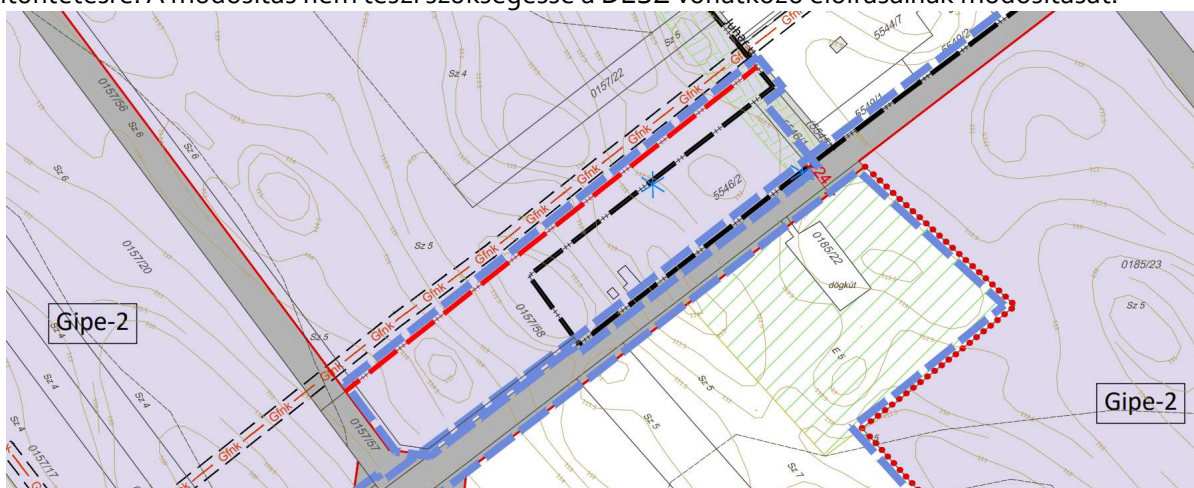
Jelen tervezési feladat során a tervezett belterülethatár feltüntetésére csak a fejlesztéssel érintett 0157/58 hrsz.-ú telek vonatkozásában szükséges, mely településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazása mellett történik. A tervezett belterülethatár szabályozási tervlapon történő szerepeltetésével az érintett telkek telekösszevonása megvalósíthatóvá válik.

A módosítás a településszerkezeti terv módosítását, kiegészítését nem indokolja, az érintett telkek területfelhasználás váltása nem szükséges.

116

11.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása csupán a szabályozási terv módosítására terjed ki. A telekhatár-rendezés kapcsán övezetváltás nem történik, a tervezett belterülethatár kerül feltüntetésre. A módosítás nem teszi szükségessé a DÉSZ vonatkozó előírásainak módosítását.

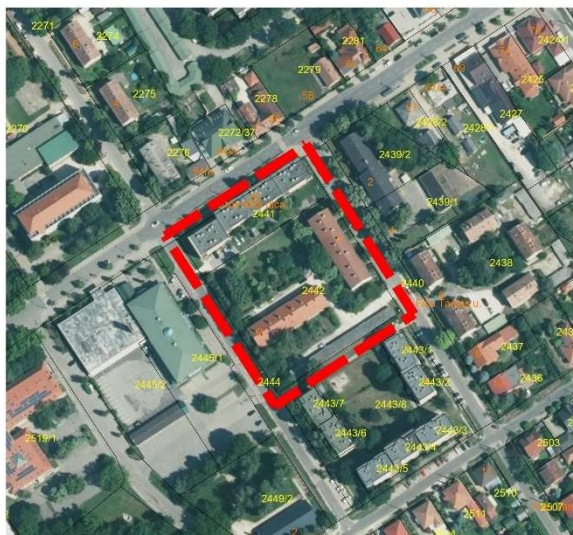


tervezett SZT-13 jelű szabályozási tervlap részlete

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

12. A 2441 ÉS 2442 HRSZ-Ú TELKEK RENDEZÉSE

Dabas, Tóskert városrészben a Bartók Béla utca – Falu Tamás utca – Erkel Ferenc utca – Május 1. út által határolt tömb társasházi beépítéssel rendelkező terület, melyből a déli részen található társasházak úgynevezett úszótelkeken állnak. A fejlesztési terület a tömb északi részét érinti, a 2441 és a 2442 hrsz.-ú építési telkek területét, mely telkek együtt a településrendezési változással érintett terület.



a fejlesztési terület a tervezési alaptérképen

117

12.1. TELEKVIZSGÁLAT

A rendezési terület telkei magántulajdonban lévő, beépítéssel rendelkező építési telkek. A telkeken társasházak vannak, a 2441 hrsz.-ú telken 1 háromszintes, lapostetős épület, míg a 2442 hrsz.-ú telken 2 kétszintes, nyeregtetős épületek, továbbá egy garázssor áll.

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

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
2441	természetes személyek területe	1969,0175 m ² (0,19 ha)	885,2961 m ² (44,96 %) *	belterületi nem közterület	kivett beépített terület
2442	természetes személyek területe	5968,4358 m ² (0,59 ha)	1329,9308 m ² (22,28 %)	belterületi nem közterület	kivett beépített terület

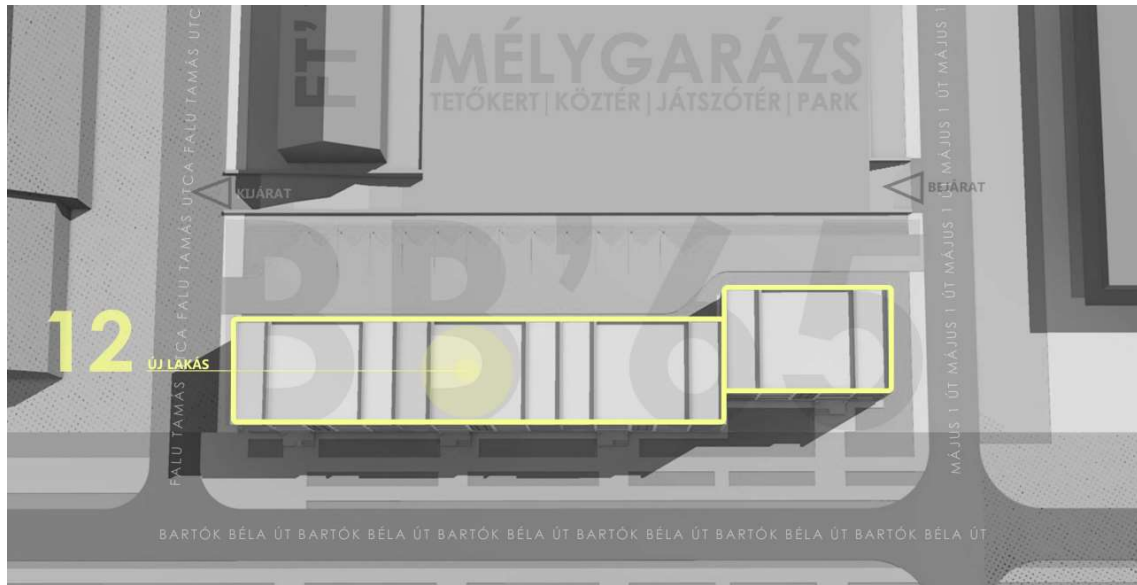
* Vélhetőleg alaptérképi feldolgozásból adódó hiba folytán az érintett telek meglévő épületét a tervezési alaptérkép nem tartalmazza. A jelenleg is létező épületet a hatályos szabályozási tervlaphoz használt alaptérkép még tartalmazta.

12.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A 2022 évben elfogadott településrendezési eszközökben megtörtént a 2441 és 2442 hrsz.-ú telkek rendezése, a 2441 hrsz.-ú telek területén egy újonnan képzett Vt-10 jelű építési övezet került kijelölésre, annak kapcsán, hogy a meglévő épületekre tetőtér ráépítéssel újabb lakások és azokhoz kapcsolódóan

parkolók kerülnek kialakításra. A szükséges személygépjármű parkolók kialakítása vagy mélygarázsban, vagy felszíni parkolóként tervezett a 2442 hrsz.-ú telek egy részének a felhasználásával. A két telken együttesen kialakítandó kötelező minimális parkolósám biztosítása - esetleges mélygarázs vagy közös parkoló kialakítása - érdekében a telkek telekhatár-rendezése tervezett.

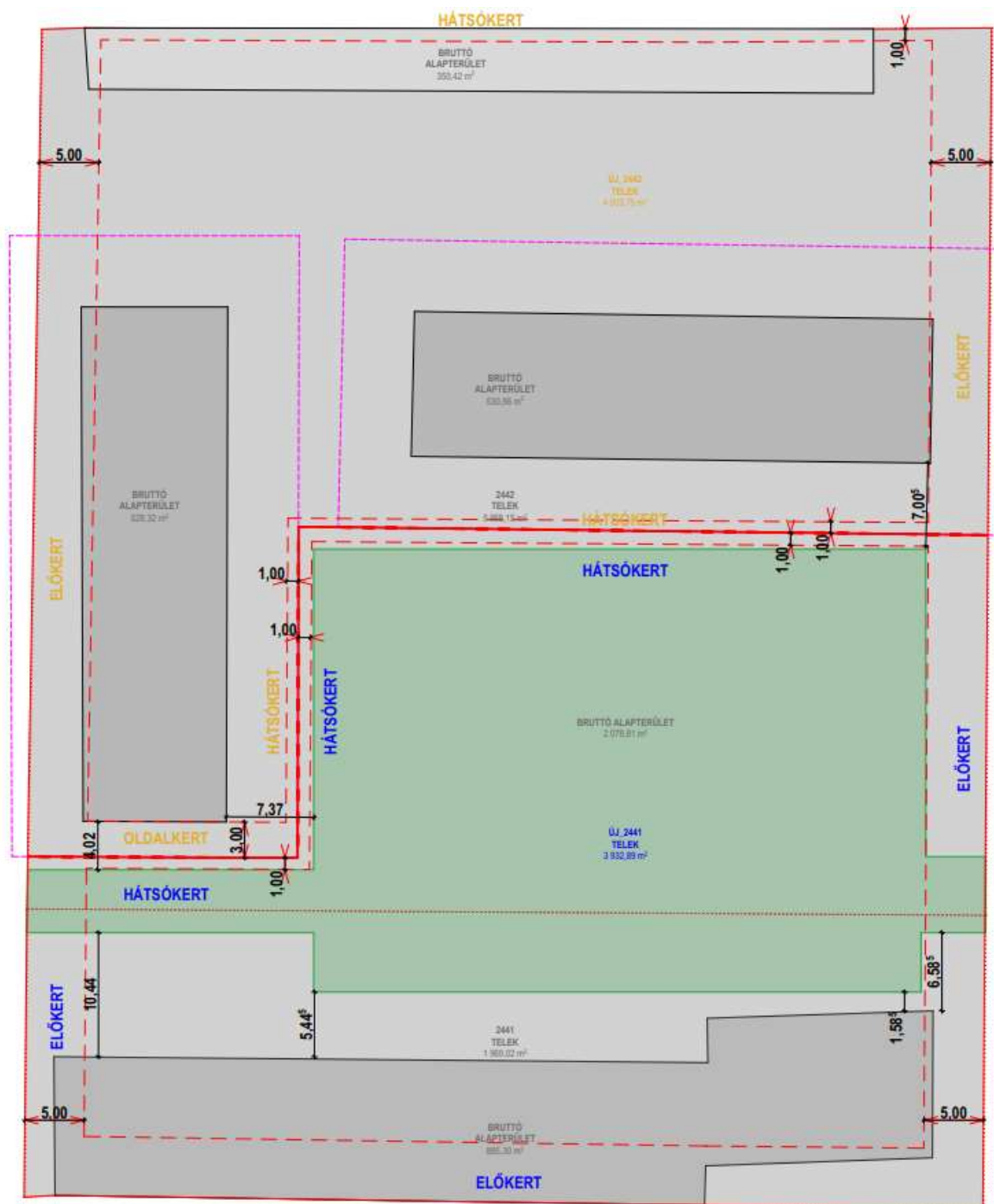
A 2441 hrsz.-ú telek koncepciótervét a L.Art Építészet Bt. készítette el 2023 februárjában, Ligetvári István, Ligetvári Dorottya Sára építész tervezőkkel. Koncepcióterv keretén belül beépíthetőségi vizsgálat készült, melynek részletei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:



118

beépíthetőségi vizsgálat részletei

A koncepcióterv mellett helyszínrajz is készült, mely tartalmazza a 2441 és a 2442 hrsz.-ú telkek tervezett telekhatár-rendezését. A helyszínrajzon bemutatásra kerül a tervezett telekhatár-rendezés, melynek során a 2441 hrsz.-ú telek területe közel 2000 m²-rel bővítésre kerül a 2442 hrsz.-ú telek területéből.



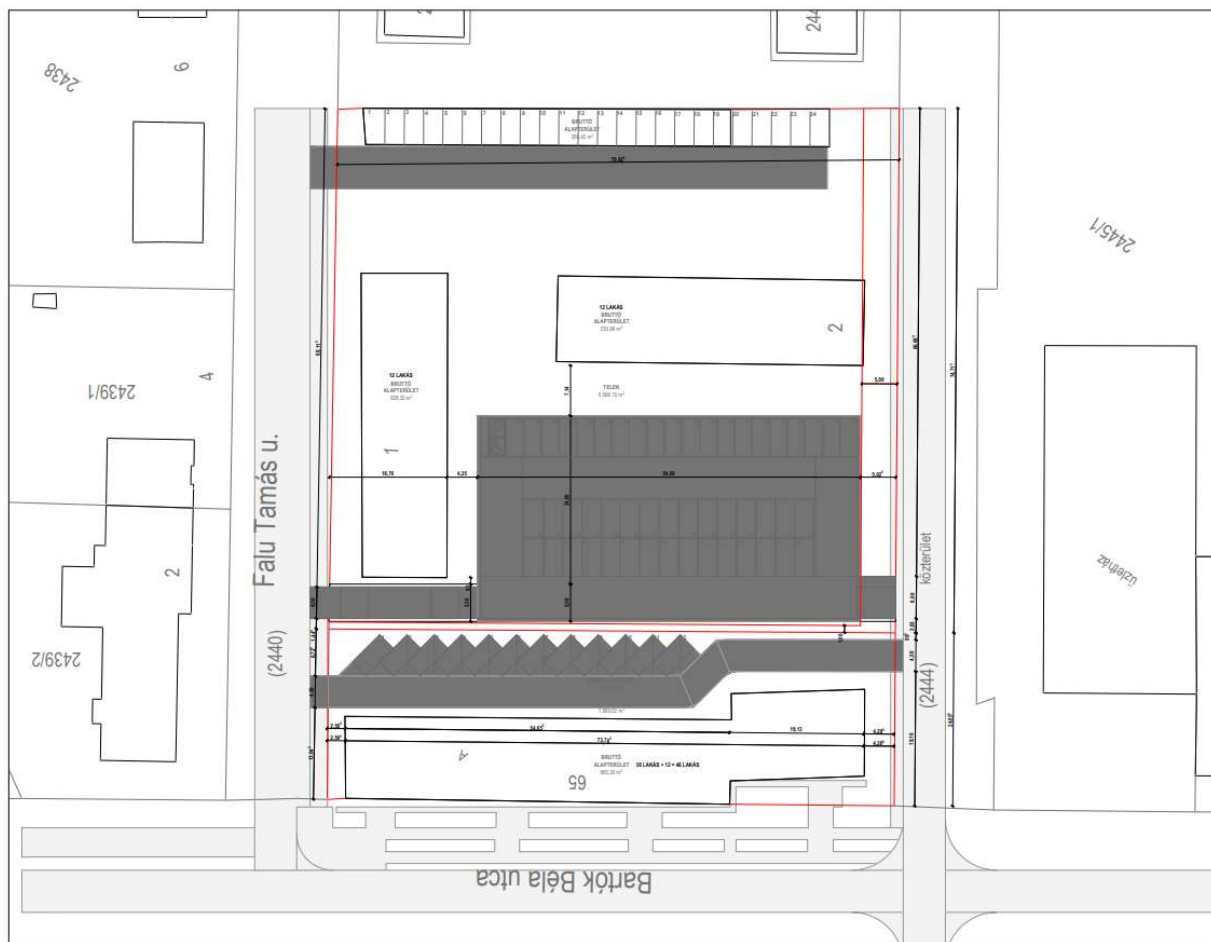
119

helyszínrajz a tervezett telekalakítással

A koncepcióterv szerint a 2441 hrsz.-ú telken 12 új lakás kerül kialakításra a meglévő 36 lakásos társasház épületében. (Mj.: ezt a lakásszám-bővítést a hatályos településrendezési eszközök már tartalmazzák.) A lakásokhoz kötelezően kialakítandó parkolószám a meglévő garázssor mellett felszíni parkolóként és mélygarázsban kerülnek kialakításra a 2441 és a 2442 hrsz.-ú telken álló társasházak által közre zárt területen belül. Így összesen 87 db férőhely kerül létesítésre.

A területre elkészült a telkek parkoló kiosztási terve is, mely szerint

- az új 4003,75 m² területnagyságú 2442 hrsz.-ú telken a két társasház és a 24 férőhelyes garázssor mellé újabb építmény létesítése nem tervezett,
- az új 3932,89 m² területnagyságú 2441 hrsz.-ú telken álló lakásbővítéssel érintett épület mellett kerül elhelyezésre az 51 férőhelyes mélygarázs és a 12 férőhelyes felszíni parkoló.



tervezett parkoló kiosztás helyszínrajza

120

12.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

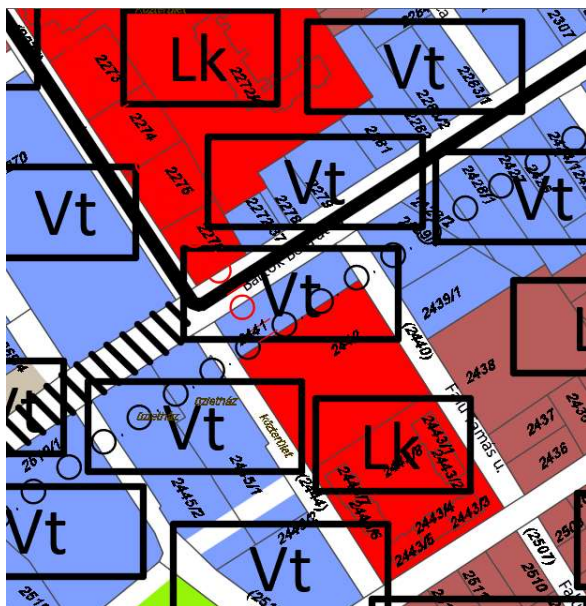
A fejlesztési terület

- a Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználásban és Vt-10 jelű településközpont vegyes terület építési övezetében és
- az Lk jelű kisvárosias lakóterület területfelhasználásban és Lk-1 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetében

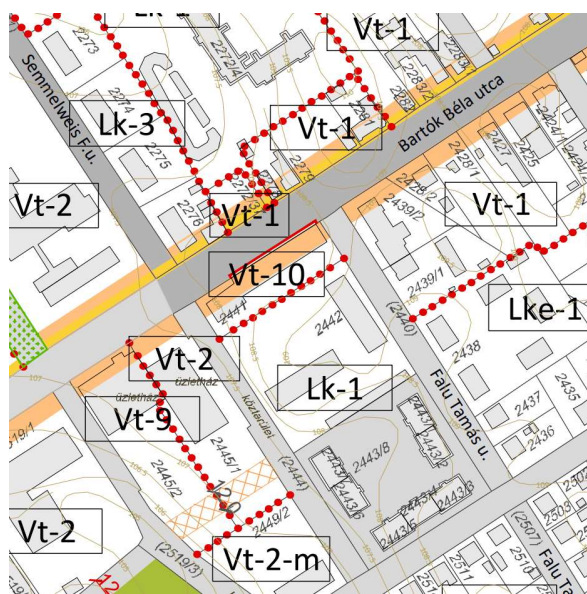
fekszik.

A fejlesztési területet érintő védelmi és korlátozó elemek:

- 2492/2 hrsz.-ú telken található Szeszfőzdei utca 7. számú és a 10. számú vízmű kutak vízbázis hidrogeológiai „B” zónájának védő övezete.
- felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület területe,
- főutcai, főtéri rehabilitáció területe.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-18)

A szerkezeti terv leírás releváns tartalma az alábbiakban olvasható:

„Kisvárosias lakóterület (Lk)

(...)

A szerkezeti terv kisvárosias lakóterület területfelhasználást jelöl a Bartók Béla út – Semmelweis utca – Meder utca, Falu Tamás – Erkel Ferenc utca – Május 1. utca által határolt, már beépített területen.

Kisvárosias lakóterületbe került a Kossuth László utcában lévő volt pékség területe, valamint a még beépítetlen Csarnok utca – Ond vezér útja által határolt terület.

A beépített területen négyféle lakótömb típus határozható meg:

- 1 emeletes magastetős épületek, szimmetrikus homlokzattal: Semmelweis u.; Falu Tamás u., Május 1 u.;
- 2 emeletes lapostetős épületek: Bartók Béla út;
- 3 emeletes lapostetős, U alaprajzú épületek: Szintes utca; szimmetrikus épületek: Erkel Ferenc utca
- 4 emeletes erkélyes lakótömb, magastetős ráépítéssel: Semmelweis, Meder utca.

A közrefogott területeken ligetes környezet teszi élhetőbbé a környezetet.

Településközponti terület (Vt) és távlati településközponti terület (Vt/T)

(...)

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

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

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

(...)

A HÉSZ releváns tartalma a gépjárművek elhelyezése és az érintett építési övezetek kapcsán:

„37. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek építése, meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a rendeltetésszerű használatához az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén a rakodóhelyet telken belül kell biztosítani, kivéve a (2) bekezdésben meghatározott eseteket, és ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(2) Lakó és üdülő önálló rendeltetési egység után rendeltetési egységenként legalább egy személygépkocsi (gépjármű) elhelyezését kell biztosítani telken belül az építési övezeti, övezeti előírásban meghatározott módon.

(3) A Vt és Lk jelű építési övezetekben, kivéve a Vt-16 jelű építési övezetben lévő telkeket, közintézmény, sport és kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés esetén – amennyiben a telek adottságai nem teszik lehetővé a parkolóhelyek telken belüli elhelyezését – az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezés és rakodóhely számának az 50 %-a közterületen is biztosítható, településrendezési szerződés alapján a közterület kezelőjének és tulajdonosának hozzájárulásával.

(4) A már meglévő közintézmények fejlesztéséhez kapcsolódó újabb parkolók elhelyezése csak abban az esetben történhet közterületi parkolóval, ha a meglévő parkoló igény is részben vagy egészben közterületen biztosított.

(5) Az újonnan létrehozott felszíni parkolóhelyet fásítani kell, a településképi rendeletben foglalt követelmények szerint.

(6) Parkoló 20 gépkocsinál több gépkocsi számára kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal - a közútkezelő hozzájárulásával – létesíthető. Szénhidrogén szennyezettségnek kitett út, illetve parkoló felületről összegyűlő csapadékvizek benzin és olajfogyó műtárgyon keresztül vezethető szabad közcsatornába vagy élőfolyásba.

(7) Konténer, mobilház, lakókocsi kizárólag kiszolgáló rendeltetésként abban az építési övezetben, övezetben telepíthető, ahol azt a 4. melléklet lehetővé teszi, és ha van a telken fő rendeltetésű épület, ebben az esetben telkenként

a) a b) eset kivételével legfeljebb egy kiszolgáló rendeltetés alakítható ki, legfeljebb egy darabszámmal, építési helyen belül,

b) Gipe, Gip, Gksz, G építési övezetekben legfeljebb egy kiszolgáló rendeltetés alakítható ki, összeépítve több darabszámmal is építési helyen belül.

(...)

122

39. § (1) A kisvárosias lakóterület (Lk) építési övezete a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, alacsony intenzitású lakótelepek, lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lk területek építési övezetei az Lk-1, Lk-2, Lk-3 jelű építési övezetek.

(3) Az Lk építési övezetben lakóépület és kiszolgáló építmény helyezhető el. A lakóépületben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések vegyesen helyezhetők el. A kiszolgáló építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.

(4) Az Lk-1, Lk-2 és Lk-3 jelű építési övezetekben a telkenként megengedett, legnagyobb épületszámot, rendeltetési egység számot és lakásszámot a 4. melléklet 4.6. táblázata tartalmazza.

(5) Az Lk építési övezetben lévő építési telken

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

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

c) egy épületben lévő, kettő vagy annál több lakó rendeltetéshez tartozó gépjármű elhelyezését – az Lk-3 építési övezet kivételével – a lakóépületben kell biztosítani.

40. § (1) Az Lk-1 építési övezetben kiszolgáló épületként meglévő gépjárműtároló fenntartható, felújítható, korszerűsíthető, de új különálló kiszolgáló épület nem helyezhető el.

(2) Az Lk-2 építési övezetben az új építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához a jelen rendeletben és az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét telken belül kell biztosítani. Ezek közül a lakó rendeltetéshez tartozó kötelező gépjármű elhelyezést épületen belüli kell biztosítani kivéve, ha az épületen belüli gépjárműtároló kiépítését a telek adottságai műszakilag nem teszik lehetővé.

(3) Az Lk-2 építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke - a többlet felszíni parkolók területével - 40 %-ra csökkenthető, amennyiben telken belül a lakáshoz tartozó parkolószámot meghaladó többlet

felszíni parkoló kerül kialakításra. A zöldfelület legkisebb mértékének csökkentése során lakásonként legfeljebb 2 parkoló területe vehető figyelembe.

(4) Az Lk-3 építési övezetben kiszolgáló épületként gépjárműtároló a hátsókertben elhelyezhető a hátsó telekhatártól legalább 1,0 méter távolságra.

(5) Az Lk-1, Lk-3 építési övezetben meglévő lakóépületben új önálló rendeltetési egység sem új építéssel, sem rendeltetésmódosítással nem valósítható meg.

(...)

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

(2) A Vt területek építési övezetei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

(12) A Vt-10 építési övezetben

a) a több lépcsőházzal rendelkező, többlakásos lakóépület emeletráépítése esetén az újonnan kialakításra kerülő építményszinten kialakított lakásszám nem haladhatja meg az adott lépcsőházban meglévő legnagyobb lakásszámú építményszinten meglévő lakásszámot,

b) meglévő önálló lakó rendeltetési egység nem osztható meg, meglévő nem lakó rendeltetési egység lakó rendeltetéssé nem módosítható,

c) az új lakáshoz szükséges parkoló telken belül felszíni parkoló kialakításával biztosítandó, amennyiben ez műszakilag nem valósítható meg, a parkolókat településrendezési szerződésben rögzített módon és helyen kell kialakítani, a lakáshoz tartozó gépjárműtárolót a földhivatalnál be kell jegyezni,

d) a közterületre nyúló épületen építési tevékenység a tervezett szabályozási vonal megvalósulásáig is végezhető, a telek rendezettnek tekinthető,

e) kiszolgáló épület nem helyezhető el."

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

„3.2.1. Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

3.2.1. Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

1.	A				E		G		I		K		L		M		N																	
	A kialakítandó építési telek				a beépítési mód		a beépítettség, megengedett legnagyobb mértéke		terezsponz alatti beépítettség, megengedett legnagyobb mértéke		a beépítési magasság		a szant-területi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közművesítettség mértéke		beépítési paraméterhez kapcsolódó egység/kivétel követelmény															
2.	legkisebb terület				legkisebb telek-szélessége		legkisebb telek-mélysége		előkert		a legmagasabb utcai homlokzat-magasság		az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke																					
3.									hátsókert																									
4.																																		
5.																																		
6.																																		
7.	Lk-1				K		K		K		SZ		30		100		E1		§		K		§		-		20		0,0 E1		teljes		E1: üszötelek esetén	

3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei

1.	A	A kialakítható építési telek			E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
		B	C	D										
2.	Építési övezet jele	legkisebb terület	legkisebb telekszélessége	legkisebb telekmélysége	a beépítési mód	előkert oldalkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművesítettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
3.									legnagyobb utcai homlokzatmagasság	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke				
4.					hátsókert									
5.		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)		
6.		határolás	szélesség	hossz	határolás	szélesség	hossz	határolás	szélesség	hossz	határolás	szélesség	hossz	
17.	Vt-10	1.800	-	-	SZ		60	5	15,0	15,5	2,5	10	teljes	

12.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a szóban forgó két telken a kötelezően kialakítandó minimális parkolószámot a két telken együttesen javasolt biztosítani, ennek érdekében a 2442 hrsz.-ú telket a 2441 hrsz.-ú telekkel azonos területfelhasználásba és építési övezetbe javasolt átsorolni. A település területén nem került máshol kijelölésre Vt-10 jelű építési övezet, így a rendezés során a 2441 hrsz.-ú telek területére meghatározott Vt-10 jelű építési övezet kiterjesztése javasolt a 2442 hrsz.-ú telek területére. A módosítás mind a településszerkezeti tervet, mind a helyi építési szabályzatot érinti.

A településrendezési változással érintett terület területfelhasználás és építési övezet váltását telkenként az alábbi táblázat mutatja be a tervezett telekhatár-rendezés figyelembevételével:

hrsz.	hatályos TFH és övezet	meglévő telekterület	tervezett TFH és övezet	tervezett telekterület
2441	Vt és Vt-10 településközpont vegyes terület	1969,0175 m ² (0,19 ha)	Vt és Vt-10 településközpont vegyes terület	3933,7033 m ² (0,39 ha)
2442	Lk és Lk-1 kisvárosias lakóterület	5968,4358 m ² (0,59 ha)	Vt és Vt-10 településközpont vegyes terület	4003,7451 m ² (0,40 ha)

124

A fenti táblázatban bemutatott tervezett telekhatár-rendezéssel létrejövő új telkekre az alábbi Vt-10 jelű építési övezet paraméterei lesznek érvényesek:

A Vt-10 jelű építési övezetben:

- a kialakítható építési telek
 - legkisebb területe: 1800 m²
 - legkisebb telekszélessége: nincs meghatározva
 - legkisebb telekmélysége: nincs meghatározva
- a beépítési mód: szabadonálló
- az előkert, oldalkert és hátsókert méretének meghatározása a DÉSZ előírásai szerint történhet,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 60%
- a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: DÉSZ előírásai szerint történhet,
- a beépítési magasság
 - legnagyobb utcai homlokzatmagassága: 15,0 m
 - az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke: 15,5 m
- a szintterületi mutató: 2,5 m²/ m²
- a zöldfelületi legkisebb mértéke: 10 %
- a közművesítettség mértéke: teljes DÉSZ előírásai szerint
- a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmények: nincs meghatározva.

A Vt-10 jelű építési övezetekben az alábbi

- rendeltetések és önálló rendeltetési egységek helyezhetők el:
 - lakás, tulajdonosi lakás,
 - iroda,
 - parkolóház.
- melléképítmények helyezhetők el:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladékgyűjtő edénytároló.
- egyéb építmények közül a napkollektor és napelem helyezhető el.

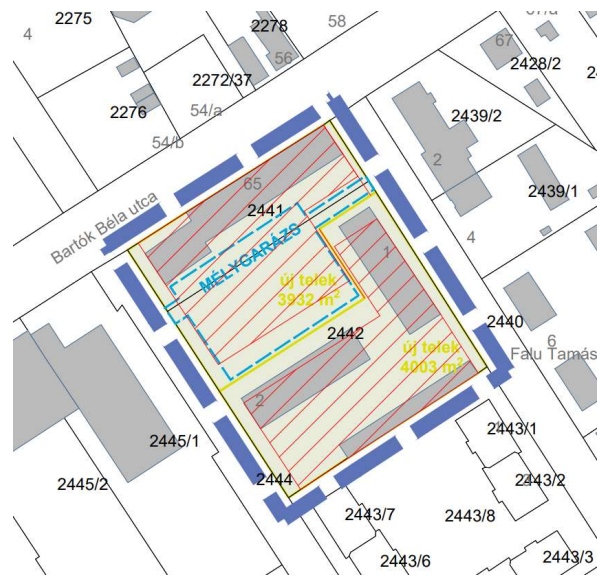
A Vt-10 jelű építési övezetekben

- a telkenként megengedett legnagyobb épületszám: nincs meghatározva,
- a telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám (kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket: 46.§ (12) bekezdés szerint,
- a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám: 46.§ (12) bekezdés szerint.

A Vt-10 jelű építési övezetben az építési hely meghatározása a DÉS 30.§-a alapján, terepszint alatti beépíthetősége pedig a DÉS 31.§-a alapján történhet. A jobb oldali ábrán az újonnan létrejövő telkek területének építési helye került bemutatásra. A 2442 hrsz.-ú telken álló épületek egy része építési helyen kívülre esik, továbbá a terepszint alatti beépítés építési helyen belül valósítható meg, így a mélygarázs kialakítása a tervek szerint nem valósítható meg.

Fentiek figyelembevételével az építési hely meghatározásának módosítása javasolt a szabályozási tervlapon történő meghatározásával.

Az újonnan meghatározásra javasolt építési hely szerint az elő-, oldal- és hátsó kert 0,0 méterben kerül meghatározásra.



telekhatár-rendezt követően kialakult 2441 és 2442 hrsz.-ú telkek építési helyének bemutatás

A DÉS releváns tartalma a terepszint alatti beépítés kapcsán:

„31. § 31. § (1) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek, telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek vonatkozó övezeti, építési övezeti részére számítandók.

(2) Az építési övezetekben

a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet,

b) melléképítmények építési helyen belül – hátsó kert tekintetében a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint – helyezhetők el, kivéve a közműbecsatlakozási műtárgy és a hulladéktartály tároló kerti építmény.

(3) A terepszint alatt építhető megengedett legnagyobb beépítettség aránya (%) az építési övezetre, övezetre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértékének 1,5-szerese lehet 60%-os megengedett legnagyobb beépítettség mértékig, melynek 50%-a helyezhető el az épület kontúrján kívül, de építési helyen belül. Amennyiben az építési övezetre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke túllépi a 60%-ot, a terepszint alatt építhető megengedett legnagyobb beépítettség megegyezik az építési övezetre meghatározott beépítettség maximummal, kivéve, ha az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.”

A telken tervezett mélygarázs területe 2078 m², mellyel a terepszint alatti beépítés 53 % lesz a 2441 hrsz.-ú telek területén. A mélygarázs tervezetten a meglévő épületek kontúrján kívül, azok által közre zárt területen belül kerül kialakításra.

A meglévő felszíni beépítéssel a 2441 hrsz.-ú telek beépítettsége 22 % lesz, míg a 2442 hrsz.-ú telek beépítettsége 33 % lesz.

A tervezett mélygarázs közlekedéssel kapcsolatos (épületnek nem minősülő) építmény, melynek elhelyezhetősége a Vt-10 jelű építési övezetben tiltott.

Az Lk-1 jelű építési övezetben a Vt-10 jelű építési övezethez képest elhelyezhető az igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatói és a kiszolgáló épület önálló rendeltetési egységek.

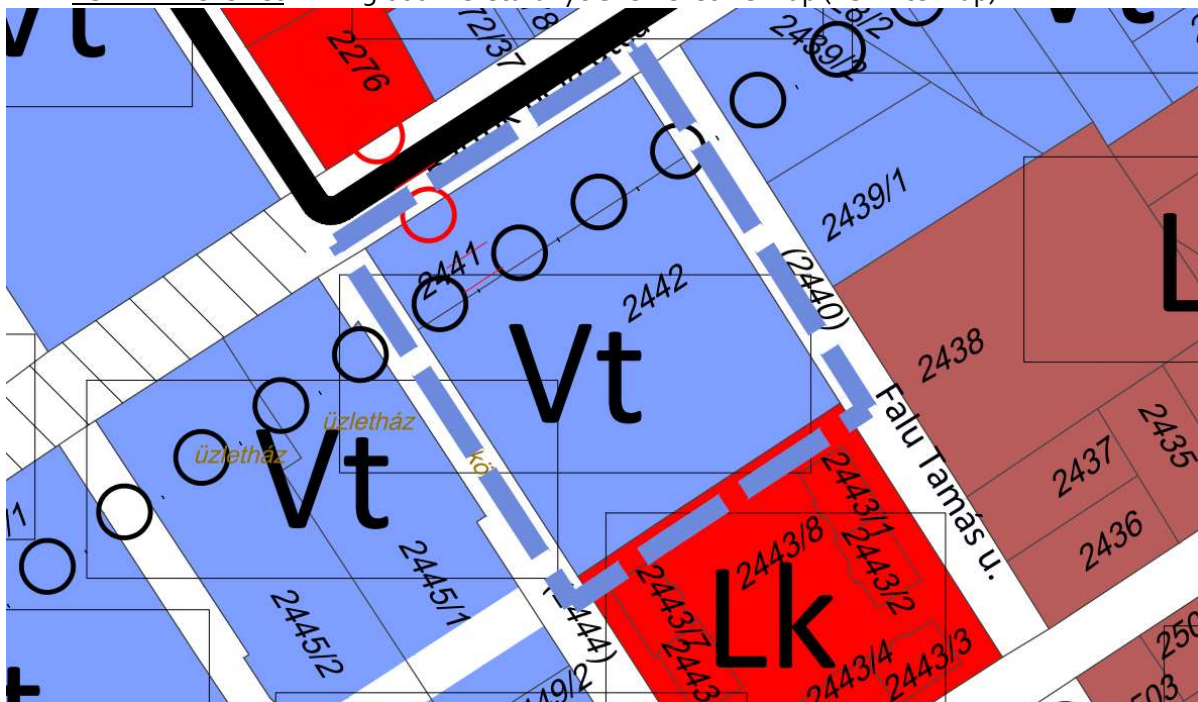
A DÉSZ előírásai szerint, a terveknek megfelelően, a mélygarázs nem alakítható ki, a meglévő épületek építési helyen kívülre lógnak, továbbá a területen tiltott a kiszolgáló épületek és a közlekedéssel kapcsolatos sajátos építmények elhelyezése. Ezen indokok, valamint a két telek telek-határ-rendezésének rugalmassága okán a DÉSZ előírásainak módosítása javasolt összhangban a hatályos építési övezetek paramétereinek és előírásainak figyelembevételével.

12.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az érintett telkek területe Vt jelű területfelhasználásban történő meghatározása történik.

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):



tervezett TSZT tervlap részlete

- A 2442 hrsz.-ú telek területe kisvárosias lakóterület területfelhasználásból településközpont vegyes terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (0,59 ha Lk > Vt)
- TSZT 2. melléklet A szerkezeti terv leírása: nem módosul
- TSZT 3. melléklet Változással érintett területek: A 3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások alfejezet kiegészül a módosítás tekintetében.

- TSZT 4. melléklet A település területfelhasználás területi mérlege: A területi mérleg táblázata módosul a kisvárosias lakóterület és településközpont vegyes terület kapcsán.
- TSZT 5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: Az 5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel alfejezet kiegészítése a módosítás vonatkozásában.
- TSZT 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítás: nem módosul

12.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása a hatályos előírások és a szabályozási terv módosítására is kiterjed. A településszerkezeti terv módosításával összhangban Vt-10 jelű építési övezet és az Lk-1 jelű építési övezet területi lehatárolása módosul. A szabályozási tervlapon feltüntetésre kerül a tervezett telekhatár-rendezés javasolt elemként, továbbá a telkek területére meghatározásra kerül az építési hely.

A DÉSZ módosításának javaslata [kék aláhúzással](#) kerül megjelenítésre az alábbiak szerint:

„31.§ (7) A rendeltetési egységek meghatározása során a 4. mellékletet (4.5. táblázat) az alábbi szabályokkal együtt kell alkalmazni:

- a) az építési tevékenység vagy rendeltetés módosítása során megengedett mérték minden esetben a táblázatban szereplő osztásból adódó lefelé kerekített egész szám;*
 - b) az Lk-1, Lke-1, Lke-2 építési övezetek kivételével az Lk, Lke és Lf építési övezetekben egy építési telken telkenként legalább egy lakó rendeltetési egység mellett helyezhető el további nem lakó rendeltetési egység;*
 - c) egy építési telken belül négy lakó rendeltetésnél több megvalósítása esetén az érintett telek tulajdonosa, illetve a telken beruházni szándékozó településrendezési szerződést köt az önkormányzattal a településfejlesztési célok megvalósítására, telepítési tanulmányterv részét képező beépítési terv alapján;*
 - d) a c) pont szerinti beépítési terv meghatározza legalább a telken az építési helyet, az épület(ek) pontos telepítési helyét, a közműigényeket és azok teljesítésének tervezett műszaki megoldásait;*
 - e) „helyi védett épület” és „javasolt helyi védett épület korlátozással” szabályozóval érintett épület telkén, a kialakult rendeltetési egység szám településrendezési szerződésben foglaltak alapján növelhető a helyi védett épület fenntartásának, jókarbantartásának biztosításával.*
- (...)

39. § (1) A kisvárosias lakóterület (Lk) építési övezete a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, alacsony intenzitású lakótelepek, lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lk területek építési övezetei az Lk-1, Lk-2, Lk-3 jelű építési övezetek.

(3) Az Lk építési övezetben lakóépület és kiszolgáló építmény helyezhető el. A lakóépületben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések vegyesen helyezhetők el. A kiszolgáló építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.

(4) Az Lk-1, Lk-2 és Lk-3 jelű építési övezetekben a telkenként megengedett, legnagyobb épületszámot, rendeltetési egység számot és lakásszámot a 4. melléklet 4.6. táblázata tartalmazza.

(5) Az Lk építési övezetben lévő építési telken

- a) az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása, a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével és azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével;*
- b) az építési hely a 30. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik;*
- c) egy épületben lévő, kettő vagy annál több lakó rendeltetéshez tartozó gépjármű elhelyezését – az Lk-3 építési övezet kivételével – a lakóépületben kell biztosítani.*

40. § (1) Az Lk-1 építési övezetben kiszolgáló épületként meglévő gépjárműtároló fenntartható, felújítható, korszerűsíthető, de új különálló kiszolgáló épület nem helyezhető el.

(2) Az Lk-2 építési övezetben az új építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetészerű használatához a jelen rendeletben és az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési

lehetőségét telken belül kell biztosítani. Ezek közül a lakó rendeltetéshez tartozó kötelező gépjármű elhelyezést épületen belüli kell biztosítani kivéve, ha az épületen belüli gépjárműtároló kiépítését a telek adottságai műszakilag nem teszik lehetővé.

(3) Az Lk-2 építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke - a többlet felszíni parkolók területével - 40 %-ra csökkenthető, amennyiben telken belül a lakáshoz tartozó parkolószámot meghaladó többlet felszíni parkoló kerül kialakításra. A zöldfelület legkisebb mértékének csökkentése során lakásonként legfeljebb 2 parkoló területe vehető figyelembe.

(4) Az Lk-3 építési övezetben kiszolgáló épületként gépjárműtároló a hátsókertben elhelyezhető a hátsó telekhatártól legalább 1,0 méter távolságra.

(5) Az Lk-1, Lk-3 építési övezetben meglévő lakóépületben új önálló rendeltetési egység sem új építéssel, sem rendeltetésmódosítással nem valósítható meg.

(...)

4.6.§ (12) A Vt-10 építési övezetben

a) a több lépcsőházzal rendelkező, többlakásos lakóépület emeletráépítése esetén az újonnan kialakításra kerülő építményszinten kialakított lakásszám nem haladhatja meg az adott lépcsőházban meglévő legnagyobb lakásszámú építményszinten meglévő lakásszámot,

b) meglévő önálló lakó rendeltetési egység nem osztható meg, meglévő nem lakó rendeltetési egység lakó rendeltetéssé nem módosítható,

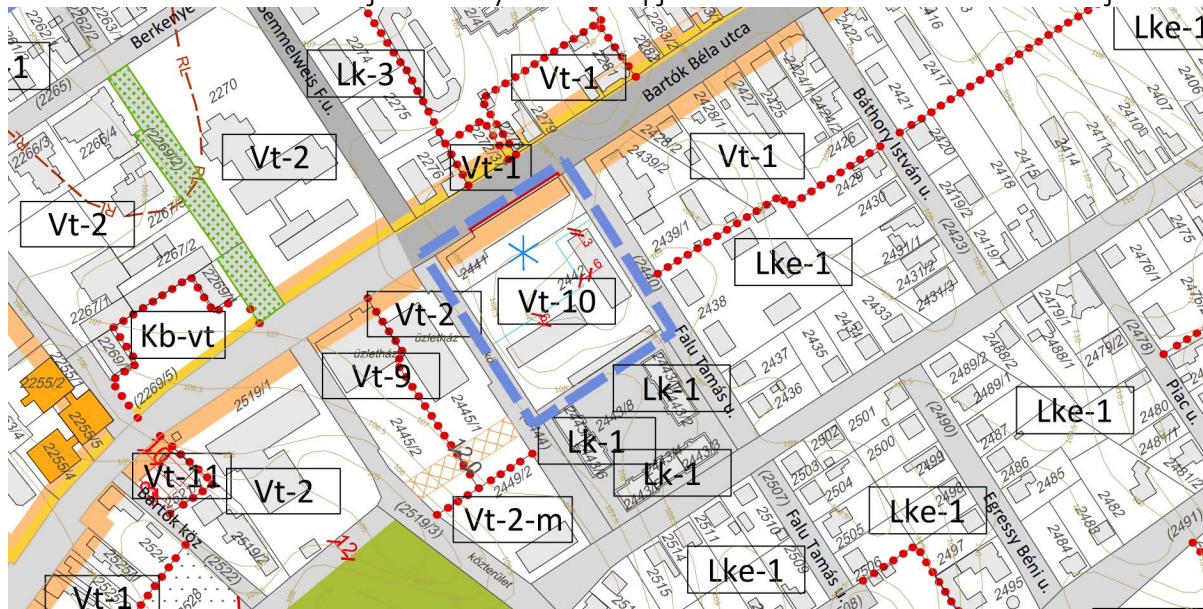
c) az új lakáshoz szükséges parkoló telken belül felszíni parkoló kialakításával biztosítandó, amennyiben ez műszakilag nem valósítható meg, a parkolókat településrendezési szerződésben rögzített módon és helyen kell kialakítani, a lakáshoz tartozó gépjárműtárolót a földhivatalnál be kell jegyezni,

d) a közterületre nyúló épületen építési tevékenység a tervezett szabályozási vonal megvalósulásáig is végezhető, a telek rendezettnek tekinthető,

e) [a DÉS Z 4.6.§ \(12\) c\) pontjával összefüggésben a 31.§ \(3\) és \(6\) bekezdésében foglalt előírásokról településrendezési szerződésben rögzített feltételek esetén és módon el lehet térni.](#)

128

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



tervezett SZT-18 jelű szabályozási tervlap részlete

- A 2442 hrsz.-ú telek Vt-10 jelű építési övezetbe sorolása.
- A 2442 hrsz.-ú telek területén javasolt telekhatár feltüntetése a tervezett telekhatár-rendezésnek megfelelően.
- A 2441 és a 2442 hrsz.-ú telkek közös telekhatárán javasolt megszüntetőjel feltüntetése.

A DÉSZ 3. mellékletének 3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei című táblázat 17. sorában

- a kialakítható építési telek legkisebb mérete törlésre kerül,
- a kialakítható építési telek elő-, oldal- és hátsókert mérete „o,o”-ra módosul.

A DÉSZ 4. mellékletének 4.2.1. Lakóterületek, vegyes területek című táblázat a Vt-10 jelű építési övezet tekintetében az alábbiak szerint módosul:

- az alábbi önálló rendeltetési egységekkel bővül az építési övezet:
 - igazgatási,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - kiszolgáló épület,
 - parkolóház.
- az alábbi melléképítmények elhelyezhetőségével bővül az építési övezet:
 - közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények.

A DÉSZ 4. mellékletének 4.5. Épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám építési övezetenként történő meghatározása című táblázat a Vt-10 jelű építési övezet tekintetében az alábbiak szerint módosul:

- telkenként megengedett legnagyobb épületszám: 46. § (12) bekezdés szerint

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása nem szükséges.

13. A 0439/12 ÉS 0439/11 HRSZ-Ú TELKEK RENDEZÉSE

A fejlesztési terület külterületen, közvetlenül az 5. sz. főút (Szent János út) mellett helyezkedik el. A 0439/12 hrsz.-ú telken működő Meleghegyi és Társa Kft. környezetében mezőgazdasági hasznosítású, távlati gazdaságfejlesztési területek találhatóak. A cég telephelyének fejlesztése, bővítése tervezett a 0439/11 hrsz.-ú telek irányába.



a fejlesztési terület a tervezési alaptérképen

130

13.1. TELEKVIZSGÁLAT

Az 5. sz. főút mellett fekvő, magántulajdonban lévő 0439/12 hrsz.-ú kivett tűzvíztározó, parkoló, út és szántó művelési ágú telek területén működik a 30 éves múlttal rendelkező Meleghegyi és Társa Kft. gazdasági telephelye. A telephely mellett fekszik a szintén magántulajdonban lévő 0439/11 hrsz.-ú szántó művelési ágú telek.

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

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
0439/11	természetes személyek területe	43.765,6417 m ² (4,39 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, Sz 6)
0439/12	természetes személyek területe	16.988,4114 m ² (1,69 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	kivett tűzvíztározó, parkoló, út és szántó (Sz 6)

13.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A 0439/12 hrsz.-ú telken működő telephely bővítése tervezett területcserével. A területcsere során a telephely művelés alatt álló területrésze a szomszédos 0439/11 hrsz.-ú telek területével összevonásra kerül.

kerül, míg a 0439/11 hrsz.-ú telek telephelyhez közelebb eső területrésze kerül összevonásra a 0439/12 hrsz.-ú telekkel.



131

A tervezett telekhatár-rendezéssel a telephely fejlesztése megvalósíthatóvá válik, melynek során a meglévő 3085,56 m² nagyságú épület egy 1307,90 m²-rel bővülne tovább a telek déli irányában. A tervezett épületbővítés kis mértékben rálóg a szomszédos 0439/11 hrsz.-ú telek területére.



Telek adatai:

Óvezeti besorolás:	Gip-2
Építménymagasság:	8,71 m
Telek területe:	16987 m ²
Tervezett beépített alapterület:	4393,46 m ²
Tervezett beépítettség:	25,86 %
Zöldterületi arány:	55,0 %
Járdaszint:	-0,02 m
Földszinti padlószint:	+0,00 m

A fentebb bemutatott helyszínrajzot Jáger Ilona építésztervező szakmérnök készítette (É 13-0376) 2024. áprilisában. A helyszínrajzon az alábbi adatok kerültek rögzítésre:

- övezeti besorolás: Gip-2
- építménymagasság: 8,71 m
- telek területe: 16.987 m²
- tervezett beépített alapterület: 4393,46 m²
- tervezett beépítettség: 25,86 %
- zöldterületi arány: 56 %
- járdaszint: -0,02 m
- földszinti padlószint: +-0,00 m

A helyszínrajzon jelölésre került a 0439/12 hrsz.-ú telek 10,0 méteres előkertje és a 8,0 méteres oldalkertje is. Mind a meglévő, mind a tervezett épületrész az építési helyen túllóg. A telephely kötelezően kialakítandó parkolószáma az előkertben és az oldalkertben tervezett kialakítani, összesen 35 db férőhellyel, melyek 4 blokkban helyezkednek el.

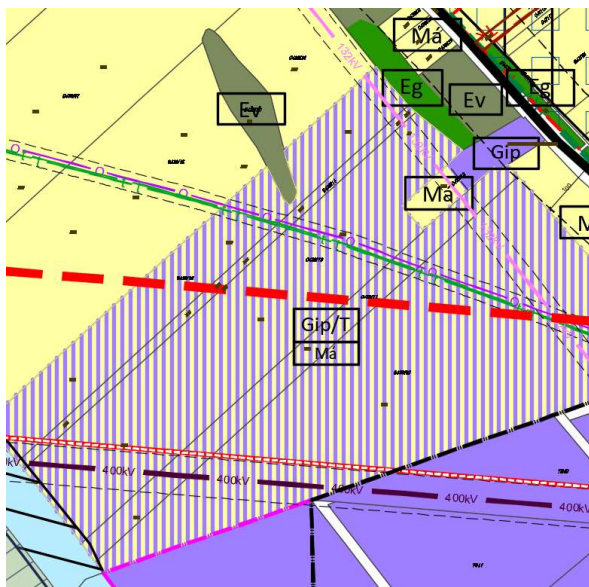
13.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A fejlesztési terület

- a Gip jelű ipari-gazdasági terület területfelhasználásban és Gipe-2 jelű egyéb ipari terület építési övezetében és
- az Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban és Má-t1 jelű mezőgazdasági termelő tevékenység területének övezetében és
- Gip/T jelű távlati ipari-gazdasági terület és Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban és Má-t1 jelű mezőgazdasági termelő tevékenység területének övezetében

fekszik.

132



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-4, SZT-7)

A fejlesztési területet érintő védelmi és korlátozó elemek:

- 5. sz. főút 100 méteres védőtávolsága,
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték,

- térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat,
- termékvezeték,
- kőolajszállító vezeték,
- tervezett 100 sz. főút,
- tervezett egyéb országos törzshálózati vasúti pálya,
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület területe.

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része a területfelhasználások tekintetében:

„Ipari terület (Gip) és távlati ipari terület (Gip/T)

(...)

A Gip területfelhasználás tartalmazza az egyéb ipari gazdasági területeket is (Gip-e), ezeket a szabályozási terv differenciálja.

Dabason az ipari jellegű létesítményekre a funkcionalitás jellemző. Ezeken a területeken az épületállományt a gazdasági, kereskedelmi, szállítmányozási funkcióval rendelkező csarnokok, szerelő üzemek, raktárak, lerakatok és kiszolgáló épületek alkotják.

A területek jellemzően jól megközelíthetőek, főbb utak mentén (5-ös számú főút, Öregországút) vagy az ezekhez kapcsolódó utak mentén helyezkednek el. A területekre a szabadon álló beépítési mód jellemző, változó méretű telkeken. Az épületek tömegét tekintve elsősorban funkcionalista tömegalakítás a jellemző.

- A településszerkezeti terven jelölt nagyobb, összefüggő ipari terület területfelhasználás (Gip):
 - Sári Ipari Park területe, melynek nagyobb része még beépítetlen;
 - 5-ös számú főút mentén Szőlőhegy településrésztől nyugatra lévő meglévő és tervezett ipari területek;
 - Alsó-Dabas városrészen az 5-ös számú főúttól délre, a Dinnyés Lajos utca mentén;
 - Északi ipari terület, mely az 5-ös számú főúttól északra, az Öreg országút mentén és Dabasi szőlők városrész között elhelyezkedő nagyrészt beépítetlen terület;
 - Tatárszentgyörgyi út menti beépített telephelyek.
- Tervezett (Gip/T):
 - a Diego és a Vacsai út közötti tervezett ipari terület;
 - Az Öregországút településrész mentén az Északi ipari területen;
 - 5-ös számú főút mentén Szőlőhegy településrész magasságában,
 - Sári ipari parktól északra lévő területen (B44. módosítás kapcsolódik hozzá)

A B44. módosítással érintett terület felhasználása ütemezetten valósítható meg. A terület tervezett területfelhasználás szerinti szabályozása kizárólag ütemezetten történhet. Az első ütemben legfeljebb összesen 10,0 ha nagyságú terület szabályozható építési övezetként kivéve, ha az önkormányzat képviselő-testületének településfejlesztési döntése, - és a döntéshez kapcsolódó településrendezési szerződés - egy konkrét beruházás megvalósítása érdekében ettől nagyobb terület szabályozását teszi szükségessé.

(...)

Általános mezőgazdasági terület (Má)

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

A HÉSZ releváns tartalma a Gipe-2 jelű építési övezet tekintetében:

„48. § (1) A gazdasági területek – Szabályozási Tervben is jelölt – építési övezetei:

- a) az általános gazdasági területek építési övezetei (G),
- b) a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetei (Gksz),
- c) az egyéb ipari gazdasági területek építési övezetei (Gipe), és
- d) az ipari gazdasági területek építési övezetei (Gip).

(2) A gazdasági területen az épületnek nem minősülő technológiai építmény illetve sajátos építmény legmagasabb pontja az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékét nem haladhatja meg, kivéve a (3) bekezdésben foglaltakat.

(3) Amennyiben az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét

a) a Gipe és Gip építési övezetekben a gazdasági tevékenység rendeltetésszerű használatát biztosító technológiai épület – településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával – legfeljebb másfélszeresen haladhatja meg,

b) a Gksz építési övezetekben a gazdasági tevékenység rendeltetésszerű használatát biztosító technológiai épület – településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával – 10,0 méterrel haladhatja meg.

(4) Ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, a gazdasági területek építési övezeteiben

a) több épület elhelyezhető,

b) amennyiben az építési telek lakóövezetbe sorolt telekkel vagy országos jelentőségű védett természeti területtel, NATURA 2000 területtel vagy az ökológiai hálózat területeivel érintett területtel határos, a lakóövezet menti telekhatáron – a kialakult beépítés és az építési hely figyelembevételével – telken belül minimum 5,0 m szélességben a településképi rendeletben meghatározott módon zöldfelületi sávot kell kialakítani,

c) a mélyfekvésű területeket – melyek a telephelyek belső csapadékvíz szikkasztására is alkalmasak lehetnek – lehetőség szerint fásítottan kell megtartani, kialakítani,

d) a csapadékvíz kezelését és elvezetését, szikkasztását telken belül kell megoldani.

(5) A gazdasági területek építési övezeteiben végzett építési tevékenységhez kapcsolódó építészeti-műszaki dokumentáció része a tereprendezési terv.

(6) Ahol a 4. melléklet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára legfeljebb a 4. mellékletben meghatározott számú lakás helyezhető el, amennyiben a telken az építési övezet szerinti fő rendeltetésű épület már megépült, vagy építése a lakó rendeltetés megvalósításával együtt tervezett.

c) Az egyéb ipari területek építési övezeteinek előírásai

(...)

134

53. § (1) Az egyéb ipari terület (Gipe) olyan gazdasági célú ipari és egyéb gazdasági rendeltetésű építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A Gipe területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a Gipe-1, Gipe-2, Gipe-3, Gipe-4, Gipe-5, Gipe-6, Gipe-7, Gipe-8, Gipe-w, Gipe-ip, Gipe-vi és Gipe-r jelű építési övezetek.

(3) A Gipe építési övezeteiben kiszolgáló épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

54. § (1) A Gipe-1, Gipe-2 építési övezetben

a) településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhetőek el hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, üzemanyagtöltő, kulturális, igazgatási és sport célú rendeltetések,

b) ahol a 4. melléklet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, ott a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára helyezhető el legfeljebb a 4. mellékletben meghatározott számú lakó rendeltetésű egység, de azok telekre számított összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az összes építhető bruttó szintterület 5%-át,

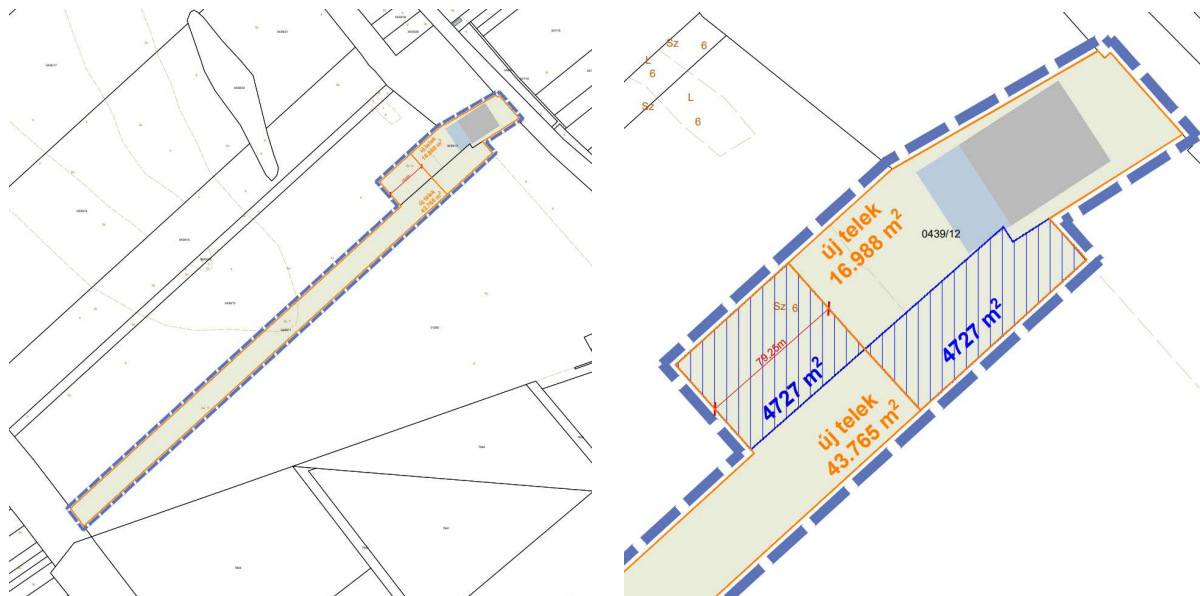
c) a közüzemi energiaellátás megújuló energiaforrásokkal kiváltható."

(...)

1.	A Építési övezet jele	A kialakítható építési telek						Az építési övezetben										
		legkisebb területe		leg- kisebb telek- szélessége		leg- kisebb telek- mélysége		E a beépítési mód	F előkert oldalkert		G a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	H terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	I a beépítési magasság		J a szint- területi mutató	K a zöldfelület legkisebb mértéke	L a kőműve- stítség mértéke	M beépítési paraméterhez kapcsolódó egyesdi/kivételes követelmény
(m ²)		(m)		(m)		(m)			(%)				(m)					
2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.
8.	Gipe-2	2.000	30	-	SZ	10,0 8,0 12,0		40	50	3,0	12,0	0,6	25	teljesí				

13.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében 4727 m² területcsere történik az alábbi telekhatár-rendezéssel:



tervezett telekhatár-rendezés bemutatása a tervezési alaptérképen

135

A településszerkezeti terv módosítása során a szerkezeti terv leírás vonatkozó részei, valamint a szerkezeti tervlap módosul. A helyi építési szabályzat módosítása mind az előírások, mind a szabályozási terv módosítását jelenti.

A telekhatár-rendezés érdekében a csereterületek területfelhasználásának és övezetének módosítása szükséges, melynek során 1 ha alatti új beépítésre szánt terület kijelölése történik.

A telephely bővítéssel érintett csereterületen Gipe-2 jelű építési övezet meghatározása történik a már meglévő Gipe-2 jelű építési övezet kiterjesztésével, míg a 0439/12 hrsz.-ú telek déli csereterületrészen csak a területfelhasználás módosul távlati ipari gazdasági területfelhasználásra építési övezet meghatározása nélkül.

A rendezés során az új beépítésre szánt terület nagyságával megegyező távlati ipari gazdasági terület és általános mezőgazdasági kettős területfelhasználású terület visszasorolása történik általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba a 0439/13-15 hrsz.-ú telkek minimum 6602,7575 m² részterületét érintően.

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

hrsz.	hatályos TFH	területi mérték	tervezett TFH	területi mérték
0439/11	Má és Gip/T általános mezőgazdasági terület és távlati ipari gazdasági terület	43.765,6417 m ² (4,39 ha)	Má és Gip/T általános mezőgazdasági terület és távlati ipari gazdasági terület	43.765,6417 m ² (4,39 ha)
0439/12	Gip ipari gazdasági terület	10.388,0469 m ² (1,03 ha)	Gip ipari gazdasági terület	16.988,4114 m ² (1,69 ha)
	Má	6600,3645 m ² (0,66 ha)		

	általános mezőgazdasági terület			
0439/13	Má és Gip/T általános mezőgazdasági terület és távlati ipari gazdasági terület	160.043,8740 m ² (16,00 ha)	Má általános mezőgazdasági terület	1348,4379 m ² (0,13 ha)
			Má és Gip/T általános mezőgazdasági terület és távlati ipari gazdasági terület	158.695,4361 m ² (15,86 ha)
0439/14	Má és Gip/T általános mezőgazdasági terület és távlati ipari gazdasági terület	17.596,0825 m ² (1,75 ha)	Má általános mezőgazdasági terület	877,7662 m ² (0,087 ha)
			Má és Gip/T általános mezőgazdasági terület és távlati ipari gazdasági terület	16.718,3163 m ² (1,67 ha)
0439/15	Má és Gip/T általános mezőgazdasági terület és távlati ipari gazdasági terület	86.478,4074 m ² (8,64 ha)	Má általános mezőgazdasági terület	4415,3255 m ² (0,44 ha)
			Má és Gip/T általános mezőgazdasági terület és távlati ipari gazdasági terület	82.063,0819 m ² (8,20 ha)

A fentiekben bemutatott tervezett telekhatár-rendezéssel és területfelhasználás váltással érintett újonnan kialakításra kerülő 0439/12 hrsz.-ú telek teljes területére a meglévő Gipe-2 jelű építési övezet kerül kiterjesztésre.

A hatályos Gipe-2 jelű építési övezet a település területén több területen is kijelölésre került. Az építési övezetben az előkert 10,0 m, oldalkert 8,0 m és a hátsóker 12,0 m. A meglévő épület és annak tervezett bővítése építési helyen kívülre lóg, ezért a kialakult állapotra és a tervezett fejlesztésre tekintettel Gipe-2 jelű építési övezet építési helyének módosítása szükséges szabályozási tervlapon történő építési hely meghatározásával.

A tervezett beépített alapterület 4393,46 m², mellyel a tervezett telek beépítettsége 25,88 %-os lesz, mely nem haladja meg az építési övezetben meghatározott 40%-os mértéket.

A tervezett beépítés épületmagassága 8,71 m, amely megfelel az építési övezetre előírt 12,0 méteres megengedett kialakítható legnagyobb épületmagasságnak.

A tervezett telekhatár-rendezéssel az építési telek területe nem csökken, azon a zöldfelületi arány a tervezett beépítéssel 56%-os lesz.

A DÉS Z előírásai szerint a tervezett épületbővítés az építési hely módosításával valósítható meg, ennek okán a DÉS Z előírásainak módosítása javasolt.



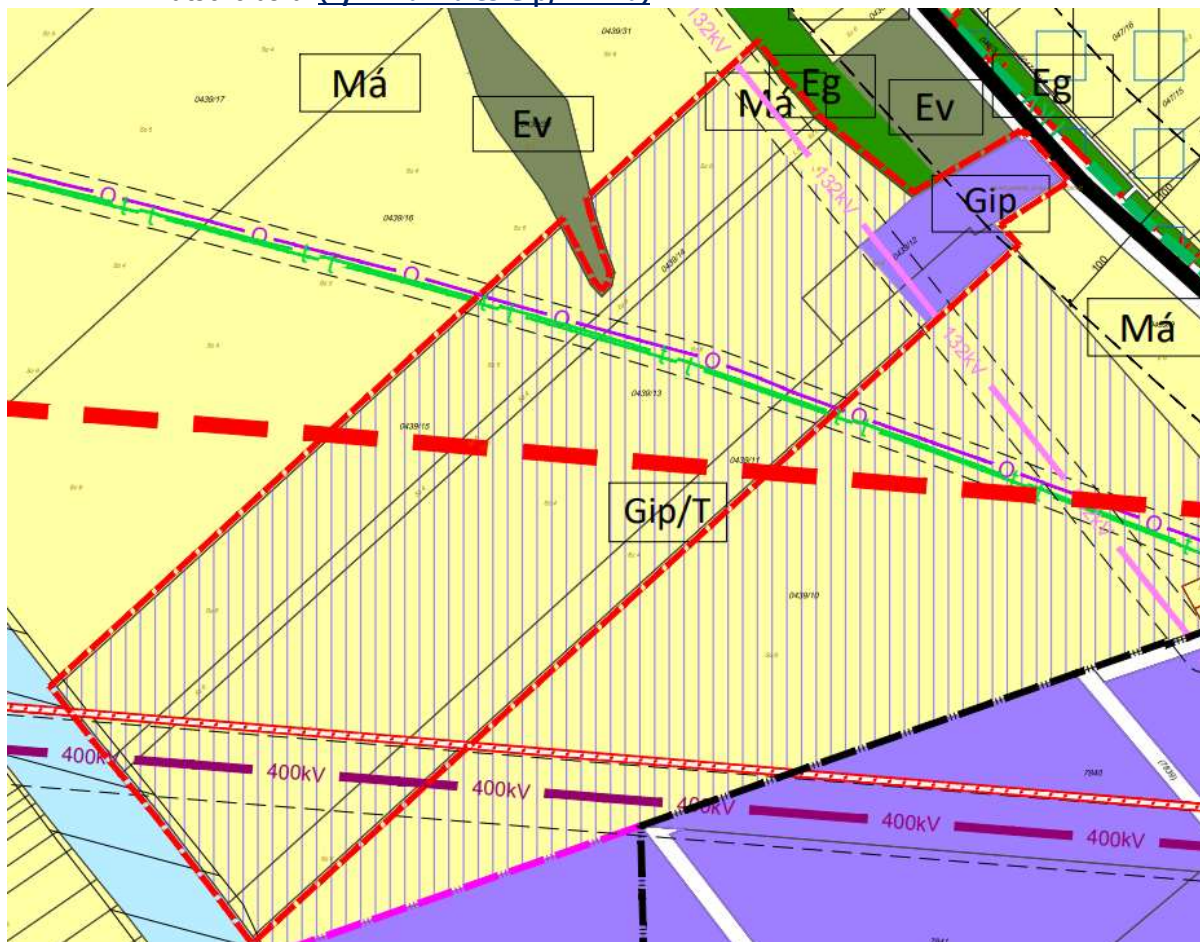
az újonnan létrejövő 0439/12 hrsz.-ú telek építési helyének alakulása a tervezett beépítéssel

13.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A telephelyfejlesztés kapcsán tervezett telekhatár-rende­zés megvalósíthatósága érdekében, az előzőekben ismertetett területfelhasználás váltás történik. A rendezés során 1 ha alatti új beépítésre szánt terület kijelölése történik, ezért a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása nem szükséges. Az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán újonnan meghatározásra kerülő távlati ipari gazdasági terület területfelhasználás területi mértékével megegyező távlati ipari gazdasági terület területfelhasználás kerül visszatorolásra általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba.

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):
 - A 0439/11 hrsz.-ú telek részterülete általános mezőgazdasági terület és távlati ipari gazdasági terület területfelhasználásból ipari gazdasági terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (0,47 ha Má és Gip/T > Gip)
 - A 0439/12 hrsz.-ú telek részterülete általános mezőgazdasági terület területfelhasználásból ipari gazdasági terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (0,18 ha Má > Gip)
 - A 0439/12 hrsz.-ú telek részterülete általános mezőgazdasági terület területfelhasználásból távlati ipari gazdasági terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (0,47 ha Má > Má és Gip/T)
 - A 0439/13-15 hrsz.-ú telkek részterülete távlati ipari gazdasági terület területfelhasználásból általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (0,66 ha Má és Gip/T > Má)



tervezett TSZT tervlap részlete

- TSZT 2. melléklet A szerkezeti terv leírása: nem módosul
- TSZT 3. melléklet Változással érintett területek: A 3.1.4. 2022-es elfogadás óta történt változások alfejezet kiegészül a módosítás tekintetében.
- TSZT 4. melléklet A település területfelhasználás területi mérlege: A területi mérleg táblázata módosul a távlati ipari gazdasági terület, az ipari gazdasági terület és az általános mezőgazdasági terület kapcsán.
- TSZT 5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: Az 5.4. 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel alfejezet kiegészítése a módosítás vonatkozásában.
- TSZT 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítás: nem módosul.

13.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása mind az előírások kiegészítésére és a szabályozási terv módosítására is kiterjed. A területfelhasználás váltással összhangban kijelölésre kerülő Gipe-2 jelű építési övezet és Má-t1 jelű övezet mellett, a kialakult állapot és a tervezett épületbővítése megvalósíthatósága érdekében építési hely meghatározása történik a szabályozási tervlapon, melynek kapcsán a DÉSZ kiegészítése szükséges.

A DÉSZ módosításának javaslata [kék aláhúzással](#) kerül megjelenítésre az alábbiak szerint:

„54. § (1) A Gipe-1, Gipe-2 építési övezetben

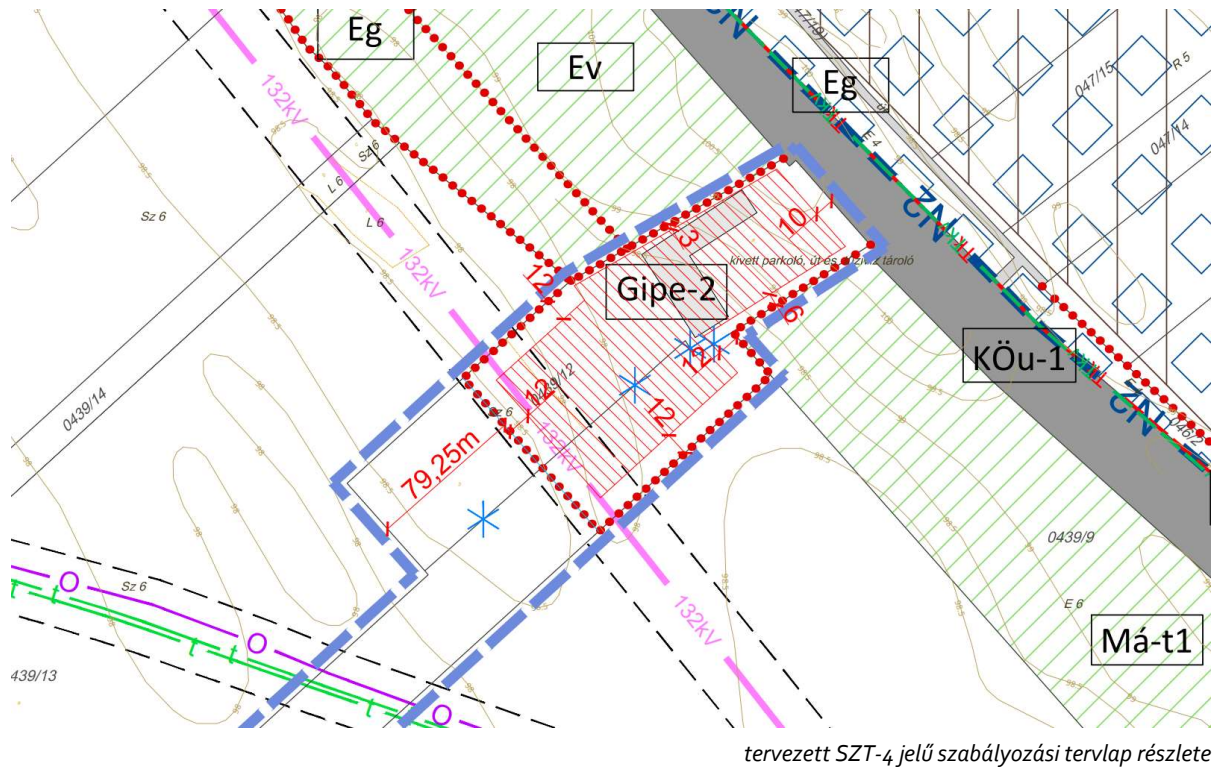
- a) településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhetőek el hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, üzemanyagtöltő, kulturális, igazgatási és sport célú rendeltetések,
- b) ahol a 4. melléklet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, ott a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára helyezhető el legfeljebb a 4. mellékletben meghatározott számú lakó rendeltetési egység, de azok telekre számított összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az összes építhető bruttó szintterület 5%-át,
- c) a közüzemi energiaellátás megújuló energiaforrásokkal kiváltható.

(...)

[54/A. § A Gipe-2 jelű építési övezetben a szabályozási terven jelölt építési helyen belül épület az OTÉK 36. § \(1\) bekezdés b\) pont figyelembevételével helyezhető el. Azon az építési telken, ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl, a DÉSZ 3. melléklete szerint meghatározott építési határvonalak érvényesek.](#)”

A DÉSZ 1. mellékletének SZT-4 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A tervezett telekhatár-rendezéssel összhangban javasolt telekhatár feltüntetés a 0439/11-12 hrsz.-ú telkek területén.
- Gipe-2 jelű építési övezet kiterjesztése a 0439/11 és 0439/12 hrsz.-ú telkek egy részterületére.
- A Gipe-2 jelű építési övezettel érintett területen építési hely meghatározása.
- A 0439/11-12 hrsz.-ú telkek érintett részterületének közös határán javasolt megszüntetőjel feltüntetése.



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

14. PAINT-BALL PÁLYA TERÜLETÉNEK RENDEZÉSE, TERVEZETT BEKÖTŐ ÚT NYOMVONALÁNAK ÁTHELYEZÉSE

A 14. sorszámú módosítás külön egyeztetési eljárás keretében kerül módosításra.

15. A DIEGO TELEPHELY RENDEZÉSE

A Diego Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. telephelye, a fejlesztési terület, külterületen, közvetlenül az 5. sz. főút mellett, a település keleti területén helyezkedik el. A Diego Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. telephelye a 0255/7 és a 0254 hrsz.-ú telkek területén található, melyet az 5. sz. főútról leágazó Beton útról lehet megközelíteni. A telephelyet főként szántó és erdő területek veszik körül.



a fejlesztési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve

140

15.1. TELEKVIZSGÁLAT

Az 5. sz. főút mellett fekvő, gazdasági társaság tulajdonában lévő 0254, 0255/7 hrsz.-ú kivett telephely, raktár, iroda és udvar telkek területén működik a DIEGO Kft. gazdasági telephelye. A telephely megközelíthetőségét a 0250 és a 0251/2 hrsz.-ú kivett utak (Beton út, Erdőalatti út) biztosítják. A telephely mellett a 0251/1 és a 0249/7 hrsz.-ú telkek magántulajdonú 6-os minőségi osztályú erdő területek, melyek közül az utóbbi gyepes, hasznosítatlan terület. A 0251/3 hrsz.-ú telek szintén gyepes, hasznosítatlan terület. A 0249/7 hrsz.-ú telek területébe ékelődik az önkormányzati tulajdonú 0249/4 és a 0249/6 hrsz.-ú kivett udvar telkek, valamint a gazdasági társaságok tulajdonában lévő 0249/3 és 0249/5 hrsz.-ú kivett lakóház és udvar telkek. A 0249/2 hrsz.-ú telken tanya található.

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

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
0249/2	természetes személyek területe	6542,7754 m ² (0,65 ha)	162,5505 m ² (2,48 %)	külterületi nem közterület	legelő (L 6), kivett tanya

0249/3	gazdasági társaságok területe	1492,2643 m ² (0,14 ha)	163,2119 m ² (10,93 %)	külterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
0249/4	önkormányzati terület	908,0235 m ² (0,09 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	kivett udvar
0249/5	gazdasági társaságok területe	952,7956 m ² (0,09 ha)	93,4114 m ² (9,80 %)	külterületi nem közterület	kivett lakóépület, udvar
0249/6	önkormányzati terület	1021,2904 m ² (0,10 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	kivett udvar
0249/7	természetes személyek területe	83.053,5090 m ² (8,30 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	erdő (E 6)
0250	önkormányzati terület	2751,8897 m ² (0,27 ha)	0 m ²	dülőút	kivett út
0251/1	természetes személyek területe	101.295,4497 m ² (10,12 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	erdő (E 6)
0251/2	önkormányzati terület	8423,6847 m ² (0,84 ha)	0 m ²	dülőút	kivett saját használatú út
0251/3	gazdasági társaságok területe	60.179,6050 m ² (6,01 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
0254	gazdasági társaságok területe	37.355,9192 m ² (3,73 ha)	8781,0594 m ² (23,50 %)	külterületi nem közterület	kivett telephely
0255/7	gazdasági társaságok területe	63.035,0925 m ² (6,30 ha)	10.386,5140 m ² (16,47 %)	külterületi nem közterület	kivett raktár, iroda, udvar

15.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A DIEGO Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. dabasi telephelyének bővítését, fejlesztését tervezi. A 0255/7 hrsz.-ú telken található gazdasági épület mellé egy cca. 8.000 m² területű magasraktár elhelyezése tervezett a 0255/7 és a 0251/1-2 hrsz.-ú telkek területén. Továbbá a 0251/2 hrsz.-ú telek területén jelölt KÖu-3 jelű közlekedési terület övezetének törlése és gazdasági területként történő meghatározása szükséges, hogy a 0249/3-7 és a 0251/3 hrsz.-ú telkek területe együttesen felhasználható legyen gazdasági fejlesztésre.



DIEGO Kft. telephelye (www.diego.hu)

A 0251/2 hrsz.-ú út melletti 4 telekből kettő már a DIEGO Kft. tulajdonában van (0249/5 és 0249/3 hrsz.). A cég a másik két önkormányzati tulajdonú művelés alól kivett udvar telekre (0249/6 és 0249/4 hrsz.) és a telephelyet érintő útszakaszokra (0250, 0251/2 hrsz.) már vételi ajánlatot tett.



magasraktár tervezett helye a hatályos szabályozási tervlap kivágaton

142

15.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

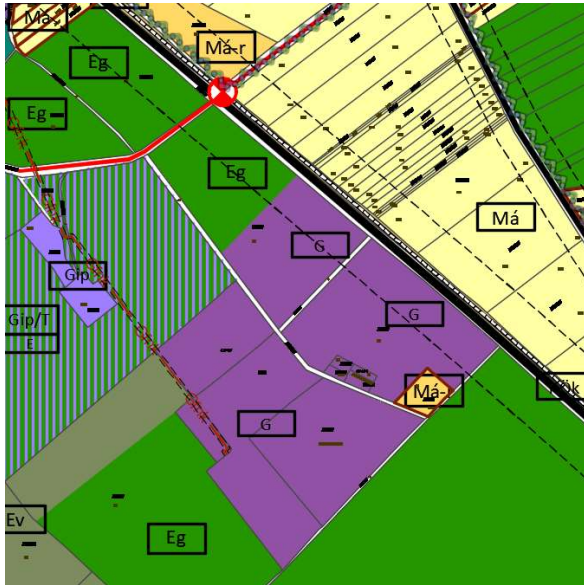
A fejlesztési terület

- a KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználásban és KÖu-2 jelű helyi gyűjtőutak területe, valamint KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetében,
- a G jelű általános gazdasági terület területfelhasználásban és G-2, G-3 jelű általános gazdasági terület építési övezetben,
- az Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználásban és Eg jelű gazdasági erdőterület övezetben és
- az Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban és Má-sz4 jelű általános mezőgazdasági hasznosítás terület övezetében

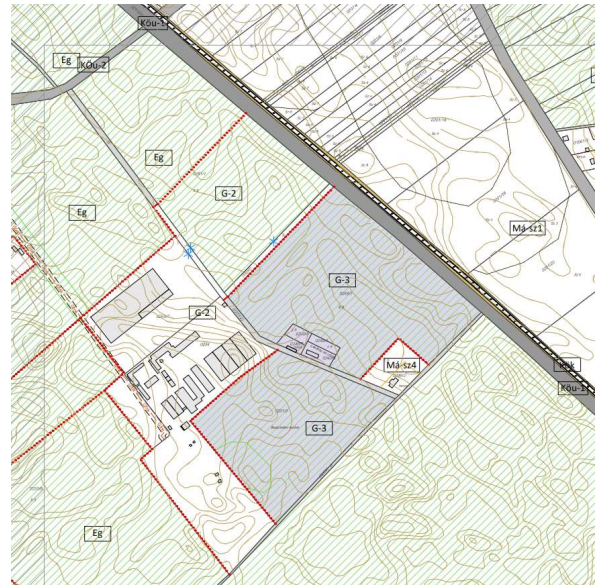
fekszik.

A fejlesztési területet érintő védelmi és korlátozó elemek:

- a 0251/1 hrsz.-ú telek Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterület, melynek egy része már G-2 jelű általános gazdasági terület építési övezetbe sorolt terület,
- 5. sz. főút 100 méteres védőtávolsága,
- meglévő nagyközépnomású földgázvezeték és 7-7 m-es biztonsági övezete.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-24)

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része a területfelhasználások tekintetében:

„Általános gazdasági terület (G) és távlati általános gazdasági terület (G/T)

Az OTÉK 20/A. §-a szerint

„Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.”

- A településszerkezeti terven jelölt általános gazdasági területek (G):
 - a Diego Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. telephelyének területe;
 - Andrásy utca mentén, a Bíbor utcától délre lévő terület;
 - Wellis Magyarország Zrt. fejlesztési területe a Mánteleki út mentén
- Tervezett (G/T):
 - Dabasi szőlők sport területe a Damjanich és Szőlősi utca között;”

A HÉSZ releváns tartalma a G-2 és G-3 jelű építési övezet tekintetében:

„48. § (1) A gazdasági területek – Szabályozási Tervben is jelölt – építési övezetei:

- a) az általános gazdasági területek építési övezetei (G),
- b) a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetei (Gksz),
- c) az egyéb ipari gazdasági területek építési övezetei (Gipe), és
- d) az ipari gazdasági területek építési övezetei (Gip).

(2) A gazdasági területen az épületnek nem minősülő technológiai építmény illetve sajátos építmény legmagasabb pontja az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékét nem haladhatja meg, kivéve a (3) bekezdésben foglaltakat.

(3) Amennyiben az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét

a) a Gipe és Gip építési övezetekben a gazdasági tevékenység rendeltetészerű használatát biztosító technológiai épület – településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával – legfeljebb másfélszeresen haladhatja meg,

b) a Gksz építési övezetekben a gazdasági tevékenység rendeltetészerű használatát biztosító technológiai épület – településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával – 10,0 méterrel haladhatja meg.

(4) Ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, a gazdasági területek építési övezeteiben

a) több épület elhelyezhető,

b) amennyiben az építési telek lakóövezetbe sorolt telekkel vagy országos jelentőségű védett természeti területtel, NATURA 2000 területtel vagy az ökológiai hálózat területeivel érintett területtel határos, a lakóövezet menti telekhatáron – a kialakult beépítés és az építési hely figyelembevételével – telken belül minimum 5,0 m szélességben a településképi rendeletben meghatározott módon zöldfelületi sávot kell kialakítani,

c) a mélyfekvű területeket – melyek a telephelyek belső csapadékvíz szikkasztására is alkalmasak lehetnek – lehetőség szerint fásítottan kell megtartani, kialakítani,

d) a csapadékvíz kezelését és elvezetését, szikkasztását telken belül kell megoldani.

(5) A gazdasági területek építési övezeteiben végzett építési tevékenységhez kapcsolódó építészeti-műszaki dokumentáció része a tereprendezési terv.

(6) Ahol a 4. melléklet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára legfeljebb a 4. mellékletben meghatározott számú lakás helyezhető el, amennyiben a telken az építési övezet szerinti fő rendeltetésű épület már megépült, vagy építése a lakó rendeltetés megvalósításával együtt tervezett.

Általános gazdasági területek építési övezeteinek előírásai

49. § (1) Az általános gazdasági terület (G) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A G területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a G-1, G-2 és G-3 jelű építési övezetek.

(3) A G építési övezeteiben kiszolgáló épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A G építési övezeteiben nem helyezhető el

a) önálló lakóépület, illetve új épület építése esetén új önálló lakó rendeltetési egység nem építhető, de az építési övezetben már kialakult lakó rendeltetés megtartható,

b) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.

50. § (1) A G-1 építési övezetben

a) a belterületbe vonás ütemezetten is megvalósítható,

b) gazdasági rendeltetésű épületek a lakóépülettől legalább 30,0 méter távolságban helyezhetők el,

c) az építési telek lakóövezetekkel határos telekhatárai mentén a 48. § (4) bekezdés b) pont szerinti zöldfelületi sáv kialakítása nem szükséges.

(2) A G-3 építési övezetben

a) a meglévő lakóépület fenntartható, új lakás – a 4. melléklet szerinti szolgálati lakás kivételével – nem építhető;

b) a meglévő tanya, tanya telek a gazdasági területnek megfelelő rendeltetésváltásig, a tanya telekre vonatkozó egyedi előírások szerint építhető be.”

144

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
2.	Építési övezet jele	A kialakítható építési telek			a beépítési mód	előkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szant. területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművesítés mértéke	a beépítés paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
		legkisebb területe	legkisebb telek-szélessége	legkisebb telek-mélysége					legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke				
3.					oldalkert									
4.					hátóker									
5.		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)		
6.		általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel	általános kivétel
8.	G-2	10.000	-	-	SZ	10,0 10,0 10,0 10,0	30	40	-	8,5	-	25	részleges ³	-
9.	G-3	10.000	-	-	SZ	10,0 10,0 10,0 10,0	30	40	-	12,0	-	25	részleges ³	-

15.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A módosítás során területfelhasználás váltás nem történik, a területen kijelölt közlekedési célú terület megszüntetése **nem új beépítésre szánt terület** a TSZT alkalmazási szabályainak figyelembevételével:

„A Köu-á területfelhasználás jelölésének alkalmazása

APERTE STUDIO

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

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

A szerkezeti tervlap alkalmazásakor, illetve a területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során ezen Köu területfelhasználási kategóriába sorolt – gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú – közterületeket azok felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Ennek megfelelően a szerkezeti tervlapon ilyen módon jelölt, és Köu-á területfelhasználásba sorolt, gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út, közterület megszüntetése, valamint új kialakítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.”

A módosítás nem jár a településszerkezeti terv módosításával a fenti alkalmazási szabályra tekintettel.

A területen található G-2 és G-3 jelű építési övezetek a település közigazgatási területén belül csak a fejlesztéssel érintett területen kerültek kijelölésre, így a módosítás során új építési övezet meghatározása nem indokolt. A módosítás vonatkozásában a G-2 és a G-3 jelű építési övezet helyett egy azonos G-2 jelű építési övezet meghatározása javasolt, az építési övezet előírásainak és paramétereinek újragondolásával a két építési övezet jelenlegi előírásainak és beépítési paramétereinek, valamint a tervezett fejlesztés együttes figyelembevételével.



145

15.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az érintett terület egészére a G-2 jelű általános gazdasági terület építési övezet kiterjesztése történik a 0251/2 hrsz.-ú telek részterületén kijelölt KÖU-3 jelű övezet törlése mellett.

A DÉSZ módosításának javaslata kék aláhúzással és áthúzással kerül megjelenítésre az alábbiak szerint:

„49. § (1) Az általános gazdasági terület (G) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A G területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a G-1 és G-2 és G-3 jelű építési övezetek.

(3) A G építési övezeteiben kiszolgáló épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb, a főrendeltetések kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A G építési övezeteiben nem helyezhető el

a) önálló lakóépület, illetve új épület építése esetén új önálló lakó rendeltetési egység nem építhető, de az építési övezetben már kialakult lakó rendeltetés megtartható,

b) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.

50. § (1) A G-1 építési övezetben

a) a belterületbe vonás ütemezetten is megvalósítható,

b) gazdasági rendeltetésű épületek a lakóépülettől legalább 30,0 méter távolságban helyezhetők el,

c) az építési telek lakóövezetekkel határos telekhatárai mentén a 48. § (4) bekezdés b) pont szerinti zöldfelületi sáv kialakítása nem szükséges.

(2) A G-3 G-2 jelű építési övezetben

a) a meglévő lakóépület fenntartható, új lakás – a 4. melléklet szerinti szolgálati lakás kivételével – nem építhető;

b) a meglévő tanya, tanyás telek a gazdasági területnek megfelelő rendeltetésváltásig, a tanya telekre vonatkozó egyedi előírások szerint építhető be.

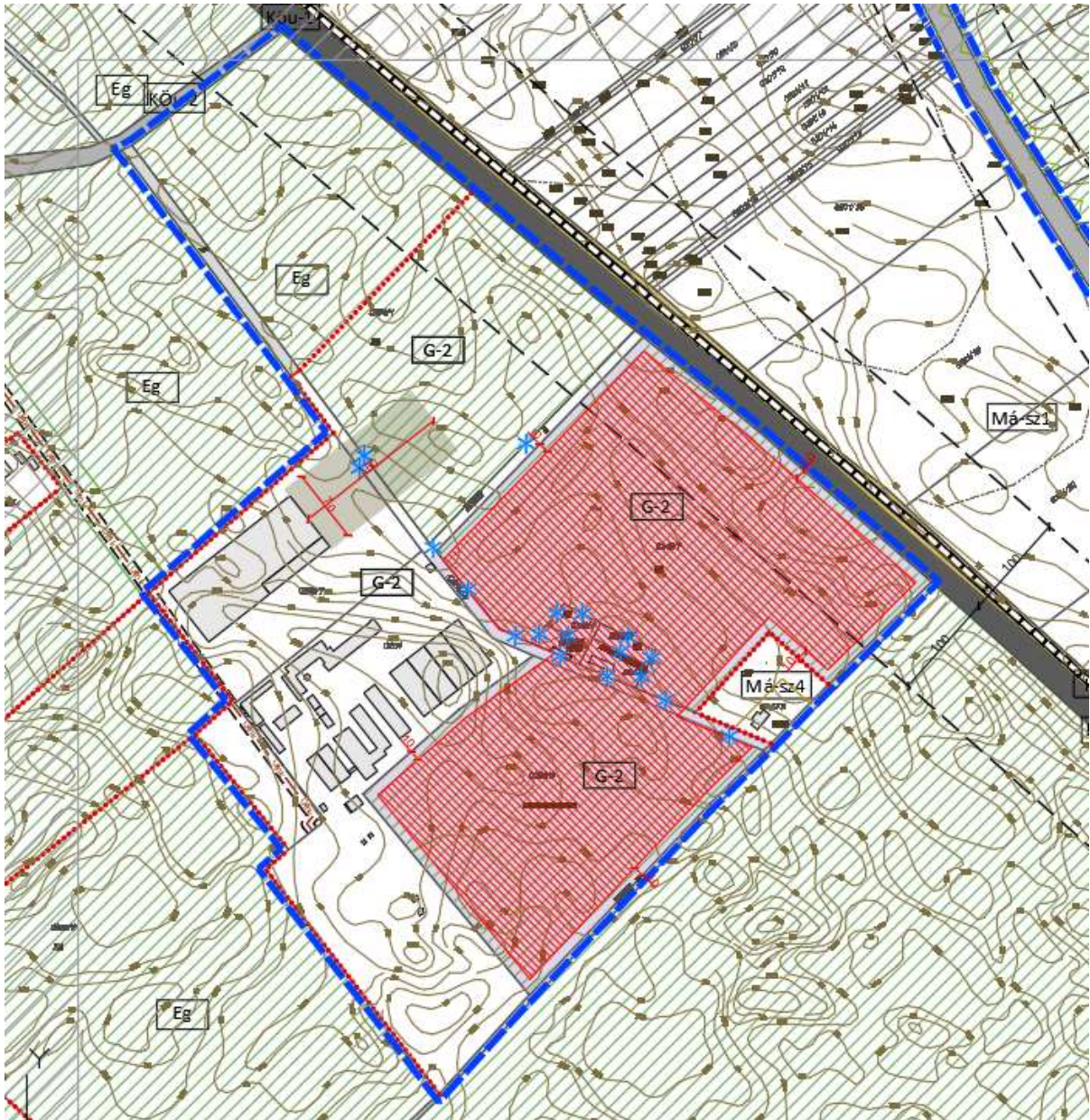
c) magasraktár településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával elhelyezhető. A "magasraktár elhelyezésére meghatározott terület"-en a 4. mellékletben meghatározott kivételes érték alkalmazható;

d) a c) pont szerinti magasraktár az építési helyen belül helyezhető el, az épület építési helyen belüli telepítési helyét a településképi rendeletben foglalt követelmények alapján kell meghatározni.

e) a Szabályozási terven „építési hely” kötelező szabályozási elemmel érintett telkeken a 4. mellékletben meghatározottaktól eltérően az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 12,0 méter.”

A DÉSZ 1. mellékletének SZT-24 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A 0249/3-7, 0251/2-3 hrsz.-ú telkek teljes területének G-2 jelű építési övezetbe sorolása;
- A 0251/1-2 és a 0255/7 hrsz.-ú telek területén „magasraktár elhelyezésére meghatározott terület” kijelölése;
- A 0249/3-7 és a 0251/2-3 hrsz.-ú telkek területén 12,0 méteres épületmagasságot megengedő építési hely meghatározása;
- A tervezett telekalakítás szerint a 0251/2 hrsz.-ú telken javasolt telekhatár, továbbá ennek megfelelően az érintett 0249/3-7 és 0251/2-3 hrsz.-ú telkek közös telekhatárán javasolt megszüntetőjel kerül feltüntetésre.



tervezett SZT-24 jelű szabályozási tervlap részlete

A DÉSZ 3. mellékletének 3.2.5. Általános gazdasági területek építési övezetei című táblázat
– 9. sora törlése kerül.

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása nem szükséges.

16. A 2256/30 HRSZ-Ú TELKET ÉRINTŐ SZABÁLYOZÁSI VONAL FELÜLVIZSGÁLATA

Az új városközpont területe folyamatosan fejlődik, a közeljövőben a meglévő két sportcsarnok között, a 2256/37 hrsz.-ú telek területén egészségház létesítése tervezett. Emellett a telekkel szemben elhelyezkedő területen további intézményfejlesztés várható, melynek kapcsán a meglévő 2256/31 hrsz.-ú közlekedési területhez kapcsolódó szabályozás módosítása vált szükségessé.



a fejlesztési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve

148

16.1. TELEKVIZSGÁLAT

A fejlesztési terület telkei az önkormányzati tulajdonú 2256/30-31 és a 2256/37 hrsz.-ú telkek. A telkek mind művelésből kivett területek. A 2256/37 hrsz.-ú telek egy része már beépült, rajta sportcsarnok létesült.

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

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
2256/30	önkormányzati terület	5162,6238 m ² (0,51 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
2256/31	önkormányzati terület	3916,0334 m ² (0,39 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett út és csatorna
2256/37	önkormányzati terület	6395,6868 m ² (0,63 ha)	1591,6458 m ² (24,88 %)	belterületi nem közterület	kivett tornacsarnok

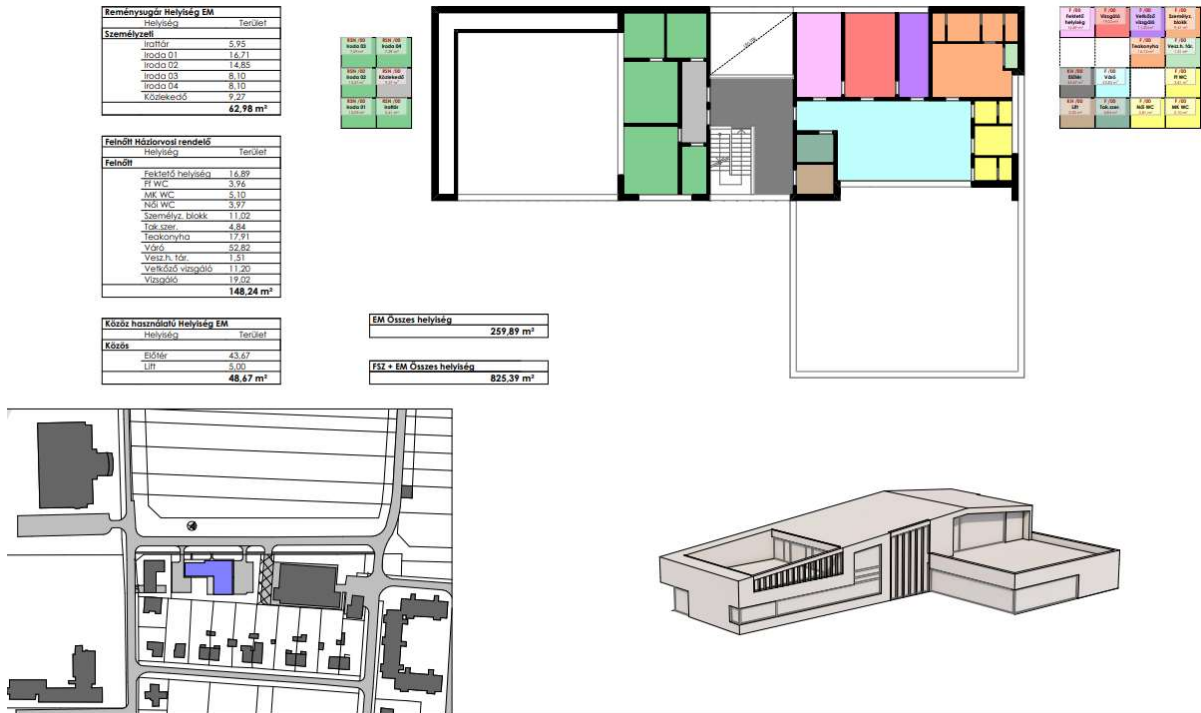
16.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A 2256/37 hrsz.-ú telken a meglévő Sportcsarnok épülete mellé Egészségház építése tervezett. Az egészségház koncepciótervei elkészültek, melyet a SIBYLLA Design Kft. készített 2023. júniusában

Szily Boldizsár tervezővel (É-13-1213). A tervek szerint egy kétszintes „L” alakú épület kerül kialakításra, melyben Felőtt és Gyermekek Háziorvosi rendelő, Reménysugár Közalapítvány helyiségei és közös helyiségek kerülnek kialakításra. Az alábbiakban a koncepcióterv tervlapjai kerülnek bemutatásra:



Koncepció földszint 01 (Dabas Egészség ház Koncepcióterv)



TERVEZŐ: SIBYLLA Design Kft. CÍM: 2370 Dabas MEGRENDELŐ: -
 CÍM: 1092 Budapest Ráday u 8. HRSZ.: 2256/37 CÍM: -
 Szily Boldizsár É-13-1213 LÉPTÉK: m=1:200 KÉPVISEL: -
 CÍM: Ó utca 4. Kisarósi 2024 ÉTDR AZONOSÍTÓ: -
 TEL: 06-20-34-27-127 DÁTUM: 2023. 06. 06.

TERVLAP: Koncepció EM Dabas Egészség ház Koncepcióterv
02

Koncepció emelet 02 (Dabas Egészség ház Koncepcióterv)



TERVEZŐ: **SIBYLLA Design Kft.**
CÍM: 1092 Budapest Róday u 8.
Sziily Boldizsár E-13-1213
CÍM: Ó utca 4. Kisorosi 2024
TEL: 06-20-34-27-127

CÍM: **2370 Dabas**
HRSZ.: **2256/37**
Lépnék: -
ÉTRD AZONOSÍTÓ: -
DÁTUM: **2023. 06. 06.**

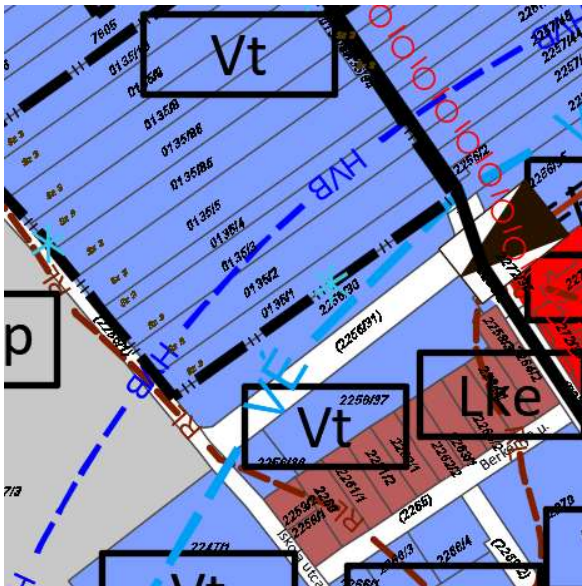
MÉGRENDELŐ: -
CÍM: -
KÉPVISEL: -

TERVLEP: **KONCEPCIÓ LÁTVÁNY**
03
Dabas Egészségház
Koncepcióter

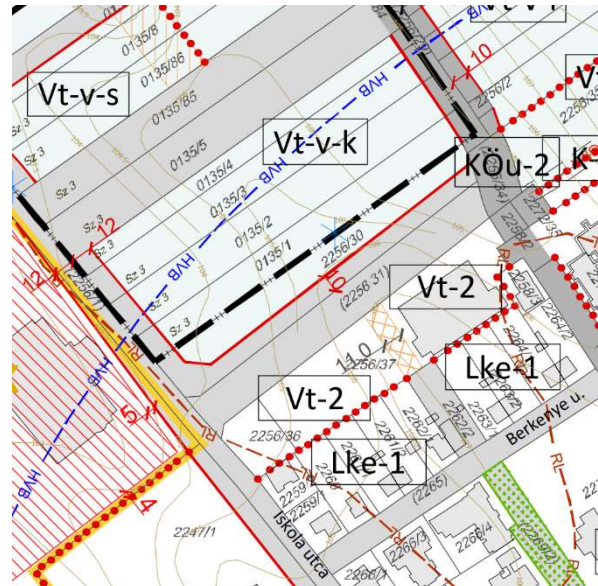
Konceptió látvány 03 (Dabas Egészségház Konceptióterv)

150

16.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-18)

A fejlesztési terület

- a KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználásban és KÖu-2 jelű helyi gyűjtőutak területe övezetében és

– a Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználásban és Vt-2 jelű általános vegyes rendeltetésű terület és Vt-v-k jelű új városközpont terület építési övezetben fekszik.

A fejlesztési területet érintő védelmi és korlátozó elemek:

- régészeti lelőhely,
- 2492/2 hrsz.-ú telken található Szeszfőzdei utca 7. számú és a 10. számú vízmű kutak vízbázis hidrogeológiai „B” zónájának védő övezete,
- felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület területe,
- kiemelt jelentőségű városrész területe.

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része a településközpont vegyes terület területfelhasználás kapcsán:

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

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

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

A többnyire magastetős (nyereg-, sáttortető) kialakítású, földszintes és emeletes épületek mellett, lapos tetőségek is fellelhetők. Főként a Bartók Béla út mentén számos városiasodást szimbolizáló épület jelenik meg. A településközpont vegyes területekre többnyire a kertvárosi területfelhasználású tömbökre jellemző beépítési struktúra figyelhető meg.”

A HÉSZ releváns tartalma a tervezett telekalakítás és az érintett Vt-2 jelű építési övezet kapcsán:

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

(2) A Vt területek építési övezetei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

46. § (1) A Vt-1, Vt-2, Vt-2m, Vt-3 és Vt-9, építési övezetekben a „Fő utcai-főtéri rehabilitáció terület” szabályozóval érintett területen

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

- b) az előkert mélységében oldalsó telekhatáron kerítés nem létesíthető;
c) amennyiben településrendezési szerződésben foglaltak alapján a kialakuló előkert közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként kerül kialakításra, az 4. mellékletben meghatározott kivételes érték alkalmazható.

(...)

(3) A Vt-2 építési övezetben

a) az 5. sz. főúttal közvetlenül szomszédos építési telken új épület fő homlokzatát a szabályozási terven jelölt telepítési vonal irányába kell szervezni, a főút környezetére vonatkozó településképi követelmények figyelembevételével;

b) amennyiben a szabályozási terven jelölt feltáró szabályozóval érintett helyen magánút vagy közút kerül kialakításra, a telekalakítás során fennmaradó telekrész a szomszédos Vt-2m jelű építési övezet részévé válhat."

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

„3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N			
1.	A kialakítható építési telek				Az építési övezetben												
2.	Egyszerűsített terület	Legkisebb terület	Legkisebb telek-szélesség e	Legkisebb telek-mélysége	a beépítési mód	előkert oldal	a beépítési megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítési megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a színterületi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közműveltség mértéke	a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény			
3.									legnagyobb utca homlokzat magasság	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke							
4.					nővadás	hátokert											
5.	(m ²)	(m)	(m)		(m)		(%)	(%)	(m)		(m ² /m ²)	(%)					
6.	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes				
8.	Vt-2	720	-	-	SZ		45	50 ¹²	§	-	10,5	21 ¹¹	1,5	1,7 ¹²	10	teljes!	E1: szakrális építmény E2: 46. § (1) c)

A HÉSZ 4. mellékletében szereplő „4.2. Az építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények” és „4.2.1. Lakóterületek, vegyes területek” táblázata alapján az alábbi rendeltetések, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetőek el a Vt-2 jelű építési övezetben:

152

- rendeltetés, önálló rendeltetési egység:
 - lakás, tulajdonosi lakás, szolgálati lakás,
 - egészségügyi, szociális, hitéleti,
 - igazgatási, iroda,
 - óvoda, bölcsőde, nevelési, oktatási,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói,
 - szállás jellegű (szálláshely szolgáltató),
 - pihentetést, testedzést szolgáló, rekreációs
 - kiszolgáló épület.
- melléképítmények:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy,
 - hulladékgyűjtő edénytároló,
 - épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
 - közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények.
- egyéb építmények:
 - napkollektor, napelem.

A HÉSZ „4.5. Épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám építési övezetenként történő meghatározása” című táblázata a Vt-2 jelű építési övezetre az alábbiakat szabályozza:

- telkenként kialakítható legnagyobb épületszám: T/900, de max. 3É
- telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám: L=T/200, de max. É/12L

16.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A tervezett egészségház a 2256/31 hrsz.-ú önkormányzati útról lesz megközelíthető. Az út szélesítésére a hatályos szabályozási tervlap egy 10 méteres szélesítést tartalmaz, mely a terület ellátására szolgáló parkolók kialakítása kapcsán került kiszabályozásra. A korábbi fejlesztési elképzelések módosultak, a tervezett parkolósávra már nincs szükség, ezért a 2256/30 hrsz.-ú telket érintő tervezett közlekedési terület bővítésének módosítása vált szükségessé.

A módosítás során területfelhasználás váltás nem történik, a szabályozási terven jelölt KÖu-3 jelű közlekedési terület övezet szélesítését a szerkezeti tervlap nem jeleníti meg, így a rendezés során a településszerkezeti terv módosítása nem indokolt.

A 2256/37 hrsz.-ú telek területén a tervezett beépítés a területre érvényes Vt-2 jelű településközpont vegyes terület építési övezet előírásainak és beépítési paramétereinek megfelel:

Fejlesztési telek

területe: 6395,6868 m²

tervezett beépítési módja: szabadonálló

tervezett beépítettsége: 2299,64 m² = 36%

tervezett zöldfelületének területe: 2342,89 m² = 36%

Az építési övezetben

a kialakítható legkisebb építési telek területe: 720 m²

a beépítési mód: szabadonálló

a beépíttség megeng. legnagyobb mértéke: 45%

a zöldfelület legkisebb mértéke: 10%

A Vt-2 jelű építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókert meghatározása a DÉSZ előírásai szerint történhet. A tervezett épület a 2256/31 hrsz.-ú közterülettől 5,0 méterre, a 2256/36 hrsz.-ú telektől 11,5 méterre, a 2260-2261/2 hrsz.-ú telkektől 6,3-19,2 méterre és a sportcsarnok épületétől minimum 35 méterre kerül elhelyezésre.

A tervezett egészségház a meglévő építési övezeten belül megvalósítható, a Vt-2 jelű építési övezet előírásai és beépítési paramétereinek módosítása nem indokolt.

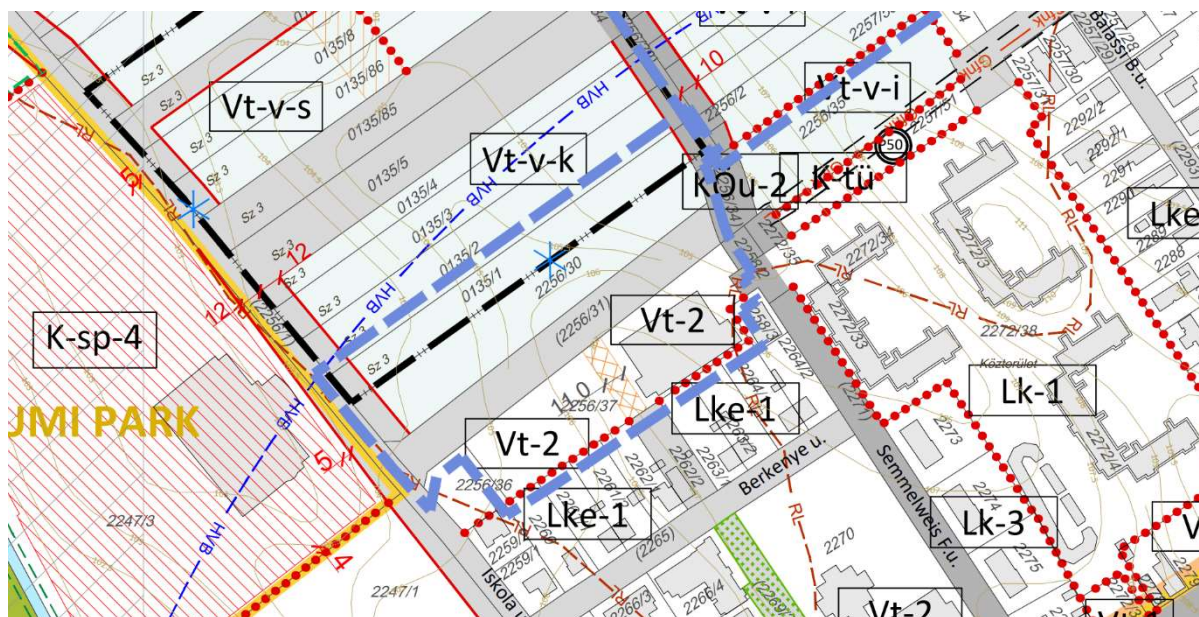


2256/37 hrsz.-ú telek tervezett beépítése

153

16.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása csak a szabályozási tervlapot érinti, a 2256/30 hrsz.-ú telken meghatározott szabályozási vonal módosításával. A DÉSZ előírásainak módosítása nem szükséges.



tervezett SZT-18 jelű szabályozási tervlap részlete

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

- A 2256/30 hrsz.-ú telek területén meghatározott 10 méter szabályozási szélességhez tartozó szabályozási vonal törlésre kerül.
- A 2256/30 hrsz.-ú telek déli területén a tervezett közlekedési terület kiegyenesítésre kerül a szabályozási vonal módosításával.

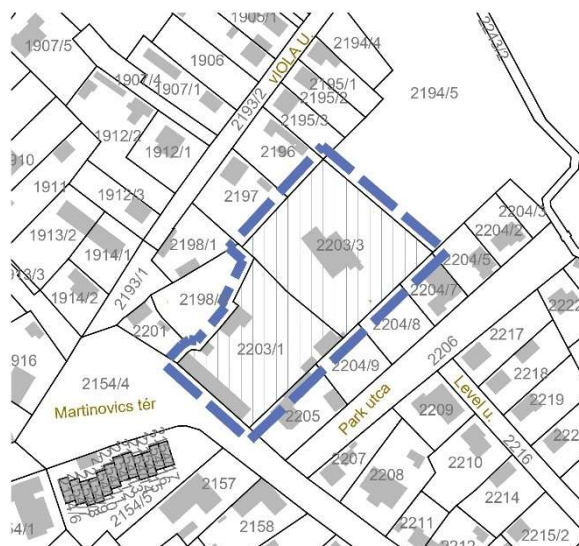
A DÉSZ további mellékleteinek módosítása nem szükséges.

17. A SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TERÜLETÉNEK, A K-SZV ÖVEZETNEK A BŐVÍTÉSE

A 17. sorszámú módosítás külön egyeztetési eljárás keretében kerül lefolytatásra.

18. A 2203/3 HRSZ-Ú TELEK ÉS KÖRNYEZETÉNEK A RENDEZÉSE

A fejlesztéssel érintett terület a Park utca – Martinovics tér – Viola utca – Jubileum Park területét átszelő 22432 hrsz.-ú csatorna által telektömbben helyezkedik el. A fejlesztéssel és egyben a településrendezési változással érintett telkek a 2203/1 és a 2203/3 hrsz.-ú telkek területe, ahol a Múzsák Alapfokú Művészeti Iskola működik. A zeneiskola épületeinek örökségvédelmi értéke jelentős, a 2203/1 hrsz.-ú telken a főépület helyi védelem alatt áll, míg a 2203/2 hrsz.-ú telken található Halász Ede Kúria műemléki védelem alatt áll.



a fejlesztési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve

155

18.1. TELEKVIZSGÁLAT

A 2203/3 hrsz.-ú telken műemléki védelem alatt álló épület, míg a 2203/1 hrsz.-ú telken helyi védelem alatt álló épület (zeneiskola) található.

Az alábbi telek adatok az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti tervezési alaptérkép alapján kerültek feltüntetésre:

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
2203/1	önkormányzati terület	3639,3631 m ² (0,36 ha)	663,0565 m ² (18,21 %)	belterületi nem közterület	kivett zeneiskola
2203/3	önkormányzati terület	4907,3740 m ² (0,49 ha)	436,1481 m ² (8,88 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar

A 2203/3 hrsz.-ú telek e-hiteles tulajdoni lapja alapján Dabas Város Önkormányzata egyesített telekalakítási eljárást indított. A tulajdoni lapon bejegyzett határozat érkezési ideje: 2023. november 29.

18.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A 2203/3 hrsz.-ú telken található műemléki védettségű Halász Ede Kúria rehabilitációja tervezett, mely telek jelenleg nem rendelkezik közterületi kapcsolattal. Közterületi kapcsolat hiányában a telek nem minősül építési teleknek, ezért a 2203/1 és a 2203/3 hrsz.-ú telkek összevonása tervezett. Dabas Város Önkormányzata egyesített telekalakítási kérelmet nyújtott be 2023. november 29.-én, melynek kapcsán 2024. január 30-án a telekalakítási engedély megadásra került. Az alábbiakban a 2203/1 és 2203/3 hrsz.-ú földrészletek összevonásáról szóló, 618.130/2023 számon záradékolt változási vázrajz kerül bemutatásra, mely alapján az engedély kiadásra került.

HATÁROZAT

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (2370 Dabas, Szent István tér 1/B.) tulajdonos által benyújtott egyesített telekalakítási engedélyezési kérelem alapján lefolytatott eljárásban a Dabas 2203/1, 2203/3 helyrajzi számú földrészletekre, Megyeri András földmérő által 261/2023 munkaszámon készített, az ingatlanügyi hatóság által 618.130/2023 számon záradékolt, földrészlet telekösszevonásáról szóló változási vázrajz szerint,

telekalakítást engedélyezem.

Jelen telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

A döntés a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye.

A döntés ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.)-nál előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható és egyéb módon sem hatályosulhat.

Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton, vagy papír alapon is benyújthatja. Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. §-ában meghatározottak elektronikus úton nyújthatják be a keresetlevelet. A jogi képviselővel eljáró ügyfél csak elektronikus úton nyújthatja be a keresetlevelet. Elektronikus úton a keresetet csak az e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: „<https://epapir.gov.hu>”.

A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30.000,- forint. Az ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

INDOKOLÁS

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (2370 Dabas, Szent István tér 1/B.), 2023. november 29.-én a rendelkező részben részletezett telekalakítási engedélyezési kérelmet nyújtott be a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.-hoz, mint telekalakítási hatósághoz, melynek alapján közigazgatási hatósági eljárás indult.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a kérelemmel együtt a jogszabályban előírt telekalakítási dokumentáció(k) benyújtásra került(ek), továbbá a kérelem benyújtásakor a telekalakítási eljárás előírt díjai megfizetésre kerültek.

A 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 23/A. § alapján a telekalakítási engedélyezési eljárásokban a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a 23/B–23/D. §-ban meghatározott szakkérdéseket is vizsgálnia kell. A fővárosi és vármegyei kormányhivatal által záradékolt

Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 3.
2370 Dabas, Bartók Béla u. 52. Tel.: (29)361-134, 362-380
e-mail: foldhivatal.dabas@pest.gov.hu KRID: 111801378
Web: <https://kormanyhivatal.kh.gov.hu/kormanyhivatalok/pest>

825005/2024. (825214/2023.) ügyiratszámú egyesített telekalakítási kérelem határozatának részlete



Méter Bt.
2370 Dabas, Bartók B. u. 57.
Tel: 06. 29.360.488
www.foldmeres.eu

Munkaszám:

261/2023

Dabas
belterület

Adatszolgáltatás iratbiztszáma: 2-1317/2023

E...../2023, ...618136.../2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2203/1, /3 helyrajzi számú földrészletek összevonásáról

M = 1:1000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Mégjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2203/1		kivett zeneiskola		0.3637	-	2203/3		kivett zeneiskola, lakóház, 4 db rendezetlen funkciójú épület, udvar		0.8539	-	Műemlék I/2. 2802/17/1980.12.30 (2203/1 hrsz-ról) I/2. 33618/1/1989.05.19 (2203/3 hrsz-ról) Helyi védelem I/3. 37699/2012.05.16 (2203/1 hrsz-ról)	
2203/3		kivett lakóház, udvar		0.4902	-								
Összesen:				0.8539						0.8539			

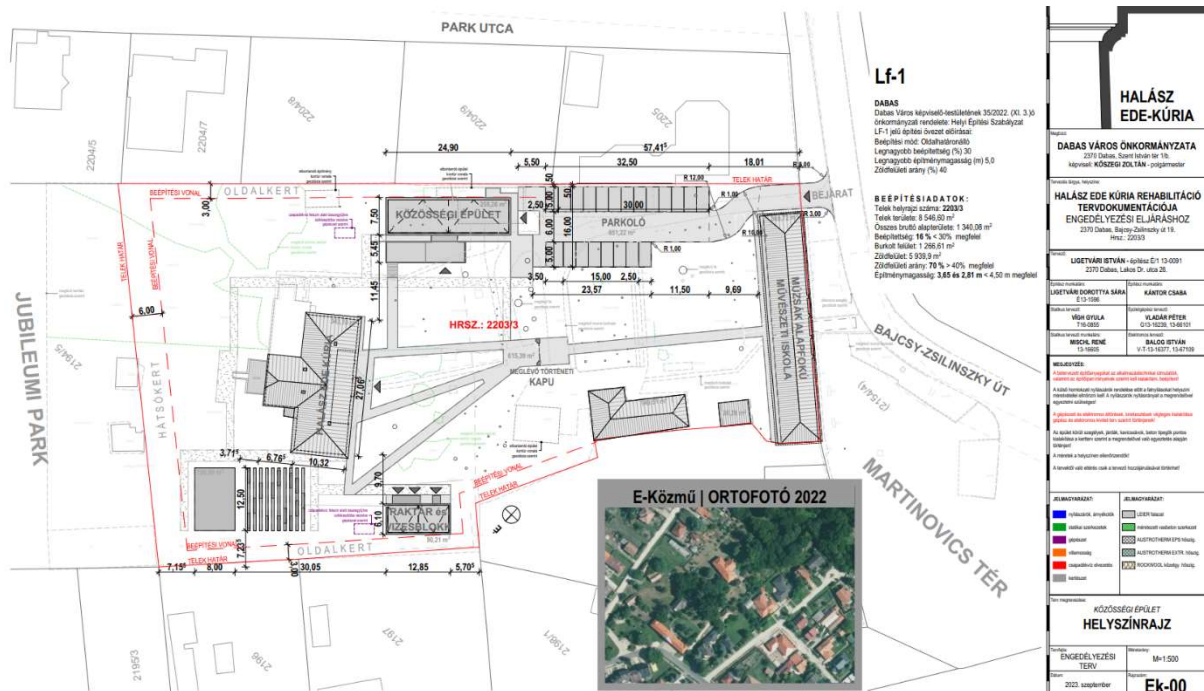


Változtatási vázrajz részletei a 2203/1 és 2203/3 hrsz.-ú földrészletek összevonásáról

APERTE STUDIO

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

A Halász Ede Kúria rehabilitációja pályázat keretén belül kerül megvalósításra. A 2023. szeptemberben elkészült Halász Ede Kúria Rehabilitáció Tervdokumentációjának tervezője Ligetvári István építész (É/1 13-0091). Az engedélyezési eljáráshoz készült tervdokumentáció Ek-00 rajzszámú Helyszínrajza az alábbiakban kerül bemutatásra:



helyszínrajz (Halász Ede Kúria rehabilitáció tervdokumentáció)

A Helyszínrajzon az alábbi információk kerültek rögzítésre:

„DABAS

Dabas Város képviselő-testületének 35/2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelete: Helyi Építési Szabályzat LF-1 jelű építési övezet előírásai:

- Beépítési mód: Oldalhatáronálló
- Legnagyobb beépítettség (%) 30
- Legnagyobb építménymagasság (m) 5,0
- Zöldfelületi arány (%) 40

BEÉPÍTÉSI ADATOK

- Telek helyrajzi száma: 2203/3
- Telek területe: 8 546,60 m²
- Összes bruttó alapterülete: 1 340,08 m²
- Beépítettség: 16 % < 30% megfelel
- Burkolt felület: 1 266,61 m²
- Zöldfelület: 5 939,9 m²
- Zöldfelületi arány: 70 % > 40% megfelel
- Építménymagasság: 3,65 és 2,81 m < 4,50 m megfelel

A Helyszínrajz szerint a 2204/9 hrsz.-ú telek mellett található épület bontásra kerül és helyére egy új közösségi épület kerül kialakításra. A telken belül, a Községi épület előtt egy 21 férőhelyes parkoló kerül kialakításra, melyet a Bajcsy-Zsilinszky utcáról lehet megközelíteni a zeneiskola főépülete mellett elhaladva. A Halász Ede Kúria mellett egy szabadtéri színpad és egy kiszolgáló épület (raktár és vizes blokk) kerül kialakításra. A zeneiskola területéről további két kisebb épület is lebontásra kerül.



tervezett beépítés bemutatása a bontásra kerülő épületekkel

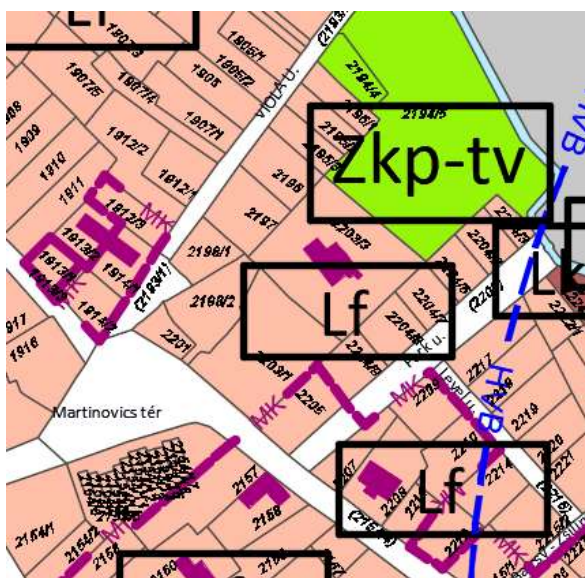
159

18.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

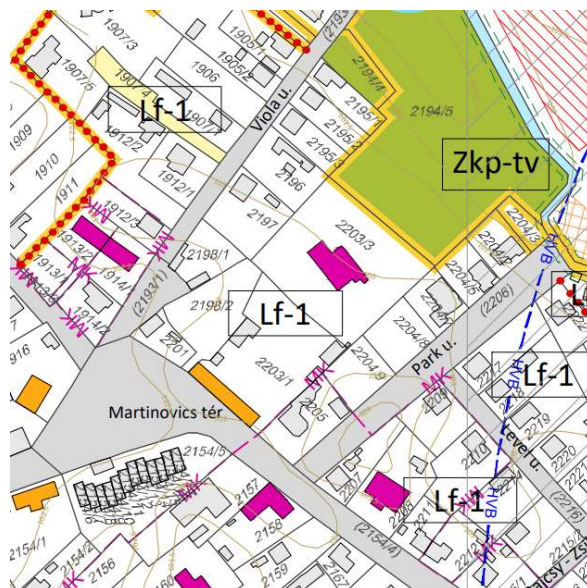
A fejlesztési terület Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásban és Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetben fekszik a Kulturális negyed elnevezésű kiemelt jelentőségű városrészben.

A 2203/3 hrsz.-ú telken általános műemlékvédelem alatt áll a Halász Ede-kúria, valamint a 2203/1 hrsz.-ú telek a 2203/3 hrsz.-ú telken álló műemlék műemléki környezetébe tartozik, továbbá a 2203/1 hrsz.-ú telken álló zeneiskola főépülete helyi védett épület.

A telkeket további korlátozó és védelmi elem nem érinti.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-...)

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része a településközpont vegyes terület területfelhasználás kapcsán:

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

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

Nagy kiterjedésű tervezett falusias lakóterület Gyóni városrészen került kijelölésre.

A területfelhasználás területén általános a falusias utcakép, vegyes az arculat, a településképi megjelenés.

Az utcavonalak sok esetben szabálytalanok, egyes területeken a keskeny utcák jellemzőek. A telkek mérete 700-1500 m² között változik, jellemző az oldalhatáros beépítés, az előkertben díszkerttel, a hátsókertben konyhakerttel.

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

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

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

(...)

2.6.2. Országos műemlékvédelem

Műemlékek

SORSZÁM ÉS MEGNEVEZÉS	CÍM	TÖRZSSZÁM AZONOSÍTÓ	HRSZ.	ÖRÖKSÉGVÉDELMI BÍRSÁG KATEGÓRIÁJA, A VÉDÉS IDEJE, MÓDJA
21. Halász-kúria (zeneiskola)	Bajcsy-Zsilinszky u. 19.	6981/6965	2203/1, 2203/3	III.

A HÉSZ releváns tartalma az Lf-1 jelű építési övezet kapcsán:

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

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

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

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

(5) Az Lf építési övezetben lévő építési telken

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

44. § (1) Az Lf-1, Lf-2, Lf-3 és Lf-4 építési övezetben

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

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

161

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

„3.2.3. Falusias lakóterületek építési övezetei

1.	A	A kialakítható építési telek				E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	
		B	C	D												
2.	Építési övezet jele	legkisebb területe		legkisebb telek-szélessége	legkisebb telek-mélysége	a beépítési mód	előkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművesítettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény	
3.							oldalkert			legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke					
4.							hátsóker									
5.							rivülítés									
6.		(m ²)	(m)	(m)		(m)	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)			
	általános	átvehető	általános	átvehető	általános	átvehető	általános	átvehető	általános	átvehető	általános	átvehető	általános	átvehető		
7.	Lf-1	720	14	16	-	O		30	5	4,0	5,0	0,5	40	teljes	-	

”

A HÉSZ 4. mellékletében szereplő „4.2. Az építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények” és „4.2.1. Lakóterületek, vegyes területek” táblázata alapján az alábbi rendeltetések, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el az Lf-1 jelű építési övezetben:

- rendeltetés, önálló rendeltetési egység:
 - lakás, tulajdonosi lakás, szolgálati lakás,
 - egészségügyi, szociális, hitéleti,
 - igazgatási, iroda,
 - óvoda, bölcsőde, nevelési, oktatási,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói,
 - szállás jellegű (szálláshely szolgáltató), diákszállás, munkásszállás,
 - sport,
 - nem zavaró hatású gazdasági és kisipari,
 - zavaró hatású gazdasági,

- raktár, tárolás,
- állattartás és állattenyésztési,
- mezőgazdasági termék feldolgozási,
- pihentetést, testedzést szolgáló, rekreációs,
- kiszolgáló épület.
- melléképítmények:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy,
 - hulladékgyűjtő edénytároló,
 - épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - állatól, állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló, siló,
 - ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló,
 - medence.
- egyéb építmények:
 - napkollektor, napelem,
 - konténer és más mobilház.

A HÉSZ „4.5. Épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám építési övezetenként történő meghatározása” című táblázata az Lf-1 jelű építési övezetre az alábbiakat szabályozza:

- a kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb telken
 - telkenként kialakítható legnagyobb épületszám: 1É + több KÉ
 - telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám: 1L
 - kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám: 1L
- a kialakítható legkisebb telekméretnél és nagyobb telken
 - telkenként kialakítható legnagyobb épületszám: 1É + több KÉ
 - telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám: $L=T/550$, de max. 2L (2 lakás csak 1 épületben), részleges közmű esetén max. 1 L
 - kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám: $L=T/600$, de max. 2 L
- vonatkozó övezeti előírás: DÉSZ 43. § (5) bek. c) pont alapján, két vagy több lakás rendeltetés kialakítása 22,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges.

162

18.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A 2203/3 hrsz.-ú telek közterületi kapcsolattal jelenleg nem rendelkezik. Az Önkormányzat a terület megközelíthetősége és későbbi fejleszthetősége érdekében a vele szomszédos 2203/1 hrsz.-ú telekkel történő összevonásáról és Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználásban és azzal összhangban egy meglévő vagy egy újonnan bevezetésre kerülő Vt-... jelű településközpont vegyes terület építési övezetben történő meghatározásáról döntött.

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

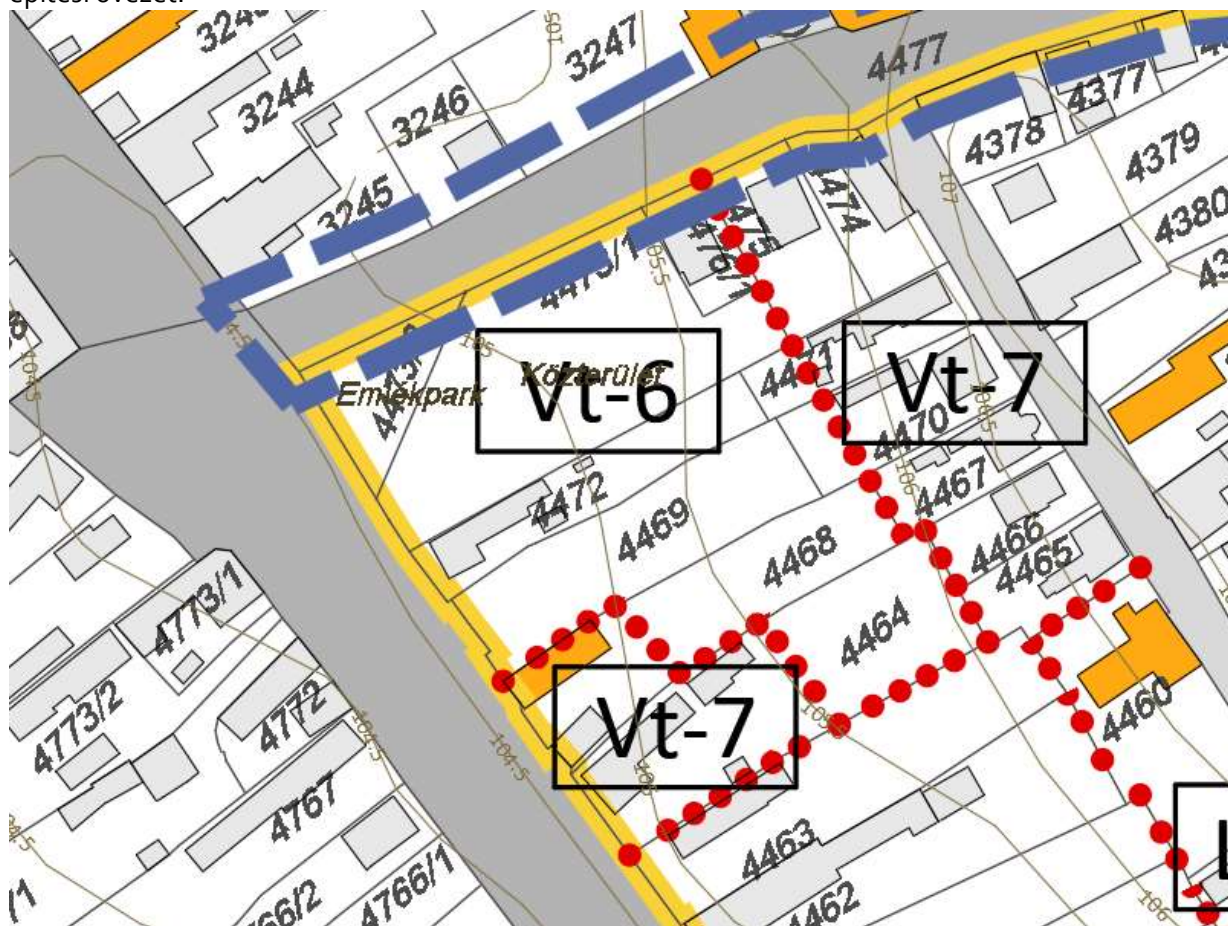
hrsz.	telek területe	hatályos TFH és övezet	tervezett TFH és övezet	érintett területrész
-------	----------------	------------------------	-------------------------	----------------------

2203/1	Lf (falusias lakóterület)	3639,3631 m ² (0,36 ha)	Vt (településközpont vegyes terület)	3639,3631 m ² (0,36 ha)
2203/3	Lf (falusias lakóterület)	4907,3740 m ² (0,49 ha)	Vt (településközpont vegyes terület)	4907,3740 m ² (0,49 ha)

A fenti táblázat alapján 8546,7371 m² (0,85 ha) terület kerül átsorolásra Lf jelű területfelhasználásból Vt jelű területfelhasználásba.

A 2203/1 és 2203/3 hrsz.-ú telkek rendeltetés módosítása nem tervezett, a területen működő zeneiskola fejlesztése történik, ahhoz kapcsolódó rendeltetések kiegészítésével. A két telek egyesítéséből létrejövő új 8539 m² terület nagyságú 2203/3 hrsz.-ú telken összesen 1340 m² épület elhelyezése tervezett, mellyel az új telek beépíthetősége 15,69 %-os lesz. A tervezett 21 férőhelyes parkoló és a további burkolt felületek aránya 15% körül alakul. A telek területén 5340 m² zöldfelület kerül kialakításra, amely a telek területének 63%-a.

A terület tervezett rendeltetésének és beépítés alakulásának figyelembe vételével a Vt-6 jelű építési övezet meghatározása javasolt. A település területén további egy helyen került kijelölésre Vt-6 jelű építési övezet:



163

A HÉSZ releváns tartalma a Vt-6 jelű építési övezet kapcsán:

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

(2) A Vt területek építési övezetei

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

b) kizárólag az intézmények területére a Vt-int-1, Vt-int-2,
c) az új városközpont területére a Vt-v-t, Vt-v-g, Vt-v-l, Vt-v-i, Vt-v-s, Vt-v-sz, Vt-v-k jelű építési övezetek.

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

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

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

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

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

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

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

(...)

46. § (8) A Vt-6 építési övezetben

a) az előkertben kerti víz- és fürdőmedence nem létesíthető,

b) a két építési övezetbe eső építési telek övezethatáron történő megosztásáig az építési telek Vt-6 építési övezetre eső telekrész esetében a Vt-7 építési övezet előírásait kell figyelembe venni, ebben az esetben a szóban forgó építési telken a hátsókerti építési határvonal az övezeti határ,

c) két építési övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően a Vt-6 építési övezetbe eső kialakuló telkek mérete az építési övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet,

d) oktatási vagy nevelési illetve óvoda, bölcsőde rendeltetésű épület építése esetén épület szabadonálló beépítési mód szerint is elhelyezhető,

e) legalább 200 m² területű telekrész közhasználat céljára történő – településrendezési szerződés szerinti – átadása esetén, az építési övezetben meghatározott legnagyobb szintterületi mutató 1,0 értékkel számítható.”

164

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

„3.2.4. Településközpont vegyes terület építési övezetei

1.	A	A kialakítható építési telek				E	F		G	H	I		J	K	L	M	N
		B	C	D	a beépítési mód		előkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke			terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság					
2.	3.	legkisebb terület	legkisebb telek-szélesség c	legkisebb telek-mélysége	előkert	hátsókert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművesítettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyéb/kivételes követelmény			
4.									legnagyobb magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke							
5.	6.	(m ²)	(m)	(m)	érvénytelen	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)					
		átadás	átadás	átadás	átadás	átadás	átadás	átadás	átadás	átadás	átadás	átadás	átadás	átadás			
13.	Vt-6	1.500	-	-	O	SZ ^{1,2}	40	5	6,0	6,0	0,8	1,0 ^{1,3}	10	teljes!	E1: 46. § (8) E2: 46. § (8) d) E3: 46. § (8) e)		

”

A HÉSZ 4. mellékletében szereplő „4.2. Az építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények” és „4.2.1. Lakóterületek, vegyes területek” táblázata alapján az alábbi rendeltetések, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el a Vt-6 jelű építési övezetben:

- rendeltetés, önálló rendeltetési egység:
 - lakás, tulajdonosi lakás, szolgálati lakás, lakás kizárólag vegyes rendeltetésű épületben,
 - egészségügyi, szociális, hitéleti,
 - igazgatási, iroda,
 - óvoda, bölcsőde, nevelési, oktatási,

- kulturális, közösségi szórakoztató,
- kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói,
- szállás jellegű (szálláshely szolgáltató), diákszállás, munkásszállás,
- sport,
- pihentetést, testedzést szolgáló, rekreációs,
- kiszolgáló épület.
- melléképítmények:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy,
 - hulladékgyűjtő edénytároló,
 - épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - medence.
- egyéb építmények:
 - napkollektor, napelem.

A HÉSZ „4.5. Épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám építési övezetenként történő meghatározása” című táblázata a Vt-6 jelű építési övezetre az alábbiakat szabályozza:

- telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám: $L=T/200$, de max $\acute{E}/12L$

Fenti Vt-6 jelű építési övezetben a tervezett fejlesztés megvalósítható, továbbá a terület későbbi fejlesztése is biztosítható.

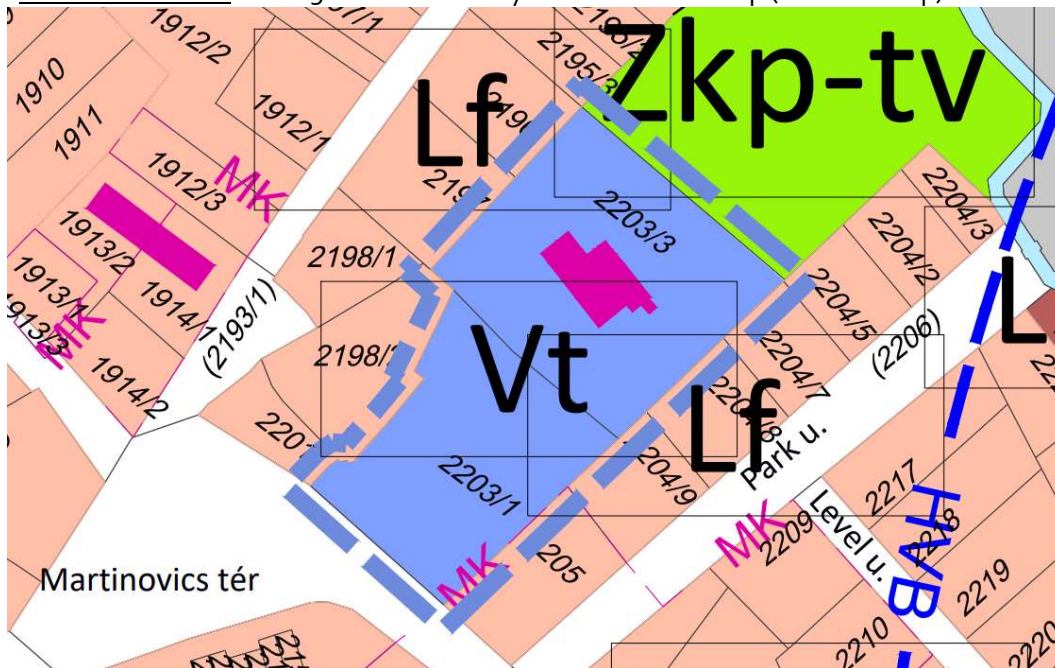
18.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

165

A teleköszevonással érintett telkek területén településközpont vegyes terület területfelhasználás kerül kijelölésre falusias lakóterület területfelhasználás helyett. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):

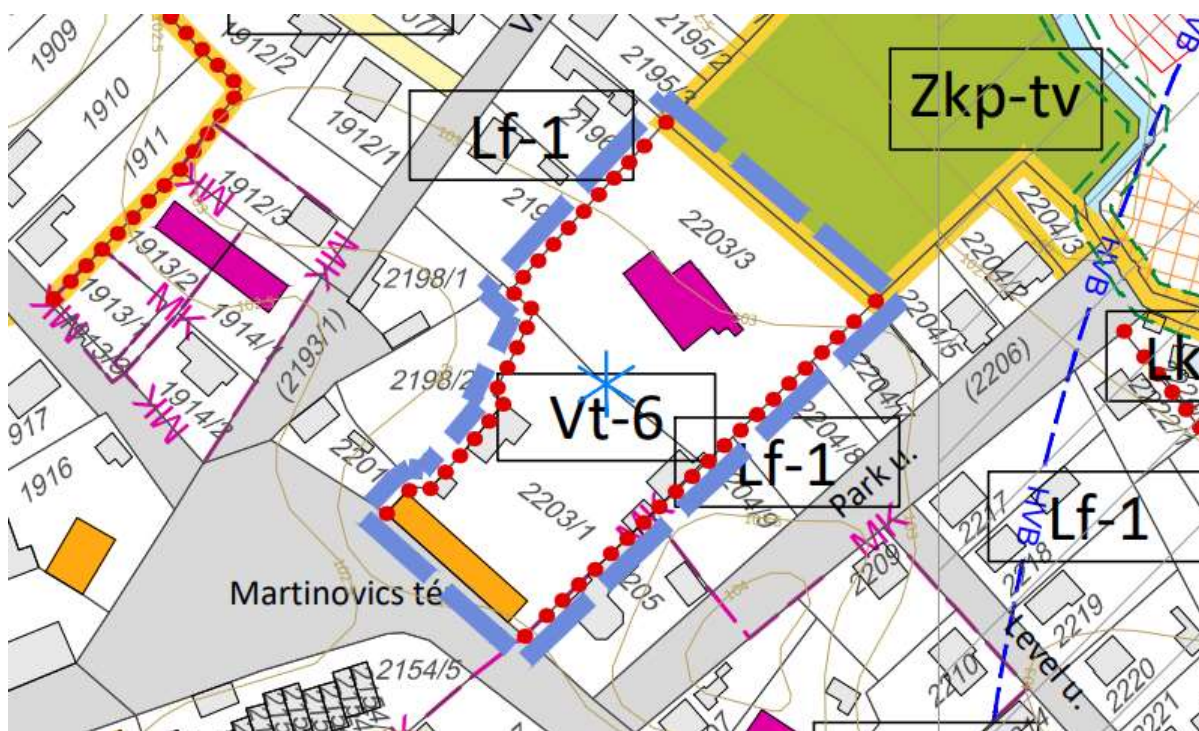


tervezett TSZT tervlap részlete

- A **2203/1 és 02203/3 hrsz.-ú telkek** teljes területe falusias lakóterület területfelhasználásból településközpont vegyes területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. (**0,85 ha Lf > Vt**)
- **TSZT 2. melléklet** A szerkezeti terv leírása: A 2.3.1. Beépítésre szánt területek alfejezete kiegészül az újonnan kijelölésre kerülő településközpont vegyes terület tekintetében.
- **TSZT 3. melléklet** Változással érintett területek: A 3.1.4. 2022-es elfogadás óta történt változások alfejezet kiegészül a módosítás tekintetében.
- **TSZT 4. melléklet** A település területfelhasználás területi mérlege: A területi mérleg táblázata módosul a falusias lakóterület és a településközpont vegyes terület kapcsán.
- **TSZT 5. melléklet** A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: Az 5.4. 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel alfejezet kiegészítése a módosítás vonatkozásában.
- **TSZT 6. melléklet** nem módosul

18.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása csupán a szabályozási terv módosítására terjed ki. Az intézményterület fejlesztése kapcsán tervezett telekösszevonással érintett 2203/1 és 2203/3 hrsz.-ú telkek területe Lf-1 jelű építési övezet helyett Vt-6 jelű építési övezetben kerül kijelölésre.



tervezett SZT-17 jelű szabályozási tervlap részlete

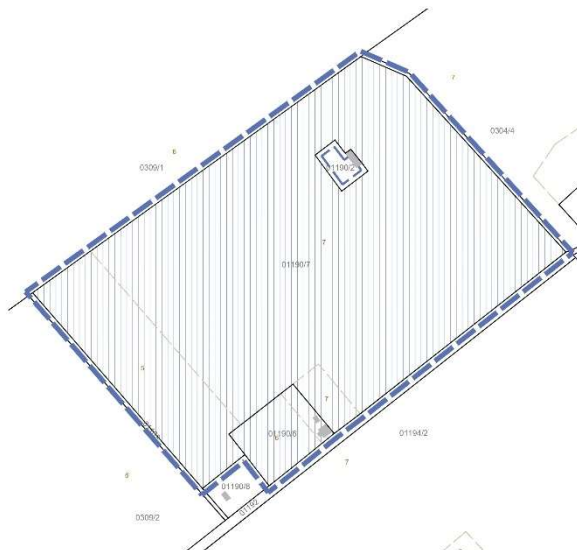
A DÉSZ 1. mellékletének SZT-17 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A 2203/1 és 2203/3 hrsz.-ú telkek területe Vt-6 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra.
- A 2203/1 és 2203/3 hrsz.-ú telkek közös telekhatárán javasolt megszüntetőjel kerül feltüntetésre.

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

19. A 01190/6 ÉS 01190/7 HRSZ-Ú TELEK TELEKHATÁRRENDEZÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGŐ MÓDOSÍTÁS

A fejlesztéssel érintett terület külterületen, Dabas közigazgatási területének keleti részén helyezkedik el. A terület megközelíthetősége az Örkényi útról leágazó Légrádi úton keresztül biztosított. A fejlesztéssel érintett terület egyben a településrendezési változással érintett terület, melyet a 01190/6 és a 01190/7 hrsz.-ú telkek alkotnak. A feladat során a területen található tanya kialakult állapotnak megfelelő telekhatár-rendezése történik.



a fejlesztési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve

167

19.1. TELEKVIZSGÁLAT

A 01190/6 hrsz.-ú telek művelésből kivett tanya terület, míg a 01190/7 hrsz.-ú telek nagyjából 5-ös és 7-es minőségi osztályú erdő terület és kisebb részt 7-es minőségi osztályú fásított terület. Az alábbi telek alapadatok az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti tervezési alaptérkép alapján kerültek feltüntetésre:

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
01190/6	természetes személyek területe	6003,3682 m ² (0,60 ha)	149,7154 m ² (2,49 %)	külterületi nem közterület	kivett tanya, szántó (Sz 6)
01190/7	természetes személyek területe	127.819,5118 m ² (12,78 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	erdő (E 5, E 7), fásított terület (Ft 7)

A 01190/7 hrsz.-ú telek területén Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület található.

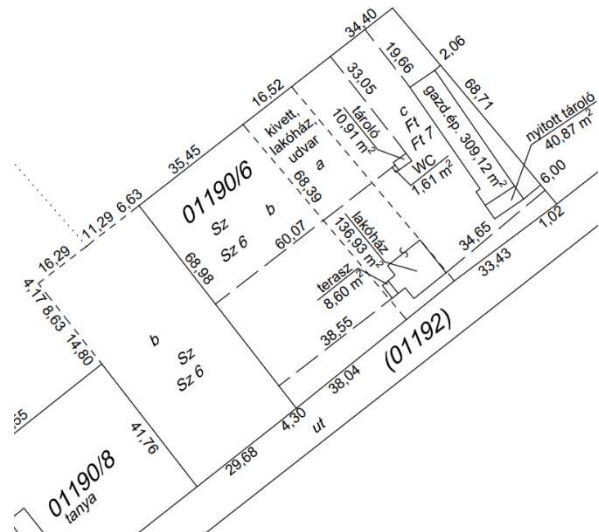
19.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A tulajdonos a 01190/6 és 01190/7 hrsz.-ú telkek telekhatár-rendezését tervezi a kialakult beépült állapot figyelembevételével. A két telek két különböző területfelhasználásban és övezetben van, továbbá az E-

TÉR adatszolgáltatás szerinti tervezési alaptérképen a 01190/7 hrsz.-ú telek fásított területén álló építmények nem szerepelnek, azonban az ortofotón láthatók és a hatályos szabályozási tervlap is tartalmazza ezen építményeket. Az érintett telkek területéről 51/2022 munkaszámon telekalakítási helyszínrajz is készült, mely szintén tartalmazza ezen építményeket.

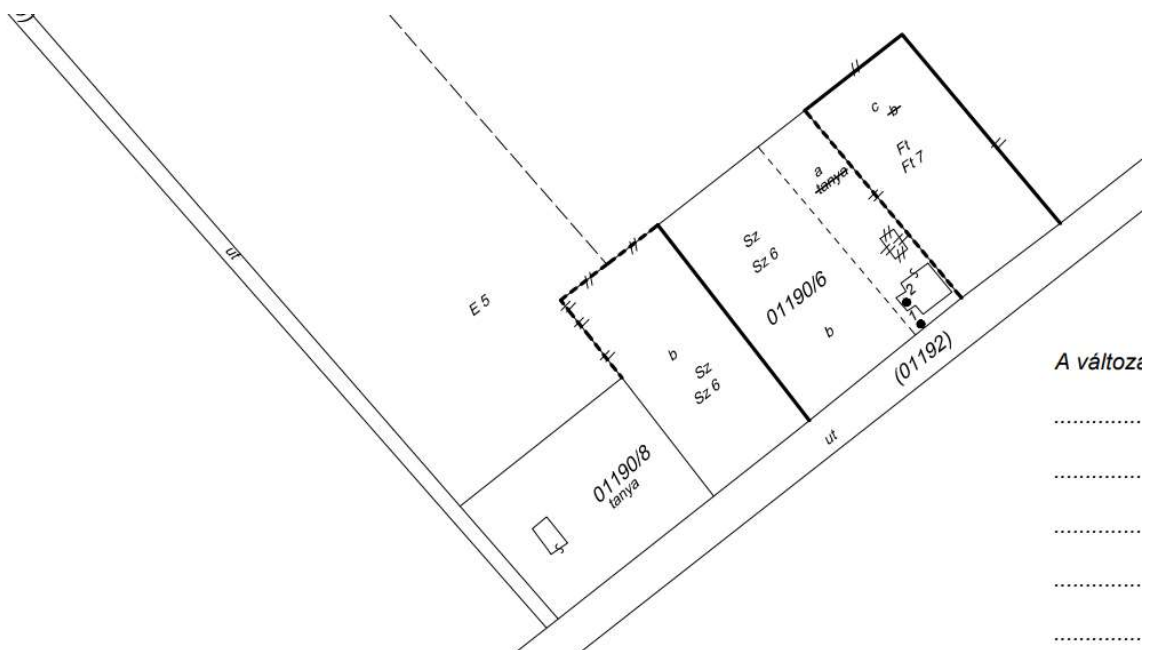


ortofotó részlete a tervezési alaptérképen



a 01190/6, 01190/7 hrsz.-ú földrészletek határrendezéséről szóló telekalakítási helyszínrajz részlete

A 01190/7 hrsz.-ú telek meglévő beépítéssel rendelkező 7-es minőségi osztályú fásított terület művelési ágú „b” alrészlet területe a változtatási vázrajz szerint a 01190/6 hrsz.-ú telek területével kerül összevonásra, és csereterületként a 01190/6 hrsz.-ú telek 6-os minőségi osztályú szántó terület „b” alrészletének egy részterülete (a fásított terület nagyságával megegyező terület) a 01190/7 hrsz.-ú telek területével kerül összenovásra. A két telek telekhatár-rendezéséről szóló változtatási vázrajz az 51/2022 munkaszámmal készült el. A telekalakítási helyszínrajz az újonnan létrejövő 01190/6 hrsz.-ú telek összes beépített területét 508,04 m²-ben állapítja meg 8,46 %-os beépítettséggel.



VÁLTOZÁS ELŐTT						VÁLTOZÁS UTÁN								
Helyrajzi szám	Alrészlet		ö. Min.	Terület ha. m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		ö. Min.	Terület ha. m2	AK	Szolgalmi és egyéb	Megjegyzés	
	jel	műv. ág					jel	műv. ág						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
01190/6				0,6003	3,07	01190/6				0,6003	1,97			
	a	Kivett, tanya		0,1127	-		a	Kivett, lakóház, udvar		0,1127	-			
	b	szántó	6	0,4876	3,07		b	szántó	6	0,2522	1,59			
01190/7				12,7820	24,85	01190/7				12,7820	25,95			
	a	erdő		12,5466	24,47		a	erdő			12,5466	24,47		
			5	2,0000	7,60				5	2,0000	7,60			
			7	10,5466	16,87				7	10,5466	16,87			
	b	fasított terület	7	0,2354	0,38		b	szántó	6	0,2354	1,48			
	Összesen:				13,3823		27,92					13,3823	27,92	

a 01190/6, 01190/7 hrsz.-ú földrészletek határrendezéséről szóló változási vázrajz részletei

19.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

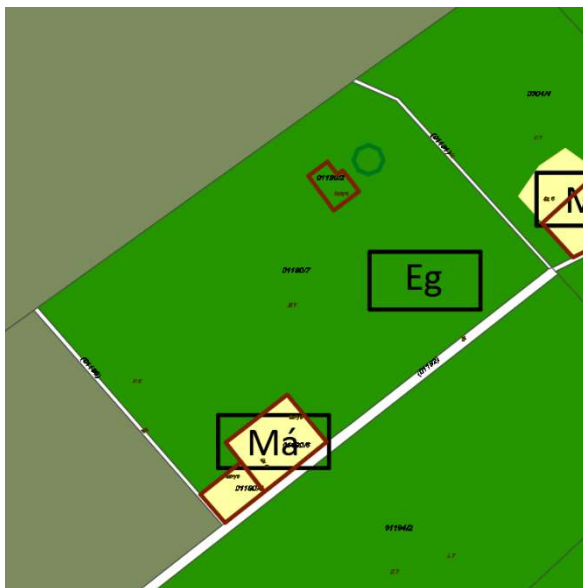
A fejlesztési terület

- Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználásban és Eg jelű gazdasági erdő övezetében és
- Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban és Má-sz2 jelű mezőgazdasági hasznosítású szántó területének övezetében

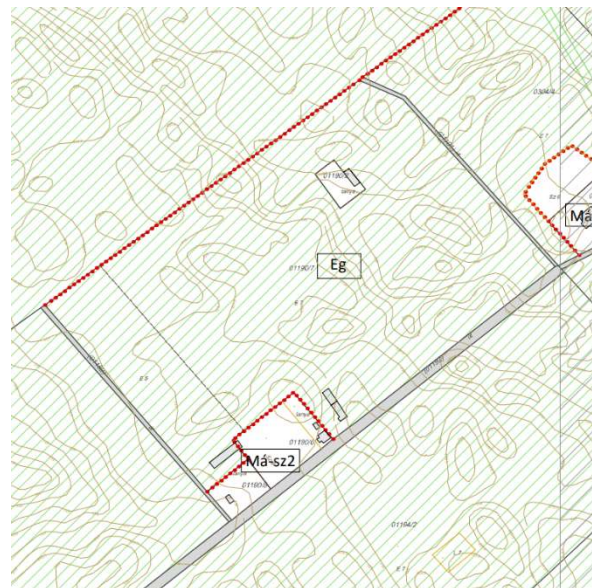
fekszik.

A településszerkezeti tervlap és a szabályozási tervlap a 01190/6 hrsz.-ú telket tanya telekként jelöli. A fejlesztési területet védelmi és korlátozó elemek nem érintik.

169



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-28)

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része az erdőterület és a mezőgazdasági terület területfelhasználás kapcsán:

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

Erdőterület gazdasági (Eg)

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

(...)

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

Általános mezőgazdasági terület (Má)

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

A HÉSZ releváns tartalma a telekalakítás, valamint az Má-sz2 és Eg jelű övezetek kapcsán:

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

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

a) Ev jelű védelmi erdő övezet,

b) Eg jelű gazdasági erdő övezet,

c) Ek közjóléti erdő övezet,

d) Ev-h honvédelmi célú erdők övezete,

mely övezeteket az erdő valós rendeltetése szerint kell értelmezni, az üzemi tervek eltéréseivel együtt.

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

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

(...)

(6) Az Eg övezetbe tartoznak a gazdálkodási, vadgazdálkodási, faanyag termelési, funkciót betöltő gazdasági rendeltetésű erdőterületek.

(7) Az Eg övezetben

a) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét az övezet területén elhelyezésre kerülő technológiai építmény legfeljebb másfélszeresen haladhatja meg;

- b) az épületnek nem minősülő technológiai építmény (pl. magasles) legmagasabb pontja az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét legfeljebb másfélszeres mértékben haladhatja meg;
 - c) elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el, kizárólag erdőgazdasági céllal a 3. mellékletben és 4. mellékletben foglalt követelmények szerint;
 - d) a telek összes beépített területe az 1000 m²-t nem haladhatja meg, egy épület legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű lehet;
 - e) 100.000 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el, meglévő épületen építési tevékenység végezhető, de nem bővíthető;
 - f) 100.000 m²-nél nagyobb telken legfeljebb egy lakás helyezhető el meglévő épületben, vagy az övezetben elhelyezhető épület építésével egy időben, vagy azt követően létesítve.
- (...)

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

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

- a) a tájgazdálkodás területe, ezen belül a rétek, az Má-r₁, Má-r₂ övezetek,
- b) az általános mezőgazdasági hasznosítás területe, ezen belül a szántó, az Má-sz₁, Má-sz₂, Má-sz₃, Má-sz₄ övezetek és a gyümölcsös, az Má-gy övezet,
- c) a mezőgazdasági termelő tevékenység területei, az Má-t₁, Má-t₂, Má-t₃ és Má-t₄ övezetek,
- d) a mezőgazdasági üzemi területek, az Má-mű övezet,
- e) a NATURA 2000 védelemmel érintett hasznosításra tervezett területek, az Má-N-1, Má-N-2, Má-N-3 és Má-N-4 övezetek.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott övezetekre a DÉS Z egyes fejezeteinek az előírásait az övezeti előírásokkal, a mellékletekkel együttesen kell értelmezni és alkalmazni, amennyiben egy adott területre több szabályozási elem, előírás is érvényes, az alkalmazás során az övezetre szigorúbb előírást kell érvényesíteni kivéve, ha az övezeti előírás egyedi előírást állapít meg.

(4) Amennyiben az övezetben a beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep, rét, legelő vagy nádas művelési águ alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

(5) A mezőgazdasági övezetekben a közművesítettség módja legalább a hiányos közművesítettség, a közüzemi villamos energiaszolgáltatás, engedélyezett fűtő kút és a szennyvízelvezetés és tisztítás közműpótló berendezésének megléte a 23. § előírásainak a figyelembevételével kötelező. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légháttérrel is kiépíthető.

(6) Az övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókerti építési határvonal 20,0 méter, kivéve a tanyás telket, ahol az előkert 10,0 méter, az oldal-, és hátsókert 5,0 méter.

(7) Az övezetek területén a 720 m²-nél kisebb földrészleten – a valamennyi övezet területén elhelyezhető építmény, valamint a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és üvegház kivételével – építmény nem helyezhető el.

(8) Az övezetekben különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló építmény – amennyiben azt az adott övezeti előírás lehetővé teszi – elhelyezhető, amennyiben

- a) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz – szükség esetén technológiai vízellátás – rendelkezésre áll,
 - b) villamosenergia – vezetékes vagy helyi – ellátása rendelkezésre áll,
 - c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, vagy azzal egyenértékű közműpótló berendezéssel a 23. §-ban foglalt követelményekkel összhangban biztosított, illetve az illetékes szakhatóság a szikkasztáshoz hozzájárul,
 - d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
 - e) a földrészlet gépjárművel közútról közvetlenül, vagy magánútról megközelíthető.
- (9) Az övezetekben az üzemi jellegű technológiai és sajátos építmény legmagasabb pontja – a településképi követelmények figyelembevételével – az épületmagasság legnagyobb mértékét meghaladhatja, legfeljebb 12 méter lehet.

(10) Az övezetekben kerítés kizárólag szőlő, gyümölcs művelési ágban, állattartás esetén, továbbá tanya, birtokközpont körbe kerítése céljából létesíthető. A kerítés legfeljebb 1,8 méter magasságban építhető meg.

(11) A mezőgazdasági területek övezetének bármelyikébe eső telek területe igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításnál, függetlenül attól, hogy a telekre érvényes övezetben birtokközpont kialakítható, vagy sem. A birtokközpont telkén

a) létesített csak lakó rendeltetést tartalmazó lakóépület bruttó alapterülete a 200 m²-t nem haladhatja meg,

b) az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10,0 méter.

(12) A tanyás telekre és a Szabályozási Terven meglévő tanya, tanyás telekként jelölt telkekre, a 3. mellékletben és 4. mellékletben a „tanyás telekre” meghatározott egyedi szabályok érvényesek, ezért a telekre érvényes övezeti előírás vonatkozó követelményeit a beépítés tekintetében nem kell figyelembe venni.

(13) Tanyás telek területén lévő épületben a 4. mellékletben az meghatározott rendeltetések vegyesen is elhelyezhetők.

(14) Tanyás telek

a) kialakult beépítése esetén, ha az elő-, oldal- és hátsókert értéke 0, és a területet beépítésre nem szánt területek fogják közre, úgy a telek vagy telekrész teljes terjedelmében építési helynek tekinthető. Amennyiben az építési telek teljes terjedelmében egyben az építési hely is, úgy az építmények közötti legkisebb telepítési távolságot telken belül is biztosítani kell;

b) területén telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetés építhető, a csak lakó rendeltetést tartalmazó épület bruttó alapterülete legfeljebb 200 m² lehet;

c) lakás gazdasági épület megléte vagy egy idejű építése esetén építhető.

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

a) a tanyás telek kivételével nem helyezhető el lakóépület,

b) amennyiben az övezeti előírás azt lehetővé teszi elhelyezhető

ba) gyepgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó építmény (karám, állatkifutó, szénatároló),

bb) az agrárturizmushoz kapcsolódó építmény,

bc) nyomvonal jellegű építmény és műtárgyai,

bd) köztárgy,

be) kutatást és ismeretterjesztést szolgáló építmény,

bf) nyilvános illemhely, hulladékgyűjtő,

c) birtokközpont nem létesíthető,

d) kerítés nem létesíthető,

e) művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.

(...)

79. § (6) Az Má-sz1, Má-sz2, Má-sz3, Má-sz4 és Má-gy övezetekbe tartoznak a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek. Az övezetekben a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló kapcsolódó, a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések helyezhetőek el.”

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

„3.3.3. Erdőterületek övezetei

1.	A	B		C	D	E	F	G	H	I	J		K	L	M	N
		Az övezetben									a beépítési magasság	a szim- területi mutató				
2.	A kialakítható telek		A beépíthető telek területe		a beépítési mód	előkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	legnagyobb utcai homlokzat- magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke			(m ² /m ²)	%		
3.	legnagyobb terület	leg- kiseb- b terület- szélessége			rövidítés	előkert oldalkert										
4.						hátsókert										
5.	(m ²)		(m)				(%)		(m)	(m)						
6.	hulladékos terület	hulladékos terület	hulladékos terület	hulladékos terület	hulladékos terület	hulladékos terület	hulladékos terület	hulladékos terület	hulladékos terület	hulladékos terület	hulladékos terület	hulladékos terület	hulladékos terület			
9.	Eg	10.000	-	100.000	SZ	-	0,51	0,5	-	7,5	-	-	-	-	-	§: 77. § (7)

3.3.4. Mezőgazdasági területek övezetei

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
2.	Övezet jelölése	A kialakítható telek		A beépíthető telek területe	a beépítési mód	előírt oldalkelet	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terezsint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművelés mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
3.		legkisebb terület	legkisebb telek-szélessége						legmagyobb szcai homlokzat-magasság					
4.						hátsókelet								
5.		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)		(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)		
6.		számláló szorzó	számláló szorzó	számláló szorzó	számláló szorzó	számláló szorzó	számláló szorzó	számláló szorzó	számláló szorzó	számláló szorzó	számláló szorzó	számláló szorzó	számláló szorzó	
12.	Má-sz2	10,000	-	-	SZ	-	2	5	-	4,5	-	-	-	-

19.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A fejlesztési terület Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználásban és Eg jelű gazdasági erdőterület övezetben, valamint Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban és Má-sz2 jelű általános mezőgazdasági hasznosítás területének övezetében fekszik. A 01190/6 hrsz.-ú telek a szerkezeti terv szerint „tanyás telek” besorolású. A 01190/7 hrsz.-ú telek „a” erdő művelési ágú alrészlete Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterület, azonban a „b” fásított terület művelési ágú alrészlete nem része ezen erdőterületeknek, melyet a PE/ERDŐ/3279-2/2022 ügyiratszámú Hatósági Bizonyítvány és az következő erdőtérkép részlete is igazol.



01190/7 hrsz.-ú telket érintő 6/D jelű erdőrészelete (Erdőtérkép)

A telekhatárrendezés megvalósíthatósága érdekében a szóban forgó 01190/7 hrsz.-ú telek fásított terület telekrésze Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba kerül átsorolásra és a telekből leválasztott területrésznek megfelelő terület kerül hozzácsatolásra a 01190/7 hrsz.-ú telek területéhez, mely terület Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználásba kerül átsorolásra.

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

hrsz.	telek területe	hatályos TFH és övezet	tervezett TFH és övezet	érintett területrész
01190/6	Má (általános mezőgazdasági terület)	6003 m ² (0,60 ha)	Má (általános mezőgazdasági terület)	3649 m ² (0,36 ha)
			Eg (gazdasági erdőterület)	2354 m ² (0,23 ha)
01190/7	Eg (gazdasági erdőterület)	12.7820 m ² (1,27 ha)	Má (általános mezőgazdasági terület)	2354 m ² (0,23 ha)
			Eg (gazdasági erdőterület)	12.5466 m ² (1,54 ha)

A fenti táblázat alapján a területfelhasználás váltással az Má és Eg jelű területfelhasználások területe nem módosul.



01190/6 hrsz.-ú telek újonnan létrejövő telke és meglévő beépítettsége

Az újonnan létrejövő 6003 m² terület nagyságú 01190/6 hrsz.-ú telek területén összesen 508,04 m² lesz a beépített terület nagysága a telken álló lakóházzal, gazdasági épülettel és melléképítményekkel, mely a telek területének 8,46%-a.

A kialakult állapot figyelembevételével és a tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében az újonnan létrejövő 01190/6 hrsz.-ú telek területére meghatározott „tanyás telek” jelölés pontosításra kerül, valamint a telek egy meglévő Má-sz4 jelű övezetben történő meghatározása szükséges.

Az Má-sz4 jelű övezetre ugyanazok az előírások vonatkoznak, mint az Má-sz2 jelű övezetre, a két övezet különbsége az övezetre meghatározott beépítési paraméterekben tér el:

3.3.4. Mezőgazdasági területek övezetei

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
2.	Övezet jele	A kialakítandó telek		A beépíthető telek területe	a beépítési mód		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszim alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közműveltség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
		legkisebb területe	legkisebb telekszélessége		előkert	oldalkert			legnagyobb arcai	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke				
3.		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	teljes	teljes	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)	
14.	Má-sz4	5.000	-	-	SZ	-	10	10	-	3,5	-	-	-	-

Az Má-sz2 jelű övezet paraméterei az alábbiakban tér el az Má-sz4 jelű övezethez képest:

- a kialakítható legkisebb telekterület 10.000 m²-ről 5000 m²-re csökken,
- a beépítettség legnagyobb mértéke 2%-ról 10%-ra nő,
- a terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértékét nem a DÉSZ szabályozza, hanem az 10%;
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 méterről 3,5-re csökken.

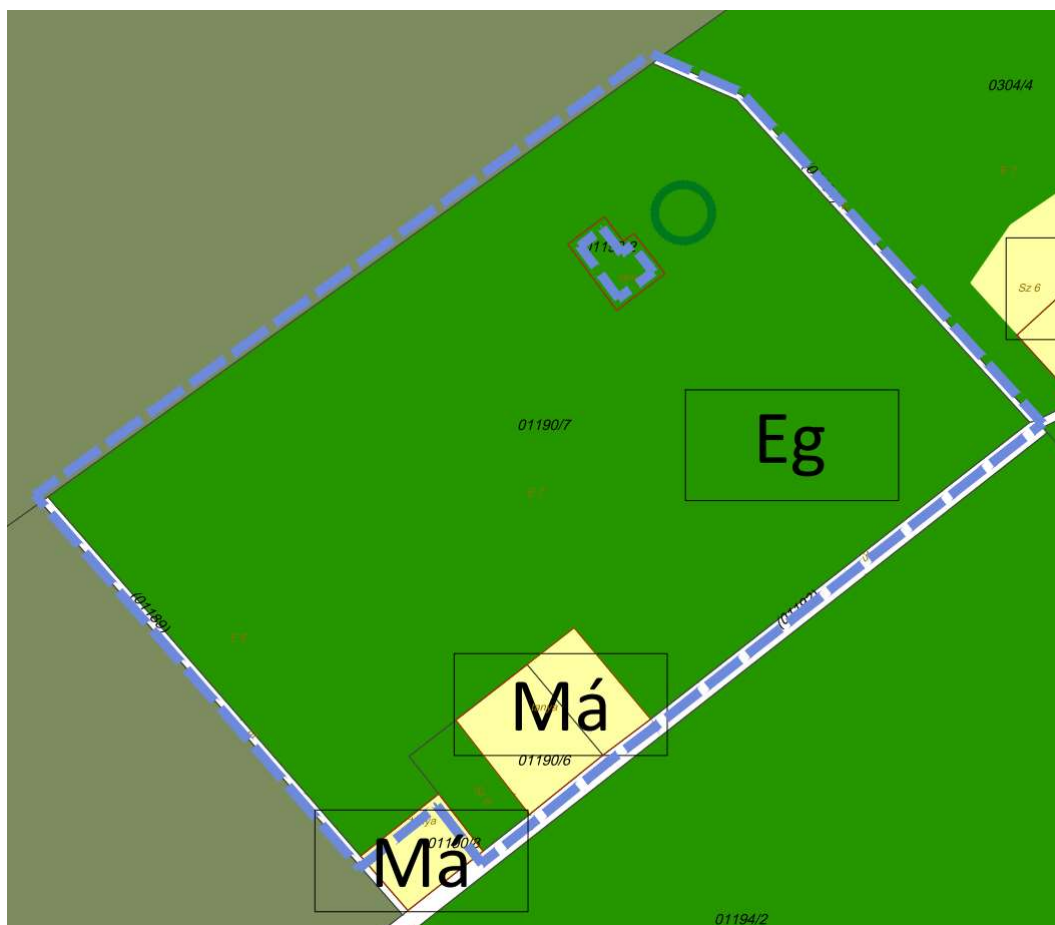
A további beépítési paraméterek tekintetében a két övezet megegyezik. Az övezetekben elhelyezhető rendeltetések és melléképítmények tekintetében az övezetek megegyeznek.

19.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A telekhatár-rendezéssel érintett telkek részterületei az adatszolgáltatás szerinti változási vázrajz alapján Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználás és Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználás részterületének cseréje történik.

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):
 - A 01190/7 hrsz.-ú telek fásított terület alrészlete gazdasági erdőterület területfelhasználásból általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (0,23 ha Eg > Má)
 - A 01190/6 hrsz.-ú telek szántó alrészlete általános mezőgazdasági terület övezetéből gazdasági erdőterület övezetbe kerül átsorolásra. (0,23 ha Má > Eg)



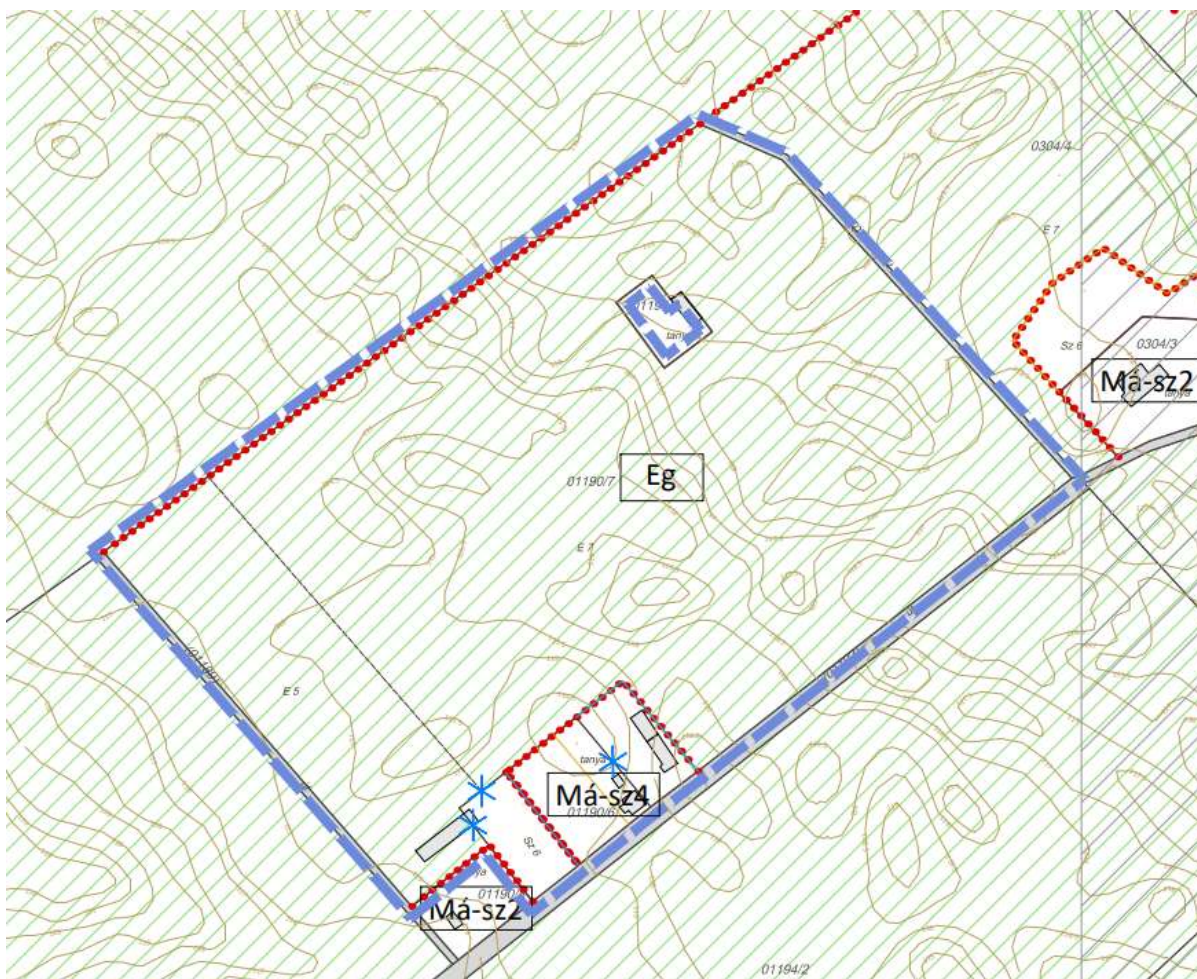
tervezett TSZT tervlap részlete

- TSZT 2. melléklet A szerkezeti terv leírása: nem módosul
- TSZT 3. melléklet Változással érintett területek: A 3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások alfejezet kiegészül a módosítás tekintetében.
- TSZT 4. melléklet A település területfelhasználás területi mérlege: nem módosul.
- TSZT 5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: Az 5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel alfejezet kiegészítése a módosítás vonatkozásában.
- TSZT 6. melléklet nem módosul

19.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása csupán a szabályozási terv módosítására terjed ki. A telekhatár-rendezéssel érintett telkek részterületei a javasolt településszerkezeti terv módosításával összhangban az újonnan kialakításra kerülő 01190/7 hrsz.-ú telek Eg jelű övezetben, a 01190/6 hrsz.-ú telek pedig Má-sz4 jelű övezetben kerül meghatározásra. Az Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterület jelölés a 01190/7 hrsz.-ú telek fásított terület alrészletéről törlésre kerül. A módosítás nem teszi szükségessé a DÉSZ vonatkozó előírásainak módosítását.

A DÉSZ 1. mellékletének SZT-28 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:



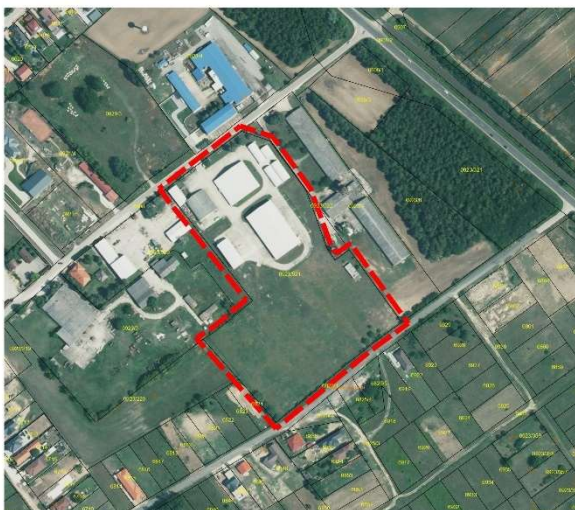
tervezett SZT-28 jelű szabályozási tervlap részlete

- A **01190/7 hrsz.-ú telek** fásított terület alrészlete gazdasági erdőterület övezetéből általános mezőgazdasági terület övezetbe kerül átsorolásra. (**0,23 ha Eg > Má-sz4**)
- A **0190/6 hrsz.-ú telek** szántó alrészlete általános mezőgazdasági terület övezetéből gazdasági erdőterület övezetbe kerül átsorolásra. (**0,23 ha Má-sz2 > Eg**)
- Az előző két ponttal összefüggésben javasolt telekhatár és megszüntetőjel kerül feltüntetésre a változtatási vázrajz alapján,
- A 01190/6 hrsz.-ú telek tanya terület jelölése módosul az Má-sz4 jelű övezet lehatárolása szerint.
- A 01190/7 hrsz.-ú telek fásított terület alrészletéről az Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterület jelölés törlésre kerül.

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

20. VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET FELTÜNTETÉSE

A fejlesztéssel érintett terület külterületen, az 5. sz. főút és Dabas belterülete melletti gazdasági területen helyezkedik el. A terület megközelíthetősége a Dinnyés Lajos utcán keresztül biztosított. A fejlesztéssel érintett terület egyben a településrendezési változással érintett terület a 0923/521 hrsz.-ú telek területe és közvetlen környezete. A feladat során a telken működő üzem veszélyességi övezetének feltüntetése történik.



a fejlesztési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve

178

20.1. TELEKVIZSGÁLAT

A 0923/521 hrsz.-ú telek, gazdasági társaság tulajdonában lévő, művelésből kivett ipartelep terület. Az alábbi telek alapadatok az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti tervezési alaptérkép alapján kerültek feltüntetésre:

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
0923/521	gazdasági társaságok területe	37.262,5826 m ² (3,72 ha)	3873,2296 m ² (10,39 %)	külterületi nem közterület	kivett ipartelep

20.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A 0923/521 hrsz.-ú telken működik a KITE Mezőgazdasági Szolgáltató és Kereskedelmi Zrt. telephelye, melynek kapcsán veszélyes tevékenység végzéséhez a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság felé 2016-ban kérelmet nyújtott be. A kérelemre az Igazgatóság a veszélyes tevékenység végzéséhez a katasztrófavédelmi engedélyt feltétel nélkül megadta. 2022-ben az Iparbiztonsági hatóság a többször felülvizsgált, javított és egységes szerkezetbe foglalt biztonsági elemzést határozattal elfogadta. A telephely körül a veszélyességi övezetet a határozat mellékletében szereplő térképen feltüntetett módon (középső és külső zóna) a településrendezési eszközökben szerepeltetni szükséges.

VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET

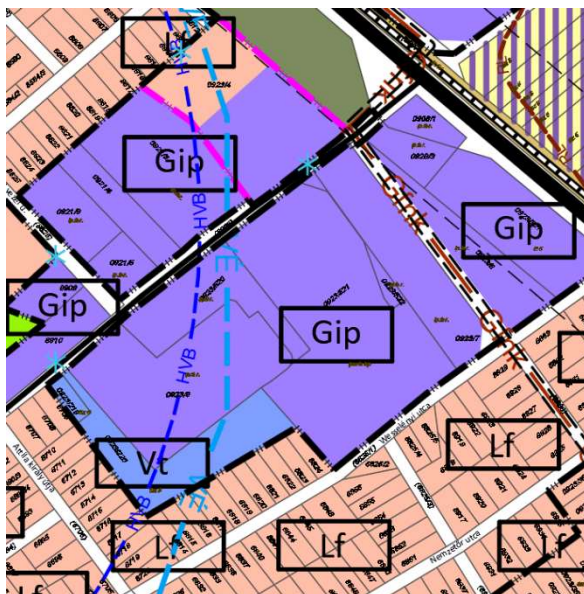
KITE Mezőgazdasági Szolgáltató és Kereskedelmi Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 4181 Nádudvar, Bem József u. 1.)
dabasi telephelye (címe: 2376 Dabas, Zlinszky Major)



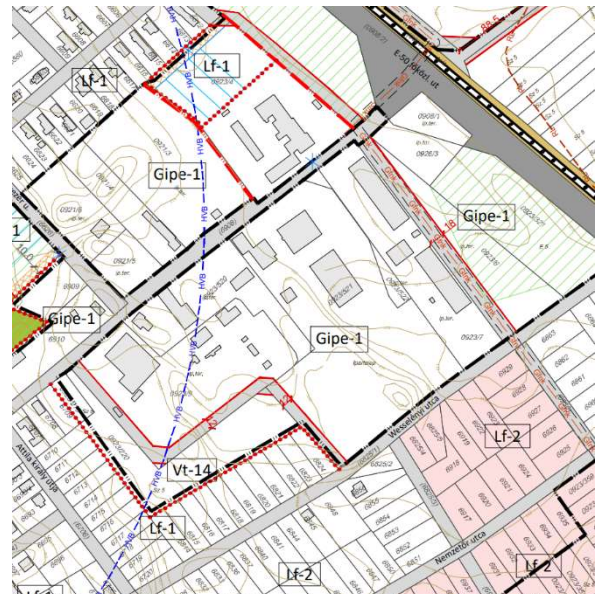
A KITE Mezőgazdasági Szolgáltató és Kereskedelmi Zrt., 2376 Dabas, Zlinszky Major alatti telephely veszélyességi övezetének kijelöléséről szóló határozat 1. melléklete

20.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A 0923/521 hrsz.-ú telken található telephely Gíp jelű ipari-gazdasági terület területfelhasználásban és Gípe-1 jelű egyéb ipari terület építési övezetben van meghatározva. A telek nyugati csücskét a felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő területe érinti. A telket további védelmi és korlátozó elem nem érinti.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-18)

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része az erdőterület és a mezőgazdasági terület területfelhasználás kapcsán:

„A Gip területfelhasználás tartalmazza az egyéb ipari gazdasági területeket is (Gip-e), ezeket a szabályozási terv differenciálja.

Dabason az ipari jellegű létesítményekre a funkcionalitás jellemző. Ezeken a területeken az épületállományt a gazdasági, kereskedelmi, szállítmányozási funkcióval rendelkező csarnokok, szerelő üzemek, raktárak, lerakatok és kiszolgáló épületek alkotják.

A területek jellemzően jól megközelíthetőek, főbb utak mentén (5-ös számú főút, Öregországút) vagy az ezekhez kapcsolódó utak mentén helyezkednek el. A területekre a szabadon álló beépítési mód jellemző, változó méretű telkeken. Az épületek tömegét tekintve elsősorban funkcionalista tömegalakítás a jellemző.

Általános a lapos és alacsony hajlásszögű tetők alkalmazása.

- A településszerkezeti terven jelölt nagyobb, összefüggő ipari terület területfelhasználás (Gip):
 - Sári Ipari Park területe, melynek nagyobb része még beépítetlen;
 - 5-ös számú főút mentén Szőlőhegy településrészről nyugatra lévő meglévő és tervezett ipari területek;
 - Alsó-Dabas városrészen az 5-ös számú főúttól délre, a Dinnyés Lajos utca mentén;
 - Északi ipari terület, mely az 5-ös számú főúttól északra, az Öreg országút mentén és Dabasi szőlők városrész között elhelyezkedő nagyrészt beépítetlen terület;
 - Tatárszentgyörgyi út menti beépített telephelyek.”

A HÉSZ releváns tartalma a telekalakítás, valamint az Má-sz2 és Eg jelű övezetek kapcsán:

„48. § (1) A gazdasági területek – Szabályozási Tervben is jelölt – építési övezetei:

a) az általános gazdasági területek építési övezetei (G),

b) a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetei (Gksz),

c) az egyéb ipari gazdasági területek építési övezetei (Gipe), és

d) az ipari gazdasági területek építési övezetei (Gip).

(2) A gazdasági területen az épületnek nem minősülő technológiai építmény illetve sajátos építmény legmagasabb pontja az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékét nem haladhatja meg, kivéve a (3) bekezdésben foglaltakat.

(3) Amennyiben az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét

a) a Gipe és Gip építési övezetekben a gazdasági tevékenység rendeltetésszerű használatát biztosító technológiai épület – településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával – legfeljebb másfélszeresen haladhatja meg,

b) a Gksz építési övezetekben a gazdasági tevékenység rendeltetésszerű használatát biztosító technológiai épület – településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával – 10,0 méterrel haladhatja meg.

(4) Ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, a gazdasági területek építési övezeteiben

a) több épület elhelyezhető,

b) amennyiben az építési telek lakóövezetbe sorolt telekkel vagy országos jelentőségű védett természeti területtel, NATURA 2000 területtel vagy az ökológiai hálózat területeivel érintett területtel határos, a lakóövezet menti telekhatáron – a kialakult beépítés és az építési hely figyelembevételével – telken belül minimum 5,0 m szélességben a településképi rendeletben meghatározott módon zöldfelületi sávot kell kialakítani,

c) a mélyfekvésű területeket – melyek a telephelyek belső csapadékvíz szikkasztására is alkalmasak lehetnek – lehetőség szerint fásítottan kell megtartani, kialakítani,

d) a csapadékvíz kezelését és elvezetését, szikkasztását telken belül kell megoldani.

(5) A gazdasági területek építési övezeteiben végzett építési tevékenységhez kapcsolódó építészeti-műszaki dokumentáció része a tereprendezési terv.

(6) Ahol a 4. melléklet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára legfeljebb a 4. mellékletben meghatározott számú lakás helyezhető el, amennyiben a telken az építési övezet szerinti fő rendeltetésű épület már megépült, vagy építése a lakó rendeltetés megvalósításával együtt tervezett.

(...)

53. § (1) Az egyéb ipari terület (Gipe) olyan gazdasági célú ipari és egyéb gazdasági rendeltetésű építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A Gipe területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a Gipe-1, Gipe-2, Gipe-3, Gipe-4, Gipe-5, Gipe-6, Gipe-7, Gipe-8, Gipe-w, Gipe-ip, Gipe-vi és Gipe-r jelű építési övezetek.

(3) Gipe építési övezeteiben kiszolgáló épületként elhelyezhető:

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

54. § (1) A Gipe-1, Gipe-2 építési övezetben

- a) településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhetőek el hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, üzemanyagtöltő, kulturális, igazgatási és sport célú rendeltetések,
- b) ahol a 4. melléklet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, ott a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára helyezhető el legfeljebb a 4. mellékletben meghatározott számú lakó rendeltetési egység, de azok telekre számított összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az összes építhető bruttó szintterület 5%-át,
- c) a közüzemi energiaellátás megújuló energiaforrásokkal kiváltható."

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

„3.2.7. Egyéb ipari gazdasági területek építési övezetei

1.	A	A kialakítható építési telek						Az építési övezetben													
		B		C		D		E	F	G	H	I				J		K	L	M	N
2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.					10.	11.	12.	13.	14.	15.				
								legkisebb terület	legkisebb telek-szélessége	legkisebb telek-mélysége	a beépítési mód							előkert oldalkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság legnagyobb utcai homlokzat-magasság
3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.
4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.	25.
5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.	25.	26.
6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.	25.	26.	27.
7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.	25.	26.	27.	28.
1.	Gipe-1	2,000	25	-	SZ	10,0	8,0	12,0	40	50	3,0	7,5	0,6	25	teljesl						

20.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezési terület Gip jelű ipari gazdasági terület területfelhasználásban és Gipe-1 jelű egyéb ipari gazdasági területek építési övezetében fekszik. A rendezés során a terület területfelhasználásának és építési övezetének módosítása nem történik, csupán a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság által meghatározott veszélyességi övezet középső és külső zónája (100 és 200 méter távolsággal) kerül feltüntetésre a szerkezeti tervlapon és a szabályozási tervlapon.

20.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

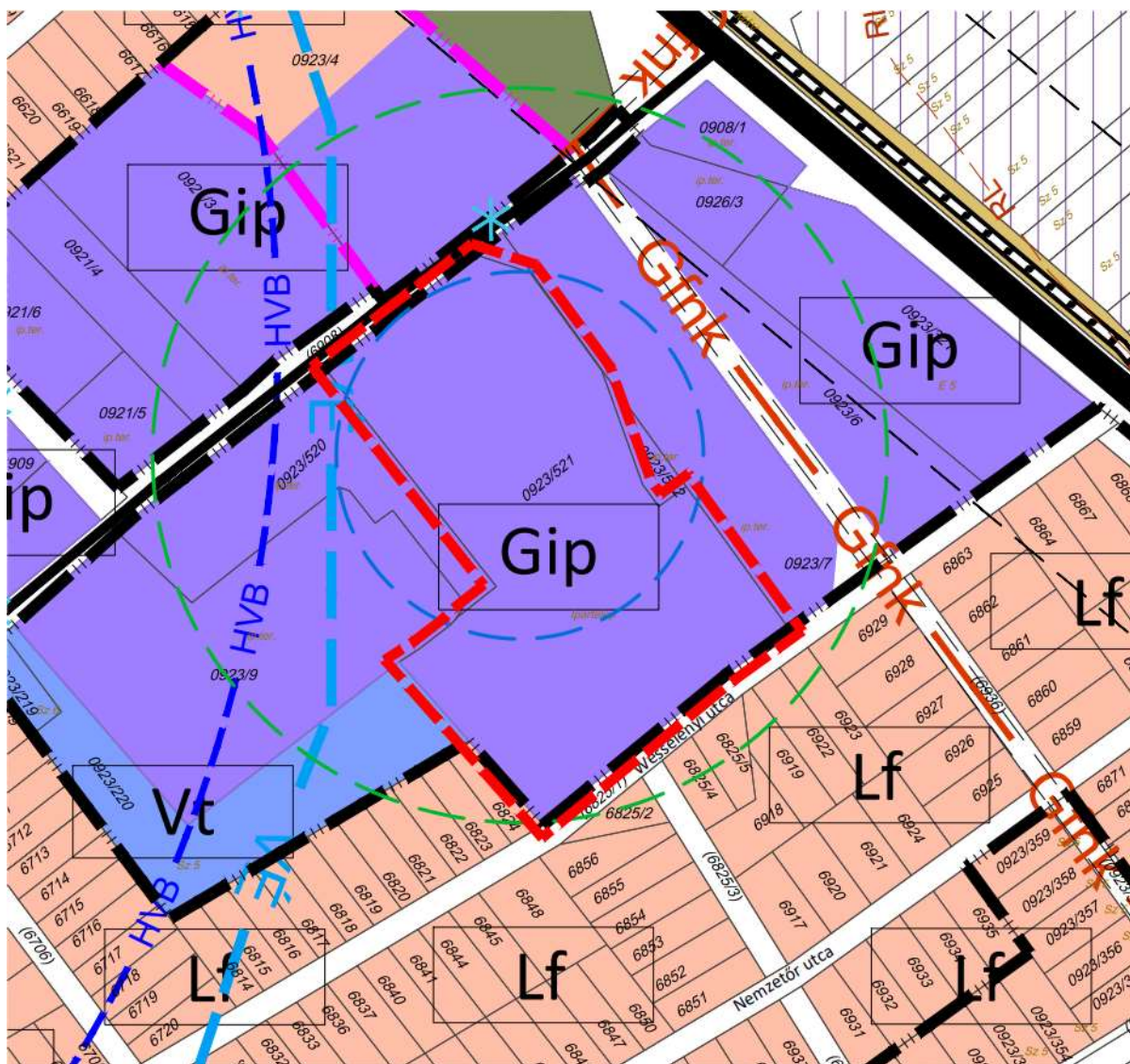
A veszélyességi övezet az adatszolgáltatás szerinti határozat 1. sz. mellékletében szereplő térkép alapján kerül feltüntetésre a Szerkezeti tervlapon. A módosítás a településszerkezeti terv leíró munkarésének módosítását nem indokolja.

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- **TSZT 1. melléklet** M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):
 - A 0923/521 hrsz.-ú telken működő telephely kapcsán veszélyességi övezet középső és külső zónája kerül feltüntetésre.
 - A tervlap jelmagyarázata az előző pont kapcsán kiegészül a veszélyességi övezet középső és külső zónájával.



VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET KÖZÉPSŐ ÉS KÜLSŐ ZÓNÁJA



tervezett TSZT tervlap részletei

- TSZT 2. melléklet A szerkezeti terv leírása: nem módosul
- TSZT 3. melléklet Változással érintett területek: A 3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások alfejezet kiegészül a módosítás tekintetében.
- TSZT 4. melléklet A település területfelhasználás területi mérlege: nem módosul.
- TSZT 5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: nem módosul.
- TSZT 6. melléklet nem módosul.

20.4.2. DÉS Z MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

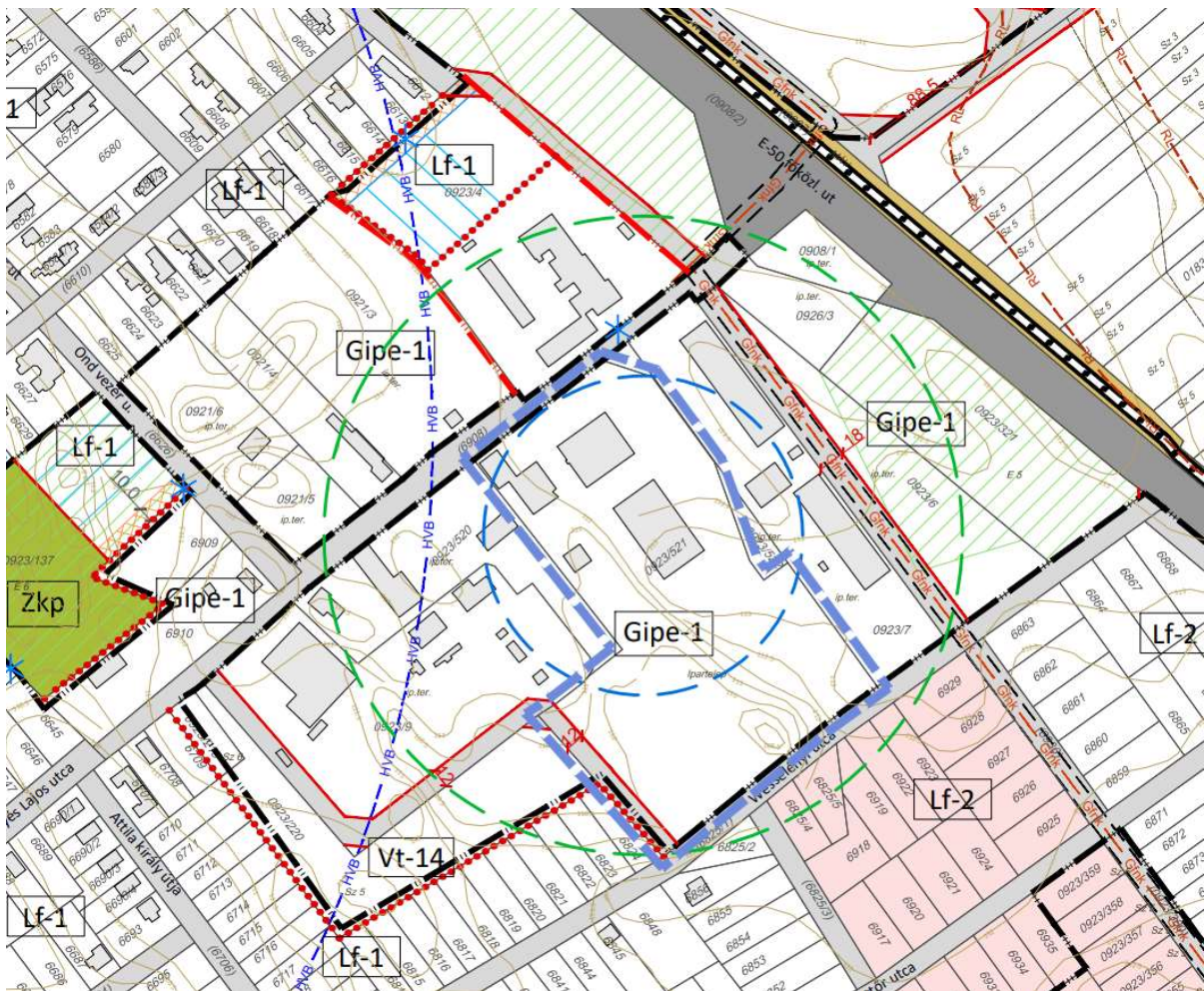
A veszélyességi övezet az adatszolgáltatás szerinti határozat 1. sz. mellékletében szereplő térkép alapján kerül feltüntetésre a Szabályozási tervlapon. A szabályozási terv jelmagyarázatának egyéb védelmi és korlátozó elemei kiegészülnek a veszélyességi övezet középső és külső zónájával. A módosítás nem teszi szükségessé a DÉS Z vonatkozó előírásainak módosítását.

- A DÉSZ 1. mellékletének SZT-18 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:
- A 0923/521 hrsz.-ú telken működő telephely kapcsán veszélyességi övezet középső és külső zónája kerül feltüntetésre.
 - A szabályozási terv jelmagyarázata az előző pont kapcsán kiegészül a veszélyességi övezet középső és külső zónájával.



VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET KÖZÉPSŐ ÉS KÜLSŐ ZÓNÁJA

tervezett SZT-J jelű szabályozási tervlap részlete



tervezett SZT-18 jelű szabályozási tervlap részlete

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

21. KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLETEK FEJLESZTÉSE

A 21. sorszámú módosítás külön egyeztetési eljárás keretében kerül lefolytatásra.

22. FC DABAS TELEKHATÁRRENDEZÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ ÖVEZETI SZABÁLYOZÁS

A fejlesztéssel érintett terület belterületen, annak határa mellett, a Duna-völgyi-főcsatorna és a Tabáni utca között helyezkedik el. A terület feltárása a Tabáni utcáról és az Ág utcáról nyíló közlekedési területeken keresztül került megvalósításra. A fejlesztéssel érintett terület a sportterület és a mellett fekvő lakótelkek, a 936—950/2 hrsz-ú telkek csoportja. A fejlesztés során a sportterület bővítése tervezett a lakótelkek hátsó, beépítetlen területrészeinek növelésével.



a fejlesztési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve

184

22.1. TELEKVIZSGÁLAT

A rendezéssel érintett terület telkei önkormányzati és magántulajdonú, művelésből kivett telkek. A 950/2 hrsz.-ú sporttelep megközelíthetőségét a 944 hrsz.-ú közterület biztosítja. Az Ág utca felőli közlekedési terület telekrendezése még nem valósult meg.

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

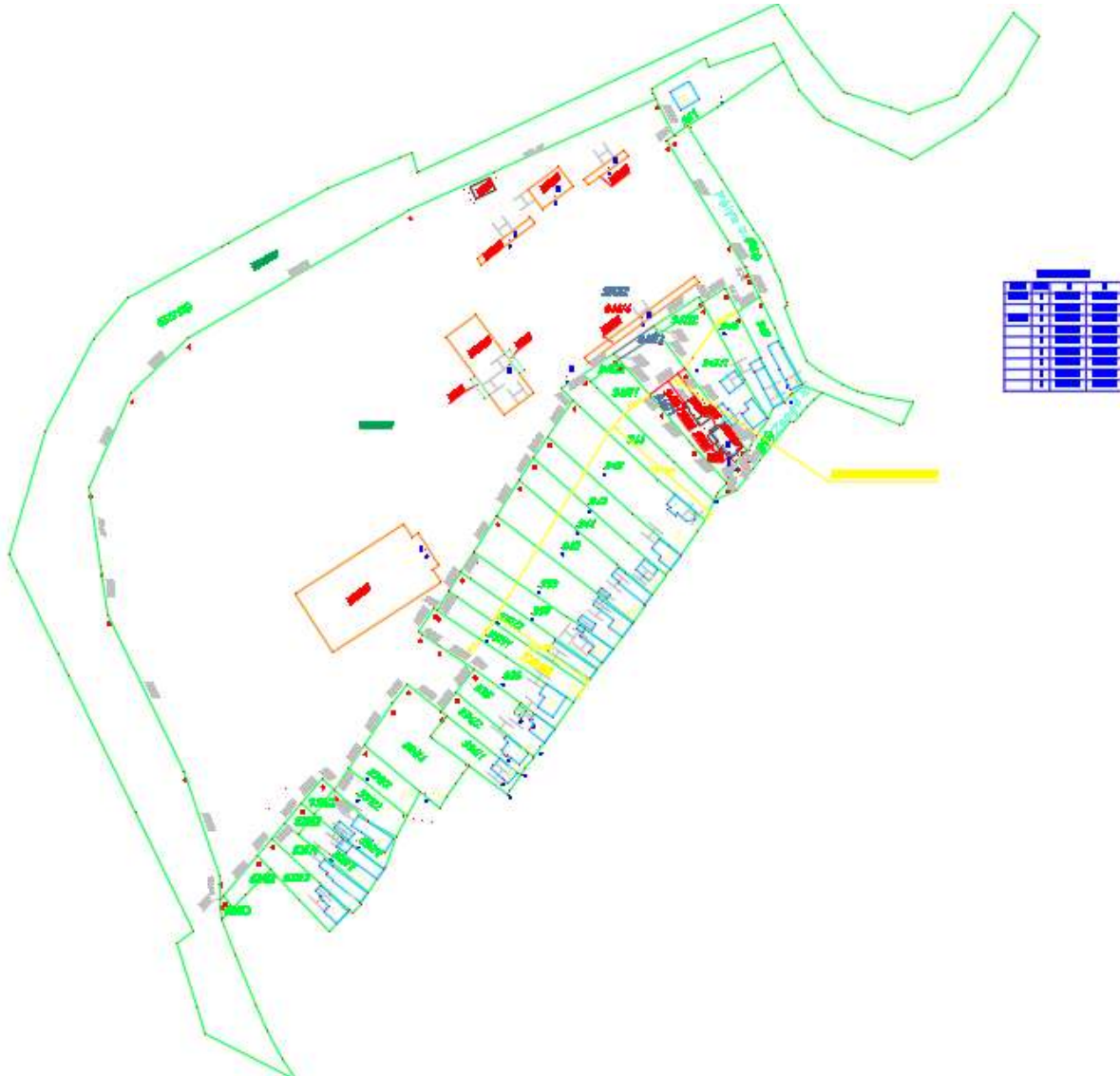
hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
936	természetes személyek területe	1504,4808 m ² (0,15 ha)	154,9982 m ² (10,3 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
937/1	önkormányzati terület	1080,0230 m ² (0,10 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
937/2	természetes személyek területe	1107,0389 m ² (0,11 ha)	184,3779 m ² (16,65 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar

938	természetes személyek területe	1239,1842 m ² (0,12 ha)	147,3108 m ² (11,88 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
939	természetes személyek területe	2009,8461 m ² (0,20 ha)	197,1651 m ² (9,80 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
940	természetes személyek területe	1974,6217 m ² (0,19 ha)	172,9345 m ² (8,75 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
941	természetes személyek területe	1323,4759 m ² (0,13 ha)	72,0620 m ² (5,44 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
942	természetes személyek területe	1351,9522 m ² (0,13 ha)	124,5696 m ² (9,21 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
943	természetes személyek területe	2325,8209 m ² (0,23 ha)	119,1561 m ² (5,12 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
944	önkormányzati terület	1377,1687 m ² (0,13 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett közterület
945/1	önkormányzati terület	1080,0230 m ² (0,10 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
945/2	önkormányzati terület	101,0078 m ² (0,01 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
946/1	természetes személyek területe	1960,3571 m ² (0,19 ha)	160,8797 m ² (8,20 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
946/2	természetes személyek területe	124,6093 m ² (0,01 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
947/1	természetes személyek területe	1831,5893 m ² (0,18 ha)	250,8226 m ² (13,69 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
947/2	természetes személyek területe	149,5889 m ² (0,01 ha)	0 m ²	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
948	természetes személyek területe	983,6378 m ² (0,09 ha)	258,0917 m ² (26,23 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
949	természetes személyek területe	782,0934 m ² (0,076 ha)	182,1330 m ² (23,28 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
950/2	önkormányzati terület	71.091,9257 m ² (7,10 ha)	4739,7603 m ² (6,66 %)	belterületi nem közterület	kivett sportcentrum, sporttelep, öltöző, lelátók és fedett-zárt edzőpálya

2.2.2. FEJLESZTÉSI CÉL

Az FC Dabas Sporttelep területe folyamatosan bővül a Zengő és Ág utcák lakó rendeltetésű telekvégeinek a telekhatár-rendezése által. A 946/1-2 hrsz.-ú lakótelkek kapcsán már elkészült a telekújraosztásról szóló változtató vázrajz (Megj.: az E-TÉR adatszolgáltatásban szereplő alaptérképen még nem került átvezetésre). Ennek mintájára a 936-945 és a 947-948 hrsz.-ú telkek telekmegosztása, majd a

leválasztott telekvégek a sporttelep telkéhez történő hozzácsatolása tervezett. A telekalakítás kapcsán elkészült egy előzetes vázlat, melynél szempont volt, hogy minden érintett lakóingatlan - a telekalakítást követően – elérje a minimum 720 m²-es teleknagyságot. A következő ábrán az elkészült előzetes vázlat látható:



186

*a 946/1-2 hrsz.-ú telkek telekosztását tartalmazó
előzetes telekalakítási vázlat a 936-945 és a 947-948 hrsz.-ú telkek megosztásáról*

A tervezett területbővítés mellett a sporttelep csarnokán napelem létesítése tervezett pályázati forrás keretén belül, melynek feltétele, hogy a sportcsarnok önálló telekkel rendelkezzen. Ennek okán a sporttelep területi bővítése mellett, annak telekmegosztása is tervezett, melyre jelen tervezési feladat keretén belül kerül sor a javasolt telekmegosztás meghatározására.

22.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

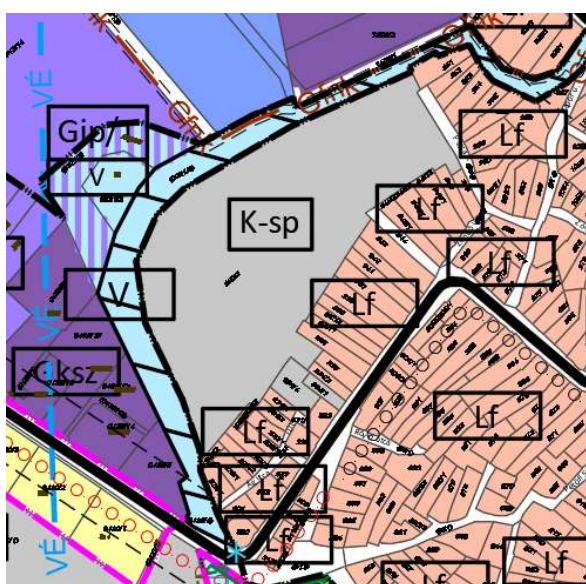
A fejlesztési terület

- a KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználásban és KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetében,
- a K-sp jelű különleges beépítésre szánt sportterület területfelhasználásban és K-sp-2 jelű különleges beépítésre szánt sportolási célú terület építési övezetben és
- az Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásban és Lf-1 jelű falusias lakóterületének övezetében

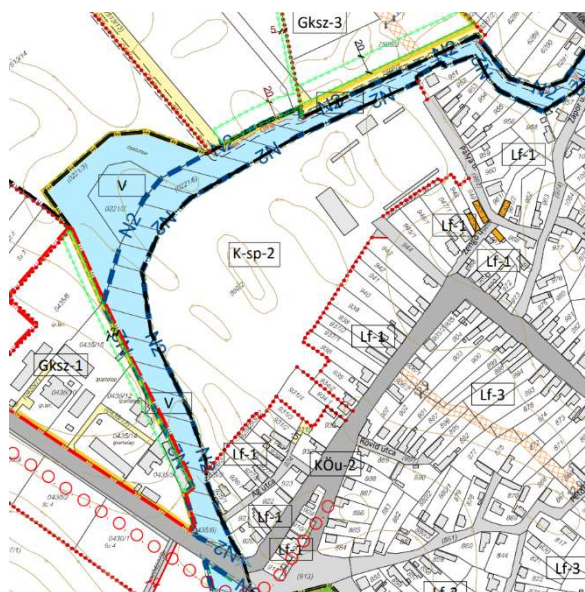
fekszik.

A fejlesztési területet érintő védelmi és korlátozó elemek:

- északról és nyugatról országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója és Natura 2000 terület határolja,
- 948 és a 949 hrsz.-ú telkeken helyi védett épületek állnak, melyekre korlátozó előírások vonatkoznak.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-7)

187

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része az érintett építési övezetek kapcsán:

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

(...)

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

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

Nagy kiterjedésű tervezett falusias lakóterület Gyóni városrészen került kijelölésre.

A területfelhasználás területén általános a falusias utcakép, vegyes az arculat, a településképi megjelenés.

Az utcavonalak sok esetben szabálytalanok, egyes területeken a keskeny utcák jellemzőek. A telkek mérete 700-1500 m² között változik, jellemző az oldalhatáros beépítés, az előkertben díszkerttel, a hátsókertben konyhakerttel.

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

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

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

(...)

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

(...)

Sportterület (K-sp)

A település sportpályákkal viszonylag jól ellátott, szinte minden településrészen található. Ezek fenntartásáról az egyesületek gondoskodnak. Sportterület területfelhasználásban kerültek meghatározásra:

- Sáríban FC Dabas SE futballpályaterülete
- Dabas városközpontjában, a Dabasi Sportcsarnok területe (2247/3 hrsz.) gondozott sportpálya;
- Tatárszentgyörgyi út menti terület
- Margit utcai mögötti majornál lévő, jelenleg lovardaként működő és a szomszédos területek;"

A HÉSZ releváns tartalma a tervezett telekalakítás és az érintett Lf-1 és K-sp jelű építési övezetek kapcsán:

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) A szabályozási vonallal érintett telken

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

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

(7) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen

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

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

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

(8) A feltáró szabályozóval érintett területen

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

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

c) a tömb feltárására magánút alakítható.

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

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

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

(...)

38. § (1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint, a felhasználási ütemezést és a területek adottságait figyelembe véve sorolja építési övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes építési övezetek jele kerül ábrázolása a DÉSZ-ben rögzítettek szerint.

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

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

b) nagy szállítási forgalmú létesítmény az Lk, az Lke, az Lf, a Vt-int, a K-sp, a K-ek, a Vt-2m és a K-st építési övezetekben lévő építési telken abban az esetben sem, ha egyébként a rendeltetés az övezeti előírásoknak megfelelően elhelyezhető lenne, kivéve ha a lakó-, vagy vegyes övezetben lévő telek gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út telkéhez közvetlenül csatlakozik;

c) az Lf építési övezetekben kerthelyiséggel üzemelő új közösségi szórakoztató építmény, autós étterem, gyorsétterem, zenés vendéglátó létesítmény, kivéve ha az építési övezetben lévő telek gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út telkével közvetlenül szomszédos;

d) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek, és az ilyeneket szállító járművek számára lakóterület Lk, Lke, Lf és településközponti vegyes terület Vt építési övezeteiben, illetve az ezen építési övezetekkel közvetlenül határos építési telkek területén.

(4) Az egyes építési övezetekben lévő építési telken

a) az adott építési övezet használati céljával összefüggő, és az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetéseket, valamint azokat a rendeltetéseket, amelyek az építési övezetekben nem helyezhetők el, a 4. melléklet (4.1., 4.2. és 4.3. táblázatok) tartalmazza;

b) épület, önálló rendeltetési egység és lakó rendeltetés, melléképítmény a 4. mellékletben (4.5. táblázatban) foglalt követelmények szerint helyezhető el,

c) a 4. mellékletben meghatározottak szerint feltétellel elhelyezhető rendeltetés településrendezési szerződés jogintézmény alkalmazásával telepíthető,

d) a DÉSZ-ben szabályozott rendeltetés olyan módon valósítható meg, hogy az a használat során a terület adott építési övezetnek megfelelő sajátos használatát ne korlátozza, vagy attól ne igényeljen védelmet, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfeleljen.

(5) Az építési övezetekben az előírások szerinti gépjárművek elhelyezése az adott építési övezeti előírásban meghatározott módon történhet.

(6) Új lakó önálló rendeltetési egység legalább egy tárolóhelyiséget kell, hogy tartalmazzon, amennyiben a telken belül önálló tároló kiszolgáló épület nem áll rendelkezésre.

(7) Két-utcás telken a 4. mellékletben meghatározott szabályok figyelembevételével két fő rendeltetésű épület is telepíthető.

(...)

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

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

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

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

(5) Az Lf építési övezetben lévő építési telken

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

aa) a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével a keletkező szennyvíz elhelyezése – a közcsontra megépítéséig – zárt szennyvíztároló alkalmazásával is megoldható a DÉSZ szennyvízelvezetésre vonatkozó előírásai szerint;

ab) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

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

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

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

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

44. § (1) Az Lf-1, Lf-2, Lf-3 és Lf-4 építési övezetben

a) a fejlesztési területként is jelölt területen a lakáshoz kötelezően előírt gépjármű elhelyezés épületben biztosítható;

b) kerti víz- és fürdőmedence az előkertben nem létesíthető;

c) állattartási és állattenyésztési, mezőgazdasági termék feldolgozási rendeltetés a szomszédos lakóépületek rendeltetészerű használatát nem zavarhatja;

d) trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló melléképítményeket szag- és bűzhatás mentesen úgy kell elhelyezni, hogy azok a szomszédos lakóépületek rendeltetészerű használatát nem zavarhatják;

e) tereprendezés az építési helyen kívül, kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.

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

(...)

190

60. § (1) A beépítésre szánt különleges terület építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A beépítésre szánt különleges területek (a továbbiakban: K-) Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a

a) a sportolási célú területek a K-sp-1, K-sp-2, K-sp-3, K-sp-4,

b) a rekreációs célú területek a K-rek-1, K-rek-2, K-rek-3,

c) a strand területe a K-st,

d) a temető területei a K-t,

e) a hulladéklerakó területe a K-h,

f) a fémhulladék újrahasznosító területe a K-f,

g) a településüzemeltetés kiszolgálását biztosító területek a K-tü,

h) a szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület a K-szv,

i) a bányák területei a K-b,

j) a honvédelmi területek a K-ht,

k) a kispuska lőtér területe a K-l,

l) a mezőgazdasági üzemi területek a K-mü

jelű építési övezetek.

(3) A K- építési övezeteiben kiszolgáló épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A K- építési övezeteiben – amennyiben az övezeti előírás azt megengedi – lakó rendeltetés csak vegyes rendeltetésű épületben helyezhető el.

(5) A K- építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a 3. melléklet szerint a részleges vagy hiányos közművesítettség rendelkezésre állása, a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével azzal, hogy

a) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett;

b) a K-sp-4 és K-h építési övezetben közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állása hiányában korszerű és szakszerű közműpótló berendezés alkalmazható, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

(6) A K-építési övezeteiben a K-h, a K-tü, a K-szv és a K-mü építési övezetek kivételével nem helyezhető el bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.

(7) A K-építési övezeteiben elhelyezhető több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(8) A K-b, K-szv, K-l építési övezetben hulladéktartály-tároló legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal létesíthető, szélkerék pedig legfeljebb 6,0 méter magasságú lehet.

(9) A K építési övezetek területét a K-h, K-tü, K-szv, K-b, K-ht, K-l, K-mü építési övezetek kivételével az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.

(10) A város területén új bányaterület kizárólag a K-b építési övezetben és a Kb-b övezetben alakítható ki.

61. § (1) A K-sp-építési övezetek alapvetően a sportolási célú építmények elhelyezésére szolgálnak. Az övezetben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések vegyesen helyezhetők el.

(2) A Ksp-1 építési övezet a lovassport rendeltetés és építményei elhelyezésére szolgál. Az övezetben a lovassport építményei mellett lakó rendeltetesként a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el a 4. mellékletben foglaltak figyelembevételével.

(3) A Ksp-2 építési övezet olyan összefüggő sportterület övezete, ahol lakások elhelyezése is megengedett. A Ksp-2 építési övezetben

a) a sport rendeltetésű építményeket nem tartalmazó telken a telepíthető legnagyobb lakásszámot a 4. melléklet határozza meg,

b) a kizárólag lakóépületet tartalmazó építési telekre az Lke-1 építési övezet előírásait kell alkalmazni, a 4. mellékletben a Ksp-2 övezetre meghatározott lakásszám szabályozás figyelembevételével.

(4) A Ksp-3 építési övezet ...

(5) A K-sp4 építési övezetben ...”

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

„3.2.3. Falusias lakóterületek építési övezetei

1.	A	B			C			D			E			F			G			H			I			J			K			L			M			N		
		A kialakítható építési telek												Az építési övezetben																										
2.	Építési övezet jele	legkisebb terület		legkisebb telek-szélessége		legkisebb telek-mélysége		a beépítési mód		előkert oldalért		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		terezsint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		a beépítési magasság		a szint-területi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közművesítés mértéke		a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivétel követelmény																
		(m ²)	(m)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)																											
3.		általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott							
7.	Lf-1	720	14	16	-	O					30	§	4,0	5,0	0,5	40	teljesl	-																						

(..)

3.2.8. Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei

1.	A	B			C			D			E			F			G			H			I			J			K			L			M			N		
		A kialakítható építési telek												Az építési övezetben																										
2.	Építési övezet jele	legkisebb terület		legkisebb telek-szélessége		legkisebb telek-mélysége		a beépítési mód		előkert oldalért		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		terezsint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		a beépítési magasság		a szint-területi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közművesítés mértéke		a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivétel követelmény																
		(m ²)	(m)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)																											
3.		általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott	általános	korlátozott							
8.	K-sp-2	10.000	-	-	SZ					10,0	30	30	7,0	10,0	-	40	részlegesl	-																						

22.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében az Lf jelű területfelhasználásba és Lf-1 jelű építési övezetbe tartozó érintett telkek területének csökkentése történik a K-sp jelű területfelhasználás és K-sp-2 jelű építési övezet javára „mozgó” övezethatár meghatározásával az adatszolgáltatásként átadott előzetes telekalakítási vázlat figyelembevételével.

A településrendezési változással érintett terület területfelhasználás váltását az alábbi táblázat mutatja be a záradékolt változási vázrajzban szereplő adatok felhasználásával:

hrsz.	hatályos TFH	érintett területrész	tervezett TFH	érintett területrész
936, 937/1-2, 938-943, 945/1, 946/1, 947/1, 948	Lf falusias lakóterület	20.131,7241 m ² (2,01 ha)	Lf falusias lakóterület	13.945,0268 m ² (1,39 ha)
			K-sp különleges beépítésre szánt sportterület	6186,6973 m ² (0,61 ha)
945/2, 946/2, 947/2	Lf falusias lakóterület	375,2060 m ² (0,0375 ha)	K-sp különleges beépítésre szánt sportterület	375,2060 m ² (0,0375 ha)

A fenti táblázat alapján összesen 6561,9033 m² (0,65 ha) K-sp jelű területfelhasználás kerül kijelölésre Lf jelű területfelhasználás helyett.

A „mozgó” övezethatár alkalmazása javasolt, mely biztosítja a későbbiekben elkészülő földmérő által elkészített változási vázrajz szerinti telekalakítás megvalósíthatóságát. A „mozgó” övezethatár mellett a 943 hrsz.-ú telket érintő szabályozási vonal és tervezett közlekedési terület törlésre kerül, tekintettel arra, hogy a Tabáni utcáról leágazó, a sporttelep megközelíthetőségét biztosító út a jelenlegi telekhatárokon belül megvalósításra került, az út tervezett szélesítésére nincs szükség.

A pályázat útján megvalósítani tervezett napelemes fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a 950/2 hrsz.-ú telek telekalakításának megalapozására javasolt telekhatár kerül meghatározásra a szabályozási tervlapon. A javasolt telekhatár a már kialakításra került sporttelepet feltáró közlekedési terület figyelembevételével kerül meghatározásra, hogy az újonnan létrejövő telkek közterületi kapcsolata biztosított legyen.

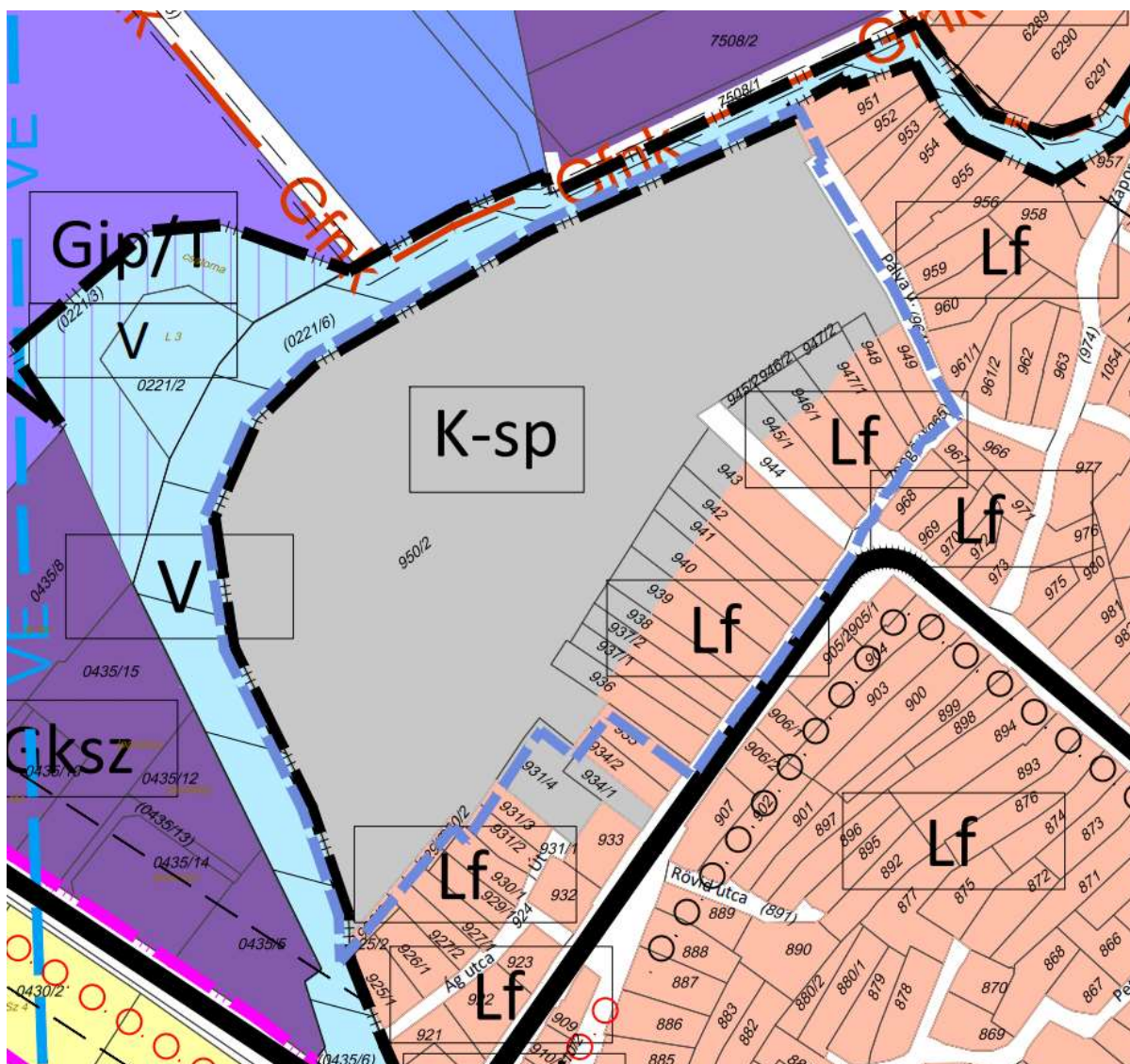
A K-sp-2 jelű építési övezetben a kialakult állapotra tekintettel, valamint a terület ketté osztása érdekében az elő-, oldal- és hátsókert méretének módosítása szükséges.

22.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A telekhatár-rendezéssel érintett telkek területén beépítésre szánt területeken belüli területfelhasználás váltása történik, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):
 - A 936-943, 945/1, 946/1, 947/1, 948 hrsz.-ú telkek részterülete és a 945/2, 946/2 és a 947/2 hrsz.-ú telkek teljes területe falusias lakóterület területfelhasználásból különleges beépítésre szánt sportterület területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. **(0,65 ha Lf > K-sp)**



tervezett TSZT tervlap részlete

- TSZT 2. melléklet A szerkezeti terv leírása: nem módosul
- TSZT 3. melléklet Változással érintett területek: A 3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások alfejezet kiegészül a módosítás tekintetében.
- TSZT 4. melléklet A település területfelhasználás területi mérlege: A területi mérleg táblázata módosul a falusias lakóterület és a különleges beépítésre szánt sportterület kapcsán.
- TSZT 5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: Az 5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel alfejezet kiegészítése a módosítás vonatkozásában.
- TSZT 6. melléklet nem módosul

22.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása az előírások kiegészítésére és a szabályozási terv módosítására terjed ki. A telekhatár-rendezéssel érintett telkek részterületei a javasolt településszerkezeti terv módosításával összhangban K-sp/2 jelű építési övezetben kerülnek

meghatározásra „mozgó” övezethatár meghatározásával és a hatályos tervlapon szereplő 943 hrsz.-ú telket érintő szabályozási vonal és KÖu-3 jelű övezet törlésével.

A K-sp-2 jelű építési övezetben a kialakult állapotra tekintettel, valamint a terület ketté osztása érdekében az elő-, oldal- és hátsókert méretének módosítása szükséges.

A napelemes fejlesztés megvalósíthatósága érdekében javasolt telekhatár kerül feltüntetésre a 950/2 hrsz.-ú telek ketté osztása érdekében.

A K-sp-2 építési övezetre meghatározott elő-, oldal- és hátsókert szabályozó 10 méterben került meghatározásra. A település területén nem került máshol kijelölésre K-sp-2 jelű építési övezet, ezért az érintett szabályozó 5,0 méterre történő csökkentése javasolt a kialakult állapotnak megfelelően.

DÉSZ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A DÉSZ 17.§-a kiegészül a (15) bekezdéssel a közlekedési területeken belüli telekalakítások rugalmas kezelhetősége érdekében. A HÉSZ előírásainak kiegészítése [kék aláhúzással](#) az alábbiak szerint történik:

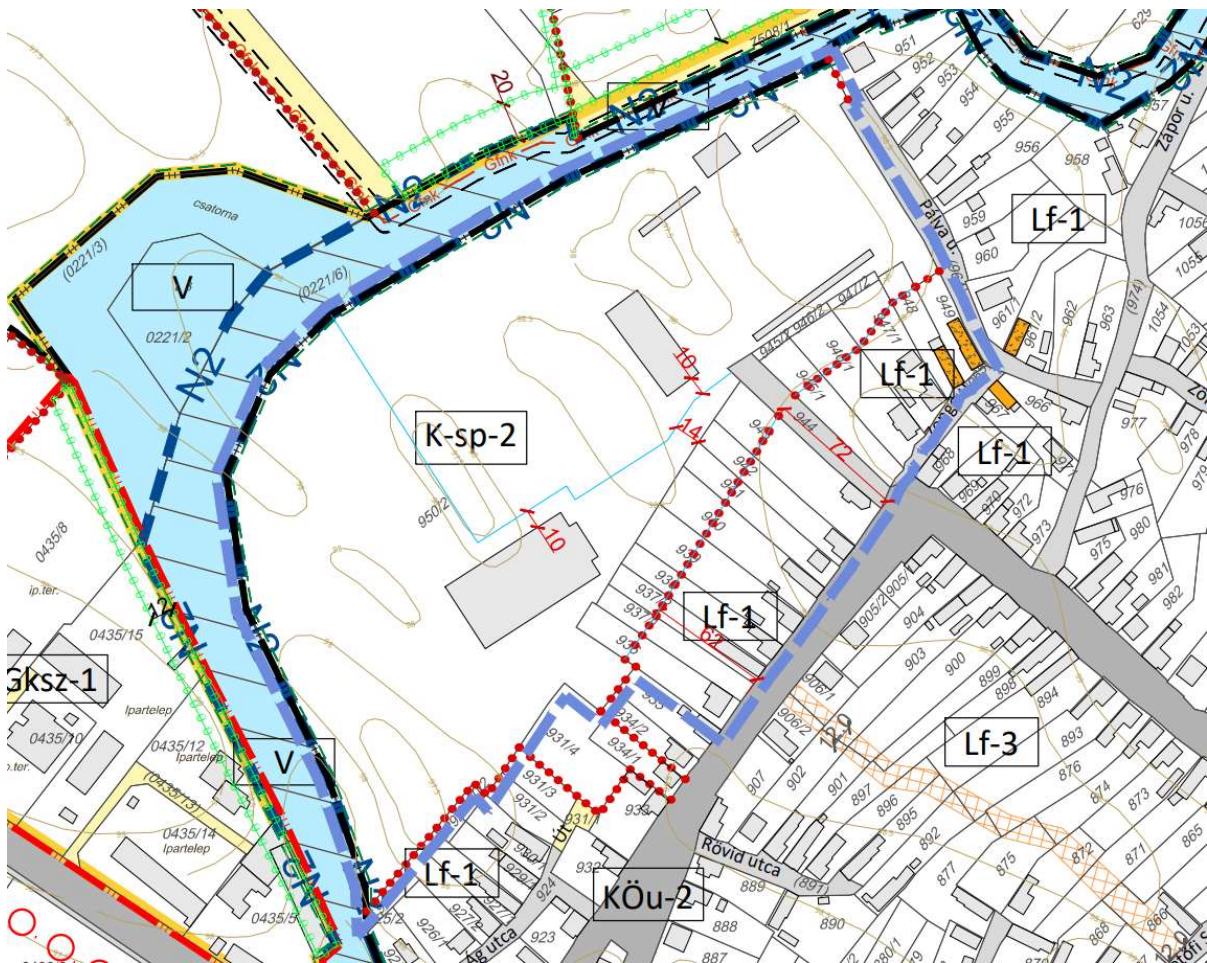
„17. § (1) A telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a 3. melléklet telekalakítási szabályait, és a DÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.

(...)

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

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

- A **936-943, 945/1, 946/1, 947/1, 948 hrsz.-ú telkek** részterülete és a **945/2, 946/2 és a 947/2 hrsz.-ú telkek** teljes területe falusias lakóterület építési övezetből különleges beépítésre szánt sportolási célú terület építési övezetbe kerülnek átsorolásra. **(0,65 ha Lf-1 > K-sp-2)**;
- Az előző pontban ismertetett övezethatár mentén javasolt telekhatár kerül feltüntetésre;
- Az 943 hrsz.-ú telek területét érintő szabályozási vonal és KÖu-3 jelű övezet törlésre kerül;
- A 950/2 hrsz.-ú telek területén javasolt telekhatár kerül feltüntetésre.

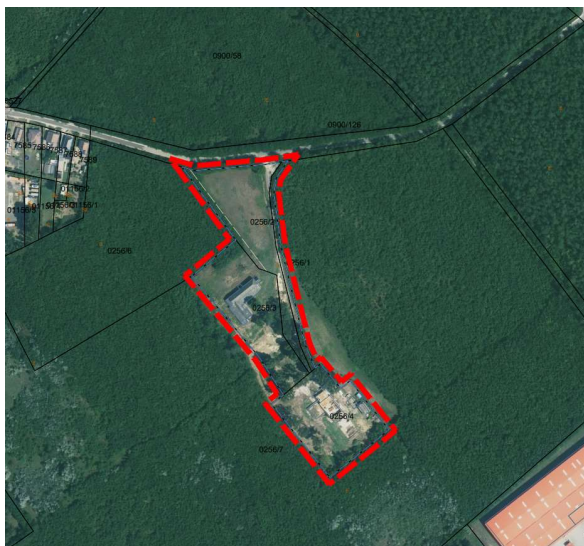


tervezett SZT-7 jelű szabályozási tervlap részlete

A DÉSZ 3 melléklet 3.2.8. Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei című táblázat 8. sor „F” oszlopában a K-sp-2 jelű építési övezet elő-, oldal- és hátsókerthe meghatározott paramét 5,0 méterre módosul.

23. DABAS 0256/2 ÉS /3 TELEKCSOPORT ÚJRAOSZTÁS, ÉPÍTÉSI ÖVEZET MEGHATÁROZÁSA

A rendezéssel érintett terület, külterületen, közvetlenül az 5. sz. főútról leágazó Vacsai utca mellett, a település beépítésre szánt területeitől keletre helyezkedik el. A rendezési területet a 0256/1-4 hrsz.-ú telkek alkotják, melyek közül a terület feltárása a 0256/1 hrsz.-ú útról történik. A területet erdőterületek ölelik körbe.



a fejlesztési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve

196

23.1. TELEKVIZSGÁLAT

A gazdasági társaság tulajdonában lévő kivett major művelési ágú 0256/4 hrsz.-ú telken működő telephely mellett új telephely létesítése tervezett a szintén kivett major művelési ágú 0256/3 és a legelő művelési ágú 0256/2 hrsz.-ú telek felhasználásával. A területek a jelenlegi művelési águknak megfelelő hasznosítású területek.

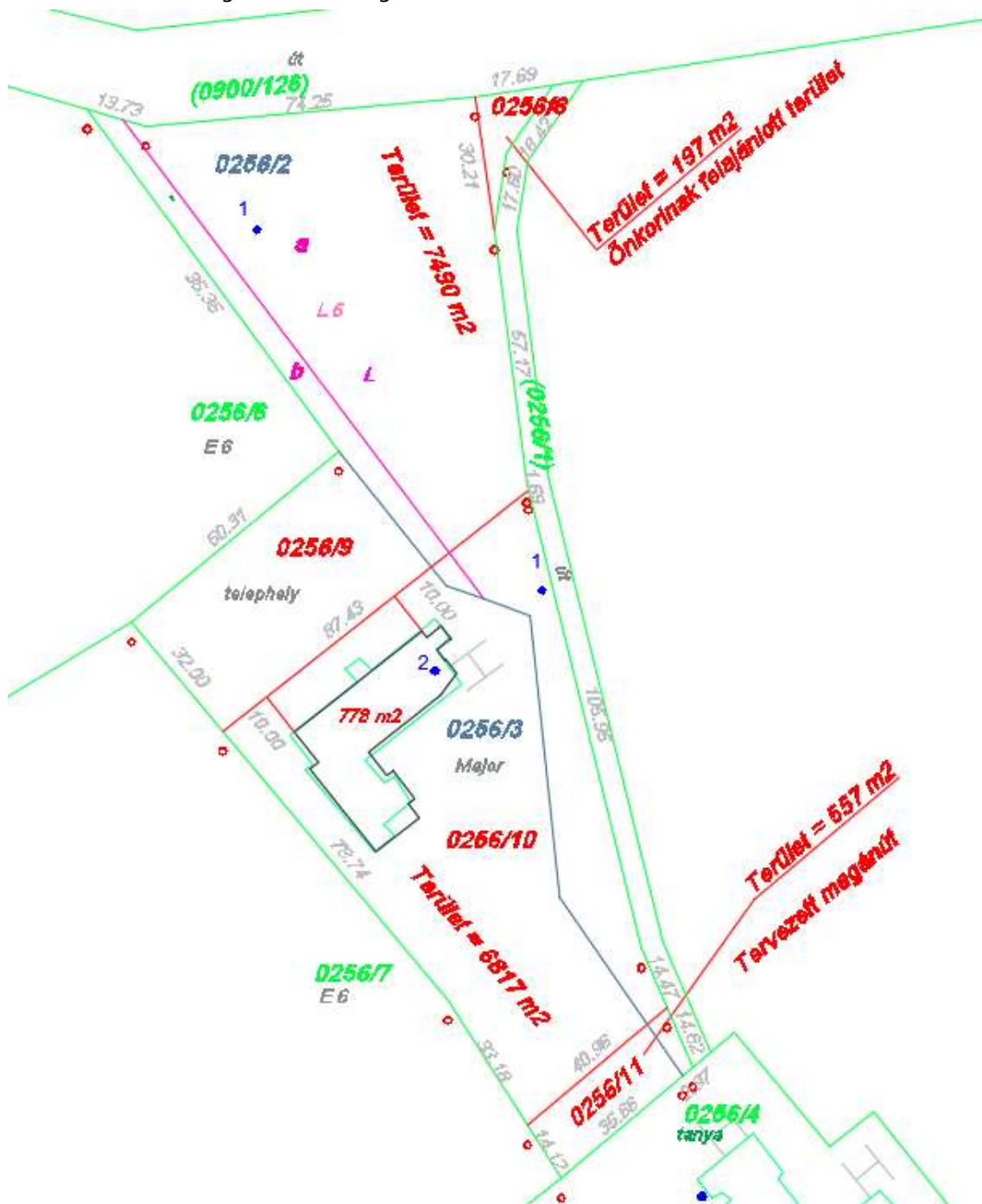
Az alábbi telek alapadatok az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti tervezési alaptérkép alapján kerültek feltüntetésre:

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
0256/1	önkormányzati terület	1144,5626 m ² (0,11 ha)	0 m ²	dűlőút	kivett út
0256/2	természetes személyek területe	7204,9414 m ² (0,72 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	legelő (L6), kivett út
0256/3	természetes személyek területe	7856,0967 m ² (0,78 ha)	810,2626 m ² (10,31 %)	külterületi nem közterület	kivett major
0256/4	gazdasági társaság területe	7447,2322 m ² (0,74 ha)	850,3070 m ² (11,41 %)	külterületi nem közterület	kivett major

23.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A 0256/2 hrsz.-ú telek tulajdonos telephely fejlesztése céljából felvásárolta a szomszédos 0256/3 hrsz.-ú telket. A telephely fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a telekcsoport újraosztása szükséges, tekintettel arra, hogy a 0256/2 hrsz.-ú telken áthaladó villamos és gázvezeték védelme okán a területen épület nélküli funkciók helyezhetők csak el, továbbá a 0256/3 hrsz.-ú telek jelenleg közterület kapcsolattal nem rendelkező zárványtelek.

A következőkben bemutatott tervezett telekalakítással létrejövő két új telek a telkek telephelyként történő hasznosíthatóságát teremti meg:



tervezett telekalakítás (önkormányzati adatszolgáltatás)

23.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

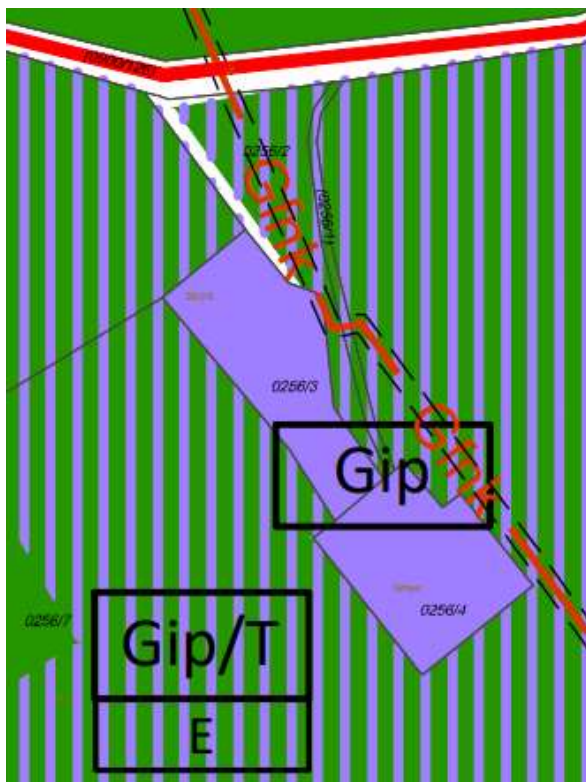
A fejlesztési terület

- önálló területfelhasználásba nem sorolt KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználásban és KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezetében,
- Gip jelű ipari gazdasági terület területfelhasználásban és Gip-3 jelű ipari gazdasági terület építési övezetben,
- Gip/T jelű távlati ipari gazdasági terület és E jelű erdőterület területfelhasználásban, valamint Eg jelű gazdasági erdőterület övezetben

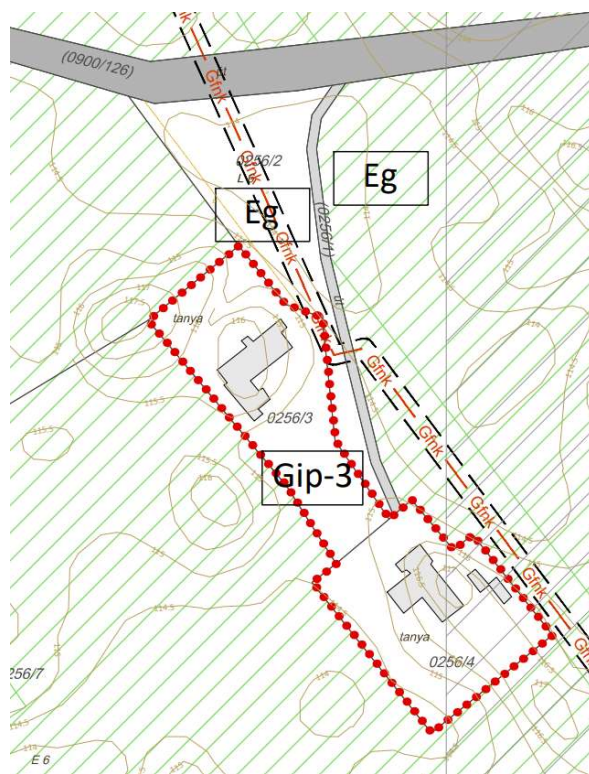
fekszik.

A fejlesztési területet érintő védelmi és korlátozó elemek:

- a 0256/1-3 hrsz.-ú telkek területén áthalad egy nagyközép-nyomású földgázvezeték, 7-7 m-es biztonsági övezettel,
- a rendezéssel érintett terület szomszédságában Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterületek fekszenek,
- a 0900/126 hrsz.-ú Vacsai utca tervezett helyi gyűjtőút.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-23)

A szerkezeti terv leírás ipari gazdasági területekre vonatkozó része a fejlesztés tekintetében:

„Ipari terület (Gip) és távlati ipari terület (Gip/T)

Az OTÉK 20.§-a szerint

„Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az ipari terület lehet:

- környezetre jelentős hatást gyakorló terület,
- egyéb terület.

A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.”

A Gip területfelhasználás tartalmazza az egyéb ipari gazdasági területeket is (Gip-e), ezeket a szabályozási terv differenciálja.

Dabason az ipari jellegű létesítményekre a funkcionalitás jellemző. Ezeken a területeken az épületállományt a gazdasági, kereskedelmi, szállítmányozási funkcióval rendelkező csarnokok, szerelő üzemek, raktárak, lerakatok és kiszolgáló épületek alkotják.

A területek jellemzően jól megközelíthetőek, főbb utak mentén (5-ös számú főút, Öregországút) vagy az ezekhez kapcsolódó utak mentén helyezkednek el. A területekre a szabadon álló beépítési mód jellemző, változó méretű telkeken. Az épületek tömegét tekintve elsősorban funkcionalista tömegalakítás a jellemző. Általános a lapos és alacsony hajlásszögű tetők alkalmazása.

- A településszerkezeti terven jelölt nagyobb, összefüggő ipari terület területfelhasználás (Gip):
 - Sári Ipari Park területe, melynek nagyobb része még beépítetlen;
 - 5-ös számú főút mentén Szőlőhegy településrészről nyugatra lévő meglévő és tervezett ipari területek;
 - Alsó-Dabas városrészen az 5-ös számú főúttól délre, a Dinnyés Lajos utca mentén;
 - Északi ipari terület, mely az 5-ös számú főúttól északra, az Öreg országút mentén és Dabasi szőlők városrész között elhelyezkedő nagyrészt beépítetlen terület;
 - Tatárszentgyörgyi út menti beépített telephelyek.
- Tervezett (Gip/T):
 - a Diego és a Vacsi út közötti tervezett ipari terület;
 - Az Öregországút településrész mentén az Északi ipari területen;
 - 5-ös számú főút mentén Szőlőhegy településrész magasságában,
 - Sári ipari parktól északra lévő területen (B44. módosítás kapcsolódik hozzá)

199

A B44. módosítással érintett terület felhasználása ütemezetten valósítható meg. A terület tervezett területfelhasználás szerinti szabályozása kizárólag ütemezetten történhet. Az első ütemben legfeljebb összesen 10,0 ha nagyságú terület szabályozható építési övezetként kivéve, ha az önkormányzat képviselő-testületének településfejlesztési döntése, - és a döntéshez kapcsolódó településrendezési szerződés - egy konkrét beruházás megvalósítása érdekében ettől nagyobb terület szabályozását teszi szükségessé.”

A HÉSZ releváns tartalma a Gip-3 jelű építési övezet és az Eg övezet tekintetében:

58. § (1) Az ipari terület (Gip) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló vagy különlegesen veszélyes bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, és elsősorban ipari gazdasági tevékenységi célú ipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Gip területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a Gip-1, Gip-2 és Gip-3 jelű építési övezetek.

(3) A Gip építési övezeteiben kiszolgáló épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A Gip övezetekben lakás nem helyezhető el.

„48. § (1) A gazdasági területek – Szabályozási Tervben is jelölt – építési övezetei:

- a) az általános gazdasági területek építési övezetei (G),
 - b) a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetei (Gksz),
 - c) az egyéb ipari gazdasági területek építési övezetei (Gipe), és
 - d) az ipari gazdasági területek építési övezetei (Gip).
- (2) A gazdasági területen az épületnek nem minősülő technológiai építmény, illetve sajátos építmény legmagasabb pontja az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékét nem haladhatja meg, kivéve a (3) bekezdésben foglaltakat.
- (3) Amennyiben az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét
- a) a Gipe és Gip építési övezetekben a gazdasági tevékenység rendeltetésszerű használatát biztosító technológiai épület – településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával – legfeljebb másfélszeresen haladhatja meg,
 - b) a Gksz építési övezetekben ...
- (4) Ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, a gazdasági területek építési övezeteiben
- a) több épület elhelyezhető,
 - b) amennyiben az építési telek lakóövezetbe sorolt telekkel vagy országos jelentőségű védett természeti területtel, NATURA 2000 területtel vagy az ökológiai hálózat területeivel érintett területtel határos, a lakóövezet menti telekhatáron – a kialakult beépítés és az építési hely figyelembevételével – telken belül minimum 5,0 m szélességben a településképi rendeletben meghatározott módon zöldfelületi sávot kell kialakítani,
 - c) a mélyfekvésű területeket – melyek a telephelyek belső csapadékvíz szikkasztására is alkalmasak lehetnek – lehetőség szerint fásítottan kell megtartani, kialakítani,
 - d) a csapadékvíz kezelését és elvezetését, szikkasztását telken belül kell megoldani.
- (5) A gazdasági területek építési övezeteiben végzett építési tevékenységhez kapcsolódó építészeti-műszaki dokumentáció része a tereprendezési terv.
- (6) Ahol a 4. melléklet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára legfeljebb a 4. mellékletben meghatározott számú lakás helyezhető el, amennyiben a telken az építési övezet szerinti fő rendeltetésű épület már megépült, vagy építése a lakó rendeltetés megvalósításával együtt tervezett.
- (...)

59. § (1) A Gip-1 építési övezet ...

(2) A Gip-2 építési övezetben...

- (3) A Gip-3 építési övezet többek között a jelentős mértékű zavaró hatású, ipari gazdasági rendeltetések (mezőgazdasági intenzív termelő és feldolgozó üzemi telephelyek, majorok) építési övezete. A jelentős mértékű zavaró hatású ipari területen a különleges veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el a 4. mellékletben foglaltak szerint.
- (...)

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

- a) Ev jelű védelmi erdő övezet,
 - b) Eg jelű gazdasági erdő övezet,
 - c) Ek közjóléti erdő övezet,
 - d) Ev-h honvédelmi célú erdők övezete,
- mely övezeteket az erdő valós rendeltetése szerint kell értelmezni, az üzemi tervek eltéréseivel együtt.
- (2) Az övezetekben közlekedési célú telek (közút, magánút) alakítható.
- (3) Az övezetekben természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 3,0 méter magas kerítés létesíthető.
- (4) Az Ev övezetbe ...
- (5) Az Ev övezetben ...
- (6) Az Eg övezetbe tartoznak a gazdálkodási, vadgazdálkodási, faanyag termelési, funkciót betöltő gazdasági rendeltetésű erdőterületek.

(7) Az Eg övezetben

- a) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét az övezet területén elhelyezésre kerülő technológiai építmény legfeljebb másfélszeresen haladhatja meg;
- b) az épületnek nem minősülő technológiai építmény (pl. magasles) legmagasabb pontja az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét legfeljebb másfélszeres mértékben haladhatja meg;
- c) elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el, kizárólag erdőgazdasági céllal a 3. mellékletben és 4. mellékletben foglalt követelmények szerint;
- d) a telek összes beépített területe az 1000 m²-t nem haladhatja meg, egy épület legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű lehet;
- e) 100.000 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el, meglévő épületen építési tevékenység végezhető, de nem bővíthető;
- f) 100.000 m²-nél nagyobb telken legfeljebb egy lakás helyezhető el meglévő épületben, vagy az övezetben elhelyezhető épület építésével egy időben, vagy azt követően létesítve.
- (...)

3.2.8. Ipari gazdasági területek építési övezetei

1.	A	A kialakítható építési telek						Az építési övezetben											
		legkisebb terület		legkisebb telek-szélessége		legkisebb telek-mélysége		a beépítés mód	előkert oldalra	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság				a szant-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművesítés mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
4.	(m ²)		(m)		(m)		rövidítés					(%)		(m)					
5.																			
6.																			
9.	Gip-3	5,000	40,0	80,0	SZ	10,0	30	30	7,0	8,0	1,2	40	teljesí	-					

23.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

201

A módosítás során, a tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében a rendezési terület teljes területe Gip jelű területfelhasználásban és építési övezetben kerül meghatározásra. A szerkezeti tervlap és a szabályozási tervlap a közlekedési terület tekintetében nincs összhangban, a hatályos szabályozási tervlapnap megfelelően szükséges a szerkezeti tervlapon a közlekedési terület lehatárolását pontosítani. A közlekedési célú terület megszüntetése **nem új beépítésre szánt terület** a TSZT alkalmazási szabályainak figyelembevételével:

„A Köu-á területfelhasználás jelölésének alkalmazása

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

A szerkezeti tervlap alkalmazásakor, illetve a területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során ezen Köu területfelhasználási kategóriába sorolt – gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú – közterületeket azok felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Ennek megfelelően a szerkezeti tervlapon ilyen módon jelölt, és Köu-á területfelhasználásba sorolt, gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út, közterület megszüntetése, valamint új kialakítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.”

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

hrsz.	hatályos TFH	érintett területrész	tervezett TFH	érintett területrész
0256/1	Gip/T és Eg távlati ipari gazdasági terület és gazdasági erdőterület	1144,5626 m ² (0,11 ha)	KÖU-á önálló területfelhasználási egységbe nem sorolt terület	1144,5626 m ² (0,11 ha)

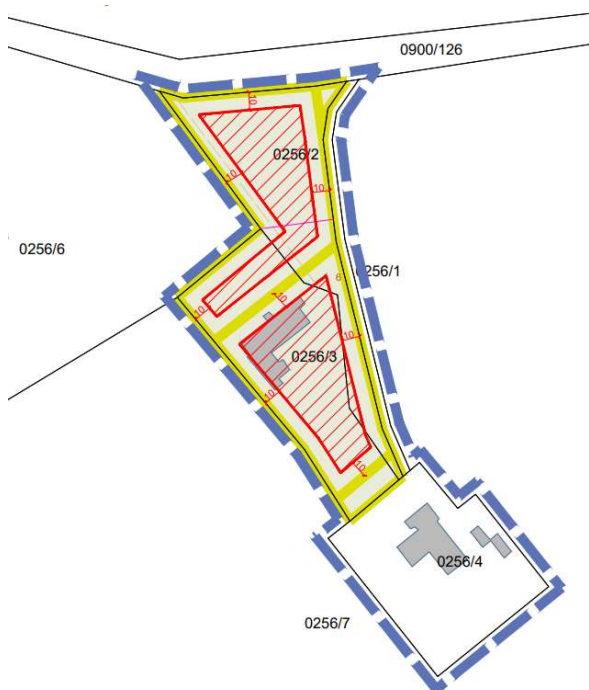
0256/2	Gip/T és Eg távlati ipari gazdasági terület és gazdasági erdőterület	6459,8730 m ² (0,64 ha)	Gip ipari gazdasági terület	7204,9414 m ² (0,72 ha)
	KÖu-á önálló területfelhasználási egységbe nem sorolt terület	745,0684 m ² (0,07 ha)		
0256/3	Gip ipari gazdasági terület	7856,0967 m ² (0,78 ha)	Gip ipari gazdasági terület	7856,0967 m ² (0,78 ha)
0256/4	Gip ipari gazdasági terület	7447,2322 m ² (0,74 ha)	Gip ipari gazdasági terület	7447,2322 m ² (0,74 ha)

A fenti táblázat alapján a Gip/T jelű területek nagysága 7604,4356 m²-rel csökken, míg a Gip jelű területek nagysága 7204,9414 m²-rel nő. A szerkezeti és szabályozási terv összhang megteremtése érdekében pedig a KÖu-á területek nagysága 399,4942 m²-rel nő.

A tervezett telekalakítás szerint a 0256/2-3 hrsz.-ú telkek területéből az alábbi új telkek alakulnak:

meglévő hrsz.	meglévő telekterület	tervezett hrsz.	tervezett telekterület
0256/2	7204,9414 m ² (0,72 ha)	0256/8	197,1524 m ² (0,01 ha)
		0256/9	7849,4765 m ² (0,78 ha)
0256/3	7856,0967 m ² (0,78 ha)	0256/10	6817,2832 m ² (0,68 ha)
		0256/11	557,1685 m ² (0,05 ha)

202



tervezett telekalakítás és a Gip-3 jelű építési övezet szerinti építési hely feltüntetése a tervezési alaptérképen

A fenti táblázat szerinti 0256/8 hrsz.-ú telek önkormányzati tulajdonba kerül átadásra, mely a meglévő 0256/1 hrsz.-ú önkormányzati út csatlakozási területét egészíti ki a 0900/126 hrsz.-ú Vacs utcával.

A tervezett 0256/9 hrsz.-ú „L” alakú saroktelek utcafronti szélessége 80 méter körül alakulnak, és legkisebb mélysége eléri a 40 métert.

A tervezett 0256/10 hrsz.-ú fekvőtelek utcafronti szélessége eléri a 80 métert, legkisebb mélysége pedig a 40 métert.

A tervezett telekalakítás során létrejövő új telkek nem felelnek meg a szomszédos Gip-3 jelű építési övezetre meghatározott legkisebb kialakítható telekszélesség és telekmélység paramétereknek, továbbá az építési övezetre előírt 10 méteres elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési hely területéből a meglévő épület kilóg.

Sarok és fekvőtelekre meghatározott egyedi szabályok bevezetése nem javasolt, tekintettel arra, hogy a település már területrészein is kijelölésre került a Gip-3 jelű építési övezet. A szóban forgó 0256/2-3 hrsz.-ú telkek területére egy újonnan bevezetésre kerülő Gip-4 jelű építési övezet meghatározása javasolt a szomszédos Gip-3 jelű építési övezetre meghatározott előírások figyelembevételével.

23.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A fejlesztés megvalósíthatósága a telephely fejlesztéssel érintett terület Gip jelű ipari gazdaság terület területfelhasználásban kerül meghatározásra, továbbá a szabályozási tervvel való összhang érdekében az önálló területfelhasználásba nem tartozó közlekedési terület a meglévő telekállapotnak megfelelően kerül korrigálásra.

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):
 - A 0256/2 hrsz.-ú telek részterülete távlati ipari gazdasági terület területfelhasználásból ipari gazdasági terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (0,64 ha Gip/T > Gip)
 - A 0256/2 hrsz.-ú telek részterülete önálló területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési területből ipari gazdasági terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (0,07 ha KÖu-á > Gip)
 - A 0256/1 hrsz.-ú telek területe távlati ipari gazdasági terület területfelhasználásból önálló területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési területbe kerül átsorolásra. (0,07 ha KÖu-á > Gip)

203



tervezett TSZT tervlap részlete

- TSZT 2. melléklet A szerkezeti terv leírása: nem módosul
- TSZT 3. melléklet Változással érintett területek: A 3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások alfejezet kiegészül a módosítás tekintetében.
- TSZT 4. melléklet A település területfelhasználás területi mérlege: A területi mérleg táblázata módosul az ipari gazdasági terület és a távlati ipari gazdasági terület kapcsán.

- TSZT 5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: Az 5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel alfejezet kiegészítése a módosítás vonatkozásában.
- TSZT 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítás: nem módosul

23.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása a hatályos előírások és a szabályozási terv módosítására is kiterjed. A településszerkezeti terv módosításával összhangban egy újonnan bevezetésre kerülő Gip-4 jelű építési övezet kerül meghatározásra. A szabályozási tervlapon feltüntetésre kerül a tervezett telekhatár-rendezés javasolt elemként, továbbá a tervezett közlekedési célú telkek területére „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó kerül meghatározásra.

A DÉSZ módosításának javaslata [kék aláhúzással](#) kerül megjelenítésre az alábbiak szerint:

58. § (1) Az ipari terület (Gip) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló vagy különlegesen veszélyes bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, és elsősorban ipari gazdasági tevékenységi célú ipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Gip területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a Gip-1, Gip-2, ~~és~~ Gip-3 **és** Gip-4 jelű építési övezetek.

(3) A Gip építési övezeteiben kiszolgáló épületként elhelyezhető:

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A Gip övezetekben lakás nem helyezhető el.

59. § (1) A Gip-1 építési övezet külterületen lévő, mezőgazdasági és ipari vegyes rendeltetésű területek övezete, amelyen elsősorban mezőgazdasági birtokközpontok, feldolgozó ipari (fa kőfaragó, stb.) telephelyek helyezhetőek el.

(2) A Gip-2 építési övezetben

- a) elhelyezett épület legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat,
- b) fekvő telkek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, a hátsókert 1,0 méter,
- c) a saroktelkek beépítési módja oldalhatáros amennyiben az oldalkert a szomszédos építési telkek irányában kerül meghatározásra,
- d) az építési helyen kívül eső meglévő épület kubatúráján belül felújítható, átalakítható, csak az építési helyen bővíthető.

(3) A Gip-3 **és** Gip-4 építési övezetek többek között a jelentős mértékű zavaró hatású, ipari gazdasági rendeltetések (mezőgazdasági intenzív termelő és feldolgozó üzemi telephelyek, majorok) építési övezete. A jelentős mértékű zavaró hatású ipari területen a különleges veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges épületek, építmények helyezhetőek el a 4. mellékletben foglaltak szerint.

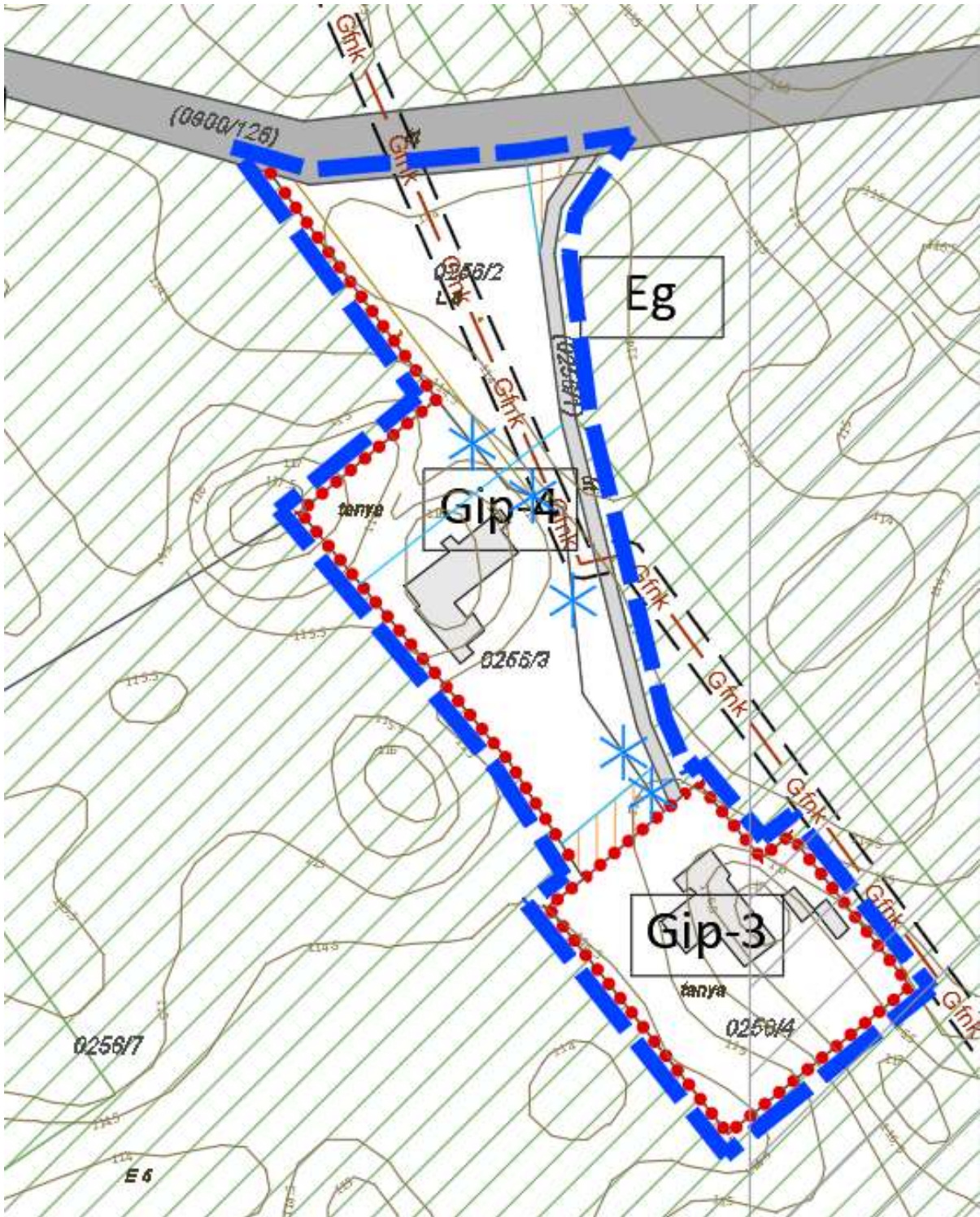
(4) A Gip-4 jelű építési övezetben a szabályozási tervlapon meghatározott „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület”-en

a) épület, parkoló, a TKR figyelembevételével kerítés nem építhető, fa nem ültethető.

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

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

- A 0256/2-3 hrsz.-ú telkek terület Gip-4 jelű építési övezetben kerülnek meghatározásra.
- Az előző ponttal összefüggésben az övezethatár pontosításra kerül.
- A 0256/2-3 hrsz.-ú telkek területén „javasolt telekhatár” és „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó kerül feltüntetése.



tervezett szabályozási tervlap részlete
(SZT-23)

A DÉSZ 3. mellékletének 3.2.8. Ipari gazdasági területek építési övezetei táblázat kiegészül a 10. sorral az alábbiak szerint:

- kialakítható építési telek
 - legkisebb területe: 5000 m²
 - legkisebb szélessége: -
 - legkisebb mélysége: -

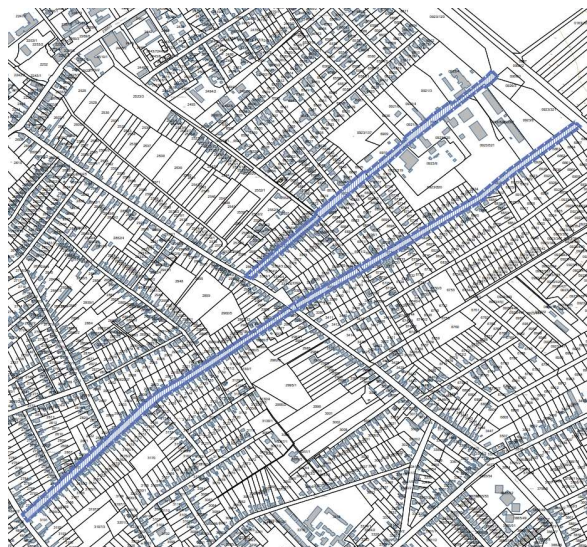
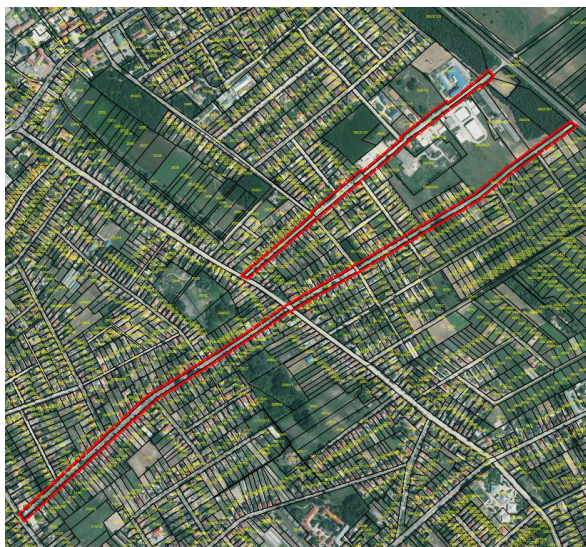
- beépítési mód: szabadonálló
- előkert mérete: 10,0 m, oldalkert mérete: 5,0 m, hátsókert mérete: 5,0 m
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%
- terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%
- a beépítési magasság:
 - o legnagyobb utcai homlokzatmagasság: 7,0m
 - o az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 8,0 m
- a szintterületi mutató: 1,2
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%
- a közművesítettség mértéke: teljes⁵
- beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény: -

A DÉSZ 4. melléklet 4.2.2. Gazdasági területek, különleges területek táblázatának R oszlopában a 2. sor „Gip-3- ról „Gip-3, Gip-4”-re módosul.

A DÉSZ további mellékleteinek módosítása rendezési feladat vonatkozásában nem indokolt.

24. TERVEZETT HELYI GYŰJTŐÚT KIJELÖLÉSE

Gyón és Sári városrészek területén a Wesselényi utca, Vásártér utca, Dinnyés Lajos utca és a Zentai utca közlekedéshálózatban betöltött szerepének módosítása vált szükségessé. Sári városrészben a Zentai utca (1524 hrsz.) és a Vásártér utca (1815 hrsz.), míg Gyóni városrészben a Wesselényi utca köti össze az 5. sz. főutat a település fő utcájával (Szent János út, Fő utca, Szent István út, Kossuth Lajos út). A Dinnyés Lajos utca (3373, 6677 és 6908 hrsz.-ú telkek) az 5. sz. főutat köti össze a Vörösmarty utcával.



a fejlesztési területek a tervezési alaptérképen megjelenítve

207

24.1. TELEKVIZSGÁLAT

A fejlesztéssel érintett terület telkei önkormányzati tulajdonú telkek, melyek mind kivett közterület, helyi közút vagy út területek.

A Zentai utca minimum 12 méter szélességű, egy telekből álló közlekedési terület, melynek mindkét oldalán lakótelkek helyezkednek el. Az utat keresztezi a Szamos utca és a Fehérakác utca, valamint az út közepe táján a szomszédos lakótömb feltárására csatlakozik le róla a Zsák utca.

A Vásártér utca minimum 14 méter szélességű (néhol meghaladja a 17 métert is), egy telekből álló közlekedési terület, melynek egyik oldalát szinte teljes hosszban lakótelkek határolják.

Az utca északi oldalához kapcsolódik, annak északi részén az állat- és kirakodóvásár, valamint egy autószerelv (Opel Dabas), az utca déli területén pedig lakótelkek. Az utcát egyedül a József Attila utca keresztezi, a déli oldalába csatlakozik be a Bem József utca, valamint a Sárközi Soma utca (24. módosítás tárgya).

A Dinnyés Lajos utca váltakozó szélességű (10 és 18 méter közötti), több telekből álló közlekedési terület. Az utca déli telekrészéhez lakótelkek csatlakoznak, északi telekrésze egy gazdasági terület feltárását biztosítja. Az utcát a Zlinszki utca keresztezi, az utcába csatlakozik bele a Huba vezér utca, Attila király útja és az Ond vezér utca.

A Wesselényi utca közel 14 méter szélességű, több telekből álló közlekedési terület, melynek mindkét oldalához főként lakótelkek csatlakoznak. Az utca északi része melletti telkek többsége még be nem épített terület.

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
1524	önkormányzati terület	5841,5807 m ² (0,58 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi közterület	kivett közterület (Zentai utca)
1815	önkormányzati terület	13.043,3447 m ² (1,30 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi közterület	kivett közterület (Vásártér utca)
3373	önkormányzati terület	3225,5385 m ² (0,32 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi közterület	kivett közterület (Dinnyés Lajos u.)
6677	önkormányzati terület	3612,6148 m ² (0,36 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi közterület	kivett út (Dinnyés Lajos u.)
6908	önkormányzati terület	7303,2539 m ² (0,73 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi közterület	kivett helyi közút (Dinnyés Lajos u.)
2973	önkormányzati terület	16.498,8844 m ² (1,64 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi közterület	kivett közterület (Wesselényi u.)
3395	önkormányzati terület	3386,2912 m ² (0,33 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi közterület	kivett közterület (Wesselényi u.)
6721	önkormányzati terület	2747,4290 m ² (0,27 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi közterület	kivett út (Wesselényi u.)
6825/1	önkormányzati terület	8934,6653 m ² (0,89 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi közterület	kivett helyi közút (Wesselényi u.)

208

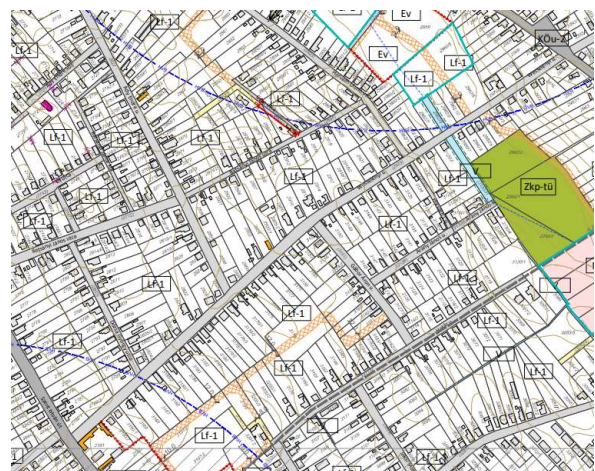
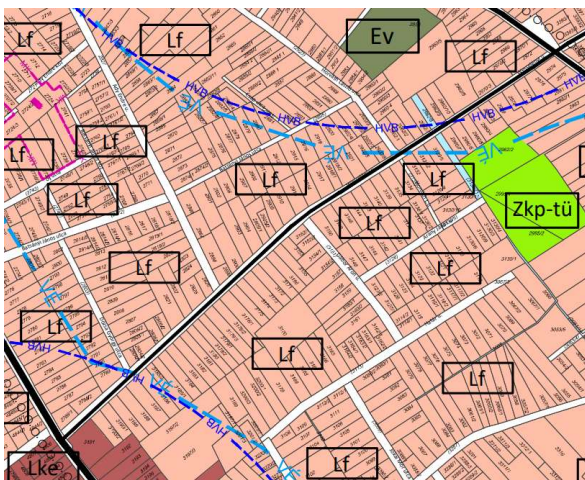
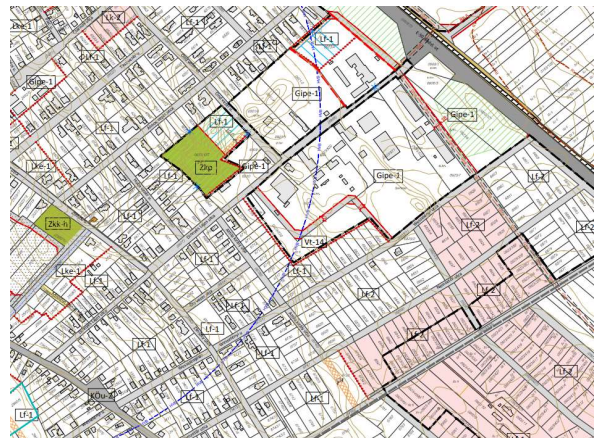
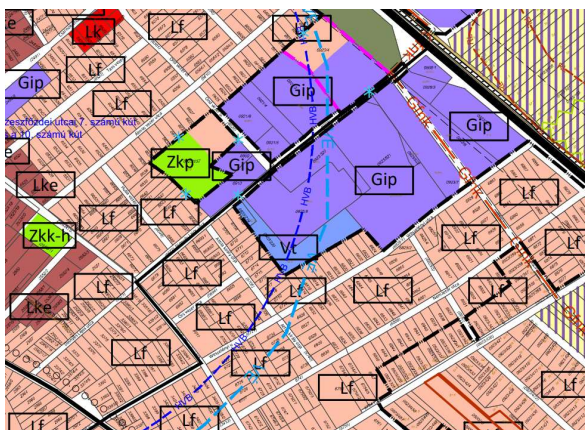
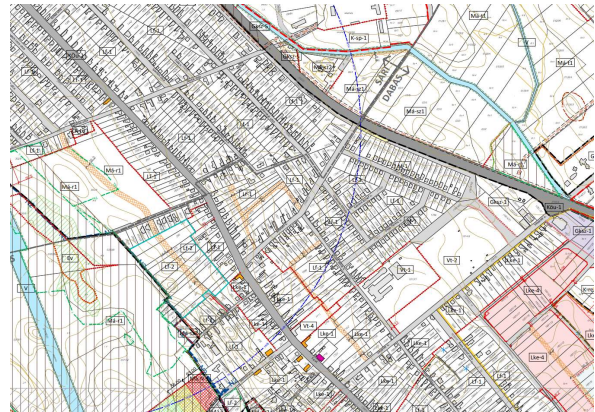
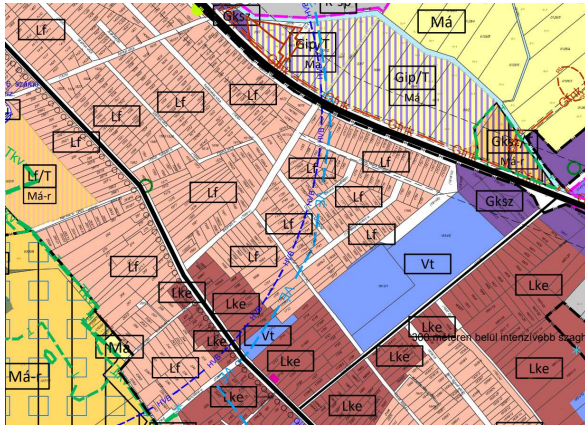
24.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztéssel érintett utcák tervezett helyi gyűjtőúttá történő besorolása vált szükségessé az utak pályázati úton történő később fejleszthetősége okán, és a forgalmi szerepkörük módosítása érdekében. Az önkormányzati szándéknak megfelelően, a módosítása során mind a településszerkezeti terv, mind a helyi építési szabályzat módosítása szükséges. Jelen tervezési fázisban az utak szélesítése minimum 14-16 méterre nem tervezett.

24.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A fejlesztéssel érintett utcák

- KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználásban és KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú terület övezetben vannak meghatározva.



hatályos szerkezeti tervlap részletei

hatályos szabályozási tervlap részletei
(SZT-12, SZT-18)

A Vásártér utca, valamint a Dinnyés Lajos és a Wesselényi utcák egy része „települési jelentőségű kiszolgáló út” közlekedési elemként került ábrázolásra a szerkezeti tervlapon. A Dinnyés Lajos utca és a Wesselényi utca északi részét, az 5. sz. főúthoz közel, nagyközép-nyomású földgáz vezeték keresztezi. A Vásártér utca kivételével az utak felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő területével és vízműkutak vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezetével érintettek.

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része a közlekedési célú területek szerkezeti tervlapon történő ábrázolásának módjáról és az érintett közlekedési területekről:

„A Köu-á területfelhasználás jelölésének alkalmazása

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

A szerkezeti tervlap alkalmazásakor, illetve a területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során ezen Köu területfelhasználási kategóriába sorolt – gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú – közterületeket azok felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Ennek megfelelően a szerkezeti tervlapon ilyen módon jelölt, és Köu-á területfelhasználásba sorolt, gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út, közterület megszüntetése, valamint új kialakítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

(...)

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Az OTÉK 26.§-a szerint

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

210

Közút területe (Köu)

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

A HÉSZ releváns tartalma az érintett KÖu-3 jelű övezet kapcsán:

„A közlekedési területek övezeteinek előírásai

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

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

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

a) a közúti közlekedés területe

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

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

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

b) a kötöttpályás közlekedés területe a KÖk övezet.

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

a) a közlekedést kiszolgáló,

- b) a közbiztonságot szolgáló,
c) a KÖk a KÖU-1 és KÖU-2 övezetben
ca) kereskedelmi, szolgáltató,
cb) iroda,
cc) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szállás
rendeltetést tartalmazhat;
d) a KÖk övezetben a (ca)-(cc) pontok szerinti rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakó rendeltetés is elhelyezhető.
(5) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási terület, a szükséges közmű elhelyezés és legalább egyoldali zöldsáv kialakítás biztosítható legyen a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.
(6) Külterületen ...
(7) Külterületen ...
(8) Külterületen ...
(9) A KÖk övezet ...
(10) A KÖU-3 övezetbe sorolt külterületi utak telekhatártól amennyiben
a) az út szélessége kisebb, mint 10,0 méter, a telekhatártól számított 10,0 méteren belül,
b) az út szélessége nagyobb, mint 10,0 méter a telekhatártól számított 5,0 méteren belül épület nem helyezhető el kivéve, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
(11) A KÖU-1, KÖU-2 és KÖU-3 építési övezetben
a) építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelően helyezhető el, amennyiben a működéséből eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát;
b) az építmény, a köztárgy a biztonságos gépjármű és a gyalogos forgalmat nem akadályozhatja;
c) épület, építménytől legalább 1,20 m távolságra a tűzrendészeti előírásokkal összhangban helyezhető el,
d) közterületen építmény - műtárgy kivételével - épület bejárata előtt a homlokzati fallal párhuzamos 6,0 méter távolságon belül nem telepíthető,
e) közterületen telefonfülke és hulladékgyűjtő - épület homlokzati falával párhuzamos 3,0 méter távolságon belül - nem telepíthető,
f) árusítópavilon legnagyobb bruttó alapterülete 6 m² lehet.”

211

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

„3.3.1. Közlekedési területek övezetei

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
2.	Ovezet jele	A kialakítható telek		A beépíthető telek területe	a beépítési mód	előkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművesítettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
3.		legkisebb területe	legkisebb telek-szélessége						legnagyobb utcai homlokzati magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke				
4.		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)			
5.		általános	ásveték	általános	ásveték	általános	ásveték	általános	ásveték	általános	ásveték	általános	ásveték	
6.														
9	KÖU-3	-	-	-	SZ	-	5,0	§	-	3,5	-	-	-	-

24.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezési feladat során a Zentai utca, Vásártér utca, Dinnyés Lajos utca és a Wesselényi utca tervezett helyi gyűjtőutak területébe történő átsorolása történik kiszolgáló utak területéből.

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

hrsz.	telek területe	hatályos TFH és övezet	tervezett TFH és övezet	érintett terület rész
-------	----------------	------------------------	-------------------------	-----------------------

1524	Lf és KÖu-3 övezet (falusias lakóterület)	5841,5807 m ² (0,58 ha)	KÖu és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	5841,5807 m ² (0,58 ha)
1815	KÖu és KÖu-3 övezet (közlekedési terület)	13.043,3447 m ² (1,30 ha)	KÖu és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	13.043,3447 m ² (1,30 ha)
6908,6677, 3373	Lf, Gksz és KÖu-3 övezet (falusias lakóterület)	3099,7249 m ² (0,30 ha)	KÖu és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	14.141,4071m ² (1,41 ha)
	KÖu és KÖu-3 övezet (közlekedési terület)	11.041,6822 m ² (1,10 ha)		
2973, 3395, 6721, 6825/1	Lf, Gksz és KÖu-3 övezet (falusias lakóterület)	11.682,0994 m ² (1,16 ha)	KÖu és KÖu-2 övezet (közlekedési terület)	31.567,2698 m ² (3,15 ha)
	KÖu és KÖu-3 övezet (közlekedési terület)	19.885,1704 m ² (1,98 ha)		

A fenti táblázat alapján a területfelhasználás váltással a KÖu jelű területfelhasználások területe 20.623,4050 m²-rel nő (2,06 ha).

212

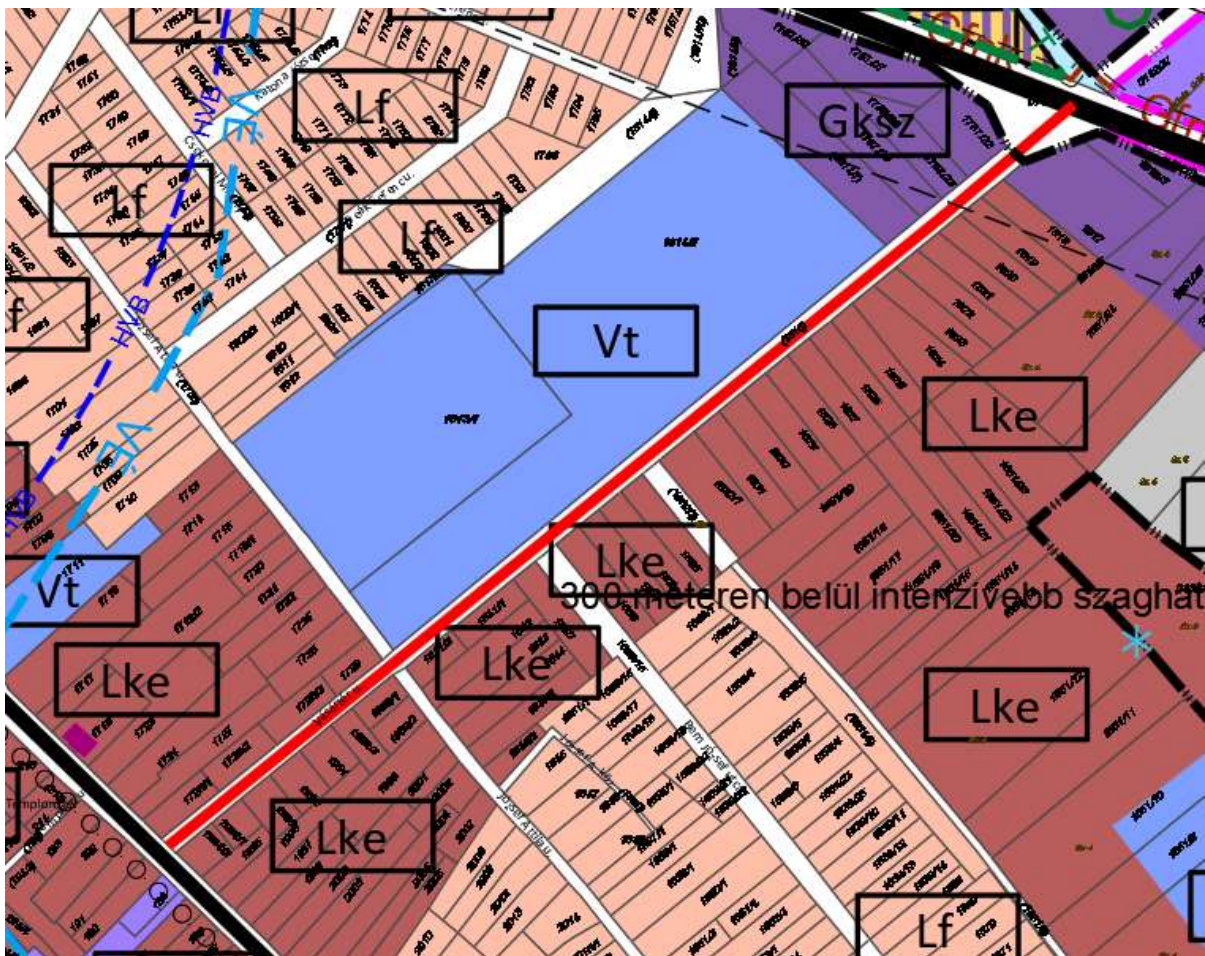
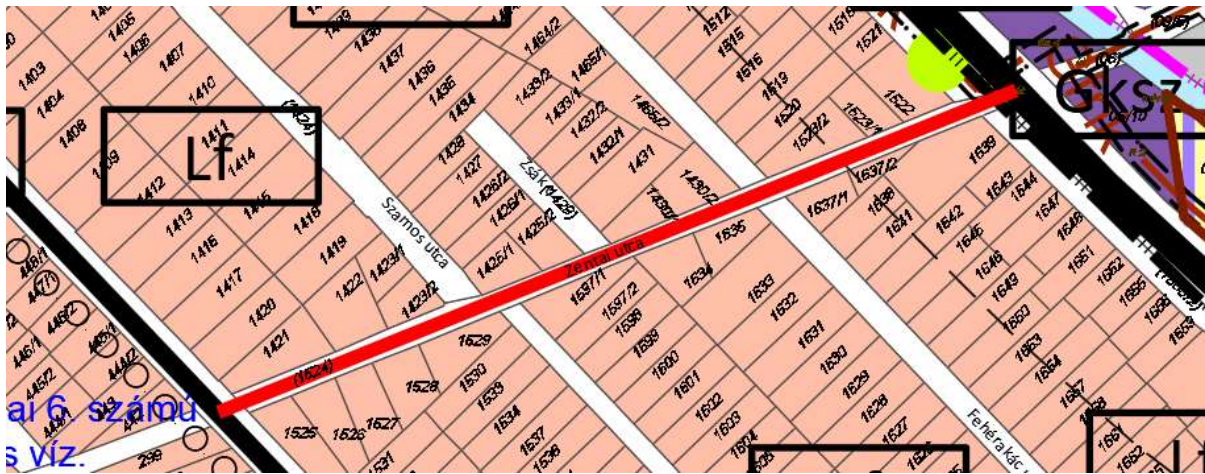
A közlekedési hálózat hierarchiájában eszközölt módosítással a településszerkezeti terv módosítása mellett a helyi építési szabályzat módosítása is szükséges, tekintettel arra, hogy a szerkezeti tervvel összhangban a szabályozási tervlap a tervezett helyi gyűjtőutak területét KÖu-2 jelű helyi gyűjtőutak területe övezetben határozza meg.

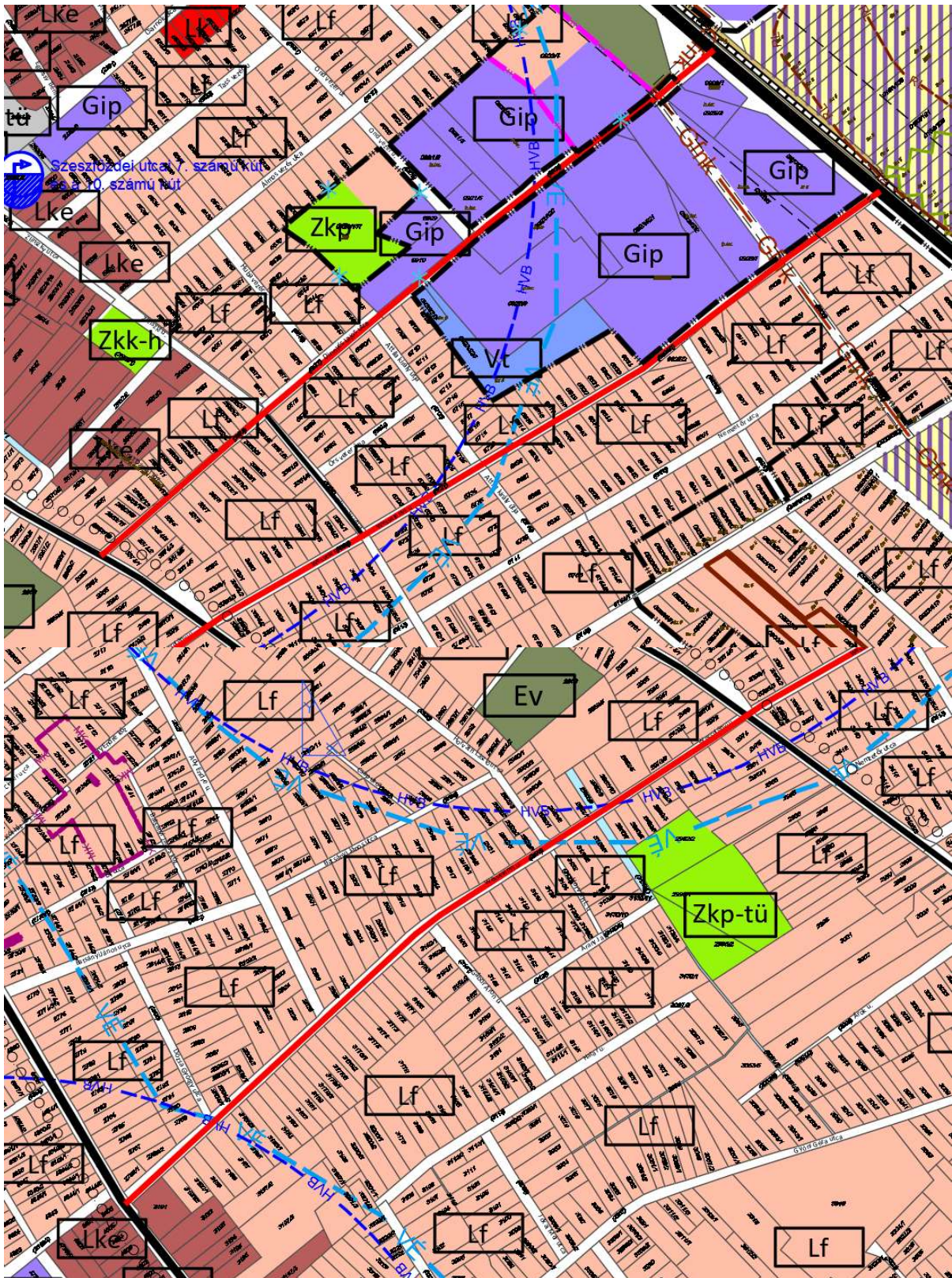
2.4.4.1. TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A rendezéssel érintett utcák a jelenlegi települési jelentőségű kiszolgáló út és egyéb kiszolgáló út közötti közlekedési kategóriából átsorolásra kerül tervezett helyi gyűjtőút közötti közlekedési kategóriába. A módosítással területfelhasználás váltás a KÖu-á jelű területek tekintetében történik, a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére sem kerül sor.

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):





214

tervezett TSZT tervlap részletei

- A 1524, 1815, 3373, 6677, 6908, 2973, 3395, 6721 és 6825/1 hrsz.-ú telkek teljes területén tervezett helyi gyűjtőút nyomvonalas elem kerül feltüntetésre. (2,06 ha KÖU-á > KÖU)

- TSZT 2. melléklet A szerkezeti terv leírása: A 2.7.2. Települési úthálózat alfejezete kiegészül az újonnan kijelölésre kerülő tervezett helyi gyűjtőutak felsorolásával.
- TSZT 3. melléklet Változással érintett területek: A 3.1.4. 2022-es elfogadás óta történt változások alfejezet kiegészül a módosítás tekintetében..
- TSZT 4. melléklet A település területfelhasználás területi mérlege: A területi mérleg táblázata módosul a közlekedési terület és a külön területfelhasználásba nem sorolt közlekedési területek kapcsán.
- TSZT 5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: Az 5.4. 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel alfejezet kiegészítése a módosítás vonatkozásában
- TSZT 6. melléklet nem módosul

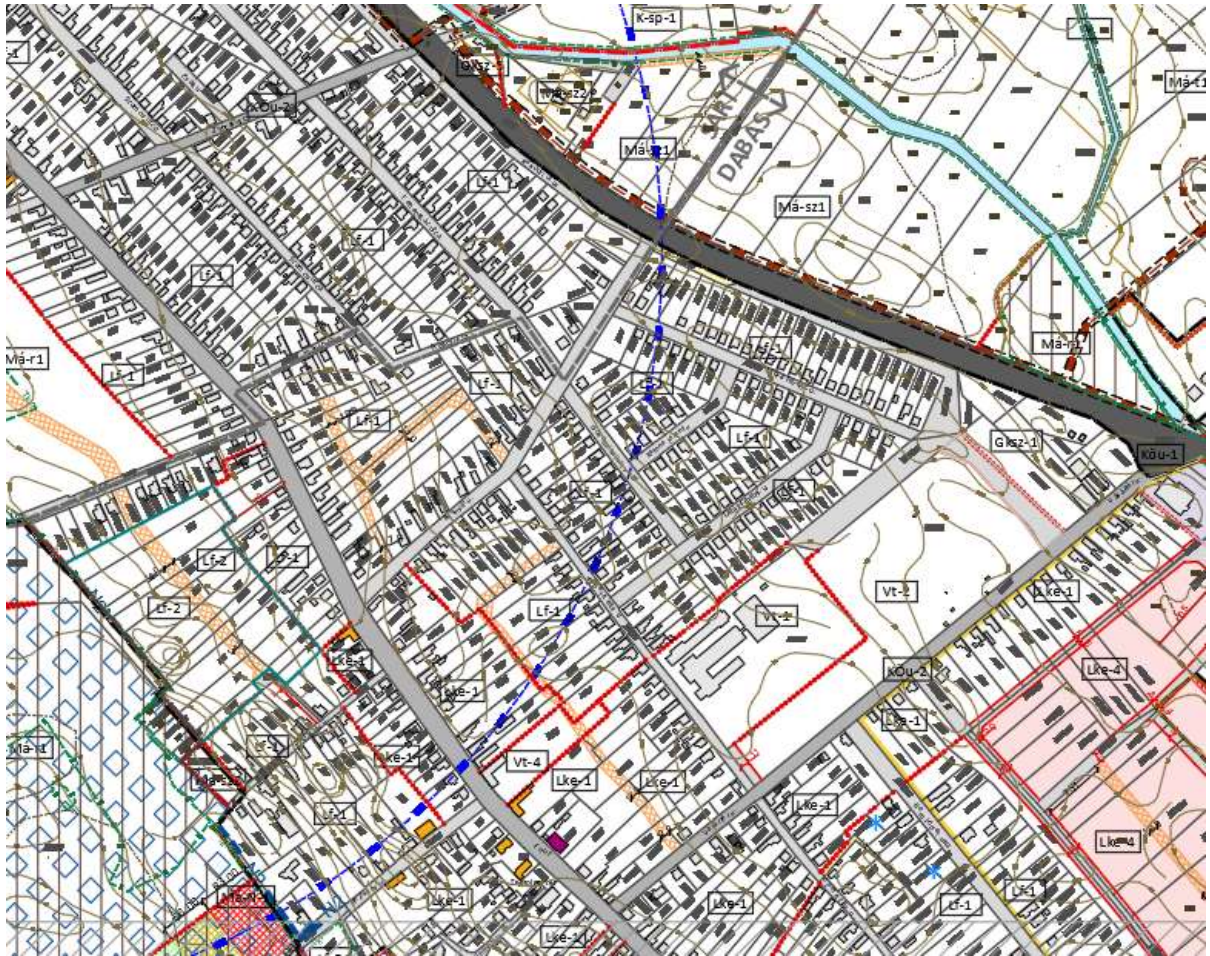
24.4.2. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása csupán a szabályozási terv módosítására terjed ki. Az érintett utcák a helyi gyűjtőutak övezetébe kerülnek átsorolásra a településszerkezeti tervvel összhangban. Jelen tervezési fázisban az utak szélesítése nem tervezett, így szabályozási vonal nem kerül meghatározásra.

A DÉSZ 1. mellékletének SZT-12 és SZT-17 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

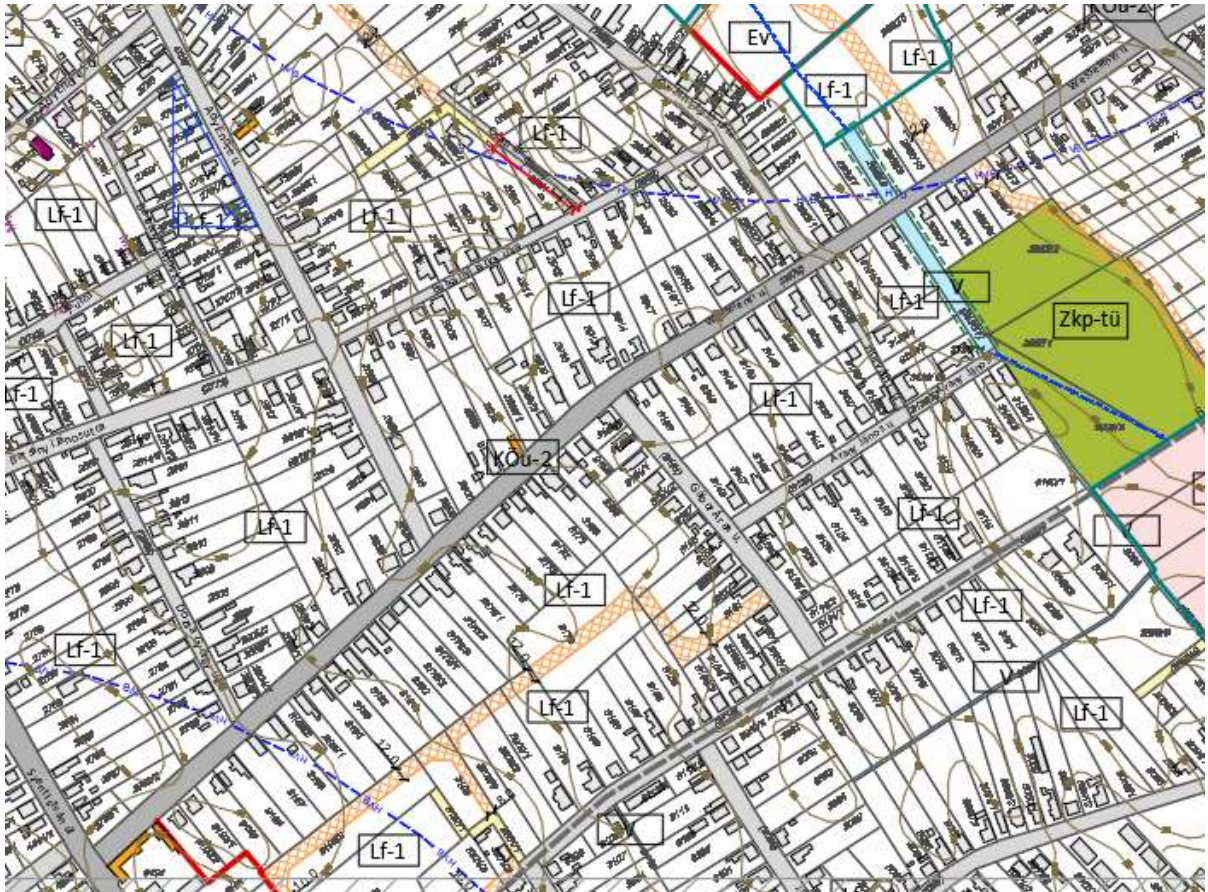
- A 1524, 1815, 3373, 6677, 6908, 2973, 3395, 6721 és 6825/1 hrsz.-ú telkek teljes területén helyi gyűjtőutak terület övezet kerül meghatározásra az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek övezete helyett. (6,45 ha KÖu-3 > KÖu-2)

215



tervezett SZT-12 jelű szabályozási tervlap részletei





217

tervezett SZT-18 jelű szabályozási tervlap részletei

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

25. DÉSZ SZÖVEGES MÓDOSÍTÁSAI

A rendezési terület főként belterületen helyezkedik, azonban a település Sári és Gyón városrészeitől távolabb, a település északi – északkeleti részein is találhatóak falusias lakóterületek elszórtan. Ezen lakóterületeket a meglévő, beállt területek és az úgynevezett fejlesztési lakóterületek (beépítetlen területek) alkotják.

További rendezéssel érintett terület

- a Vt-16 jelű településközpont vegyes építési övezetbe tartozó 7512/3 hrsz.-ú telek és a Gksz-3 jelű építési övezetbe tartozó 7511 hrsz.-ú telek, melyek Sári városrészhez csatlakozó gazdasági területfelhasználású terület részén helyezkednek el.
- a Vt-2, Vt-2m és Vt-9 jelű településközpont vegyes építési övezetbe tartozó 2445/1-2 és 2449/2 hrsz.-ú telkek a Bartók Béla utca és a Zlinszky utca csatlakozásánál.

A rendezési terület az Lf... jelű építési övezetekben meghatározott telkek összessége, valamint a 7511, 7512/3, 2445/1-2 és a 2449/2 hrsz.-ú telkek csoportja.

25.1. TELEKVIZSGÁLAT

A falusias lakóterületek alkotó építési telkek főként magán tulajdonban vannak és beépített, valamint beépítetlen telkekből áll.

A 7512/3 (SZT terlvapon: 7513/10) hrsz.-ú telek gazdasági társaságok tulajdonában lévő kivett építési terület. A 7511 hrsz.-ú kivett ipartelep telek magántulajdonú telek, mely a tervezési alaptérkép szerint még beépítetlen terület.

A 2445/1-2 hrsz.-ú telkek gazdasági társaságok tulajdonában lévő kivett üzletház területek.

A 2449/2 hrsz.-ú telek önkormányzati tulajdonú, kivett óvoda terület.

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
7512/3	gazdasági társaságok területe	18.053,2934 m ² (1,80 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett építési terület
7511	természetes személyek területe	1000,2869 m ² (0,10 ha)	~155 m ² (~15,5 %) tervezési alaptérképen nem szereplő épület	belterületi nem közterület	kivett ipartelep
2445/1	gazdasági társaságok területe	3983,4269 m ² (0,32 ha)	1144,0584 m ² (28,72 %)	belterületi nem közterület	kivett üzletház
2445/2	gazdasági társaságok területe	3983,7860 m ² (0,39 ha)	1169,4563 m ² (28,85 %)	belterületi nem közterület	kivett üzletház
2449/2	önkormányzati terület	2875,3600 m ² (0,28 ha)	407,1098 m ² (14,15 %)	belterületi nem közterület	kivett óvoda

25.2. FEJLESZTÉSI CÉL

Dabas meglévő Lf-... jelű falusias lakóterület építési övezeteiben meghatározott építési telkek meglévő előírásainak kiegészítéséről és módosításáról döntött Dabas Város Önkormányzata az alábbi szempontok szerint:

- a) a 29. § (5) bekezdés vonatkozásában, az Lf-3 jelű építési övezetekben 40 méteres korlátozást jelent a több épület elhelyezésénél, így az Lf-3 építési övezeteknél újra kell gondolni a 40 métert, más szabály szükséges;
- b) 2 lakásos lakóépületnél megkötés van, sarki ingatlannál legyen kisebb a kialakítható teleknagyságnál az Lf övezetekben;
- c) Lf övezetben gazdasági épületet csak úgy lehet elhelyezni, ha van lakóépület, de gyakorlati példa pl. a „Szőlőben”, ahol egy tevékenységhez kapcsolódó irodát kíván megvalósítani, ami nem zavaró, ennek okán felül kell vizsgálni a szabályt, és módosítani.

A rendezési feladat során területfelhasználás váltás és övezetváltás nem történik.

- d) Fenti előírásokon felül a DÉSZ telekalakításra vonatkozó felületi szabályozó előírásának módosítása is szükségessé vált a 384/2013. (XII. 2.) Korm. rendelet előírásainak a figyelembevételével.

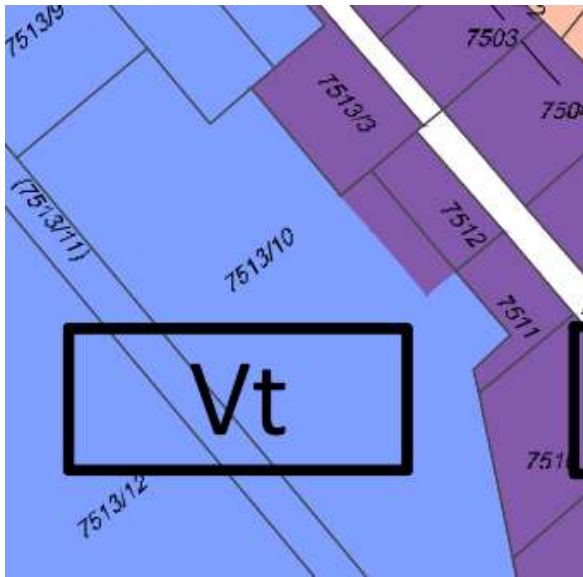
25.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A lakóterületeket érintő rendezési terület Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználási egységbe és Lf-1-4 jelű falusias lakóterület építési övezetbe tartozik és a rendezéssel érintett telkeket több védelmi és korlátozó elem is érinti, illetve a területen több műszaki infrastruktúra-hálózati elem is áthalad.

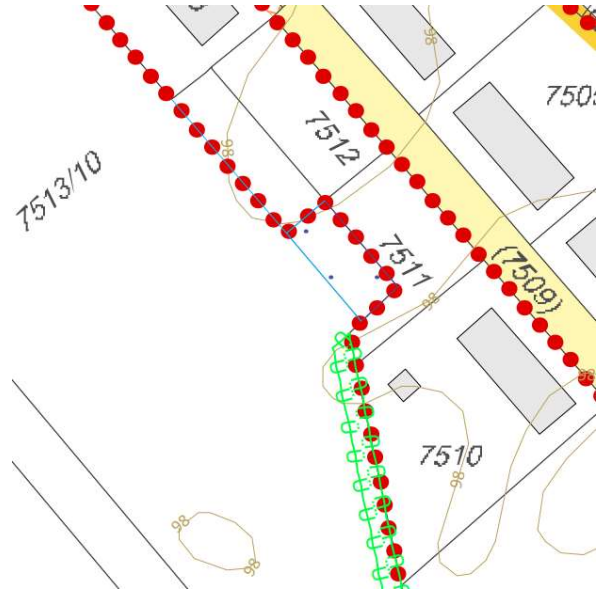
A 7512/3 hrsz.-ú telek (TSZT és SZT tervlapon: 7513/10 hrsz.) Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználásban és Vt-16 jelű településközpont vegyes építési övezetben fekszik. A telek részterületét telekalakítás sajátos jogintézmény felületi szabályozó, valamint beültetési kötelezettség érinti.

A 7511 hrsz.-ú telek Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységben és Gksz-3 jelű építési övezetben fekszik.

219



hatályos szerkezeti tervlap részlete

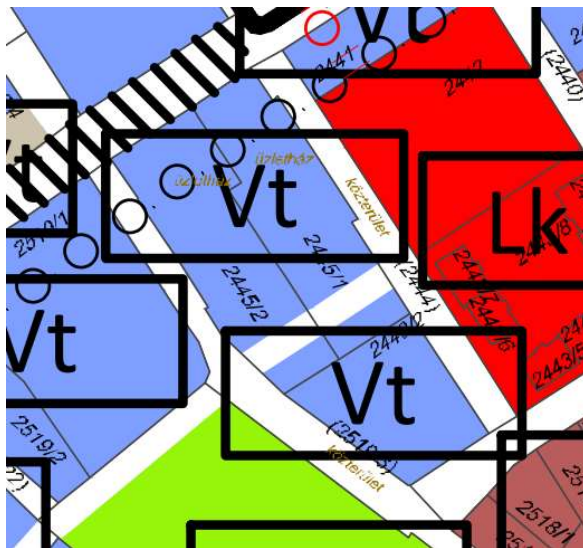


hatályos szabályozási tervlap részletei
(SZT-7)

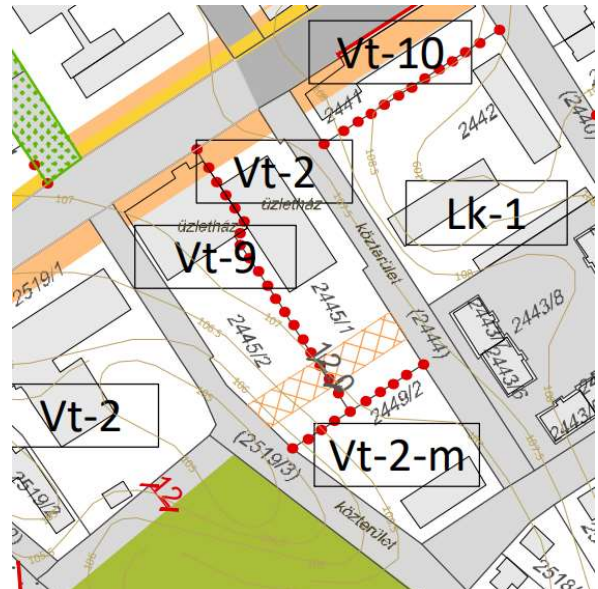
A 2445/1-2 és 2449/2 hrsz.-ú telkek Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználásban és Vt-2, Vt-2-m és Vt-9 jelű településközpont vegyes építési övezetben fekszenek.

A 2445/1-2 hrsz.-ú telken KÖu-á jelű önálló területfelhasználási egységbe nem sorolt közlekedési terület halad át, ahol a szabályozási tervlap egy 12 méter szélességű közlekedés céljára fenntartott területet jelöl, továbbá a telkek érintettek a főutcai, főtéri rehabilitáció területével. Mindhárom telek teljes területe vízműkút vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezetében fekszenek.

220



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részletei
(SZT-18)

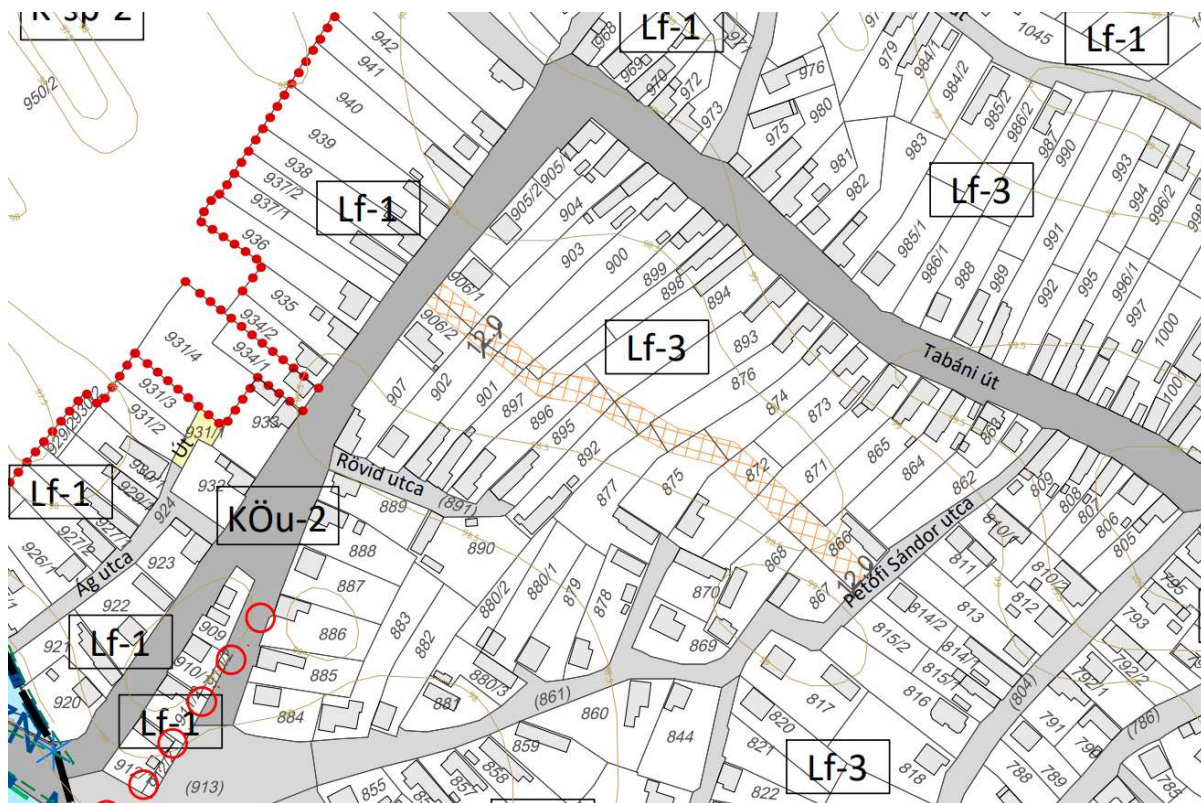
25.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, A DÉSZ MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, a rendezéssel érintett területen területfelhasználás váltás, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

ad. a) ponthoz:

A DÉSZ 29. § (5) bekezdése szabályozza az építési helyen belül a fő épület elhelyezésének területi lehetőségeit. Az Lf-1 építési övezetben ez a szabály reálisan nem alkalmazható, így kivételes szabályként kerül meghatározásra, az alábbi javaslat (kék aláhúzással jelölve) szerint:

29. § (5)² Eltérő övezeti előírás hiányában az Lk, az Lf és a Vt építési övezetekben ha a telkek mélységi mérete meghaladja az 50 m-t, a fő rendeltetésű épület az építési helyen a közterülettel vagy magánúttal határos telekhatárától számított 40 méteren belül helyezhető el, kivéve a „helyi védett épület” és a „javasolt helyi védett épület korlátozással” szabályozóval érintett, illetve a Vt-1 jelű építési övezetben lévő 6000 m²-nél nagyobb építési telkeket és a Vt-16, Lf-3 jelű építési övezetben lévő telkeket. Az Lf-3 építési övezetben az építési hely mélysége legfeljebb 60 méter.



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-7)

ad. b) ponthoz:

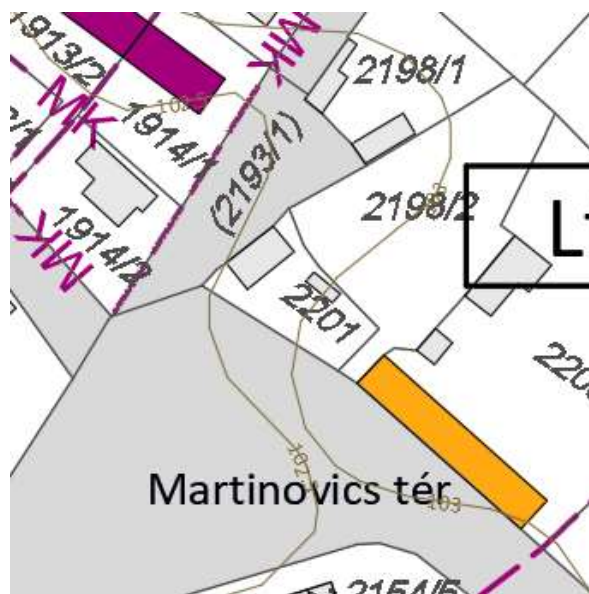
A DÉSZ 4.5. melléklete határozza meg a telken elhelyezhető rendeltetési egységek és ezen belül a lakásszámot egyes építési övezetekben. Az Lf övezetekben az Önkormányzat kéri, hogy a saroktelkek tekintetében a lakásszám ne a minimálisan kialakítható telekméretre legyen kötve.

A fentiek alapján a 4.5. melléklet módosul, az Lf építési övezetekben az alábbi kivételes szabályok kerülnek meghatározásra a saroktelkek estére:

- a 13. sorban az „L=T/550, de max. 2L (2 lakás csak 1 épületben); részleges közmű esetén max. 1L” előírás „L=T/550 (saroktelek esetén 480), de max. 2L (2 lakás csak 1 épületben); részleges közmű esetén max. 1L” előírásra módosul
- a 15. sorban „L=T/550, de max. 2L (2 lakás csak 1 épületben); részleges közmű esetén max. 1L” előírás „L=T/550 (saroktelek esetén 480), de max. 2L (2 lakás csak 1 épületben); részleges közmű esetén max. 1L módosul,
- a „DÉSZ 43. § (5) bekezdés c) pont és a 44. § (2) bekezdésre való hivatkozás esetén, bevezetésre kerül a „kivéve saroktelek esetén” szabály.



hatályos szabályozási tervlap részletei
(SZT-12)



hatályos szabályozási tervlap részletei
(SZT-17)

222

ad. c) ponthoz:

A DÉSZ 31. § (7) bekezdése szerint az Lf övezetben gazdasági épületet csak úgy lehet elhelyezni, ha van lakóépület, de gyakorlati példa pl. a „Szőlőben”, ahol egy tevékenységhez kapcsolódó irodát kíván megvalósítani, ami nem zavaró, ennek okán felül kell vizsgálni a szabályt, és módosítani.

A rendezési feladat során a DÉSZ előírásainak módosítása történik az érintett Lf-... jelű építési övezetekben azok fő rendeltetésű épületeinek elhelyezhetősége kapcsán az alábbiak szerint (módosítás: **kék aláhúzással** és **piros áthúzással** jelölve).

„37. § (7) A rendeltetési egységek meghatározása során a 4. mellékletet (4.5. táblázat) az alábbi szabályokkal együtt kell alkalmazni:

- a) az építési tevékenység vagy rendeltetés módosítása során megengedett mérték minden esetben a táblázatban szereplő osztásból adódó lefelé kerekített egész szám;
- b) az Lk-1, Lke-1, Lke-2 **és az Lf** építési övezetek kivételével az Lk-**és** Lke **és Lf** építési övezetekben egy építési telken telkenként legalább egy lakó rendeltetési egység mellett helyezhető el további nem lakó rendeltetési egység;
- c) egy építési telken belül négy lakó rendeltetésnél több megvalósítása esetén az érintett telek tulajdonosa, illetve a telken beruházni szándékozó településrendezési szerződést köt az önkormányzattal a településfejlesztési célok megvalósítására, telepítési tanulmányterv részét képező beépítési terv alapján;
- d) a c) pont szerinti beépítési terv meghatározza legalább a telken az építési helyet, az épület(ek) pontos telepítési helyét, a közműigényeket és azok teljesítésének tervezett műszaki megoldásait;

e) „helyi védett épület” és „javasolt helyi védett épület korlátozással” szabályozóval érintett épület telkén, a kialakult rendeltetési egység szám településrendezési szerződésben foglaltak alapján növelhető a helyi védett épület fenntartásának, jókarbantartásának biztosításával.”

További pontosító javaslatok:

d) pont:

A DÉSZ egyes előírásait össze kell hangolni, a DÉSZ hatályba lépését követően a magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményekkel.

A DÉSZ telekalakításra vonatkozó felületi szabályozó előírásának módosítása javasolt az úgynevezett „mozgó” övezethatárok kapcsán, ugyanis egy telek nem tarthat két övezetbe.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet a 253/2023. (VI. 23.) Korm. rendelettel módosult, melyet 2023. július 1-től alkalmazni szükséges. A telekalakítási eljárások vonatkozásában a következő előírást kell figyelembe venni:

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

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

(3) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, valamint a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendezés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.

(4) A telekalakítás – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha a telekalakítási engedély iránti kérelemben szereplő új telekméretet – a telekalakítás előtti állapothoz képest – a helyi építési szabályzat szerinti jogszerű állapotnak való jobb megfelelést segítik elő.

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

(6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.

(...)

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

(...)”

A szóban forgó 7513/10 hrsz.-ú telket érintő telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett terület kapcsán mozgó övezethatár került meghatározásra, annak érdekében, hogy amennyiben a telekrészt érintő adásvétel sikeresen lezárul, a telekrész a szomszédos Gksz-3 építési övezetbe tartozzon és a 7511 hrsz.-ú telekkel összevonásra kerülhessen.

A DÉSZ vonatkozó előírása:

„47/A. §9 (1) A Vt-16 jelű építési övezetben

a) ...,

b) ...

c) telekhatár-rendezés esetén a „telket érintő telekalakítás” szabályozóval érintett területen, a telekalakítás során fennmaradó telekrész a Gksz-3 jelű építési övezet részévé válhat.”



a telket érintő telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területek (SZT-7 részlete)

A DÉSZ módosító javaslata [\(kék aláhúzással jelölve\)](#), arra figyelemmel, hogy az ezen szabályozóval érintett telek tekintetében az övezethatárral meghatározott telekalakítás nem kötelező.

„47/A. §9 (1) A Vt-16 jelű építési övezetben

a) ...,

b) ...

c) telekhatár-rendezés esetén a „telket érintő telekalakítás” szabályozóval érintett területen, a telekalakítás során fennmaradó telekrész a Gksz-3 jelű építési övezet részévé válhat. [Ebben az esetben az övezethatárral kijelölt telekalakítás az előírás szerint kötelező.](#)”

224

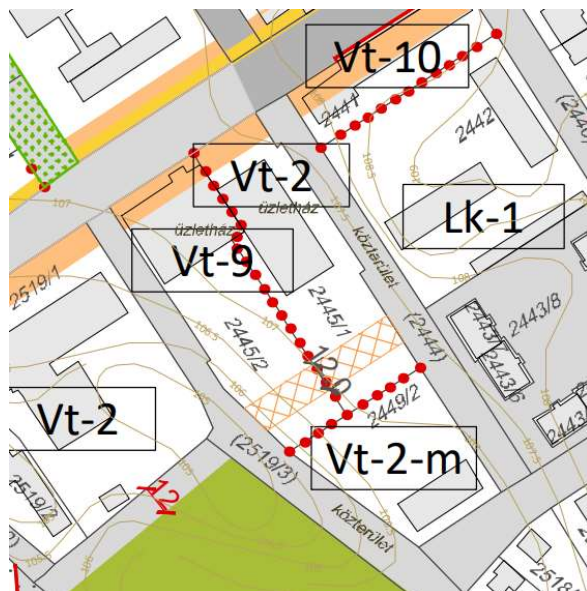
Hasonló mozgó övezethatár került meghatározásra a 2445/1-2 és a 2449/2 hrsz.-ú telkek kapcsán, amennyiben a 2445/1-2 hrsz.-ú telkek területén közlekedési terület kerül kialakításra, úgy annak déli határán kialakuló zárványterület a Vt-2-m építési övezetbe tartozzon és telekrész összevonható legyen a 2449/2 hrsz.-ú telekkel.

A DÉSZ vonatkozó előírása:

4.6.§ (3) A Vt-2 építési övezetben

a) ...

b) amennyiben a szabályozási tervben jelölt feltáró szabályozóval érintett helyen magánút vagy közút kerül kialakításra, a telekalakítás során fennmaradó telekrész a szomszédos Vt-2m jelű építési övezet részévé válhat.



a telket érintő telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területek (SZT-18 részlete)

A DÉSZ módosító javaslata [\(kék aláhúzással jelölve\)](#), arra figyelemmel, hogy az ezen szabályozóval érintett telek tekintetében az övezethatárral meghatározott telekalakítás nem kötelező.

46.§ (3) A Vt-2 építési övezetben

a) ...

b) amennyiben a szabályozási tervben jelölt feltáró szabályozóval érintett helyen magánút vagy közút kerül kialakításra, a telekalakítás során fennmaradó telekrész a szomszédos Vt-2m jelű építési övezet részévé válhat. **Ebben az esetben az övezethatárral kijelölt telekalakítás az előírás szerint kötelező, és a beépítési paraméterek a kialakult állapot szerint vehetők figyelembe.**

26. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK SZÖVEGES ÉS TÉRKÉPI KORREKCIÓI

Dabas Város Önkormányzata 2022-ben fogadta el településrendezési eszközeit a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: RTr.) tartalmi követelményei alapján készültek. A jóváhagyott dokumentumok szerkesztésből adódóan néhány pontatlanságot, hiányosságot tartalmaz, melyek korrekciói jelen 27. módosítás pont alatt kerülnek bemutatásra. Jelen rendezési feladatra való tekintettel, részletes megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a korrekciókra irányuló módosítási javaslatokhoz csak a szükséges mértékben, csökkentett tartalommal készülnek.

26.1. NATURA 2000 TERÜLET MEGJELENÍTÉSÉNEK KORREKCIÓJA

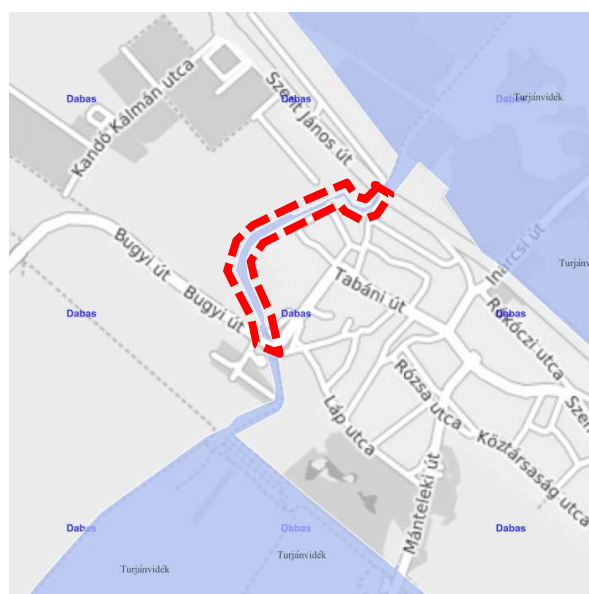
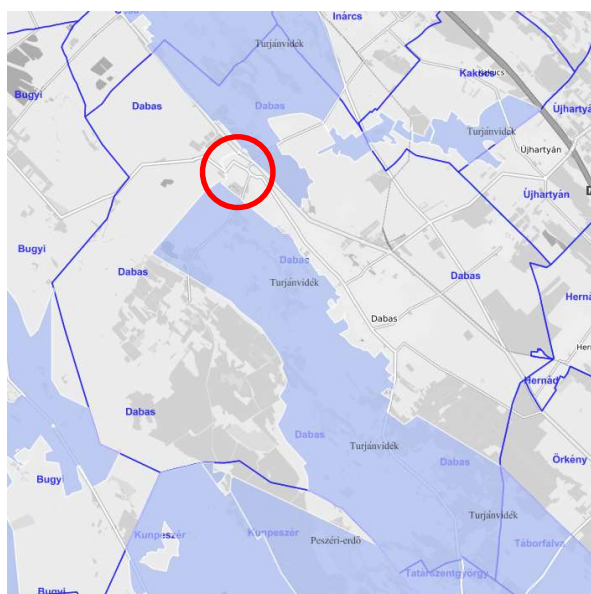
A település területének jelentős része országos és helyi védettséget élvez, melynek döntő hányadát többek között a „Natura 2000” területek teszik ki. Ezen Turjánvidék Natura 2000 több, mint 12.000 ha-os területi védettség nemzetközi szintű, a Duna-Ipoly Nemzeti Parkhoz, illetve az országos ökológiai hálózathoz való tartozás és az ex lege védelem nemzeti szintű védettséget jelent. A Natura 2000 terület a Duna-Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatás alapján került szerepeltetésre a hatályos településrendezési eszközökben.

A hatályos szerkezeti tervlap a 0221/6 hrsz.-ú telek területére nem jelöli a Natura 2000 területet. Továbbá a szerkezeti tervlapon a Natura 2000 terület határvonala a teljes település tekintetében nem a jelmagyarázat szerint jelenik meg, így a kontúr pótlása szükséges.

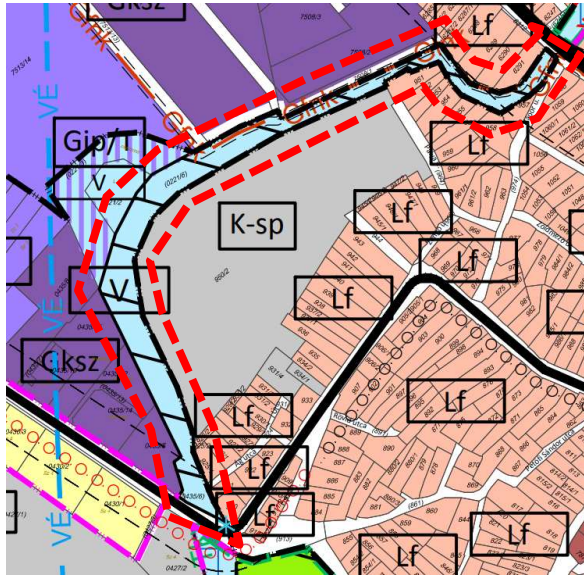
226

A szabályozási tervlap a 0221/6 hrsz.-ú telek tekintetében csupán kontúrral ábrázolja a Natura 2000 területet, a felületi sraff pótlása szükséges. Ezen felül a szabályozási terv jelmagyarázatában a jelölés korrigálásra kerül a tervlapon megjelenített színnek megfelelően.

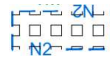
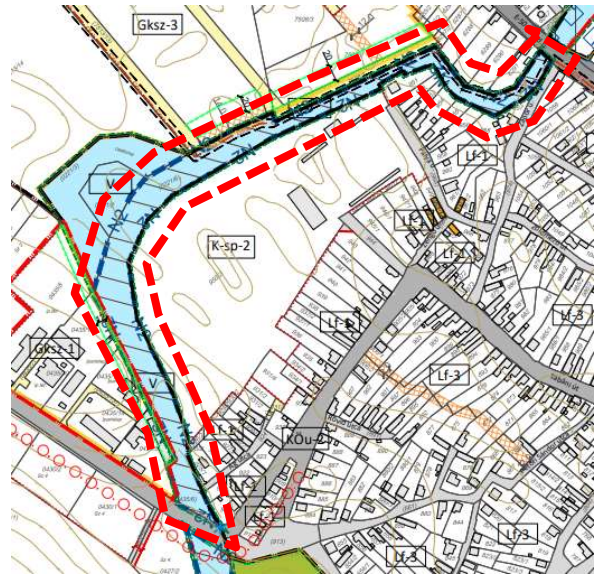
A következő ábrákon a hiányzó, pontatlanul megjelenített területrész kerül bemutatásra:



Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület (SAC) szerkezeti tervlapról hiányzó területrészének feltüntetése (OKIR)

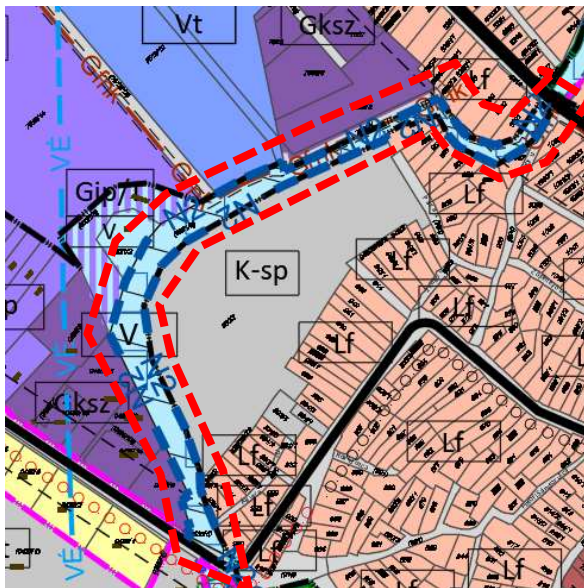


NATURA 2000 TERÜLET



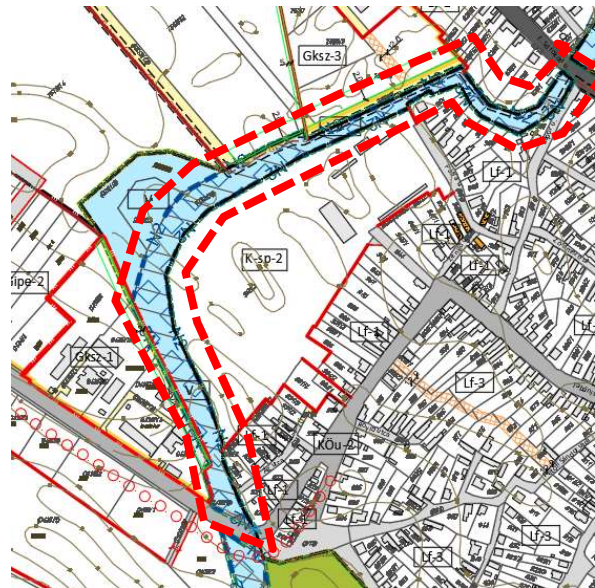
NATURA 2000 TERÜLET

Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület (SAC) szerkezeti tervlapról hiányzó területrésznének feltüntetés a szerkezeti és szabályozási tervlapokon



NATURA 2000 TERÜLET

javasolt szerkezeti tervlap részlete



NATURA 2000 TERÜLET

javasolt szabályozási tervlap részlete (SZT-7)

26.2. VT-2M ÉPÍTÉSI ÖVEZET VONATKOZÓ ELŐÁÍRÁSAINAK ÉS JELÖLÉSÉNEK PONTOSÍTÁSA

A DÉSZ 45.§ (2) bekezdése szerint a településközpont vegyes területek építési övezetek három csoportba tartoznak:

- az általános vegyes rendeltetésű területek: Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-10, Vt-11, Vt-12, Vt-13, Vt-14, Vt-15, Vt-16

- kizárólag intézmények területe: Vt-int-1, Vt-int-2,
- új városközpont területe építési övezetek: Vt-v-t, Vt-v-g, Vt-v-l, Vt-v-i, Vt-v-s, Vt-v-sz, Vt-v-k.

Ezen felsorolás az előírásokban is megjelenített Vt-2-m jelű építési övezetet nem tartalmazza, továbbá a DÉSZ szóveges előírásai között és a 4. mellékletben az építési övezet „Vt-2m”-ként került említésre.

A fenti pontatlanságok korrekciója során a DÉSZ 45.§ (2) bekezdés a) pontja kiegészítésre kerül a „Vt-2-m” jelű építési övezettel, továbbá a DÉSZ 38.§ (3) bekezdés b) pontja, 46.§ (1) bekezdése és 46.§ (3) bekezdés b) pontja, 46.§ (4) bekezdés c) pontja, 46.§ (11) bekezdés a) pontja és a DÉSZ 4. melléklet 4.2.1. Lakóterületek, vegyes területek című táblázat 2. sor „L” oszlopa és a 4.5. Épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám építési övezetenként történő meghatározása című táblázat 18. sor „A” oszlopa a „Vt-2-m” jelű építési övezet megnevezéssel korrigálásra kerül.

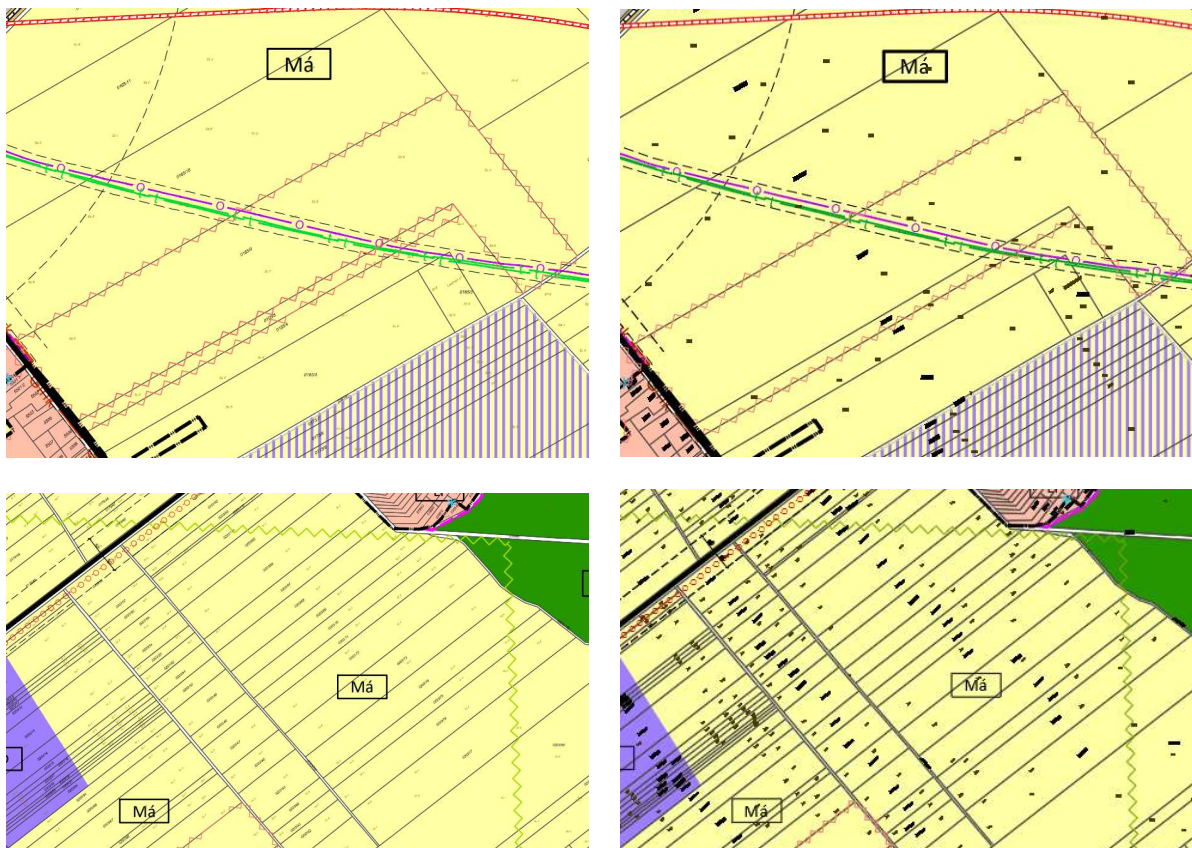
26.3. BORSZŐLŐ ÉS GYÜMÖLCSTERMŐHELY TERÜLETEK MEGJELENÍTÉSÉNEK KORREKCIÓJA

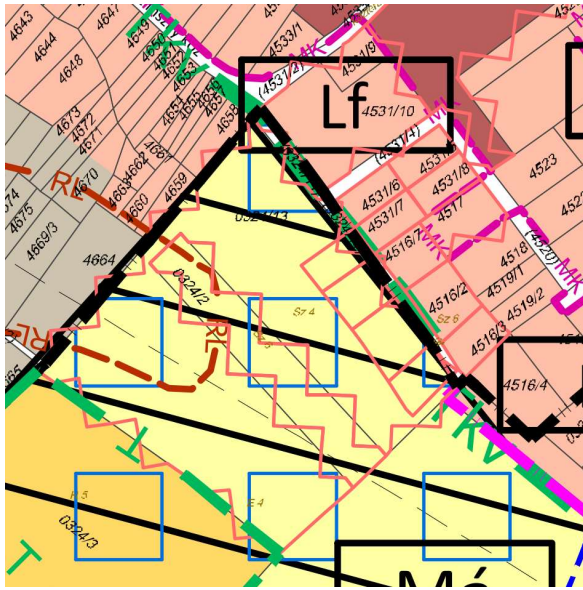
Dabas területén nyilvántartott szőlő- és gyümölcsstermőhelyi kataszteri területek (I. és II. osztályú területek) találhatóak. Ezen területek az adatszolgáltatásnak megfelelően a Szerkezeti tervlapon megjelenítésre kerültek, azonban a szabályozási tervlapon nem, annak ellenére, hogy a jelmagyarázatban ezen területek szerepelnek. A szabályozási tervlap jelmagyarázatában a gyümölcsstermőhelyi területek színe korrigálásra kerül.

Ezen felül az egymással szomszédos kataszteri területek egy közös határvonallal kerülnek lehatárolásra a könnyebb olvashatóság érdekében.

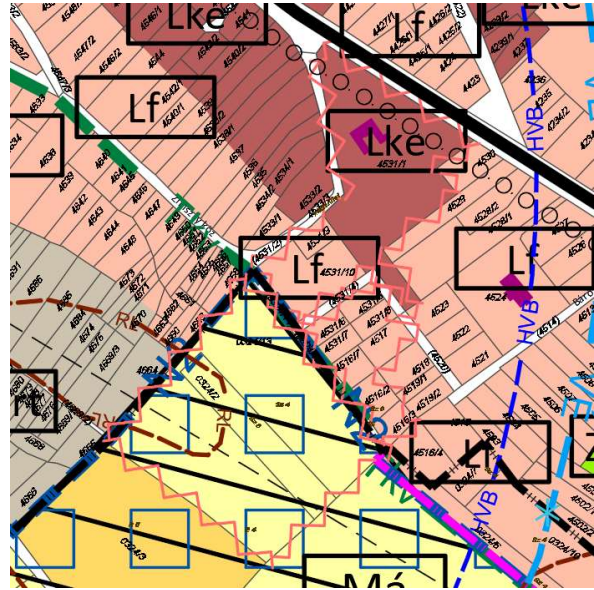
228

Az alábbiakban néhány példa kerül bemutatásra a hatályos és javasolt szerkezeti tervlap és szabályozási tervlap részleteivel a szőlő- és gyümölcsstermőhelyi kataszteri területek vonatkozásában:

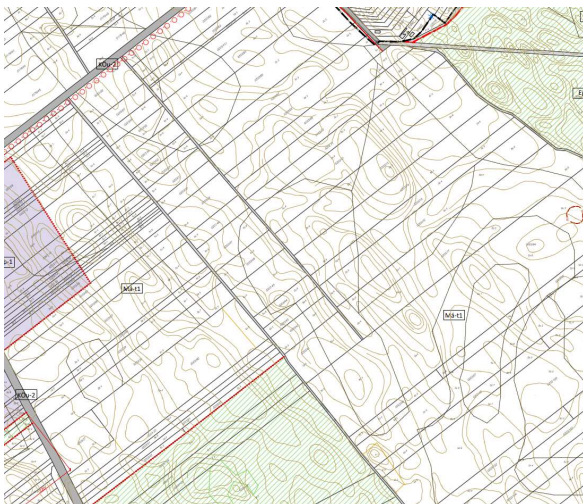
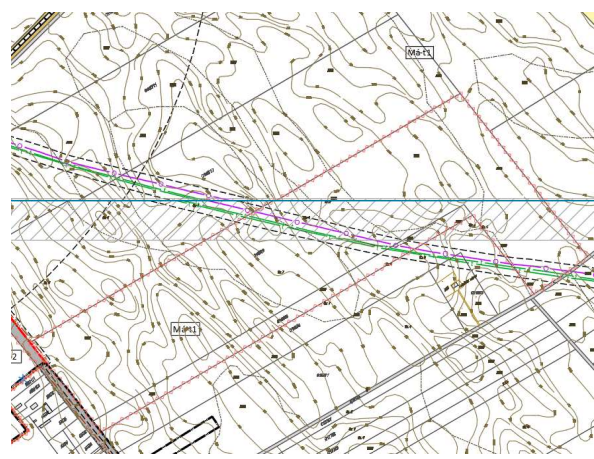
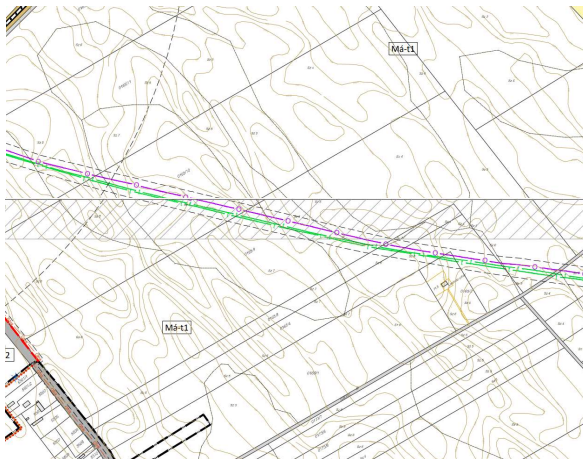


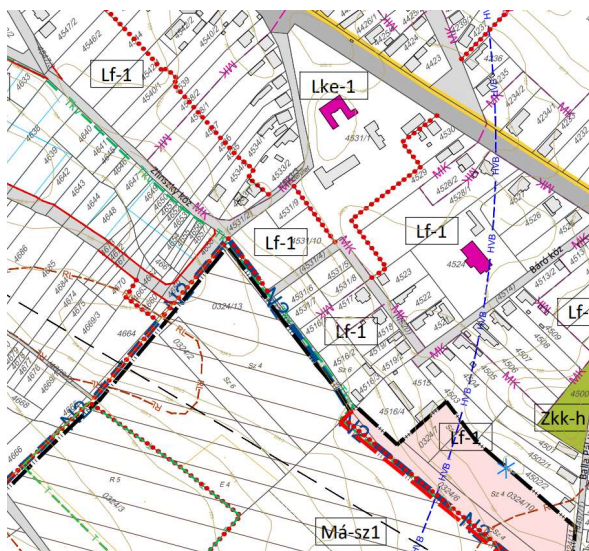


hatályos szerkezeti tervlap részletei

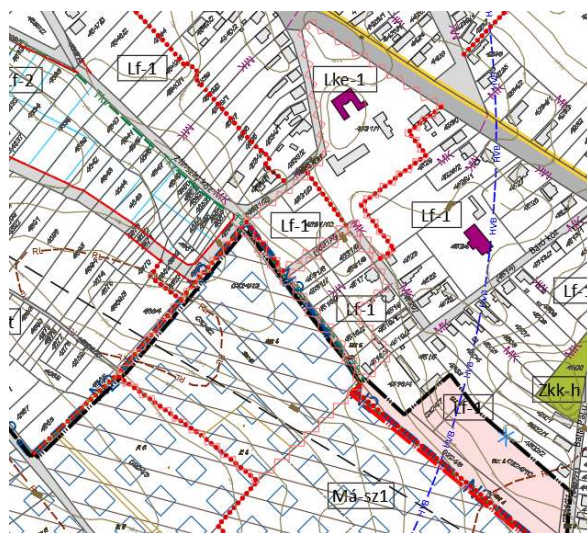


javasolt szerkezeti tervlap részletei





hatályos szabályozási tervlap részletei (SZT-9, 13, 19, 23)



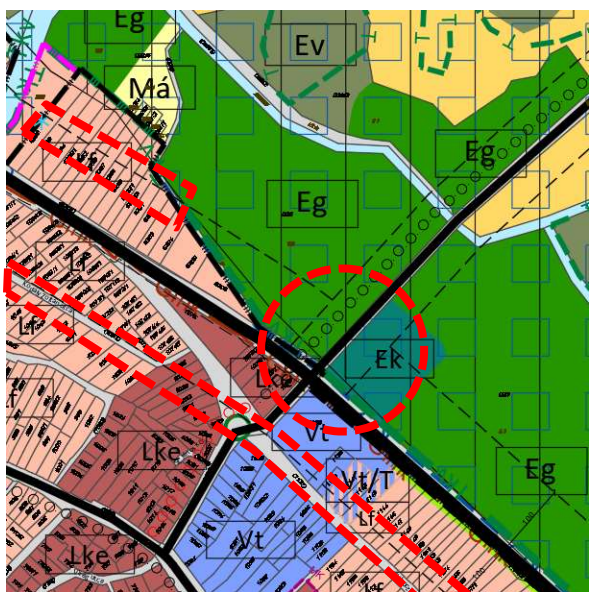
javasolt szabályozási tervlap részletei (SZT-9, 13, 19, 23)

26.4. ORSZÁGOS FŐUTAK ÉS MELLÉKUTAK VÉDŐTÁVOLSÁGAINAK PÓTLÁSA

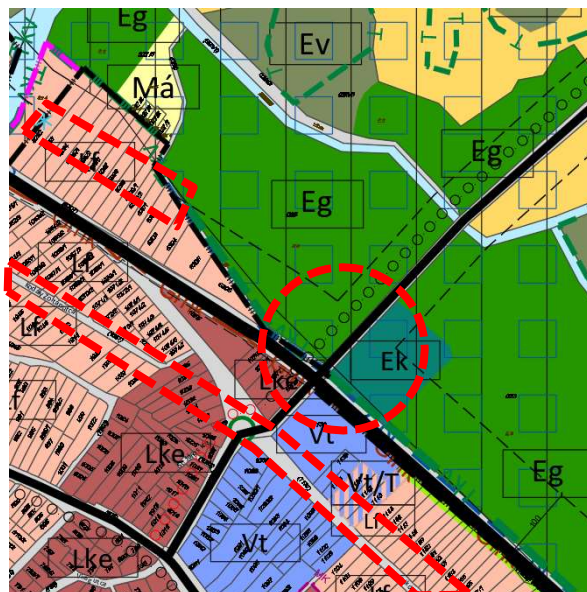
230

A település területét érintő országos jelentőségű főutak 100 méteres és országos jelentőségű mellékutak 50 méteres védőtávolsága a szerkezeti tervlapon nem mindenhol került megfelelően ábrázolásra. A védőtávolságok feltüntetése csak külterületen szükséges, ennek megfelelően a tervlapon a védőtávolságok ábrázolása pontosításra kerül. Ezen felül a szabályozási tervlapokon nem kerültek ábrázolásra ezen utak védőtávolságai, így azok pótlásra kerülnek.

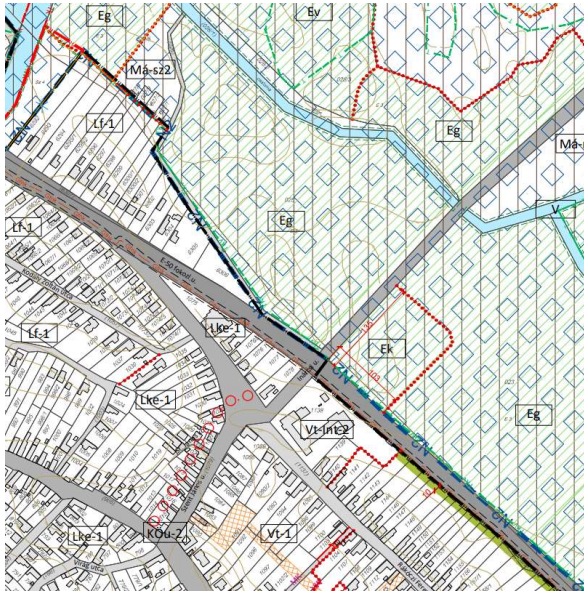
Az alábbiakban példaként egy részterület kerül bemutatásra a hatályos és javasolt szerkezeti és szabályozási tervlapok részleteivel:



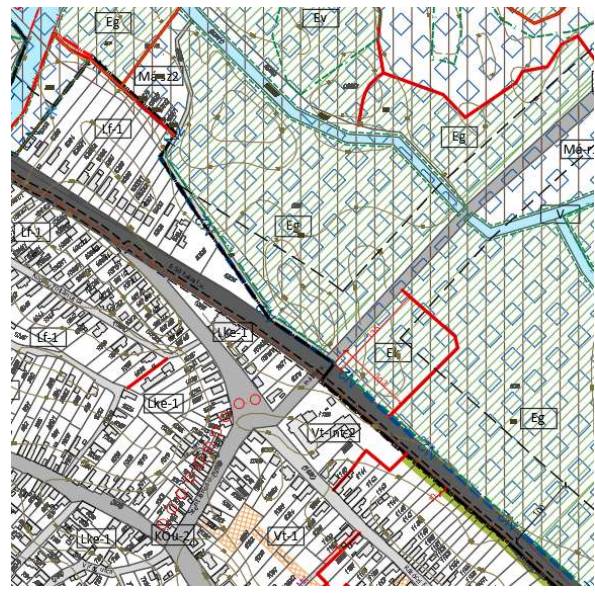
hatályos szerkezeti tervlap részlete



javasolt szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részeletei (SZT-7)

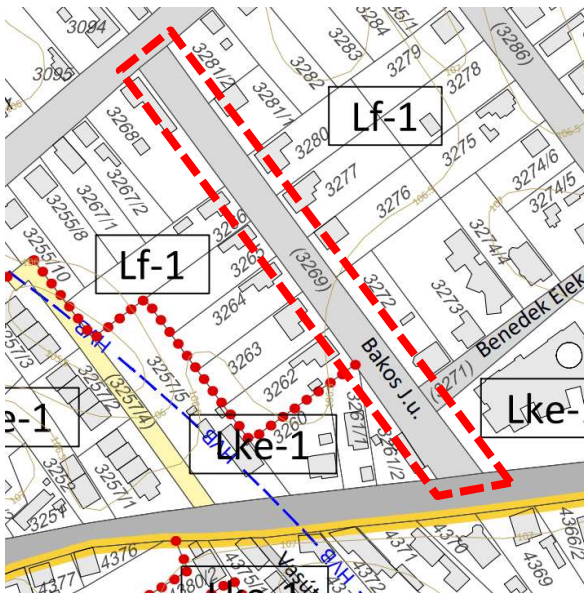


javasolt szabályozási tervlap részeletei (SZT-7)

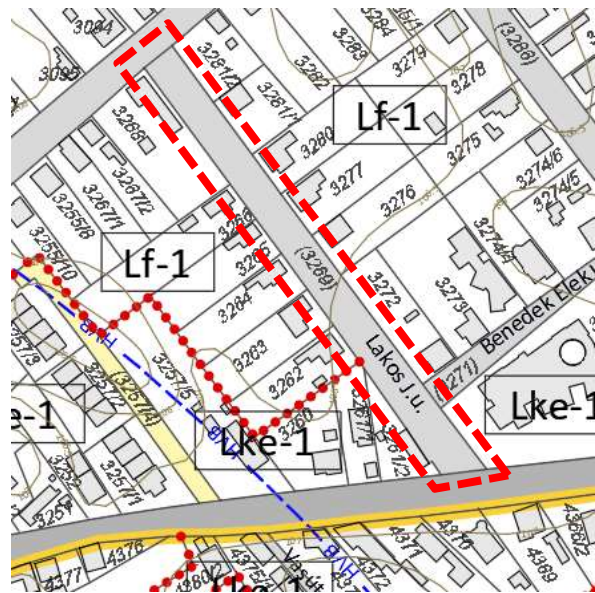
26.5. ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ UTCANÉV KORREKCIÓJA

A 3269 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú közterület neve az alaptérképen rosszul szerepel. Az önkormányzati kérésnek megfelelően az utcanev pontosításra kerül az alábbiak szerint:

231



hatályos szabályozási tervlap részeletei (SZT-23)



javasolt szabályozási tervlap részeletei (SZT-23)

Az alaptérkép korrekciójának szükségességét az Önkormányzat az érintett államigazgatási szerv felé jelezte.

26.6. DÉSZ SZÖVEGES KORREKCIÓI

Az alábbi pontban a DÉSZ előírásainak szöveges korrekciói kerülnek bemutatásra az alábbiak szerint:

- elírás, helyesírási hiba javítása
- hivatkozás javítása;
- a településképi követelmények a DÉSZ-ből törlésre kerültek, azonban az érintett előírásban a TKR figyelembevételének hivatkozása hiányos, ezért az beemelésre kerül;
- az Má-t1 övezet előírásainak korrekciója összhangban a 3. melléklet 3.3.4. Mezőgazdasági területek övezetei című táblázat 7. sorával
- 4. mellékletben szereplő táblázatok és DÉSZ előírások közötti összhang megteremtése.

A DÉSZ hatályos előírásainak – fentiek szerinti - módosítási javaslata a módosítást megjelenítő módon **kék aláhúzással (kiegészítés) piros áthúzással (törlés)** kerül bemutatásra, az egyes módosítások indokolásával **keretezett szövegben**:

„30. § (4) Az oldalhatáros beépítési mód esetén

a) az építési hely nem oldalkerti határvonala építési vonal, amely a telek északhoz közelebbi oldalsó telekhatártól mért

aa) 14,0 méter vagy 14,0 méternél keskenyebb telek esetében 0,5 méter,

ab) 14,0 méternél szélesebb telek esetén 1,0 méter

távolságban lévő párhuzamos, kivéve az e) pont szerinti esetet;

b) az oldalkert az övezetre vonatkozó telepítési távolság fele, de minimum 4,0 méter, kivéve a d)-e) pontok szerinti esetet;

232

A 30.§ (4) bekezdése nem tartalmaz e) pontot, a hivatkozás a d) pontra irányul, ahol a szabadonálló beépítési mód kiegészítő előírása került meghatározásra.

c) az oldalkert a 12,0 méter és 12,0 méternél kisebb szélességű építési telken 3,0 méter;

d) amennyiben a telek legalább 16,0 méter szélességű és az épület szabadonálló módon kerül elhelyezésre, az oldalkert – a nem oldalkerti határvonalon is – a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter. **A szabadonálló épület hosszában a szomszédos telekhatár mentén kerítés, a TKR – ben foglalt településképi követelmények alapján építhető és újítható fel.**

A korábban hatályos, 24/2006. (VI.22.) önk. rendelettel elfogadott DÉSZ tartalmazta a szomszédos ingatlan irányába a tömör kerítés létesítésének feltételét, amennyiben a telek szabadonálló módon került beépítésre. A településképi megjelenésre vonatkozó előírások a DÉSZ-ből kikerültek, azonban a korábban érvényben lévő előírást az önkormányzat továbbra is fenn kívánja tartani, ezért a d) pont a TKR előírására történő hivatkozással kiegészítésre kerül.

(...)

(10) Azon építési övezetben, ahol a telektömb beépítése jellemzően kialakult és a 3. melléklet oldalhatáron álló beépítési módot ír elő, a 16,0 méternél szélesebb építési telken új épület szabadonálló beépítési módnak megfelelően is telepíthető, ebben az esetben a (4) bekezdés ed) pontját kell figyelembe venni.

(...)

A 30.§ (4) bekezdése nem tartalmaz e) pontot, a hivatkozás a d) pontra irányul, ahol a szabadonálló beépítési mód kiegészítő előírása került meghatározásra.

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

A 46.§ (1) bekezdésének érintett övezeteket tartalmazó felsorolásából a hiányzó Vt-10 jelű építési övezet pótlásra kerül, továbbá a szabályozó megnevezése a szabályozási tervvel összhangban korrigálásra kerül.

- a) az előkert mérete – a Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkek kivételével – nem lehet kisebb 5,0 m-nél, az épület építési helyen belüli telepítési helyét és az előkerti építési határvonalat, építési vonalat a környező beépítés és a várható átépítési ütem figyelembevételével a településképi rendeletben foglalt követelmények alapján kell meghatározni;
- b) az előkert mélységében oldalsó telekhatáron kerítés nem létesíthető;
- c) amennyiben településrendezési szerződésben foglaltak alapján a kialakuló előkert közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként kerül kialakításra, az **34.** mellékletben meghatározott kivételes érték alkalmazható.

A hivatkozás rossz mellékletre mutat, a javítás a megfelelő számú mellékletet jeleníti meg.

50. § (1) A G-1 építési övezetben
- a) a belterületbe vonás ütemezetten is megvalósítható,
 - b) gazdasági rendeltetésű épületek a lakóépülettől legalább 30,0 méter távolságban helyezhetők el,
 - c) az építési telek lakóövezetekkel határos telekhatárai mentén a 48. § (4) bekezdés b) pont szerinti zöldfelületi sáv kialakítása nem szükséges.
- (2) A G-3 építési övezetben
- a) a meglévő lakóépület fenntartható, új lakás – a 4. melléklet szerinti szolgálati lakás kivételével – nem építhető;
 - b) a meglévő tanya, tanyás telek a gazdasági területnek megfelelő rendeltetésváltásig, a tanya s telekre vonatkozó egyedi előírások szerint építhető be.
- c) Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteinek előírásai**

Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteinek előírásai

A kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó fejezetcím hibásan az 50.§ (2) bekezdés c) pontjaként szerepel. A c) pont törlésre kerül, a fejezetcím, fejezetcímként kerül beemelésre. (Ez módosítás NJT-be történő feltöltés szerkesztési hiba.)

- (...)
52. § (1) A Gksz-1 építési övezetben oldalhatáros beépítési mód településképi szakmai konzultáción rögzített módon alkalmazható, amennyiben azt különleges településrendezési ok vagy a kialakult helyzet, vagy a szomszédos építési telken kialakult beépítés településképi szempontból indokoltta teszi.
- (2) A Gksz-5 építési övezetben
- a) az építési telek lakóövezetekkel határos telekhatárai mentén a **498.** § (4) bekezdés b) pont szerinti zöldfelületi sáv kialakítása nem szükséges,

A hivatkozás rossz paragrafusra mutat, a javítás a megfelelő hivatkozást jeleníti meg.

- b) az építési telken több épület is elhelyezhető,
 - c) épület maximum két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat,
 - d) az építési helyen kívül eső meglévő épület kubatúráján belül felújítható, átalakítható, de nem bővíthető.
- (3) Gksz-6 építési övezet építési telkén több épület is elhelyezhető.
- (4) A Gksz-v építési övezetben lévő területen

- a) az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a 18. § (4) bekezdésében meghatározott infrastruktúrafejlesztési tanulmánytervvel és beépítési tervvel összhangban végezhető építési tevékenység, készíthető építészeti-műszaki dokumentáció,
- b) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetés településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhető el.

€)Az egyéb ipari területek építési övezeteinek előírásai

Az egyéb ipari területek építési övezeteinek előírásai

Az egyéb ipari területekre vonatkozó fejezetcím hibásan az 52.§ (2) bekezdés c) pontjaként szerepel. A c) pont törlésre kerül, a fejezetcím, fejezetcímként kerül beemelésre. (Ez módosítás NJT-be történő feltöltés szerkesztési hiba.)

54. § (2) A Gipe-4 építési övezetben

- a) a „természetközeli állapot megtartása” szabályozóval érintett területen az extenzív gyepgazdálkodást fenn kell tartani;
- b) a „természetközeli állapot megtartása” szabályozóval érintett területen, a lehatárolással párhuzamosan 20 m szélességben többszintes növényállományt (két sorfa, köztük cserjesáv) kell telepíteni a tűzok és madárvédelmi gyepterületek zavarásmentessége érdekében. A növényfajok kiválasztásánál az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság szakvéleményét kell iránymutatónak tekinteni;
- c) a legnagyobb épületmagasság értékét az övezet területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges technológiai építmény legfeljebb – településrendezési sajátos jogintézmény alkalmazásával – kétszeresével haladhatja meg,
- d) magasraktár településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával elhelyezhető. A "magasraktár elhelyezésére meghatározott terület"-en a ~~34.~~ mellékletben meghatározott kivételes érték alkalmazható;

234

A hivatkozás rossz mellékletre mutat, a javítás a megfelelő hivatkozást jeleníti meg.

(...)

(5) A Gipe-7 építési övezetben

- a) magasraktár településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával elhelyezhető. A "magasraktár elhelyezésére meghatározott terület"-en a ~~34.~~ mellékletben meghatározott kivételes érték alkalmazható,

A hivatkozás rossz mellékletre mutat, a javítás a megfelelő hivatkozást jeleníti meg.

(...)

(3) A Gipe-w építési övezetben

- a) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló szolgálati lakás önálló lakóépületben is elhelyezhető,
- b) a gazdasági tevékenységhez szükséges technológiai építmény, sajátos építmény legmagasabb pontja az épületmagasság legnagyobb mértékét meghaladhatja,
- c) kerítés, a vagyonsvédelmi és technológiai szempontoknak megfelelő magassággal és kivitelben létesíthető,
- d) magasraktár településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával elhelyezhető. A „magasraktár elhelyezésére meghatározott terület”-en a ~~34.~~ mellékletben meghatározott kivételes érték alkalmazható,

A hivatkozás rossz mellékletre mutat, a javítás a megfelelő hivatkozást jeleníti meg. A szabályozási terven a korábban hatályos „magasraktár elhelyezésére meghatározott terület” szabályozó megjelenítésre kerül.

(...)

57. § (1) A Gipe-vi jelű egyéb ipari terület, a Vitafort telephely elnevezésű építési övezet gazdasági tevékenységi célú és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Gipe-vi építési övezetben

a) a szabályozási terven jelölt építési helyen belül épület az OTÉK 36. § (1) bekezdés b) pont figyelembevételével helyezhető el. Azon az építési telken, ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl, az előkert 5,0 méter, az oldalkert az OTÉK 36. § (1) bekezdés szerinti, a hátsóker 5,0 m;

b) amennyiben – jelen rendelkezés hatálybalépésekor – az övezetben fennálló építmény része vagy egésze az építési övezetben foglalt paraméterek szerinti építési helyen kívül helyezkedik el, az építmény kubatúráján belül jól karbantartható, felújítható, átalakítható, és jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető,

c) a Szabályozási terven a „magasraktár elhelyezésére meghatározott terület” **építési hely, ahol kötelező szabályozási elemmel érintett telken** az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 38,0 méter.

d) Az ipari területek építési övezeteinek előírásai

Az ipari területek építési övezeteinek előírásai

Az ipari területekre vonatkozó fejezetcím hibásan az 57.§ (2) bekezdés d) pontjaként szerepel. A d) pont törlésre kerül, a fejezetcím, fejezetcímként kerül beemelésre. (Ez módosítás NJT-be történő feltöltés szerkesztési hiba.)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	
1.	Építési övezet jele	A kialakítható építési telek			Az építési övezetben										
2.		legkisebb területe	legkisebb telekszelvénye	legkisebb telekmélysége	a beépítési mód	előkert oldalkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a számítási területi mutató	a zokkfűfelület legkisebb mértéke	a közművesítettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó engedély/kivétel követelmény	
3.						hátsóker			legnagyobb utcai homlokzatmagasság	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke					
4.		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)			
5.		általános	vehető	általános	általános	vehető	általános	vehető	általános	vehető	általános	vehető	általános	vehető	
6.															
18.	Gipe-vi	2.000	-	-	SZ		45	50	-	22,0	38 ¹¹	-	25	hiányos ⁵	E1: 58. § (2) c) §: 57.§(2)

235

A 3. melléklet 3.2.7. Egyéb ipari gazdasági területek építési övezetei című táblázat 18. sor „N” oszlopában az E1 hivatkozás hibásan az 58.§-ra mutat, melyet az alábbiak szerint javasolt módosítani: „E1: 57.§ (2) c)”

(...)

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

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

a) a **legalább 100.000 m² nagyságú** birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe;

b) **a** birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki, ha a birtokközpont-hoz tartozó birtoktest területének legalább 80%-a a település közigazgatási területén található,

c) **a** birtokközpont telkén

ca) az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a meglévő, illetve a tervezett belterület határtól;

cb) **a 3. mellékletben meghatározott övezeti paramétertől eltérően** a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15%, **de nem haladhatja meg a hozzá tartozó birtoktest területének 3%-át a 3. mellékletben meghatározott övezeti paramétert ebben az esetben nem kell figyelembe venni;**

cc) az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges technológiai építmény legfeljebb kétszeresen haladhatja meg;

cd) lévő telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik, vagy a lakóépület a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg;

d) a 100.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már kialakult épület felújítható, újjáépíthető, de az épületen térfogatnövelő építési tevékenység nem végezhető.

A 3. melléklet 3.3.4 táblázat 7. sor „B”, „D”, „G”, „J” és „N” oszlopában § jel hivatkozik a paraméterek DÉSZ 79.§ (2) bekezdés előírásai szerinti alkalmazására, azonban a jelenlegi alkalmazási szabály a táblázattal együtt nem egyértelmű.

3.3.4. Mezőgazdasági területek övezetei

1. Övezet jele	A kialakítható telek		D beépíthető telek területe	E a beépítési mód	F előkert oldalkert hátsókert	G a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	H terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	J Az övezetben		K a szántterületi mutató	L a zöldfelület legkisebb mértéke	M a közművesztettség mértéke	N beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
	B legkisebb terület	C legkisebb telek-szélessége						I a beépítési magasság	I az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke				
2.	A kialakítható telek		D beépíthető telek területe	E a beépítési mód	F előkert oldalkert hátsókert	G a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	H terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	J Az övezetben		K a szántterületi mutató	L a zöldfelület legkisebb mértéke	M a közművesztettség mértéke	N beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
3.	B legkisebb terület	C legkisebb telek-szélessége						I a beépítési magasság	I az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke				
4.	A kialakítható telek		D beépíthető telek területe	E a beépítési mód	F előkert oldalkert hátsókert	G a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	H terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	J Az övezetben		K a szántterületi mutató	L a zöldfelület legkisebb mértéke	M a közművesztettség mértéke	N beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
5.	B legkisebb terület	C legkisebb telek-szélessége						I a beépítési magasság	I az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke				
6.	A kialakítható telek		D beépíthető telek területe	E a beépítési mód	F előkert oldalkert hátsókert	G a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	H terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	J Az övezetben		K a szántterületi mutató	L a zöldfelület legkisebb mértéke	M a közművesztettség mértéke	N beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
7.	B legkisebb terület	C legkisebb telek-szélessége						I a beépítési magasság	I az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke				
	100.000	-	10.000	SZ	10,0	3%	§	-	7,5	-	-	-	§: 79.§ (2)
	10.000	-	10.000	SZ	10,0	15%	§	-	7,5	-	-	-	§: 79.§ (2)
	30.000	-	30.000	SZ	10,0	3%	§	-	7,5	-	-	-	§: 79.§ (2)

Az egyértelműbb alkalmazhatóság érdekében a táblázat is korrigálásra kerül mind a hivatkozások és paraméterek tekintetében, összhangban a fenti előírások módosításával:

A 7. sorban

- a 100.000 m²-re vonatkozó alsor törlésre kerül.
- a 30.000 m²-re vonatkozó alsor a „D”, „G” oszlopban a „§” jel törlésre kerül.

A kialakítható telek legkisebb területe oszlopban a 100.000 és 10.000 értékhez „E1” jel kerül feltüntetésre és hozzá kiegészítésre kerül az „N” oszlopban a kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény hivatkozása:

„E1: 79.§ (2) bekezdés a) pont”

Az előző ponttal összefüggésben a táblázat „G” oszlopában a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke egységesen „3 %”-ban kerül meghatározásra és az értékhez „E2” jel kerül feltüntetésre és hozzá kiegészítésre kerül az „N” oszlopban a kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény hivatkozása:

„E2: 79.§ (2) bekezdés c) pont cb) alpont”

Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke oszlopban a hivatkozások „§” jel helyett „E3” jellel kerülnek feltüntetésre és hozzá kiegészítésre kerül az „N” oszlopban a kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény hivatkozása:

„E3: 79.§ (2) bekezdés c) pont és cc) alpont”

A DÉSZ 3. mellékletének előzőekben ismertetett szöveges előírások kapcsán bemutatott pontosítások mellett további korrekciók szükségesek az alábbiak szerint:

- a 3.2.5 Általános gazdasági területek építési övezetei és a 3.2.7 Egyéb ipari gazdasági területek építési övezetei táblázatban a G-1, Gipe-1 és Gipe-2 jelű építési övezetek tekintetében az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke és a legnagyobb utcai homlokzatmagasság közötti értékek ellehetlenítik a területek beépíthetőségét, ahol főként csarnoképületek elhelyezése a cél, ezért a paraméterek összehangolása szükséges, a legnagyobb utcai homlokzatmagasság szabályozó törlésre kerül.
- a Gksz-v építési övezet tekintetében a rendeltetések elhelyezhetősége feltételhez kötött a DÉSZ 52.§ (4) bekezdés b) pontja szerint, így a táblázat korrekciója szükséges: az „X” helyett „X_F” jelölés kerül bevezetésre.

A DÉSZ 4. mellékletének pontosítása szükséges az alábbiak szerint:

- a 4.2.1 Lakóterületek, vegyes területek táblázat Vt-2 építési övezetre vonatkozó oszlopában az elhelyezhető rendeltetések köre a „sport” rendeltetéssel kibővítésre kerül, tekintettel arra, hogy az övezet területén sportcsarnok, uszoda is üzemel, többek között a nevelési intézmények kiszolgálására.
- 4.5 Épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám építési övezetenként történő meghatározása című táblázat pontosítandó a gazdasági területek építési övezetei kapcsán a 4.2.2 Gazdasági területek, különleges területek című táblázatának és a DÉSZ szöveges előírásainak figyelembevételével.

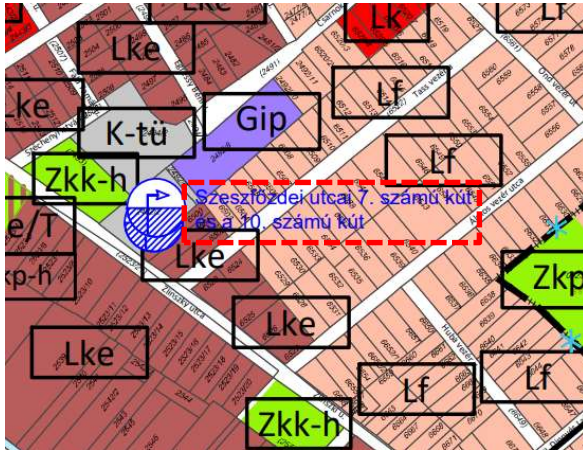
A gazdasági jellegű építési övezetekben önálló lakó rendeltetés nem létesíthető. Az alábbiakban bemutatott táblázat szerint a 4.5-ös táblázat pontosításra kerül:

	szolgálati lakás			tulajdonosi lakás		
	vonatkozó DÉSZ előírás	4.2.2 táblázat szerint	4.5 táblázat szerint	vonatkozó DÉSZ előírás	4.2.2 táblázat szerint	4.5 táblázat szerint
G-1	48.§ (6), 49.§ (4) bek. a) pont, 50.§ (1) bek.	x	1L			
G-2	48.§ (6), 49.§ (4) bek. a) pont	x	1L		x	1L
Gksz építési övezetek	48.§ (6), 51.§ (4)	x	1L <u>amennyiben a 4.2.2. táblázat megengedi</u>			
Gipe építési övezetek	48.§ (6), 54.§ (1) bek. b) pont	x	1L <u>amennyiben a 4.2.2. táblázat megengedi</u>			
Gipe-w	48.§ (6), 55.§ (3) bek. a) pont	x	2L		x	1L
<u>Gipe-vi</u>	48.§ (6)	x (feltétellel)	1L			
Gip építési övezetek	48.§ (6), 58.§ (4) bek.		1L <u>amennyiben a 4.2.2. táblázat megengedi</u>			

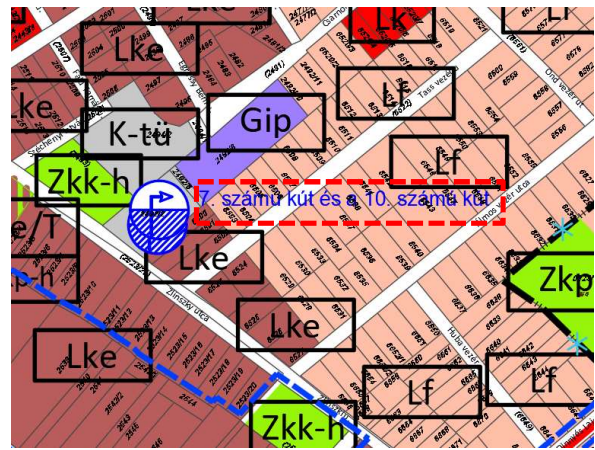
237

26.7. VÍZMŰKÚT MEGNEVEZÉSÉNEK KORREKCIÓJA

A településszerkezeti tervlapon feltüntetett „Szeszfözdei utca 7. számú kút és a 10. számú kút” feliratból a „Szeszfözdei utca” szövegrész törlésre kerül, tekintettel arra, hogy a település területén nem található ilyen utca.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



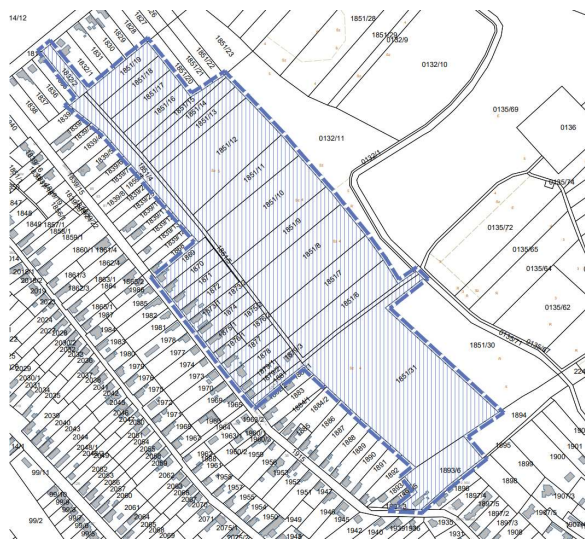
javasolt szerkezeti tervlap részlete

26.7. A 6. MELLÉKLET FRISSÍTÉSE NAGYOBB FELBONTÁSRA

A DÉS 6. melléklete a Közművesítési zónák területeit ábrázolja, mely tervlap kis mérete miatt nehezen olvasható, ezért lecserélésre kerül nagyobb méretarányú tervlapra tartalmi módosítás nélkül.

27. KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KORREKCIÓJA KIALAKULT ÁLLAPOT SZERINT A HIÁNYZÓ SZABÁLYOZÁSI VONALAK PÓTLÁSÁVAL

Gyón városrészben a Bem utca – Vásártér utca – 5. sz. főút – 0135/71 hrsz.-ú csatorna – Bem köz által határolt átalakuló településrészben a Sárközi Soma utca hatályos szabályozásának korrekciója vált szükségessé a kialakult állapot, valamint a hiányzó szabályozási vonalak okán.



a fejlesztési terület tervezési alaptérképen megjelenítve

239

27.1. TELEKVIZSGÁLAT

A rendezéssel érintett terület telkei főként magántulajdonú telkek, melyek között a 1851/8, 1851/10 és 1851/12 hrsz.-ú 4 és 5 minőségi osztályú szántó művelési águ telkek kivételével mind művelésből kivett beépített és beépítetlen területek.

A 1832/2, 1851/4-5 és a 1881 hrsz.-ú telkek önkormányzati tulajdonú kivett közlekedési területek (út, közterület, helyi közút). Ezekon felül önkormányzati tulajdonban van a 4-es minőségű osztályú 1851/31 hrsz.-ú telek.

A terület északi részén lévő telkek jelenleg mezőgazdasági hasznosításúak, a területfelhasználás és építési övezet besorolásnak megfelelő telekalakítások még nem kezdődtek meg, a Sárközi Soma utca hatályos szabályozásnak megfelelő telke még nem került kialakításra.

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
1832/2	önkormányzati terület	1578,8356 m ² (0,15 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi közterület	kivett út
1851/4	önkormányzati terület	5551,5304 m ² (0,55 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi közterület	kivett közterület
1851/5	önkormányzati terület	4638,9520 m ² (0,46 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi közterület	kivett helyi közút
1851/6	természetes személyek területe	7816,7097 m ² (0,78 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület

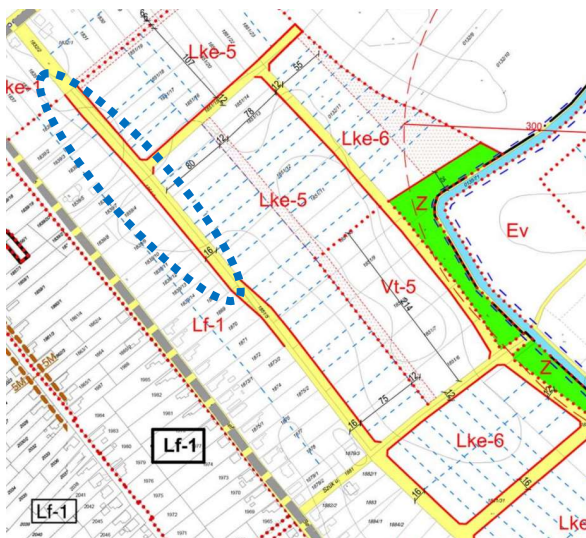
Dabas TRE eseti módosítása többrészterületen
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

1851/7	természetes személyek területe	9249,8018 m ² (0,92 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
1851/8	természetes személyek területe	12.282,4583 m ² (1,22 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	szántó (Sz 4)
1851/9	természetes személyek területe	7140,7652 m ² (0,71 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
1851/10	természetes személyek területe	12.510,9449 m ² (1,25 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	szántó (Sz 4)
1851/11	természetes személyek területe	7250,9312 m ² (0,72 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
1851/12	természetes személyek területe	15.607,2348 m ² (1,56 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	szántó (Sz 5)
1851/13	természetes személyek területe	4125,0453 m ² (0,41 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
1851/14	természetes személyek területe	3623,7602 m ² (0,36 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
1851/15	természetes személyek területe	2216,8252 m ² (0,22 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
1851/16	természetes személyek területe	3150,2268 m ² (0,31 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
1851/17	természetes személyek területe	3506,1082 m ² (0,35 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
1851/18	természetes személyek területe	3440,3023 m ² (0,34 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
1851/19	természetes személyek területe	3615,6201 m ² (0,36 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
1851/31	önkormányzati terület	39.677,6015 m ² (3,96 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	szántó (Sz 4)
1869	természetes személyek területe	2220,5819 m ² (0,22 ha)	128,2704 m ² (5,77 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
1870	természetes személyek területe	2337,2044 m ² (0,23 ha)	137,0601 m ² (5,86 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
1871	természetes személyek területe	2188,5789 m ² (0,21 ha)	118,8689 m ² (5,43 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
1872	természetes személyek területe	2154,5761 m ² (0,36 ha)	228,9183 m ² (10,62 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
1873/1	természetes személyek területe	1096,2384 m ² (0,10 ha)	233,4388 m ² (21,29 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
1873/2	természetes személyek területe	1087,2547 m ² (0,10 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
1874	természetes személyek területe	2172,9359 m ² (0,21 ha)	132,0684 m ² (6,07 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar

1875/1	természetes személyek területe	1053,1634 m ² (0,10 ha)	174,7543 m ² (16,59 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
1875/2	természetes személyek területe	1140,4152 m ² (0,11 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
1876/1	természetes személyek területe	1086,1853 m ² (0,10 ha)	123,1670 m ² (11,33 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
1876/2	természetes személyek területe	1086,2504 m ² (0,310ha)	0 m ² (0 %)	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
1877	természetes személyek területe	2201,4714 m ² (0,22 ha)	173,4600 m ² (7,87 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar, 2 gazdasági épület
1878	természetes személyek területe	2587,5357 m ² (0,25 ha)	162,2331 m ² (6,26 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
1879/1	természetes személyek területe	904,6228 m ² (0,09 ha)	106,3430 m ² (11,75 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
1879/2	természetes személyek területe	905,0040 m ² (0,09 ha)	89,6085 m ² (9,90 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
1879/3	természetes személyek területe	817,7449 m ² (0,08 ha)	111,6769 m ² (13,65 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar
1881	önkormányzati terület	964,8179 m ² (0,09 ha)	0 m ² (0 %)	belterületi közterület (Szűk utca)	kivett közterület
1893/6	természetes személyek területe	6538,6108 m ² (0,65 ha)	155,2332 m ² (2,37 %)	belterületi nem közterület	kivett lakóház, udvar

27.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A rendezési területen belül kiszabályozott Sárközi Soma utca korábbi szabályozási (2022 előtt hatályos szabályozási tervlap) 1-2 szabályozási vonal hiányában (szerkesztési hiba), de áttemelésre került.



korábbi SZT tervlap részlete



hatályos SZT tervlap részlete


A jelenleg hatályos szabályozási tervlapon a Sárközi Soma utca északi részének déli határán, a 1851/4 hrsz.-ú telket érintő szabályozási vonal hiányzik (szerkesztési hiba), a közlekedési terület határáról.

Az utca folytatásában, annak déli részén, a Bem J. köz csatlakozásánál is hiányzik (szerkesztési hiba) a 1893/6 hrsz.-ú telket érintő szabályozási vonal a közlekedési terület határáról.



hatályos SZT tervlap részlete

Az utca által érintett területre 2019-ben változási vázrajz készült, mely az utca vonalvezetését frissítette a terület kialakult állapotának megfelelően, azonban az új szabályozási tervben ez még nem került átvezetésre.

 Méter Bt.
2370 Dabas, Bartók B. u. 57.
Tel: 06.29.360.488
www.foldmeres.eu
Munkaszám: 469/2019

Dabas
belterület

Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2-932/2019
E:/2020, C: 50 /2020
647.110/2020

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ



az 1851/4 - /19, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873/2, 1874, 1875/2,
1876/2, 1877, 1878 helyrajzi számú földrészteltek
határrendezéséről

M = 1:2000

CSAK A MELLÉKELT VÁZRAJZZAL ÉS TERÜLETKIMUTÁSSAL EGYÜTT ÉRVÉNYES!

A változás akaratainknak megfelelően történt:

A telekhatáron a 925 C/19 /20 21 számú határozatban foglaltak szerint engedélyemmel a tervezett változási vázrajzzal együtt a határozat véglegesítésétől számított 1 évig hatályos.

 A döntés véglegessé nyilvánításának napja:
2021 NOV. 10
Dabas, 2021 NOV. 15


BEHATÁROLT NEMIS FÖLDVÉDELMI HATÁSKÖR!
2007. évi CXIX. TV. 1. § (1)-(3) BEK., 2. § 5., 13. PONT ALAPJÁN.
Dabas, 2020. MÁRC. 30. Sallai V.
A vázrajz méreteket levételére nem alkalmas.

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri liszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földmérésügyi eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Dabas, 2020.hó.....nap


Készítette: Dabas, 2020. február 17.

MEGYERI GERGELY
Földmérő mérnök
MÉTER BT.
2373 Dabas, Dob utca 4.
Készítő:
Földmérő lg. száma: 7127/2016

MEGYERI GÁBOR
Földmérő ím. sz.: 557/90
GD/01-10693
MÉTER BT.
2373 Dabas, Dob utca 4.
Minőségét tanúsító: P.H.
ing. rend. min. szám: 557/1990
Kamarai terv. jog szám: GD-T/01-10693

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Dabas, 2020. 2020. MÁRC. 27. nap

 Záradékoló:
ing. rend. min. száma: 1858/2016

242

az 1851/4-19, 1869-1872, 1873/2, 1874, 1875/2, 1876/2, 1877-1878 hrsz.-ú földrészteltek határrendezéséről szóló
változási vázrajz részletei (önkormányzati adatszolgáltatás)

Készítő: Méter Bt.
2370 Dabas, Bartók B. út 57.
www.foldmeres.eu

TERÜLETKIMUTATÁS

Dabas
belterület

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyz.
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha.m ²	AK				
	j e l	műv.ág.				j e l	műv.ág.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1851/4	-	kivett beépítetlen terület	-	0.5553	-	1851/4	-	kivett közterület	-	0.3966	-		(-1587 m ²)
1851/5	-	kivett út	-	0.4639	-	1851/5	-	kivett helyi közút	-	1.0119	-	Vezetékgig 156 m ² -re (VB-351/2011) Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. III/3. 41244/2/2011.08.09.	Sárhözty L. Soma utca (+5480 m ²)
												Vezetékgig 30 m ² -re (VMB-179/2011) Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. III/4. 44154/2011.09.30.	
												Vezetékgig 288 m ² -re (VB-266/2010) Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. III/5. 32230/2012.01.31.	
1851/6	-	kivett beépítetlen terület	-	0.7817	-	1851/6	-	kivett beépítetlen terület	-	0.7404	-	Vezetékgig (VMB-50/2009) Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. III/5. 31348/2010.(2009.11.18)	(-413 m ²)
												Vezetékgig 263 m ² -re (VB-266/2010) Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. III/6. 32230/2012.01.31.	
1851/7	-	kivett beépítetlen terület	-	0.9250	-	1851/7	-	kivett beépítetlen terület	-	0.8963	-		(-287 m ²)
1851/8	-	szántó	4	1.2282	20.27	1851/8	-	szántó	4	1.1975	19.76		(-307 m ²)
1851/9	-	kivett beépítetlen terület	-	0.7141	-	1851/9	-	kivett beépítetlen terület	-	0.6957	-		(-184 m ²)
1851/10	-	szántó	4	1.2511	20.64	1851/10	-	szántó	4	1.2190	20.11		(-321 m ²)

1 / 3

243

Készítő: Méter Bt.
2370 Dabas, Bartók B. út 57.
www.foldmeres.eu

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyz.
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha.m ²	AK				
	j e l	műv.ág.				j e l	műv.ág.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1851/11	-	kivett beépítetlen terület	-	0.7251	-	1851/11	-	kivett beépítetlen terület	-	0.7083	-		(-168 m ²)
1851/12	-	szántó	5	1.5607	16.23	1851/12	-	szántó	5	1.5177	15.78		(-430 m ²)
1851/13	-	kivett beépítetlen terület	-	0.4125	-	1851/13	-	kivett beépítetlen terület	-	0.4023	-		(-102 m ²)
1851/14	-	kivett beépítetlen terület	-	0.3624	-	1851/14	-	kivett beépítetlen terület	-	0.3528	-		(-96 m ²)
1851/15	-	kivett beépítetlen terület	-	0.2217	-	1851/15	-	kivett beépítetlen terület	-	0.2147	-		(-70 m ²)
1851/16	-	kivett beépítetlen terület	-	0.3150	-	1851/16	-	kivett beépítetlen terület	-	0.3009	-		(-141 m ²)
1851/17	-	kivett beépítetlen terület	-	0.3506	-	1851/17	-	kivett beépítetlen terület	-	0.3361	-		(-145 m ²)
1851/18	-	kivett beépítetlen terület	-	0.3440	-	1851/18	-	kivett beépítetlen terület	-	0.3302	-		(-138 m ²)
1851/19	-	kivett beépítetlen terület	-	0.3615	-	1851/19	-	kivett beépítetlen terület	-	0.3464	-		(-151 m ²)
1869	-	kivett lakóház, udvar	-	0.2264	-	1869	-	kivett lakóház, gazd.épület, udvar	-	0.2132	-		(-132 m ²)

2 / 3

az 1851/4-/19, 1869-1872, 1873/2, 1874, 1875/2, 1876/2, 1877-1878 hrsz.-ú földrészletek határrendezéséről szóló változási vázrajz részletei (önkormányzati adatszolgáltatás)

APERTE STUDIO

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

Dabas TRE eseti módosítása többrészes területen
véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére

www.joimercs.eu

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	jel	Alrészlet műv.ág.	Terület		AK	Helyrajzi szám	jel	Alrészlet műv.ág.	Terület		AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyz.
			min.o	ha.m ²					min.o	ha.m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1870	-	kivett lakóház, udvar	-	0.2297	-	1870	-	kivett lakóház, udvar	-	0.2244	-		(-53 m ²)
1871	-	kivett lakóház, udvar	-	0.2250	-	1871	-	kivett lakóház, udvar	-	0.2106	-		(-144 m ²)
1872	-	kivett lakóház, udvar	-	0.2151	-	1872	-	kivett lakóház, gazd.épület, udvar	-	0.2075	-		(-76 m ²)
1873/2	-	kivett beépítetlen terület	-	0.1083	-	1873/2	-	kivett beépítetlen terület	-	0.0981	-		(-102 m ²)
1874	-	kivett lakóház, udvar	-	0.2157	-	1874	-	kivett lakóház, udvar	-	0.2067	-		(-90 m ²)
1875/2	-	kivett beépítetlen terület	-	0.1140	-	1875/2	-	kivett beépítetlen terület	-	0.1033	-		(-107 m ²)
1876/2	-	kivett beépítetlen terület	-	0.1071	-	1876/2	-	kivett beépítetlen terület	-	0.0980	-		(-91 m ²)
1877	-	kivett lakóház, udvar	-	0.2247	-	1877	-	kivett lakóház, 2 db gazd.ép., udvar	-	0.2121	-		(-126 m ²)
1878	-	kivett lakóház, udvar	-	0.2573	-	1878	-	kivett lakóház, udvar	-	0.2554	-		(-19 m ²)
Összesen	-	-	-	12.4961	57.14	Összesen	-	-	-	12.4961	55.65		

3 / 3



az 1851/4-/19, 1869-1872, 1873/2, 1874, 1875/2, 1876/2, 1877-1878 hrsz.-ú földrészek határrendezéséről szóló változási vázrajz részletei (önkormányzati adatszolgáltatás)

A fentiek figyelembevételével a rendezési feladat során, az önkormányzati szándéknak megfelelően az utca hatályos szabályozása korrigálásra kerül a záradékolt változási vázrajz alapján és a hiányzó szabályozási vonal pótlásra kerül.

APERTE STUDIO

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

27.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

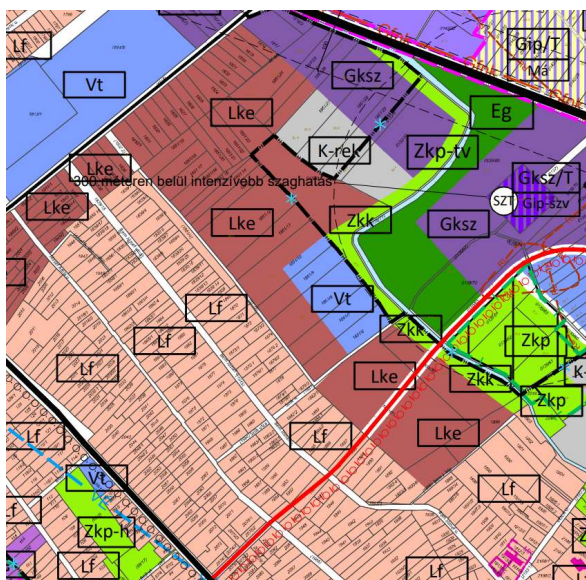
A fejlesztési terület

- KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználásban és KÖu-2 jelű helyi gyűjtőutak területe, valamint KÖu-3 jelű általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú terület övezetben,
- Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásban és Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetben és
- Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználásban és Lke-4 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben

fekszik.

Az 5. sz. főutat és a Fő utcát összeköttetésére tervezett út került kiszabályzásra, mely tervezett helyi gyűjtőút besorolású. Mellette tervezett kerékpátutat jelöl a szerkezeti tervlap.

A Sárközi Soma utcát a szabályozási tervlap 16 és 12 méter szélességűre szabályozza érintve az út északi és déli oldalán található építési telkek területét.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete
(SZT-12, SZT-17)

245

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része a közlekedési célú területek szerkezeti tervlapon történő ábrázolásának módjáról és az érintett közlekedési területekről:

„A KÖu-á területfelhasználás jelölésének alkalmazása

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

A szerkezeti tervlap alkalmazásakor, illetve a területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során ezen KÖu területfelhasználási kategóriába sorolt – gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú – közterületeket azok felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Ennek megfelelően a szerkezeti tervlapon ilyen módon jelölt, és KÖu-á területfelhasználásba sorolt, gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út, közterület megszüntetése, valamint új kialakítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

(...)

KÖZLEKEDÉSTERÜLETEK

Az OTÉK 26.§-a szerint

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

Közút területe (Köu)

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

A HÉSZ releváns tartalma a tervezett telekalakítás és az érintett Lke-4 és Lf-1 jelű építési övezet kapcsán:

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) A szabályozási vonallal érintett telken

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

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

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

(8) A feltáró szabályozóval érintett területen ...

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

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

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

(...)

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

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

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

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

(5) Az Lke építési övezetben lévő építési telken

- a) az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása, a 23. § (4) bekezdés figyelembevételével és azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével;
- b) az építési hely a 30. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik. Az Lke övezetben telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen a tömb feltárásának megvalósulásáig az építési hely mélysége a kialakult előkerti építési határvonaltól számított legfeljebb 30,0 méter;
- c) két vagy több lakó rendeltetés kialakítása 22,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges, kivéve ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik;
- d) a lakó rendeltetéséhez tartozó gépjármű elhelyezését az épületben vagy – amennyiben az övezeti előírás azt megengedi – kiszolgáló épületben kell biztosítani;
- e) nem lakó rendeltetéshez tartozó gépjármű elhelyezését telken belül kell biztosítani;
- f) a 4. mellékletben megengedett kereskedelmi szolgáltatói rendeltetés, kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló - nem nagy szállítási forgalmú - létesítmény lehet;
- g) a 4. melléklet szerint megengedett gazdasági, ipari vagy kisipari rendeltetésű épület telepítési helyét a településképi rendeletben foglalt követelmények szerint kell meghatározni;
- h) a fejlesztési területként is jelölt területen a lakáshoz tartozó kötelező gépjármű elhelyezés a fő rendeltetésű épületben vagy azzal egy épülettömegben lévő épületben biztosítható.

42. § (1) Az Lke-1 építési övezetben ...

(2) Önálló gépjárműtároló kiszolgáló építmény az Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 jelű építési övezetben nem helyezhető el.

(3) Az Lke-4 és Lke-5 építési övezetben

- a) a kötelező lakáshoz tartozó gépjármű elhelyezés a fő rendeltetés szerinti épületben vagy az épülettel egy tömegben lévő épületben biztosítható;
- b) kerti víz- és fürdőmedence az előkertben nem létesíthető;
- c) amennyiben a szabályozási tervben a telek be nem építhető része kijelölésre került, a hátsókert építési határvonala a telek be nem építhető részének határától számítandó. Az így kialakuló hátsókert legkisebb méretén belül melléképítmény nem helyezhető el;
- d) a tereprendezés az építési helyen kívül kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges;
- e) építési tevékenység a fejlesztési területekre vonatkozó követelmények alapján végezhető.

247

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

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

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

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

(5) Az Lf építési övezetben lévő építési telken

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

44. § (1) Az Lf-1, Lf-2, Lf-3 és Lf-4 építési övezetben

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

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

„3.2.2. Kertvárosias lakóterületek építési övezetei

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	
1. Építési övezet jele	A kialakítható építési telek			Az építési övezetben										
2.	legkisebb területe	legkisebb telek-szélessége	legkisebb telek-mélysége	a beépítési mód	előkert		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a köznyitottság mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
3.					oldalkert	hátsókert			legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke				
4.	(m ²)		(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)		
5.	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes
6.														
10. Lke-4	1.500	20	60	SZ			30	§	7,0	7,5	0,75	50	teljesí	-

(...)

3.2.3. Falusias lakóterületek építési övezetei

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	
1. Építési övezet jele	A kialakítható építési telek			Az építési övezetben										
2.	legkisebb területe	legkisebb telek-szélessége	legkisebb telek-mélysége	a beépítési mód	előkert		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a köznyitottság mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
3.					oldalkert	hátsókert			legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke				
4.	(m ²)		(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)		
5.	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes
6.														
7. Lf-1	720	14	16	O			30	§	4,0	5,0	0,5	40	teljesí	-

27.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

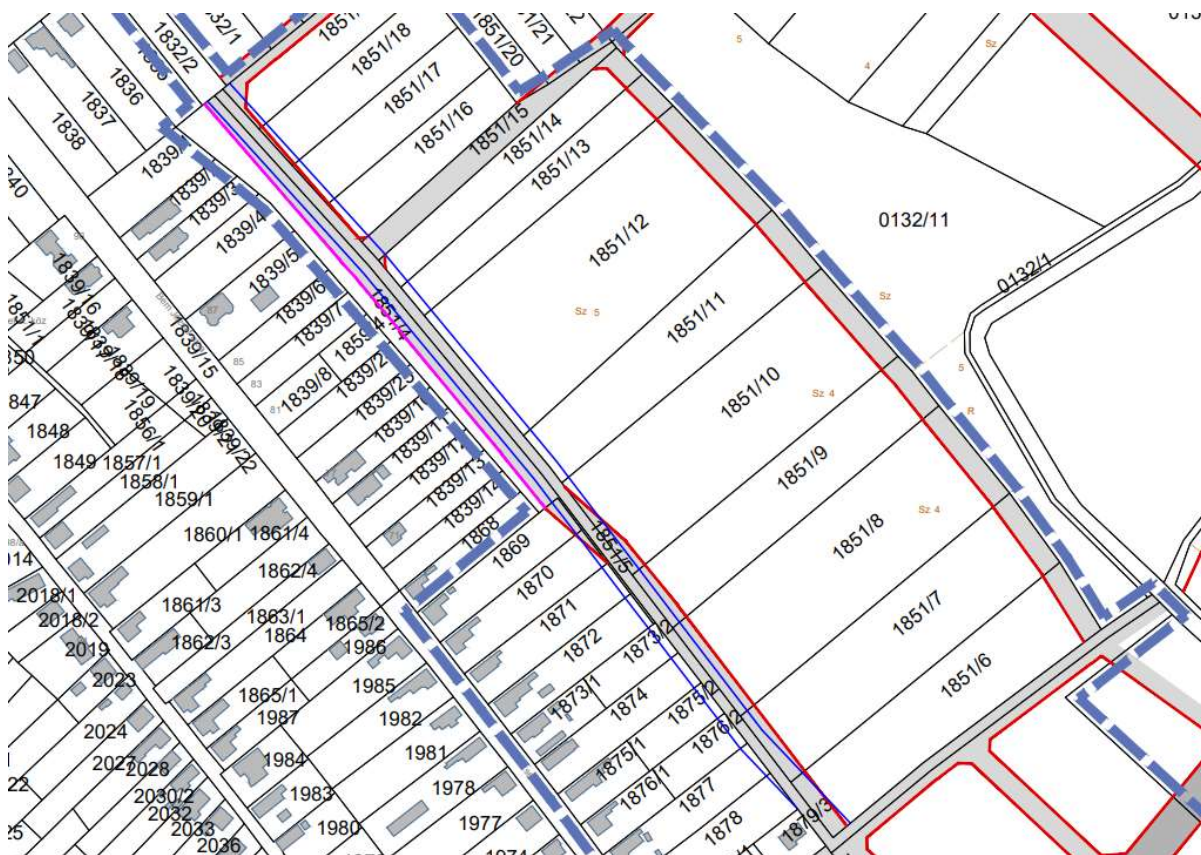
A rendezési feladat során a záradékolt változási vázrajz alapján meghatározott előzetes földrészlet határok figyelembevételével a meglévő tervezett közlekedési terület területi kijelölése, annak szabályozási vonalának igazítása történik a rendezéssel érintett területen belül. A módosítás csupán a helyi építési szabályzatot érinti, mivel a szabályozás kiszolgáló utat érint és a szerkezeti terv koncepciója szerint a szerkezeti tervlap csak a kiszolgáló utak már kialakult területét jeleníti meg.

A következő oldalon bemutatott két térképkivágat az adatszolgáltatásként átadott előzetes földrészlethez (kék vonal) elhelyezkedését mutatja be a hatályos (piros vonal) és hiányzó (rózsaszín vonal) szabályozási vonalhoz képest, melynek alapján a 1851/4, 1851/6-14 és 1851/16-19 hrsz.-ú telek tekintetében szükséges a szabályozási vonal korrekciója. Ezen felül a 1893/6 hrsz.-ú telken kijelölt tervezett KÖU-3 jelű közlekedési terület határán a hiányzó szabályozási vonal pótlásra kerül.

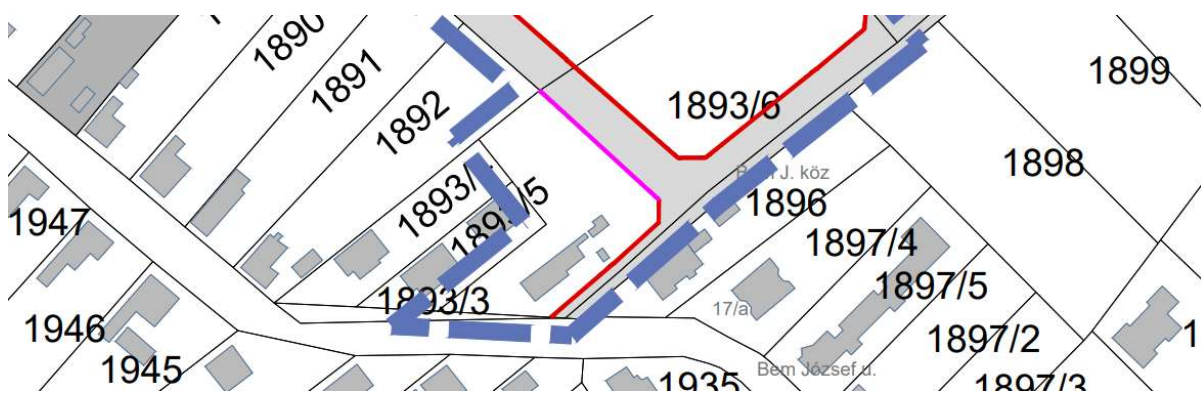
Az Lf-1 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 720 m². A 1869-1872, 1874 és 1877-1878 hrsz.-ú telkek ketté osztása a szabályozási vonal korrekció mellett is megvalósítható lesz, tekintettel arra, hogy azok területe mind meghaladja a 2000- m²-t.

Az Lke-4 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m². A 1851/6 és 1851/11-14 hrsz.-ú telek területét nagyobb mértékben fogja érinteni a tervezett közlekedési terület területi mértéke, azonban azok ketté osztása a szabályozási vonal korrekció mellett is megvalósítható lesz,

tekintettel arra, hogy azok területe mind meghaladja a 3500 m². A 1851/7-10 hrsz.-ú telkek területét a korrekcióval kisebb mértékben fogja érinteni a tervezett közlekedési terület területi mértéke. A telkek ketté osztása továbbra is megvalósítható lesz, tekintettel arra, hogy azok területe mind 7000 m² feletti. Továbbá a DÉSZ 17.§ (5) bekezdése alapján, a DÉSZ 3. mellékletben meghatározott „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége, és legkisebb telekmélysége” előírásokat nem kell figyelembe venni a tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során. Továbbá a DÉSZ 17.§ (6) bekezdése alapján a szabályozási vonallal érintett telken telekalakítás az Étv. 27. § (11) bekezdése szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető és a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezésével járó kötelezettségek a közműellátással érintett telek tulajdonosát terhelik. Fentieket figyelembe véve az érintett telkek telekalakítása a jövőben megvalósíthatóvá válik a záradékolt változási vázrajznak megfelelően pontosított szabályozási vonalak meghatározásával.



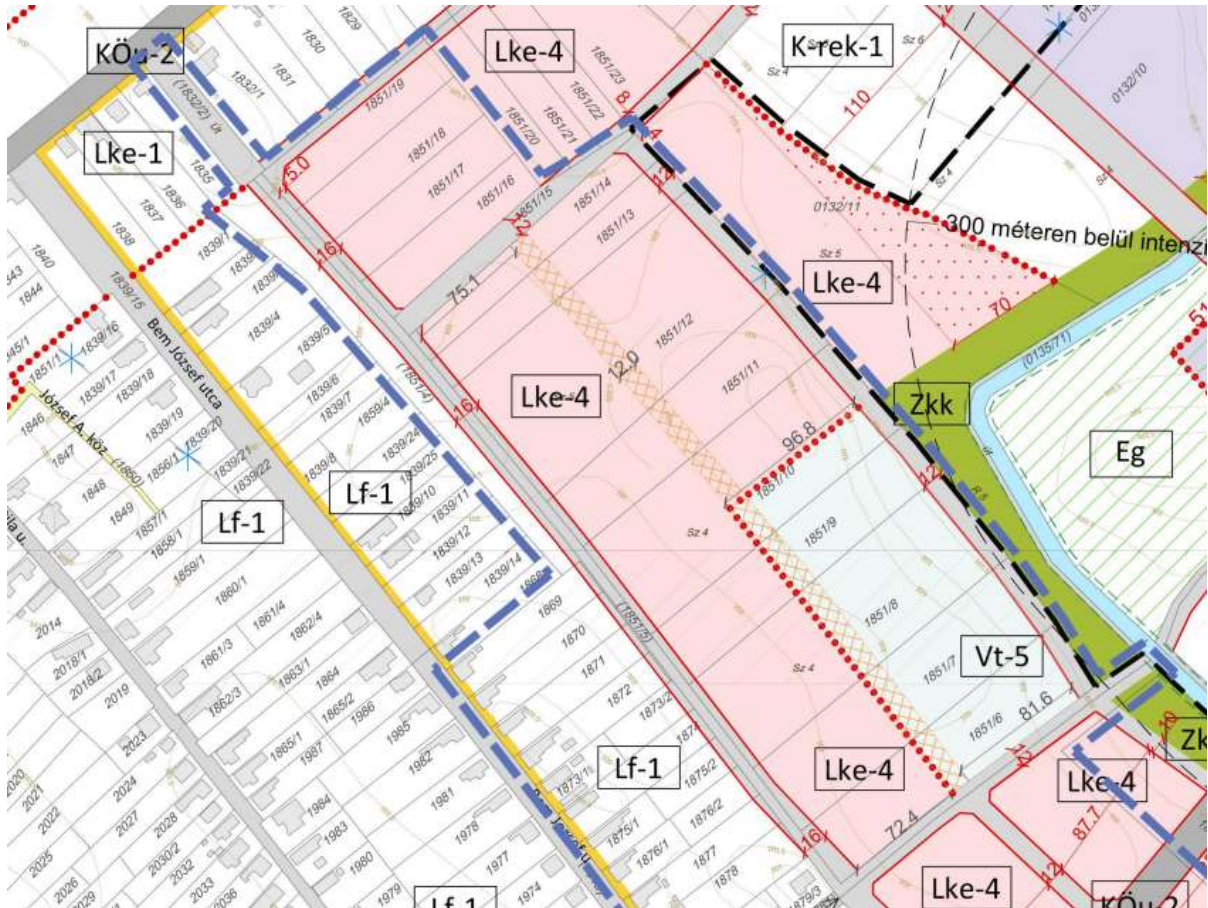
a hatályos és hiányzó szabályozási vonal és az előzetes földrészlethatár megjelenítése a tervezési alaptérképen



a hatályos és hiányzó szabályozási vonal megjelenítése a tervezési alaptérképen

27.4.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása csupán a szabályozási terv módosítására terjed ki. A tervlapon kijelölt KÖu-3 jelű közlekedési terület és a hozzá kapcsolódó szabályozási vonal nyomvonalának korrekciója és a közlekedési terület kapcsán hiányzó szabályozási vonal pótlásra kerül.



tervezett SZT-12 és SZT-17 jelű szabályozási tervlap részlete



tervezett SZT-17 jelű szabályozási tervlap részlete

A DÉSZ 1. mellékletének SZT-12 és SZT-17 jelű szabályozási tervlapjának az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

- A 1851/6-10, 1851/14, 1851/16-19 és 1869-1870 hrsz.-ú telkek területét érintő szabályozási vonalak nyomvonalának korrekciója.
- A 1851/11-13 hrsz.-ú telkek délnyugati területén és a 1851/4, 1871-1878 hrsz.-ú telkek északkeleti területén szabályozási vonal kerül meghatározásra.
- A 1893/6 hrsz.-ú telek hiányzó szabályozási vonala a tervezett KÖu-3 jelű övezet határán pótlásra kerül.

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

28. TÁVLATI GAZDASÁGI FEJLESZTÉSI TERÜLET KIJELÖLÉSE

A fejlesztési terület külterületen, a meglévő távlati gazdasági fejlesztési területekhez csatlakozó terület a szennyvíztisztító nyárfás öntözőterülete mellett, melyet a 0145/11-12 hrsz.-ú telkek alkotnak.



a fejlesztési terület a tervezési alaptérképen megjelenítve

28.1. TELEKVIZSGÁLAT

Az érintett telkek és környezetük főként mezőgazdasági hasznosítású területek, melyet délkeletről a szennyvíztisztító telep nyárfás öntözőterülete délnyugatról pedig a 0141 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú kivett út (földút) határol. A 0145/11 hrsz-ú telek egy részét fa- és bokorcsoport fedi.

A 0145/11-12 hrsz-ú fejlesztési telkek magántulajdonban lévő 4-6 minőségi osztályú, szántó művelési ágú telkek. A telkek hasznosításuknak megfelelően beépíthetnek.

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

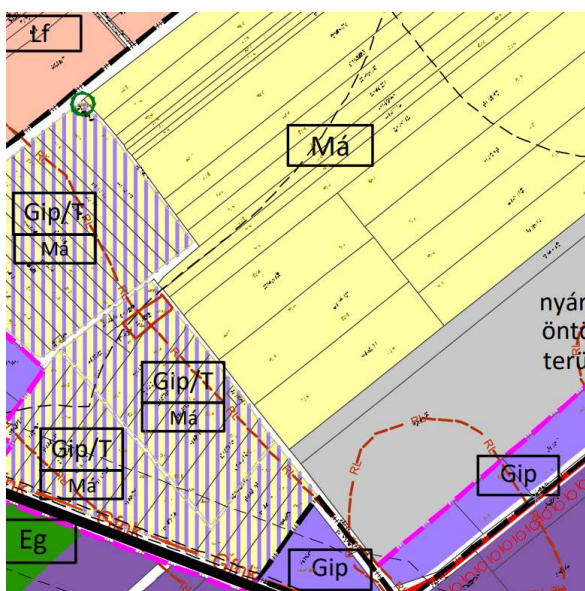
hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
0145/11	természetes személyek területe	24.247,3094 m ² (2,42 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, Sz 5)
0145/12	természetes személyek területe	24.187,1719 m ² (2,41 ha)	0 m ²	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, Sz 5, Sz 6)

28.2. FEJLESZTÉSI CÉL

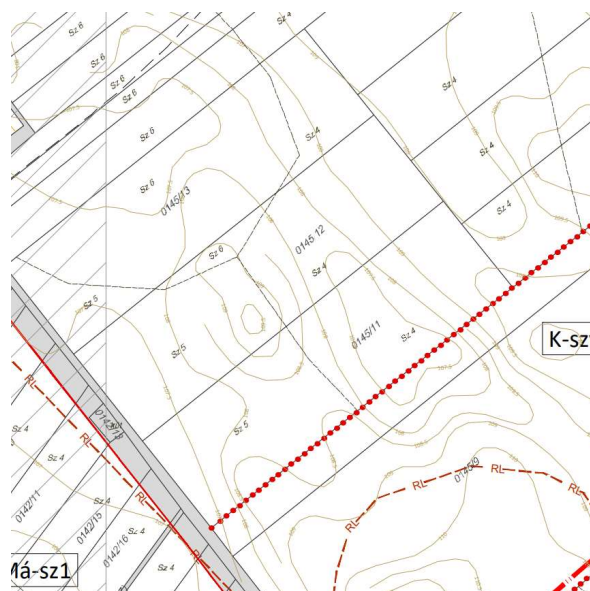
A 0145/11-12 hrsz.-ú telkek tulajdonosa az érintett telkek gazdasági területben történő meghatározását kérelmezte kompenzációként a Dabas város szennyvíztisztító telep fejlesztése kapcsán kisajátításra kerülő mezőgazdasági területekért. A területre konkrét fejlesztési elképzelések nem állnak rendelkezésre, ezért a hatályos településrendezési eszközökben alkalmazott kettős területfelhasználási rendszer meghatározása a cél, melyre két változat készül.

28.3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A 0145/11-12 hrsz.-ú fejlesztési terület Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban és Má-sz1 jelű szántó művelési ágú általános mezőgazdasági hasznosítás területének övezetében fekszik. A két telket északról további általános mezőgazdasági területek határolják, míg délnyugatról közvetlenül KÖu-3 jelű közúti közlekedési terület, délkeletről pedig K-szv jelű szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) területfelhasználású terület és azzal összhangban K-szv jelű különleges beépítésre szánt szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület építési övezet határolja. A között délnyugati oldalán kettős területfelhasználású területek fekszenek, Gip/T jelű távlati ipari gazdasági terület és Má jelű általános mezőgazdasági terület, melyek a szabályozási terv szerint Má-sz1 jelű szántó művelési ágú általános mezőgazdasági hasznosítás területének övezetébe tartozó területek. A között telkének 12 méterre történő kiszélesítését tartalmazza a szabályozási terv a távlati gazdasági területek kiszélesítésére. A fejlesztési terület a nyárfás öntözőterület 300 méteren belüli intenzívebb szaghatással érintett területén belül fekszik. A területet további védelmi és korlátozó elemek nem érintik.



hatályos szerkezeti tervlap részlete



hatályos szabályozási tervlap részlete (SZT-13)

253

A szerkezeti terv leírás releváns tartalma az alábbiakban olvasható:

„Általános mezőgazdasági terület (Má)

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

(...)

Közút területe (Köu)

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

A HÉSZ releváns tartalma a vegyes területek kapcsán:

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

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

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

- b) az általános mezőgazdasági hasznosítás területe, ezen belül a szántó, az Má-sz1, Má-sz2, Má-sz3, Má-sz4 övezetek és a gyümölcsös, az Má-gy övezet,
- c) a mezőgazdasági termelő tevékenység területei, az Má-t1, Má-t2, Má-t3 és Má-t4 övezetek,
- d) a mezőgazdasági üzemi területek, az Má-mű övezet,
- e) a NATURA 2000 védelemmel érintett hasznosításra tervezett területek, az Má-N-1, Má-N-2, Má-N-3 és Má-N-4 övezetek.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott övezetekre a DÉSZ egyes fejezeteinek az előírásait az övezeti előírásokkal, a mellékletekkel együttesen kell értelmezni és alkalmazni, amennyiben egy adott területre több szabályozási elem, előírás is érvényes, az alkalmazás során az övezetre szigorúbb előírást kell érvényesíteni kivéve, ha az övezeti előírás egyedi előírást állapít meg.

(4) Amennyiben az övezetben a beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeper, rét, legelő vagy nádas művelési águ alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.

(5) A mezőgazdasági övezetekben a közművesítettség módja legalább a hiányos közművesítettség, a közüzemi villamos energiaszolgáltatás, engedélyezett fűtő kút és a szennyvízelvezetés és tisztítás közműpótló berendezésének megléte a 23. § előírásainak a figyelembevételével kötelező. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető.

(6) Az övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókerti építési határvonal 20,0 méter, kivéve a tanyás telket, ahol az előkert 10,0 méter, az oldal-, és hátsókert 5,0 méter.

(7) Az övezetek területén a 720 m²-nél kisebb földrészleten – a valamennyi övezet területén elhelyezhető építmény, valamint a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és üvegház kivételével – építmény nem helyezhető el.

(8) Az övezetekben különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló építmény – amennyiben azt az adott övezeti előírás lehetővé teszi – elhelyezhető, amennyiben

a) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz – szükség esetén technológiai vízellátás – rendelkezésre áll,

b) villamosenergia – vezetékes vagy helyi – ellátása rendelkezésre áll,

c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, vagy azzal egyenértékű közműpótló berendezéssel a 23. §-ban foglalt követelményekkel összhangban biztosított, illetve az illetékes szakhatóság a szikkasztáshoz hozzájárul,

d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése illetve megfelelő szikkasztása biztosított,

e) a földrészlet gépjárművel közútról közvetlenül, vagy magánútról megközelíthető.

(9) Az övezetekben az üzemi jellegű technológiai és sajátos építmény legmagasabb pontja – a településképi követelmények figyelembevételével – az épületmagasság legnagyobb mértékét meghaladhatja, legfeljebb 12 méter lehet.

(10) Az övezetekben kerítés kizárólag szőlő, gyümölcs művelési ágban, állattartás esetén, továbbá tanya, birtokközpont körbe kerítése céljából létesíthető. A kerítés legfeljebb 1,8 méter magasságban építhető meg.

(11) A mezőgazdasági területek övezetének bármelyikébe eső telek területe igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításnál, függetlenül attól, hogy a telekre érvényes övezetben birtokközpont kialakítható, vagy sem. A birtokközpont telkén

a) létesített csak lakó rendeltetést tartalmazó lakóépület bruttó alapterülete a 200 m²-t nem haladhatja meg,

b) az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10,0 méter.

(12) A tanyás telekre ...

(13) Tanyás telek ...

(14) Tanyás telek...

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

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

(2) Az Má-t1 övezetbe ...

(3) Az Má-t2 jelű övezetre ...

(4) Az Má-t3 övezet ...

(5) Az Má-t₄ övezet ...

(6) Az Má-s₁, Má-s₂, Má-s₃, Má-s₄ és Má-gy övezetekbe tartoznak a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek. Az övezetekben a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló kapcsolódó, a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések helyezhetőek el.

(7) Az Má-mű övezetbe a nagyüzemi növénytermesztést, állattenyésztést szolgáló területek tartoznak. Az Má-mű övezetben

a) kizárólag a mezőgazdasági műveléshez, a növénytermesztéshez, az állattartáshoz és az állattenyésztéshez, továbbá az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó 4. mellékletben meghatározott rendeltetés helyezhető ki,

b) tanyás telek (telek vagy alrészlet) nem alakítható ki."

A HÉSZ 3. mellékletének vonatkozó tartalma:

„3.3.4. Mezőgazdasági területek övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.	Övezet jele	A kialakítható telek			A beépíthető telek területe	Az övezetben								
2.		legkisebb területe	legkisebb telek-szélessége		a beépítési mód	előkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közmű-sítettség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
3.						oldalkert			legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke				
4.						hátsóker								
5.		(m ²)	(m)	(m)	rövidülés	(m)	(%)		(m)	(m)	(m ² /m ²)	(%)		
6.		általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	
11.	Má-s ₁	-	-	-	SZ	-	1	§	-	4,5	-	-	-	-

28.4. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

255

Az Önkormányzat támogatásával a tulajdonosi kérelemnek megfelelően a 0145/11-12 hrsz.-ú telkek területére két változatban kettős területfelhasználási rendszer kerül meghatározásra.

Az „**A**” változat szerint a településszerkezeti tervben az érintett két telek Gip/T jelű távlati ipari gazdasági terület területfelhasználásban és Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban kerül meghatározásra, míg a szabályozási tervben az Má-s₁ jelű általános mezőgazdasági hasznosítás területének övezetében változás nem tervezett.

A fentiek figyelembevételével a településrendezés során csupán a településszerkezeti terv módosítása történik új beépítésre szánt terület kijelölésével. A területrendezési követelményeknek való megfelelés érdekében csereterületként – legalább az új beépítésre szánt terület nagyságával megegyező terület - a település területén belül még be nem épített beépítésre szánt terület visszaszorítása szükséges zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe.

Amennyiben az előzőekben ismertetett csereterület nem áll rendelkezésre, úgy a „**B**” változat szerint a településszerkezeti tervben az érintett két telek K-G/T jelű távlati különleges beépítésre szánt gazdasági terület területfelhasználásban és Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban kerül meghatározásra, míg a szabályozási tervben az Má-s₁ jelű általános mezőgazdasági hasznosítás területének övezetében változás nem tervezett.

Az így kijelölésre kerülő újonnan bevezetésre kerülő K-G/T területfelhasználás kapcsán a településrendezés során szintén csak a településszerkezeti terv módosítása történik új beépítésre szánt terület kijelölésével. A területrendezési követelményeknek való megfelelés érdekében a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű új zöldterület vagy erdőterület kijelölése is szükséges a település területén belül.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán figyelembe szükséges venni az Étv. 7.§ (3) b) pontját, mely szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A biológiai

aktivitásérték fenntartásának előírásait a Tr. 18.§-a tartalmazza, mely alapján a településrendezési eszközök módosítása során az 1 ha területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását igazolni szükséges.

A „**B**” változat esetén további erdőterület kijelölése szükséges a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében.

A felsőbb jogszabályi követelményeknek megfelelően, a településrendezési eszközök módosítása kapcsán a területrendezési követelményeknek való megfelelés és a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása is kidolgozásra kerül.

A településrendezési változással érintett terület területfelhasználás váltását telkenként az alábbi táblázat mutatja be az „A” és „B” változatra:

hrsz.	hatályos TFH és övezet	érintett területrész	tervezett TFH és övezet	érintett területrész
A változat 0145/11	Má és Má-sz1 általános mezőgazdasági terület	24.247,3094 m ² (2,42 ha)	Gip/T + Má és Má-sz1 távlati ipari gazdasági terület és általános mezőgazdasági terület	24.247,3094 m ² (2,42 ha)
A változat 0145/12	Má és Má-sz1 általános mezőgazdasági terület	24.187,1719 m ² (2,41 ha)	Gip/T + Má és Má-sz1 távlati ipari gazdasági terület és általános mezőgazdasági terület	24.187,1719 m ² (2,41 ha)
A változat csereterület	beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített terület pl. Gip/T + Má és Má-sz1 távlati ipari gazdasági terület és általános mezőgazdasági terület	min. 48.434,4813 m ² (4,84 ha)	zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgyűjtőterület vagy természetközeli terület pl. Má és Má-sz1 általános mezőgazdasági terület	min. 48.434,4813 m ² (4,84 ha)
B változat 0145/11	Má és Má-sz1 általános mezőgazdasági terület	24.247,3094 m ² (2,42 ha)	K-G/T és Má-sz1 távlati különleges beépítésre szánt gazdasági terület és általános mezőgazdasági terület	24.247,3094 m ² (2,42 ha)
B változat 0145/12	Má és Má-sz1 általános mezőgazdasági terület	24.187,1719 m ² (2,41 ha)	K-G/T és Má-sz1 távlati különleges beépítésre szánt gazdasági terület és általános mezőgazdasági terület	24.187,1719 m ² (2,41 ha)
B változat	területrendezési követelmények biztosítása érdekében az erdőterület kijelölésére felajánlott terület pl. Má általános mezőgazdasági terület	min. 12.108,6203 m ² (1,21 ha)	Ev védelmi erdőterület	min. 12.108,6203 m ² (1,21 ha)
B változat	a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében meghatározásra kerülő terület pl. Má általános mezőgazdasági terület	pl. Má terület felhasználása esetén: min. 8000 m ² (0,8 ha)	Ev védelmi erdőterület	pl. Má terület felhasználása esetén: min. 8000 m ² (0,8 ha)

Az „**A**” változat esetén a 0145/11-12 hrsz.-ú telkek területére meghatározásra kerülő Gip/T jelű távlati ipari gazdasági terület kapcsán a szerkezeti terv leírása az alábbiakat rögzíti:

„**Távlatban fejleszhető akcióterületek:** a település fenntartható fejlődésének biztosítására, és – a takarékos termőföld-gazdálkodás érdekében – a fejlesztések ütemezett felhasználására szolgálnak a **távlati fejlesztési területek** (tervezett területfelhasználású területek) meghatározása. Ezek a területek a településszerkezeti terven a várható fejlesztési szándéknak megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolt azon területek, amelyek a tervezett területfelhasználásnak megfelelően nem kerülnek kiszabályozásra, illetve a helyi építési szabályzat a távlati területfelhasználásnak megfelelő építési jogokat még nem biztosít. A területek beépítése a fejlesztési elképzelések, és a kapcsolódó településrendezési sajátos jogintézmények meghatározását és alkalmazását, valamint a fejlesztésnek megfelelő helyi építési szabályzati rendelkezések hatályba lépését követően indulhat csak meg. Ezen területek a **szerkezeti tervlapon (távlatban fejleszhető), tervezett területfelhasználású területekként** kerülnek meghatározásra.

(...)

Ipari terület (Gip) és távlati ipari terület (Gip/T)

Az OTÉK 20.§-a szerint

„Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az ipari terület lehet: környezetre jelentős hatást gyakorló terület, egyéb terület.

A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.”

A Gip területfelhasználás tartalmazza az egyéb ipari gazdasági területeket is (Gip-e), ezeket a szabályozási terv differenciálja.

Dabason az ipari jellegű létesítményekre a funkcionalitás jellemző. Ezeken a területeken az épületállományt a gazdasági, kereskedelmi, szállítmányozási funkcióval rendelkező csarnokok, szerelő üzemek, raktárak, lerakatok és kiszolgáló épületek alkotják.

A területek jellemzően jól megközelíthetőek, főbb utak mentén (5-ös számú főút, Öregországút) vagy az ezekhez kapcsolódó utak mentén helyezkednek el. A területekre a szabadon álló beépítési mód jellemző, változó méretű telkeken. Az épületek tömegét tekintve elsősorban funkcionalista tömegalakítás a jellemző.

Általános a lapos és alacsony hajlásszögű tetők alkalmazása.

- A településszerkezeti terven jelölt nagyobb, összefüggő ipari terület területfelhasználás (Gip):
 - Sári Ipari Park területe, melynek nagyobb része még beépítetlen;
 - 5-ös számú főút mentén Szőlőhegy településrészről nyugatra lévő meglévő és tervezett ipari területek;
 - Alsó-Dabas városrészen az 5-ös számú főúttól délre, a Dinnyés Lajos utca mentén;
 - Északi ipari terület, mely az 5-ös számú főúttól északra, az Öreg országút mentén és Dabasi szőlők városrész között elhelyezkedő nagyrészt beépítetlen terület;
 - Tatárszentgyörgyi út menti beépített telephelyek.
- Tervezett (Gip/T):
 - a Diego és a Vacsi út közötti tervezett ipari terület;
 - Az Öregországút településrész mentén az Északi ipari területen;
 - 5-ös számú főút mentén Szőlőhegy településrész magasságában,
 - Sári ipari parktól északra lévő területen (B44. módosítás kapcsolódik hozzá)

A B44. módosítással érintett terület felhasználása ütemezetten valósítható meg. A terület tervezett területfelhasználás szerinti szabályozása kizárólag ütemezetten történhet. Az első ütemben legfeljebb összesen 10,0 ha nagyságú terület szabályozható építési övezetként kivéve, ha az önkormányzat képviselő-testületének településfejlesztési döntése, - és a döntéshez kapcsolódó

településrendezési szerződés - egy konkrét beruházás megvalósítása érdekében ettől nagyobb terület szabályozását teszi szükségessé.”

Az „**B**” változat esetén a 0145/11-12 hrsz.-ú telkek területére meghatározásra kerülő K-G/T jelű távlati különleges beépítésre szánt gazdasági terület kapcsán a szerkezeti terv leírása kiegészítése szükséges az újonnan bevezetésre kerülő területfelhasználás kapcsán.

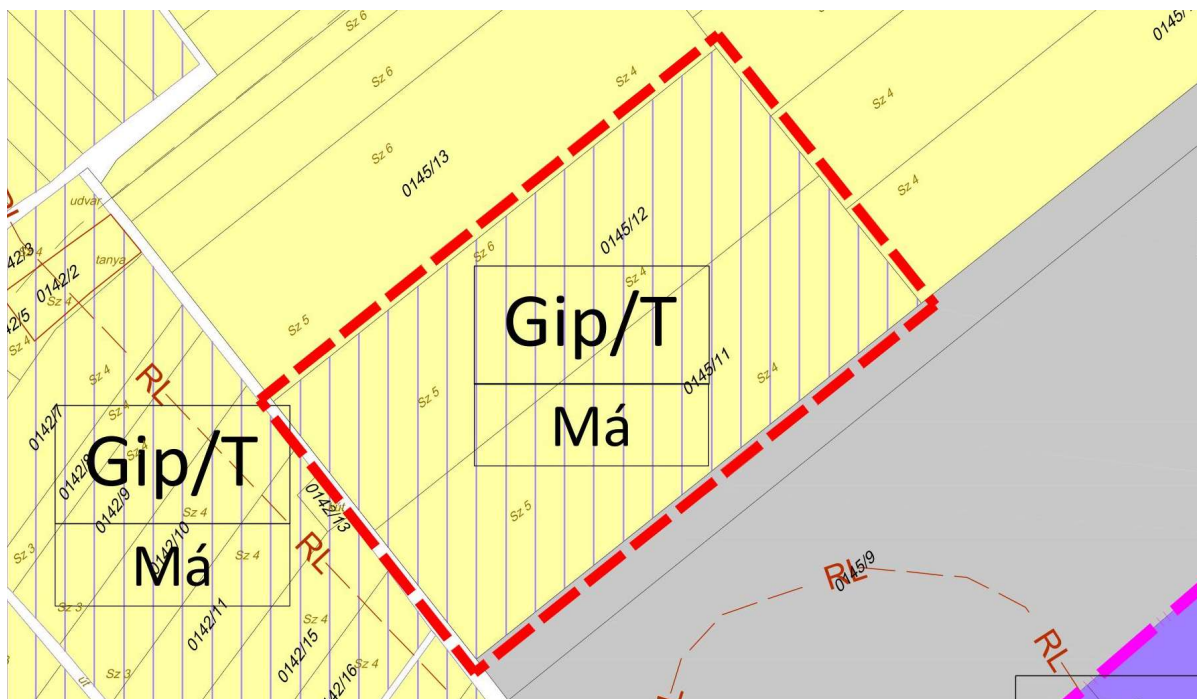
28.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

„A” változat

A fejlesztési cél érdekében a 0145/11-12 hrsz.-ú telkek területén az Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználás területe mellett Gip/T jelű távlati ipari gazdasági terület területfelhasználás is kijelölésre kerül. Ezzel párhuzamosan - legalább a fejlesztési terület nagyságának megfelelő - kettős területfelhasználású 0439/15 hrsz.-ú telek részterületéről a Gip/T jelű távlati ipari gazdasági terület területfelhasználás törlésre kerül.

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):
 - A **0145/11-12 hrsz.-ú telkek** területén feltüntetésre kerül a távlati ipari gazdasági terület területfelhasználás is. (**4,84 ha Má > Gip/T és Má**)
 - A **0439/15 hrsz.-ú telek** részterületéről törlésre kerül a távlati ipari gazdasági terület területfelhasználás. (**4,85 ha Gip/T és Má > Má**)



258

- TSZT 2. melléklet A szerkezeti terv leírása: nem módosul
- TSZT 3. melléklet Változással érintett területek: A 3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások alfejezet kiegészül a módosítás tekintetében.
- TSZT 4. melléklet A település területfelhasználás területi mérlege: A területi mérleg táblázata módosul a tervezett ipari gazdasági terület és általános mezőgazdasági terület kapcsán.

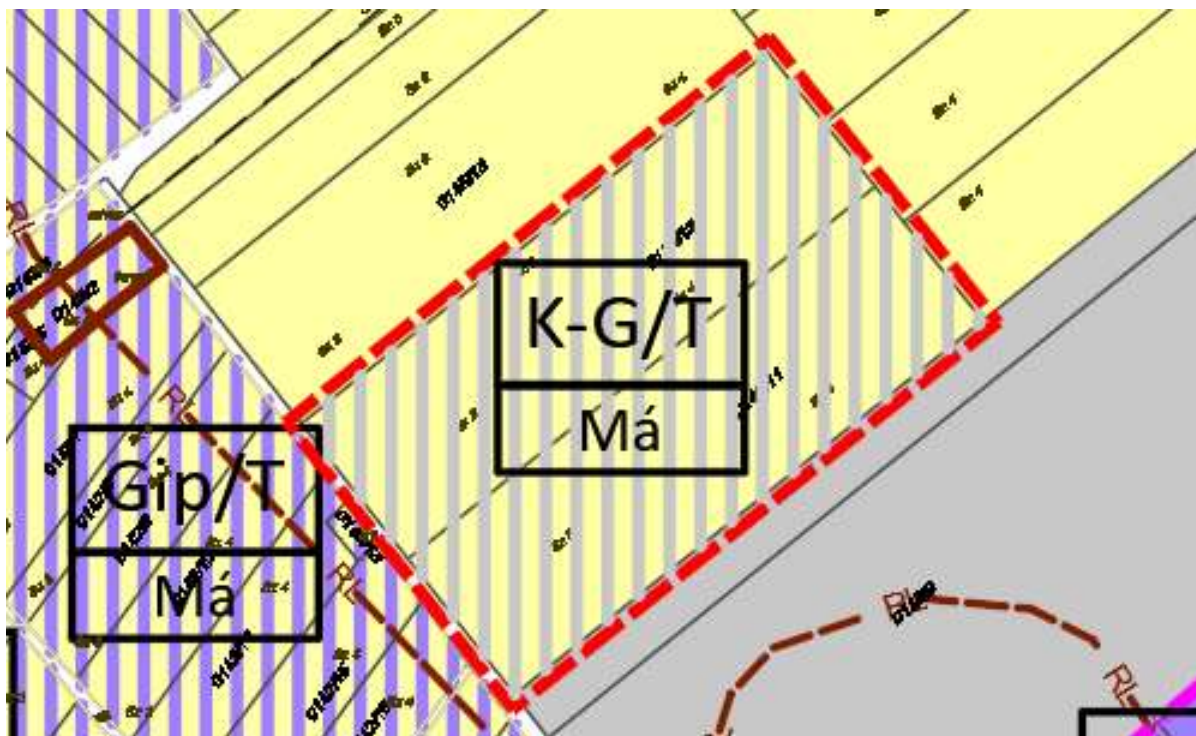
- TSZT 5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: Az 5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel alfejezet kiegészítése a módosítás vonatkozásában.
- TSZT 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítás: A 6.3 2022-es elfogadás óta történt új beépítésre szánt területek kapcsán a biológiai aktivitásérték számítás eredménye alfejezet kiegészítése a módosítás vonatkozásában.

„B” változat

A fejlesztési cél érdekében a 0145/11-12 hrsz.-ú telkek területén az Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználás területe mellett K-G/T jelű távlati különleges beépítésre szánt gazdasági terület területfelhasználás is kijelölésre kerül. Ezzel párhuzamosan védelmi erdőterület területfelhasználás is kijelölésre kerül a területrendezési követelmények és a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében.

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet M=1:15.000 méretarányú Szerkezeti Tervlap (TSZT tervlap):
 - A 0145/11-12 hrsz.-ú telkek területén feltüntetésre kerül a távlati ipari gazdasági terület területfelhasználás is. (4,84 ha Má > K-G/T és Má)
 - Az erdőkijelöléssel érintett telkek területe védelmi erdőterület területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. (pl. min. 2,01 ha Má > Ev)



259

- TSZT 2. melléklet A szerkezeti terv leírása: kiegészítésre kerül az újonnan bevezetésre kerülő K-G/T jelű területfelhasználás kapcsán.
- TSZT 3. melléklet Változással érintett területek: A 3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások alfejezet kiegészül a módosítás tekintetében.
- TSZT 4. melléklet A település területfelhasználás területi mérlege: A területi mérleg táblázata módosul az újonnan bevezetésre kerülő távlati különleges beépítésre szánt gazdasági terület és az erdőterület kijelöléssel érintett területfelhasználás kapcsán.

- TSZT 5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása: Az 5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel alfejezet kiegészítése a módosítás vonatkozásában.
- TSZT 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítás: A 6.3 2022-es elfogadás óta történt új beépítésre szánt területek kapcsán a biológiai aktivitásérték számítás eredménye alfejezet kiegészítése a módosítás vonatkozásában.

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

1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1.1. A RENDEZÉSI TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN

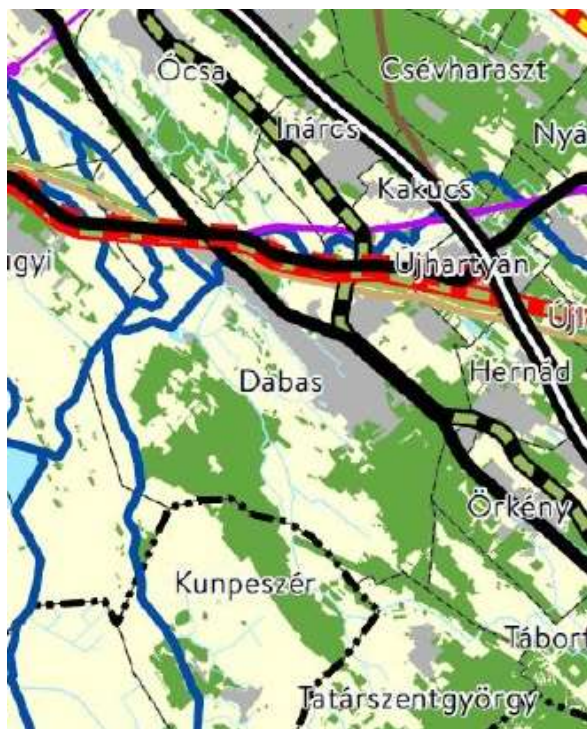
Dabas Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán figyelembe kell venni a magasabb szintű területrendezési követelményeket, így vizsgálni szükséges az országos és a megyei területrendezési terveket, ezek:

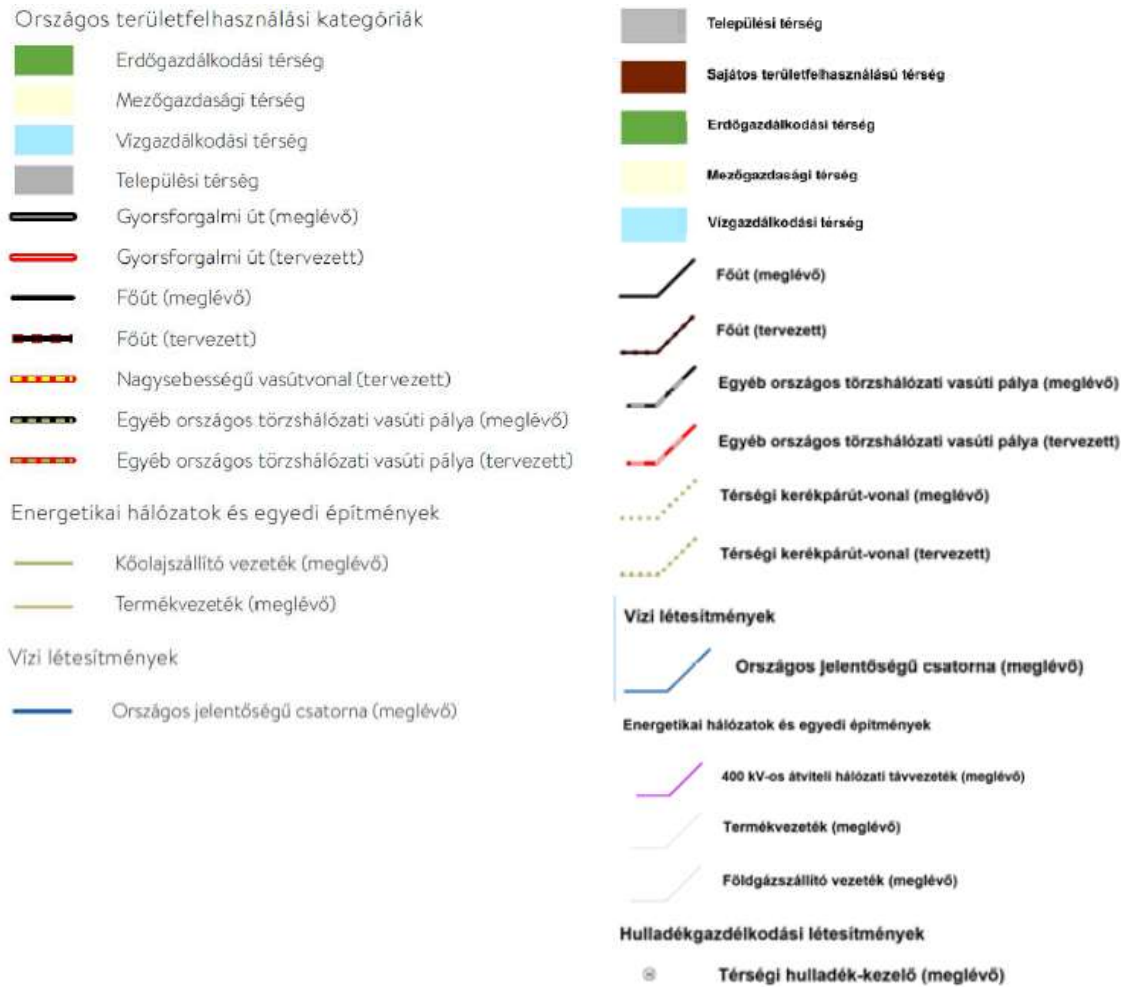
- A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.), melynek második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT).
- Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel (PMTrT) fogadta el Pest megye területrendezési tervét, melyet szintén figyelembe kell venni Dabas vonatkozásában.

A Trtv.-vel és a PMTrT-vel 2022-ben elkészült az összhang igazolás Dabas Város teljes közigazgatási területére, melyet a Településszerkezeti terv 5. melléklete tartalmaz.

A módosítással érintett terület az OTrT és a PMTrT szerkezeti tervlapja szerint erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térség területfelhasználási kategórián belül helyezkedik el, továbbá az országos és a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei nem érintik.

261





OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

PMTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

A módosítással érintett területek az OTrT és a PMTrT szerkezeti tervlapja szerint az alábbi térségi területfelhasználási kategóriákon belül helyezkednek el, továbbá az alábbi országos és a térségi övezetek érintik őket:

MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA	TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG					ORSZÁGOS, TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK								
	TELEPÜLÉSI	ERDŐGAZDÁLKODÁSI	MEZŐGAZDASÁGI	VÍZGAZDÁLKODÁSI	SAJÁTOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSÚ	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK	ÖKOLÓGIAI H. ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓJÁNAK	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT PUFFERTERÜLETÉNEK	JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK	ERDŐK	ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET	TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET	VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET	KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITEVŐ TERÜLET
1.	X	X	X							X				X
2.	X												X	X
3.	X												X	X
4.	X										X			X
5.	X												X	X
6.	X		X										X	X
7.	X													X
8.	X												X	X
9.	X	X	X							X	X			X

10.	X												X	X
11.	X													X
12.	X												X	X
13.			X				X					X	X	X
14.	KÜLÖN ELJÁRÁSBAN KERÜL LEFOLYTATÁSRA													
15.	X	X	X							X				X
16.	X		X										X	X
17.	KÜLÖN ELJÁRÁSBAN KERÜL LEFOLYTATÁSRA													
18.	X													X
19.		X	X							X		X		X
20.	X												X	X
21.	KÜLÖN ELJÁRÁSBAN A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA ELFOGADÁSRA KERÜLT													
22.	X											X		X
23.	X													X
24.	X												X	X
25.	DÉSZ SZÖVEGES ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSA													
26.	HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KORREKCIÓI													
27.	X													X
28.			X											X

1.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A tervzet a hatályos területrendezési követelmények figyelembevételével és azzal összhangban került kidolgozása.

A részletes területrendezési összhang igazolást és munkarészt a záró szakasz dokumentuma tartalmazza.

IV. MELLÉKLETEK

1. 235/2023. (VII. 20.) SZ. ÖK. HATÁROZAT

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ TESTÜLETE Dabas, Szent István tér 1/b.

Szám: HIV/12-208/2023.

KIVONAT

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő- testülete 2023. július 20-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Kihagyva a kihagyandót.

A Képviselő-testület 7 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:

235/2023. (VII.20.) számú ÖK. HATÁROZAT

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

- a) **a hatályos településrendezési eszközök módosítása indokolt és szükséges az alábbi témákban, az 1. mellékletben részletezettek szerint:**
1. Kerékpárút szabályozása a Szabadság utat érintően (Dabas – Újhartyán)
 2. Tóskert Lke-5 tömbfeltárás, előírások felülvizsgálata
 3. Vasút úti körforgalom szabályozása, egészségház előkészítése
 4. Babaház, rétesház (679 hrsz) telekhatárrendezés
 5. 2384 hrsz.-ú telek és a Horváth László utca csatlakozó területének rendezése
 6. A volt gyóni búcsú területének (4261 hrsz.-ú) rendezése
 7. Volt Táncsics Óvoda telkének (2697 hrsz.) rendezése
 8. Kerékpárút szabályozása – Szőlősi utat érintően (Gyóni vasútállomás – Dabas-Szőlő)
 9. IPOSZ épület telkének (4328/1 hrsz.) rendezése
 10. Tervezett belterületi határ feltüntetése a 0157/58 hrsz. (korábban 0157/21 hrsz.) telken
 11. A 2441 és a 2442 hrsz-ú telkek rendezése
 12. DIEGO telephely rendezése
 13. DÉSZ kodifikációs javítások
- b) Dabas Város közigazgatási területén, **kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja** az a) pontban szereplő telkeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek összes területét.
- c) **az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján dönt arról**, hogy az a) pont szerinti településrendezési eszközök módosítása során a település beépítésre szánt területét olyan használati célra növeli, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, tekintettel arra is, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölések közlekedésfejlesztéssel összefüggésben lévő telekhatárrendezésére vonatkoznak, egyben dönt arról, hogy a kijelölés megfelel az Étv. és más magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményeknek.

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ TESTÜLETE
Dabas, Szent István tér 1/b.

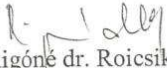
- d) **elfogadja** a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó mellékelt feljegyzést,
- e) az a) pont 10., 11. és 12. alpontjaiban foglalt módosítások tervezési költségeit a módosítást Kérelmező finanszírozza, és az Önkormányzat az a) pont szerinti módosítások tekintetében a Kérelmezővel illetve az érintett tulajdonosokkal, amennyiben indokolt az Étv. 30/A. § - ban foglaltak szerint településrendezési szerződést köt.

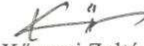
Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza Kőszegi Zoltán polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges tervezési és településrendezési szerződések megkötésével, a településrendezési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

Határidő: 2023. augusztus 10.

Felelős: Polgármester

Kmft.


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző


Kőszegi Zoltán
polgármester



2. 102/2024. (III. 26.) SZ. ÖK. HATÁROZAT

11

Köszegi Zoltán polgármester:

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

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

102/2024. (III.26) számú ÖK. HATÁROZAT

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete, a hatályos településrendezési eszközök módosítását tartja szükségesnek és ezzel összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (TTr.) foglaltak szerint, a 235/2023. (VII. 20.) számú ÖK. határozattal összhangban, a település fenntartható fejlesztése érdekében az alábbiakról dönt:

- a) a hatályos településrendezési eszközök módosítása indokolt és szükséges az alábbi témákban, az 1. mellékletben részletezettek szerint:
1. Kerékpárút kialakítása érdekében a Szabadság út (Dabas – Újhartyán közötti szabályozásának) a felülvizsgálata
 2. Tóskert terület szabályozása telekalakítás alapján
 3. Vasút út – Szőlő utcai körforgalom és a kapcsolódó telkek szabályozása
 4. Babaház, rétesház telkének szabályozása
 5. Horváth László – Táncsics Mihály utca, 2834 hrsz-ú telek telekalakításának megalapozása
 6. Dancsó kert területének szabályozása
 7. Volt Gyóni búcsú területének (4261 hrsz-ú telek) szabályozása
 8. Volt Táncsics Óvoda telkének a szabályozása
 9. Kerékpárút kialakítása érdekében a Szőlősi út (Gyóni vasútállomás – Dabas-Szőlő) közötti szabályozásának) a felülvizsgálata
 10. IPOSZ épület (4328/1 hrsz.)
 11. Tervezett belterületi határ feltüntetése a 0157/58 hrsz-ú telken
 12. A 2441 és 2442 hrsz-ú telkek rendezése
 13. A 0439/12 és 0439/11 hrsz-ú telkek rendezése
 14. Paint-ball pálya területének rendezése, tervezett bekötő út nyomvonalának áthelyezése
 15. A Diego telephely rendezése
 16. A 2256/30 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal felülvizsgálata
 17. A szennyvíztisztító területének, a K-szv övezetnek a bővítése
 18. A 2203/3 hrsz-ú telek és környezetének a rendezése
 19. A 01190/6 és 01190/7 hrsz-ú telek telekhatárrendezésével összefüggő módosítás
 20. Veszélyességi övezet feltüntetése
 21. Különleges mezőgazdasági üzemi területek fejlesztése 0315/30, 0315/31, 0615/29, 01213/38,39, 40,41 és 42 területeken és környezetükben
 22. FC Dabas telekhatárrendezéséhez kapcsolódó övezeti szabályozás
 23. Dabas 0256/2 és /3 teleksoport újraosztás , építési övezet meghatározása
 24. Települési gyűjtő utak felülvizsgálata
 25. DÉS Z szöveges és egyéb módosítások (Lf övezetek és saroktelkek szabályozásának felülvizsgálata; további, a tervezet előzetes egyeztetése alatt partnerségi vagy önkormányzati vélemény alapján indokolt módosítás)
 26. DÉS Z javítások

266

- b) Dabas Város közigazgatási területén, kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja az a) pontban szereplő telkeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek összes területét.
- c) az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján dönt arról, hogy az a) pont szerinti egyes településrendezési eszközök módosítása során a település beépítésre szánt területét olyan használati célra növeli, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, tekintettel arra is, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölések közlekedésfejlesztéssel összefüggésben lévő telekhatárrendezésére vonatkoznak, vagy meglévő fejlesztés alatt lévő területhez csatlakoznak, azok közvetlen vagy funkcionális bővítését szolgálják, vagy olyan funkció megvalósítását szolgálják az adott területen, amely a település más területein nem valósulhat meg, egyben dönt arról, hogy a kijelölés megfelel az Étv. és más magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményeknek.
- d) elfogadja a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó mellékelt feljegyzést,
- e) az a) pont 6., 11-15. 19., 21-23., alpontjaiban foglalt módosítások tervezési költségeit a módosítást Kérelmező finanszírozza, és az Önkormányzat az a) pont szerinti módosítások tekintetében a Kérelmezővel illetve az érintett tulajdonosokkal, amennyiben indokolt az Étv. 30/A. § - ban foglaltak szerint településrendezési szerződést köt,
- f) az a) pont szerinti módosításokhoz amennyiben indokolt a településépítési dokumentumokat (arculati kézikönyv és településképi rendelet) is módosítani szükséges.

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

Felelős: Kőszegi Zoltán polgármester
Határidő: 2024. április 30.

TIZENHARMADIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:

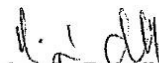
0142/2 hrsz-ú. tanya elnevezése
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

Módosító javaslat: fel kell ajánlani a Hadnagy tanya elnevezés lehetőségét a tulajdonosnak. Itt helyben ezt a tanyát mindenki így ismeri.
Döntés egy következő ülésen fog születni.

Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: HIV/12-87/2024.

Megköszöni a részvételt, és bezárja az ülést 14:00-kor.

Kmft.


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző


Kőszegi Zoltán
polgármester

FELJEGYZÉS

Dabas településrendezési eszközök több területre vonatkozó eseti módosítására vonatkozó településrendezési eszköz tartalmáról

Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalmáról

Jelen feljegyzés, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a feljegyzés elfogadásáról szóló 102/2024.(III.26.) sz. Képviselő-testületi határozat melléklete.

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

Előzmények

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

Megalapozó vizsgálat

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

Alátámasztó javaslat

- A fejlesztési cél és a tervezett állapot bemutatása
- Településrendezési javaslat
- Szakági javaslatok
- A területrendezési tervvel való összhang igazolása

Jóváhagyandó munkarész

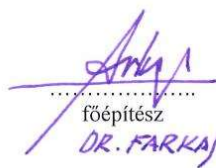
- Településszerkezeti terv módosítása (határozat-tervezet)
- Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelet tervezet)

Mellékletek

A településrendezési eszközök eseti módosításához a területrendezési összhang igazolást, a településrendezési vizsgálatot, illetve az alátámasztó javaslatot az adott rendezési feladatnak megfelelő részletettségűvel és tartalmi mélységben kell kidolgozni. Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja, elhagyhatók.

A kidolgozásra kerülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek tekintetében a hatályos településrendezési eszközök, és ezek módosításainak megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei, a Környezeti értékelés és Örökségvédelmi Hatástanulmány felhasználhatók, azokat ismételtelen nem kell bemutatni, hivatkozni és dokumentálni, a kiegészítésük csak a kidolgozandó tartalomra szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.

Dabas, 2024. március 26.


.....
főépítész
DR. FARKAS GÁBOR

268

3. 249/2024. (IX. 26.) SZ. ÖK. HATÁROZAT

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ TESTÜLETE

Dabas, Szent István tér 1/b.

Szám: HIV/12-218/2024.

KIVONAT

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő- testülete 2024. szeptember 26-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből
Kihagyva a kihagyandót.

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

249/2024. (IX.26.) számú ÖK. HATÁROZAT

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete, a hatályos településrendezési eszközök módosítását tartja szükségesnek és ezzel összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (TTr.) foglaltak szerint, a 235/2023. (VII. 20.) ÖK. és 102/2024. (III.26.) ÖK. határozattal összhangban, a település fenntartható fejlesztése érdekében az alábbiakról dönt:

- a) **a hatályos településrendezési eszközök módosítása indokolt és szükséges az alábbi témákban, a hivatkozott döntésekben foglalt sorszámok figyelembevételével:**
27. Felsődabas városrészben a Bem utca – Vásártér utca – 5. sz. főút – 0135/71 hrsz.-ú csatorna – Bem köz által határolt átalakuló településrészen a Sárközi Soma utca hatályos szabályozásának és környezetére vonatkozó szabályozásnak a felülvizsgálata;
28. Dabas 0145/11 és 0145/12 hrsz.-ú telkeken meglévő különleges beépítésre szánt területhez kapcsolódóan gazdasági vagy különleges új beépítésre szánt terület kijelölése.
- b) Dabas Város közigazgatási területén, **kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja** az a) pontban szereplő területeket, telkeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek összes területét.
- c) **az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján dönt arról,** hogy az a) pont szerinti egyes településrendezési eszközök módosítása során **a település beépítésre szánt területét olyan használati célra növeli,** amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, tekintettel arra is, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölés meglévő fejlesztés alatt lévő területhez csatlakozik, az adott területen Dabas gazdasági fejlesztését szolgálja, és a település más területein nem valósulhat meg, egyben dönt arról, hogy a kijelölés megfelel az Étv. és más magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményeknek.
- d) **elfogadja** a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó mellékelt feljegyzést,
- e) az a) pont 28. alpont módosítás tervezési költségeit a módosítást Kérelmező finanszírozza, és az Önkormányzat a Kérelmezővel, illetve az érintett tulajdonosokkal, amennyiben indokolt az Étv. 30/A. § - ban foglaltak szerint településrendezési szerződést köt,

269

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ TESTÜLETE
Dabas, Szent István tér 1/b.

f) az a) pont szerinti módosításokhoz amennyiben indokolt a településépítési dokumentumokat (arculati kézikönyv és településképi rendelet) is módosítani szükséges.

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

Határidő: 2024. december 31.

Felelős: Polgármester

Kmft.


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző


Kőszegi Zoltán
polgármester

270

FELJEGYZÉS

Dabas településrendezési eszközök több területre vonatkozó eseti módosítására vonatkozó településrendezési eszköz tartalmáról

Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalmáról

Jelen feljegyzés, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a feljegyzés elfogadásáról szóló 249/2024.(IX.26.) sz. Képviselő-testületi határozat mellékelete.

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

Előzmények

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

Megalapozó vizsgálat

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

Alátámasztó javaslat

- A fejlesztési cél és a tervezett állapot bemutatása
- Településrendezési javaslat
- Szakági javaslatok
- A területrendezési tervvel való összhang igazolása

Jóváhagyandó munkarész

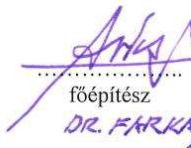
- Településszerkezeti terv módosítása (határozat-tervezet)
- Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelet-tervezet)

Mellékletek

A településrendezési eszközök eseti módosításához a területrendezési összhang igazolást, a településrendezési vizsgálatot, illetve az alátámasztó javaslatot az adott rendezési feladatnak megfelelő részletettségűvel és tartalmi mélységben kell kidolgozni. Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja, elhagyhatók.

A kidolgozásra kerülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek tekintetében a hatályos településrendezési eszközök, és ezek módosításainak megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei, a Környezeti értékelés és Örökségvédelmi Hatástanulmány felhasználhatók, azokat ismételtelen nem kell bemutatni, hivatkozni és dokumentálni, a kiegészítést csak a kidolgozandó tartalomra szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.

Dabas, 2024. szeptember 26.


.....
főépítész
DR. FARKAS GÁBOR

271