

# D A B A S

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA**  
Dabas, 2622 hrsz-ú építési telek vonatkozásában

## DABAS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA

### DABAS, 2622 hrsz-ú építési telek vonatkozásában

A Helyi Építési Szabályzat módosításának kezdeményezője:

**Kulcsár Petra** ingatlanfejlesztő

*A dokumentációban a továbbiakban beruházó illetve fejlesztő.*

## TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

**Kovács Beáta**

vezető településrendező tervező

TT-1-10-0231

## TARTALOMJEGYZÉK

1.	BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK .....	4
2.	AZ ELŐZMÉNYEK ÉS A KAPCSOLÓDÓ TERVEZÉSI FELADATOK.....	5
3.	AZ ÉRINTETT TERÜLET, A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA.....	6
4.	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE .....	11
5.	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK, A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ELŐÍRÁSAI.....	13
6.	TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK.....	18
7.	A TERVEZETT BERUHÁZÁS BEMUTATÁSA .....	19
8.	A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA.....	28
9.	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA .....	31
10.	SZAKÁGI MUNKARÉSZEK .....	31
10.1.	Tájrendezési javaslatok .....	31
10.2.	Környezetalakítás .....	31



# DABAS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA

## DABAS, 2622 hrsz-ú építési telek vonatkozásában

### 1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Dabas, 2622 hrsz-ú építési telek tulajdonosa, a telek beépítésével összefüggésben a helyi építési szabályzat módosítását kérelmezte, telepítési tanulmányterv bemutatásával.

A telepítési tanulmányterv alapján Dabas Város Önkormányzatának képviselő-testülete 276/2018. (XI.22.) számú döntésében a helyi építési szabályzat módosítását előzetesen támogatta, egyben a fejlesztéssel érintett telket és a helyi építési szabályzat módosításához szükséges környezetet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Jelen dokumentáció Dabas képviselő-testületének hivatkozott döntése és a kapcsolódó telepítési tanulmányterv alapján került kidolgozásra.

#### **Telepítési tanulmányterv**

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

*„A szerződés tárgya lehet különösen*

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

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

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

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

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

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

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

A Tr. definiálja a Telepítési tanulmánytervet és meghatározza az alapvető tartalmi követelményeket. A Tr. 2. § 9. pontja alapján: „egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;”

### **A helyi építési szabályzat módosítása**

A telepítési tanulmányterv a Tr. 15. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltak szerint Dabas, 2622 hrsz-ú ingatlanon tervezett építési beruházáshoz kapcsolódó településrendezési eszközök és ezzel összefüggésben – amennyiben indokoltá válik - a TAK és a TR módosításának a kezdeményezéséhez készült. Az építési beruházással a telek tulajdonosa a településfejlesztési koncepcióban és településrendezési eszközökben meghatározott célkitűzésekkel összhangban többalakásos lakóépületek, magán-lakópark mielőbbi megvalósítását tervezi. A tanulmányterv alapján a beruházás megvalósítást megelőzően a Helyi Építési Szabályzatnak (a továbbiakban: HÉSZ) a módosítása szükséges. A HÉSZ tervezett módosításával összefüggésben a Településképi Arculati Kézikönyvnek (a továbbiakban: Kézikönyv) és a Településképi rendeletnek (a továbbiakban: TR) a módosítása nem indokolt.

**A képviselőtestület a telepítési tanulmányterv alapján 276/2018. (XI.22.) Kt. határozatában (lásd. melléklet) döntött a – tanulmányterv szerint bemutatott -, beruházás, és egyben a HÉSZ módosításának támogatásáról.**

### **A kapcsolódó egyeztetési eljárás**

A Tr. lehetőséget biztosít a tárgyalásos eljárással történő egyeztetésre, abban az esetben, ha a rendezéssel érintett területet - beruházás megvalósításának indoka miatt - a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja. A Tr. definiálja a kiemelt fejlesztési terület fogalmát, miszerint: „egy adott fejlesztés megvalósulását biztosító képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület”.

**A képviselőtestület fent jelzett határozatában döntött a fejlesztéssel érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, amely döntéssel a HÉSZ módosítása tárgyalásos eljárással történik.**

### **Partnerségi egyeztetés**

A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr. 29/A. § - ban foglalt szabályok szerint és a helyi partnerségi rendeletben foglaltak figyelembevételével történik.

## **2. AZ ELŐZMÉNYEK ÉS A KAPCSOLÓDÓ TERVEZÉSI FELADATOK**

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

2019 évben a város Településképi Arculati Kézikönyvének (a továbbiakban: TAK) és településképi védelméről szóló rendeletének (a továbbiakban: TR) megállapítása is megtörtént.

A Dabas 2622 hrsz-ú és a telekalakítással létrejövő mintegy összesen 6600 m<sup>2</sup> területű ingatlantestre vonatkozó HÉSZ-ben meghatározott egyes beépítést meghatározó előírások, - ezen belül kiemelten az épületek elhelyezésének a szabályozása, - nincsenek összhangban sem a kialakítani tervezett telek adottságaival, sem a beruházással tervezett beépítéssel, ennek okán - a beruházást megelőzően - a HÉSZ kis mértékű módosítása szükséges.

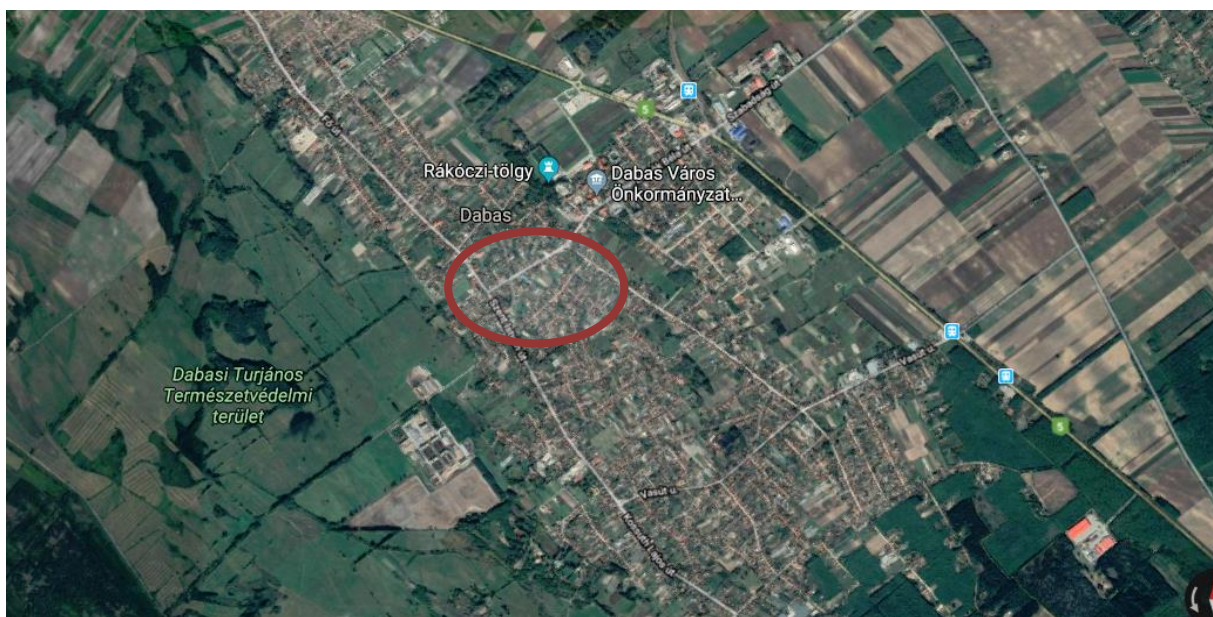
A tervezett módosítással összefüggésben a TAK és a TR módosítása nem indokolt.

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

#### 3.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése

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

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

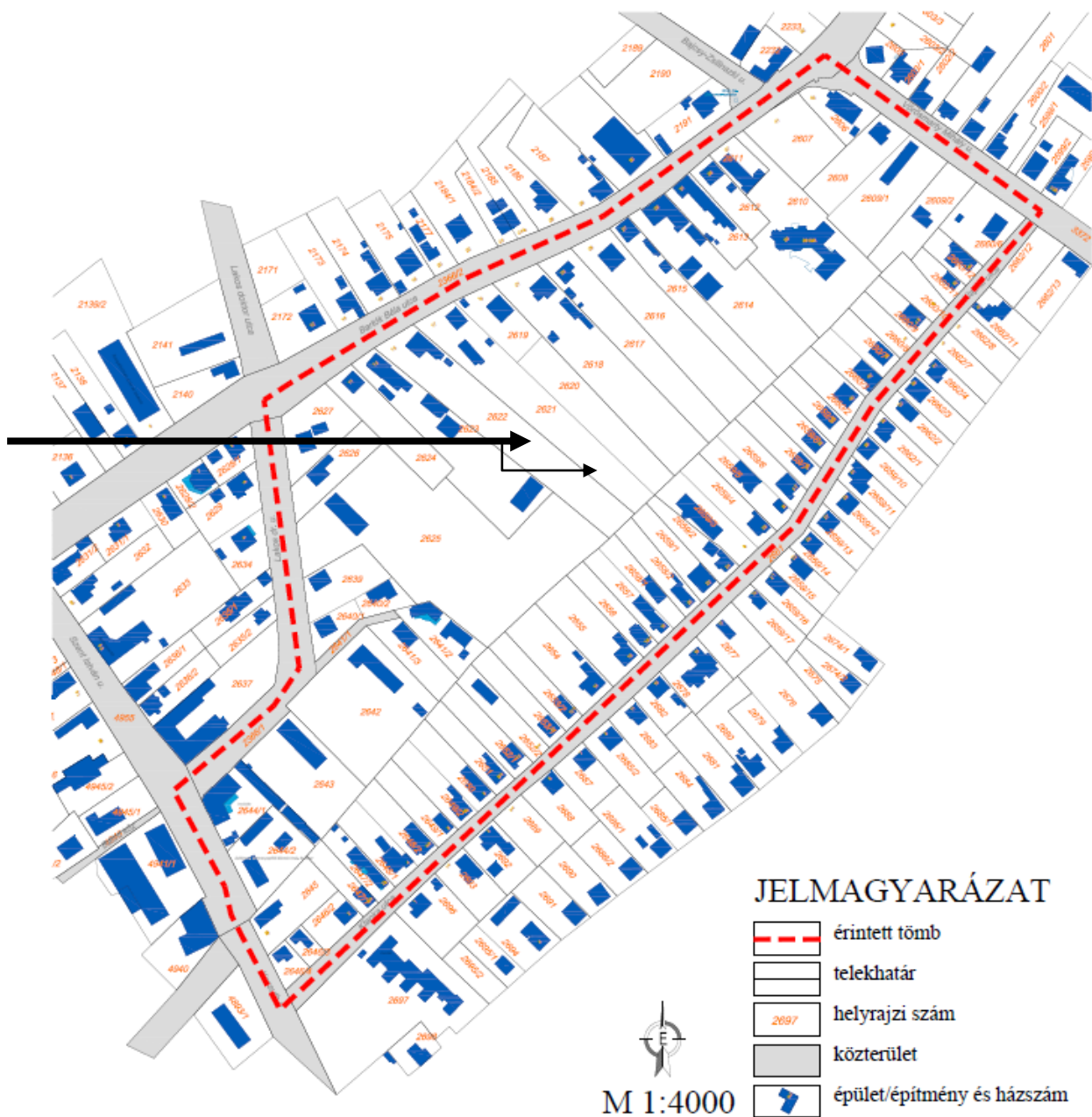


*Gyóni városrész, Bartók Béla út – Vörösmarty utca – Klapka utca – Szent István út – Lakos Dr. utca által határolt telektömb*

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



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



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

### 3.2. A fejlesztési terület bemutatása, beépíttség

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

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



*2623 hrsz-ú szomszédos telek és beépítése*



*2622 hrsz-ú szomszédos telek és beépítése*



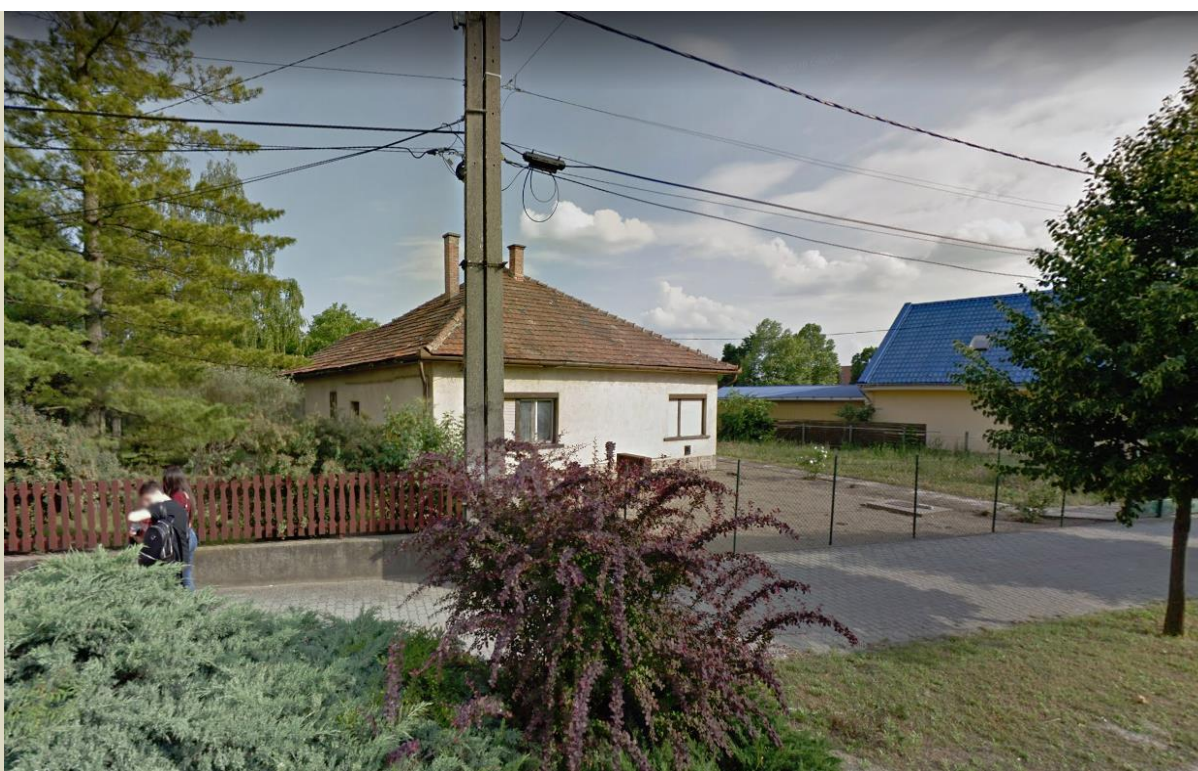
*2622 hrsz-ú szomszédos telek fejlesztési területéhez csatolandó telekrész*



2623 hrsz-ú telek



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



6222 hrsz-ú telek, fejlesztési terület

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

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

### **3.3. A fejlesztési terület telekadatai**

A hiteles földhivatali alapadatok felhasználásával.

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

### **3.4. Közműellátás**

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

### **3.5. Közlekedési kapcsolatok**

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

## 4. A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE

A településeken tervezett fejlesztések, beruházások lehetőségét alapvetően a hatályban lévő magasabb szintű tervek határozzák meg. Dabas város településrendezési eszközei részleges módosításának területrendezési szempontú elemzése érdekében az alábbi területrendezési terveket kell megvizsgálni:

- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (OTrT)
- Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 5/2012. (V.10.) önkormányzati rendelete Pest Megye Területrendezési Tervéről (PmTrT)

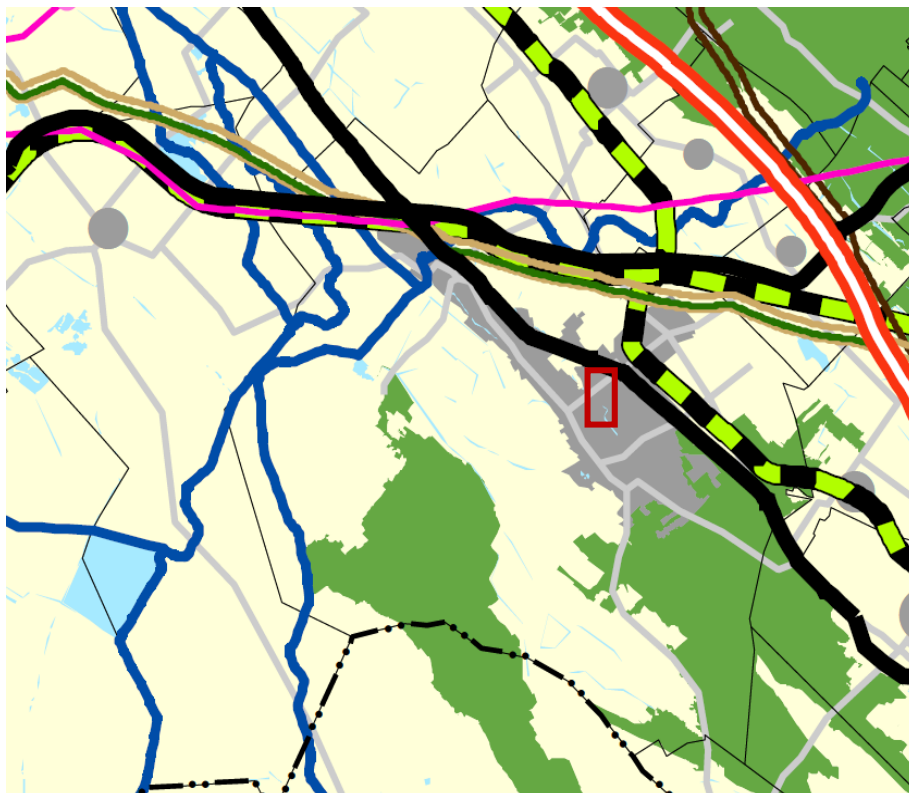
A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 5. §-ának c) pontja kimondja: a „területrendezési terv: az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú, illetve nagy távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt elhelyezését és a területfelhasználás rendszerét, optimális hosszú távú területi szerkezetét;...”

E két magasabb szintű jogszabály jelentős mértékben meghatározza a települések területhasználati lehetőségeit, műszaki infrastruktúra-hálózatait, amelyeket a településrendezési tervek készítése és módosítása során figyelembe kell venni.

### ➤ Országos Területrendezési Terv

#### 2. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE

#### RÉSZLET AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV SZERKEZETI TERVÉBŐL (AZ ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE)



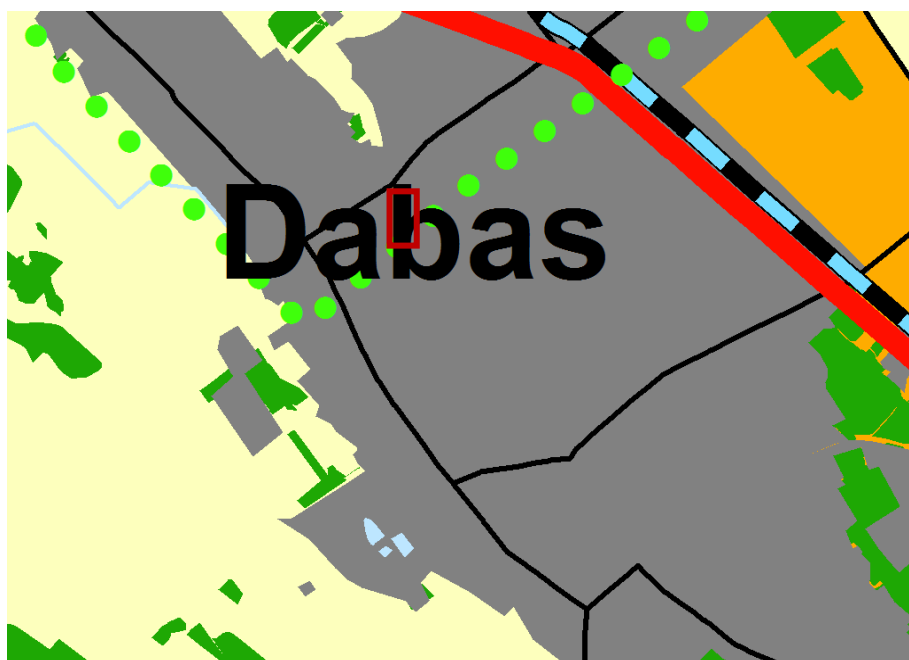
Az OTrT Szerkezeti tervlapja szerint Dabas város közigazgatási területének fejlesztéssel érintett területe **települési térségbe** tartozik. A tervezési területet országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elem nem érinti.

➤ **Pest Megye Területrendezési Terve**

**2. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV**

**RÉSZLET A PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVÉBŐL**

(A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE)



A PMTrT Szerkezeti tervlapja szerint Dabas város közigazgatási területének szóban forgó, - fejlesztéssel érintett - területe **városias települési térségbe** tartozik. A tervezési területet országos és megyei jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elem nem érinti.

A hatályos területrendezési tervek a fejlesztéssel érintett területet települési illetve városias települési térségben határozzák meg, amely területen a szóban forgó fejlesztést biztosító területfelhasználás korlátozás nélkül fenntartható.

A hatályos településszerkezeti terv - az abban meghatározott területfelhasználás és egyéb szerkezeti elemek - jelen eljárásban nem módosulnak, így a tervezetben a területrendezési tervek további elemzése sem indokolt.

A tervezett HÉSZ módosítás a hatályos területrendezési követelményekkel összhangban van.

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

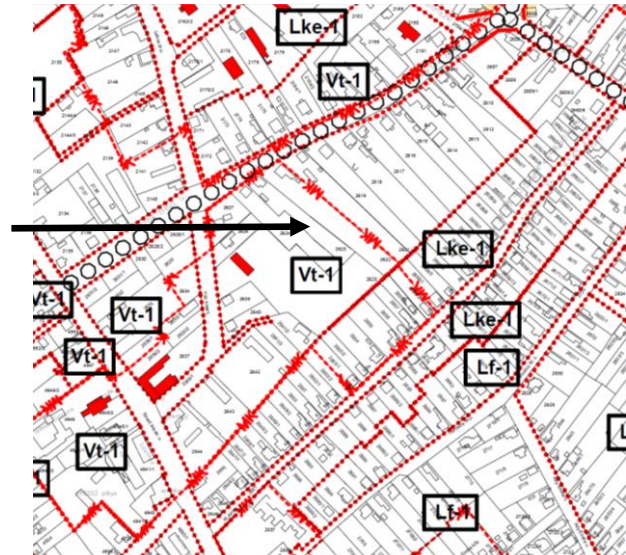
### 5.1. Hatályos településrendezési eszközök

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

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

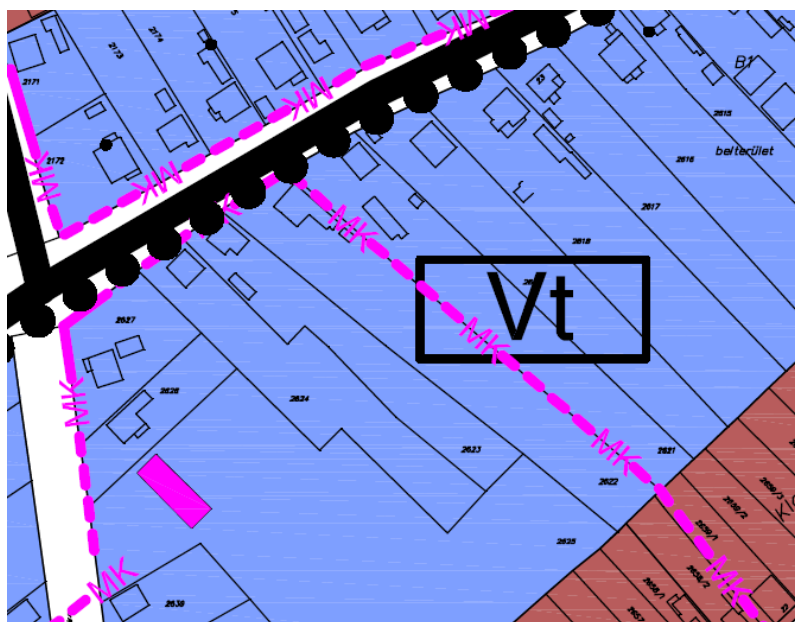


*Dabas hatályos Településszerkezeti Tervének kivonata*



*Dabas Helyi Építési Szabályzatának ezen belül Szabályozási Tervének kivonata*

## ➤ Településszerkezeti terv



### Jelmagyarázat:

		TELEPÜLÉSI MELLÉKÚT (ORSZÁGOS MELLÉKÚT)
		KERÉKPÁRÚT
LAKÓTERÜLET		
		KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
		KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
		FALUSIAS LAKÓTERÜLET
		TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM		
		MŰEMLEK
		MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA
		HELYI VÉDELME ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNY TERÜLET

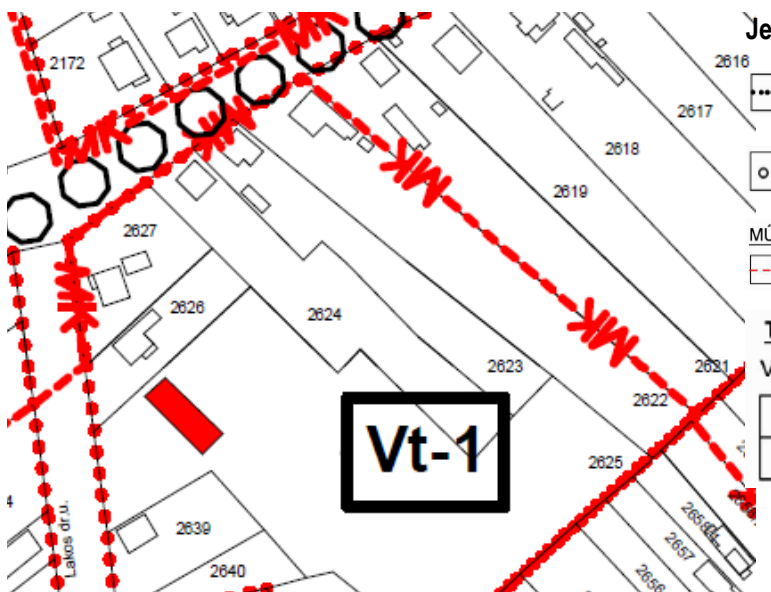
a településszerkezeti terv szerkezeti tervének kivonata és jelkulcs

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

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

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

## ➤ Szabályozási Terv



### Jelmagyarázat:

	ÖVEZET HATÁR		
	SÉTALÓÚT		
MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM			
	MŰEMLEK, MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA		
<b>TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET</b>			
Vt-1			
<table border="1"><tr><td>K</td><td>45</td></tr></table>	K	45	
K	45		
<table border="1"><tr><td>K, 7,5</td><td>500</td></tr></table>	K, 7,5	500	
K, 7,5	500		

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

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

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

A szabályozási terv megállapításai a szóban forgó beruházás megvalósítását lehetővé teszik, így annak módosítása a beruházás megalapozására nem indokolt. Folyamatban van a hatályos helyi építési szabályzat teljeskörű felülvizsgálata, új helyi építési szabályzat kidolgozása, ennek során a műemléki környezet lehatárolásának a felülvizsgálata javasolt.

➤ **Helyi Építési Szabályzat releváns előírása**

## 2/A.§

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

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

## 3. §

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

...

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

...

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

...

## 15. §

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

## 4.§

- (3) A kertvárosias, falusias lakóövezetek területén jellemzően oldalhatáros v. szabadonálló, a kialakultnak megfelelően utcavonalon álló v. előkertes épületek építhetők. Az új lakótömbök min 5,0 m-es előkertekkel építhetők be.

4. Különálló járműtároló, gazdasági építmény az Lke-4, Lke-3 és Lke-2 övezetek területén nem helyezhető el, a többi övezetben csak a telek hátsó felében.
5. A kisvárosias övezetekben növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor, üvegház, komposztáló nem helyezhető el, a kertvárosias övezetben csak a saját igény kiszolgálásának mértékéig.
8. Az építmények melletti feltöltés (rendezett terepszint) max 1,5 m lehet.
9. A lakóterületeken közterülettel határosan legfeljebb 2,0 m magas kerítés létesíthető az Lke és Lf övezetekben.

13. Az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során nem kell figyelembe venni az adott építési övezetben meghatározott „a telek megengedett legkisebb kialakítható területe” szabályozót.

15. **Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, lakóterületi építési övezetbe nagymélységű telkek esetében, ha a telek mélységi mérete meghaladja az 50 m-t, főrendeltetési egység számára figyelembe vehető építési hely mélysége 40 m-nél hosszabb nem lehet.** <sup>47</sup>

## 15. §

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

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

## 16.§

### 16.§. Vt-1 jelű övezet

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

## 54.§

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

## 62.§

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

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

---

A helyi építési szabályzat tervezett módosításával összefüggésben a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet nem tartalmaz ajánlást illetve rendelkezést.

## **6. TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK**

### **6.1. Természetvédelem**

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

### **6.2. Zöldfelületi rendszer**

A fejlesztés művelés alól kivett építési telkeket foglal magában. A meglévő és a tervezett zöldfelületi rendszer magántulajdonban van.

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

A zöldfelületek kialakításával kapcsolatos előírásokban módosítás nem tervezett.

## 7. A TERVEZETT BERUHÁZÁS BEMUTATÁSA

Dabas 2622 hrsz-ú beépített telken (illetve a 2621 hrsz.-ú telek egy részének telekalakítással történő bevonásával) a beruházó többlakásos társasházak telepítését tervezi.

### 7.1. Javasolt telekalakítás

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

### A meglévő telkek térmértéke

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

### A tervezett telekalakítás



Méter Bt.  
2370 Dabas, Bartók B. u. 57.  
Tel/Fax: 06.23.360.498  
www.foldmeres.eu

Munkaszám: 3/2019

Dabas  
belterület

Adatszolgáltatás iratószáma: 2-212/2019

E: ...../2019. .... /2019

Címkoordináták

Hrsz.	Psz.	Y	X
2621	1	670313	204517
2622	1	670287	204501
2621	2	670330	204514
2621	3	670343	204487
2621	4	670352	204502

### VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2621, 2622 helyrajzi számú földrésztelkek határrendezéséről

M = 1:1000

Változás előtti állapot					Változás utáni állapot					Mégjegyzés
Hrsz.	Alrészlet jel	Terület m <sup>2</sup>	AK		Hrsz.	Alrészlet jel	Terület m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
2621	kivett lakóház, udvar	0.4154	-		2621	kivett lakóház, 2 db mellékép. udvar	0.1628	-	Vezetékjog 32 m <sup>2</sup> -re (VMB-219/2011) Jog: ELMŰ Hálózati Kft., 1132 Bp, Váci út 72-74, III/9. 62224/2011.12.12.	- 2258 m <sup>2</sup>
2622	kivett beépítetlen terület	0.4342	-		2622	kivett beépítetlen terület	0.0600	-	Vezetékjog 22 m <sup>2</sup> -re (VMB-216/2011) Jog: ELMŰ Hálózati Kft., 1132 Bp, Váci út 72-74, III/4. 62225/2011.12.12.	+ 2258 m <sup>2</sup>
Összesen:		0.8526			Összesen:		0.8526			

A változás akaratának megfelelően történt:

.....  
.....  
.....  
.....

Készítette: Dabas, 2019. február 27.

A vázrajz méreteinek levételére nem alkalmas.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésről számított egy évig hatályos.

Dabas, 2019. .... no ..... nap

P.H.

Záradékoló: .....



Változási vázrajz tervezete, forrás: Méter Bt.



Méter Bt.  
2370 Dabas, Bartók B. u. 57.  
Tel/Fax: 06 28 360 489  
www.meterbt.hu

Munkaszám:

3/2019

Dabas  
belterület

Adatszolgáltatás iratszámja:  
2-212/2019

## TELEKALKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 2621, 2622 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

EOV  
M=1:1000



Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható.  
A feltüntetett méretek a helyszíni állapotra vonatkoznak.

Terület változás után:  
2621 hrsz - 1926 m<sup>2</sup>  
2622 hrsz - 6600 m<sup>2</sup>

Készítette: Dabas, 2019. február 27.

Beépítettség változás előtt:  
2621 hrsz - 7,62 %  
2622 hrsz - 0,00 %

HÉSZ  
Közmérő lg száma: 7127/2010

Beépítettség változás után:  
2621 hrsz - 16,56 %  
2622 hrsz - 0,00 %

Telekalakítási helyszínrajz tervezete, forrás: Méter Bt.

### A javasolt telekalakítás utáni területi mérleg

hrs.	fekvés	művelési ág	terület m <sup>2</sup>	tulajdonos	egyéb bejegyzett jogok
2622	belterület	kivett lakóház, udvar	4342 + 2258 = 6600	magántulajdon	ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog 22 m <sup>2</sup> -re
2621	belterület	kivett lakóház, udvar	4184 - 2258 = 1926	magántulajdon	ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog 22 m <sup>2</sup> -re

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

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

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

### Összegzés:

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

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

## **7.2. Javasolt beépítés**

A beruházás építészeti tervezését Ligetvári István és Ligetvári Dorottya építészek végzik. A fejezet az építészek által adatszolgáltatott beépítési javaslat illetve látványterv alapján került kidolgozásra.

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

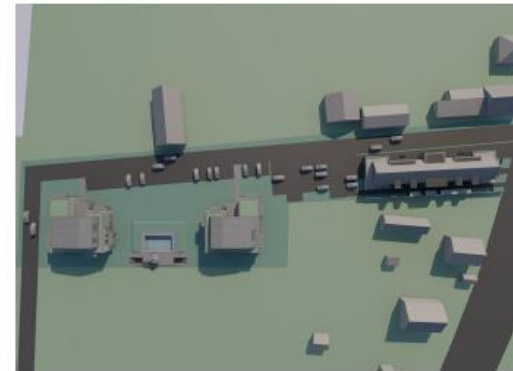
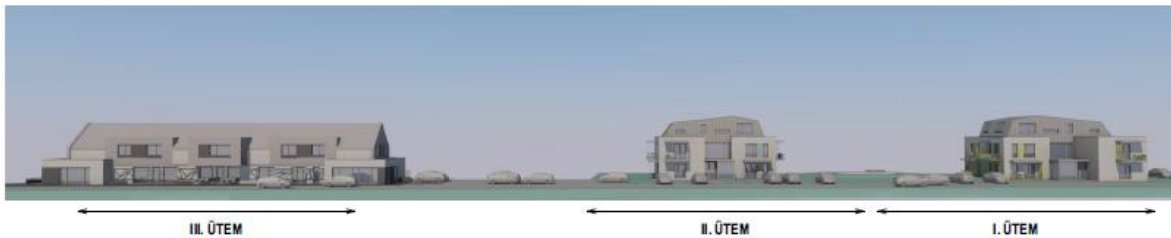
- 2 lakó rendeltetésű épületben: 2 × 10 lakás,
- 1 vegyes rendeltetésű épületben: 5 kereskedelmi – szolgáltató egység (üzlet) és 4 lakás vagy 4 iroda rendeltetés.

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

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

A telken közös tulajdonú úszómedence kialakítása is tervezett.

***A tervezett beépítés látványtervei***



**MEGJEGYZÉS:**

A közös homlokzati nyílászárók nem déli és élt a külsőbe belépő ajtókat zárják le! Az ajtókat a helyükön kell helyezni! Nem kell elmozdítani! A nyílászárók nyílászáróját a megrendelővel egyeztetni szükséges!

A gépészeti és elektronikus átírások, illetve az ábrák világos közzétételre gépészeti és elektronikus kivételt tartó nyílászárókkal történjenek!

Az épület külső szegélyek, járatok, kavicsok, beton tepsők, pontos kiállítás a kerítés szélére a megrendelővel való egyeztetés alapján történjen!

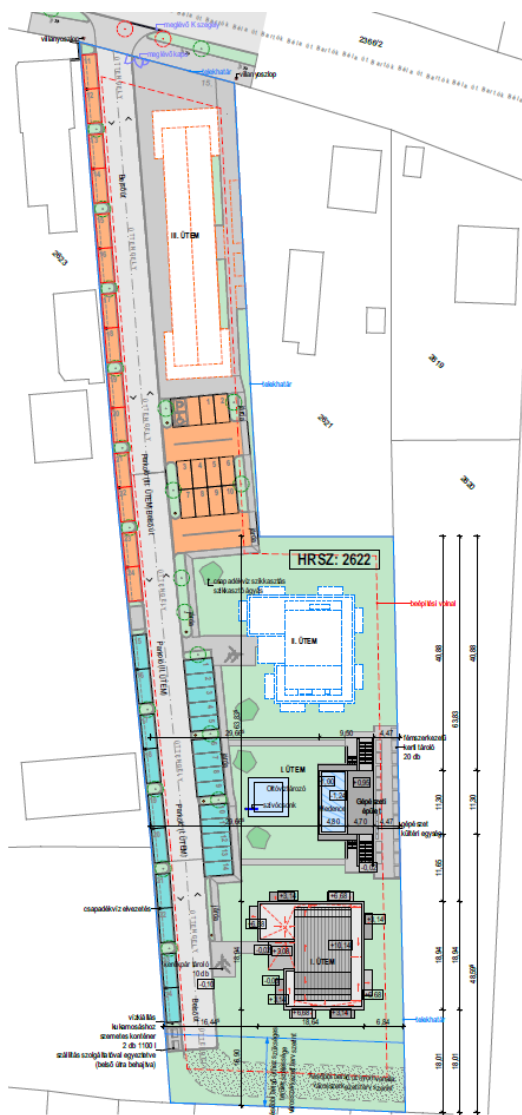
A mértékek a helyszínen ellenőrzendő!

A tervvel való ellátás csak a tervvel hozzájárulással történhet!



<p>Projekt: <b>Park-M Garden Bt.</b> 3043 Egyházasközpont, Rákóczi u. 40. Képviselő: <b>Mészáros Roland</b></p>		<p>tervező: <b>LIGETVÁRI ISTVÁN</b> OH, építésszámítók - É/13-0091 2370 Dabas, Lakos Dr. utca 26.</p>		<p><b>A</b> <b>ÉPÜLET</b></p>
<p>Előzetes munkák: <b>LIGETVÁRI DOROTTYA SÁRA</b></p>		<p>Előzetes munkák: <b>HAHN LÁSZLÓ</b> 706-9443</p>		
<p>Terveztársak, helyszíni: <b>TÁRSASHÁZ - A ÉPÜLET</b> <b>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI</b> <b>TERVDOKUMENTÁCIÓ</b> 2370 Dabas, Bartók Béla út Hrsz.: 2622</p>		<p>Előzetes munkák: <b>JASPER ANDOR</b> 13-15337</p>	<p>Előzetes munkák: <b>SZABÓ PÁL ZOLTÁN</b> VI-1-0-9975</p>	<p>Terveztársak: <b>FENYVESI ZSOLT</b> 01-14166 TUÉ</p>
<p><b>TÖMEG</b> <b>MODELL</b></p>		<p>Terveztársak: <b>ENGEDÉLYEZÉSI</b> <b>TERV</b></p>		<p>Méretarány: <b>M=</b></p>
		<p>Dátum: 2019 március</p>		<p>Regisztráció: <b>E-15</b></p>

A tervezett beépítés helyszínrajza I. ütem (kivonat)



A tervezett beépítés helyszínrajza I. – és II. ütem (kivonat)



Megbízó: <b>Park-M Garden Bt.</b> 3043 Egyházasszénelég, Rákóczi utca 40. Képviseli: Mészáros Roland	Tervező: <b>LIGETVÁRI ISTVÁN</b> okl. építésmérnök - É/1 13-0091 2370 Dabas, Lakos Dr. utca 26.		<b>B</b> <b>ÉPÜLET</b>	
	Építész munkatárs: <b>LIGETVÁRI DOROTTYA SÁRA</b>			
Tervezés tárgya, helyszíne: <b>TÁRSASHÁZ - B ÉPÜLET</b> <b>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI</b> <b>TERVDOKUMENTÁCIÓ</b> 2370 Dabas, Bartók Béla út Hrsz.: 2622	Stalkus tervező: <b>HAHN LÁSZLÓ</b> T/06-0443	Épületgépész tervező: <b>JASPER ANDOR</b> 13-15337	Belsőmos tervező: <b>SZABÓ PÁL ZOLTÁN</b> V-T-01-9975	Tűzvédelem: <b>FENYVESI ZSOLT</b> 01-14166 TUÉ
	Terv megnevezése: <b>B HELYSZÍNRAJZ</b>		Tervező: <b>ENGEDÉLYEZÉSI</b> <b>TERV</b>	Méretarány: M=1:500
			Dátum: 2019 április	

## A tervezett beépítés legfőbb adatai

### BEÉPÍTÉSI ADATOK:

Övezeti besorolás: Vt-1  
Településközponti vegyes terület  
Beépítés: szabadon álló  
Telek helyrajzi száma: **2622**

Telek területe: **6 600 m<sup>2</sup>**

Társasház bruttó alapterülete (I.ütem): **309,84 m<sup>2</sup>**  
Gépészeti épület bruttó alapterülete: 53,11 m<sup>2</sup>  
Medence bruttó alapterülete: 67,83 m<sup>2</sup>

II. ütem épületének bruttó alapterülete: 309,84 m<sup>2</sup>  
III. ütem épületének bruttó alapterülete: 442,35 m<sup>2</sup>

Beépített bruttó alapterület összesen (I.+II.+III.ütem) : **1062,03 m<sup>2</sup>**

**Beépítettség (összes): 16 % < 45% megfelelt**  
Zöldfelület: 2115,16 m<sup>2</sup>  
**Zöldfelületi arány: 32 % > 10% megfelelt**

**Építménymagasság: 6,73 m < 7,50 m megfelelt**  
(I. és II. ütem épülete)

### S Z I N T E K :

**+0,00 m = +100,80 mBf**

Lakóépület: padlóvonal +0,00 m / +3,08 m / +6,24  
attika +6,68 m  
csatlakozó külső burkolat -0,02 m  
csatlakozó terepszint -0,05 m

Gépészeti padlóvonal -2,01 m  
épület: attika +0,95 m

Medence: padlóvonal -1,24 m  
perem +1,00 m

✓ **Az épületek bruttó alapterülete összesen (m<sup>2</sup>) = 309,84+442,35+53,11**

A telek tervezett beépítettsége: **16 %**

A Vt-1 jelű építési övezetben „a **legnagyobb beépítettség 40 %**”, a tervezett beépítettség ~ 16,0 %, így a telalakítás során kialakuló építési telken tervezett beépítés a helyi építési szabályzat előírásainak megfelel.

- ✓ **A kialakítani tervezett zöldfelületek területe** összesen 2115,16 m<sup>2</sup>

A telek tervezett **zöldfelületi lefedettsége**:  $2115,16/6600 = 32 \%$

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

- ✓ A tervezett beépítés tekintetében a legnagyobb építménymagasság értéke 6,73 m , egy épületnél sem éri el a 7,5 métert.

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

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

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

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

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

4) **Az építési övezetek előírásainak értelmezése:**

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

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

#### **Összegzés:**

**A HÉSZ alaprendelkezéseit – az épület elhelyezés szabályozásának és a „kialakult” magassági paraméternek a kivételével – a tervezett beépítéssel, burkolt felületek és zöldfelületek kialakításával összefüggésben nem indokolt módosítani.**

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

#### **A HÉSZ egyéb előírásainak megfelelőségének ellenőrzése, és a módosítási javaslatok**

Az alábbi táblázatban jelölésre „mód-..” jelöléssel kerültek meghatározásra a beruházással összefüggésben szükségessé váló módosítások, korrekciók, illetve a magasabb szintű előírásokkal ellentétes követelmények

amelyeket a HÉSZ módosítása során mindenképpen módosítani kell. (A módosítással kapcsolatos szakmai javaslatokat a következő fejezet tartalmazza.)

2/A. §	„2/A.§ (1) Telket alakítani, telekhatárt rendezni az általános szabályoknak megfelelően csak úgy szabad, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a telkek közterületi vagy magánúti csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.	✓
	(2) Telekalakításkor – az általános szabályok figyelembe vétele mellett – ha egy érintett telek mérete meghaladja az építési övezetre, övezetre vonatkozó legkisebb telekméret 8 szorosát, illetve ha gazdasági területi építési övezetben lévő telek területét új közterületi út vagy magánút érinti telekalakítási tervet kell készíteni. A telekalakítási tervet az általános szabályok szerint úgy kell elkészíteni, hogy az a telket érinti utak és közművek kialakítására vonatkozóan a telekalakítási terv a településrendezési szerződés alapjául is szolgálhasson.	mód-1
3. §	Az építési övezetek előírásainak értelmezése:	✓
	a) A kialakult beépítési mód (K) az építési telek méreteinek, elhelyezkedésének és a környezet kialakult beépítésének együttesen megfelelő beépítési lehetőséget jelöli: Lehet oldalhatáron álló, szabadonálló, ikres vagy zártosú beépítés.	✓
	b) Kialakult építmény magasság (K) övezeti jelölések esetén a beépített környezetbe illeszkedés a meghatározó. A (K) mellett szereplő építménymagasság a maximális értéket jelöli.	mód-2
	c) Az övezetekben megadott telekterület az új telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telket jelöli.	✓
	d) Az előkertre, építési vonalra vonatkozóan az egyes építési övezetek előírásai rendelkeznek. Az oldalkert szélessége nem lehet kevesebb az övezetre előírt legnagyobb építménymagasság felénél, ill. 4 m-nél, a hátsókert 6 m-nél.	✓
	5) Terepszint alatti létesítmény (pl.: gépkocsitároló) külső megközelítése és bejárata csak az utcavonaltól 10 m-rel beljebb lévő homlokzaton létesíthető.	✓
	6) Magastetős építmények esetén a magastető hajlásszöge a kialakult beépítési környezethez alkalmazkodva választható meg.	mód-3
	7) Az övezetek területén az OTEK szerinti létesítményeket lehet elhelyezni.	✓
	19) 14 m-nél szélesebb telek beépítése esetén a beépítési oldalon min. 0,5 m-t el kell hagyni az épület és a telekhatár között.	✓
	21) Homlokzati égéstermék kivezetést a telekhatártól min. 3 m-re lévő falon lehet elhelyezni.	mód-4
	27) Kettőnél több lakás kialakítása esetén a főépítész előzetes véleményét az építési engedély kérelemhez csatolni kell.	mód-5
4. §	(3) A kertvárosias, falusias lakóövezetek területén jellemzően oldalhatáros v. szabadonálló, a kialakultnak megfelelően utcavonalon álló v. előkertes épületek építhetők. Az új lakótömbök min 5,0 m-es előkertekkel építhetők be.	
	5. A kisvárosias övezetekben növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor, üvegház, komposztáló nem helyezhető el, a kertvárosias övezetben csak a saját igény kiszolgálásának mértékéig.	✓
	8. Az építmények melletti feltöltés (rendezett terepszint) max 1,5 m lehet.	✓
	9. A lakóterületeken közterülettel határosan legfeljebb 2,0 m magas kerítés létesíthető az Lke és Lf övezetekben.	✓
	13. Az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során nem kell figyelembe venni az adott építési övezetben meghatározott „a telek megengedett legkisebb kialakítható területe” szabályozót.	✓
	15. Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, lakóterületi építési övezetbe nagymélységű telkek esetében, ha a telek mélységi mérete meghaladja az 50 m-t, főrendeltetési egység számára figyelembe vehető építési hely mélysége 40 m-nél hosszabb nem lehet.	mód-6
15. §	2. A vegyes övezetek területén elsősorban intézmények és lakóépületek helyezhetők el.	✓
	3. A kialakult építési telkeknél elvi építési engedélyt kell készíteni főépítési véleményezéssel.	mód-7
	4. A Bartók Béla u. mentén az egyes szakaszok beépítési módjára a szabályzat melléklete ad javaslatot.	mód-8
	5. Az építési vonalat a kialakult beépítésnek megfelelően kell megállapítani.	mód-9
	6. Az övezetek területén új ipari üzemi jellegű gazdasági telephely nem létesíthető.	✓
	7. A telekterület legalább 10%-át összefüggő zöldfelületként kell kialakítani.	✓

	<p>8. Fő utcai-főtérfi rehabilitáció területén az előkert mérete -a Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkek kivételével -nem lehet kisebb 5,0 m-nél, az építési vonalat a környezeti beépítés és a várható átépítési ütem figyelembe vételével elvi építési engedélyezési eljárás alapján kell megállapítani. A fiutcai-fitérfi rehabilitáció területén utcai és az előkert mélységében oldalsó kerítés nem létesíthető. Amennyiben a kialakuló előkertet közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként alakítják ki, és ennek működtetéséről írásos megállapodást kötnek az önkormányzattal, a fiutcai-fitérfi rehabilitációval érintett telkek területén az építési övezeti paraméterek (legnagyobb beépítettség, legnagyobb bruttó szintterületi mutató, legkisebb zöldfelületi mutató) 10%-os eltéréssel, kedvezményes értékekkel vehetik figyelembe. Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkeken a legnagyobb bruttó szintterületi mutató 2,0 kedvezményes értékkel vehető figyelembe.<sup>1</sup></p>	-												
16. §	<p style="text-align: center;"><b>Vt-1 jelű övezet</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Övezeti jel</td> <td>Vt-1</td> </tr> <tr> <td>Legnagyobb szintterületi mutató</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Beépítési mód</td> <td>K</td> </tr> <tr> <td>Legnagyobb beépítettség (%)</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>Legnagyobb építmény magasság (m)</td> <td>K, 7,5</td> </tr> <tr> <td>Legkisebb kialakítható telekterület (m<sup>2</sup>)</td> <td>500</td> </tr> </table>	Övezeti jel	Vt-1	Legnagyobb szintterületi mutató	1,0	Beépítési mód	K	Legnagyobb beépítettség (%)	45	Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 7,5	Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	500	<b>mód-10</b>
Övezeti jel	Vt-1													
Legnagyobb szintterületi mutató	1,0													
Beépítési mód	K													
Legnagyobb beépítettség (%)	45													
Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 7,5													
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	500													
54. §	<p>4. A kisvárosias és vegyes övezetekben, a városközpontban és a régi főútca mentén minden építési tevékenységet, a helyi védett épületeket és azokkal szomszédos telkeket érintő építéseket a városi főépítéssel véleményeztetni kell. Az építési engedélyezési tervekhez mellékelni kell a 2-2 szomszédos épület homlokzatait ábrázoló mérethelyes utcaképrészletet. A Bartók B. út és a régi főútca mentén az építési engedélyezési tervekhez homlokzatszínezési terveket is mellékelni kell.</p>	<b>mód-11</b>												
62. §	<p>(1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületeken a szennyvíz csak közcsonnába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcsonnába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.</p>	✓												

## 8. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

### 8.1. A szabályozási terv javasolt módosítása

A hatályos szabályozási terv módosítása a beruházással összefüggésben közvetlenül nem indokolt, a településrendezési vizsgálatból azonban az alábbi szakmai javaslatok következnek, amely javaslatokat az új helyi építési szabályzat folyamatban lévő kidolgozása során javasolt figyelembe venni:

- a 2622 hrsz-ú telket érintően a TSZT-n és SZT-n jelölt műemléki környezet jelölés felülvizsgálandó;
- javasolt kidolgozni a módosítással érintett tömb feltárásának szakmai javaslatait, és ezzel összefüggésben az építési hely egyedi szabályozását,
- javasolt kidolgozni a Vt övezetekben a telkenként építhető rendeltetési egység szám (lakásszám) szabályozási javaslatait.

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

2/A. §	(2) Telekalakításkor – az általános szabályok figyelembe vétele mellett – ha egy érintett telek mérete meghaladja az építési övezetre, övezetre vonatkozó legkisebb telekméret 8 szorosát, illetve ha gazdasági területi építési övezetben lévő telek területét új közterületi út vagy magánút érinti telekalakítási tervet kell készíteni. A telekalakítási tervet az általános szabályok szerint úgy kell elkészíteni, hogy az a telket érinti utak és közművek kialakítására vonatkozóan a telekalakítási terv a településrendezési szerződés alapjául is szolgálhasson.	
	A HÉSZ 2/A. § fent is idézett (2) bekezdése alapján: telekalakítási tervet kell készíteni ha a kialakuló telekméret meghaladja az övezetre meghatározott minimális telekméter 8 – szorosát. A tervezett esetben a kialakuló telek meghaladja a 8 – szoros mértéket, de a telekalakítási eljárást és a kapcsolódó műszaki dokumentumok tartalmát nem a HÉSZ határozza meg, illetve a HÉSZ nem határozhatja meg.  <b>A telekalakítási eljárást és az ahhoz kapcsolódó műszaki dokumentumok tartalmi elemeit szabályozó HÉSZ 2/A. § (2) bekezdésében szereplő részelőírásokat törölni javasolt.</b>	mód-1
3. §	b) Kialakult építmény magasság (K) övezeti jelölések esetén a beépített környezetbe illeszkedés a meghatározó. A (K) mellett szereplő építménymagasság a maximális értéket jelöli.  A legnagyobb építménymagasság szabályozónál meghatározott „K” – hoz kapcsolódó illeszkedési előírás nem egyértelmű, jogbizonytalan.  <b>Az alkalmazási nehézségek miatt a „K” szabályozó és a vonatkozó követelmény törlése javasolt, az új helyi építési szabályzat kidolgozása során.</b>	mód-2
	6) Magastető építmények esetén a magastető hajlásszöge a kialakult beépítési környezethez alkalmazkodva választható meg.  A tetőformával kapcsolatos követelmény a Tvtv. alapján településképi követelmény. A Tvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a HÉSZ - ben meghatározott településképi követelményt 2017. december 31-ig lehet alkalmazni.  <b>A Tvtv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</b>	mód-3
	21) Homlokzati égéstermék kivezetést a telekhatártól min. 3 m-re lévő falon lehet elhelyezni.  A műszaki berendezéssel kapcsolatos követelmény a Tvtv. alapján településképi	mód-4

	<p>követelmény. A Tvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a HÉSZ - ben meghatározott településképi követelményt 2017. december 31-ig lehet alkalmazni.</p> <p><b>A Tvtv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</b></p>													
	<p>27) Kettőnél több lakás kialakítása esetén a főépítész előzetes véleményét az építési engedély kérelemhez csatolni kell.</p>	<b>mód-5</b>												
	<p>A főépítész véleményezéssel kapcsolatos előírás a Tvtv. alapján a helyi településképi védelmi rendeletben szabályozható eljárási szabály.</p> <p>A Tvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a HÉSZ - ben meghatározott településképi bejelentési illetve véleményezési eljárással kapcsolatos szabályok 2017. december 31-ig alkalmazhatók.</p> <p><b>A Tvtv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</b></p>													
<b>4.§</b>	<p><b>15. Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, lakóterületi építési övezetbe nagymélységű telkek esetében, ha a telkek mélységi mérete meghaladja az 50 m-t, főrendeltetési egység számára figyelembe vehető építési hely mélysége 40 m-nél hosszabb nem lehet.</b></p>	<b>mód-6</b>												
	<p>Az építési hely mélységi méretének szabályozása ellehetleníti a nagy méretű, és ezen belül is a nagy mélységű építési telkek racionális beépítését. (Mj.: A HÉSZ 15. § (1) bekezdése alapján az előírást a Vt övezetekre is alkalmazni kell.)</p> <p><b>Az építési hely kijelölését korlátozó előírás módosítása javasolt, a Vt-1 jelű építési övezetben lévő nagy térmértékű építési telkek beépíthetősége, és a gondozatlan tömbbelsőik felszámolása érdekében.</b></p> <p><b>A bekezdés teljes tartalmának az átfogó felülvizsgálata és módosítása szükséges az új HÉSZ folyamatban lévő kidolgozása során.</b></p> <p>Javaslat: „15) Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, - lakóterületi építési övezetbe - a Vt-1 jelű építési övezetben lévő 6000 m<sup>2</sup> – nél nagyobb építési telkek kivételével, a nagymélységű telkek esetében, ha a telkek mélységi mérete meghaladja az 50 m-t, főrendeltetési egység számára figyelembe vehető építési hely mélységes 40 m – nél hosszabb nem lehet.</p>													
<b>15. §</b>	<p>3. A kialakult építési telkeknel elvi építési engedélyt kell készíteni főépítész véleményezéssel.</p> <p>Az elvi építési engedély jogintézményt a magasabb szintű jogszabályok 2013 évben törölték.</p> <p><b>Az Étv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</b></p>	<b>mód-7</b>												
	<p>4. A Bartók Béla u. mentém az egyes szakaszok beépítési módjára a szabályzat melléklete ad javaslatot.</p> <p>A szabályzat melléklete nem ad a beépítési módra javaslatot, az előírás így értelmezhetetlen.</p> <p><b>A Jat., a JsZR. és az Étv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</b></p>	<b>mód-8</b>												
	<p>5. Az építési vonalat a kialakult beépítésnek megfelelően kell megállapítani.</p> <p>Az építési vonalat kizárólag a szabályozási terven rögzített szabályozóval lehet megállapítani, az illeszkedési szabályok alkalmazására ebben az esetben nincs mód.</p> <p><b>A Jat., a JsZR. és az Étv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</b></p>	<b>mód-9</b>												
<b>16. §</b>	<p><b>Vt-1 jelű övezet</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Övezeti jel</td> <td>Vt-1</td> </tr> <tr> <td>Legnagyobb szintterületi mutató</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Beépítési mód</td> <td>K</td> </tr> <tr> <td>Legnagyobb beépítettség (%)</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>Legnagyobb építmény magasság (m)</td> <td>K, 7,5</td> </tr> <tr> <td>Legkisebb kialakítható telekterület (m<sup>2</sup>)</td> <td>500</td> </tr> </table> <p>A legnagyobb építménymagasság szabályozónál meghatározott „K” – hoz kapcsolódó illeszkedési előírás nem egyértelmű, jogbizonytalan.</p> <p><b>A legnagyobb építménymagasság szabályozónál az alkalmazási nehézségek miatt a „K” szabályozó törlése javasolt.</b></p>	Övezeti jel	Vt-1	Legnagyobb szintterületi mutató	1,0	Beépítési mód	K	Legnagyobb beépítettség (%)	45	Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 7,5	Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	500	<b>mód-10</b>
Övezeti jel	Vt-1													
Legnagyobb szintterületi mutató	1,0													
Beépítési mód	K													
Legnagyobb beépítettség (%)	45													
Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 7,5													
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	500													

<p>54. §</p>	<p>4. A kisvárosias és vegyes övezetekben, a városközpontban és a régi főútca mentén minden építési tevékenységet, a helyi védett épületeket és azokkal szomszédos telkeket érintő építéseket a városi főépítéssel véleményeztetni kell. Az építési engedélyezési tervekhez mellékelni kell a 2-2 szomszédos épület homlokzatait ábrázoló mérethelyes utcaképrészletet. A bartók B. út és a régi főútca mentén az építési engedélyezési tervekhez homlokzatszínezési terveket is mellékelni kell.</p>	<p>mód-11</p>
	<p>A Tvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a HÉSZ - ben meghatározott településképi bejelentési illetve véleményezési eljárással kapcsolatos szabályok 2017. december 31-ig alkalmazhatók.</p> <p><b>A Tvtv. előírásai alapján az előírást törölni szükséges.</b></p> <p>Az építési engedélyekhez tartozó tartalmi követelményeket magasabb szintű jogszabály határozza meg, a követelmények kiegészítésére a HÉSZ – ben nincs mód.</p> <p><b>Az Étv. és a 312/2012. Kr. előírásainak a figyelembevételével az előírást törölni szükséges.</b></p>	

## **9. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

A módosítás a Helyi Építési Szabályzat egyes előírásainak módosítására tesz javaslatot, a módosítás a területrendezési tervekben foglalt követelményeket nem érinti. A módosítás a területrendezési tervekben foglalt követelményekkel összhangban van.

## **10. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK**

### **10.1. Tájrendezési javaslatok**

A módosítással érintett területen nem található védett természeti terület, nem része az országos ökológiai hálózatnak és nem része a NATURA 2000 területnek.

A módosítással a településszerkezeti terv nem módosul, új beépítésre szánt terület kijelölés, illetve övezeti átsorolás nem történik, ezért környezeti értékelés készítése, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt, a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása nem szükséges.

A módosítással érintett építési övezetre meghatározott „a telek zöldfelületének legkisebb mértéke” szabályozóban módosítás nem tervezett. A telek aktív zöldfelületének fennmaradása és fenntartható fejlesztése a módosítással biztosított. A telek biológiailag aktív zöldfelületeinek a fejlesztése a beruházás során kertészeti tervek alapján valósul meg.

### **10.2. Környezetalakítás**

A javasolt HÉSZ módosítások beépítésre szánt építési övezetet érintenek. A módosítás összhangban van a településképi arculati kézikönyvben foglalt célokkal, és a településképi rendeletben foglalt követelményekkel. A tervezett épületbővítés illeszkedik az épített környezethez, a kialakult településképi arculathoz.

### **10.3. Föld, víz és zajvédelem**

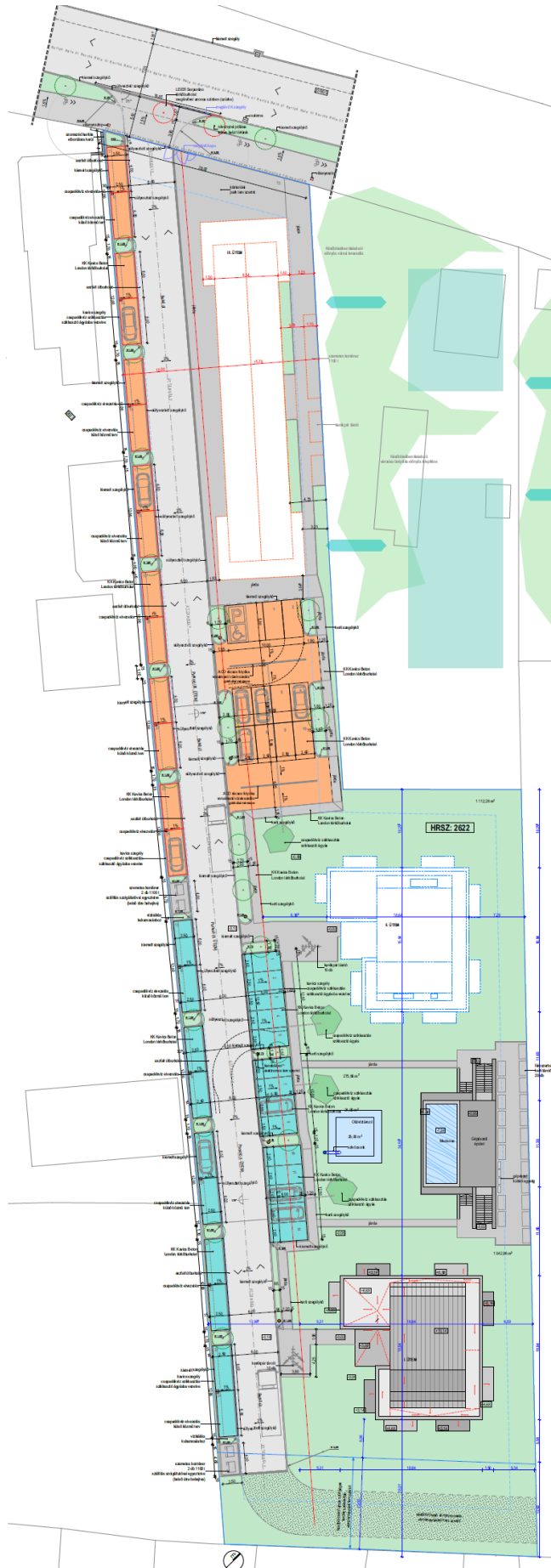
A módosítás vízbázis védőterületet és hidrogeológiai védőidomot nem érint.

A módosításnak - az egyéb jogszabályokban foglalt követelmények figyelembevételével, - nincs negatív hatása a föld felszínére, a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira.

### **10.4. Közlekedési javaslat**

A módosítás a közlekedéshálózati elem fejlesztését nem teszi szükségessé. A beruházással létrejövő beépítéshez kapcsolódó parkolási igény telken belül biztosítandó.

A telek közlekedési kapcsolatának fenntartható, és a rendeltetésszerű használatot biztosító módon történő kialakítása érdekében a telek közlekedési feltárására és a Bartók Béla út közúti kapcsolatára szaktervező Kosztolányi György ME-KÉ/I.-13-59080 úttervet készített.



Megj.: <b>Park-M Garden Bt.</b> 3043 Egyházasközpont, Rákóczi útca 40. Képvisek: Mészáros Roland	Tervező: <b>LIGETVÁRI ISTVÁN</b> okl. építész-mérnök - E/1 13-0091 2370 Dabas, Lajos D. útca 26. Építész munkatárs: <b>LIGETVÁRI DOROTTYA SÁRA</b>	Készítéskorlati számok: <b>A-Team Kft.</b> 2370 Dabas, Berényi u. 11. Felsőlevezető: <b>KOSZTOLÁNYI GYÖRGY</b> ME-KEA-13-59660	<b>B</b> <b>ÉPÜLET</b>
Tervezés helye, helysége: <b>TÁRSASHÁZ - B ÉPÜLET</b> <b>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI</b> <b>TERVDOKUMENTÁCIÓ</b> 2370 Dabas, Bartók Béla út Hrsz.: 2622	Szerkesztő tervező: <b>HÁHN LÁSZLÓ</b> T/66-0443	Építészegyező tervező: <b>JASPER ANDOR</b> 13-15337	Elektronikus tervező: <b>SZABÓ PÁL ZOLTÁN</b> V-T/01-9975
Terv megnevezése: <b>ÜTTERV</b>	Tervező: <b>ENGEDÉLYEZÉSI</b> <b>TERV</b>	Tervező: <b>ENGEDÉLYEZÉSI</b> <b>TERV</b>	Tervező: <b>FENYVESI ZSOLT</b> 01-14166 TUE
	Munkatárs: <b>M=1:200</b>	Munkatárs: <b>M=1:200</b>	Munkatárs: <b>E-15</b>
	Dátum: 2019 április		

### **10.5. Közmű javaslat**

A módosítással létrejövő beépítéshez kapcsolódó közműigény biztosításához a meglévő közműellátási hálózatok kapacitásfejlesztése nem indokolt.

### **10.6. Hírközlési javaslat**

A telek hírközlési infrastruktúrával jelenleg is ellátott, további hálózatfejlesztés a módosítás tekintetében nem indokolt.

## **11. KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK**

### **11.1. A földtani közeg és a termőföld védelme**

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

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

### **11.2. Felszíni- és felszín alatti vizek védelme**

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

### **11.3. Levegőtisztaság-védelem**

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

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

### **11.4. Zaj- és rezgés elleni védelem**

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

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

### **11.5. Hulladékkezelés**

Dabas teljes közigazgatási területén megoldott a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása és a szelektívgyűjtés rendszere is kiépült. A folyékony hulladék kezelése a város saját szennyvíztisztító telepén történik.

## **12. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ**

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

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

*Budapest, 2019. február*

## 13. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2019. (.....) önkormányzati rendelete  
a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2016. (VI.22.) sz.  
önkormányzati rendelet módosításáról**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés c) pont és 32. § (6) bekezdése c) pont szerinti eljárásban, a 9. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével Dabas Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2016. (VI.22.) sz. rendeletét a következők szerint módosítja:

**1.§** Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2006. (VI. 22.) sz. rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 4. § (15) bekezdésében az „övezetbe a” szöveg helyébe a „övezetbe - a Vt-1 jelű építési övezetben lévő 6000 m<sup>2</sup> – nél nagyobb építési telek kivételével, a” szöveg lép.

**2. §** A HÉSZ 15. § - a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A Bartók Béla út – Vörösmarty utca – Klapka utca – Szent István út – Lakos Dr. utca által határolt telektömbben a 60,0 méter telekmélységet meghaladó építési telkek esetében a hátsókert legkisebb mértéke 12,0 méter, ezen hátsókertek területén építményt elhelyezni nem lehet.”

**3.§** Hatályon kívül kerül a HÉSZ

- a) 2/A. § (2) bekezdése,
- b) 3. § (6), (21) és (27) bekezdése,
- c) 15. § (3), (4) és (5) bekezdése,
- d) 16. § - ban lévő táblázat 5. sorában a „K”, szövegrész,
- e) 54. § (4) bekezdése.

**4. §** (1) E rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Kihirdetés napja: 2019. ...

.....  
**Kószegi Zoltán**  
polgármester

.....  
**Rigóné dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

## 14. MELLÉKLET

### A 276/2018. (XI.22.) számú Képviselő-testületi határozat

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE  
Dabas, Szent István tér 1/b.

Szám: HIV/12- 229/2018.

#### K I V O N A T

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2018. november 22-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

**Kihagyva a kihagyandók.**

**A Képviselő-testület 9 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

#### 276/2018 (XI.22.) számú ÖK. HATÁROZAT

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

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

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

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

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

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

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

Az önkormányzat a programmal és feladatcsomaggal kapcsolatos összes költséget a kérelmezőre hárítja azzal, hogy ezt az önkormányzat egy településrendezési szerződésben rögzíti a kérelmező és a tervanyagot készítő felek között.

További feltétel, hogy mivel a zöldfelületek arányával kapcsolatos HÉSZ szabályozást nem tartja a Képviselő-testület kielégítőnek, így a kérelmező és a tervező a HÉSZ-ben előírt 10%-os zöldfelületi aránynál jóval magasabb zöldfelületi mutatót építsen be a programba.

A fentieket abban az esetben támogatja az önkormányzat, hogyha a tervezési folyamat során sem kerül felszínre olyan tény, ami azt igazolná, hogy ez az önkormányzat érdekeivel ellentétes lenne.

Határidő: 2018. november 30.

Felelős: polgármester

Kmf.

  
Rigóné dr. Roicsik Renáta  
jegyző



  
Kőszegi Zoltán  
polgármester