

**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

Dabas, Szent István tér 1/b.

Szám: HIV/12-275/2024.

**JEGYZŐKÖNYV**

**Készült:** Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. november 28-án megtartott rendes nyílt üléséről.

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

**Jelen vannak**

Képviselő-testület tagjai:

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

**Meghívottak:**

Rigóné dr. Roicsik Renáta jegyző	megjelent
Dabasi Járási Hivatal vezetője	nem jelent meg
Dr. Halász Géza Szakorv. Rendelőint.	nem jelent meg
Dabas-Sári Óvoda	nem jelent meg
Dabasi Egyesített Óvodák	nem jelent meg
Kossuth Művelődési Központ	nem jelent meg
D.Cs.Gy.Sz.Központ.	Berchi Anita
Rem.Fogy. Napköziotth.	Erdős Csilla
GYIÖK elnöke	Pokornyik Lilla
SSZÖK elnöke	Csernák Józsefné
DVRNŐ elnöke	Oláh Gézáné
DIK vezetője	Csernák Rozália
Daköv Kft.	Marozsi Tamás
Dabas Sportcsarnok Nonprofit Kft.	Újvári Tibor
NHSZ Ökot Kft	megjelent
NHSZ Dabas Kft	nem jelent meg
	nem jelent meg

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

Tisztelettel köszönti a megjelenteket és megállapítja, hogy az ülés határozatképes, mivel 11 fő képviselő megjelent.

Az ülést 9:00 órakor megnyitja.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

Javasolja hat napirendi pont felvételét a napirendek közé:

1. Polgármesteri beszámoló a két ülés közt megtett intézkedésekről
2. „*Vak Bottyán utcában földkábel fektetés*” tárgyú közbeszerzési eljárás eredményének megállapítása
3. Dabas VSE KC támogatása
4. Janzer gyűjtemény elhelyezéséről és ellentételezéséről
5. Ipari Parkban felajánlott terület ügye
6. a 196/2024. (VIII.08.) sz. ÖK. határozat módosításának ügye

Szavazásra bocsátja a módosított napirend elfogadását.

A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi napirendet fogadta el:

**A képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi napirendet fogadta el:**

**NAPIREND**

1. / A gyermekvédelmi támogatásokról és gyermekjóléti alapellátásokról szóló 28/2023. (V.30.) önkormányzati rendelet módosítása  
Előadó: Kuli Imre a Családügyi és Esélyteremtési Bizottság elnöke
2. / Az avar és a kerti hulladék égetésére vonatkozó szabályokról szóló 5/2024. (II.29.) önkormányzati rendelet módosítása  
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester
3. / Dabas Város hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosítása, Dabas város szennyvíztisztító telep fejlesztésének megvalósítása érdekében  
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester
4. / Döntés a Dabas Város településrendezési eszközeinek 28 témában történő eseti módosításával összefüggésben, a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti értékelésről  
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

5. Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 35/2022. (XI.3.) önkormányzati rendelet módosítása

Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

6. / NHSZ OKÖT Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. üzletrésznének, valamint a hulladékkezelő eszközállomány értékesítése

Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

7. /Kérelmek

Előadó: Bennárik Ferenc a Gazdasági Bizottság elnöke

- Dabas Sportcsarnok Kft.
- Malév- Dabas Horgász Egyesület
- Jahn Ferenc Dél-pesti Kórház és Rendelőintézet
- Dévai Szent Ferenc Alapítvány
- Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet
- Gyóni Református Egyházközség

8. Ingatlanügyek

Előadó: Bennárik Ferenc a Gazdasági Bizottság elnöke

- Ingatlanértékesítési ügyek
- Helyiségbérelti ügyek
- Útszélesítésre ingatlan felajánlás
- Területcsere

9. / A 2025. évi ellenőrzési ütemterv elfogadása

Előadó: Bennárik Ferenc a Gazdasági Bizottság elnöke

10. /Dabasi Egyesített Óvodáknál foglalkoztatott pedagógiai asszisztensek létszámának növelése

Előadó: Karlikné Kardos Alexandra Képviselő-testületi tag

### **ELSŐ NAPIREND TÁRGYALÁSA:**

A gyermekvédelmi támogatásokról és gyermekjóléti alapellátásokról szóló 28/2023. (V.30.) önkormányzati rendelet módosítása

Előadó: Kuli Imre a Családügyi és Esélyteremtési Bizottság elnöke

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-276/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

### **Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő rendeletmódosítás elfogadását (a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal megalkotja:**

**Dabas Város Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2024. (XI. 28.) önkormányzati rendelete a gyermekvédelmi támogatásokról és gyermekjóléti alapellátásokról szóló 28/2023. (V.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**MÁSODIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**

Az avar és a kerti hulladék égetésére vonatkozó szabályokról szóló 5/2024. (II.29.) önkormányzati rendelet módosítása  
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-277/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő rendeletmódosítás elfogadását  
(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal megalkotja:**

**Dabas Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2024. (XI. 28.) önkormányzati rendelete az avar és a kerti hulladékok égetésére vonatkozó szabályokról szóló 5/2024. (II.29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**HARMADIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**

Dabas Város hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosítása, Dabas város szennyvíztisztító telep fejlesztésének megvalósítása érdekében  
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-278/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.  
(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**306/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbi döntést hozza:

1. Dabas közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja Dabas Településszerkezeti Tervének módosítását (a továbbiakban: TSZT),
  - a) jelen határozat 1. mellékletét, a TSZT 1. mellékletében szereplő Szerkezeti Tervlap módosító tervlapját,
  - b) jelen határozat 2. mellékletét, a TSZT 2. mellékletében szereplő „2.3. Területfelhasználás” és „2.3.2. Beépítésre nem szánt területek” fejezeteinek módosító kiegészítését,
  - c) jelen határozat 3. mellékletét, a TSZT 3. mellékletének „3.1.4. 2022-es elfogadás óta történt változások” fejezetének módosító kiegészítését,
  - d) jelen határozat 4. mellékletét, a TSZT 4. mellékletének „4.1 A település (a szerkezeti terv) területfelhasználási területi mérlege” fejezet táblázatának módosító kiegészítését,
  - e) jelen határozat 5. mellékletét, a TSZT 5. mellékletének „5.4. 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel” fejezetének módosító kiegészítését.
2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti TSZT módosítással
  - a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték nem változik, a módosítással új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik;
  - b) az Országos Területrendezési Terv és a Pest megye területrendezési terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevétel történik, a módosítás a területrendezési tervekkel továbbra is összhangban marad.
3. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő helyi építési szabályzat módosításokat a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

Jelen határozat a közlését követő napon lép hatályba.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy jelen településszerkezeti terv módosításáról szóló határozat közlését az elfogadást követő legkésőbb 10. napon tegye meg.

Határidő: 2024. december 31.

Felelős: Polgármester

### **NEGYEDIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**

Döntés a Dabas Város településrendezési eszközeinek 28 témában történő eseti módosításával összefüggésben, a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti értékelésről

Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

### **Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-279/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

### **Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.

(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**307/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 235/2023. (VII. 20.), 102/2024. (III. 26.) ÖK. döntései figyelembevételével, a hatályos településrendezési eszközök folyamatban lévő – 28 témát érintő - módosításával összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Tr.) 66. § (7) bekezdése alapján az alábbiakról dönt:

- a) a tervezet Tr. szerinti partnerségi egyeztetése során, a partnerektől észrevétel, javaslat, vélemény nem érkezett, a tervezet partnerségi egyeztetését jelen döntéssel lezárja, azzal, hogy 8. módosítási pont tekintetében a tervezet a záró véleményezési szakaszra a végleges önkormányzati adatszolgáltatás szerinti építészeti koncepció alapján kerüljön pontosításra;
- b) a tervezet 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet környezeti hatás eldöntésére vonatkozó megkeresésére az érintett szervek véleményükben nem tartják szükségesnek környezeti értékelés készítését, ezzel összhangban a szóban forgó településrendezési eszköz módosítás tekintetében környezeti értékelés nem készül, környezeti vizsgálati eljárás nem kerül lefolytatásra, azzal, hogy a tervezetet a záró véleményezési szakaszra a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály BP/2602/00900-4/2024. ügyiratszámú véleménye szerint kell a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás szerint módosítani és kiegészíteni a tervezési területekre vonatkozóan.

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárás további szakaszainak és egyeztetések kezdeményezésével, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Dabas Város Önkormányzat képviselőjével, a szükséges dokumentumok aláírásával.

Határidő: Folyamatosan

Felelős: Polgármester

**ÖTÖDIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**

Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 35/2022. (XI.3.) önkormányzati rendelet módosítása

Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-280/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő rendeletmódosítás elfogadását (a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal megalkotja:**

**Dabas Város Önkormányzata Képviselő-testületének 29/2024. (XI. 28.) önkormányzati rendelete Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 35 /2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**HATODIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**

NHSZ OKÖT Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. üzletrészének, valamint a hulladékkezelő eszközállomány értékesítése

Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-281/2024.**

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** az előterjesztésben szereplő határozati javaslatok egyben történőszavazását

(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**308/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy az Ország Középe Többcélú Kistérségi Társulás tulajdonát képező NHSZ OKÖT Kft-ben fennálló 51%-os szavazati jogot biztosító törzsbetétjét 80.000.0000.- Ft, azaz nyolcvanmillió forint vételáron értékesítse a DTKH Nonprofit Kft. vagy a törvény által biztosított elővásárlása jogosult részére.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a törzsbetét értékesítéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőszegi Zoltán polgármester

**309/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy az Ország Középe Többcélú Kistérségi Társulás tulajdonát Dabas külterület 0108/2 hrsz alatt található, 9 db-ból álló hulladékkezelő eszközállományt nettó 158.040.375.- Ft forint vételáron értékesítse a DTKH Nonprofit Kft. vagy a törvény által biztosított elővásárlása jogosult részére.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az eszközállomány értékesítéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőszegi Zoltán polgármester

### **HETEDIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**

Kérelmek

Dabas Sportcsarnok Kft.

#### **Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-282/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

#### **Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslatok elfogadását.

(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

#### **310/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, elfogadja a Dabas Sportcsarnok Nonprofit Kft. által benyújtott kérelmet az üzemeltetéséhez kapcsolódó önkormányzati tulajdonban lévő telephelyek bérleti díj mérséklésre.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

#### **311/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, elfogadja a Dabas Sportcsarnok Nonprofit Kft. által benyújtott póttámogatási kérelmet és támogatja annak működését 7 927 165,- Ft-tal, azaz Hétmillió-kilencszázhuszonhétézer-százhatvanöt forintra a 2025. évi költségvetési támogatás terhére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

- - Malév- Dabas Horgász Egyesület

#### **Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-283/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

#### **Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslatok elfogadását.  
(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**312/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete **hozzájárul** a Malév-Dabas Horgász Egyesülettel (2371 Dabas, Mánteleki út 8., nyilvántartási szám: 01-02-0002377, képviseli: Svébis Mátyás elnök) kötött együttműködési megállapodás hosszabbításához 2030. december 31-ig.

A megállapodás tárgya a 0418 hrsz.-ú, kivett horgászto megnevezésű, 31 ha 1861 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrész, melyen 23 ha nagyságú tó helyezkedik el.

A halgazdálkodási jog haszonbérleti díja 3 000 Ft/ha/év, valamint az ingatlanra vonatkozó bérleti díj 900 000 Ft/év.

Valamint Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete hozzájárul az önkormányzati tulajdonú 0418 hrsz.-ú ingatlan Malév- Dabas Horgász Egyesület fejlesztésével kapcsolatos pályázatának benyújtásához és a pályázatban foglalt infrastrukturális fejlesztések megvalósításához, valamint az Egyesülettel a bérleti/üzemeltetési szerződését a fejlesztés megvalósítását követő, kötelező fenntartási időszakban (min. 5 év) fenntartja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

**313/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Malév-Dabas Horgász Egyesület kérelmét a Mánteleki tó infrastrukturális fejlesztési pályázatán való részvételhez a saját tőke biztosításához és támogassa a 20.000.000,- Ft, azaz Húszmillió forint visszatérítendő támogatás kifizetését az általános tartalék terhére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

- Jahn Ferenc Dél-pesti Kórház és Rendelőintézet

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-284/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Köszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.  
(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**314/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Budapesti Jahn Ferenc Dél-pesti Kórház támogatási kérelmét, mely szerint 5.000.000.-Ft támogatást biztosít CT helyiség kialakítására a 2025. évi költségvetés terhére.

A Képviselő-testületet felhatalmazza polgármester urat a támogatási szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőszegi Zoltán polgármester

- Dévai Szent Ferenc Alapítvány

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-285/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.  
(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**315/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 251/2024. (IX.26.) számú ÖK. határozat módosítását, mely szerint a Dévai Szent Ferenc Alapítvány részére 800.000.-Ft összegű fejlesztési támogatást szavaz meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Kőszegi Zoltán polgármester

- Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-286/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.  
(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**316/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja Kőszegi Zoltán Polgármester Úr kezdeményezését és támogatja a Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet labor

működését a lakosságszám arányosan megállapított 3.430.830,- Ft/év támogatási összeggel az általános tartalék terhére.

Határidő: azonnal  
Felelős: polgármester

- Gyóni Református Egyházközség

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-287/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.  
(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**317/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 200.000 -Ft támogatást biztosít a Gyóni Református Egyházközség részére a rendkívüli kiadásai kifizetéséhez.  
Fedezete: általános tartalék.

Felhatalmazza a polgármestert a támogatási szerződés aláírására.

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal

-Dabas VSE KC támogatása

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-299/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.  
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)  
Feldman László ideiglenesen távozott a teremből.

**A Képviselő-testület 9 igen 1 nem szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**318/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, elfogadja a Dabasi Kézilabda Club Városi Sportegyesület kérelmét és támogatja az egyesületet az OBO Aréna drasztikusan megnövekedett üzemeltetési költségei miatt 10.000.000,-, azaz Tízmillió forint működési előleg folyósításával a 2025. évi költségvetés terhére.

Határidő: azonnal  
Felelős: polgármester

### **NYOLCADIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**

Ingyanügyek

Előadó: Bennárik Ferenc a Gazdasági Bizottság elnöke

- Ingatlanértékesítési ügyek

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-288/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslatok együttes elfogadását.  
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 9 igen 1 tartózkodás szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

#### **319/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a dabasi 7912 hrsz.-ú, 905 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű és a 7913 hrsz.-ú, 884 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítéséhez.

A vételár bruttó 14 000 Ft/m<sup>2</sup>, azaz a 7912 hrsz.-ú ingatlan bruttó 12 670 000 Ft, a 7913 hrsz.-ú ingatlan bruttó 12 376 000 Ft, melyek 50 %-át szerződéskötéskor szükséges kiegyenlíteni, a fennmaradó vételárakat pedig 6 hónapon belül.

Az ingatlanokra elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre, ill. visszavásárlási jog.

Felhatalmazza a Polgármester Urat a szerződések aláírására, és hozzájárul a változások ingatlan-nyilvántartási átjegyzéséhez.

A szerződés készítésének költségeit a vevő viseli.

Határidő: azonnal  
Felelős: polgármester

#### **320/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a dabasi 7909 hrsz.-ú, 1111 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítéséhez.

A vételár bruttó 14 000 Ft/m<sup>2</sup>, azaz bruttó 15 554 000 Ft, mely 50 %-át szerződéskötéskor szükséges kiegyenlíteni, a fennmaradó vételárakat pedig 6 hónapon belül.

Az ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre, ill. visszavásárlási jog.

Felhatalmazza a Polgármester Urat a szerződés aláírására, és hozzájárul a változás ingatlan-nyilvántartási átjegyzéséhez.  
A szerződés készítésének költségeit a vevő viseli.

Határidő: azonnal  
Felelős: polgármester

### **321/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a dabasi 7905 hrsz.-ú, 900 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítéséhez.

A vételár bruttó 14 000 Ft/m<sup>2</sup>, azaz bruttó 12 600 000 Ft, melyet szerződéskötéskor szükséges kiegyenlíteni.

Az ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre, ill. visszavásárlási jog.

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

A szerződés készítésének költségeit a vevő viseli.

Határidő: azonnal  
Felelős: polgármester

### **322/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a dabasi 7915 hrsz.-ú, 1110 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítéséhez.

A vételár bruttó 14 000 Ft/m<sup>2</sup>, azaz bruttó 15 540 000 Ft, melyet szerződéskötéskor szükséges kiegyenlíteni.

Az ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre, ill. visszavásárlási jog.

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

A szerződés készítésének költségeit a vevő viseli.

Határidő: azonnal  
Felelős: polgármester

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-291/2024.**

**Karlíkné Kardos Alexandra képviselő:**

Nem lenne jobb megtartani ezt a lakást?

**Kőszegi Zoltán polgármester:** Ez a lakás nem korszerű, felújításra szorul. Ettől nem fog csökkenni az önkormányzat lakásállománya. A lakásállomány növelése a cél, ez egy

átgondolt lakás koncepció. A korszerűtlen helyett, korszerűbbet vásárolunk, így beleforgatjuk a pénzt.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.

(a szavazásban 9 képviselő vesz részt) Kuli Imre és Feldman László átmenetileg távozott a teremből.

**A Képviselő-testület 8 igen 1 nem szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**323/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete **hozzájárul** a dabasi 2443/5/A/13 hrsz.-ú, 46 m<sup>2</sup> nagyságú, lakás megnevezésű, természetben a Dabas, Erkel Ferenc utca 4. A lh. 4. em. 13. ajtó alatti ingatlan értékesítéséhez.

Az ingatlan vételára 29 000 000 Ft, melyből szerződéskötéskor 15 MFt összeg kerül megfizetésre, 2025. február 15-ig 6 MFt vételár, majd a fennmaradó 8 MFt + a mindenkor érvényes inflációs ráta mértékével emelt összeget legkésőbb 2026. december 31-ig szükséges megtéríteni.

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

A szerződés készítés költsége a vevőket terheli.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

- Helyiségbérleti ügyek

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-290/2024.**

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

Módosító javaslat, hogy a Culinary Arts Kft-nek fél évig maradjon, a kedvezményes bérleti díj.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.

(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**324/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Culinary Arts Kft (2370 Dabas, Szent István tér 1/C, adószám: 24804293213, képviseli Pauer Szilvia) részére az alábbi ingatlanok bérbeadásához, azok szerződésének módosításához az alábbiak szerint:

- 2267/3 hrsz.-ú, 16 m<sup>2</sup> nagyságú raktár bérleti díja b. 24 000 Ft/hó, helyett 12 000 Ft/hó 2025. 04.30-ig tartó időszakra, a közüzemi költségeket továbbra is bérlő fizeti, bérleti idő 2031. 02. 28.,
- 2267/3 hrsz.-ú, 24 m<sup>2</sup> nagyságú tároló bérleti díja b. 36 000 Ft/hó, helyett 18 000 Ft/hó 2025. 04.30-ig tartó időszakra, közüzemi költségek nincsenek, bérleti idő 2031. 02. 28.,
- 2269/5 hrsz.-ú, 35,5 m<sup>2</sup> nagyságú télikert bérleti díja b. 88 750 Ft/hó helyett 44 375 Ft/hó 2025. 04.30-ig tartó időszakra, közüzemi költségek nincsenek, bérleti idő 2031. 02. 28.,
- 2269//5 hrsz.-ú, 45 m<sup>2</sup> nagyságú vendéglátóipari terasz bérleti díja b. 40 005 Ft helyett 20 000 Ft 2025. 04.30-ig tartó időszakra, közüzemi költségek nincsenek, bérleti idő 2031. 02. 28..

Felhatalmazza a Polgármestert a szerződések módosításának aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.  
(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**325/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete hozzájárul a dabasi 99/11 hrsz.-ú, kivett szolgáltatóház megnevezésű, 2650 m<sup>2</sup> nagyságú, 89 m<sup>2</sup> nagyságú hasznos alapterületű épület (2370 Dabas, Fő út 115.) bérleti szerződésének hosszabbításához a SZIGÜ Temetkezés Kft. részére temetkezési szolgáltatás céljából.

A bérleti díj továbbra is bruttó 285 275 Ft/ hó.

A bérleti időszak 2025. 01. 31- ig szól.

Felhatalmazza a Polgármestert a szerződés módosításának aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

-Területcsere:

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-289/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.  
(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**326/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **elvi hozzájárulását adja** a dabasi 2256/36 hrsz.-ú, beépítetlen terület megnevezésű, 1 000 m<sup>2</sup> nagyságú és a dabasi 2267/1 hrsz.-ú, kivett városháza, 3128 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanból kb. 1 000 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrész cseréjéhez.

Felhatalmazza a Polgármester Urat a tárgyalások lefolytatására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

-Ipari Parkban felajánlott terület ügye

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-300/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.  
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 10 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**327/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul és elfogadja a felajánlott dabasi 7844 hrsz. alatt felvett természetben a 2371 DABAS Csonka János utca 10. szám alatt nyilvántartott 11,7868 ha alapterületű kivett beépítetlen terület elnevezésű ingatlan 848/10.000-ed tulajdoni hányadát, azaz 1 ha területét térítésmentesen az Önkormányzat részére.

A felajánlott ingatlan tulajdoni hányad forgalmi értéke 88.000.000, Ft.

Felhatalmazza a Polgármester Urat a szerződések aláírására, és hozzájárul a változások ingatlan-nyilvántartási átjegyzéséhez.

A szerződés készítésének költségeit a felajánló viseli.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

-Útszélesítésre ingatlan felajánlás

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-292/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.  
(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**328/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete hozzájárul és elfogadja a dabasi 6044/4 hrsz.-ú, 205 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett helyi közút megnevezésű ingatlan térítésmentes felajánlásához útszélesítés céljából.

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

A szerződés elkészítésének költségeit Dabas Város Önkormányzata viseli.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-293/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.  
(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**329/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete elfogadja és hozzájárul a dabasi 7532/1 hrsz.-ú, kivett helyi közút megnevezésű, 1 m<sup>2</sup> nagyságú és a dabasi 7532/6 hrsz.-ú, kivett helyi közút megnevezésű, 956 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan térítésmentes felajánlásához, útszélesítés céljából.

A szerződés készítésének költségeit Dabas Város Önkormányzata viseli.

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

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

-Janzer gyűjtemény elhelyezéséről és ellentételezéséről

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-301/2024.**

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

3 nevet kell javasolni, javasolom Feldman Lászlót a Bizottság elnökének. Pálinkásné Balázs Tündár és Karlikné Kardos Alexandrát tagoknak.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** A javaslat elfogadását.  
(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**330/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzata háromfős bizottság felállítását rendeli el Janzer Frigyes szobrászművész felajánlásának részletes áttekintésére, a műegyüttes elhelyezésére és bemutatására alkalmas helyszín kijelölésére és a művész életművéből válogatott reprezentatív műegyüttes értékének ismeretében az ellentételezés módjának teljeskörű kidolgozására.

A bizottság tagjai Karlikné Kardos Alexandra és Pálinkásné Balázs Tünde. A bizottság elnökének Feldman Lászlót választja meg.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** azonnal

-A 196/2024. (VIII.08.) sz. ÖK. határozat módosításának ügye

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-302/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.  
(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**331/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a 196/2024. (VIII. 08.) számú ÖK. Határozat módosításához, miszerint a dabasi 3882/2 hrsz.-ú, 2091 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlant megvásárolja a megtekintett állapot szerinti beépített bútorokkal együtt.

A vételár 160 MFt, melyből 60 MFt-ot szerződéskötést követően max. 15 napon belül átutalással egyenlítő ki az Önkormányzat, a fennmaradó összeget 2025. 02. 28. napig szükséges kiegyenlíteni.

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

A szerződés készítés költségét a vevő viseli.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**KILENCEDIK NAPIREND TÁRGALÁSA:**

A 2025. évi ellenőrzési ütemterv elfogadása

Előadó: Bennárik Ferenc a Gazdasági Bizottság elnöke

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-294/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.  
(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**332/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 2025. évi belső ellenőrzési tervét a melléklet szerint elfogadja.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2024.december 31.

**TIZEDIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**

Dabasi Egyesített Óvodáknál foglalkoztatott pedagógiai asszisztensek létszámának növelése  
Előadó: Karlikné Kardos Alexandra Képviselő-testületi tag

**Írásos beadvány a jegyzőkönyvhöz mellékelve.**

**Kőszegi Zoltán polgármester tájékoztatása a napirendi ponttal kapcsolatban:**

Nem volt elbocsátás az óvodában. 2 fő pedagógus asszisztens és 3 fő dajka, takarító tartozik az állami finanszírozásba. Intézményvezető saját hatáskörben átszervezéssel meg tudja oldani. Új óvónőt fogunk felvenni és az EGYMI óvoda kialakításra fog kerülni. Egy ingatlan vásárlás folyamatban van, amit az imént tárgyaltunk (3882/2 hrsz.), ahol legalább egy csoporttal rendelkező óvodát ki tudunk alakítani. Remélem választ tudtam adni.

**Szavazásra bocsátja: a tájékoztatás elfogadását.**  
(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal elfogadta a tájékoztatást.**

**TIZENEGYEDIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:**

Polgármesteri beszámoló a két ülés közt megtett intézkedésekről  
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-299/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.  
(a szavazásban 10 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**333/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Dabas Város Polgármesterének 2024. november hónapról készült beszámolóját elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

**TIZENKETTEDIK NAPIRENDI TÁRGYALÁSA**

„*Vak Bottyán utcában földkábel fektetés*” tárgyú közbeszerzési eljárás eredményének megállapítása

Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

**Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: 12-300/2024.**

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.  
(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) név szerinti szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**334/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete, a *Vak Bottyán utcában földkábel fektetés* tárgyú közbeszerzési eljárásban az alábbi ajánlatot érvényesnek minősíti:

Ajánlattevő neve: Kalipron Villamosszerelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhelye: 1107 Budapest Basa Utca 26.

**ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOKRA TETT AJÁNLAT:**

1. Nettó összegű ajánlati ár (Ft-ban): 69 403 716

2. Többlet jótállás időtartama (Az előírt kötelező 24 hónapot meghaladó többlet megajánlást kérjük megadni hónap mértékegységben; min. 0 max. 36 hónap): 36

3. Környezetvédelmi-fenntarthatósági vállalás: hány féle géptípus esetén vállalja, hogy kizárólag EURO 5-ös, vagy magasabb besorolású motorral rendelkező gépet alkalmaz? (min. 0 db, max. 2 db): 2

Szállító tehergépjármű (építőanyag szállításra): Igen

Emelőkosaras gépjármű: Igen

Indoklás: fent nevezett ajánlattevő nem tartozik a kizáró okok hatálya alá, továbbá az ajánlat megfelel az ajánlattétel tartalmi feltételeinek, ill. a közbeszerzési jogszabályoknak.

Határidő: azonnal, ill. az értesítés tekintetében a határozathozatalt követő három munkanap

Felelős: polgármester

**Kőszegi Zoltán polgármester:**

**Szavazásra bocsátja:** Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását.  
(a szavazásban 11 képviselő vesz részt)

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangúlagos) név szerinti szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**335/2024. (XI.28.) számú ÖK. HATÁROZAT**

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete, a *Vak Bottyán utcában földkábel fektetés* tárgyú közbeszerzési eljárást eredményesnek nyilvánítja, s az eljárás nyertesét az alábbiak szerint hirdeti ki:

Ajánlattevő neve: Kalipron Villamosszerelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság  
Székhelye: 1107 Budapest Basa Utca 26.

**ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOKRA TETT AJÁNLAT:**

1. Nettó egyösszegű ajánlati ár (Ft-ban): 69 403 716
2. Többlet jótállás időtartama (Az előírt kötelező 24 hónapot meghaladó többlet megajánlást kérjük megadni hónap mértékegységben; min. 0 max. 36 hónap): 36
3. Környezetvédelmi-fenntarthatósági vállalás: hány féle géptípus esetén vállalja, hogy kizárólag EURO 5-ös, vagy magasabb besorolású motorral rendelkező gépet alkalmaz? (min. 0 db, max. 2 db): 2

Szállító tehergépjármű (építőanyag szállításra): Igen

Emelőkosaras gépjármű: Igen

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

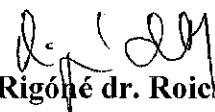
Felhatalmazza a Polgármestert az Írásbeli összegezés kiküldésére (eredmény kihirdetésre) és a szerződés megkötésére.

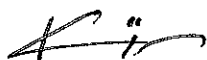
Határidő: azonnal, ill. az értesítés tekintetében a határozathozatalt követő három munkanap  
Felelős: polgármester

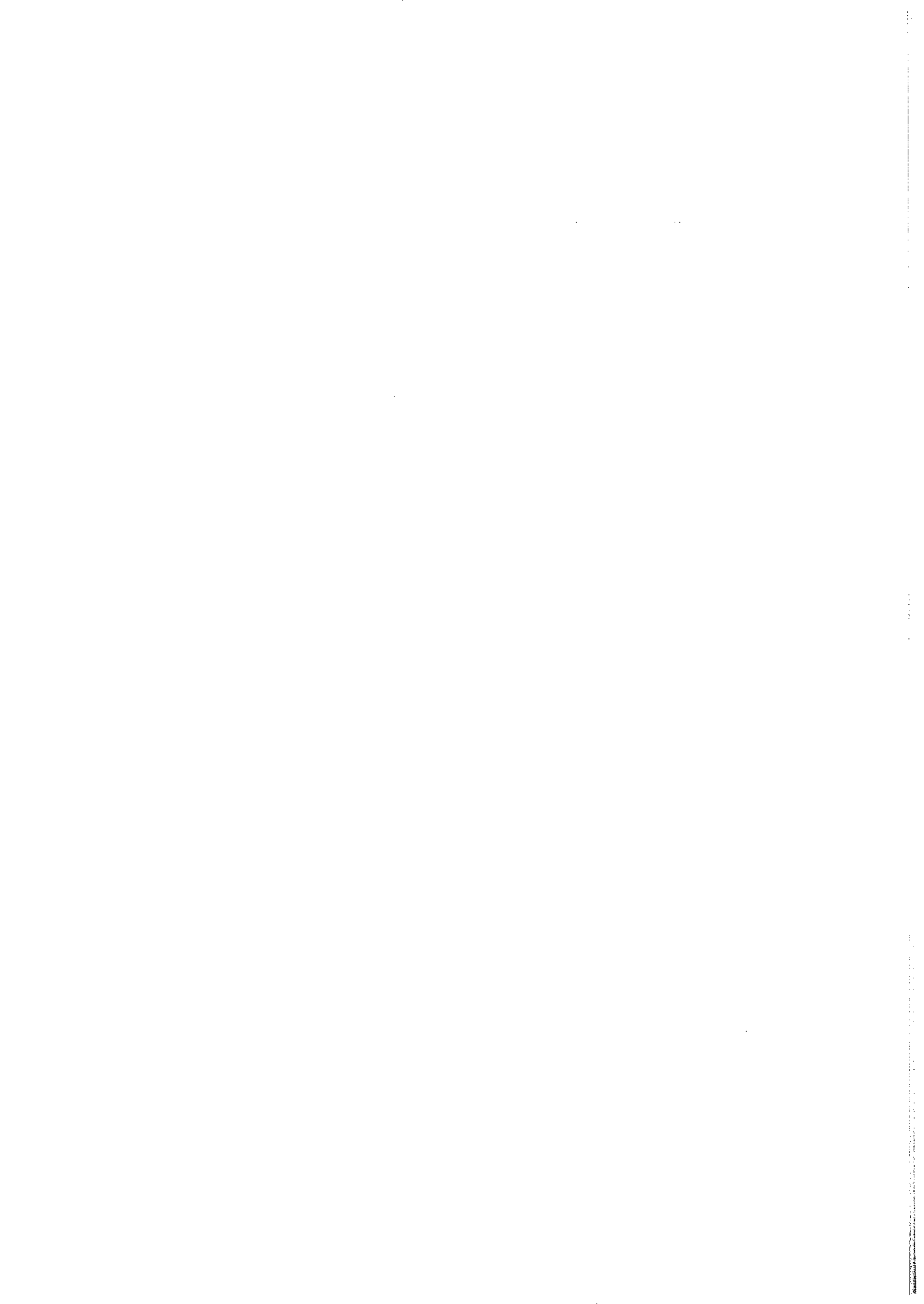
**Kőszegi Zoltán polgármester:**

Megköszöni a részvételt az ülést 11.00. órakor bezárja.

Kmft.

  
Rigóné dr. Roicsik Renáta  
jegyző

  
Kőszegi Zoltán  
polgármester





## DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: HIV/12-275/2024.

Tárgy: Meghívó

### MEGHÍVÓ

**Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**  
**2024. november 28-án (csütörtökön) 9.00. órai kezdettel**  
ülést tart, MELYRE TISZTELETTEL MEGHÍVOM.

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

### NAPIREND

1. / A gyermekvédelmi támogatásokról és gyermekjóléti alapellátásokról szóló 28/2023. (V.30.) önkormányzati rendelet módosítása  
Előadó: Kuli Imre a Családügyi és Esélyteremtési Bizottság elnöke
2. / Az avar és a kerti hulladék égetésére vonatkozó szabályokról szóló 5/2024. (II.29.) önkormányzati rendelet módosítása  
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester
3. / Dabas Város hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosítása, Dabas város szennyvíztisztító telep fejlesztésének megvalósítása érdekében  
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester
4. / Döntés a Dabas Város településrendezési eszközeinek 28 témában történő eseti módosításával összefüggésben, a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti értékelésről  
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester
5. Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 35/2022. (XI.3.) önkormányzati rendelet módosítása  
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester
6. / NHSZ OKÖT Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. üzletrészének, valamint a hulladékkezelő eszközállomány értékesítése  
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester
7. /Kérelmek  
Előadó: Bennárik Ferenc a Gazdasági Bizottság elnöke
  - Dabas Sportcsarnok Kft.
  - Malév- Dabas Horgász Egyesület
  - Jahn Ferenc Dél-pesti Kórház és Rendelőintézet
  - Dévai Szent Ferenc Alapítvány

- Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet
- Gyóni Református Egyházközség

8. Inatlanügyek

Előadó: Bennárik Ferenc a Gazdasági Bizottság elnöke

- Inatlanértékesítési ügyek
- Helyiségbérleti ügyek
- Útszélesítésre ingatlan felajánlás
- Területcsere

9. / A 2025. évi ellenőrzési ütemterv elfogadása

Előadó: Bennárik Ferenc a Gazdasági Bizottság elnöke

10. /Dabasi Egyesített Óvodáknál foglalkoztatott pedagógiai asszisztensek létszámának növelése

Előadó: Karlikné Kardos Alexandra Képviselő-testületi tag

11. / Dabas Város Közbiztonságáért Díj adományozása (zárt ülés)

Előadó: Révész Károly az Emberi Erőforrás Bizottság elnöke

12. / „Az Év Közösségi Eseménye Dabason” díj adományozása (zárt ülés)

Előadó: Révész Károly az Emberi Erőforrás Bizottság elnöke

13. / Az „Év Vállalkozója” díj adományozása (zárt ülés)

Előadó: Bennárik Ferenc a Gazdasági Bizottság elnöke

Dabas, 2024. november 22.

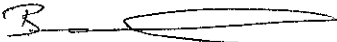
Kőszegi Zoltán sk.  
polgármester

## JELLENLÉTI ÍV

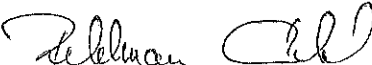
Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
2024. 11.28-án megtartott üléséről

Nyílt ülés

1. Bennárik Ferenc

  
.....

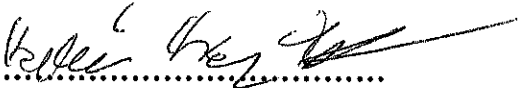
2. Feldman László

  
.....

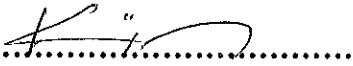
3. Fojta Péterné

  
.....

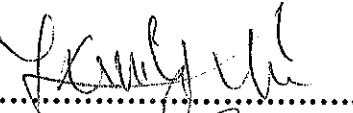
4. Karlikné Kardos Alexandra

  
.....

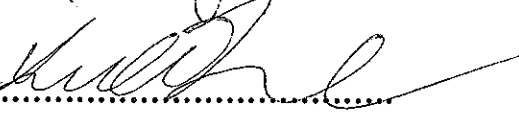
5. Kószegi Zoltán

  
.....

6. Králl Zoltán

  
.....

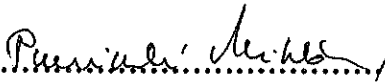
7. Kuli Imre

  
.....

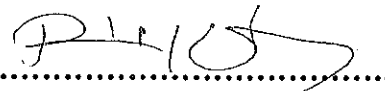
8. Pálinkásné Balázs Tünde

.....

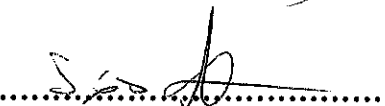
9. Pucsinszki Miklósné

  
.....

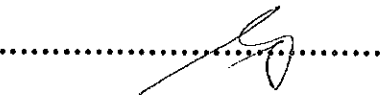
10. Révész Károly

  
.....

11. Sós Gábor

  
.....

12. Szandhofer János

  
.....

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

*R. Roicsik*.....

**Bábel Melinda**  
**Gazdasági Irodavezető**

.....

**Meghívottak:**

**Dabasi Járási Hivatal vezetője**

.....

**Dr. Halász Géza Szakorv. Rendelőint.**

.....

**Dabas-Sári Szlovák Nemzetiségi Óvoda.....**

**Dabas Egyesített Óvodák**

.....

**Kossuth Művelődési Központ**

.....

**D.Cs.Gy.Sz. Központ**

.....

**GYIÖK elnöke**

.....

**SSZÖK elnöke**

.....

**DVRNÖ elnöke**

.....

**DIK vezetője**

.....

**NHSZ OKÖT**

.....

**Zelenák András**

.....

*Dabas Sportcsarnok Non P.KFT*

*A. Zelenák*.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK  
CSALÁDÜGYI ÉS ESÉLYTEREMTÉSI BIZOTTSÁGA  
2370 Dabas, Szent István tér 1/b.**

---

Szám: HIV/12- 276/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

**a gyermekvédelmi támogatásokról és gyermekjóléti alapellátásokról  
szóló 28/2023. (V.30) önkormányzati rendelet módosításáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény módosításával 2024. július 1-től megemelkedtek a rendszeres gyermekvédelmi kedvezményre való jogosultság jövedelmi feltételeként megállapított jövedelemhatárok. A jövedelemhatárok emelkedésével nem indokolt a rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény méltányossági alapon történő megállapítása.

**Kérem a Képviselő-testületet, szavazzon a rendelet módosításáról!**

Dabas, 2024. november 12.

**Kuli Imre sk.  
elnök**

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

  
**Rigóné dr. Roicsik Renáta  
jegyző**

Tárgyalta, véleményezte: EEB  
Az előterjesztést készítette: Hatósági Iroda, dr. Bálint Bernadett  
Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.  
A döntés elfogadásához **minősített** többség szükséges.

**Dabas Város Önkormányzata Képviselő- testületének ...../..... () önkormányzati  
rendelet- tervezete a gyermekvédelmi támogatásokról és gyermekjóléti  
alapellátásokról módosításáról**

A gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 18. § (2) bekezdésében, 29. §-ban, a 131. § (1) bekezdésében és a 162. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 8. pontjában, és a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 14. § (3) bekezdésében és a 94. §-ban meghatározott feladatkörben Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva a következőket rendeli el:

1. § A gyermekvédelmi támogatásokról és gyermekjóléti alapellátásokról szóló 28/2023. (V.30.) önkormányzati rendelet 3.§-a hatályát veszti.
2. §. Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Dabas, 2024. november

Rigóné dr. Roicsik Renáta  
jegyző

Kőszegi Zoltán  
polgármester

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Dabas Város Önkormányzatának a gyermekvédelmi támogatásokról és gyermekjóléti alapellátásokról szóló önkormányzati rendelethez (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (2) bekezdése alapján)

Előzetes hatásvizsgálati lap

1. Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása  
A rendszeres gyermekvédelmi kedvezményre való jogosultság jövedelmi feltételeként megállapított jövedelemhatárok emelkedésével, olyan családok is jogosultak lesznek a rendszeres gyermekvédelmi kedvezményre, akik eddig méltányossági alapon kapták.
2. Környezeti és egészségügyi hatása:  
A rendelet-tervezet elfogadásának nincs
3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:  
A rendelet-tervezet elfogadásának nincs adminisztratív hatása.
4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:  
A gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény
5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei:  
A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.

## **ÁLTALÁNOS INDOKLÁS**

A gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény módosításával 2024. július 1-től megemelkedtek a rendszeres gyermekvédelmi kedvezményre való jogosultság jövedelmi feltételeként megállapított jövedelemhatárok. A jövedelemhatárok emelkedésével nem indokolt a rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény méltányossági alapon történő megállapítása.

## **RÉSZLETES INDOKLÁS**

1. § A méltányossági alapon megállapított rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény megszüntetéséről rendelkezik.
2. § A rendelet hatályba lépését szabályozza.

**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK  
CSALÁDÜGYI ÉS ESÉLYTEREMTÉSI BIZOTTSÁGA  
2370 Dabas, Szent István tér 1/b.**

---

**Szám: 14-45/2024.**

**KIVONAT**

**Készült:** Dabas Város Önkormányzatának Családügyi és Esélyteremtési Bizottsága 2024. november 11-én megtartott ülés jegyzőkönyvéből.

Kihagyva a kihagyandók.

**A Bizottság egyhangúlagos (4) igen szavazattal az alábbi határozatot hozza:**

**141/2024. (XI.04.) CSEB. Határozat  
A Bizottság!**

Dabas Város Önkormányzatának Családügyi és Esélyteremtési Bizottsága javasolja a Képviselő-Testületnek a gyermekvédelmi támogatásokról és gyermekjóléti alapellátásokról szóló 28/2023. (V.30) önkormányzati rendelet módosítását.

Felelős: elnök

Határidő: azonnal

**Kmf.**

**Kuli Imre  
bizottság elnöke sk.**

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

  
**Rigóné dr. Róicsik Renáta  
jegyző**





## DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Szám: HIV/12- 277/2024.

### ELŐTERJESZTÉS

az avar és a kerti hulladék égetésére vonatkozó szabályokról szóló 5/2024. (II.29.)  
önkormányzati rendelet módosításáról

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 48.§ (4) bekezdés b) pontja felhatalmazást ad és a települési önkormányzat hatáskörébe utalja, hogy az avar és a kerti hulladék égetésére vonatkozó helyi szabályokat rendeletben állapítsa meg.

A kerti hulladék égetése a hatályos jogi szabályozás alapján tehát tilos. Ez alól a tiltás alól abban az esetben van kivétel, ha az önkormányzat helyi rendeletben szabályozza az égetés feltételeit. Amennyiben a kerti hulladék égetését az önkormányzat nem szabályozza rendeletben, kerti hulladékot égetni tilos.

A lakosság részéről igény mutatkozott arra, hogy ismét lehessen kerti hulladékot égetni. A rendelet tervezet a következő időpontokban ad lehetőséget az égetésre: 2024. december 6., 2024. december 13.

**Kérem a Képviselő-testületet, szavazzon a rendelet módosításáról!**

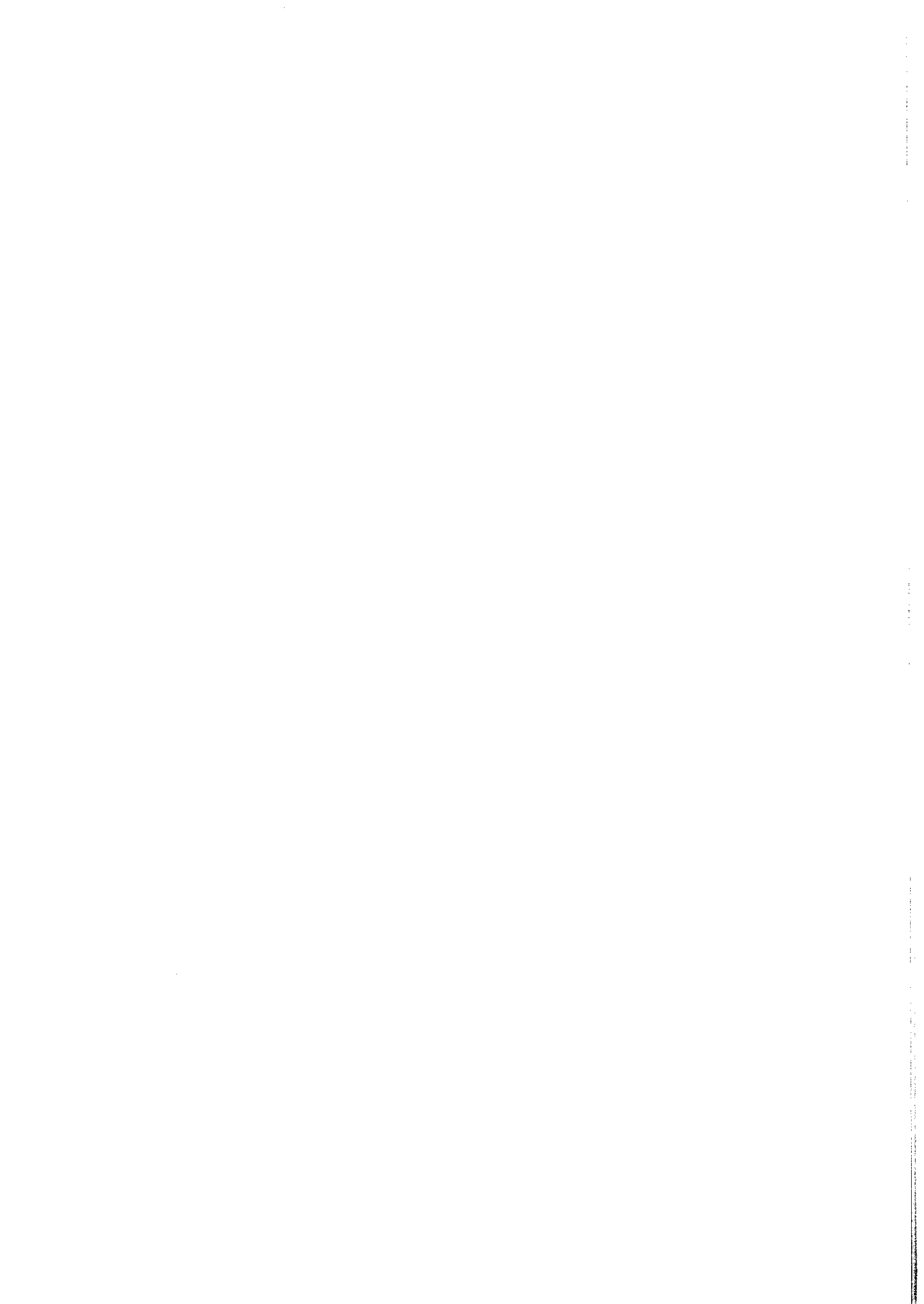
Dabas, 2024. november 21.

**Kószegi Zoltán sk.  
polgármester**

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

  
**Rigóné dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

Tárgyalta, véleményezte: Képviselő-testület  
Az előterjesztést készítette: Hatósági Iroda, dr. Bálint Bernadett  
Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.  
A döntés elfogadásához **minősített** többség szükséges.



**Dabas Város Önkormányzata Képviselő- testületének ...../..... () önkormányzati  
rendelet- tervezete az avar és a kerti hulladék égetésére vonatkozó szabályok  
módosításáról**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 48. § (4) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1. § Az avar és a kerti hulladékok égetésére vonatkozó szabályokról szóló 5/2024. (II.29.) önkormányzati rendelet 4.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„4. §. (1) Avar és kerti hulladék égetése a következő napokon megengedett: 2024. december 6., december 13. Az égetés időtartama a 30 percet nem haladhatja meg, tartós füstölés nem engedélyezett.”

2. §. Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Dabas, 2024. november 21.

Rigóné dr. Roicsik Renáta  
jegyző

Kószegi Zoltán  
polgármester

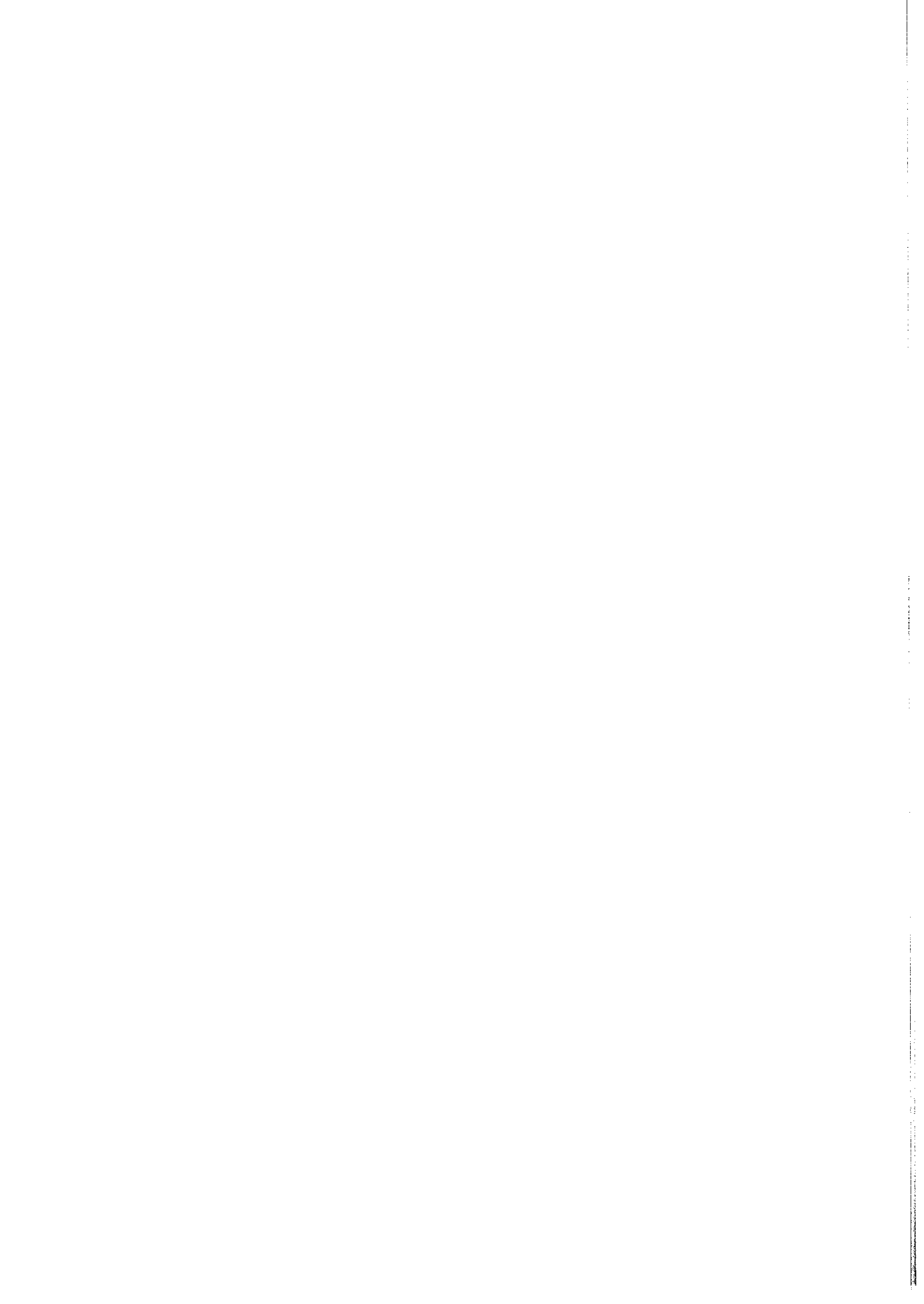


## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Dabas Város Önkormányzatának az avar és a kerti hulladék égetésére vonatkozó szabályokról szóló önkormányzati rendelethez (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (2) bekezdése alapján)

Előzetes hatásvizsgálati lap

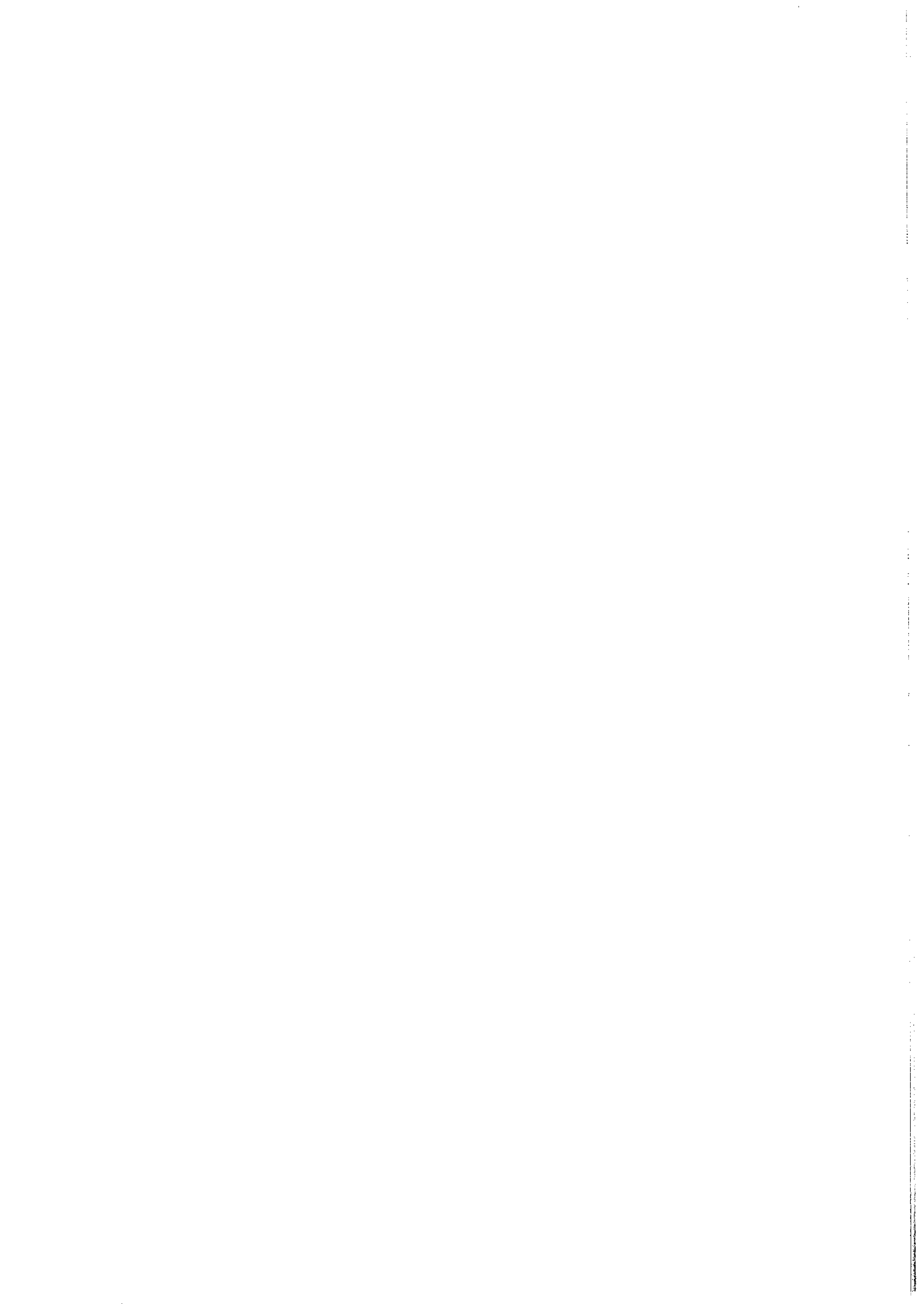
1. Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása  
Társadalmi hatása jelentős, tekintettel arra, hogy az avar és kerti hulladék égetése helyi szinten fontos, szabályozandó terület. A rendelet biztosítja a lakosság részére az ingatlanukon keletkezett avar és kerti hulladék nyílt téri elégetését meghatározott időszakokban.  
Gazdasági és költségvetési hatása nem releváns.
2. Környezeti és egészségügyi hatása:  
Nem megfelelő időben és módon történő égetés okozhat környezeti problémát, vagy akár egészségkárosodást is, ez esetben hatósági eljárás indítható.
3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:  
A rendelet-tervezet elfogadásának nincs adminisztratív hatása.
4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:  
Elmaradás esetén a szabályozatlan állapotból adódóan településszintű problémák adódhatnak.
5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei:  
A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.



## ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

Magyarország Alaptörvénye 32. cikkének (2) bekezdése kimondja, hogy a helyi önkormányzat feladatkörében eljárva törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 48.§ (4) bekezdés b) pontja felhatalmazást ad és a települési önkormányzat hatáskörébe utalja, hogy az avar és kerti hulladék égetésére vonatkozó helyi szabályokat rendeletben állapítsa meg.

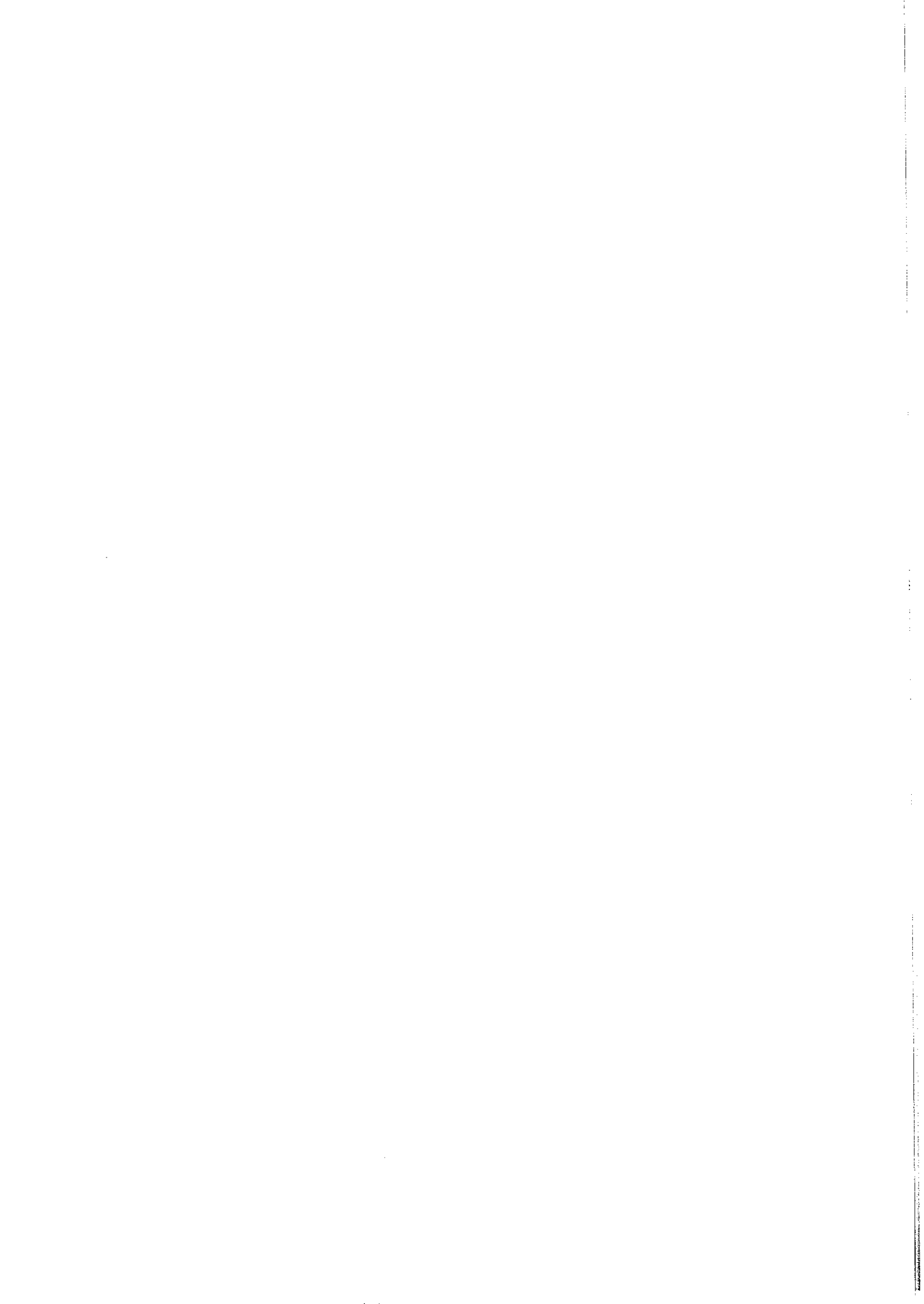
A lakosság részéről igény mutatkozott arra, hogy a kerti hulladékot el lehessen égetni. 2024-es évben két egyhetes időszakban már engedélyezve lett az égetés: április 15-21, október 7-13. Az előterjesztés két pénteki napot határoz meg, amikor lehetőség van az égetésre.



## **RÉSZLETES INDOKLÁS**

1. § Az égetés időpontját határozza meg: 2024. december 6., 2024. december 13.

2. § A rendelet hatályba lépését szabályozza.





DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE  
2370 DABAS, SZENT ISTVÁN TÉR 1/B.

Szám: HIV/12-278/2024.

## ELŐTERJESZTÉS

Dabas Város hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosítása, Dabas város **szennyvíztisztító telep fejlesztésének megvalósítása** érdekében

Tisztelt Képviselő-testület!

Dabas város jelenlegi szennyvíztisztító telepe a lakott területek közelsége okán kedvezőtlen fekvésű és mára már elavult, túlterhelt. Dabas Város területén a meglévő telep fejlesztése helyett, új szennyvíztisztító telep kialakítására kerül sor, Dabason, a 0148/5-8 hrsz.-ú külterületi telkek területén, zöldmezős beruhásként. A beruházás keretén belül új szennyvízhálózati szakaszok és új szennyvíztisztító telep kerül kiépítésre szennyvíziszap komposztáló technológia alkalmazásával és a tisztított szennyvíz utókezelésére szolgáló nyárfás-öntözőterület bővítésével. A fejlesztés megvalósításához további járulékos beruházási elemek (bekötő út, bekötő ivóvízvezeték, elektromos hálózatbővítés) kiépítésére is sor kerül.

A tervezett beruházás megvalósításával megfelelő energiahatékonyság és üzemeltetési hatékonyság lesz elérhető, mely hozzájárul a fenntartható vízgazdálkodás-infrastrukturális javításához.

A beruházás a 272/2017. (IX. 14.) Korm. rendelet értelmében nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek minősül (1. melléklet 2. Szennyvízkezelés projektek 99. Dabas település szennyvízelvezetési és -tisztítási fejlesztésének előkészítése). A beruházás előkészítési költségeinek támogatására Dabas város Önkormányzata 2022-ben pályázatot nyújtott be, sikeres eredménnyel.

A szennyvíztisztító telep műszaki tervei 2023-ban elkészültek. A tervek generáltervezője az UTB Envirotec Zrt. Az elkészült vízjogi létesítési és építési engedélyezési tervek és a különféle létesítmények építésének kivitelezési tervdokumentációi jelen dokumentumban felhasználásra kerültek, részletesen a „2. Tervezett fejlesztés bemutatása” című fejezetben kerülnek ismertetésre.

### **Településrendezési eszközök módosítását alátámasztó döntés**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 102/2024. (III.26.) számú határozatában döntött a település fenntartható fejlesztése érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosításáról több témában, köztük a 17. pontban a szennyvíztisztító területének, a K-szv övezetnek a bővítéséről. A Kt. a határozatban döntött arról, hogy kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja a szennyvíztisztító területének telkeit, illetve ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéshez szükséges telkek összes területét.

### **A rendezéssel érintett terület jellemzői és a fejlesztési cél**

A rendezéssel érintett terület a jelenlegi és a tervezett szennyvíztisztító telep területe, valamint a nyárfás-öntözőterület és annak bővítésével érintett terület: a 0111/3, 0129, 0136, 0137, 0145/9-10, 015/14-17, 0146, 0148/1-3, 0148/5-16, 0746/4 hrsz.-ú telkek csoportja és a rendezéshez szükséges kapcsolódó telkek összessége.

A fejlesztés megvalósíthatósága kapcsán egy kisebb mértékű, nagyságrendileg 1000 m<sup>2</sup> erdőterület felhasználása történik, a szennyvíztisztító telep megközelítését biztosító út fejlesztése, szélesítése okán.

## 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 tervezett módosítás tartalma szerint is a Tr. 68.§ (1) bekezdés b) pont alapján egyszerűsített eljárásban egyeztethető, ugyanis:

- a fejlesztéssel érintett területen megvalósuló **beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek minősül**, továbbá
- az Önkormányzat a 102/2024. (III.26.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a fejlesztéssel érintett telkek és a telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéshez szükséges telkek összes területét.

A Tr. 68.§ (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén **a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt**. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezte az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a véleménynyilvánításra 10 nap állt rendelkezésre. Az E-TÉR felületen kívül, lakossági fórum összehívására is van lehetőség, azonban jelen partnerségi egyeztetés elektronikus úton kerül lefolytatásra. 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, 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 történt.

A tervezet partnerségi egyeztetése során a partnerek részéről észrevétel, vélemény nem érkezett, így a partnerségi szakasz a 248/2024. (IX. 26.) Kt. határozattal került lezárásra.

## Környezeti vizsgálati eljárás szükségességének eldöntése

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan megtörtént**. Az érintett szervek véleményük alapján **környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek**. A véleményekkel összhangban Dabas Város Önkormányzata a 248/2024. (IX. 26.) Kt. határozatával úgy döntött, hogy környezeti értékelés nem készül, környezeti vizsgálati eljárás nem kerül lefolytatásra.

## Partnerségi egyeztetést követő változások a dokumentumban

A véleményezési szakaszra elkészített dokumentum kiegészítésre került a „Dabas Város tervezett új szennyvíztisztító telepével kapcsolatos környezeti hatások Előzetes Vizsgálati Dokumentáció” összefoglalójával. Az összefoglaló a „2. Tervezett fejlesztés bemutatása” című fejezet „2.4. Előzetes Vizsgálati Dokumentáció” című alfejezetben került ismertetésre, továbbá bemutatásra került a PE/KTHF/00172-15/2024. ügyiratszámú határozat, mely az előzetes vizsgálati eljárás során került 2024. március 7-én kiadásra.

Az Országos Adattári Erdőterület kb. 1000 m<sup>2</sup> nagyságú területi felhasználásáról és a szennyvíztelepet megközelítő 0189 hrsz.-ú kiszolgáló út szélesítéséről az Önkormányzat az alábbi tájékoztatást adta, mellyel a dokumentum kiegészítésre került:

- az igénybe vett erdőterület kapcsán erdővédelmi járulék kerül kifizetésre;
- a szennyvíztisztító telep telke az út szélesítése által igénybe vett területtel csökkentett telekre is meg felel a szükséges követelményeknek.

### **Záró véleményezési szakasz**

A partnerségi egyeztetést és környezeti vizsgálati eljárást lezáró döntést követően, kezdeményezésre került a záró szakmai véleményezési szakasz, amely lezárásaképpen az **Állami Főépítész PE/AF/00285-25/2024** iktatószámom adta ki a jóváhagyást nem kifogásoló, azt támogató záró szakmai véleményét. A záró szakmai vélemény alapján a dokumentum kiegészítése és módosítása nem vált szükségessé.

### **Melléklet**

Az előterjesztés mellékleteként csatolásra került a záró szakmai vélemény alapján véglegesített tervdokumentáció, amely teljes terjedelmében és az egyeztetés során keletkezett iratokkal együtt tartalmazza az alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeket, a testület tagjainak tájékoztatása érdekében.

**A fentiek alapján, kérem a tisztelt képviselő-testületet, a tárgyi eseti településrendezési eszköz módosítása érdekében, az alábbi határozati javaslat elfogadására!**

## Határozati javaslat

### Dabas Város 327/2022. (X. 27.) sz. Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti tervének módosításáról

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbi döntést hozza:

1. Dabas közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja Dabas Településszerkezeti Tervének módosítását (a továbbiakban: TSZT),
  - a) jelen határozat 1. mellékletét, a TSZT 1. mellékletében szereplő Szerkezeti Tervlap módosító tervlapját,
  - b) jelen határozat 2. mellékletét, a TSZT 2. mellékletében szereplő „2.3. Területfelhasználás” és „2.3.2. Beépítésre nem szánt területek” fejezeteinek módosító kiegészítését,
  - c) jelen határozat 3. mellékletét, a TSZT 3. mellékletének „3.1.4. 2022-es elfogadás óta történt változások” fejezetének módosító kiegészítését,
  - d) jelen határozat 4. mellékletét, a TSZT 4. mellékletének „4.1 A település (a szerkezeti terv) területfelhasználási területi mérlege” fejezet táblázatának módosító kiegészítését,
  - e) jelen határozat 5. mellékletét, a TSZT 5. mellékletének „5.4. 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel” fejezetének módosító kiegészítését.
2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti TSZT módosítással
  - a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték nem változik, a módosítással új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik;
  - b) az Országos Területrendezési Terv és a Pest megye területrendezési terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevetel történik, a módosítás a területrendezési tervekkel továbbra is összhangban marad.
3. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő helyi építési szabályzat módosításokat a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

Jelen határozat a közlését követő napon lép hatályba.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy jelen településszerkezeti terv módosításáról szóló határozat közlését az elfogadást követő legkésőbb 10. napon tegye meg.

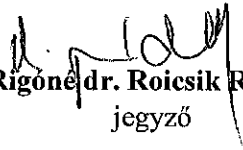
**Határidő:** 2024. december 31.

**Felelős:** Polgármester

Dabas, 2024.11.28.

**Kőszegi Zoltán sk.**  
polgármester

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

  
**Rigóné dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

Az előterjesztést tárgyalta: -  
Az előterjesztést készítette: Városüzemeltetési Iroda, Fehérvári Éva  
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.  
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.  
A határozatot kapja: érintettek

A .../2024. (XI.28.) sz. Kt. határozat 1. melléklete

(A melléklet szövegét a(z)

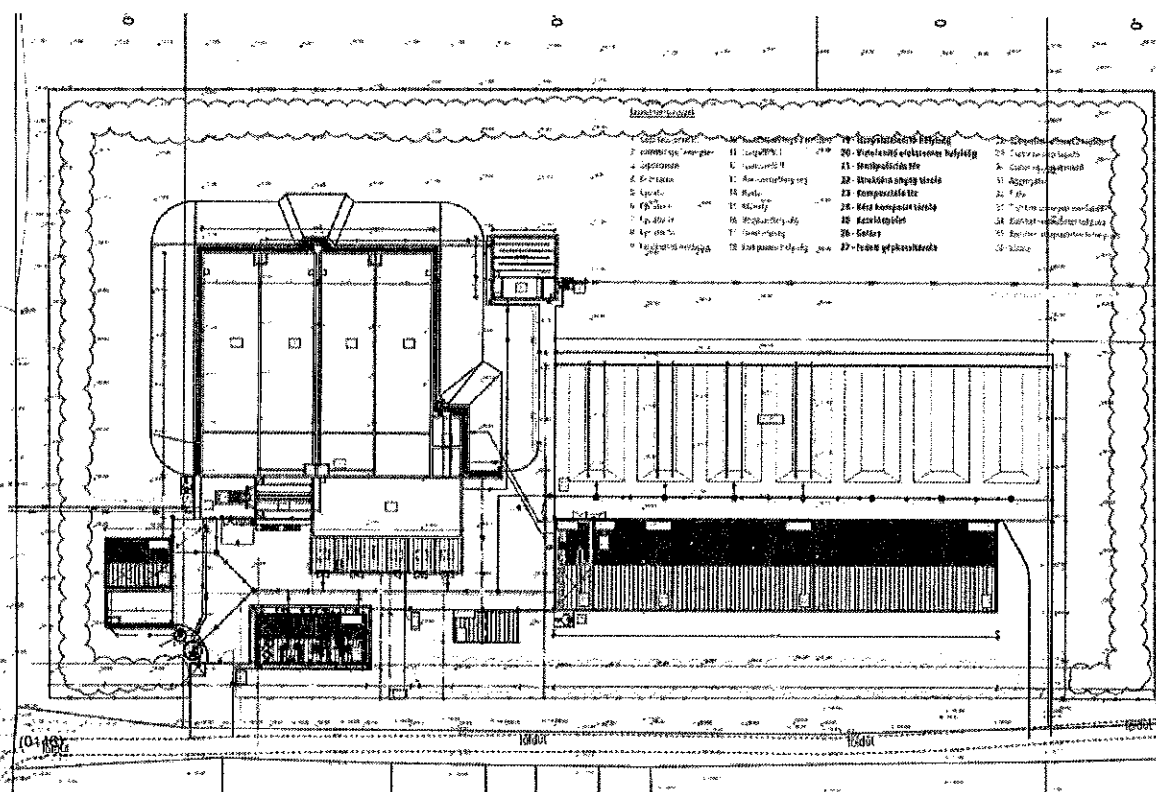
Dabas\_TSZT\_mod\_szennyviztelep\_HATAROZATTERV\_1\_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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



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

## DABAS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



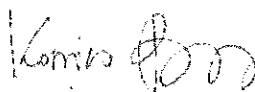
**Dabas város szennyvíztisztító telep fejlesztésének megvalósítására  
(nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek nyilvánított)**

jóváhagyásra előkészített dokumentum  
2024. november

## ALÁÍRÓLAP

megbízó

**Dabas Város Önkormányzata**  
2370 Dabas, Szent István tér 1.  
**Kőszegi Zoltán polgármester**



vezető tervező

**Kovács Beáta**  
vezető településtervező  
TT/1 10-0231  
településrendezési szakértő  
SZTT 10-0231  
területrendező tervező  
TR 01-8941



táj és településrendezési munkatárs  
(jogosultsági gyakorlat)

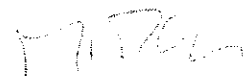
**Mészáros Dóra**  
okl. településmérnök  
táj és településtervezési gyakorlók

1



táj- és településrendezési tervező

**Schindler-Kormos Eleonóra**  
okl. tájépítésmérnök  
TK, K, TT 01-5671



közlekedés- és közműtervező

**Nagy Szabolcs**  
okl. építőmérnök  
Tkő VZ-TEL 01-11270

## TARTALOMJEGYZÉK

### BEVEZETŐ

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

### I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. **A rendezéssel érintett területek**
  - 1.1. Általános településrendezési vizsgálatok
2. **Tervezett fejlesztés bemutatása**
  - 2.1. Elkészült műszaki tervek bemutatása
  - 2.2. Tervezett telekalakítás
  - 2.3. Szennyvíztisztító telep megközelítését biztosító útépítési terv
  - 2.4. Előzetes Vizsgálati Dokumentáció és kapcsolódó határozat
3. **Településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi dokumentumok vonatkozó megállapításai és módosításuk javaslata**
  - 3.1. Dabas Város Településfejlesztési Konceptiója
  - 3.2. Hatályos településrendezési eszközök megállapításai
  - 3.3. Elérendő településrendezési cél és a településrendezési eszközök módosítási javaslata
  - 3.4. Dabas Város Településképi Arculati Kézikönyve
  - 3.5. Településkép védelméről szóló rendelet és módosítási javaslata
4. **A területrendezési tervekkel való összhang igazolása**
  - 4.1. A rendezési terület összefoglaló vizsgálata a területrendezési tervek vonatkozásában
  - 4.2. A területrendezési terveknek való megfelelés

2

### II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

5. **Határozattervezet**
6. **Rendelettervezet**

### III. MELLÉKLETEK

7. **102/2024. (III. 26.) Kt. határozat és főépítési feljegyzés**
8. **Várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése**
9. **248/2024. (IX. 26.) Kt. határozat a partnerségi egyeztetésről és a környezeti értékelésről**
10. **Egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve**
11. **Záró szakmai vélemény**

## BEVEZETŐ

Dabas város jelenlegi szennyvíztisztító telepe a lakott területek közelsége okán kedvezőtlen fekvésű és mára már elavult, túlterhelt. **Dabas Város területén** a meglévő telep fejlesztése helyett, **új szennyvíztisztító telep kialakítására kerül sor**, Dabason, a 0148/5-8 hrsz.-ú külterületi telkek területén, zöldmezős beruházásként. A beruházás keretén belül új szennyvízhálózati szakaszok és új szennyvíztisztító telep kerül kiépítésre szennyvíziszap komposztáló technológia alkalmazásával és a tisztított szennyvíz utókezelésére szolgáló nyárfás-öntözőterület bővítésével. A fejlesztés megvalósításához további járulékos beruházási elemek (bekötő út, bekötő ivóvízvezeték, elektromos hálózatbővítés) kiépítésére is sor kerül.

A tervezett beruházás megvalósításával megfelelő energiahatékonyság és üzemeltetési hatékonyság lesz elérhető, mely hozzájárul a fenntartható vízgazdálkodás-infrastrukturális javításához.

**A beruházás a 272/2017. (IX. 14.) Korm. rendelet értelmében nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek minősül** (1. melléklet 2. Szennyvízkezelés projektek 99. Dabas település szennyvízelvezetési és -tisztítási fejlesztésének előkészítése). **A beruházás előkészítési költségeinek támogatására Dabas város Önkormányzata 2022-ben pályázatot nyújtott be, sikeres eredménnyel.**

A szennyvíztisztító telep műszaki tervei 2023-ban elkészültek. A tervek generáltervezője az UTB Envirotec Zrt. Az elkészült vízjogi létesítési és építési engedélyezési tervek és a különféle létesítmények építésének kivitelezési tervdokumentációi jelen dokumentumban felhasználásra kerültek, részletesen a „2. Tervezett fejlesztés bemutatása” című fejezetben kerülnek ismertetésre.

3

### **Településrendezési eszközök módosítását alátámasztó döntés**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a **102/2024. (III.26.) számú határozatában** döntött a település fenntartható fejlesztése érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosításáról több témában, köztük a 17. pontban a szennyvíztisztító területének, a K-szv övezetnek a bővítéséről. A Kt. a határozatban döntött arról, hogy **kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté** nyilvánítja a szennyvíztisztító területének telkeit, illetve ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéshez szükséges telkek összes területét.

### **Hatályos településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi dokumentumok**

Dabas település hatályos településfejlesztési és településrendezési, valamint településképvédelmi 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 Főépítésze 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 településképvédelméről szóló helyi rendeletet is.

Dabas hatályos településfejlesztési és településképvédelmi 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 településképi 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 az Étv. 60. § és az 525/2022. (XII. 16.) Kr. alapján történik, a tartalmi elemek tekintetében az RTr. alapján.

#### **A rendezéssel érintett terület jellemzői és a fejlesztési cél**

A rendezéssel érintett terület a jelenlegi és a tervezett szennyvíztisztító telep területe, valamint a nyárfás-öntözőterület és annak bővítésével érintett terület: a 0111/3, 0129, 0136, 0137, 0145/9-10, 015/14-17, 0146, 0148/1-3, 0148/5-16, 0746/4 hrsz.-ú telkek csoportja és a rendezéshez szükséges kapcsolódó telkek összessége.

A fejlesztés megvalósíthatósága kapcsán egy kisebb mértékű, nagyságrendileg 1000 m<sup>2</sup> erdőterület felhasználása történik, a szennyvíztisztító telep megközelítését biztosító út fejlesztése, szélesítése okán.

#### **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 tervezett módosítás tartalma szerint is a Tr. 68.§ (1) bekezdés b) pont alapján egyszerűsített eljárásban egyeztethető, ugyanis:

- a fejlesztéssel érintett területen megvalósuló **beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek minősül**, továbbá
- az Önkormányzat a 102/2024. (III.26.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a fejlesztéssel érintett telkek és a telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéshez szükséges telkek összes területét.

A Tr. 68.§ (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén **a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt**. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezte az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a véleménynyilvánításra 10 nap állt rendelkezésre. Az E-TÉR felületen kívül, lakossági fórum összehívására is van lehetőség, azonban jelen partnerségi egyeztetés elektronikus úton kerül lefolytatásra. 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, 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** történik, 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.**”*

A tervezet partnerségi egyeztetése során a partnerek részéről észrevétel, vélemény nem érkezett, így a partnerségi szakaszt az Önkormányzat lezárta a 248/2024. (IX. 26.) Kt. határozatával.

### **Környezeti vizsgálati eljárás szükségességének eldöntése**

A tervezettel kapcsolatban a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan megtörtént**. Az érintett szervek véleményük alapján környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek. A véleményekkel összhangban Dabas Város Önkormányzata a 248/2024. (IX. 26.) Kt. határozatával úgy döntött, hogy környezeti értékelés nem készül, környezeti vizsgálati eljárás nem kerül lefolytatásra.

### **Partnerségi egyeztetést követő változások a dokumentumban**

A véleményezési szakaszra elkészített dokumentum kiegészítésre került a „Dabas Város tervezett új szennyvíztisztító telepével kapcsolatos környezeti hatások Előzetes Vizsgálati Dokumentáció” összefoglalójával. Az összefoglaló a „2. Tervezett fejlesztés bemutatása” című fejezet „2.4. Előzetes Vizsgálati Dokumentáció” című alfejezetben került ismertetésre, továbbá bemutatásra került a PE/KTHF/00172-15/2024. ügyiratszámú határozat, mely az előzetes vizsgálati eljárás során került 2024. március 7-én kiadásra.

Az Országos Adattári Erdőterület kb. 1000 m<sup>2</sup> nagyságú területi felhasználásáról és a szennyvíztelepet megközelítő 0189 hrsz.-ú kiszolgáló út szélesítéséről az Önkormányzat az alábbi tájékoztatást adta, mellyel a dokumentum kiegészítésre került:

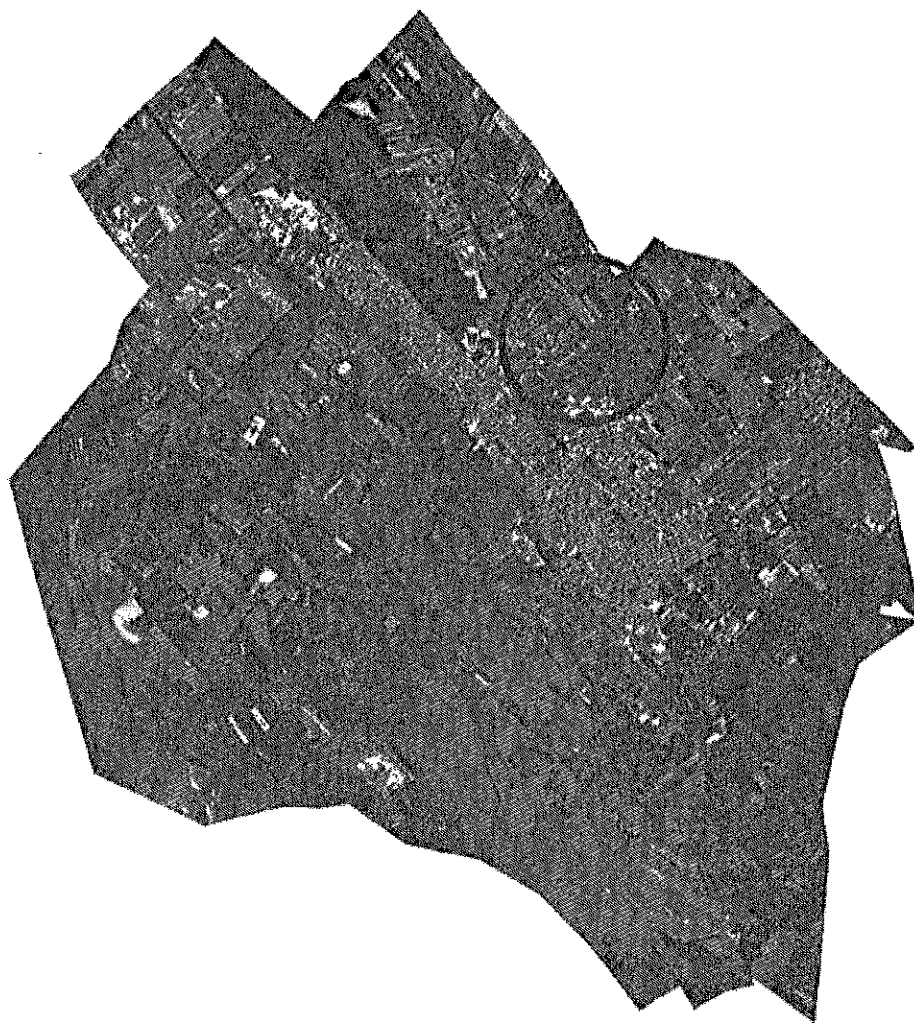
- az igénybe vett erdőterület kapcsán erdővédelmi járulék kerül kifizetésre;
- a szennyvíztisztító telep telke az út szélesítése által igénybe vett területtel csökkentett telekre is meg felel a szükséges követelményeknek.

5

**Jelen dokumentáció a Képviselő-testületi jóváhagyásra előkészített dokumentum, mely tartalmazza az illetékes Állami Főépítész PE/AF/00285-25/2024 iktatószámán kiadott záró szakmai véleményét . A záró szakmai vélemény alapján a dokumentum kiegészítése és módosítása nem szükséges.**

## I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

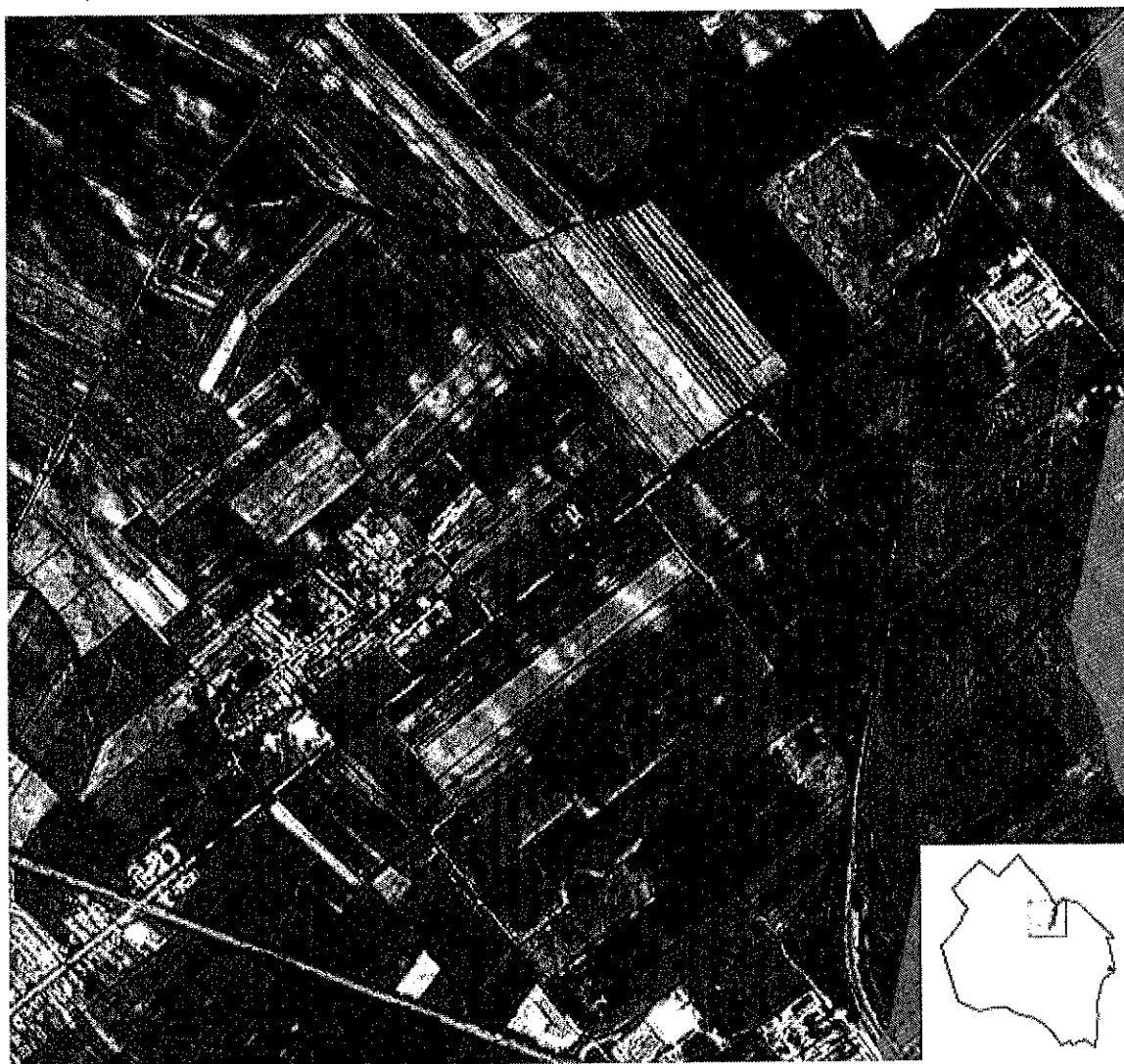
### 1. A RENDEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET



6

*a rendezéssel érintett terület elhelyezkedése az ortofotón*

A rendezéssel érintett terület Dabas külterületén, a belterülettől északra, a 142. sz. vasútvonal nyugati oldalán fekvő, több tömböt is érintő terület. A rendezéssel érintett telkek a 142. sz. vasútvonal – belterülethatar – 5. sz. főút – 0129 hrsz.-ú Kápolna utca – 0111/3 hrsz.-ú erdőterület – 0109/1 hrsz.-ú Öregországút által határolt területen belül helyezkednek el. A tervezett beruházás keretein belül új szennyvíztisztító telep kerül kialakításra a meglévő nyárfás öntözőterület fejlesztésével, valamint az új telephez vezető úthálózat kialakításával. Az érintett tömbök nagyrészt mezőgazdasági hasznosítású területek, kisebb részt erdőterület (Országos Adattári Erdőállományba tartozó terület), valamint nyárfás öntözőterület, mely a meglévő szennyvíztisztító telephez tartozik.



7

*a rendezéssel érintett terület és szűkebb környezete az ortofotón*

A beruházással érintett, több telektömböt is érintő terület magába foglalja a közlekedési célú fejlesztési területet és a szennyvíztisztító telep fejlesztési területét (a továbbiakban: fejlesztési terület), valamint a beruházás megvalósításához szükséges további telkek területét, melyek együttesen a településrendezési változással érintett területet határozzák meg (a továbbiakban: rendezési terület). **A rendezéssel érintett területet az alábbi külterületi telkek alkotják:**

**021/2, 0111/1-2, 0111/3, 0129, 014/9-10, 0145/14-17, 0146, 0148/1-3, 0148/5-8, 0148/9, 0148/10-16, 0746/4 hrsz.-ú telkek.**

A rendezési területet főként mezőgazdasági hasznosítású területek fogják közre, ahol foltszerűen egyéb területfelhasználású területek helyezkednek el. A terület keleti határa a 142. sz. vasútvonal, a túloldalán egy nagyobb összefüggő gyümölcsös és a Metal 99 Kft. telephelye található. A terület észak-északnyugati határa a 0129 hrsz.-ú Kápolna utca, melynek átellenes oldalán helyezkedik el az Alsóbesnyő településrész. A rendezési terület környezetében egyetlen nagyobb kiterjedésű - a szennyvíztisztító telep közlekedésfejlesztése kapcsán kis mértékben érintett - erdőterület található. Ez az erdőterület az Öregországút és a 142. vasútvonal találkozásánál fekszik és mintegy 30 hektáros területet ölel fel.

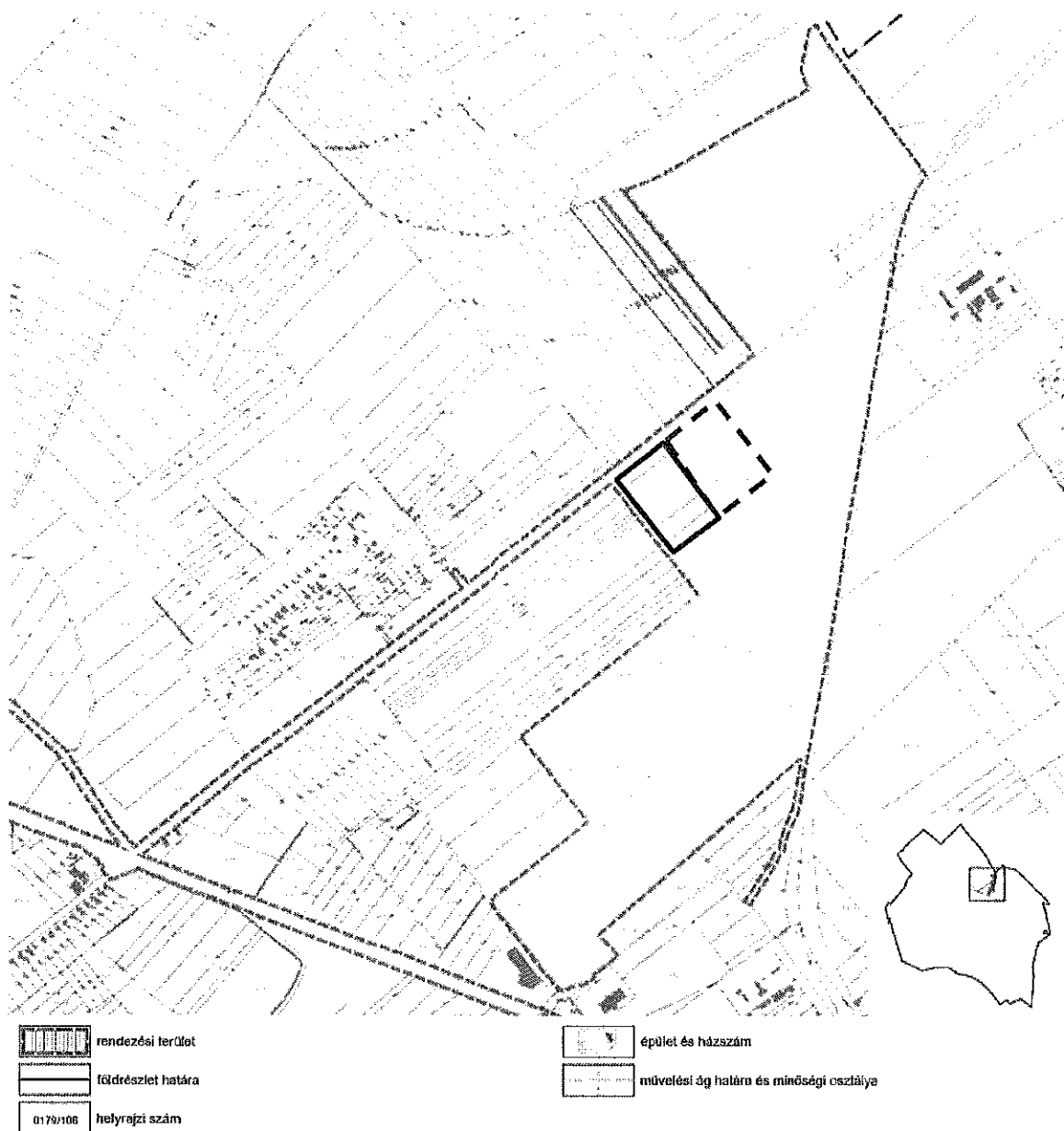
## 1.1. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

### 1.1.1. TELEKVIZSGÁLAT ÉS TERÜLETHASZNÁLAT

A meglévő nyárfás öntözőterület és a rendezéssel érintett terület kiszolgáló útjai önkormányzati tulajdonban vannak. A közlekedési célú fejlesztéssel kis mértékben érintett 5. sz. főút és a 021/2 hrsz.-ú csatorna állami tulajdonban van. A rendezéssel érintett további telkek mind természetes személyek tulajdonában lévő földrészletek.

A művelés alól kivett közlekedési területeken kívüli további művelés alól kivett területek a 0148/1-3 és a 0148/9-10 hrsz.-ú telkek kivett szennyvízes nyáras öntözőtelep területek. Ezeken felül a 0111/3 hrsz.-ú telek az egyetlen érintett erdőterület, mely 5-ös és 6-os minőségi osztályú terület. A fejlesztéssel érintett további művelés alatt álló terület mind szántó terület, melyek minőségi osztálya 4-6 közötti. (Megj.: Dabas 4-es minőségi osztályú területei átlagosnál jobb minőségű termőföld területek.)

A rendezési terület telkei mind beépítetlen területek.



a rendezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve

APERTE STUDIO

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

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

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
021/2	állami terület	58.353,1779 m <sup>2</sup> (5,8300 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi közterület	kivett csatorna
0111/1	természetes személyek területe	425,1416 m <sup>2</sup> (0,04 ha)	0 m <sup>2</sup>	dűlőút	kivett út
0111/2	természetes személyek területe	3027,0328 m <sup>2</sup> (0,30 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 6)
0111/3	természetes személyek területe	234.130,6628 m <sup>2</sup> (23,41 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	erdő (E 5, E 6)
0129	önkormányzati terület	47.877,8147 m <sup>2</sup> (4,78 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi közterület	kivett közút (Kápolna utca)
0145/9	önkormányzati terület	147.184,5295 m <sup>2</sup> (14,71ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	kivett szennyvizes nyáras öntözőtelep
0145/10	önkormányzati terület	20.458,5133 m <sup>2</sup> (2,04 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	kivett szennyvizes nyáras öntözőtelep
0145/14	természetes személyek területe	31.926,5322 m <sup>2</sup> (3,19 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, Sz 5)
0145/15	természetes személyek területe	31.921,6544 m <sup>2</sup> (3,19 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, Sz 5)
0145/16	természetes személyek területe	33.131,6637 m <sup>2</sup> (3,31 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, Sz 5)
0145/17	természetes személyek területe	33.135,6962 m <sup>2</sup> (3,31 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, Sz 5)
0146	önkormányzati terület	6426,0860 m <sup>2</sup> (0,64 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi közterület	kivett út
0148/1	önkormányzati terület	91.799,9627 m <sup>2</sup> (9,17 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	kivett szennyvizes nyáras öntözőtelep
0148/2	önkormányzati terület	6276,3511 m <sup>2</sup> (0,62 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	kivett udvar, szennyvizes nyáras öntözőtelep
0148/3	önkormányzati terület	4565,2431 m <sup>2</sup> (0,45 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	kivett udvar, szennyvizes nyáras öntözőtelep
0148/5	természetes személyek területe	7759,9392 m <sup>2</sup> (0,77 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, Sz 5)

0148/6	természetes személyek területe	12.115,8745 m <sup>2</sup> (1,21 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, Sz 5)
0148/7	természetes személyek területe	35.103,8001 m <sup>2</sup> (3,51 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, Sz 5)
0148/8	természetes személyek területe	9168,9406 m <sup>2</sup> (0,91 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, Sz 5)
0148/9	önkormányzati terület	1423,4552 m <sup>2</sup> (0,14 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi közterület	kivett út
0148/10	természetes személyek területe	49.015,0692 m <sup>2</sup> (4,90 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 5, Sz 6)
0148/11	természetes személyek területe	19.806,5347 m <sup>2</sup> (1,98 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 5, Sz 6)
0148/12	természetes személyek területe	11.257,5467 m <sup>2</sup> (1,12 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 5, Sz 6)
0148/13	természetes személyek területe	21.388,7505 m <sup>2</sup> (2,13 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 5, Sz 6)
0148/14	természetes személyek területe	18.385,6895 m <sup>2</sup> (1,83 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4, Sz 5)
0148/15	természetes személyek területe	2965,4162 m <sup>2</sup> (0,29 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 5)
0148/16	természetes személyek területe	6386,2580 m <sup>2</sup> (0,63 ha)	0 m <sup>2</sup>	külterületi nem közterület	szántó (Sz 4)
0746/4	állami terület	53.830,9393 m <sup>2</sup> (5,38 ha)	0 m <sup>2</sup>	közút	kivett országos közút

### 1.1.2. KÖZLEKEDÉS

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez teljes körű közlekedési szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek, itt ezen munkarészkehez kapcsolódóan a releváns tartalmak kerülnek kidolgozásra aktualizált tartalommal.

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 helyi közúti autóbussz 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, mely elemei az 5202 j. út, 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.

## HELYZETÉRTÉKELÉS

### Hálózati kapcsolatok és fejlesztési elképzelések

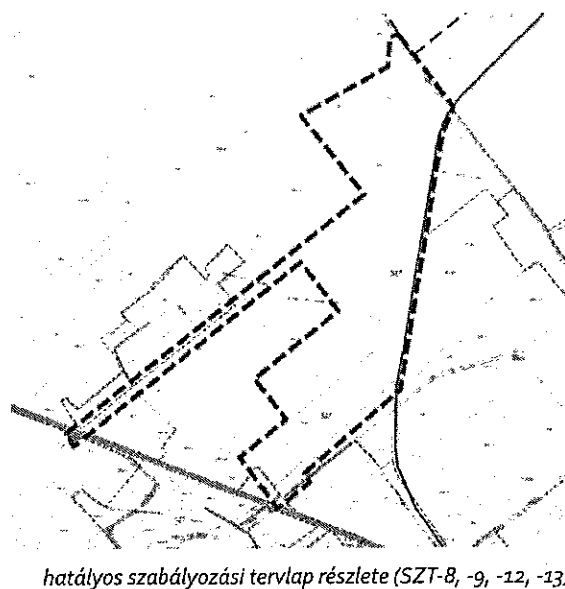
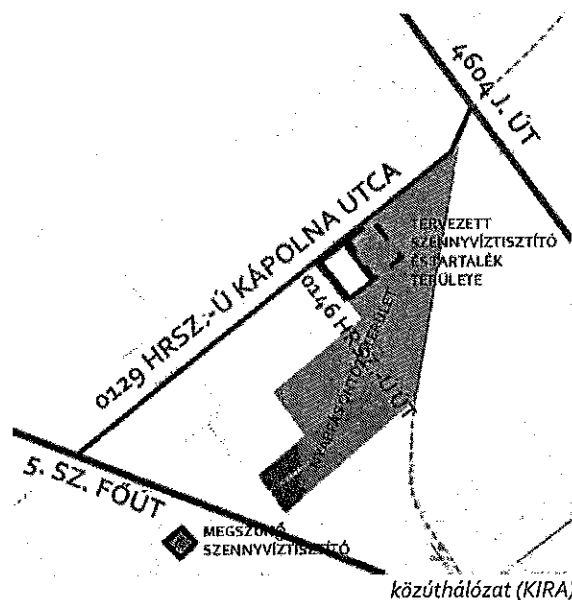
Jelen tervezési terület Dabas központi belterülettől északra, Alsóbesnyő (Szőlőhegy) néhány utcás beépített településrészétől keletre helyezkedik el. Az 5 sz. főutat és a 4604 hrsz.-ú összekötő utat („Öregországút”) összekötő 0129 hrsz.-ú út a területet északról határolja. Jelenleg és a későbbiekben is ez a térség meghatározó közlekedési kapcsolata. A területen létesíteni tervezett használatot kiválóan támogatja ez a már kialakult közlekedési hálózati rendszer, hiszen a település két fontosabb közútja is kb. 1,5 km távolságban elérhető a fejlesztési területtől. A 0129 hrsz.-ú út jelenleg csak az 5. sz. főúttól Alsóbesnyőig került kiépítésre aszfalt burkolattal, onnan keletre egyre rosszabbul járható földút.

A fejlesztés két egységből áll:

- a szennyvíztisztító tervezett telke (és az érintett telkek maradvány területe)
- kiterjedt nyárfás öntözőterületek, mint a megfelelően előkezelt szennyvíz befogadója

A terület egyéket és a 0129 hrsz.-ú önkormányzati utat (Kápolna utca, illetve más nyilvántartásban Szőlőhegy utca) nem érintik meglévő és tervezett átmenő közmű szállítóvezetékek, illetve közlekedési fejlesztési elemek sem.

A jelenlegi alacsony mezőgazdasági forgalom mellett elsődlegesen csak a fejlesztés forgalmával kell számolni.



A beruházás megvalósításának keretein belül a 0129 hrsz.-ú Kápolna utca és az arról leágazó 0146 hrsz.-ú út új szennyvíztisztító telep előtti szakaszának felújítása tervezett (lásd a 2.1.3. fejezetet). Az utak

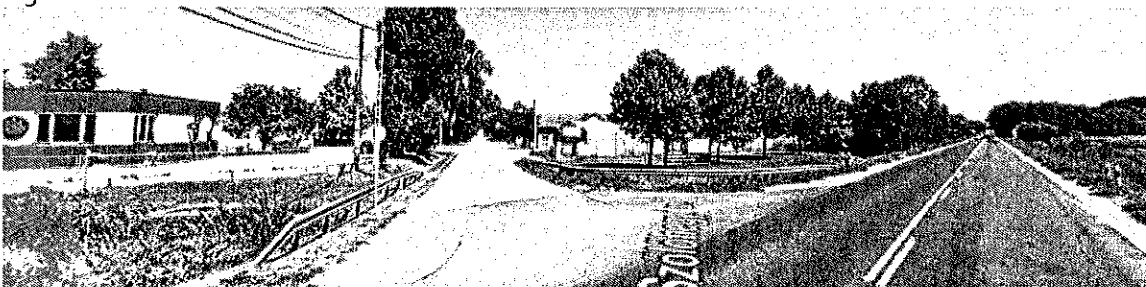
tervezett fejlesztését a hatályos településrendezési eszközök nem határozzák meg, azok KÖU-3 jelű „általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek” övezetében vannak, a szélesítésüket a szabályozási tervlap nem irányozza elő.

### **Környezeti forgalmi jellemzők, útkapcsolatok**

A terület közúti elérése a következő irányokból lehetséges:

Az 5 sz. főút felől: a főútnak ezen szakasza Dabas sajátos telepítési/beépítési jellemzői miatt külterületi (azaz lakott területen kívüli) jellegű, de 70 km/h-s sebességkorlátozású, mivel az út a tőle főként nyugatra eső beépített területek mentén vezet, melyhez rendre útcsatlakozások vannak kialakítva. Ilyen a Kápolna/Szőlőhegy (és folytatása a Vásártér utca) csomópontja, melyben az alárendelt utak forgalma „állj, elsőbbségadás kötelező” táblával szabályozott és azok közvilágítással rendelkeznek.

A csomópont és csatlakozó útszakaszok geometriai kialakítása és műszaki jellemzői jók. A főút forgalma: 12178 Ej/nap (MOF: 1096 j), a párhuzamos M5 ellenére jelentékeny átmenő (teher)forgalommal, amely miatt a csomópont térségében a sebességkorlátozás mellett a megállás tilalma, illetve a kerékpáros/fogat/mg. vontató forgalom is tiltott. A csatlakozó utak forgalmának kezelése megfelelően történik, kapacitás probléma nincs. Gyalogos átkelőhely nincs kialakítva a csomópontban, de járda sem vezet oda; a leírtak veszélyessége miatt, de nincs is számottevő gyalogos forgalom.



*Kápolna/Szőlőhegy utca csatlakozása az 5 sz. főútra*



*Kápolna/Szőlőhegy utca az Alsóbesnyő (Szőlőhegy) településrész menti még burkolt szakasza*

A 4604 sz. összekötő út felől: a közút forgalma: 687 Ej/nap (MOF: 62 j), nagyon alacsonynak tekinthető. A földút forgalma elenyésző, a csatlakozás kialakítása megfelelő.



*Kápolna/Szőlőhegy utca földút szakasza az Öregországút felől*

A tervezési terület fontosabb feltárási iránya a 0129 hrsz.-ú úton keresztül az 5 sz. főút. A 0129 hrsz.-ú útról a szennyvíztisztító tervezett telkét keletről határoló 0146 hrsz.-ú földút egészen a nagyobb terület egység határt jelentő 142 sz. vasútvonalig vezet, s onnan további földutakon a már meglévő és tervezett öntöző területek, illetve távolabb az 5. sz. főút körforgalmú csomópontja is elérhető.

A tervezési terület környezetében a 129 hrsz.-ú út kialakítása földút. Kedvező adottság, hogy a telek szélessége Alsóbesnyő (Szőlőhegy) településrész mellett haladva a tervezési terület előtt, sőt attól keletre is eléri a 17 m-t és a földút pedig jellemzően a telek tengelyében vezet. A vasutat elérve ugyanakkor az út telke jóval keskenyebbé (cc 5 m) válik!

A 0146 hrsz.-ú telek szélessége jóval keskenyebb, de a földút a jogi határon belül vezet. A területnek jelenleg minimális mezőgazdasági célfogalma van.



Kápolna/Szőlőhegy utca tervezési terület menti földút szakasza

13

### **Közösségi közlekedés, kerékpáros és gyalogos közlekedés, parkolás**

A közösségi közlekedés jellemzői települési szinten jók. A tervezési terület környezetében ugyanakkor kevésbé, az 5 sz. főúton csekély a járatok száma, mivel a viszonylatok túlnyomó része a belterületi Fő utcán (5202 sz. összekötő út) közlekedik. A Vásártér utca és Fő utca sarkán van legközelebb megállóhely pár.

A kerékpáros közlekedés tekintetében hasonló a helyzet: A Kápolna/Szőlőhegy u. – Vásártér u. csomópontja térségében lévő 5 sz. főút szakaszon a kerékpáros forgalom tiltott, de az átközlekedés a kiszolgáló utakon lehetséges. Így az igen alacsony mértékű helyi kerékpáros forgalomhoz képest az Alsóbesnyő (Szőlőhegy) településrészről az útpályát használva a Kápolna/Szőlőhegy utcán és tovább a Vásártér utcán a Fő utca irányába lehet haladni. A települést átszelő kerékpáros nyomvonal a Fő úton van, ahol annak keleti oldalán kerékpáros/gyalogos út van kiépítve.

Megállapítható, hogy az Alsóbesnyő (Szőlőhegy) telkeinek megközelítése, ahogy az 5 sz. főút csomópont közvetlen közelében lévő étterem esetében, szinte kizárólagosan közúti gépjárművel történik. A telkeken és közvetlen környezetükben a gépjárművel érkező telekhasználók/vendégek röviden folytatják csak útjukat gyalog, vagy a szomszédos telekig, nagyobb burkolt felületeket (parkolókat), esetleg az útpályát használva. Az Öregországúton a kerékpáros közlekedés lehetséges és előfordul, de a földút csatlakozáson lényegében nincs ilyen irányú forgalom.

A parkolás a térségben telken belül megoldható és megoldott.

A tervezési területre jelenleg gyalogos- és kerékpáros forgalmi igény, illetve parkolás nem kötődik.

### 1.1.3. KÖZMŰELLÁTÁS

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez teljes körű közmű szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek, itt ezen munkarészkehez kapcsolódóan a releváns tartalmak kerülnek kidolgozásra aktualizált tartalommal.

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

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

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

A szennyvízelvezetésre elválasztott rendszer került kiépítésre, az összegyűjtött szennyvizet pedig a dabasi szennyvíztisztító telepen (0136 hrsz.-ú telek) tisztítják, melynek nyárfás öntözőterületei külterületen, a 142. sz. vasútvonal nyugati oldalán terülnek el.

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 kisméretű 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 nagyközépnomású gázátadó állomás biztosítja a gázellátást-nagyközép nyomású vezetékeken keresztül. A kisméretű gáz előállítását biztosító fogyasztói igények a telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozóval elégíthetők ki.

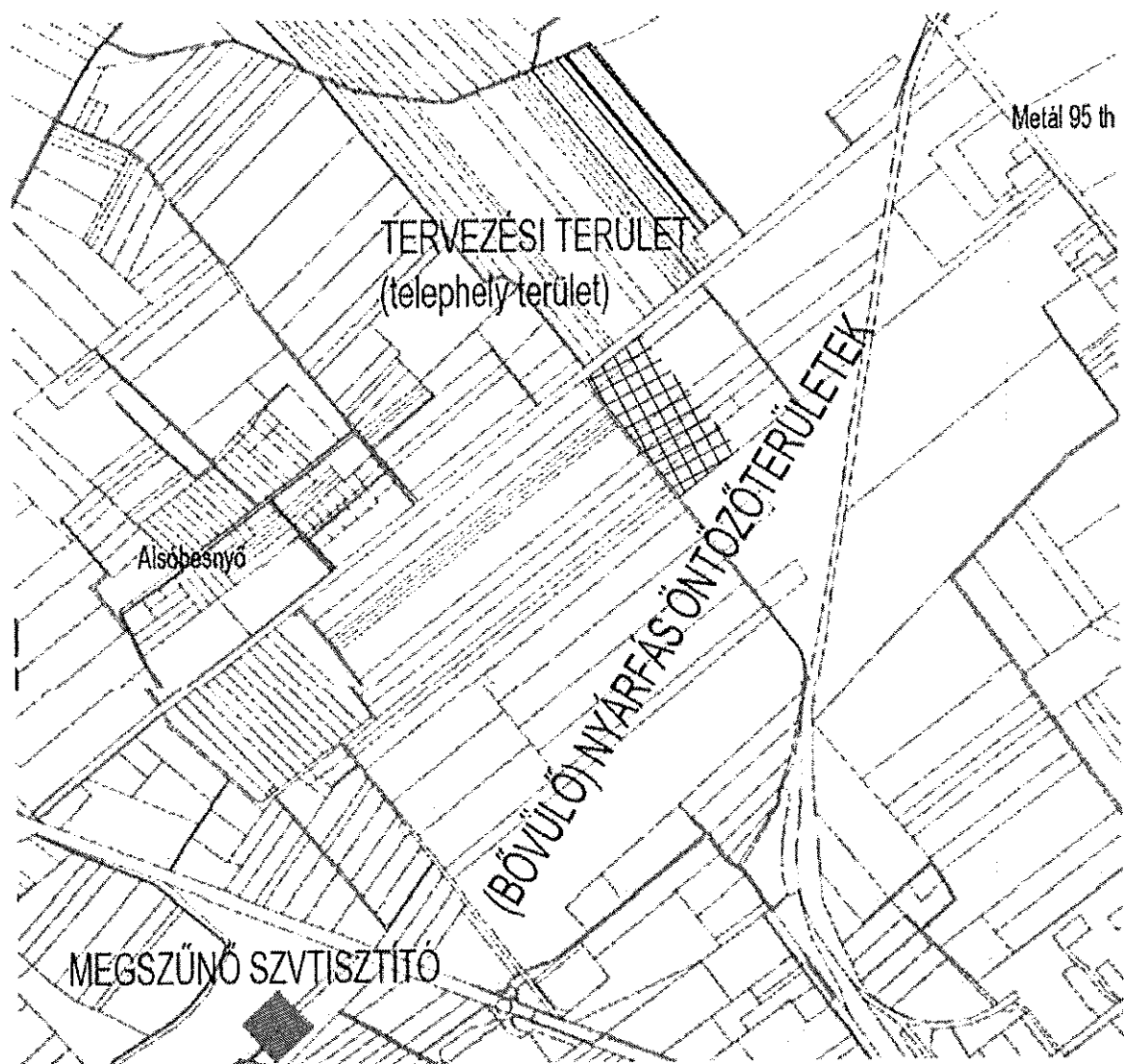
Dabas vezetékes elektronikus távközlési ellátását jelenleg Vodafone Magyarország Zrt. biztosítja. A település távközlési hálózata belterületen teljes mértékben kiépült. Hálózatfejlesztés esetén csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg a fejlesztés.

#### **HELYZETÉRTÉKELÉS**

A tervezési terület jelenleg közműhálózatra nem csatlakozik, közmű igénye nincs.

A terület közvetlen környezetében ivóvíz hálózat rendelkezésre áll a 0129 hrsz.-ú telken.

Az egyéb közmű vezetékhálózatok – legfontosabb az elektromos energia – az Alsóbesnyő (Szőlőhegy) utcában, illetve az Öregországút mentén a vasúttól délkeletre eső telephely (Metál 95 Kft.) vannak.



E-közmű kivonat

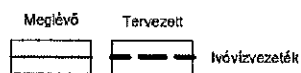
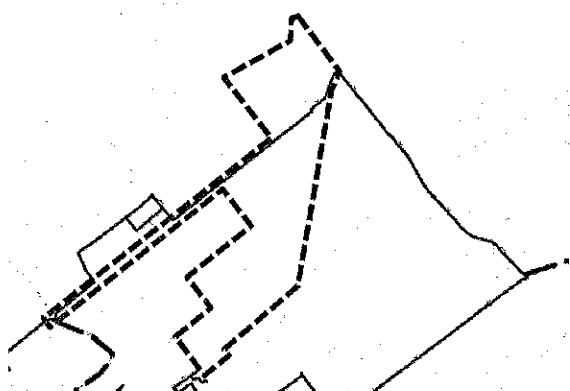
15

A településen összegyűjtött kommunális szennyvíz jelenleg a Vásártér utcától délre, az 5. sz. főúthoz rövid bekötőúttal csatlakozó 0136 hrsz-ú telken működő tisztítótelepre kerül. Az elavult tisztító helyett új szennyvíztisztító kerül kialakításra, melynek műszaki és egyéb jellemzői a vonatkozó fejezetekben részletesen bemutatásra kerülnek.

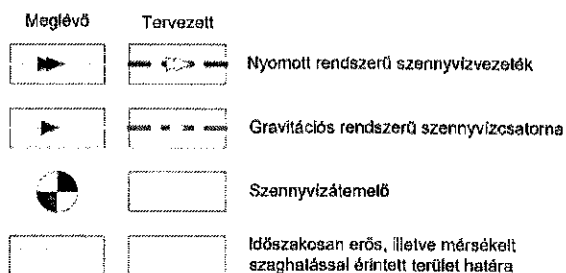
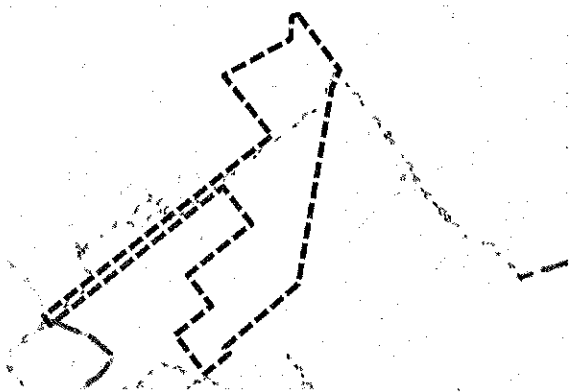
Az új tisztító nem túl nagy távolságban helyezkedik el a meglévőtől, a kapcsolódó nyárfás öntözőterületek további használata és bővítése kedvezően végrehajtható.

A meglévő nyárfás öntözőterületet keresztezi egy 22 kV-os szabadvezeték. Az 5. sz. főút és a Kápolna utca csatlakozásánál tervezett transzformátor állomás és tervezett 22 kV-os földkábel kialakításának tervét rögzíti a következőkben bemutatott villamos energiaellátás tervlapja.

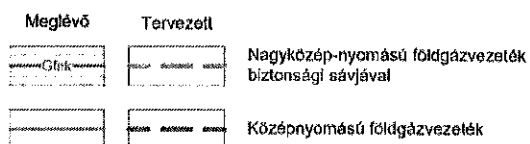
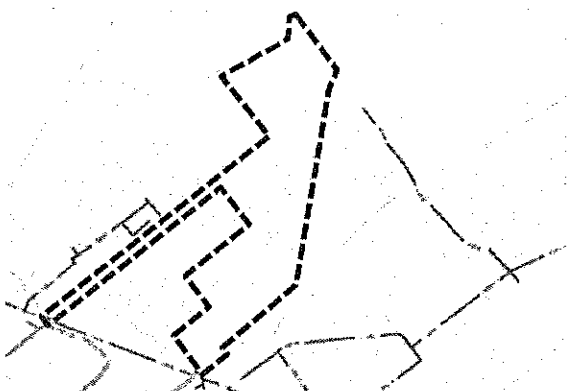
Dabas város szennyvíztisztító telep fejlesztése  
jóváhagyásra előkészített dokumentum



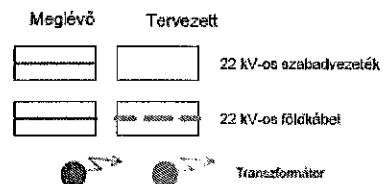
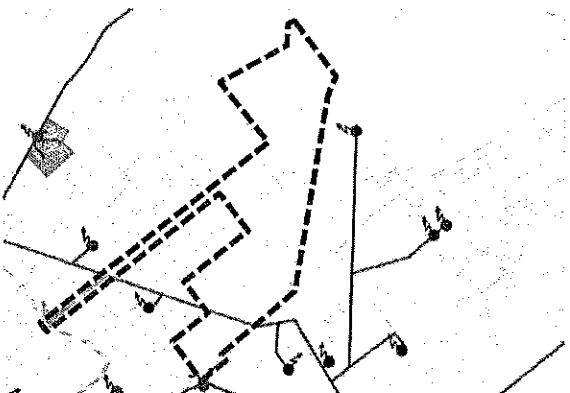
vzellátás (Alátámasztó javaslat)



vízvezetés (Alátámasztó javaslat)



gázellátás (Alátámasztó javaslat)



villamos energia ellátás (Alátámasztó javaslat)

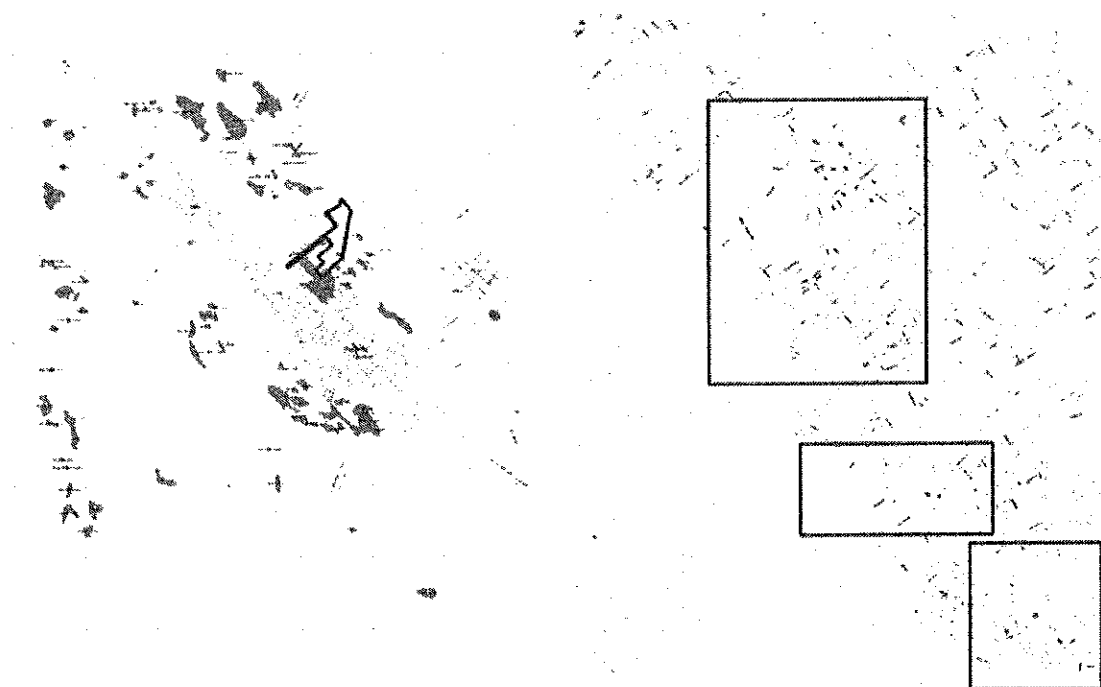
#### 1.1.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM ÉS RÉGÉSZET

A hatályos településrendezési eszközökhöz 2022-ben elkészült Dabas Örökségvédelmi Hatástanulmánya (a továbbiakban: ÖHT 2022). 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.

A lenti, bal oldali régészeti lelőhelyeket bemutató ábrán a rendezési terület pirossal került megjelenítésre.



Régészeti lelőhelyek (barnával jelölve)  
a településen (ÖHT 2022)

Dabas műemlékeinek és műemléki környezeteinek áttekintő  
térképe (ÖHT 2022)

17

#### HELYZETÉRTÉKELÉS

A rendezési területen műemlék, illetve általános műemléki védelem alatt álló elem nem található és a rendezési területet alkotó telkek nem tartoznak műemléki környezetbe.

A település helyi egyedi védelem alatt álló elemeit, helyi területi védelem alatt álló területeit, a történelmi településrészen belüli helyi védelem alatt álló területeit és a településképi szempontból kiemelt utcáit a TKR 4., 5. és 9. számú melléklete tartalmazza. Ezen elemek és területek szintén nem érintik a rendezési terület telkeit.

A település területén fokozottan védett történeti és kulturális jelentőségű régészeti lelőhely nem található. A település nyilvántartott régészeti lelőhelyei közül az alábbiak érintik a rendezési területet: 54543, 54549, 54551, 54553 nyilvántartási azonosító számú régészeti lelőhelyek.

Az alábbiakban az ÖHT 2022 releváns tartalma kerül ismertetésre az érintett régészeti lelőhelyek kapcsán, azok 68/2018. (IV. g.) Kr. 2. melléklete szerinti adatlapon szereplő információk tekintetében.

**Nyilvántartási azonosító szám: 54543**

- Lelőhely neve: Fertályos-földek
- Érintett helyrajzi számok: 0139/3, 0140, 0141, 0145/8, 0145/9, 2362/9, 7800/2, 7800/3
- Földrajzi leírás: A lelőhely Dabas kül- és belterületén, az Aldi áruháztól ÉNy-ra található.
- Jelenlegi állapot: beépített belterület, részben bolygatott, részben elfedett.
- Veszélyeztetettség: bolygatás, beépítés.



13. fénykép: 54543 számon nyilvántartott régészeti lelőhely (ÖHT 2022)

**Nyilvántartási azonosító szám: 54549**

- Lelőhely neve: MOL kúttól Ny-ra
- Helyrajzi szám: 0121, 0126/15, 0129, 0142/35, 0144/1, 0144/10, 0144/2, 0144/3, 7800/5, 0142/25, 0144/4, 0144/5, 0144/6, 0144/7, 0144/8, 0144/9, 5431/6, 0139/3, 0140, 0141, 2362/7, 2257/46, 2257/47, 2257/48, 2257/49, 2257/50, 0135/41, 0135/42, 0135/43, 0135/44, 0135/40, 2345/2, 2256/15, 0746/2, 0143, 0144/11, 0142/36, 0142/41, 0142/2, 0142/3, 0746/3, 0138/1, 0142/20, 0135/54, 0135/55, 0135/56, 0135/57, 0142/19, 0135/70, 0142/30, 0142/29, 0142/28, 0142/27, 0142/26, 0142/31, 0142/33, 0142/24, 0142/18, 0142/17, 0142/9, 0142/11, 0142/10, 0142/15, 0142/16, 0142/8, 0142/7, 0142/6, 0142/5, 0142/4, 0142/34, 2345/3, 2256/4, 2256/16, 2256/14, 2256/13, 2256/17, 7800/1, 7800/2, 7800/3. (Megj.: az E-TÉR adatszolgáltatás szerint a lelőhely érinti a 0145/9 és a 0746/4 hrsz.-ú telkek területét is)
- Földrajzi leírás: A lelőhely Dabas kül- és belterületén, a vasút és az 5. sz. műút elágazásától Ny-ra 950 m-re, a műúttól 100 m-re D-re, a MOL kúttól Ny-ra 300 m-re található.
- Jelenlegi állapot: mezőgazdasági terület, szántó
- Veszélyeztetettség: bolygatás, talajművelés.

18



17. fénykép: 54549 számon nyilvántartott régészeti lelőhely (ÖHT 2022)

**Nyilvántartási azonosító szám: 54551**

- Lelőhely neve: Fertályos-földek II.
- Helyrajzi szám: 0145/10, 0145/14, 0145/9
- Földrajzi leírás: A leelőhely Dabas külterületén, a belterülettől É-ra, Fertályos-földek dűlő K-i részén, a vasút Ny-i oldalán, a vasút és az elhagyott házakhoz vezető földúttal való kereszteződésénél található.
- Jelenlegi állapot: mezőgazdasági terület, szántó
- Veszélyeztetettség: bolygatás, talajművelés.

**Nyilvántartási azonosító szám: 54553**

- Lelőhely neve: Templom-dombtól Kree
- Helyrajzi szám: 0139/3, 0140, 0145/2, 0145/3, 0145/4, 0145/5, 0145/6, 0145/7, 0145/9, 2362/4, 0146
- Földrajzi leírás: A leelőhely Dabas külterületén, a belterülettől É-ra, a Birkástanyánál levő vasútállomástól 520 m-re ÉNy-ra, a vasút Ny-i oldalán, 200 m-re található.
- Jelenlegi állapot: mezőgazdasági terület, szántó
- Veszélyeztetettség: bolygatás, talajművelés.



20. fénykép: 54553 számon nyilvántartott régészeti leelőhely (ÖHT 2022)

19

### 1.1.5. KÖRNYEZETVÉDELEM

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022-ben teljes körű környezetvédelmi szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek és környezeti értékelés, itt ezen munkarészekhez kapcsolódóan a releváns tartalmak kerülnek kidolgozásra aktualizált tartalommal. A település érintett az országos vízminőségvédelmi terület övezetével, és mind a felszíni vizek, mind a felszín alatti vizek szempontjából érzékeny terület. Dabas Város a Duna-völgyi főcsatorna vízgyűjtőterületén, belvizektől veszélyeztetett területen fekszik. A település mély fekvésű és lefolyástalan területeit a Szerkezeti tervlap, mint „Belvízzel közepesen veszélyeztetett terület” ábrázolja, továbbá feltünteti a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területeit és a település területén működő vízműutak vízbázis hidrogeológiai területének „B” zónáját is. Elsősorban 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 tervmódosítás kapcsán a környezet védelméért felelős szervek véleménye kikérésre került, 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 történt.

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 kijelölése nem történik,

- a rendezés során a lehető legkisebb területi felhasználás történik,
- a tervezett közlekedési célú fejlesztés csupán kis mértékű erdőterületet érint (~1000 m<sup>2</sup>),
- a területrendezési követelményekkel a tervezett fejlesztés összhangban van.

A megkapott vélemények igazolták az Önkormányzat álláspontját. Egyik államigazgatási szerv sem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését, hiszen a szennyvíztisztító telep fejlesztése és korszerűsítése miatt nemcsak az engedélyezési tervek, hanem a kivitelezési tervek is elkészültek.

A tervezett fejlesztés keretében a cél egy korszerű, a megnövekedett terhelést kezelni képes, BAT technológiákat alkalmazó szennyvíztisztító telep megvalósítása költséghatékony szennyvíziszap kezeléssel és iszapkomposztálóval, bekötő úttal, új elektromos csatlakozással, valamint nyárfás öntözőterületen megvalósított utótisztítással és a kapcsolódó új csatornahálózati szakaszok (gravitációs és nyomó vezetékek és átemelő aknák), illetve a szükséges monitoring rendszer kivitelezésével és a jelenlegi rendszerbe integrálásával. Az új szennyvíztisztító telep városközponttól távolabb eső pozicionálásával számos, a jelenlegi, elavult szennyvíztisztító telephez köthető probléma megoldásra kerül.

Az új szennyvíztisztító telephez a Pest Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya 2024. március 7-én Előzetes vizsgálati eljárásban adta ki határozatát (05/000172-015/2024).

## HELYZETÉRTÉKELÉS

A tervezési területet sem vízfolyás, sem állóvíz, sem forrás, sem tározó, sem bányató, sem sárvízi szükség tározó nem érinti. A legközelebbi vízfolyás több mint 1000 m-re található.

A tervezési terület plesztocén-holocén futóhomok felszínű elsősorban, de kis mennyiségben a felső-pleisztocénből származó folyóvízi-eolikus homok is megtalálható a kőzetben.

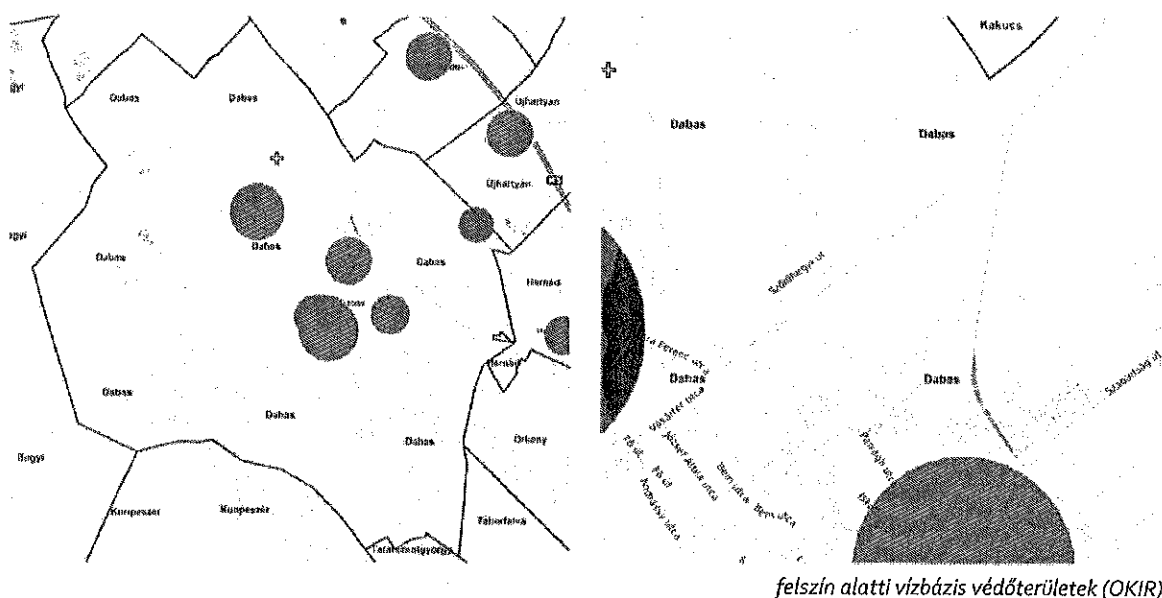
A tervezési terület erózióval nem veszélyeztetett.

Ásványi nyersanyag előfordulás nem ismert az MFSZ térképek alapján.

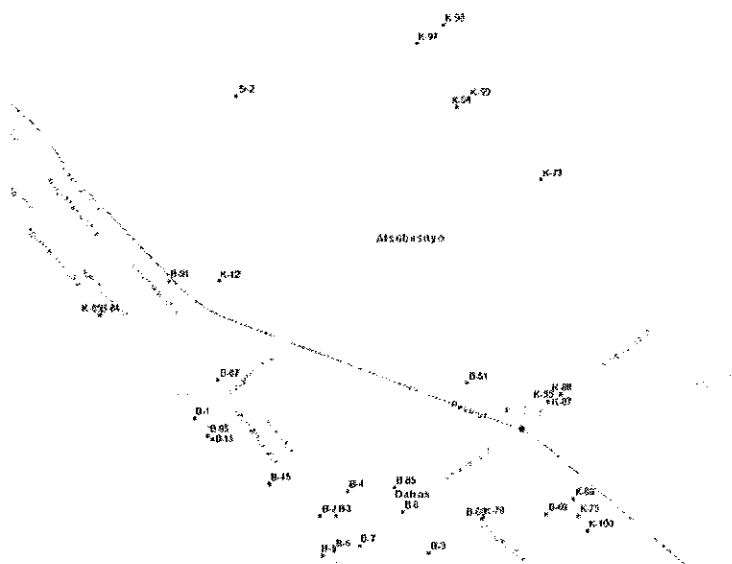
Az egész települést érinti: a sekély víztestek, a porózus termál víztestek, a hegyvidéki és porózus víztestek is.

A rendezési terület nem érintett az országos vízminőségvédelmi terület övezetével, továbbá a terület nem veszélyeztetett belvízzel és nem érintett a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területeivel.

A település nem érintett felszíni vízbázis védőterülettel. A települést érintő felszín alatti vízbázis védőterületek nem érintik a tervezési területet.



A tervezési terület közelében több adattárban szereplő fúrás ismert a 30-as évektől kezdve napjainkig. Ezekben van vízkutató fúrás, vízmegfigyelő kút, szénhidrogén és kavicskutató fúrás is. A mélységük változó, 8 m-től 1300 m-ig terjed, de a legtöbb 50-70 m mélység körüli.



adattári fúrások Magyarországon (<https://map.mbfisz.gov.hu>)

A település és a tervezési terület nitrátérzékeny és gyenge minőségű, mennyiségű felszín közeli, felszíni alatti víztesttel érintett blokkban található.

A rendezési területen és környezetében, a környezetre negatív hatást gyakoroló nyomvonalas, illetve pont elem is található. Több telephely, a hulladéklerakó és a vasút is érzékelhető hatásokat gyakorol a környezetre.

- Jelen beruházással érintett nyárfás öntözőterület és annak korábbi bővítési területének 300 méteres intenzívebb szaghatással terhelt területét és az 1000 méteres enyhe szaghatással terhelt területét a hatályos településrendezési eszközök ábrázolják.
- A bővítéssel érintett területet érinti a 0108/2 hrsz.-ú telken található hulladéklerakó 1000 méteres enyhe szaghatással terhelt területe is.

21

### A szennyvíztisztító telep tervei, valamint a környezetre gyakorolt hatásainak részletesebb bemutatása a 2.1 és a 2.4 fejezetben található.

A területrendezési tervekkel való összhang igazolása fejezetben megállapításra került, hogy a hatályos településrendezési eszközök módosításának elhatározásai illeszkednek az OTrT és a PMTrT környezeti célkitűzéseikhez. A szóban forgó tervezett területfelhasználás változás is összhangban van a területi tervekben meghatározott követelményekkel, ez a vonatkozó fejezetben részletesen igazolásra kerül.

#### **1.1.6. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI-RENDSZER**

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 melletti, 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 TT, ex lege védett láp és Natura 2000 területek találhatóak, amelyek a tervezési területet nem érintik, attól legalább 1,5 km és több km távolságra vannak.

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

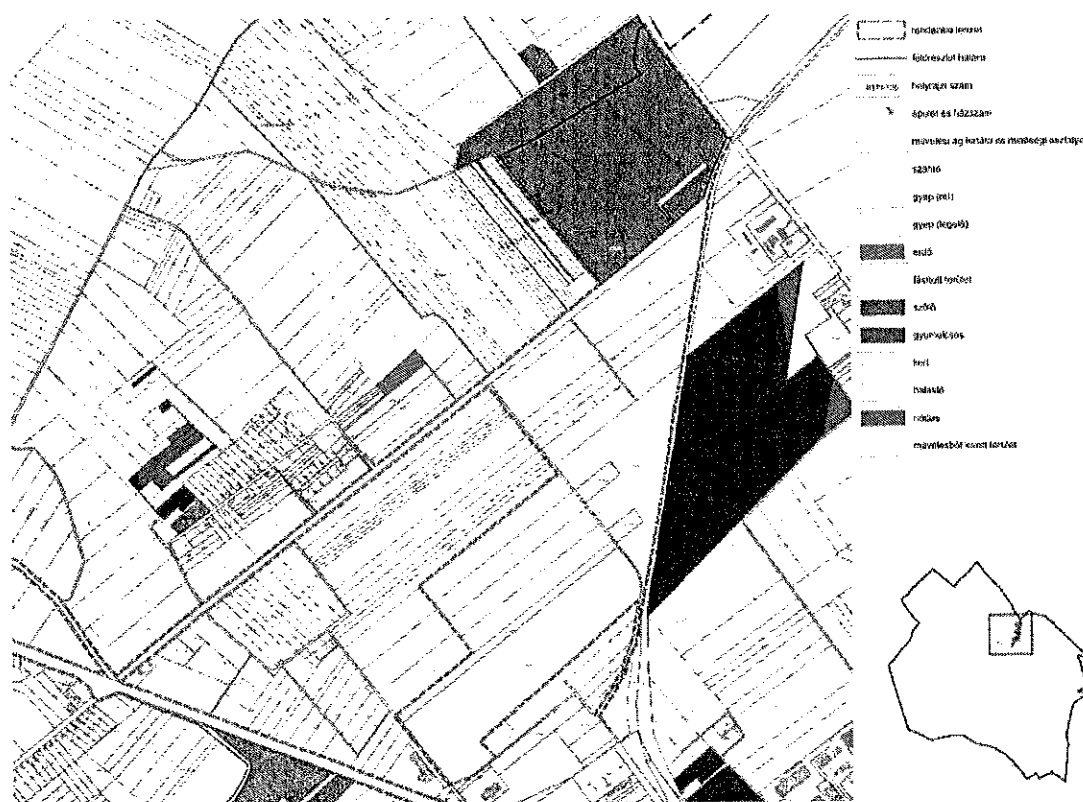
tartalmazza.

**A szennyvíztisztító telep tervei, valamint a természeti elemekre, rendszerekre gyakorolt hatásainak részletesebb bemutatása a 2.1 és a 2.4 fejezetben található.**

22

### **HELYZETÉRTÉKELÉS**

A rendezési terület külterületen helyezkedik el, a 142. vasútvonal nyugati oldalán. A meglévő nyárfás öntözőterület (0148/1-3, 0145/9-10 hrsz.-ú telkek) művelésből kivett terület. A módosítással érintett telkek közül a 0111/3 hrsz.-ú telek Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterület, melynek minőségi osztálya 5 és 6, a településszerkezeti tervben pedig Eg jelű gazdasági erdő területfelhasználású terület. A hatályos településrendezési eszközök a meglévő nyárfás öntözőterület bővítését tartalmazzák. Időközben a szennyvíztisztító telep műszaki tervei elkészültek, mely alapján további nyárfás öntözőterület kijelölése vált szükségessé. A jelenlegi bővítésre kijelölt terület (0148/5-16 hrsz.-ú telkek) 4-6 minőségi osztály közötti szántó művelési ágú területek és K-szv jelű különleges beépítésre szánt szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) területfelhasználásban vannak meghatározva. A további bővítéssel érintett terület (0145/14-17 hrsz.-ú telkek) 4 és 5 minőségi osztályú szántó művelési ágú terület, Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásúak.



*művelési ágak a tervezési alaptérképen a rendezési területen és környezetében*

A rendezési területet az országos tájképvédelmi terület övezete, az országos ökológiai hálózat övezetei, a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti. A beruházás kapcsán tervezett 0129 hrsz.-ú út fejlesztése érinti a 0111/3 hrsz.-ú erdő övezetébe tartozó erdőterületet, annak - az út menti - kb. 6 méter szélességű területét.

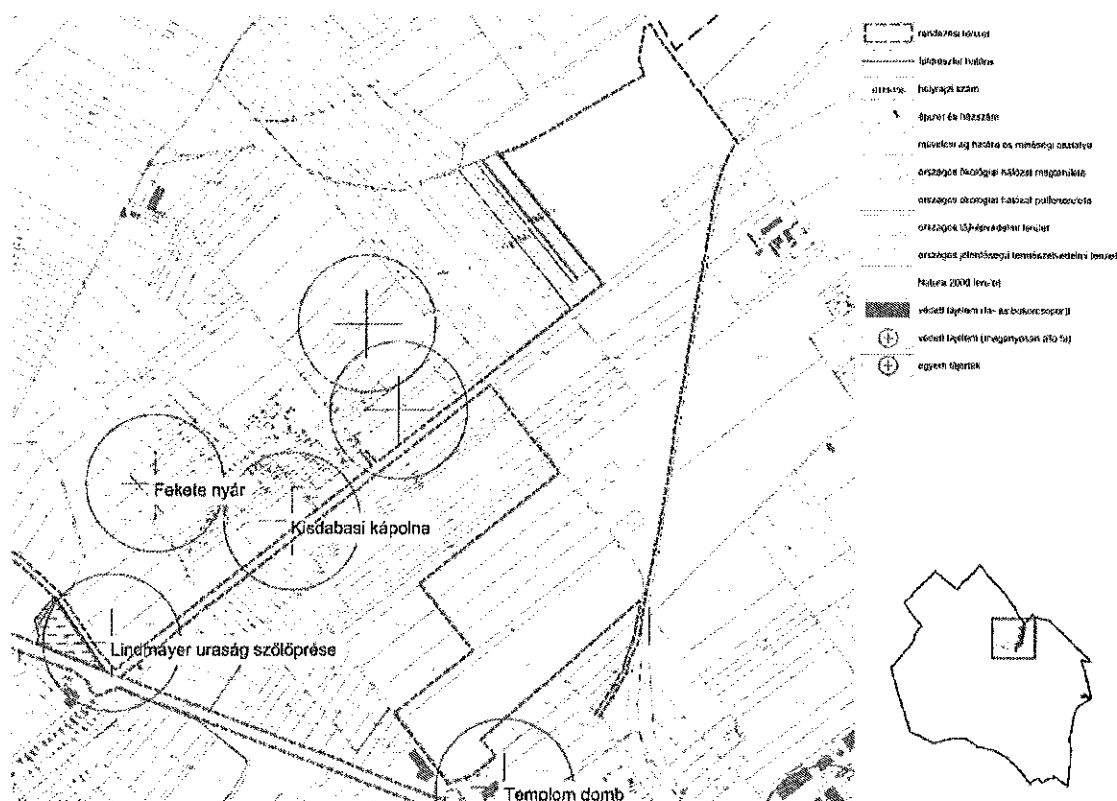
A rendezési terület környezetében, a meglévő nyárfás öntözőterülettől délre egyedi tájérték (Templom-domb) található. A 0129 hrsz.-ú Kápolna utca északi-északnyugati oldalán több egyedi tájérték (Lindmayer uraság szőlőprése, Kisdabasi kápolna, Fekete nyár) és védett tájlelem (magányosan álló fa) található. Az 5. sz. főút és a Kápolna utca csatlakozásánál a 03/1 hrsz.-ú telek országos ökológiai hálózat magterületébe tartozó országos jelentőségű természetvédelmi terület (Turjánvidék északi részéhez tartozó Bálint-föld, amely a *Schoenus nigricans* L. – kormos csáté lelőhelye<sup>1</sup>).

A tervezési terület nem érintett magas természeti értékű területekkel (túzkövvelmi szántó, illetve gyepek, kék vércse-védelmi szántó, illetve gyepek, alföldi madárvédelmi szántó, illetve gyepek, nappali lepkevédelmi gyepek) sem.

A mezőgazdasági üzemi területek növényállománya elsősorban változó intenzitású és korú növényállományból áll.

A tervezési terület részben az erdészeti adatállományban szerepel. Az érintett 1000 m<sup>2</sup>-nyi erdőterület miatt nem szükséges csereerdősítés, az erdő értéke megváltható az erdőtörvény előírásai alapján. A telepített szennyvíztisztításra alkalmas nyáras területek gyorsan növekvő fajtaival eredményesen kompenzálható az erdőterület élővilágának egy része.

<sup>1</sup> E-TÉR adatszolgáltatás és Csáky Péter - A turjánvidék északi részének florisztikai szempontból jelentős növényfajai (2018), forrás: [http://turjanvidek.hu/media/statikus/Rosalia\\_10\\_pp\\_145-252.pdf](http://turjanvidek.hu/media/statikus/Rosalia_10_pp_145-252.pdf)



természetvédelmi elemek a rendezési terület és környezetében, a tervezési alaptérképen megjelenítve

### Országos Adattári Erdőállomány területébe tartozó erdőterületek érintettsége

A beruházás kapcsán tervezett közlekedési célú fejlesztés a 0111/3 hrsz.-ú erdőterületet érinti, mely része az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületeknek. Az erdőterület a 136-os sorszámú erdőtag, melynek érintett D részlete faanyagtermelő rendeltetésű erdőterület:

tag és részletjel	136 D (40)	természetességi alapelvárás	kultúrerdő
területe	8,74 ha	erdősítési kötelezettség alá vont terület	igen
erdészeti táj	Duna-Tisza közti hátság	védettség	nem védett terület
tulajdonforma	magántulajdon	klima	erdőössztyepp klima
elsődleges rendeltetés	faanyagtermelő	hidrológia	többletvízhatástól független
értékbecsléshez fatermőképesség adat (Ftk)	8 m <sup>3</sup> /ha/év (erdőrészlet első fafajsortörésének megállapított fatermőképessége)	genetikai talajtípus főcsoport	csernozjom talaj
értékbecsléshez fakészlet adat (V)	8 m <sup>3</sup> /ha (erdőrészlet fajlagos fakészlete)	termőhely meghatározás módja	közvetett (növénytakarók alján)
Natura 2000 terület érintettség	nem része a hálózatnak	tűzveszélyesség	kismértékben veszélyeztetett terület
faállomány típus	akác	következő tervezés éve	2032
természetességi állapot	kultúrerdő		



erdőtérkép részlete

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: erdőtörvény) alapján

**77. § (1) Az erdő igénybevétele**

- a) az erdő mezőgazdasági művelésbe vonása;
- b) az erdő termelésből való kivonásával járó létesítmény elhelyezése vagy tevékenység gyakorlása (a továbbiakban: termelésből kivonás);
- c) az erdő termelésből való időleges kivonásával járó létesítmény elhelyezése vagy tevékenység gyakorlása (a továbbiakban: időleges igénybevétel);
- d) az erdő termelésből való kivonásával nem járó, de annak rendeltetésszerű használatát időlegesen vagy tartósan akadályozó létesítmény elhelyezése vagy tevékenység gyakorlása, különösen villamos vezeték, gázvezeték, távközlő- vagy más közművezeték, sí- és egyéb sportpálya létesítése és fenntartása (a továbbiakban együtt: rendeltetésszerű használatot akadályozó igénybevétel).

(...)

**78. § (1) Erdőt igénybe venni - a (3) és (4) bekezdésben foglaltak kivételével - csak kivételes esetben, a közérdekekkel összhangban lehet.**

(2) Az erdő igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Az erdőt kizárólag az engedélyben megjelölt határidőn belül, és az abban meghatározott célra lehet igénybe venni.

(3) Az erdészeti hatóság az (1) bekezdésben foglalt szempontok vizsgálata nélkül is engedélyezheti

a) gazdasági elsődleges rendeltetésű kultúrerdő vagy faültetvény természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású erdő 77. § (1) bekezdés b)-d) pontjában foglalt igénybevételét, az adott erdő fekvése szerinti, vagy az azzal szomszédos településen végrehajtott, az igénybe vett erdővel legalább azonos területű, azzal megegyező vagy annál magasabb természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású csereerdősítés elvégzésének feltétele mellett, vagy

b) az állam 100%-os tulajdonában nem álló faültetvény vagy kultúrerdő természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású felnyíló erdő mezőgazdasági művelésbe vonását.

79. § (1) Az erdő igénybevételére vonatkozó engedély négy évre szól. Amennyiben ...

(...)

**(3b) A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás esetében az erdő igénybevétele iránti kérelemhez érintettség esetén csatolni kell a beruházónak az 1. mellékletben meghatározott valamelyik állami erdészeti társasággal kötött, a csereerdősítés elvégzésére az állami erdészeti társaság kötelezettségvállalását is tartalmazó szerződését. Ebben az esetben a (3a) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni.**

A fejlesztés által igénybe vett Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterületet a hatályos településrendezési eszközök gazdasági erdőterület települési területfelhasználási egységben és övezetben határozza meg. A tervezett közlekedési célú fejlesztés ezen erdőterületek egy kisebb részét érinti, **nagyságrendileg 1000 m<sup>2</sup> erdőterület hasznosítása tervezett. Ezen terület termelésből való kivonása okán csereerdősítés vagy az erdő igénybevételenek ellentételezésére kiszabott erdővédelmi járulék megfizetése szükséges. Az Önkormányzattól kapott információk alapján erdővédelmi járulék megfizetésére kerül sor.**

### **VINGIS TERMŐHELY TERÜLETEK ÉRINTETTSÉGE**



VINGIS termőhely területek és a rendezési terület a tervezési alaptérképen

Dabas településen nyilvántartott szőlő- és gyümölcsstermőhelyi kataszteri területek találhatóak. A bal oldali ábrán bemutatásra kerül a tervezési alaptérképen az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti VINGIS termőhely területek. Ezen területek az 5. sz. főút északi oldalán, a település keleti területrészein, a tervezési területtől délkeletre (lila színnel jelölve) találhatóak.

**A rendezési területet ezen területek nem érintik.**

26

### **BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEG SZINTEN TARTÁSÁNAK KÖVETELMÉNYE**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 8.§ (2) bekezdés b) alpontja szerint, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén szükséges a biológiai aktivitásérték egyenleg biztosítása:

*„... újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke (a továbbiakban: BIA érték) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.*

**A tervezett területelhasználás váltással 1 ha-nál nagyobb új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a BIA érték egyenleg fenntartásának követelményét igazolni nem szükséges.**

## 2. TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA

A Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2002. (II. 27.) Kr. 1. melléklet 6. táblázata szerint Dabas város megfelelő szennyvízelvezető és -tisztító rendszerrel ellátott agglomeráció központja, mely szennyvízterhelése 16.775 LE. Azonban a településen működő jelenlegi szennyvíztisztító telep szerves szennyezőanyag tisztító kapacitása 13.175 LE, míg a 2018-as adatok szerint az évi átlagos szervesanyag terhelés a telepen 19.852 LE.

Fenti adatok figyelembevételével Dabas város jelenlegi szennyvíztisztító telepe a lakott területek közelsége okán kedvezőtlen fekvésű és mára már elavult, túlterhelt. **Dabas Város területén** a meglévő telep fejlesztése helyett, **új szennyvíztisztító telep kialakítására kerül sor**, a 0148/5-8 hrsz.-ú külterületi telkek területén, zöldmezős beruházásként. A beruházás keretén belül új szennyvízhálózati szakaszok és új szennyvíztisztító telep kerül kiépítésre szennyvíziszap komposztáló technológia alkalmazásával és a tisztított szennyvíz utókezelésére szolgáló nyárfás-öntözőterület bővítésével. A fejlesztés megvalósításához további járulékos beruházási elemek (bekötő út, bekötő ivóvízvezeték, elektromos hálózatbővítés) kiépítésére kerül sor.

A tervezett beruházás megvalósításával megfelelő energiahatékonyság és üzemeltetési hatékonyság lesz elérhető, mely hozzájárul a fenntartható vízgazdálkodás-infrastrukturális javításához. Az új telephely szervesanyag kapacitása 30.670 LE.

**A beruházás** a 272/2017. (IX. 14.) Korm. rendelet értelmében **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek minősül** (1. melléklet 2. Szennyvízkezelés projektek 99. Dabas település szennyvízelvezetési és -tisztítási fejlesztésének előkészítése). **A beruházás előkészítési költségeinek támogatására Dabas város Önkormányzata 2022-ben pályázatot nyújtott be eredményesen.**

27

A projekt megvalósíthatósága érdekében a jelenlegi K-szv jelű szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) területfelhasználás és építési övezet paramétereinek módosítása szükséges a telephely létesítése érdekében, valamint a terület bővítése is szükséges. az új nyárfás öntözőterület kialakíthatósága érdekében.

A következő alfejezetekben, az Önkormányzat által szolgáltatott, a szennyvíztisztító telep elkészült műszaki terveinek releváns tartalma (szürke aláfestéssel) és az új telep kialakításához kapcsolódó tervezett telekalakítás kerül bemutatásra, valamint az új szennyvíztisztító telep megközelítését biztosító útépitési (engedélyezési és kiviteli) tervek műszaki rajzai.

### 2.1. ELKÉSZÜLT MŰSZAKI TERVEK BEMUTATÁSA

#### 2.1.1. SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP VÍZJOGI LÉTESÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV MŰSZAKI LEÍRÁSA

Dabas Város Önkormányzata által szolgáltatott „Dabas város szennyvíztisztító telep tervezése, a szennyvíztisztító telep tervei” tárgyú vízjogi létesítési engedélyezési tervének műszaki leírásának releváns tartalma jelen fejezetben szürke aláfestéssel kerül bemutatásra.

Az engedélyezési terv 2023. októberében készült el (munkaszám: DABF-22055), a tervet az UTB Envirotec Zrt. generáltervező, tervezője Szerdahelyi Noémi (VZ-TEL 01-7621) és Cserta Erik technológus tervező.

„Dabas város szennyvíztisztító telep tervezése  
A szennyvíztisztító telep tervei  
Vízjogi létesítési engedélyezési terv

APERTE STUDIO

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

Műszaki leírás  
Munkaszám: DABG-22055

### 1. ELŐZMÉNYEK

Dabas város önálló szennyvízcsatorna hálózattal és szennyvíztisztító teleppel rendelkezik. A szennyvíztisztító telep 1975-ben került beüzemelésre, TABSZ típusú műtárgyakkal és technológiával, melyet 1989-ben egészítettek ki a Biomodul műtárgyakkal. A telep utolsó fejlesztése 1995-ben történt meg, amikor a jelenleg is üzemelő kombinált műtárgyak létesültek.

A szennyvíztisztító telep hatályos vízjogi üzemeltetési engedélye alapján a hidraulikai tisztítókapacitása 1.700 m<sup>3</sup>/d, de az elmúlt évek napi nyers szennyvíz mennyiségi adatai alapján az átlagos terhelés ezt meghaladta, különösen az esős időszakokban. A szennyvíztisztító telepen nagy problémát jelent a gyakori és nagy mértékű hidraulikai túlterhelés.

A telep tervezett biológiai tisztítókapacitása 13.175 LE, az elmúlt évek napi nyers szennyvíz mennyiségi adatai alapján az átlagos jellemző terhelés magasabb volt, a szennyvíztisztító telep szennyező anyag szempontjából is jelentősen túlterhelt.

A szennyvíztisztító telep **igen elavult, túlterhelt, bírságolt**, szennyezés csökkentési ütemterv készítésére kötelezett. Az üzemeltető a kapacitáshiányos telepet nem tudja megfelelően üzemeltetni. A telep területe a lakott területhez közel, 300 m távolságban van, ezért döntés született arról, hogy új területen új szennyvíztisztító létesítésével fogják a jelenlegi szennyvíztisztítási problémákat orvosolni.

A Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2002. (II. 27.) Korm. rendelet mellékletében Dabas az alábbi módon szerepel:

1. melléklet a 25/2002. (II. 27.) Korm. rendelethez			
6. táblázat: Megfelelő szennyvízelvezető és -tisztító rendszerrel ellátott agglomerációk			
2017. december 31-én			
Az agglomeráció központi települése	Az agglomeráció települései	Lakos szám	Az agglomeráció
Dabas		16905	16775
	Dabas	16905	

28

A projekthez kapcsolódó, eddigiekben elkészült dokumentumokban [Dabas Város Önkormányzata, 2022a; Aqua Works Kft., 2022; Inno-Water Zrt., 2021b; Kristály Kft., 2019] összefoglalásra kerültek a Dabasi Szennyvíztisztító Telepre vonatkozó határértékek, mind hidraulikai, mind pedig vízminőségi szempontból. A tanulmányokban bemutatásra kerültek az elmúlt évek (2016-ig visszamenően) mérési eredményei, melyeket össze lehetett vetni a hatályos jogszabályokkal. Ez alapján megállapítható, hogy az engedélyezett hidraulikai terhelést az átlagos szennyvízhozam 2017 óta stabilan meghaladja.

Ebből kifolyólag a meglévő szennyvíztelep felhagyása következik, és a város külterületén új szennyvíztisztító telep építése szükséges.

A tervezett beruházás a következő fő elemekből áll:

- Új szennyvízhálózati szakaszok tervezése,
- Új szennyvíztisztító telep tervezése,
- Szennyvíziszap komposztáló technológia tervezése,
- A tisztított szennyvíz utókezelésére szolgáló nyárfás öntözőterület bővítésének tervezése.
- Járulékos beruházási elemek (bekötő út, bekötő ivóvízvezeték, elektromos hálózatbővítés).

A tervezett beruházás, megvalósítása hozzájárul Dabas Város szennyvízelvezetésének, szennyvíztisztításának, korszerű iszapkezelésének és hasznosításának fejlesztéséhez, a fenntartható vízgazdálkodás infrastrukturális javításához, valamint a víztakarékossághoz és az éghajlatváltozás kihívásaihoz való alkalmazkodáshoz, a Víz Keretirányelv előírásainak való megfeleléshez.

Az új, korszerű, automatizált szennyvíztisztító, nyárfás utótisztító és szennyvíziszap komposztáló megvalósításával megfelelő energiahatékonyság és üzemeltetési hatékonyság érhető el, ami a meglévő zöldfelületek növekedésével, a mikroklíma javulásával jár.

Ugyanakkor a jelenlegi városi szennyvíztisztító telep megszüntetése lehetőséget teremt a város központi részének fejlesztésére, a jelenlegi zavaró (pl. bűz) hatások megszűnésére, a lakossági életminőség és környezetminőség javulására.

A Környezeti és Energhatékony Operatív Program éves fejlesztési keretének megállapításáról szóló 1084/2016. (II. 29.) Korm. határozat 2021. évi módosítása (1588/2021. (VII.11.) Korm. határozat) a nevesített

kiemelt projektek között említi Dabas település szennyvízelvezetési és -tisztítási fejlesztésének előkészítését, melyre vonatkozóan nettó 250 millió forintot állapít meg, mint a projekt indikatív támogatási kerete.

A 823/2021. (XII. 28.) Korm. rendelet szerint módosított 272/2017. (IX.14.) Korm. rendelet a „Dabas település szennyvízelvezetési és -tisztítási fejlesztésének előkészítése” című projektet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította.

A tervezett beruházás előkészítési költségeinek támogatására Dabas Város Önkormányzata 2022-ben nyújtott be sikeres pályázatot."

A létesítmény alapadatai:

**Az engedélyes megnevezése:** Dabas Város Önkormányzata, 2370 Dabas, Szent István tér 1/b.

**Az üzemeltető megnevezése, címe:** DAKÖV Kft. 2370 Dabas Széchenyi u. 3.

**A szennyvíz keletkezésének és elhelyezésének helye:**

Hrsz.	Terület (m <sup>2</sup> )	Megnevezés
Új szennyvíztisztító és szennyvíziszap-komposztáló telep, új nyárfás öntözőterület (a szabályozási és településfejlesztési tervben „nyárfás öntözőterület bővítés II. ütem”)		
0148/5	7,760	szántó
0148/6	12,116	szántó
0148/7	35,104	szántó
0148/8	9,169	szántó
0148/10	49,015	szántó
0148/11	19,807	szántó
0148/12	11,258	szántó
0148/13	21,389	szántó
0148/14	18,386	szántó
0148/15	2,966	szántó
0148/16	6,386	szántó
Új nyárfás öntözőterület még ki nem szabályozott üteme		
0145/14	31,926	szántó
0145/15	31,922	szántó
0145/16	33,132	szántó
0145/17	33,136	szántó
Meglévő, újratepitendő nyárfás öntözőterület		
0148/1	91852.00	szennyvízes nyárfás öntözőtelep
0148/2	6,276	szennyvízes nyárfás öntözőtelep
0148/3	4,565	szennyvízes nyárfás öntözőtelep
0145/9	147,185	szennyvízes nyárfás öntözőtelep
0145/10	20,458	szennyvízes nyárfás öntözőtelep
<b>Összes bruttó terület</b>	<b>593,808</b>	<b>tervezetten nyárfás szennyvízöntöző telep</b>

29

## 2. TERVEZÉSI ALAPADATOK

A Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2002. (II.27.) Korm. rendelet 1. melléklet 6. táblázatának jelenleg hatályos változata szerint Dabas városnak, mint szennyvízelvezető és -tisztító rendszerrel ellátott agglomerációnak 16 775 lakosegyenértékű (LEÉ) szennyvízterhelést kell megfelelően kezelnie. Ehhez képest a Belügyminisztérium BM/8942-7/2020 iktatószámú, 2020.08.12-i tájékoztatása szerint a 2018. évi átlagos szervesanyag terhelés a telepen 19 852 LEÉ, míg a telep szerves szennyezőanyag tisztító kapacitása 13 175 LEÉ csupán.

A Belügyminisztérium tájékoztatása szerint a Dabasi Szennyvíztisztító Telepre vonatkozóan a 2018. évben a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság által jóváhagyott szennyezéscsökkentési ütemtervben foglalt intézkedések egy része megvalósult, a további szükséges feladatok elvégzése folyamatban van.

A tervezett új szennyvíztisztító telep szervesanyag kapacitása 30 670 LE. A tervezett kapacitás számításához a csatornahálózat bővítésével járó plusz terhelés, 662 db ingatlan távlati terhelése és az intézményi, közületi terhelés került figyelembevételre. A megadott paraméterek szerint (a Kristály Kft. által 2019-ben készített

agglomerációs felülvizsgálati dokumentáció alapján) Dabas település új szennyvíztisztító telep és szállítóvezeték építés, csatornahálózat bővítés fejlesztési igényeit nyilvántartásba vették.

A Magyarország települési szennyvízelvezetési és –tisztítási helyzetét nyilvántartó Településsoros Jegyzékről és Tájékoztató Jegyzékről, valamint a szennyvízelvezetési agglomerációk lehatárolásáról szóló 379/2015. Korm. rendelet 3. sz. melléklete, ami maga a Tájékoztató Jegyzék, a 2020. évben nyilvántartásba vett fejlesztési igények között jelölte meg Dabas esetében az új szennyvíztisztító telepre, szállítóvezetésekre, valamint csatornahálózatra vonatkozó fejlesztési igényt (nyilvántartásba vétel: 2020.08.12).

A tervezési szerződésben is rögzített adatok szerint a dabasi agglomeráció átlagos távlati terhelése 22.000 LEÉ, mértékadó (tervezési) szervesanyag terhelése: 30.670 LEÉ (kerekítve 30.700 LEÉ). A távlati átlagos hidraulikai terhelés 2.625 m<sup>3</sup>/d (1.936 + 689 m<sup>3</sup>/d); a mértékadó hidraulikai terhelés 3.081 m<sup>3</sup>/d (2.392 + 689 = 3.081, kerekítve 3.100 m<sup>3</sup>/d). A szennyvíztisztító telepnek maximum 5% mennyiségben előkezelte ipari szennyvizet is kell tudnia fogadni.

Fentiek alapján az alkalmazott tervezési alapadatok a következők:

Hidraulikai kapacitása: 3100 m<sup>3</sup>/nap (ebből 50 m<sup>3</sup>/nap TFH)

Biológiai tisztító kapacitása: 30 700 LEÉ

A tervezési adatokat az 2.1.táblázatban foglaltuk össze. A tervezési adatok meghatározása az üzemeltető által rendelkezésünkre bocsátott több évre vonatkozó mérési eredmények alapján történt.

**2.1.táblázat:** Nyers szennyvíz mennyiségi és minőségi jellemzői

Paraméter	M.E.	2020-2023 mérési eredmények alapján
Nyers szennyvíz	m <sup>3</sup> /nap	3100
Ebből szippantott szennyvíz	m <sup>3</sup> /nap	50
KOI	mg/l	1190
BOI <sub>5</sub>	mg/l	595
Összes lebegőanyag	mg/l	694
Szerves lebegőanyag	mg/l	555
Összes Kjeldahl nitrogén	mg/l	129
NH <sub>4</sub> -N	mg/l	99
Összes foszfor	mg/l	18
Lakosegyenérték	LE	30741

30

A tisztított szennyvíz határértékeket a 2.2.táblázat foglalja össze. A határértékek a 36600/2004/2017.ált vízjogi üzemeltetési engedélyben foglaltaknál szigorúbbak, elsősorban az összes N határértéket csökkentettük 25 mg/l-ről 15 mg/l-re, a nyári időszakra vonatkozóan.

**2.2.táblázat:** Tisztított szennyvíz határértékek

Paraméter	M.E.	Tisztított szennyvíz határérték
pH		6,5-9
KOI <sub>k</sub>	mg/l	75
BOI <sub>5</sub>	mg/l	25
Összes lebegőanyag	mg/l	35
Összes nitrogén (nyár/tél)	mg/l	15/25
NH <sub>4</sub> -N	mg/l	5
Összes foszfor	mg/l	2
Szerves oldószer extrakt	mg/l	3

### 3. A SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP MŰTÁRGYAI ÉS A TISZTÍTÁSTECHNOLÓGIA

A tervezett szennyvíztisztító telep főbb egységei és rövid ismertetése:

- Szippantott szennyvíz előkezelő, konténerrel, csatornaiszap fogadóval
- Gépi rács 77 l/s kapacitással, konténerekkel
- Homokfogó 250 m<sup>3</sup>/h kapacitással, konténerekkel
- Homokvíztelenítő 16 l/s kapacitással, konténerekkel
- Záportározó medence 1425 m<sup>3</sup>

- 4 db Cyclator medence 2000 m<sup>3</sup>/db
- Fertőtlenítő medence 144 m<sup>3</sup>
- 2 db iszapsűrítő 100 m<sup>3</sup>/db
- 2 db centrifuga 10 m<sup>3</sup>/h kapacitással, konténerekkel
- Komposztáló tér
- Technológiai helyiségek:
  - o víztelenítő gépház aktív szénszűrővel ellátva
  - o rácsszemét helyiség aktív szénszűrővel ellátva
  - o vegyszer helyiség
  - o Cyclator fúvó helyiség
  - o elektromos helyiség
- kezelőépület fekete-fehér öltözővel, tartózkodóval, laboratóriumi mérések elvégzésére alkalmas helyiséggel

#### **4. SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP KIALAKÍTÁSA**

A telepre beérkező 2 db nyomóvezeték a tervezett mechanikai fokozatra csatlakoznak. Kétpárhuzamos kialakítású (1 üzemi, 1 melegtartalék) új, vasbeton vályúba telepített gépi rácsot tervezünk, melyeket egy párhuzamos kialakítású levegőztetett homokfogó követ. A homokfogók utáni osztómű kialakításával a négy párhuzamos biológiai medence közötti egyenletes szennyvízelosztást biztosítjuk.

A szippantott szennyvíz fogadását egy új szippantott szennyvíz fogadó látja el. A szippantott szennyvizet rácson keresztül megsűrjűk a nagyobb szennyeződésektől és úgy vezetjük be az aknába, onnan a szivattyúk a gépi rács elé adják fel a nyers szennyvíz nyomóvezetéken beérkező szennyvízzel összehangoltan. A szippantott szennyvíz mellett csatornaiszap fogadás is történik. A csatornaiszap egy kézi rácson keresztül a nagyobb daraboktól megsűrve elfolyik a csatornaiszap átemelőbe. Innen egy szivattyú segítségével kerül feladásra a szippantott szennyvíz előkezelőre. A szippantott szennyvíz mennyiségét mérjük. A telepi átemelőbe kerül a homokvíztelenítő csurgalékvizet, rácsgépház, rácsszemét helyiség, vegyszer helyiség szennyvize és a szociális szennyvíz.

A telepen keletkező víztelenítésből származó csurgalékvizet a telepi átemelőbe vezetjük, onnan kerül feladásra a gépi rács elé.

Az üzemeltetői adatszolgáltatás alapján érkező időszakos hidraulikai többletterhelés a záportározóba kormányozható a homokfogó utáni osztóműtárgyon keresztül. Záportározóként egy vasbeton medence szolgál. A tározóból a szennyvizet beépített szivattyúk segítségével emelhetjük vissza a biológiai vonal osztóművébe.

A tervezett biológiai tisztítási technológia a tisztítást szakaszos üzemben valósítja meg. Négy párhuzamos vonal kialakításával mindösszesen 8000 m<sup>3</sup> hasznos térfogatú biológiai blokk kerül kialakításra (egy medencerész hasznos térfogata 2000 m<sup>3</sup>). A technológia előnye, hogy a folyamatos hozzáfolyás miatt nincs szükség nyers szennyvíz kiegyenlítő medencére. Amennyiségi kiegyenlítés, a biológiai oxidáció, a nitrifikáció, denitrifikáció, foszfor kibocsátás és foszfor felvétel, az utóülepítés és az aerob iszapstabilizáció egy medencében hajtható végre. A biológiai blokkhoz 2+1 fúvót tervezünk beépíteni.

A tisztított szennyvíz egy fertőtlenítő medencébe folyik.

A fölősiszapot a biológiai medencékből két pálcás sűrítőbe emeljük át, ahol az iszap tervezett szárazanyag tartalma elérheti a 2,5%-t. A sűrítő egy napi sűrített iszap betározására alkalmas. A sűrítőből az iszap feladásra kerül a centrifugákra. A sűrített iszapot a sűrítőből 2 db centrifugára adhatjuk fel, melyek min. 18%-os szárazanyag tartalmú iszap víztelenítését teszik lehetővé. A víztelenített iszapot csiga segítségével a komposztálóba továbbítjuk. A kihordott iszap további telepen belüli mozgatását homlokrakodó géppel végezzük el. A homlokrakodó berendezés az iszapvíztelenítési és komposztálási vonal elengedhetetlen tartozéka. A víztelenített iszap mozgatását, szállítójárművekre történő rakodását csak egy kifejezetten erre a célra beszerzett, teleszkópos homlokrakodóval lehet elvégezni.

(...)

#### **5. TECHNOLÓGIA KIALAKÍTÁSÁNAK RÉSZLETEI**

##### **5.1. A SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP ELHELYEZKEDÉSE ÉS INFRASTRUKTÚRÁJA**

A szennyvíztisztító telepen belül egyes technológiai egységek elhelyezésénél minimális területet veszünk igénybe. Az elrendezés kialakításánál a telepen belüli legrövidebb csővezeték hosszakra törekszünk, így a hidraulikai veszteségek alacsonyok maradnak. A szennyvíz és az iszapvonal egymáshoz a lehető legközelebb helyezkednek el, minimalizálva a különféle anyagszállítási feladatokat (iszap, csurgalékvizet stb.).

##### **5.2. MŰTÁRGY KIALAKÍTÁSOK**

A szennyvíztisztító telepen az alábbi helyiségek kerülnek kialakításra:

1. Rácsszemét helyiség (rácsszemét-, homok gyűjtő konténerek, homokfogó fúvó);
2. Vegyszer helyiség (NaOCl és vas-só tartályok)
3. Iszap víztelenítő helyiség (iszapvíztelenítő gépek, polimer oldók és adagoló rendszerrel és szivattyúk);
4. Fúvó helyiség (Cyclator fúvók);
5. Elektromos kapcsoló helyiség
6. Víztelenítő elektromos helyiség
7. Kezelőépület
8. Garázs
9. Fedett gépkocsitároló
10. Aktív szén szűrők – rácsszemét és iszapvíztelenítő helyiség

A technológiai helyiségek temperálása és szellőztetése megfelelő hatásfokú ventilátorokkal biztosított. Az elektromos kapcsoló helyiségben klíma berendezés kerül elhelyezésre. A helyiségek csúszásmentes lapburkolattal, ill. a vegyszertároló helyiség és a víztelenítő helyiség egyben vegyszerálló padlóburkolattal ellátott.

A telepi szociális szennyvíz a csurgalékvíz hálózaton keresztül az szippantott szennyvízfogadóba kerül bevezetésre. Az szippantott szennyvíz fogadó a bejárat mellett kerül kialakításra. A leürítés kártyás rendszerrel működik, a rendszer regisztrálja a leürített szippantott szennyvíz mennyiségét.

A telep belső infrastruktúrájának kiépítése magában foglalja a következőket:

- Ivóvízellátás kiépítése az ivóvízhálózathoz való csatlakozással;
- Belső elektromos hálózat kialakítása;
- A térvilágító berendezések kiépítése;
- A telepen belüli út, járda és térburkolatok kiépítése;
- A telepen a tűzvíz ellátás biztosítása a meglévő tűzcsapról és a fertőtlenítő medencéből történik;
- A telepen belüli csapadékvíz elvezetés biztosítása;
- Hídmérleg;
- Kamera rendszer, vagyonvédelem és elektromos kapu;
- Internet elérés a távfelügyeleti rendszer működtetéséhez.

(...)

#### 5.9. KEZELÉS, ÜZEMELTETÉS

A tervezett tisztítótelep konténerek mozgatása és vegyszer átfejtés, iszap mozgatás kivételével automatizált létesítmény, amely csak időszakos felügyeletet igényel. Az irányító berendezés a szükséges vezérlési és ellenőrzési műveleteket elvégzi a beszabályozásnak megfelelően.

Fizikai munkavégzésre a hulladéktároló konténerek cseréjénél, a vegyszeradagoló állomások feltöltésénél és az iszap, szalma bekeverésénél és mozgatásánál van szükség. A munkavédelmi előírások kötelezővé teszik 2 fő jelenlétét bizonyos karbantartási munkák esetén. A berendezések karbantartását a kezelők képesek elvégezni, nagy javításnál szakcéget kell igénybe venni az egyes gépkönyvek utasításai szerint. A karbantartás, a gépek zsírozásából, olajcseréből, tisztítás-karbantartásból, alkatrészcsereből és kisebb javításokból áll. A fenntartási munkálatok az épület karbantartását, takarítást és parkrendezést jelentik.

(...)

#### 7. KÖRNYEZETI MEGFONTOLÁSOK

A szennyvíztisztító telep környezeti hatásairól külön előzetes vizsgálati dokumentáció készült.

Az alábbi fejezetben a szennyvíztisztításra vonatkozó általános alapelveket ismertetjük.

A szennyvíztisztítási technológia tervezése során figyelembe vettük, hogy olyan tisztított szennyvizet kell előállítani, amely megfelel a befogadóra előírt minőségi követelményeknek, kielégíti a környezetvédelmi előírásokat, nem fog kellemetlen szaghatásokat eredményezni, valamint a tisztítási folyamat minden végterméke környezetbarát.

#### 7.1. ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELEM

A szennyvíztisztító telep új műtárgyai nyitottan fognak megépülni. A technológia légbevitelét biztosító fúvók elhelyezése külön helyiségben zajvédő burkolatban történik. A szennyvíztisztító technológia a hét minden

napján, egész évben folyamatosan működik, víztelenítésre csak munkanapokon kerül sor. A szennyvíztisztító telepen üzemelő zajforrások a géplistában találhatóak, ezek röviden összefoglalva a következők:

Rögzített zajforrások:

- víz alatt üzemelő berendezések (keverők, szivattyúk),
- nem víz alatt üzemelő berendezések (kompresszor, gépi rács, vegyszeradagoló membránszivattyúk, víztelenítő berendezés),
- beltéren üzemelő fűvók.

A fenti zajforrások többnyire folyamatosan működnek egész nap.

A víz alatt üzemelő berendezések zajhatása a vízborítás miatt, a vegyszeradagoló membránszivattyúk kis teljesítménye miatt elhanyagolható. A gépi rács üzem szakaszos, teljesítménye alacsony.

A beltéren üzemelő fűvók hangtompítóval tervezettek, zajhatásukat a géptől L távolságban a következő képlettel számoltuk:

$$L_{\text{terjedő}} = 10 \cdot \lg \left[ \sum_{i=1}^n 10^{0,1 \cdot L_{A,i}} \right]$$

$$L_A = L_{\text{fűvókám}} - 20 \cdot \lg \left( \frac{r}{r_0} \right) + 10 \cdot \lg \left[ \sum_{i=1}^n 10^{0,1 \cdot L_{A,i}} \right]$$

Mozgó zajforrások:

- szippantós kocsik és csatornaiszap beszállító járművek
- a rácsszemetet, homokos zagyot, lefőlézött zsírt elszállító gépjárművek (időszakosan: kéthetente 1 alkalommal)
- vegyszer szállításból származó közlekedési zaj (időszakosan: havonta 1 alkalommal)
- iszap és komposzt mozgatása (időszakosan: napi 1 alkalommal)
- komposzt elszállítása (komposzt tároló kiürítése évente legalább 2 alkalommal)

A fenti gépjárművek csak időszakosan tartózkodnak a szennyvíztisztító telepen.

## 7.2. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

Az általunk tervezett biológiai szennyvíztisztító technológia korszerű, a szennyvíztisztítás jelenleg elvárható technikai színvonalának megfelelő szintű, így a környezetre (levegő minőségére) gyakorolt hatása minimális. A tisztító telep külterületen található, így még kedvezőtlen meteorológiai viszonyok mellett is kizárható a lakosságot zavaró bűzhatás előfordulása.

A lehetséges szagforrások esetén a következő intézkedéseket tettük a szaghatások elkerülése végett:

**Mechanikai tisztítás**

- A gépi rácsról és a kézi rácsról lekerülő rácsszemet a gyűjtő konténerbe kerül,
- A képződött rácsszemetet zárt rendszerben víztelenítjük, majd zárható konténerbe kerül, így az azzal való érintkezés veszélye tehát nem áll fenn.
- A légbefúvósos homokfogó technológia biztosítja, hogy a kiülepedő homokhoz szerves anyag már nem tapadjon, a homokvíztelenítő berendezés alkalmazása után az gond nélkül elhelyezhető.

**Biológiai tisztítás**

- A biológiai medencékbe a szennyvíz szennyező anyagainak lebontásához fűvók és a levegőztető rendszer segítségével történik a levegő bejuttatása. Ezekben a műtárgyakban olyan körülmények vannak, hogy a szennyvíz berothadása nem fordulhat elő. Így szagproblémákat és levegőszennyezést nem okoznak
- A medencékbe a levegő bejuttatása a műtárgyak fenéklemezén telepített diffúzorokon keresztül történik. A mélylevegőztetéses technika a szennyvíztisztítás területén széles körben elterjedt és használt, modern eljárás. A légbeviteli elemek a medencék fenéklemezén lesznek elhelyezve, így a medencékből a cseppkihordás elhanyagolható.
- Az alkalmazott berendezések motorja elektromos, így helyi levegőszennyezést nem okoznak.

**Iszapkezelés**

- a gravitációs sűrítőbe már stabilizált iszap kerül, tartózkodási ideje rövid, így bűzös berothadás nem lehetséges.

**Közlekedésből eredő légszennyezés**

- Közlekedésből eredően két különféle feladat elvégzéséből származó levegőszennyezéssel kell számolni. Egyrészt a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz és vegyszer beszállítása, másrészt a rácsszemét, zsír, homok és víztelenített iszap elszállítása során környezetbe kerülő kipufogógázok hatásait kell figyelembe venni.
- A fentiek következtében a térség útjainak jelenlegi terheltsége nem változik meg jelentősen. A szennyvíztisztító telep működése során a szállító gépjárművek időszakosan, kizárólag nappal közlekednek.

#### Hatásterület becslése

Az érintett területen az alap légszennyezettség értéke nem éri el a légszennyezettségi határértéket. Az építés ill. a napi rendes működés során üzemelő gépek szennyezőanyagkibocsátása (megfelelő műszaki állapotú eszközök esetén) kis mértékű, a határértékeket a háttérszennyezéssel együtt sem haladják meg a kibocsátás néhány méteres körzetében sem.

Nagyobb mértékű környezetterhelést az építkezés során levegőbe kerülő por, ill. a működés során fellépő bűzhatás jelenthet. A hatásterület az üzemeltetés során az NKÖHSZ fogadó és az iszapkezelés technológiai épületének középpontjától számított 50 m-re ill. 100 m-re becsülhető.

#### 7.3. HULLADÉKKEZELÉS

A rácsszemét, homokos zagy közös, zárt konténerben kerül elszállításra. A szennyvíztisztító telep üzemelése során keletkező hulladékokat a 6.1. táblázat tartalmazza.

6.1. táblázat: A szennyvíztisztító telep képződő hulladékok és azok mennyisége

Szennyvíztisztítási hulladék	HAK kódszámok	Éves mennyiség
Tömörített rácsszemét	19 08 01	239.2 m <sup>3</sup> /év
Víztelenített homok	19 08 02	162.9 m <sup>3</sup> /év
Lefölözött zsír	19 08 09	32 m <sup>3</sup> /év
Víztelenített fölösizap	19 08 05	3184 m <sup>3</sup> /év
Szintetikus motor-, hajtómű-, és kenőolajok	13 02 06	5 kg/év
Olajjal szennyezett textília	15 02 02	4 kg/év

34

A szennyvíztisztító telep gépészeti berendezéseinél (szivattyúk, keverők, fúvók) időszakosan olajcserét kell végrehajtani, melynek során hulladékként fáradt olaj, illetve olajjal szennyezett textília keletkezik. A veszélyes hulladéknak számító hajtóműolaj maradványokat, zsírt és az olajjal szennyezett textíliát szakcéggel ártalmatlanításra elszállítatják. Hulladékgazdálkodási szempontból közvetlen hatásterületnek a szennyvíztisztító telep területe tekinthető, kifejezetten a hulladékok átmeneti tárolására szolgáló épületek területe.

#### 7.4. TALAJVÍZVÉDELME

A szennyvíztisztító telep közvetlenül nincs kapcsolatban talajvízzel. A tervezett vasbeton műtárgyak és csővezetékek vízzáróak, szivárgásmentesek. A vegyszertartályok kármentővel ellátottak, tehát nem kerülhet vegyszer a talajba, illetve ezen keresztül a talajvízbe.

#### 7.5. FELSZÍNI VIZEK VÉDELME

Felszíni vizek tekintetében sem az építkezés, sem pedig az üzemelés során szennyezőanyag bejutással nem számolunk, egyedüli szennyezést a szennyvíztisztító telepről elfolyó előírásoknak megfelelő mértékben tisztított szennyvíz bevezetése jelenti.

A tisztított szennyvíz minősége megfelel az előírt határértékeknek, így csökkentett szennyezőanyag terhelést jelent a felszíni vizekre.

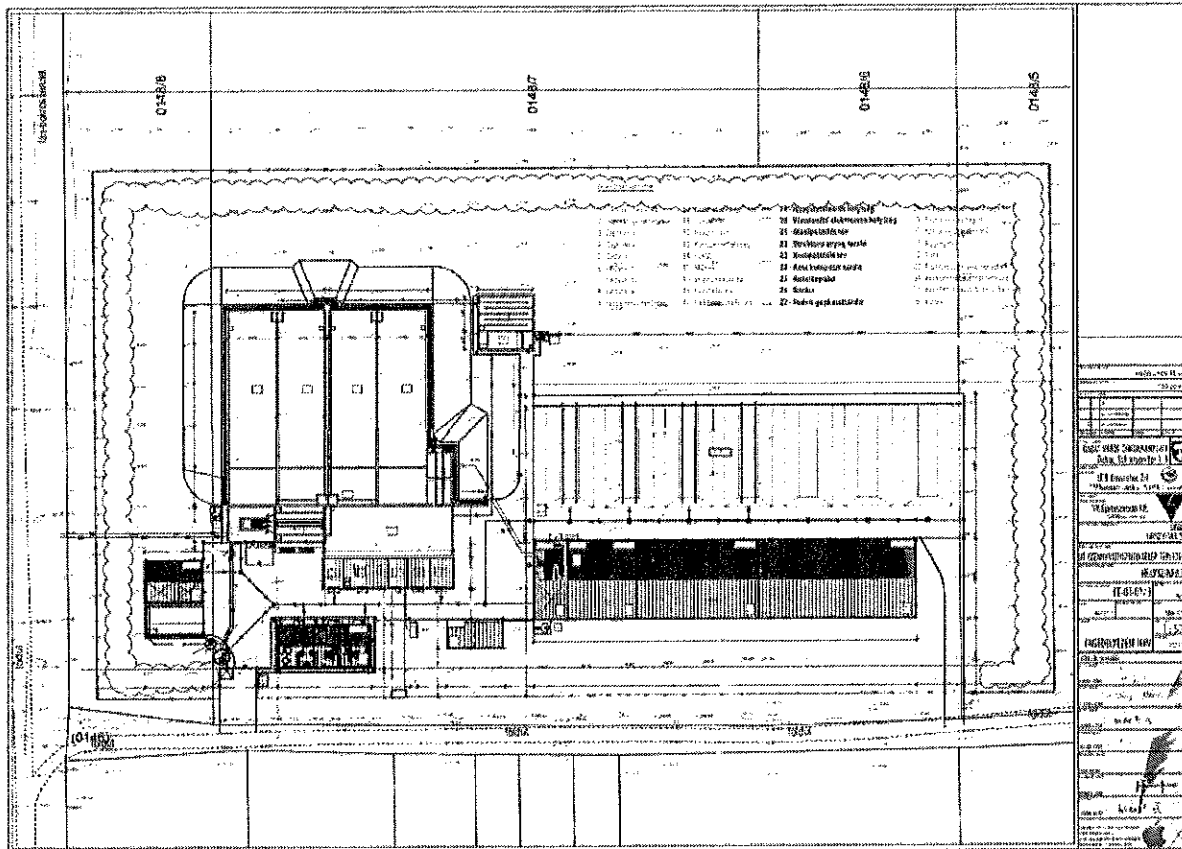
#### 7.6. KÖVETKEZTETÉSEK

Az előzőek szerint ismertetett technológiai rendszerek és egyes elemeik a környezetvédelmi szempontok messzemenő figyelembevételével kerültek kialakításra. Így a tervezett telep sem kellemetlen szagokat nem fog kibocsátani, sem zajártalmat nem fog okozni és valamennyi képződött melléktermék vagy a technológiai folyamatban hasznosul, vagy környezetbarát módon kerül vissza a természetbe."

## 2.1.2. SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP KÜLÖNFÉLE LÉTESÍTMÉNYEK ÉPÍTÉSÉNEK ENGEDÉLYEZÉSI HELYSZÍNRAJZA

Dabas Város Önkormányzata által szolgáltatott „Új szennyvíztisztító telep tervezése Dabason” tárgyú különféle létesítmények építésének Építési engedélyezési tervének EE-01-01/3 rajzszámmal rendelkező Helyszínrajza kerül bemutatásra.

Az engedélyezési terv 2023. októberében készült el (munkaszám: DABF-22055), a tervet az UTB Envirotec Zrt. generáltervező a V6 Építésziroda Kft. építésztervezővel készítette, tervezője Durbák Eszter építésmérnök (É-10-0264).



Helyszínrajz EE-01-01/3 (Új szennyvíztisztító telep tervezése – engedélyezési terv)

A helyszínrajz alapján a szennyvíztisztító telep a (0146) hrsz.-ú földútról lesz biztosítva, a telep két ponton csatlakozik majd az úthoz. A telepen több épület, építmény kerül kialakításra szabadonálló beépítési móddal és az új telek területének határán növényzát kerül kialakításra. A szennyvíz északnyugati irányból, a (0129) hrsz.-ú földút felől, 2 db nyomóvezetéken keresztül érkeznek a telep területére, majd délkelet irányába kerül a tisztított szennyvíz a nyárfás utótisztító rendszer felé elvezetésre.

## 2.1.3. SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP KÜLÖNFÉLE LÉTESÍTMÉNYEK ÉPÍTÉSÉNEK KIVITELEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA

Az engedélyezési tervet követően 2023. novemberében elkészült az „Új szennyvíztisztító telep tervezése Dabason” tárgyú különféle létesítmények építésének Kivitelezési tervdokumentációja, melynek releváns tartalma jelen fejezetben szürke aláfestéssel kerül bemutatásra.

A kivitelezési tervdokumentációt (munkaszám: DABF-22055) az UTB Envirotec Zrt. generáltervező a V6 Építésziroda Kft. építésztervezővel készítette, tervezője Durbák Eszter építészmérnök (É-10-0264).

„DABG-22055-EP-E-00-04/2. Építészeti műszaki leírás  
Új szennyvíztisztító telep tervezése Dabason  
Különbéféle létesítmények építésének kivitelezési tervdokumentációja  
(Dabas, Hrsz.: 0148/5-8)

### 1. TERVEZÉSI FELADAT – ELŐZMÉNYEK

A Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program éves fejlesztési keretének megállapításáról szóló 1084/2016. (II. 29.) Korm. határozat 2021. évi módosítása (1588/2021. (VII.11.) Korm. határozat) a nevesített kiemelt projektek között említi Dabas település szennyvízelvezetési és -tisztítási fejlesztésének előkészítését, melyre vonatkozóan nettó 250 millió forintot állapít meg, mint a projekt indikatív támogatási kerete.

A 823/2021. (XII. 28.) Korm. rendelet szerint módosított 272/2017. (IX.14.) Korm. rendelet a „Dabas település szennyvízelvezetési és -tisztítási fejlesztésének előkészítése” című projektet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította.

A tervezett beruházás előkészítési költségeinek támogatására Dabas Város Önkormányzata 2022-ben nyújtott be sikeres pályázatot."

Dabas város jelenlegi szennyvíztisztító telepe 1975-ben került beüzemelésre. A telep fekvése kedvezőtlen (lakott területhez közel) azonkívül elavult, túlterhelt, ezért döntés született annak felhagyásáról, és új szennyvíztisztító telep kialakításáról.

Az új telep Dabas külterületén, a 0148/5-8 hrsz-ú telken új, zöldmezős beruházásként épül meg.

A tervezett új szennyvíztisztító telep Dabas város szennyvizét kezeli, szervesanyag kapacitása 30.670 LE.

A tervezési területen több különféle műtárgy, épület, technológiai létesítmény készül az UTB Envirotec Zrt (H-1139 Budapest, Lomb utca 15.) generáltervezésében.

Jelen kivitelezési tervdokumentáció az azonos tárgyban, azonos címmel készített, engedélyezési tervdokumentáció alapján készül.

Jelen tervdokumentáció tárgya a 150 m<sup>2</sup>-es kezelőépület (helyszínrajzon -23- számú), továbbá csatornatisztító jármű részére kétállásos, 99 m<sup>2</sup>-es garázs (-24-).

További tervezési feladat egy 4 gk részére készülő fedett gépkocsi-tároló (-25-), valamint a komposztáló technológiához tartozó, közös tartószerkezettel kialakított építmény-sor, nevesítve: az iszapvíztelenítő helyiség (-17-) és az elektromos kapcsoló helyiség (-18-) zárt terei, valamint fedett-nyitott színként kialakított manipulációs tér, (-19-) a struktúra anyagtároló (-20-), komposztáló (-21-) és a kész komposzt-tároló (-22-).

Egyéb feladatok: a -14-18- sz-ú helyiségeket tartalmazó, a vasbeton medence dél-nyugati falához csatlakozó acélszerkezetű, szendvicspanel burkolatú technológiai épület.

Ezen létesítmények tervezésével Generáltervező cégünket (V6 Építésziroda, 3534 Miskolc, Vince u.6.) bízta meg. A projekttel szembeni szakmai elvárás, hogy Magyarország megfeleljen az uniós jogi követelményeknek.

### 2. MEGLELVŐSÉGEK

A telek Dabas város önkormányzatának tulajdona.

Zöldmezős beruházás.

Az új szennyvíztisztító telep létesítéséhez Környezeti Hatástanulmány készült.

A statikai számításokhoz az EFERTE Kft Talajvizsgálati jelentését használtuk fel.

Az épületek működéséhez szükséges közművek (elektromos hálózat, ivóvíz vezeték) és belső utak a telep építése során, a helyszínrajzon jelöltek szerint épülnek meg.

#### 3.1. KEZELŐ ÉPÜLET

##### 3.1.1 FUNKCIONÁLIS KIALAKÍTÁS

A kezelőépület (helyszínrajzon -23- számú épület) a telephelyen tartózkodó dolgozóknak készül, a munkavégzéshez kapcsolódó szociális helyiségeket, és a karbantartáshoz szükséges raktárt tartalmazza.

A szennyvíztelepen napközben állandó személyzet – helyi üzemeltetési egység és diszpécser szolgálat – tartózkodik. Éjszakai műszak nincs, akkor a telep felügyelet nélkül működik.

Dolgozói létszám 20 fő férfi.

A "szennyezett munkát " végző dolgozók (16 fő) részére fekete-fehér öltöző kialakítása szükséges. Ennek megfelelően külön bejárattal – előtérrel keresztül – lehet megközelíteni a fekete és a fehér öltözőt, melyek között

a zuhanyozó képez zsilipet, és biztosítja az átjárást. Mind a fekete, mind a fehér öltözőhöz külön WC helyiség tartozik.

Az irányítási és ellenőrzési, valamint az adminisztratív munka elvégzéséhez külön diszpécser-és külön irodahelyiséget alakítottunk ki, a megfelelő berendezéssel.

A dolgozók részére tartózkodó-étkező-teakonyha került kialakításra.

A tervezett üzemi épület hagyományos szerkezetű, nyeregtetővel fedett, 17,26 m x 8,98 m befoglaló méretű földszintes épület, a technológiának megfelelő helyiségekkel kialakítva.

A falazat anyaga téglá, a nyeregtető fedése cserép.

A tető fa anyagú, szeglemez-kötéses rácsostartó szerkezettel kialakítva, normál lécezésen, alátétfólián normál cserépfedés.

Ereszmagasság : + 2,63 és + 2,41m, gerincmagasság : + 5,83 m.

Az épület határoló falazata vasbeton lemezalapról induló téglafal.

Az épület fűtése és HMV előállítása hőszivattyús rendszerrel történik épületgépészeti munkarészben leírtak szerint.

### 3.1.2. HELYSÉGGKIMUTATÁS (tervezett)

-01- közelekedő	11,94 m <sup>2</sup>	cs.m.greslap
-02- diszpécser	13,29 m <sup>2</sup>	cs.m.greslap
-03- étkező-pihenő	21,67 m <sup>2</sup>	cs.m.greslap
-04- kézm-előtér	4,42 m <sup>2</sup>	cs.m.greslap
-05- WC	1,20 m <sup>2</sup>	cs.m.greslap
-06- WC	1,20 m <sup>2</sup>	cs.m.greslap
-07- iroda	12,42 m <sup>2</sup>	cs.m.greslap
-08- fehér öltöző	17,89 m <sup>2</sup>	csm. greslap
-09- mosdó	9,58 m <sup>2</sup>	csm.greslap
-09.1- zuhanyozó	7,33 m <sup>2</sup>	csm.greslap-o
-09.2- WC	1,53 m <sup>2</sup>	cs.m.greslap
-10- fekete öltöző	17,77 m <sup>2</sup>	csm. greslap
-10.1- mosó	1,79 m <sup>2</sup>	csm. greslap
-11- előtér	6,67 m <sup>2</sup>	cs.m.greslap
-12- WC	1,35 m <sup>2</sup>	cs.m.greslap
-13- vízminőség ellenőrző h.	7,20 m <sup>2</sup>	cs.m.greslap
-14- raktár	12,61 m <sup>2</sup>	cs.m.greslap
<b>Összesen</b>	<b>149,86 m<sup>2</sup></b>	

37

Terv szerint helyeken a használat számára személyajtók, bevilágító és szellőző ablakok kerülnek beépítésre. A belső fekvésű helyiségek szellőzése a padlástér felé szellőzőcsővel lesz megoldva.

(...)

## 3.2. GARÁZS

### 3.2.1 FUNKCIONÁLIS KIALAKÍTÁS

A nagyméretű csatornamosó-gépkocsik részére acél tartószerkezettel, hőszigetelt szendvicspanel burkolattal 2 állásos, temperált tároló helyiség készül.

Az épület a telep nyugati sarkában, a bejárat közelében található (helyszínrajzon -24- számú épület)

A garázsban a gépkocsik takarításához vízvételi hely, a keletkező veszélyes szennyvíz gyűjtéséhez büzzáros padlóösszefolyók lesznek kialakítva. Kézmosáshoz h-m vizes falikút biztosított.

(...)

## A 3.3. FEDETT GÉPKOCSITÁROLÓ

### 3.3.1 FUNKCIONÁLIS KIALAKÍTÁS

A kezelő helyiség közelében 4 személygépkocsik részére acél tartószerkezettel, trapézlemez fedéssel tároló készül (helyszínrajzon -25- számú épület).

(...)

## 3.4. KOMPOSZTÁLÓ TECHNOLÓGIA ÉPÍTMÉNYEI

### 3.4.1 FUNKCIONÁLIS KIALAKÍTÁS

APERTE STUDIO

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

A komposztáló technológia építménye a szennyvíztisztító telep keleti részén kerül kialakításra, az egymással összefüggő technológiai folyamatok által meghatározott sorrendben, ahhoz igazodó szerkezeti kialakítással. Ennek megfelelően a technológiai terek kialakításához egy közös, dilatált vasbeton alap- és támfalrendszer készül.

A komposztáló tér szabad, nyitott terület, kialakítása statikus terv szerint történjen.

A kapcsolódó területek : manipulációs tér (-19-) + struktúra anyagtároló (-20-) + komposztáló terület (-21-) és a kész komposzt tároló (-22-) fedett, nyitott színként lesznek kialakítva. A fedett, nyitott szín nyugati sarkában szendvicspanel térelhatárolással lesz kialakítva az iszapvíztelenítő helyiség (-17-) és villamos kapcsoló helyiség (-18-).

A nyitott-fedett szín kialakításánál szempont volt, hogy a munkagépek szabad mozgásának biztosítása érdekében ne kerüljön sor közbülső oszlopok beépítésére.

(...)

### 3.5. TECHNOLÓGIAI ÉPÜLET

#### 3.5.1 FUNKCIONÁLIS KIALAKÍTÁS

A -14-18- sz-ú helyiségeket tartalmazó technológiai épület a (helyszínrajzon -3- számú) záportároló medence vasbeton falához csatlakozva kerül kialakításra, önálló acél keretszerkezettel.

A KINGSPAN tetőpanel fedés félnyereg tetőként csatlakozik a vasbeton falhoz.

#### 3.5.2. HELYSÉGKIMUTATÁS (tervezett)

-01- vegyszertároló	26,74 m <sup>2</sup>	cs.m.műgyanta
-02- fűvóhelyiség	53,61 m <sup>2</sup>	cs.m.műgyanta
-03- elektromos kapcsoló	22,73 m <sup>2</sup>	gumilap
-04- raktár	28,83 m <sup>2</sup>	cs.m.műgyanta
-05- műhely	28,90 m <sup>2</sup>	cs.m.műgyanta

**160, 81 m<sup>2</sup>**

(...)

38

### 4. SZÁMÍTÁSOK

#### 4.1 Parkolóigény-számítás:

Az üzemeltető épület parkolóigényének biztosítása a 253/1997(XII.20) számú OTÉK rendelet 42.§.2. bek. 1 melléklet szerint

iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségének minden megkezdett nettó 20 m<sup>2</sup> után 1 db

diszpécser helyiség	13,29 m <sup>2</sup>
iroda	12,42 m <sup>2</sup>
tartózkodó	21,67 m <sup>2</sup>
<b>összesen</b>	<b>47,38 m<sup>2</sup></b>

Az alapterületek alapján számított szükséges parkolószám 3 db

A tervezett épület mellett, saját telken 4 db gépkocsi részére fedett tárolót biztosítunk – a követelményeknek megfelel.

(...)

### 5. KÖRNYEZETVÉDELEM

#### Általános rész

A telek beépítetlen terület, távoli környezetében erdős, illetve mezőgazdasági művelésű területek található.

A terület építés szempontjából síknak tekinthető.

A kezelő épület 19,71 x 9,18 m-es, a garázs 8,95 x 12,16 m befoglaló mérettel épül.

A fedett, részben zárt technológiai épület (manipulációs tér és komposztáló) 1324 m<sup>2</sup>.

Az épületek alapterülete összesen 180,94 m<sup>2</sup> + 108,83 m<sup>2</sup> + 1324 m<sup>2</sup> = 1613,77 m<sup>2</sup> (bruttó).

#### Vízellátás, csatornázás

A beruházás során a létesülő szennyvíztisztító telep vízellátását új ivóvízvezeték fogja biztosítani, mérőórán keresztül.

A kommunális szennyvíz kezelése a telepen belül megoldott.

A tetőről és a teraszról a csapadékvizet függőereszcsatornával összegyűjtik, és lefolyócsatornával – saját telken belül - a terepre vezetik, ahol elszikkasztásra kerül.

#### **Levegőtisztaság védelem**

A tárgyi épület hőigényének kielégítése elektromos berendezésekkel történik.

A vizesblokk HMV ellátása elektromos boylerral történik.

Mivel a levegőterhelési értékek együttesen sem érik el a küszöbértéket, a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet értelmében nincs bejelentési kötelezettsége az építetőnek a területileg illetékes Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály (Budapest, Nagy Diófa utca 10-12) felé.

#### **Hulladékkezelés**

Az építkezés helyén kitermelt talaj /EWC 17-05-04/ mennyisége nem haladja meg a küszöbértéket, ezért az építetőnek nincsen bejelentési kötelezettsége a területileg illetékes Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály (Budapest, Nagy Diófa utca 10-12) felé.

Az építkezés folyamán keletkezett egyéb hulladék és törmelék mennyisége egyik csoportban sem éri el a 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM rendelet (R.)1. számú mellékletében szereplő mennyiségi küszöbértéket.

Az építés folyamán a hulladékok szelektív gyűjtése szükséges, és igény szerint folyamatos elszállításáról gondoskodni kell.

Az építés befejeztével a keletkezett, fel nem használt hulladékot és veszélyes hulladékot el kell szállítani az erre szakosodott, érvényes engedéllyel rendelkező átvevő telephelyére. Ennek megtörténtét a használatbavételkor igazolni kell.

A keletkezett hulladék-mennyiségek kimutatása a 2. sz-ú mellékletben található.”

39

**A Kivitelezési tervdokumentáció részeként elkészült a biológiai műtárgy, a fertőtlenítő műtárgy és a kisműtárgyak (csatornaiszap fogadó, szippantott szennyvíz fogadó, csatornaiszap átemelő, tisztított szennyvíz mérőakna, biofilter alaplemezek) műszaki leírása. A tervek releváns tartalma jelen fejezetben szürke aláfestéssel kerülnek bemutatásra.**

A terveket az Atlasz Mérnökiroda Kft. készítette (munkaszám (UTB): DABG-22055, munkaszám (Atlasz): M23-713) készítette, statikus vezető tervezője Csáki Tibor (T/SZÉS1 01-13473), statikus tervezői: Halász István (T/SZÉS1 01-12468), Zsovár Zsófia (T 01-17872).

### **„TARTÓSZERKEZETI MŰSZAKI LEÍRÁS**

#### **1. ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FOLYAMAT**

Az Atlasz Mérnökiroda Kft. 2023 októberében kapta a megbízást az UTB Envirotec ZRt.-től az „Új szennyvíztisztító telep tervezése Dabason” tárgyában, mely a KEHOP-2.1.3-25-2022-00105 azonosító számú, Dabas település szennyvízelvezetési és -tisztítási fejlesztésének előkészítése” keretében, a Dabas szennyvíztisztító telep megvalósításához projekten belül a biológiai műtárgy, rácsgépház és homokfogó tartószerkezeti kiviteli tervezésére.

Jelen tervkötet a biológiai műtárgy, rácsgépház és homokfogó tartószerkezeti kiviteli terveit tartalmazza.

A tervezéssel érintett területről Talajvizsgálati Jelentéssel rendelkezünk, melyet az EFERTE Kft. (Dr. Szendefy János okl. építőmérnök, Rapcsok Réka okl. építőmérnök és Kondor Henrietta geológuskészítettek (Budapest, 2023. október 06.-án).

A kiviteli tervek készítésekor ezen Talajvizsgálati Jelentésben foglaltakat vettük figyelembe az lapozás kialakításakor.

A kiviteli tervek készítésekor a tervezett létesítmény technológiai állományait a megbízó adatszolgáltatásként rendelkezésünkre bocsájtotta.

A műtárgy méretét a szükséges technológia és gépészet kialakítása határozta meg.

A Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program éves fejlesztési keretének megállapításáról szóló 1084/2016. (II. 29.) Korm. határozat 2021. évi módosítása (1588/2021. (VII.11.) Korm. határozat) a nevesített

kiemelt projektek között említi Dabas település szennyvízelvezetési és -tisztítási fejlesztésének előkészítését, melyre vonatkozóan nettó 250 millió forintot állapít meg, mint a projekt indikatív támogatási kerete.

A 823/2021. (XII. 28.) Korm. rendelet szerint módosított 272/2017. (IX.14.) Korm. rendelet a „Dabas település szennyvízelvezetési és -tisztítási fejlesztésének előkészítése” című projektet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította.

A tervezett beruházás előkészítési költségeinek támogatására Dabas Város Önkormányzata 2022-ben nyújtott be sikeres pályázatot.”

„Dabas Város szennyvíztisztító telep  
**Biológiai műtárgy**  
BIO-S-00-02  
Műszaki leírás

(...)

**2. MŰTÁRGY ISMERTETÉSE**

A biológiai műtárgy egy tömbösített kialakítású szennyvízkezelő műtárgy, amely a rácsgépházzal és homokfogóval egybeépül. A műtárgy vízterei az alábbi medencékből állnak: záportározó, osztóakna, Cyclator medencék, iszapsűrítők. A Cyclator medencék és záportározó határolja a rács és homokfogó műtárgyrészt. A rács és homokfogó kétszintes kialakítású, felül a gépi rács és homokfogó vályúrendszer található, alul a rács alatt pedig a rácsszeméthyelyiség. A rácsszeméthyelyiségből két konténerrel lehet kitolni az elszállítandó darabos anyagot.

A záportározó déli oldalán kerül kialakításra a vegyszertároló helyiség, a fűvógépház és a villamos helyiség. A biológiai műtárgy tervezése mellett az utóbbi három helyiség alapozása volt a feladatunk.

A gépház felszerkezetének tervezését a szerződésünk nem tartalmazza.

(...)

„Dabas Város szennyvíztisztító telep  
**Fertőtlenítő műtárgy**  
50TC-S-00-02  
Műszaki leírás

40

(...)

**2. Műtárgy ismertetése**

A fertőtlenítő műtárgy egy közel négyzetes alaprajzú, 12,00 m x 12,05 m alaprajzi befoglaló méretű műtárgy. A műtárgy a belső bukófalak miatt több medencetérre oszlik. A külső falak magassága 2,70 m. Pontos szerkezeti méreteket, valamint a technológiai áttöréseket lásd szerkezeti terveken. Jelen műszaki leírás csak a tartószerkezeti vonatkozásokat tárgyalja, a részletes technológiai ismertetést lásd gépészeti munkarészben.

(...)

„Dabas Város szennyvíztisztító telep  
**Kisműtárgyak**

Csatornaiszap fogadó, Szippantott szennyvíz fogadó, Csatornaiszap átemelő,  
Tisztított szennyvíz mérőakna, Biofilter alaplemezek

KM-S-00-02  
Műszaki leírás

(...)

**2. A CSATORNAISZAP FOGADÓ MŰTÁRGY ISMERTETÉSE**

A csatornaiszap fogadó egy téglalap alaprajzú, 12,20 m x 6,40 m alaprajzi befoglaló méretű műtárgy. A lemez lejtésben van kialakítva technológiai okból, hogy a beszállított folyékony csatornaiszap lefejtékor ne tudjon kijutni a zöld felületre. A lejtés 30 cm szintkülönbséggel lett kialakítva. A zsompvályúnál a felület vízszintesre vált. A lemezvastagság egységesen 40 cm, a zsompnál a mélyítés miatt 30 cm. A körítő falak a felső sík vízszintes kialakítása miatt változó magasságúak. Vastagságuk egységesen 25 cm.

Az alaplemez a körítő falakon túlnyújtott (kivéve az útcsatlakozásnál), a túlnyújtás mértéke 20 cm.

A munkahézagok vízzárását a terven jelölt keresztmetszetek középvonalában elhelyezett Adeka KM2005 duzzadó tömítőprofilal kell biztosítani.

(...)

### 3. A SZIPPANTOTT SZENNYVÍZ FOGADÓ MŰTÁRGY ISMERTETÉSE

A nyers szennyvíz átemelő akna előregyártott, 3,00m belső átmérőjű, 20cm falvastagságú 1,50 m hosszúságú vasbeton csövekből készül. A legmélyebbre kerülő elemet a terv szerinti kidobozolással kell gyártani, míg a legfelső elemet az előregyártott fedlap fogadására alkalmasan kell legyártani. A szippantott szennyvíz fogadó és átemelő akna tervén megjelölt gyártmánytól eltérő, de műszakilag azzal egyenértékű 3,00m belső átmérőjű vízzáróan csatlakoztatható vasbeton csövek, illetve fedlap is alkalmazható.

Az aknát kútgyűrű-süllyesztéses technológiával kell a kívánt szintre beépíteni. Az első, legmélyebbre kerülő elem alsó élére vágóélet kell rögzíteni, majd a kútgyűrű belsejéből megkezdhető a földkiemelés. A gyűrű a saját tömegénél fogva a földkiemelés hatására lesüllyed. A további vasbeton csőelemeket a már lesüllyesztett elemre kell emelni.

A kívánt mélység elérését követően elkészítendő az akna alját lezáró, vasalatlan beton dugó. A beton dugó víz alatti betonozással készül. A víz alatti betonozás okán minimum 400 kg/m<sup>3</sup> cementadagolás és 0,6-nál kisebb víz-cement tényező alkalmazandó.

Ezt követően befűrt beragasztott tűskéket kell elkészíteni, majd az alaplemez vasalását beszerezni. Ezután az alaplemez betonozása történik. Betonozáskor kirekesztéssel kell kialakítani a 100x100x15 cm-es zsonpot.

A kapcsolódó csövek átvezetéseit a gyártó utasításai szerint kell kialakítani.

A csövek közötti kapcsolatot a gyártó utasításai szerint kell vízzáróan kialakítani.

Az aknát előregyártott vasbeton fedlap elem zárja le. A fedlapon 1db 100x80cm méretű áttörés került kialakításra a gépészeti, valamint kezelési igényeknek megfelelően.

A nyílást koracél szögvas keretekbe ültetett koracél anyagú zárható fedlappal kell ellátni.

(...)

### 4. A CSATORNAISZAP ÁTEMELŐ MŰTÁRGY ISMERTETÉSE

A nyers szennyvíz átemelő akna előregyártott, 2,00m belső átmérőjű, 20cm falvastagságú 1,50 m hosszúságú vasbeton csövekből készül. A legmélyebbre kerülő elemet a terv szerinti kidobozolással kell gyártani, míg a legfelső elemet az előregyártott fedlap fogadására alkalmasan kell legyártani. A szippantott szennyvíz fogadó és átemelő akna tervén megjelölt gyártmánytól eltérő, de műszakilag azzal egyenértékű 2,00m belső átmérőjű vízzáróan csatlakoztatható vasbeton csövek, illetve fedlap is alkalmazható.

Az aknát kútgyűrű-süllyesztéses technológiával kell a kívánt szintre beépíteni. Az első, legmélyebbre kerülő elem alsó élére vágóélet kell rögzíteni, majd a kútgyűrű belsejéből megkezdhető a földkiemelés. A gyűrű a saját tömegénél fogva a földkiemelés hatására lesüllyed. A további vasbeton csőelemeket a már lesüllyesztett elemre kell emelni.

A kívánt mélység elérését követően elkészítendő az akna alját lezáró, vasalatlan beton dugó. A beton dugó víz alatti betonozással készül. A víz alatti betonozás okán minimum 400 kg/m<sup>3</sup> cementadagolás és 0,6-nál kisebb víz-cement tényező alkalmazandó.

Ezt követően befűrt beragasztott tűskéket kell elkészíteni, majd az alaplemez vasalását beszerezni. Ezután az alaplemez betonozása történik. Betonozáskor kirekesztéssel kell kialakítani a 60x80x15 cm-es zsonpot.

A kapcsolódó csövek átvezetéseit a gyártó utasításai szerint kell kialakítani.

A csövek közötti kapcsolatot a gyártó utasításai szerint kell vízzáróan kialakítani.

Az aknát előregyártott vasbeton fedlap elem zárja le. A fedlapon 1db 80x70cm méretű áttörés került kialakításra a gépészeti, valamint kezelési igényeknek megfelelően.

A nyílást koracél szögvas keretekbe ültetett koracél anyagú zárható fedlappal kell ellátni.

### 5. A TISZTÍTOTT SZENNYVÍZ MÉRŐAKNA MŰTÁRGY ISMERTETÉSE

A mérőakna egy üzemben előregyártott műtárgy. Alaplemeze 30cm vastag, falai és födéme 20cm vastagságúak. Az aknába történő lejutás érdekében 80x80cm-es áttörést alakítottunk ki. A nyílás lefedésére zárható acélfedlap készül terv szerint. Az előregyártott aknába üzemi körülmények között kerül bele a zsompsüllyeszték és a hágcsók. A falakon több szinten KGFP bekötőidomokat kell elhelyezni.

(...)

### 6. A BIOFILTER ALAPLEMEZEK ISMERTETÉSE

A rácsgépház biofilter alaplemeze 4,00 x 2,50m, a víztelenítő helyiség alaplemeze 4,50 x 3,00m alaprajzi méretű, 30 cm vastagságú. Az alaplemezek építése a munkagödörben kialakított szerelőbetonon történik. A vasalás és a zsaluzat elkészítése után az alaplemez kibetonozható. A térszíni lemez alatt talajcsere kötelező!

(...)

## 2.2. TERVEZETT TELEKALAKÍTÁS

A fejlesztés során a 2024. január 19-ei, záradékkal nem rendelkező változási vázrajz alapján – lásd lent - a 0148/5-8 hrsz-ú telkeket érintő terület telekcsoport újraosztása történik. Az újraosztást követően a 0148/5-8 hrsz.-ú telkek összeterülete két részre kerül felosztásra, a 0148/17-18 hrsz.-ú telkek területére. **A 0148/17 hrsz.-ú telken tervezett az új szennyvíztisztító telep kialakítása, míg a 0148/18 hrsz.-ú telken olyan nyárfás öntözőterület, mely egyben a telephely későbbi fejlesztését biztosító tartalékterület.**

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0148/5, /6, /7, /8 helyrajzi számú földrészletek  
telekcsoport újraosztásáról

M = 1:3000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK		Szociálmai és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Mín.o	ha. m <sup>2</sup>			jel	műv. ága	Mín.o	ha. m <sup>2</sup>			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0148/5	szántó		4	0.7760	11.37	0148/17	szántó	4	2.7815	45.90			+3372 m2 0148/5 hrsz-ből +5337 m2 0148/6 hrsz-ből +15201 m2 0148/7 hrsz-ből +3905 m2 0148/8 hrsz-ből
			4	0.5406	8.92								
			5	0.2354	2.45								
0148/6	szántó		4	1.2116	17.79	0148/18	szántó	4	3.6334	51.00			+4388 m2 0148/5 hrsz-ből +8779 m2 0148/6 hrsz-ből +19903 m2 0148/7 hrsz-ből +5264 m2 0148/8 hrsz-ből
			4	0.8502	14.03								
			5	0.3614	3.76								
0148/7	szántó		4	3.5104	53.31				4	2.1661	35.74		
			4	2.7544	45.45								
			5	0.7560	7.88								
0148/8	szántó		4	0.9169	14.43				5	1.4673	15.26		
			4	0.8024	13.24								
			5	0.1145	1.19								
Összesen:				6.4149	96.90					6.4149	96.90		

42

A változás akaratának megfelelően történt:

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

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminderítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Dabas, 2024. .... hó ..... nap

.....  
Mezőgazdász

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Dabas, 2024. január 19.

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

Készítő és minőséget tanúsító:

Dabas, 2024. .... hó ..... nap

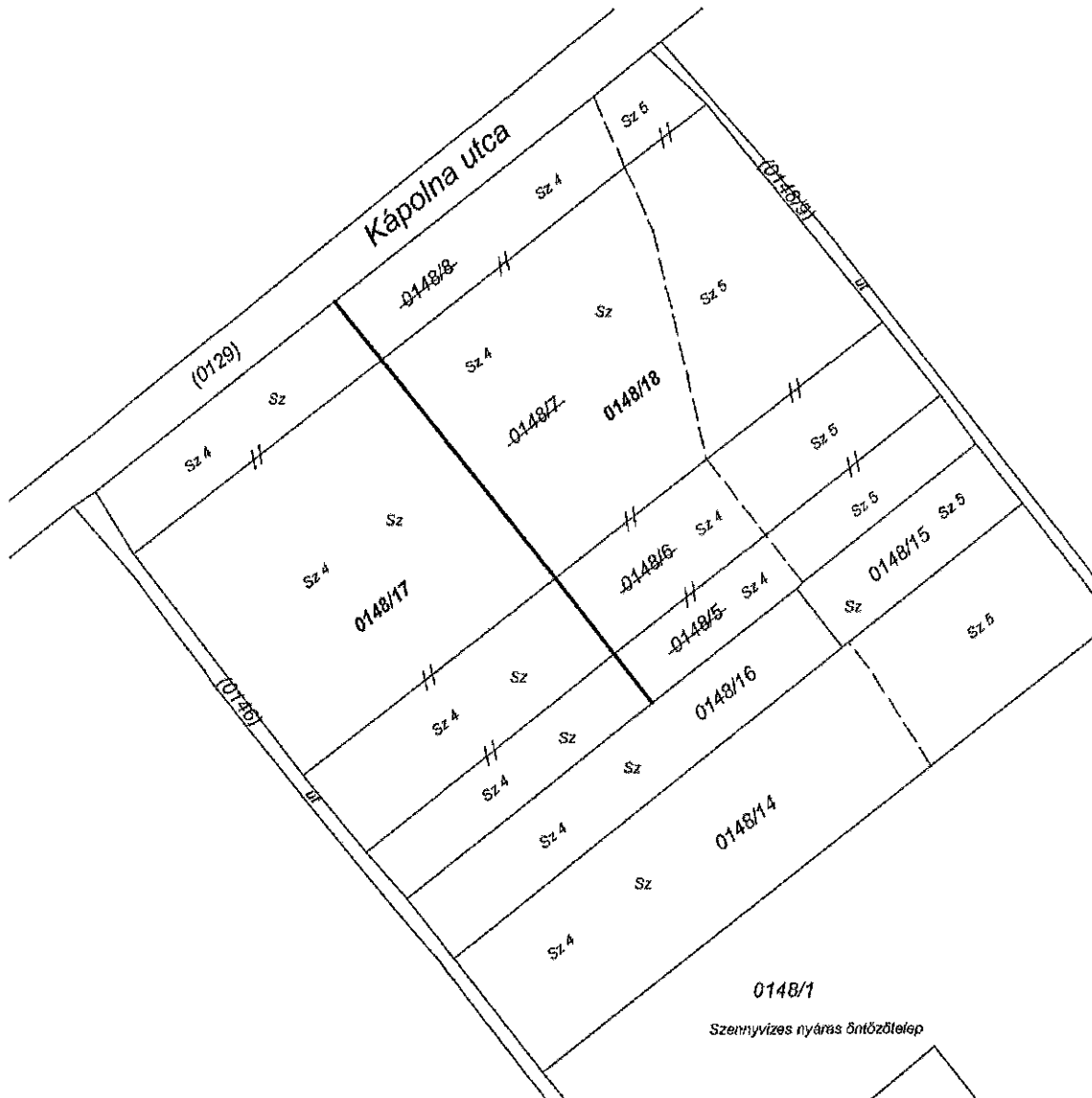
P.H.

Záradékoló:.....  
Ing.rend.min.szám:.....

.....  
Földmérő lg.szám: 7127/2016  
Ing.rend.min.szám: 2555/2023

APERTE STUDIO

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



43

a 0148/5, /6, /7, /8 hrsz.-ú földrészletek telekcsoport újraosztásáról szóló változtatási vázrajz részletei

A 0148/5-8 hrsz.-ú telkek 4-es és 5-ös minőségi osztályú szántó művelési ágú területek, összeterületük 64.149 m<sup>2</sup>, melyekből a 0148/17 hrsz.-ú telek 4-es minőségi osztályú szántó terület lesz 27.815 m<sup>2</sup> területnagysággal, a 0148/18 hrsz.-ú telek pedig 4-es és 5-ös minőségi osztályú szántó terület lesz 36.334 m<sup>2</sup> területnagysággal.

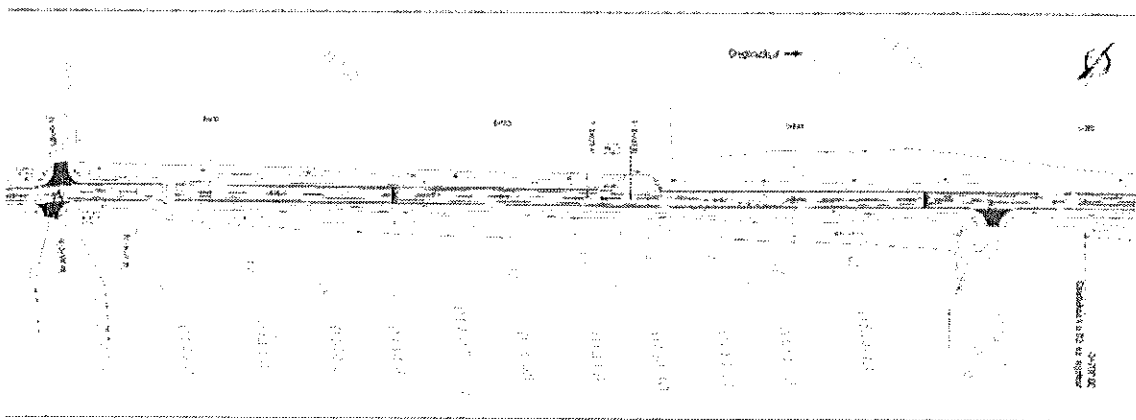
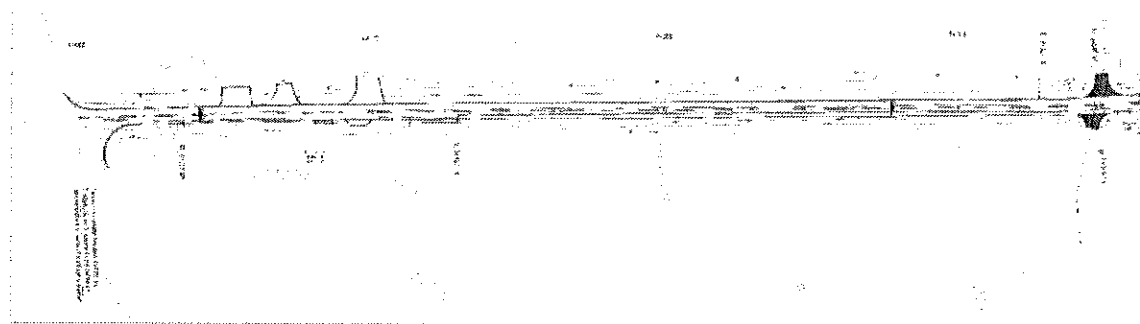
### 2.3. SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP MEGKÖZELÍTÉSÉT BIZTOSÍTÓ ÚTÉPÍTÉSI TERV

Az Inno-Water Zrt. megbízásából az Earth Invest Kft. szakági tervező készíti a Dabas új szennyvíztisztító telep megközelítését biztosító útépítési (engedélyezési és kiviteli) terveit. A tervek felelős tervezője Brabanti József (KÉ-K 13-7380, 13-54217). A tervekből jelenleg az Önkormányzat által szolgáltatott, 2023. novemberi A.04.01-A.04.05 rajzszámú, Vo1 verziószámú tervlapok állnak rendelkezésre.

Az út első tervezési szakasza csatlakozik az 5. sz. főút 41+089 km szelvényben a meglévő burkolat széléhez. Az út 5,5 m széles aszfalt burkolattal és kétoldali árokkal kerül kialakításra a 0+119 hrsz.-ú út csatlakozásáig. Ezt követően az út 3,5 m széles aszfalt burkolattal és annak egyoldali, keleti oldalán vezetett árokkal kerül megvalósításra az 1+175.00 – 1+195.00 km, az 1+580.00 – 1+600.00 km, az 1+875.00 – 1+895.00 km és a 2+165.00 – 2+185.00 km szelvényekben kiterő kialakításával. Az út területén egyoldali árok kerül kialakításra a 142. sz. vasútvonal melletti szakaszon, annak nyugati oldalán. Az út tervezési szakaszának vége az Öregországút (4604 j. út) 22+335 km szelvényében a meglévő burkolathoz csatlakozik. A tervezett utat keresztező földutak csatlakozási pontjai kialakításra kerülnek, az út melletti telephelyekre vezető meglévő aszfalt burkolatok pedig felújításra (0142/37 és 0126/15 hrsz.-ú telkek vonatkozásában).

A szennyvíztisztító telep közúti csatlakozása az előzőekben ismertetett tervezett útról leágazó, a 0146 hrsz.-ú földút egy részének kialakításával kerül biztosításra. A tervezett út 3,5 m széles aszfalt burkolattal és egyoldali árokkal kerül kialakításra. A tervezett út és az egyoldali árok a leendő szennyvíztisztító telep területét érinti. Ezt a közlekedési területbiztosítást (szükséges telekhatárrendezést) az előző fejezetben ismertetett változási vázrajz nem tartalmazza. Az Önkormányzattól érkezett adatszolgáltatás alapján az út által igénybe vett terület a szennyvíztisztító telep telkének telekalakítását, beépítését nem akadályozza majd. (Az útfejlesztés területét a szabályozási módosítási javaslata közlekedés céljára fenntartott területtel határozza meg.)

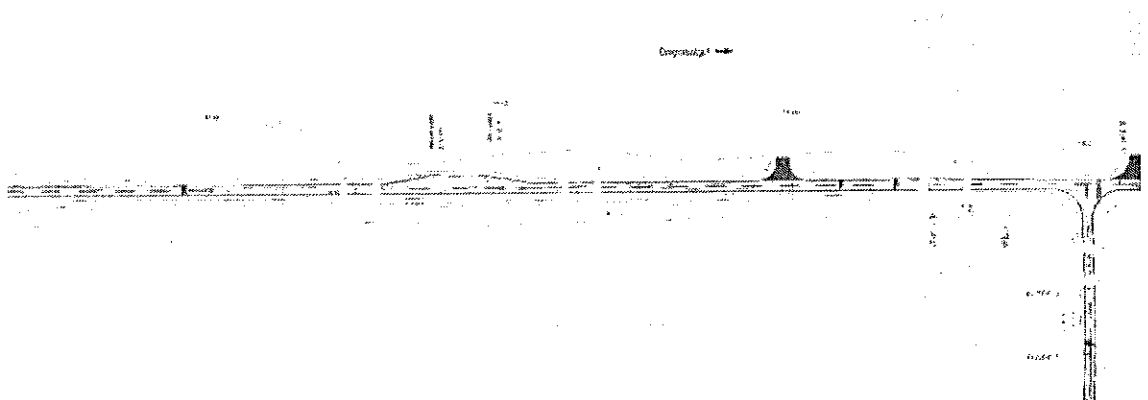
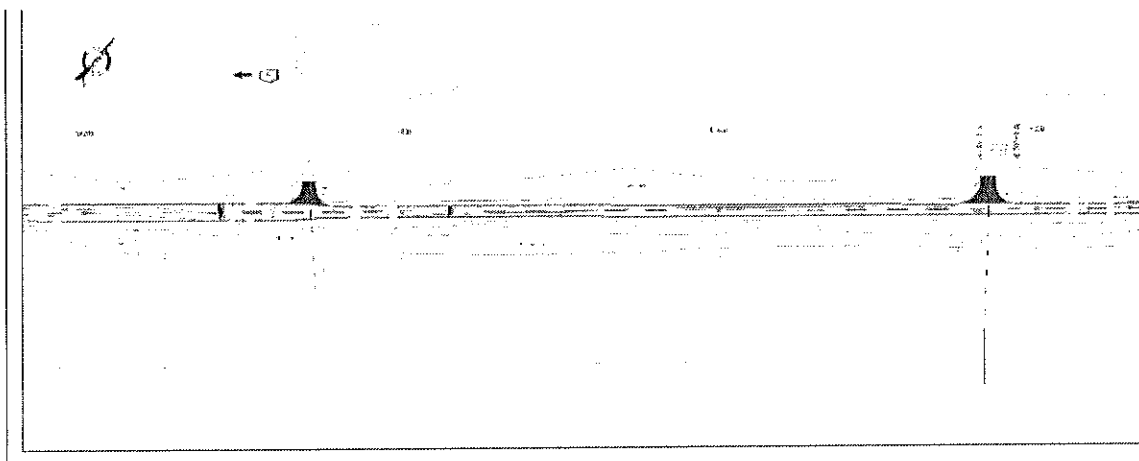
44



APERTE STUDIO

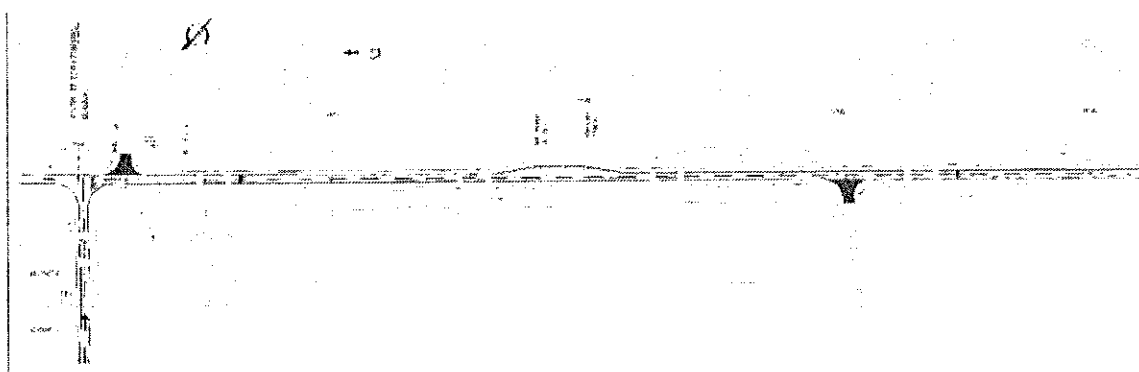
1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.  
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

A.04.01 rajzszámú A-útépítés Helyszínrajz részletei  
(Dabas új szennyvíztisztító telep megközelítését biztosító útépítési (engedélyezési és kiviteli) tervek - Earth Invest Kft.)

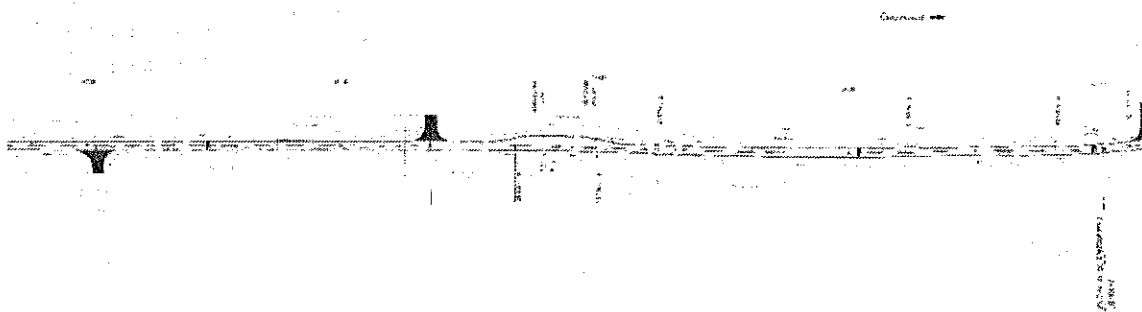


45

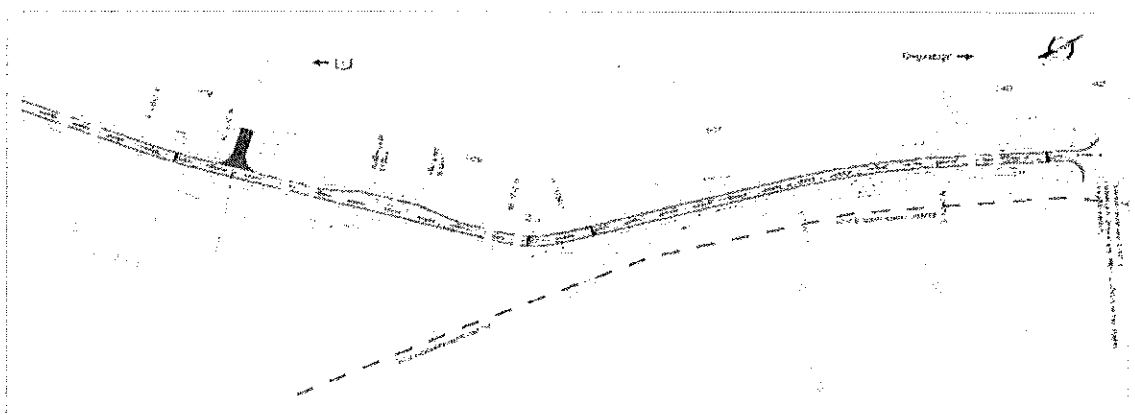
A.04.02 rajzszámú A-útépítés Helyszínrajz részletei  
(Dabas új szennyvíztisztító telep megközelítését biztosító útépítési (engedélyezési és kiviteli) tervek - Earth Invest Kft.)



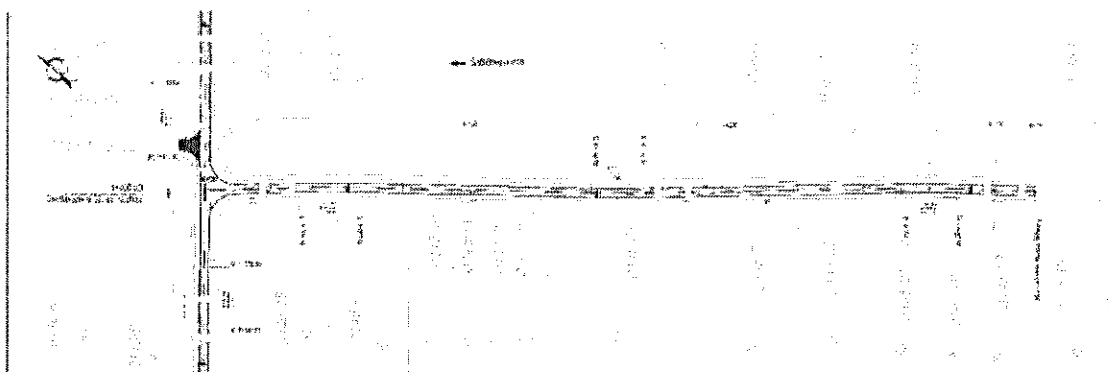
A.04.03 rajzszámú A-útépítés Helyszínrajz 1. részlete  
(Dabas új szennyvíztisztító telep megközelítését biztosító útépítési (engedélyezési és kiviteli) tervek - Earth Invest Kft.)



A.04.03 rajzszerű A-útépítés Helyszínrajz 2. részlete  
(Dabas új szennyvíztisztító telep megközelítését biztosító útépítési (engedélyezési és kiviteli) tervek - Earth Invest Kft.)



A.04.04 rajzszerű A-útépítés Helyszínrajz részletei  
(Dabas új szennyvíztisztító telep megközelítését biztosító útépítési (engedélyezési és kiviteli) tervek - Earth Invest Kft.)



A.04.05 rajzszerű A-útépítés Helyszínrajz részletei  
(Dabas új szennyvíztisztító telep megközelítését biztosító útépítési (engedélyezési és kiviteli) tervek - Earth Invest Kft.)

## 2.4. ELŐZETES VIZSGÁLATI DOKUMENTÁCIÓ ÉS KAPCSOLÓDÓ HATÁROZAT

Dabas Város Önkormányzatának megbízásából az Inno-Water Kutató és Környezetvédelmi Szolgáltató Zrt. 2023. októberében elkészítette Dabas Város tervezett új szennyvíztisztító telepével kapcsolatos

**környezeti hatások Előzetes Vizsgálati Dokumentációját.** A dokumentáció **1. melléklete a szakértői jogosultságokat igazoló dokumentum**, mely szerint az alábbi szaktervezők vettek részt a dokumentáció elkészítésében:

- Dr. Szabó Anita okl. építőmérnök (01-14,685) az alábbi tevékenységek vonatkozásában:
  - SZKV-1.1. - Hulladékgazdálkodási szakértő,
  - SZKV-1.3. - Víz- és földtani közeg védelem szakértő,
  - SZVV-3.2. - Ivó- és ipari vízellátás, szennyvízelvezetés, nem szennyvízelvezetési célú csatornázása,
  - SZVV-3.4 - Szennyvíztisztítás,
  - SZVV-3.10. - Vízanalitika, vízminőség-védelem, vízminőség kárelhárítás
- Sándor Dániel Benjámin okl. környezetmérnök, vízellátási és csatornázási szakmérnök (01-15828) az alábbi tevékenységek vonatkozásában:
  - SZKV-1.3. - Víz- és földtani közeg védelem szakértő,
  - SZVV-3.10. - Vízanalitika, vízminőség-védelem, vízminőség kárelhárítás
  - SZVV-3.4. - Szennyvíztisztítás
  - SZVV-3.2. - Ivó- és ipari vízellátás, szennyvízelvezetés, nem szennyvízelvezetési célú csatornázása
- Komlóssy Eszter okl. építőmérnök (01-8029) az alábbi tevékenység vonatkozásában:
  - SZKV-1.2. – Levegőtisztaság-védelem szakértő
- Borbás László villamosmérnök, környezetvédelmi szakmérnök (01-0411) az alábbi tevékenység vonatkozásában:
  - SZKV-1.4. – Zaj- és rezgésvédelem szakértő
- Dr. Kiss Béla okl. biológus és biológiai szakos tanár, halászati okleveles szakmérnök, környezettudományok doktora (SZ-018/2018.) az alábbi tevékenységek vonatkozásában:
  - SZTV – élővilágvédelem
  - SZTTjV – tájvédelem szakterületen
- Dr. Müller Zoltán okl. biológia-földrajz szakos tanár az alábbi tevékenység vonatkozásában:
  - SZTV – földtani természeti értékek és barlangok védelme
- Dr. Gulyás Gergely okl. biológus az alábbi tevékenység vonatkozásában:
  - SZTV – élővilágvédelem
- Olajos Péter okl. biológus (SZ-014/2018.) az alábbi tevékenység vonatkozásában:
  - SZTV – természetvédelem szakterület élővilágvédelem szakterületén

47

Az Előzetes Vizsgálati Dokumentáció részeként, annak mellékleteként elkészült:

- **2. melléklet: Humuszos termőréteg mentését megalapozó talajvédelmi terv**  
Az Inno-Water Kutató és Környezetvédelmi Szolgáltató Zrt. megbízásából Mandula Róbert talajvédelmi szakértő (070/2010) készítette 2023. augusztusában.
- **3. melléklet: EU VKI 4. cikk (7) bekezdés szerinti vizsgálati dokumentáció**  
A dokumentációt a BioAqua Pro Kft. készítette 2023. októberében Dr. Müller Zoltán biológia-földrajz szakos tanár, hidrobiológia-vízi ökológia PhD, természetvédelmi szakértő (SZ-034/2012., SZ-048/2012.) felelős tervezővel. Tervező munkatársai: Pócsik Judit okl. tájépítésmérnök (K 09-0659), tájvédelmi szakértő (SZ-002/2021.), Dr. Kiss Béla biológus és biológia szakos tanár, halászati szakmérnök, hidrobiológia-vízi ökológia PhD, természetvédelmi szakértő élővilágvédelem, tájvédelem részterületén (SZ-050/2011., SZ-018/2018.).
- **4. melléklet: Natura 2000 Hatásbecslés**  
A dokumentációt a BioAqua Pro Kft. készítette 2023. októberében Dr. Müller Zoltán biológia-földrajz szakos tanár, hidrobiológia-vízi ökológia PhD, természetvédelmi szakértő élővilágvédelem, földtani természeti értékek és barlangok védelme részterületen (OKVF-SZ-034/2012., OKVF-SZ-048/2012.) és Dr. Kiss Béla biológus és biológia szakos tanár, halászati

szakmérnök, hidrobiológia-vízi ökológia PhD, természetvédelmi szakértő élővilágvédelem, részterületén, tájvédelmi szakértő (OKVF-SZ-050/2011., SZ-018/2018.) felelős szakértőkkel. A dokumentum elkészítésében közreműködő szakértők: Dr. Gulyás Gergely biológus-ökológus, biológia PhD; botanikai szakértő, természetvédelmi szakértő (élővilágvédelem) (SZ-051/2011.); Hóddör István biológia szakos tanár; hulló-kétlábú és madártani szakértő; Dr. Kődöböcz Viktor biológus-ökológus, biológia PhD; szárazföldi bogarak (főleg futóbogarak), vízi életmódú bogarak szakértő; Lukács Attila biológia-környezetvédelem szakos tanár; projektvezető; Mártonffy András Gábor biológus; botanikai szakértő; Olajos Péter biológus-ökológus; vízi makroszkopikus gerinctelen és haltani szakértő, természetvédelmi szakértő (élővilágvédelem), (OKVF-SZ-014/2018.).

Az Előzetes Vizsgálati Dokumentáció terjedelmére való tekintettel, annak összefoglalója kerül jelen fejezetben bemutatásra:

#### **„14 Összefoglaló**

Dabas város jelenleg működő szennyvíztisztító telepe elavult, mind hidraulikai, mind szennyezőanyag terhelés tekintetében erősen túlterhelt, a jelenlegi viszonyok között már nem képes az előírt elfolyó szennyvíz minőségi határértékek biztosítására. A jelenlegi szennyvíztisztító telep túlterheltségéből adódó problémák orvoslására a Dabasi képviselőtestület által létrehozott Integrált településfejlesztési stratégia (ITS) keretein belül született a 129/2008. (V.20.) önkormányzati határozat. Ezzel szinkronban készült el a dabasi HÉSZ (Helyi Építési Szabályzat) (24/2006. (VI. 22.) Önk. Kt. rendelet), valamint a 105. sz. mellékletként megjelent szabályozási terv. Ezen intézkedések keretein belül új kommunális szennyvíztisztító telep építéséről határoztak, a gyűjtőhálózat átfordításával.

A 823/2021. (XII. 28.) Korm. rendelet szerint módosított 272/2017. (IX.14.) Korm. rendelet a „Dabas település szennyvízelvezetési és -tisztítási fejlesztésének előkészítése” című projektet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánította. A tervezett beruházás előkészítési költségeinek támogatására Dabas Város Önkormányzata 2022-ben nyújtott be sikeres pályázatot.

48

A tervezett fejlesztés „A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról” szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében meghatározott tevékenységek és azok volumene értelmében a környezetvédelmi hatóság előzetes vizsgálatban hozott döntésétől függően környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységnek minősül. Ennek értelmében a tervezett beruházás környezeti hatásainak feltárása érdekében az Inno-Water Zrt. elkészítette a jelenlegi előzetes vizsgálati dokumentációját 1995. évi LIII. törvény és a vonatkozó rendeletek, ill. műszaki irányelvek figyelembevételével, a környezeti hatásvizsgálatról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet 4. sz. mellékletében szabályozott tartalmi és formai követelményeknek megfelelően.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció a tervezett beruházás létesítési, üzemelési és felhagyási szakaszában az érintett hatásviseleők tükrében vizsgálja a kialakuló környezeti hatásokat. Ennek megfelelően a következő összegző megállapítások tehetők.

A tervezett technológia minden tekintetben megfelel az elérhető legjobb technika alkalmazásával kapcsolatos követelményeknek. A beruházás számos hazai referenciával rendelkező, kiemelt hatékonyságot és robusztus üzemvitelt biztosító technológiai rendszert alkalmaz.

#### **A tervezett beruházás létesítése során kialakuló környezeti hatások**

A tervezett beruházás építési szakaszában a talajt érő hatások elsősorban az építési munkálatok kezdeti szakaszában megvalósított tereprendezési tevékenység, valamint a munkagödrök kiásásának következtében jelentkezik. A megmogatott föld nagy mennyiségűnek tekinthető, ugyanakkor az építkezés későbbi szakaszában mind a kiemelt talaj, mind a letermelt termőréteg jelentős része hasznosításra kerül a helyszínen.

A tevékenység következtében a talajvíz bázist érintő hatások nem jelentősek. Az építési munkák során munkagödrök mélysége (az újonnan létesítendő végátemelő aknák kivételével valószínűsíthetően nem éri el a talajvíz felszínét, ezért a munkagödrök víztelenítésére várhatóan nem lesz szükség (a talajvíz mennyiségi viszonyai nem történik beavatkozás). A végátemelő aknák kialakítása során rövid ideig tartó, időszakos víztelenítési igény jelentkezhet, aminek hatása a terület talajvíz háztartására vonatkozóan elhanyagolható

mértékű. A létesítendő vízzáró, vasbeton műtárgyak (azok kiterjedése, valamint sekély alapozási mélysége következtében) nem avatkoznak be kimutatható mértékben a talajvíz áramlási képébe.

Az építési munkálatok lokációja következtében felszíni víztesteket érő terhelés e munkaszakaszban nem várható.

A tervezett létesítmények építése alatt a levegőterheltség átmenetileg megnövekszik, de a növekmény várhatóan nem lesz jelentős, és a többlet levegőterhelés lakott területeket, védett természeti területeket nem érint. Az építés környezeti levegőterhelő hatása elviselhetőnek minősíthető.

Az építkezés ideje alatt a környezeti zajterhelés időszakosan megnövekszik. A fokozódó zajterhelés az építési munkálatok jellégéből adódóan a nappali órákra korlátozódik. A kialakuló zajterhelés mértéke a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett elfogadható mértékűnek minősíthető. Az útépitési munkálatok során a Kápolna utca melletti lakóingatlanok védelmében mobil zajvédő fal kialakítása javasolt az érintett időszakban.

Az elvégzett részletes felmérések tükrében megállapítható, hogy az érintett terület élővilág védelmi szempontból nem képvisel számottevő értéket. A létesítési munkálatokkal járó földmunkák, valamint a munkálatok közvetett zavaró hatása (zaj- és levegőszennyezés) időleges, összességében elviselhetőnek minősíthető. Meghatározott mérséklő intézkedések mellett az okozott hatások tovább csökkenthetők.

**A vizsgált környezeti hatások kiterjedését és mértékét figyelembe véve elfogadhatónak tekinthetők.**

### **A tervezett beruházás üzemeltetése során kialakuló környezeti hatások**

A tervezett technológia üzemeltetése során a talajt elsősorban a tisztított szennyvíz elszikkasztása következtében éri hatás. A tisztított szennyvízzel a talaj-talajvíz rendszerbe juttatott szennyezőanyagok jelentős mennyisége megfelelő üzemeltetés mellett hasznosulhat a telepített nyárfásnak köszönhetően. A nem hasznosuló tisztított szennyvíz mennyiség a talajvíz rendszerbe jut. A tisztított szennyvízre jellemző szennyezőanyagok (elsősorban nitrát-ion) a talajvízzel együtt mozognak, a talajszemcsékhez nem kötődnek. Ebből következően a talaj szilárd fázisának számottevő elszennyeződése nem valószínűsíthető. Figyelembe kell venni ugyanakkor a folyamatos öntözés következtében jelentkező szikesedési, illetve kilúgozódási folyamatokat. Az, hogy a két, egymással ellentétes folyamat eredőjeként milyen hatás alakul ki, alapvetően a szikkasztott szennyvíz mindenkori minőségétől, valamint az elszivárgás sebességétől függ. A tisztított szennyvíz lebegőanyag tartalmától függően az öntözőterületek talajának kolmatációja alakulhat ki. Ennek hatása az öntözőtálcák megfelelő üzemeltetésével jelentős mértékben csökkenthető.

49

A tervezett tevékenységnek a legmarkánsabb hatását a talajvíz bázist érintő mennyiségi és minőségi változások jelentik. Az elfolyó tisztított szennyvíz talaj/talajvíz rendszerbe történő végleges elhelyezése esetén a befogadó terhelésszámításával kapcsolatban a következő összegző megállapítások tehetők:

- A tisztított szennyvíz elszikkasztása a nyárfás öntözőterületeken növeli a talajvíz mennyiségét az érintett területen, ami annak erősen vízhiányos jellegét tekintve pozitív hatásként értékelhető.
- A talajvíz szennyezésével kapcsolatos vizsgálatok azt mutatják, hogy hosszú távon a talajvízbe jutott szennyezőanyagok képesek megemelni a talajvíz koncentrációját abban az esetben, ha azt szennyezőktől mentes közegnek tekintjük (a háttérkoncentrációt figyelmen kívül hagyjuk). Lényeges ugyanakkor, hogy a várható növekedés még a legrosszabb eshetőségek esetén sem okoznak kiemelkedő környezetterhelést, valamint várható humánegészségügyi kockázatokat.
- A területre jellemző magas nitrát háttér terhelés mértékét figyelembe véve a tisztított szennyvíz elszikkasztása a talajvíz nitrát-ion koncentrációjának hígulását eredményezheti. A nitrát-ion a talaj mélyebb rétegeiben perzisztens szennyezőanyagként viselkedik, ezért – a koncentráció várható csökkenésének ellenére – a talajvízre jellemző nitrát ion tömeg növekedni fog a várható terhelés hatására. A jövőben kialakuló nitrát koncentráció ezért a nagy távlatban várható talajvíz viszonyok változásának függvényében alakul:
  - Amennyiben a talajvíz utánpótlása a tisztított szennyvíz szikkasztásától függetlenül növekszik, az eredő nitrát-ion koncentráció csökkenése várható.
  - Abban az esetben, ha jelenlegi tendenciák folytatódnak, talajvíz mennyiségének csökkenése a nitrát-ion koncentrációjának növekedését okozza.
- A várható káros hatások csökkenthetők a tisztított szennyvíz meghatározott hányadának felszíni befogadóba történő átvezetésével (drénrendszeren keresztül, vagy a kerülővezeték alkalmazásával).

- Az érintett terület nitrátérzékenysége miatt a talaj/talajvíz rendszer összes nitrogén terhelése jogilag szabályozott. A tervezett tevékenység nem minősül mezőgazdasági célú használatnak, ezért nem vonatkozik rá a jogszabályi korlátozás. Lényeges ugyanakkor, hogy nitrátérzékeny területen történő nitrátszennyezés minimalizálható legyen. Ennek lehetséges módja műszakilag megalapozott tisztított szennyvíz határértékek feltételezése mellett, ha az öntözött tisztított szennyvíz meghatározott hányada felszíni befogadóba kerül.
- A tisztított szennyvíz elszikkasztása várhatóan nem befolyásolja az üzemelő és távlati ivóvízbázisok állapotát. A B-85/Te, K-78/Te és B-68/Te kataszteri jelű termelő ivóvízkutak esetén a szikkasztott tisztított szennyvíz eredményeként kialakuló talajvíz terhelés hatásterülete érinti ugyan a hidrogeológiai „B” védőöveget, a szennyezés terjedésének várható sebessége, valamint a védőidomra jellemző elérési idő figyelembevételével megállapítható, hogy megközelítőleg 70 év időtávon az okozott szennyezés nem éri el a nevezett ivóvíz kutakat. Lényeges szem előtt tartani emellett, hogy a tervezett tevékenység hatásaként jelentkező (háttérterhelés nélkül számított) talajvíz szennyezés mértéke a nevezett időtávon várhatóan nem haladja meg a talajvízre jellemző (B) szennyezettségi határértéket nitrát-ionra vonatkozóan, ami azonos az ivóvizekre meghatározott minőségi határértékkel.
- A szikkasztott tisztított szennyvíz maradék szennyezőanyag tartalmának jelentős hányadát képesek felvenni és biomaszájukba beépíteni a területen található növények (döntően a szikkasztó területen telepített nyárfák). A talajvíz terhelés volumene szempontjából ugyanakkor kiemelten fontos lehet az öntözött szennyvíz mennyiség az növények asszimilációs potenciájával összhangban legyen meghatározva. Ez azt jelenti, hogy a szikkasztásba bevont öntöző tálcák számát a szikkasztani kívánt szennyvízmennyiséghez szükséges igazítani. Amennyiben több szennyvíz kerül kihelyezésre a nyárfás szikkasztó területre, mint amennyit a nyárfák képesek hasznosítani, a felesleg a talaj mélyebb rétegeibe szivárog, ahol az a nitrát ion mennyiségének növekedését okozza. Utóbbi hatás fokozott mértékben jellemző a vegetációs időszakon kívül (késő ősztől kora tavaszig) megvalósított szikkasztás esetében, mivel ilyenkor a növények vízfelvétele drasztikus mértékben lecsökken.

50

A tervezett tevékenység a felszíni vizekre vonatkozóan csak abban az esetben gyakorol hatást, ha üzemel a nyárfás szikkasztó terület alá telepített drénrendszer, vagy a szikkasztó területet megkerülő by-pass vezeték. Mivel a jelenlegi üzemeltetési tervek szerint ezek működtetése csak környezeti kockázat csökkentése (belvizesedés, szikkasztás időszakos ellehetetlenülése esetén stb.) érdekében, eseti jelleggel, engedélyhez kötött módon lehetséges, a felszíni vizeket érő tartós és jelentős mértékű környezeti terhelés nem várható. Amennyiben azonban a felszíni befogadóba tartósan, jelentős mennyiségű tisztított szennyvíz (vagy talajszűrt tisztított szennyvíz) kerül számolni kell a felszíni víztesteket érő többlet szennyezőanyag terheléssel. Figyelembe véve a tisztított szennyvíz várható hozamát és minőségét, valamint a közvetett befogadó Duna-völgyi-főcsatorna számottevő diffúz háttérterhelését, a tisztított szennyvíz bebocsátás várhatóan nem ront víztest jelenlegi állapotán. Lényeges megállapítás ugyanakkor, hogy tisztított szennyvíz végső elhelyezése elkerülhetetlen. Az vagy a felszíni, vagy a felszín alatti vízbázist terheli, az egyik befogadó tehermentesítése a másik terhelésének növekedését vonja maga után.

A tervezett tevékenység az EU VKI 4. cikk (7) bekezdése értelmében végzett vizsgálatok eredményeinek értelmében a Duna-völgyi-főcsatorna felső (VOR azonosító: AEP442) víztestet érő terhelés mértéke elhanyagolható lesz a jelenleg tervezett normál üzemrend mellett, így a projekt a „Vízbevezetések” H12 hidrológiai paraméter tekintetében várhatóan kategóriaváltást nem okoz. Biológiai és vízkémiai szempontok szerinti a tervezett tevékenység felszíni víztestekre gyakorolt hatása azok jelenlegi állapotában várhatóan nem okoz romlást. Vízmennyiség tekintetében a területen megtartott vízmennyiség kedvező hatással lehet a felszín alatti és felszíni víztestek állapotára.

**A fent leírtakból látható, hogy a projektnek várhatóan kedvező hatásai lesznek a VGT3-ban megfogalmazott intézkedésekkel elérni kívánt VKI-célok megvalósulására, így ezek alapján mentességi teszt elvégzésére nincs szükség.**

A létesítmény működése során a technológiából adódóan és a kapcsolódó gépjárműforgalom miatt levegőterhelést okoz. A levegőkészlet gazdálkodás elvei alapján, a terület jelenlegi levegőminősége lehetővé teszi a levegőterheltség bizonyos mértékű növelését. Az üzemelés hatásterülete védett természeti területeket nem érint. A terhelés mértéke az átlagos levegőterheltség egészségügyi határértékeit várhatóan nem haladja meg. Az üzemelés környezeti levegőterhelő hatása elviselhetőnek minősíthető.

A számítások tükrében megállapítható, hogy a tervezett létesítmény által okozott zajterhelés nem fog határérték-túllépést okozni a környezetben. A megközelítő 5 sz. út forgalomnövekedéséből adódó zajnövekedés nappal kimutathatóan nem növekszik meg, éjjel nem várható gépjármű-forgalom. A létesítmény zajkibocsátása környezeti zajvédelmi szempontból meg fog felelni az előírásoknak. A tervezett létesítményben nem lesz olyan rezgésforrás, mely a védett létesítményeknél a megengedettnél nagyobb rezgésterhelést okoz.

A tervezett tevékenység élővilágra gyakorolt hatása, a vizsgálatok értelmében többnyire semlegesnek minősíthető. A korábbi intenzív mezőgazdasági felhasználású területek kialakított nyárfás szikkasztó területek (azok nyilvánvaló mesterséges jellege ellenére is) vizes élőhelyet teremhetnek, aminek a jelenlegi állapotokhoz viszonyítva értékteremtő hatása lehet. Hasonló értékteremtő hatást eredményezhet, ha tisztított szennyvíz bizonyos mértékben a felszíni befogadóba kerül (a jelenlegi üzemeltetési tervek szerint ez csak egyedi engedélyhez kötött időszakokban lehetséges), mivel a vízborítottságban jelentkező többlet kedvező hatásai túlmutatnak az vízminőség esetleges kedvezőtlen irányú változásának hatásain.

**A tevékenység üzemeltetése az egyes környezeti elemekre kimutatható hatást gyakorol, azok mértéke azonban elfogadhatónak minősíthető.** Fontos kiemelni, hogy a talajvíz rendszeres monitorozása a szennyvíz szikkasztó területek környezetében kiemelt fontosságú, annak tényleges eredményei hatással lehetnek a jövőbeni üzemeltetési módok kialakítására.

51

Társadalmi hatások tekintetében a tervezett tevékenység számos kedvező eredményt hozhat. A szennyvíztisztítási kapacitás növekedése megnyitja a lehetőséget a lakóövezetek, valamint az iparterületek bővítésére, ami Dabas város lakossága számára egyértelmű pozitív hatást jelent. A fejlesztések további kedvező társadalmi vonzata, hogy a jelenleg központi részen található szennyvíztisztító telep lakott területen kívülre, a lakosság által jellemzően használt környezettől távol kerül elhelyezésre. A korábbi szennyvíztisztító telep felhagyása emellett megteremti a lehetőséget a városszerkezeti szempontból értékes terület hasznosítására.

### **A tervezett beruházás felhagyása során kialakuló környezeti hatások**

A tervezett tevékenység majdani felhagyásának környezeti hatásai jelentős mértékben függenek az épületek, infrastrukturális elemek további sorsától (meghagyás, elbontás, más célú felhasználás stb.), valamint az érintett területek jövőbeni hasznosítási módjától. Általánosságban megállapítható, hogy a tevékenység befejezését követően az üzemeltetés során feltárt környezeti hatások megszűnnek. Az esetleges bontási munkálatok során fellépő hatások jellegét és mértékét tekintve azonosan értékelhetők az építési szakaszban ismertetett hatásokkal, azzal a különbséggel, hogy az építési hulladékok mennyisége jelentősebb nagyobb volument képvisel.

### **A felhagyási fázis során jelentkező környezeti hatások elfogadhatóak minősíthetők.**

A fentiekben külön nem kiemelt hatótényezők a beruházás volumenével arányos hatást eredményeznek a tervezett tevékenység mindhárom vizsgálat szakaszában, amik környezetvédelmi szempontból elfogadhatónak minősíthetők a vonatkozó szabályok és előírások betartása esetén.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció keretében elvégzett részletes és kiterjedt vizsgálatok eredményeként megállapítható, hogy a tervezett beruházás környezeti hatásai elfogadható mértékűek minden vizsgált hatásviselő esetén. A legjelentősebb hatást a tisztított szennyvíz felszín alatti befogadóját (és opcionálisan felszíni befogadóját) éri. A hatások mennyiségi viszonyok szempontjából kedvezőnek értékelhetők, minőségi szempontból ugyanakkor egyértelmű terhelést

jelentenek az adott hatásvisező számára. Lényeges ugyanakkor kiemelni, hogy a vizsgálat tárgyát jelentő beruházás esetében nem a létesítendő technológia üzemeltetése következtében jelentkezik a felszíni és felszín alatti vizeket érő környezetterhelés. A technológia alkalmazása nélkül a lakosság és az ipar által termelt szennyvíz a nagy területet érő, kontrollálhatatlan diffúz jellegű szennyező forrásként jelentkezne. A centralizált szennyvíztisztítás jellegéből adódóan ezzel szemben a szennyvíztisztító telepen koncentráltan jelentkezik a szennyező forrás, aminek jelentős csökkentésére az alkalmazott technológia függvényében lehetőség nyílik. Ezért kiemelten fontos, hogy a tervezett technológia megfeleljen a BAT által támasztott követelményeknek, üzemeltetése szakszerű és hatékony legyen.

***A tervezett tevékenység által okozott környezetterhelés emberi egészségre gyakorolt hatása nem tekinthető jelentősnek, a tervezett beruházás várható társadalmi hasznossága a vizsgálatok eredményei alapján meghaladja az okozott környezetterhelés káros következményeit.***

Dabas Város Önkormányzata megbízásából Dr. Szabó Anita előzetes vizsgálati eljárásra irányuló kérelmet nyújtott be a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály részére. A kérelem mellékleteként az előzőekben ismertetett Előzetes Vizsgálati Dokumentum és annak mellékletei kerültek beadásra. Az előzetes vizsgálati eljárás során megállapításra került, hogy jelentős környezeti hatás nincs, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

#### H A T Á R O Z A T

Dabas Város Önkormányzata (2370 Dabas, Szent István tér 1.; KÜJ száma: 102 515 967; a továbbiakban: Kérelmező) meghatalmazásából eljáró Dr. Szabó Anita; a továbbiakban: Meghatalmazotti) által benyújtott előzetes vizsgálati eljárásra irányuló kérelem és dokumentáció (a továbbiakban: Dokumentáció), valamint annak kiegészítései (a továbbiakban: Kiegészítés), illetve a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet) szerint lefolytatott előzetes vizsgálati eljárás alapján

52

**megállapítom, hogy**

a dabasi új szennyvíztisztító telep, iszapkomposztáló, nyárfás öntözőterületen megvalósuló utólisztítás, új csatornahálózati szakaszok, illetve bekötő út létesítésének

**jelentős környezeti hatása nincs,  
környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.**

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdésének cb) pontja alapján a fentekkel egyidejűleg **megállapítom, hogy a tervezett beruházás a létesítés helye szerinti településszervezési eszközökkel nincs összhangban, azonban az összhang legkésőbb a tervezett tevékenységhez szükséges létesítési, építési engedély iránti kérelem előterjesztéséig megteremthető.**

Felhívom a figyelmet, hogy a kizáró okot a létesítési, építési engedély kiadására jogosult hatóság döntéséig meg kell szüntetni.

A tevékenység véglegessé vált vízjogi létesítési engedély, majd az alapján elkészült vízjogi üzemeltetési engedély, a területileg illetékes erdészeti hatóság által kiadott erdő igénybevételi

engedély, véglegessé vált építési-, majd az alapján elkészült használatbavételi engedély, valamint véglegessé vált hulladékgazdálkodási engedély birtokában kezdhető meg.

A vízjogi létesítési- és üzemeltetési engedélyhez, az építési- és a használatbavételi engedélyhez szükséges a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság; természetvédelmi hatáskörben: Természetvédelmi Hatóság; hulladékgazdálkodási hatáskörben: Hulladékgazdálkodási Hatóság) környezet- és természetvédelmi szakkérdésben adott állásfoglalása is. A hulladékgazdálkodási engedélyt a Hulladékgazdálkodási Hatóság adja ki.

PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály  
PE/KTHF/00172-15/2024. ügyiratszámú határozatának részlete

### 3. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI DOKUMENTUMOK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI ÉS MÓDOSÍTÁSUK JAVASLATA

#### 3.1. DABAS VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

Dabas Város Önkormányzata a 326/2022. (X. 27.) Kt. határozattal fogadta el Dabas Város Településfejlesztési Konceptióját (a továbbiakban: TFK). A koncepcióban előrevetített 10-15 éves távlatú jövőkép a társadalom, a gazdaság és a környezet fejlesztése terén kíván elérni célokat. Ennek fényében a város mottója: DABAS – FUNKCIÓBAN GAZDAG ÉLHETŐ KISVÁROS. A mottó kifejezi azt a szándékot, hogy a város a Duna-Tisza-köze fejlődő, a jövő generációk számára is élhető településsé váljon.

Jövőképe szerint

*„Dabas város a modern kor elvárásainak megfelelő, kompakt méretű, mezőgazdasági jellegét megtartó és ugyanakkor azt korszerű, magasabb jövedelemteremtő mezőgazdasági tevékenységekkel kiegészítő, illetve más szektorban tevékenykedő, jövedelemtermelő vállalkozások számára kedvező letelepedési környezetet biztosító településsé válik.”*

A jövőkép elérését három átfogó cél meghatározása határozza meg, melyek a település legfontosabb gazdasági, társadalmi, környezeti kihívásaira adott válaszok. A három átfogó cél megvalósulását 11 rész cél segíti, melyek többsége tematikus (társadalmi, gazdasági, környezeti) cél, a kisebbik részük pedig a település egy-egy konkrét területi egységére fókuszáló cél.

A tervezett beruházás és a Dabas külterületén elhelyezkedő beruházási célterület az „Á3: Városrészek harmonikus fejlesztése, a fenntarthatóság biztosítása” elnevezésű átfogó cél és azon belül az „R10: Alapinfrastruktúra fejlesztése” rész cél elérésével van összefüggésben. Az Önkormányzat céljai között szerepel a város új szennyvíztisztító telepének megépítése, mellyel lehetőség nyílik a városközponti terület fejlesztése előtt a jelenlegi szennyvíztelep felszámolására is. A város központjában elhelyezkedő szennyvíztelep áthelyezése már a 2015-ös Integrált Településfejlesztési Stratégiában (ITS) is szerepelt a hosszú távú jövőkép számszerűsített céljai között. Az új szennyvíztisztító telep megépülésével a szennyvíz tisztítása korszerű és energiahatékony módon valósulhat meg, mely a jelenlegi túlterhelt szennyvíztelepet ki fogja tudni váltani és így a városközpontban működő, enyhe szaghatással járó tevékenység felszámolásra kerülhet, ezzel lehetőséget biztosítva a városközpont fejlesztésére.

**A tervezett fejlesztés a TFK-ban meghatározott alapinfrastruktúrát érintő célok elérését segíti, a tervezett településrendezési eszközök módosítása kapcsán a TFK kiegészítése, módosítása nem szükséges.**

## 3.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

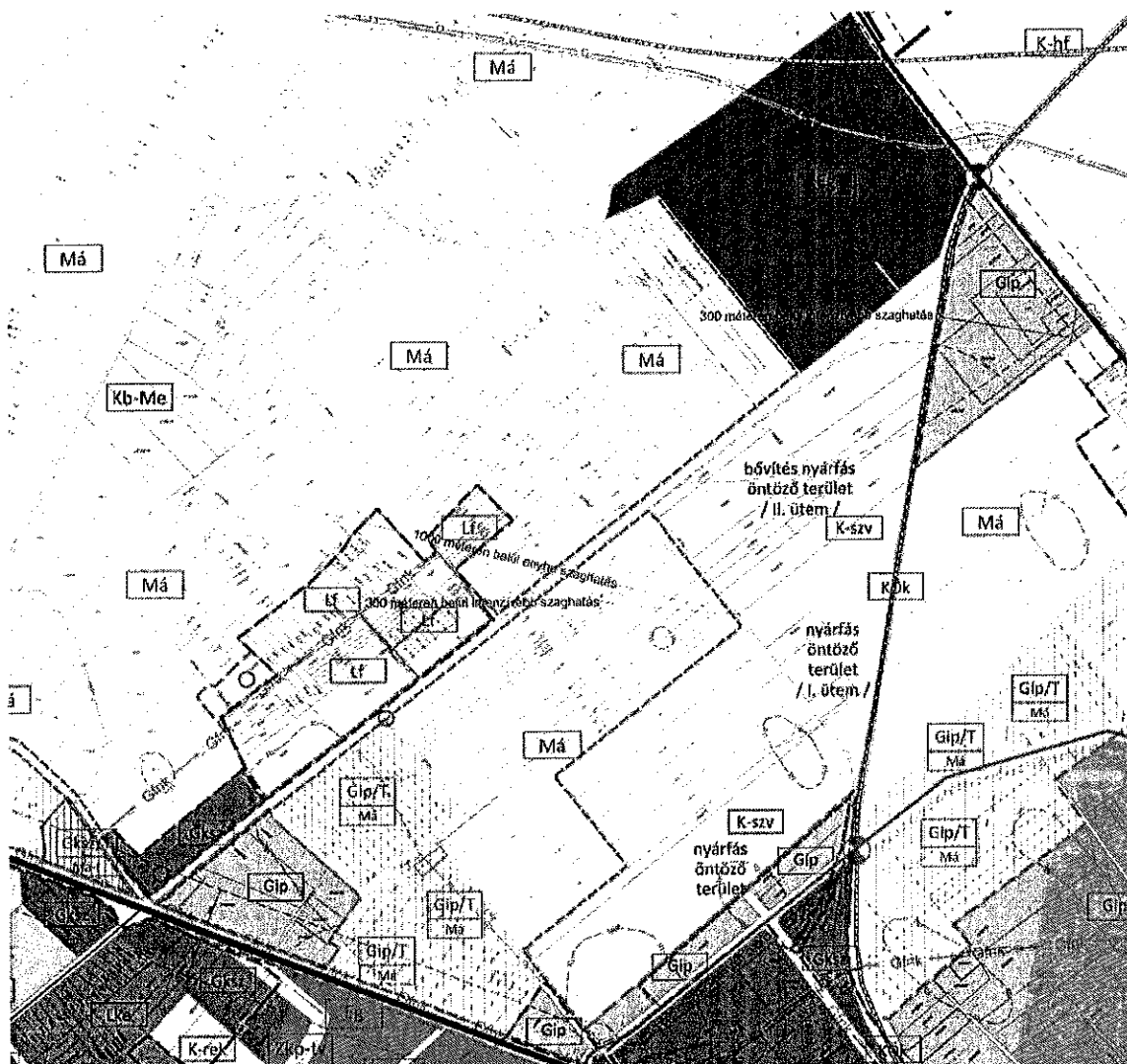
### 3.2.1. DABAS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

A szerkezeti tervlap a rendezési területet K-szv jelű szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület), Eg jelű gazdasági erdőterület, Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban határozza meg. A szennyvíztisztító terület megközelítését szolgáló 0129 és 0146 hrsz.-ú földutak területe KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználásban *(a gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú közterületek területe azok felező vonaláig az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez tartoznak)* van.

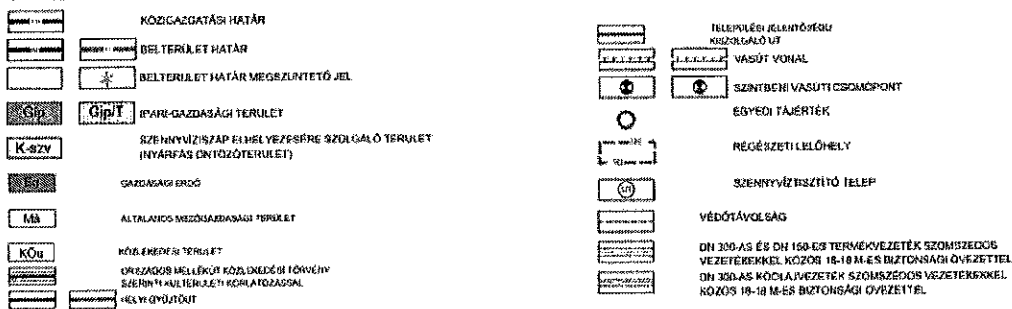
A rendezési terület délen a belterülethez (meglévő és távlati) gazdasági területekkel csatlakozik. A területtől északra, északnyugatra Alsóbesnyő településrészen kívül főként általános mezőgazdasági területek találhatók. A 142. sz. vasútvonal keleti oldalán, a gyümölcsstermőhelyi kataszteri területen kívül főként beépítésre szánt területek fekszenek, ipari gazdasági területek és falusias lakóterületek. A rendezési területen található nyárfás öntözőterület szaghatással (intenzívebb 300 méteres és enyhébb 1000 méteres) terhelt területe feltüntetésre került.

A rendezési terület déli területrészét, a tervezett belterülethatárhoz közel, négy régészeti lelőhely is érinti. A gazdasági erdőterületen áthalad a DN 300-as és DN 150-es termékvezeték, valamint DN 300-as kőolajvezeték szomszédos vezetékekkel. A vezetékek biztonsági övezete 18-18 méter.

Dabas város szennyvíztisztító telep fejlesztése  
jóváhagyásra előkészített dokumentum



55



hatályos szerkezeti tervlap részlete a rendezési terület megjelenítésével

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része az érintett területfelhasználások tekintetében:

TERÜLETFELHASZNÁLÁS általános használat	TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS AZONOSÍTÓJA sajátos használat	MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BÉÉPÍTÉSI SŐRŐSÉG m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	KÖZMŰ- VESÍTTÉSÉG MÉRTÉKE
BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			

APERTE STUDIO

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

	Szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (Nyárfás öntözőterület)	K-szv	0,5	részleges
ERDŐ	Gazdasági erdő	Eg	-	-
MEZŐGAZDASÁGI KÖZLEKEDÉSI	Általános mezőgazdasági terület	Má	-	-
	Közlekedési terület	KÖu	-	-

(...)

**Szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (Nyárfás öntözőterület) (K-szv)**

A szerkezeti tervben, a szennyvíztisztító teleptől ÉK-i irányban az 5-ös úttól északra, a Budapest–Lajosmizse–Kecskemét-vasútvonal mellett került kijelölésre a tisztított szennyvíz elhelyezésére szolgáló nyárfás öntöző telep, valamint bővítési területe.

(...)

**Erdőterület gazdasági (Eg)**

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

(...)

TERÜLET KIMUTATÁS				
erdőgazdálkodási térség a megyei terv szerint (ha)	OTrT szerinti erdők övezete (ha)	eltérő területfelhasználás (ha)	lehatárolt erdőterület a tervezett TSZT-n (ha)	
			összes erdő területfelhasználás	erdők övezetében lévő
1880,3	1730,7*	68,6	1704,24 (Eg, Ek, Ev) + 3196,45 (Ev-h)	1666,4*

(...)

**Általános mezőgazdasági terület (Má)**

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

### 3.2.2. DABAS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (DÉSZ)

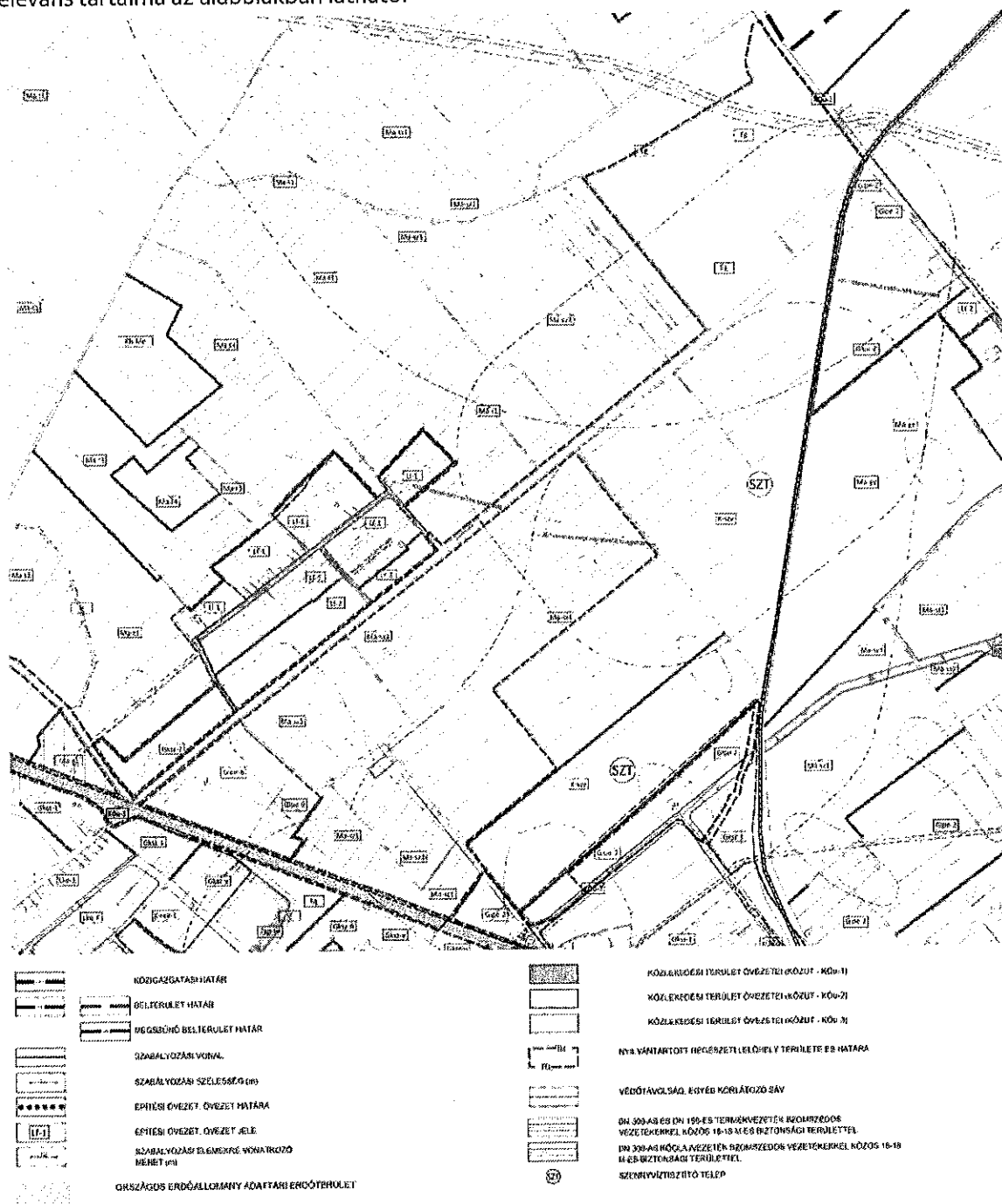
A DÉSZ szabályozási terve a rendezési területet K-szv jelű szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) építési övezetben, továbbá Eg jelű gazdasági erdőterület, Má-sz1 jelű általános mezőgazdasági hasznosítás terület övezetben határozza meg. A szennyvíztisztító terület megközelítését szolgáló 0129 és 0146 hrsz.-ú földutak területe KÖu-3 jelű „általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek” övezetében van.

A DÉSZ a meglévő szennyvíztisztító területét Gipe-5 építési övezetben határozza meg és szabályozza.

A rendezési terület délen a meglévő és tervezett belterülethez gazdasági és mezőgazdasági területekkel csatlakozik. A területtől északra, északnyugatra Alsóbesnyő településrészen kívül főként általános mezőgazdasági területek találhatók. A 142. sz. vasútvonal keleti oldalán, a gyümölcsstermőhelyi kataszteri területen kívül főként beépítésre szánt területek fekszenek, ipari gazdasági területek és falusias lakóterületek. A rendezési területen található nyárfás öntözőterület szaghatással (intenzívebb 300 méteres és enyhébb 1000 méteres) terhelt területe feltüntetésre került. A rendezési terület déli terület részét, a tervezett belterülethez közel, négy régészeti lelőhely is érinti. A gazdasági erdőterületen, mely része az Országos Adattári Erdőállománynak, áthalad a DN 300-

as és DN 150-es termékvezeték, valamint DN 300-as kőolajvezeték szomszédos vezetékekkel. A vezetékek biztonsági övezete 18-18 méter.

A **DÉSZ 1. melléklete** a Szabályozási Terv SZT-1 – SZT-35 jelű és sorszáma M:4000 méretarányú szelvényei, valamint a **DÉSZ 2. melléklete** a Szabályozási Terv SZT-J jelű jelmagyarázata, melyek releváns tartalma az alábbiakban látható:



DÉSZ 1. és 2. melléklet részletei: SZT-8, -9, -12, -13 jelű szabályozási terlapok és SZT-J jelű jelmagyarázat részlete

A DÉSZ tartalma a rendezési terület építési övezetére és övezeteire vonatkozóan:

(...)

**15.§ (5) Szennyvíztisztító telep hatósági döntésben meghatározott védőtávolsága a telekhatártól számított 300 m. A szennyvíztisztító műtárgy 300 méteres körzetében intenzív szaghatás várható.**

(6) A szennyvíztisztító telep 300 m-es védőtávolságon belül, a védőtávolság fennállásáig a Gksz-v, a Gksz-4, a Gksz-6 és a Vt-v-sz építési övezet területén nem zavaró hatású gazdasági, ipari, kisipari rendeltetés és időszakos használatú sport rendeltetés illetve parkoló építhető.

(...)

54. § (3) A Gipe-5 építési övezetben

a) kialakult településgazdálkodási funkciójú szennyvíztisztító közműtelephely, a különlegesen veszélyes (fertőzőveszélyes, bűzös) gazdasági tevékenységhez szükséges épületek, építmények telepíthetők a 4. mellékletben foglaltak szerint,

b) a szabályozási terven jelölt 15. § (5) és (6) bekezdés szerinti védőtávolságán belül bármely rendeltetés a szennyvíztisztító hatásainak tudomásulvétele mellett helyezhető el,

c) a szennyvíztisztító telep technológiai korszerűsítését követően a szennyvíztisztító védőtávolsága az érintett államigazgatási szerv által kiadott hatósági bizonyítványban kerül meghatározásra, és alkalmazható,

d) hulladék- és ömlesztett anyag-, folyadéktároló legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal létesíthető, szélkerék legfeljebb 6,0 méter magasságú lehet,

e) a szennyvíztisztító területi áthelyezése esetén a Gksz-6 jelű építési övezet előírásait kell alkalmazni.

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

(...)

h) a szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület a K-szv,

(...)

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-tű, a K-szv és a K-mű 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-tű, K-szv, K-b, K-ht, K-l, K-mű 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.

(...)

68. § (1) A K-szv építési övezet a szennyvíztisztító áthelyezésére és a települési tisztított szennyvíz elhelyezésére szolgál.

(2) A K-szv építési övezetben a szennyvíztisztító telep védőtávolsága egyedi döntéssel a technológia függvényében kerül meghatározásra.

(...)

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 kötőtpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el.

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

a) a közúti közlekedés területe

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

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

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

b) a kötőtpályás közlekedés területe a KÖk övezet.

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

a) a közlekedést kiszolgáló,

b) a közbiztonságot szolgáló,

c) a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben

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 az 5 sz. főút (K.IV.A.) tengelyétől 100-100 m védőtávolságot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés az úttengelytől 30-30 méterre helyezhető el.

(7) Külterületen az országos mellékutak tengelyétől mért 50-50 m védősávot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés az úttengelytől 20-20 méterre helyezhető el.

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

(9) A KÖk övezet mentén a magasabb szintű jogszabályban meghatározott 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül építmény a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) árusítópavilon legnagyobb bruttó alapterülete 6 m<sup>2</sup> lehet.  
(...)

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

- a) Ev jelű védelmi erdő övezet,
- b) Eg jelű gazdasági erdő övezet,
- c) Ek közjóléti erdő övezet,
- d) Ev-h honvédelmi célú erdők övezete,

mely övezeteket az erdő valós rendeltetése szerint kell értelmezni, az üzemi tervek eltéréseivel együtt.

(2) 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 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg, egy épület legfeljebb 200 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lehet;

e) 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken épület nem helyezhető el, meglévő épületen építési tevékenység végezhető, de nem bővíthető;

f) 100.000 m<sup>2</sup>-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 területei

a) a tájgazdálkodás területe, ezen belül a rétek, az Má-r<sub>1</sub>, Má-r<sub>2</sub> övezetek,

b) az általános mezőgazdasági hasznosítás területe, ezen belül a szántó, az Má-sz<sub>1</sub>, Má-sz<sub>2</sub>, Má-sz<sub>3</sub>, Má-sz<sub>4</sub> övezetek és a gyümölcsös, az Má-gy övezet,

c) a mezőgazdasági termelő tevékenység területei, az Má-t<sub>1</sub>, Má-t<sub>2</sub>, Má-t<sub>3</sub> és Má-t<sub>4</sub> 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, gyep, rét, legelő vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.

(5) A mezőgazdasági övezetekben a közművesítettség módja legalább a hiányos közművesítettség, a közüzemi villamos energiaszolgáltatás, engedélyezett fűtő kút és a szennyvízelvezetés és tisztítás közműpótló berendezésének megléte a 23. § előírásainak a figyelembevételével kötelező. A

közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető.

(6) Az övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókerti építési határvonal 20,0 méter, kivéve a tanyás telket, ahol az előkert 10,0 méter, az oldal-, és hátsókert 5,0 méter.

(7) Az övezetek területén a 720 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg,

b) az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10,0 méter.

(...)

79. § (6) Az M<sub>a</sub>-sz<sub>1</sub>, M<sub>a</sub>-sz<sub>2</sub>, M<sub>a</sub>-sz<sub>3</sub>, M<sub>a</sub>-sz<sub>4</sub> és M<sub>a</sub>-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 **DÉSZ 3. melléklet**: A DÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paraméterek című melléklete tartalmazza az érintett építési övezetek, övezetek telekalakítására és beépíthetőségére vonatkozó szabályozási paramétereket.

A DÉSZ-ben alkalmazott K-szv jelű építési övezet paraméterei:

- a kialakítható építési telek
  - legkisebb területe: 20.000 m<sup>2</sup>
  - legkisebb telekszélessége: 80 m
  - legkisebb telekmélysége: 40 m
- az építési övezetben
  - a beépítési mód: szabadonálló
  - elő-, oldal- és hátsókert: § (DÉSZ előírás szerint)
  - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10 %
  - a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: § (DÉSZ előírás szerint)

- a beépítési magassági
  - legnagyobb utcai homlokzatmagasság: - (nincs meghatározott szabályozó)
  - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m
- a szintterületi mutató: 0,1
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 85 %
- a közművesítettség mértéke: hiányos<sup>§ (DÉSZ előírás szerint)</sup>
- a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény: - (nincs meghatározott szabályozó)

#### A DÉSZ-ben alkalmazott KÖu-3 jelű övezet paraméterei:

- a kialakítható telek
  - legkisebb területe: - (nincs meghatározott szabályozó)
  - legkisebb telekszélessége: - (nincs meghatározott szabályozó)
- a beépíthető telek területe: - (nincs meghatározott szabályozó)
- az övezetben
  - a beépítési mód: szabadonálló
  - előkert -, oldalkert -, hátsókert -- (nincs meghatározott szabályozó)
  - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5 %
  - a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: § (DÉSZ előírás szerint)
  - a beépítési magassági
    - legnagyobb utcai homlokzatmagasság: - (nincs meghatározott szabályozó)
    - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 3,5 m
  - a szintterületi mutató: - (nincs meghatározott szabályozó)
  - a zöldfelület legkisebb mértéke: - (nincs meghatározott szabályozó)
  - a közművesítettség mértéke: - (nincs meghatározott szabályozó)
  - a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény: - (nincs meghatározott szabályozó)

62

#### A DÉSZ-ben alkalmazott Eg jelű övezet paraméterei:

- a kialakítható telek
  - legkisebb területe: 10.000 m<sup>2</sup>
  - legkisebb telekszélessége: -- (nincs meghatározott szabályozó)
- a beépíthető telek területe: 100.000<sup>§ (DÉSZ előírás szerint)</sup>
- az övezetben
  - a beépítési mód: szabadonálló
  - előkert -, oldalkert -, hátsókert - (nincs meghatározott szabályozó)
  - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0,5 %<sup>§ (DÉSZ előírás szerint)</sup>
  - a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0,5 %<sup>§ (DÉSZ előírás szerint)</sup>
  - a beépítési magassági
    - legnagyobb utcai homlokzatmagasság: - (nincs meghatározott szabályozó)
    - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m<sup>§ (DÉSZ előírás szerint)</sup>
  - a szintterületi mutató: - (nincs meghatározott szabályozó)
  - a zöldfelület legkisebb mértéke: - (nincs meghatározott szabályozó)
  - a közművesítettség mértéke: - (nincs meghatározott szabályozó)
  - a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény: §: 77.§ (7)

#### A DÉSZ-ben alkalmazott Má-sz1 jelű övezet paraméterei:

- a kialakítható telek
  - legkisebb területe: - (nincs meghatározott szabályozó)

- legkisebb telekszélessége: - *(nincs meghatározott szabályozó)*
- a beépíthető telek területe: - *(nincs meghatározott szabályozó)*
- az övezetben
  - a beépítési mód: szabadonálló
  - előkert -, oldalkert -, hátsóker -- *(nincs meghatározott szabályozó)*
  - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1 %
  - a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: § *(DÉSZ előírás szerint)*
  - a beépítési magassági
    - legnagyobb utcai homlokzatmagasság: - *(nincs meghatározott szabályozó)*
    - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m
  - a szintterületi mutató: - *(nincs meghatározott szabályozó)*
  - a zöldfelület legkisebb mértéke: - *(nincs meghatározott szabályozó)*
  - a közművesítettség mértéke: - *(nincs meghatározott szabályozó)*
  - a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény: - *(nincs meghatározott szabályozó)*

A DÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények, épület és rendeltetési egység számokat a **DÉSZ 4. melléklete** határozza meg.

A DÉSZ 4.2.2. Gazdasági területek, különleges területek táblázata alapján a K-szv építési övezetben elhelyezhető

- rendeltetések, önálló rendeltetési egység:
  - iroda,
  - nem zavaró hatású gazdasági,
  - zavaró hatású ipari, kisipari,
  - településgazdálkodási, településüzemeltetési,
  - kiszolgáló épület,
- melléképítmények:
  - közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy,
  - hulladékgyűjtő edénytároló,
  - siló,
  - ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
  - közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények
- egyéb építmények:
  - 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs,
  - napelem, napkollektor.

63

A DÉSZ 4.4. Az övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények táblázata alapján a KÖu-3 övezetben elhelyezhető

- rendeltetések, önálló rendeltetési egység:
  - iroda,
  - kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó,
  - szállás jellegű (szálláshely szolgáltató)
  - településgazdálkodási, településüzemeltetési,
  - közösségi közlekedést kiszolgáló,
  - árusító pavilon
- melléképítmények:
  - közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - hulladékgyűjtő edénytároló,

- épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény,
- közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények
- egyéb építmények:
  - napkollektor, napelem.

A DÉS Z 4.4. Az övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények táblázata alapján az Eg övezetben elhelyezhető

- rendeltetések, önálló rendeltetési egység:
  - lakás, szolgálati- és tulajdonosi lakás,
  - iroda,
  - sport,
  - nem zavaró hatású gazdasági, ipari,
  - mező- és erdőgazdasági és kapcsolódó üzemi,
- melléképítmények:
  - közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - hulladékgyűjtő edénytároló,
  - kerti építmény,
  - állatól, állatkifutó,
- egyéb építmények nem helyezhetők el.

A DÉS Z 4.4. Az övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények táblázata alapján az Má-sz1 övezetben elhelyezhető

- rendeltetések, önálló rendeltetési egység:
  - gazdasági
  - raktár, tárolás,
  - mező- és erdőgazdasági és kapcsolódó üzemi,
  - állattartási és állattenyésztési,
  - mezőgazdasági termék feldolgozási.
- melléképítmények:
  - közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy,
  - hulladékgyűjtő edénytároló,
  - kerti építmény,
  - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - állatól, állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló, siló,
  - ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló.
- egyéb építmények:
  - 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs,
  - napelem, napkollektor.

64

A DÉS Z-ben alkalmazott Eg jelű építési övezetek és övezetek épületszám (É), önálló rendeltetési egység szám (R) és lakásszám (L) meghatározása:

- a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám (lefelé kerekített egész szám)
  - Eg övezetekben: 2 L

A **DÉS Z 5. melléklete** az állattartó építmény, építményrész elhelyezésének szabályait tartalmazza az alábbiak szerint:

Dabas város szennyvíztisztító telep fejlesztése  
jóváhagyásra előkészített dokumentum

1.	épitmény	távolság				
		lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől (m)	oktatási, egészségügyi intézmény telkétől, élelmiszer előállítására- feldolgozására – fogyasztására szolgáló épitménytől (m)	telek homlok- vonalától (m)	ásott kúttól (m)	fúrt kúttól (m)
2.						
3.	nagytestű haszon állattartó épitmény, épitményrész	16,0	50,0	16,0	15,0	5,0
4.	trágyatároló, trágyalé tároló, siló	16,0	50,0	16,0	15,0	5,0
5.	kistestű (haszon)állattartó épitmény, épitményrész	8,0	50,0	8,0	10,0	8,0
6.	kedvtelésből tartott állatok tartására szolgáló épitmény, épitményrész	5,0	10,0	3,0	5,0	5,0

A **DÉSZ 6. melléklet**: Közművesítési zónák területei alapján a rendezési terület meglévő nyárfás öntözőterületei távlati zónába tartozik. A DÉSZ 23.§-a rendelkezik a szennyvízelvezetésről az alábbiak szerint:

65

„23. § (1) Szennyvízelvezető hálózat csak elválasztott rendszerrel építhető.

(2) A teljes közigazgatási területen tilos - a település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a vízbázis védelme érdekében - a szennyvíz közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése.

(3) A teljes közigazgatási területen építési tevékenység a 3. melléklet közművesítettség mértékére vonatkozó előírása és a (4) bekezdéssel összhangban végezhető.

(4) A 6. melléklet tartalmazza a közművesítési zónák területeit. A 6. mellékletben jelölt

a) távlati zónában az (5) bekezdés alkalmazható,

b) átmeneti zónában az (5) bekezdés alkalmazható az önkormányzat előzetes hozzájárulásával,

c) közművesített zónában szennyvíz elhelyezést és tisztítást szolgáló közműpótló (egyedi házi közműpótló, egyedi házi szennyvíztisztító) berendezés nem alkalmazható.

(5) Részleges, hiányos közművesítést megengedő csatornázatlan területen, ha

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t:

aa) egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medence (zárt rendszerű szennyvíztároló) - vagy külterületen az ab) pont szerinti megoldás - alkalmazható, amennyiben a telek állandó megközelíthetőségére megfelelő útkapcsolat biztosított,

ab) külterületen keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, amennyiben az övezeti és egyéb előírások nem tiltják, és a kisberendezés védőterületi igénye nem nyúlik túl az elhelyezéssel érintett telken, illetve a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás biztosított, ennek hiányában a szikkasztás sekélyárkos szikkasztómező vagy szivárogtató alagút alkalmazásával történhet;

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesített szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, amennyiben az ab) pontban foglalt követelmények teljesülnek.

(6) Amennyiben a (5) bekezdés a) és b) pontja szerinti helyi szennyvíz tárolás, kezelés bármelyik feltétele nem biztosítható, építési tevékenységet végezni a közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(7) Egyedi házi közműpótló, és egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése és üzemeltetése jegyzői engedély alapján történhet.”

### 3.3. ELÉRENDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A 0137 hrsz.-ú telken működő szennyvíztisztító telep elavult és túlterhelt kapacitással működik. A telephely elhelyezkedése sem megfelelő a közelben található lakóterületek és település városfejlesztési céljait figyelembe véve. Ezek együttes okán **új szennyvíztisztító telep kialakítására kerül sor** a település külterületén, a meglévő szennyvíztisztító telep szennyvíziszap elhelyezésére kijelölt tartalék nyárfás öntözőterületen. A jelenlegi túlterheltség okán a telephely nagyobb kapacitással kerül kialakításra, hogy az a későbbiekben is megfelelő kapacitással tudjon üzemelni. **Az új telephely hely kiválasztásánál az is fontos szempont volt, hogy annak későbbi bővíthetőségére is legyen lehetőség, így az északi irányba, a 142. sz. vasútvonal felé, tovább bővíthető lesz.** A nagyobb kapacitású telephely és annak későbbi bővítésre szolgáló tartalék területe a nyárfás öntözőterület tartalék területét csökkenti. Ennek okán, illetve a nagyobb kapacitás mellett keletkező szennyvíziszap elhelyezésére a nyárfás öntözőterület bővítése is szükséges.

A szennyvíztisztító telep a jelenlegi K-szv jelű szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) építési övezetben tervezett elhelyezni a 0148/5-8 hrsz.-ú telkek területén. A telephely a K-szv jelű építési övezet hatályos beépítési paramétereit és előírásait mellett nem valósítható meg, ezért annak módosítása szükséges. A nyárfás öntözőterület tervezett bővítési területét egy újonnan bevezetésre kerülő Kb-szv jelű beépítésre nem szánt különleges szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) területfelhasználásban és övezetben javasolt meghatározni.

A telephely megközelítése a 0129 és a 0146 hrsz.-ú földutak fejlesztésével tervezett megvalósítani. Az utak aszfalt burkolattal és füves árokkal kerülnek kialakításra, melyek a jelenlegi telkek szélességben nem mindenhol valósíthatóak meg.

Jelen rendezési feladat során a Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása is szükséges. A tervezett területfelhasználás váltással új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

66

#### 3.3.1. TERVEZETT TELEKALAKÍTÁS

A tervezett telekalakítások megvalósíthatóságának feltétele a két területegységen belüli telkek érintett terület részének azonos területfelhasználásban és övezetben történő meghatározása.

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 is figyelembe kell 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 megközelíthetőek 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 telekméretek – 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 hatályos DÉSZ a telekalakítás kapcsán az alábbi előírásokat tartalmazza:

„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.

(...)

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

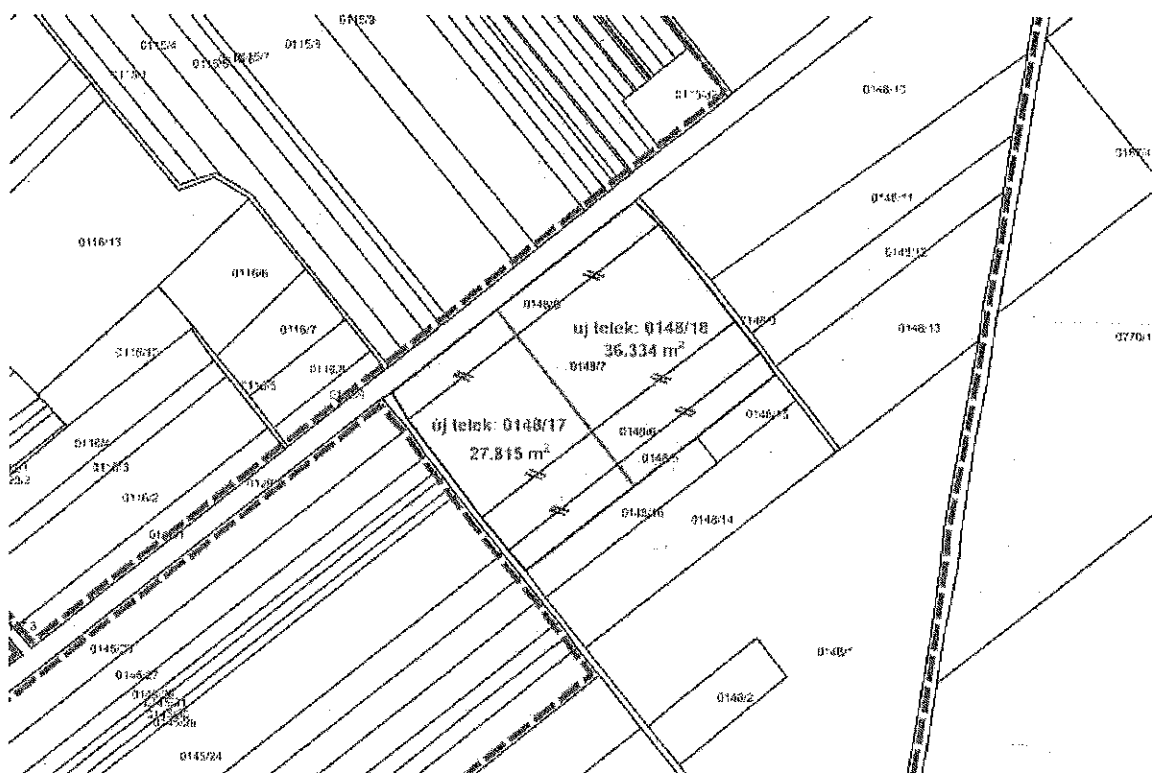
A 0148/5-8 hrsz.-ú telkek K-szv jelű szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) területfelhasználásban és építési övezetében fekszik. A 2.2. fejezetben bemutatott változási vázrajz szerint a 0148/5-8 hrsz.-ú telkek telekcsoport újraosztása tervezett, mellyel a 0148/17 és a 0148/18 hrsz.-ú telkek kialakítása tervezett. A tervezett 0148/17 hrsz.-ú telek területén kerül majd kialakításra az új szennyvíztisztító telep. A létrejövő új telkek adatai:

- új 0148/17 hrsz.-ú telek
  - telek területe: 27.815 m<sup>2</sup>
  - telek szélessége: 212 m

- telek mélysége: 126-132 m
- új 0148/18 hrsz.-ú telek
  - telek területe: 36.334 m<sup>2</sup>
  - telek szélessége: 212
  - telek mélysége: 166-172 m

A tervezett telekalakítás a K-szv jelű építési övezet telekalakításra vonatkozó paramétereit alapján megvalósítható, ugyanis a legkisebb kialakítható telekméret 20.000 m<sup>2</sup>-ben, a legkisebb telekszélesség 80 méterben, a legkisebb telekmélység 40 méterben került meghatározásra.

A következő ábra a tervezett telekalakítást mutatja be a tervezési alaptérképen:



tervezett telekalakítás megjelenítése a tervezési alaptérképen

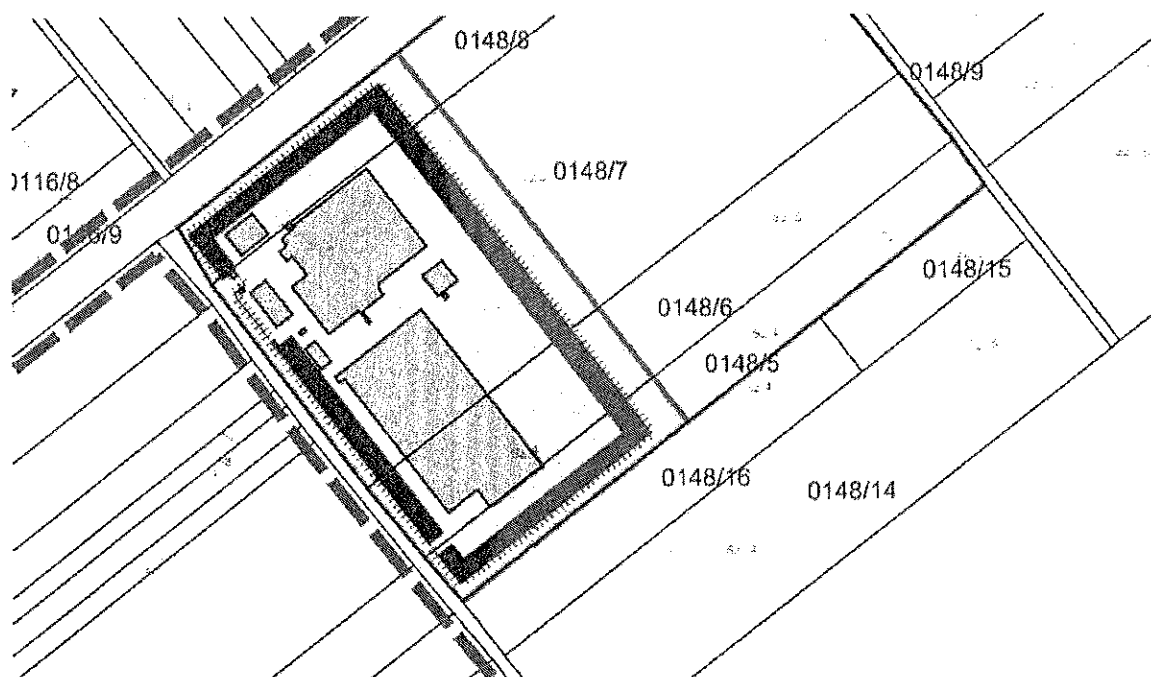
A következő táblázatban feltüntetett adatok a változtatási vázrajz alapján kerültek feltüntetésre:

meglévő hrsz.	meglévő telekterület	meglévő művelési ág	tervezet hrsz.	tervezett telekterület	tervezett művelési ág
0148/5	7760 m <sup>2</sup> (0,77 ha)	szántó (Sz 4, Sz 5)	0148/17	27.815 m <sup>2</sup> (2,78 ha)	szántó (Sz 4)
0148/6	12.116 m <sup>2</sup> (1,21 ha)	szántó (Sz 4, Sz 5)			
0148/7	35.104 m <sup>2</sup> (3,51 ha)	szántó (Sz 4, Sz 5)	0148/18	36.334 m <sup>2</sup> (3,63 ha)	szántó (Sz 4, Sz 5)
0148/8	9169 m <sup>2</sup> (0,91 ha)	szántó (Sz 4, Sz 5)			

### 3.3.2. TERVEZETT BEÉPÍTÉS

A fejlesztési elképzelések szerint az újonnan kialakításra kerülő **0148/17 hrsz.-ú telken 6 épület, építmény létesítése tervezett maximum 5,5 méteres épületmagassággal, és a terület kiszolgálását biztosító további közmű építmények elhelyezésével**, melyek összesen ~7220 m<sup>2</sup> területet, a főként közlekedés számára kialakított burkolt területeinek nagysága pedig ~1500 m<sup>2</sup> területet foglal el. Ezen területek nagysága összesen 8720 m<sup>2</sup> körül alakul, mely a telek területének 31 %-a. A tervezett telek területén a zöldfelület kialakítása számára ~19.090 m<sup>2</sup> terület marad, mely a telek területének 68 %-a. **A telken belül, annak határától 5 – 15 méteren belül kerítés kerül kialakításra**, aminek mindkét oldalán lehetőség van többszintes növényállomány kialakítására a tervezett technológiai és közmű építmények, valamint az útcsatlakozások figyelembevételével.

A következő ábrán az Önkormányzati adatszolgáltatásként átadott építési engedélyezési helyszínrajz (2.1.2. fejezetben került részletesen bemutatásra) alapján készült beépítési terv kerül bemutatásra. A terv nem tartalmazza a telep megközelítésére kialakításra kerülő útszélesítést, azonban az a tervezett kerítés vonalán kívül megvalósítható.



tervezett beépítés, kerítés, valamint a burkolt és burkolattal nem rendelkező területek bemutatása

### 3.3.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

#### HÁLÓZATI KAPCSOLATOK ÉS FEJLESZTÉSI TERVEK

A közlekedési hálózatban új nyomvonalak létrehozása nem merül fel, ugyanakkor a 0129 hrsz.-ú út jelentősebb – az egyéb, környező mezőgazdasági használatához nem szükséges – fejlesztése történik az szennyvíztisztító fejlesztéssel összefüggésben. Ezzel létrejön egy új burkolt 5 sz. főút – 4604 sz. összekötő út összeköttetés, de ennek szerepét nem kell túlértékelni, mivel a felsőbesnyői Inárcsi út és a Szabadság út megfelelő összeköttetést biztosít a térségben, s egyik közúton sincs számottevő forgalmi igény, mely „rövidítés”-ként használná ezt az új nyomvonalat.

### **ÚTFEJESZTÉS, ÚTKAPCSOLATOK**

A korábbi fejezetekben bemutatott telephely fejlesztés érdekében két meglévő út telket érint fejlesztés (a szennyvíztisztító műszaki tervei mellett elkészültek az útépitési tervek is):

- A Kápolna/Szőlőhegy (azaz 0129 hrsz-ú) út fejlesztése:
  - o az útterv az 0129 hrsz. -ú út teljes, azaz 5 sz főút és az Öregországút (4604 sz. út) közötti szakaszának felújítását, illetve burkolt útként történő kiépítését tartalmazza.
  - o Az 5. sz. főúti csatlakozása a bővítésre kerül, nagyobb, azaz R=12 és R=10 lekerekítésekkel.
  - o A főút csomóponttól keletre az útpálya részben szélesítésre, felújításra kerül és a 0129 hrsz.-ú Alsóbesnyő (Szőlőhegy) területre vezető utcáig 5,5 m-es burkolatszélesség kerül meghatározásra.
  - o Innen egészen a 4604 sz. útig 3,5 m-es a tervezett burkolatszélesség, három 6,0 m szélességű kitérő beiktatásával,
  - o Az út mentén végig egy oldali árok biztosítja a vízvezetést.
  - o A 4604 sz. úthoz történő csatlakozásnál kisebb (R=6, 8) lekerekítő ívek tervezettek, ezen az utolsó szakaszon az útépitési terv idegen területet is igénybe vesz, azaz területbiztosítás szükséges, 5,5 m szélesség növelés érdekében. Mivel végleges tervek nem állnak rendelkezésre közterület szabályozás nem javasolt, helyette a „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó alkalmazását javasoljuk.
  - o A keresztező/csatlakozó földutakon rövid csatlakozó szakaszok kerülnek kiépítésre 4,5 m szélességgel, kisebb lekerekítésekkel.
  - o A 0146 hrsz.-út csatlakozása szintén nagyobb lekerekítésekkel történik.
- A 0146 hrsz-ú út fejlesztése
  - o erről a 0129 hrsz.-ú útra csatlakozó útról nyílik a szennyvíztisztító két bejárata.
  - o a tervezett útpálya 3,5 m széles egy oldali árokkal.
  - o az árok nagy része, sőt az út egy része is a telephely telkeire esik, de szabályozás nem szükséges, mivel a tisztító kerítése hátrébb kerül elhelyezésre.

70

A csak nappali műszakos 20 fő maximum dolgozói létszám és az üzemi (részben teher) járművek által napi forgalom: 20-80 E/nap, melynek 80%-a az 5 sz. főút felé fog irányulni.

A tervezett útszakaszok kialakítása a meglévő alsóbesnyői forgalom, illetve a tervezett szennyvíztisztító telep kiszolgálásához elégségesek. Egyéb számottevő forgalom nem várható.

A forgalom korlátozása nem javasolt, minimális célforgalom többlet fogja használni az utat az Öregországút irányából.

Az út mentén közvilágítás elhelyezése nem indokolt telep megvilágítása és a nappali üzem miatt.

Ugyanakkor a viszonylag keskeny útpálya és a lehetséges kerékpáros forgalom miatt 50 km/h sebességkorlátozás jelzése javasolt az út teljes hosszán.

### **KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS, KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS**

Közösségi közlekedés tekintetében beavatkozás nem szükséges.

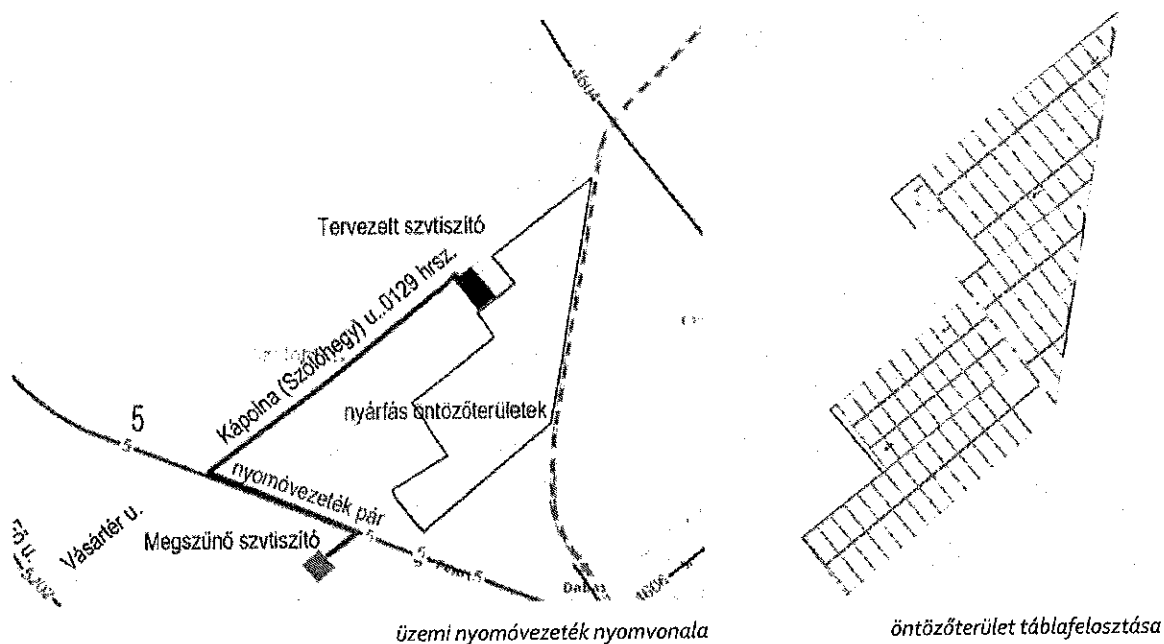
A telephelyhez kötődő gyalogos forgalom nem várható, minimális kerékpáros közlekedéssel ugyanakkor számolni kell a 0129 hrsz.-ú úton.

Parkolás a telephelyen belül megoldandó.

### **3.3.4. KÖZMŰFEJESZTÉS JAVASLATA**

A telephely fejlesztést bemutató fejezetek tartalma és a környezeti jellemzők alapján a telephellyel kapcsolatos közműfejlesztéseket az alábbiak szerint javasolt megvalósítani:

- ivóvíz ellátás a 0129 hrsz.-on haladó vezetékről rácsatlakozással biztosítani kell;
- a telephelyen keletkező szennyvizek telken belüli kezelése biztosított;
- az elektromos energiát a környező középvezetésekről történő leágazó vezetékről kell kialakítani. Erre lehetőség van a területtől légvonalban kissé távolabb az Alsóbesnyő (Szőlőhegy) területre délkeletről érkező vezetékről, illetve kissé közelebb az Öregországút menti területéről. Előbbi javasolt a vasúti keresztezés kerülése érdekében;
- gázenergia használat nem tervezett;
- a szükséges információs kábeleket az útépítéssel egyidejűleg földkábelben javasolt kiépíteni;
- a telephely távlati működése érdekében:
  - o A megszűnő telephely területétől egy nyomóvezeték pár juttatja a kezelendő szennyvizet a tervezett új telephelyre. A Kápolna (Szőlőhegy) utca 17 m-es telekszélességében a vezeték biztonságosan elhelyezhető. Az 5 sz. közút telekszélessége 26 m, azaz a főút nyomvonalát követő szakasz is elhelyezhető szabályozási szélesség növelés nélkül (részletesebb telkek egyébként nem állnak rendelkezésünkre).
  - o Az új tervezett telephelyről kivezető vezetékrendszerrel a kezelt szennyvíz az öntözőterületekre jut, melynek tervezett táblafelosztása a távlati működést lehetővé teszi.



Fentiek szerint a fejlesztés biztonságosan megvalósítható.

A tervezett állapot a vezeték nélküli hírközlés adattovábbítási lehetőségeit nem zavarja, ugyanakkor, az új épületeken antennák, berendezések elhelyezhetők. A lehetséges beavatkozásokat a hírközlési rendszerek és berendezések elhelyezésének, működtetésének lehetőségét a terv nem változtatja meg, különösen nem nehezíti meg azokat.

Hírközlési létesítmények, vezetékek stb. elhelyezésére vonatkozóan a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv semmiféle szigorítást nem tartalmaz, a vonatkozó hatályos szakirányú jogszabályok betartandók.

A településrendezési tervben egyéb beavatkozásra nincs szükség.

### 3.3.5. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

A tervezett beruházás környezetvédelmi szempontból kizárólag akkor jelent kockázatot, ha a jogszabályi követelmények biztosítása elmarad.

A tervezett fejlesztés beépítésre, illetve beépítésre nem szánt területen valósul meg.

A beépítésre, burkolásra kerülő zöldfelületek kompenzálásra kerülnek a nyárfás területek kialakításával.

A tervezett beruházás építési munkálatai kismértékben, de hatással lesznek a környezeti levegőre, a zajra, valamint a hulladékok keletkezésére, a természetvédelemre.

A fejlesztés megvalósulásával az üzemelés során környezet- és természetvédelmi szempontból jelentős hatások nem feltételezhetők.

**Valamennyi környezeti hatás csökkentésére javasolt a lehető legnagyobb zöldfelületen 3 szintű növényállomány telepítése. Javasolt az épületek, építmények közvetlen környezetében, a közlekedési felületek mellett, valamint a parkolóknak is a táj potenciális fászszerű növényeinek telepítése.**

#### **LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM**

A területen a kibocsátás jogszabályi keretek között történik.

A beruházás a szomszédos területhasználatokat nem, vagy időszakosan zavarhatja:

A létesítés munkafolyamata során kismértékű porkibocsátásra kell számítani, amit a gépjárművek telepítési területen való mozgásából és a munkagépek tevékenységéből adódó porterhelés okoz.

Az építésből adódó szennyezőanyagok nem koncentrálnak, nem okoznak visszafordíthatatlan környezeti változásokat, a munkagépek megfelelő karbantartásával és üzemeltetésével a szennyező kibocsátás mértéke csökkenthető.

72

#### **ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM**

Zajvédelmi szempontból jelentős környezeti hatások nem várhatók. A terület mindennapos üzemelésével kapcsolatos közlekedési forgalom növekedés kis mértékben várható.

#### **A TALAJ MINŐSÉGÉRE, A VÍZRE, A VÍZ- ÉS A SZÉLERÓZIÓRA, VALAMINT A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁSOKRA GYAKOROLT HATÁS**

A fejlesztés során földmunka történik, kis mértékű tereprendezéssel.

A fejlesztéskor, a terület üzemelése során a felszín alatti vizeket, illetve a talajokat és a földtani közeget normál körülmények között nem érhetik szennyeződések, azonban havária esetén bekövetkezhet a felszín, a földtani közeg szennyeződése, így közvetetten (beszivárgás útján) a felszín alatti vizek esetlegesen szennyeződése.

**A parkolók és az útfelületek csapadékvizeit olajfogó berendezésen kell majd átvezetni.**

A tervezett tevékenység során normál működési körülmények között a földtani közeg szennyeződése nem valószínűsíthető. A létesítési munkálatok befejezését követően a terület és az építmények használata során a földtani közeget érintő környezeti hatások nem jelentkeznek. A területhasználat esetleges hatásai (havária) is a fejlesztési területen belül maradnak.

Körütekintő, szabályos üzemeltetéssel nincs hatással a földtani közegre, a felszíni és a felszín alatti vizekre.

#### **HULLADÉKGAZDÁLKODÁS HELYZETÉRE GYAKOROLT HATÁS**

A hulladékgyűjtést a jogszabályi előírásoknak megfelelően, környezetszennyezést kizáró módon kell megoldani. A lehető legnagyobb mértékben a hulladéktípusonként elkülönített (szelektív) hulladékgyűjtést szükséges megvalósítani.

#### **A TERMŐFÖLD MENNYISÉGÉRE GYAKOROLT HATÁS**

A fejlesztési terület egy része művelés alatt álló szántóterület, melyek minőségi osztálya 4-6 közötti. A Dabas 4-es minőségi osztályú területei átlagosnál jobb minőségű termőföld területeknek számítanak. A kiemelt fejlesztés azonban szükségessé teszi a helyhez kötött beruházás átlagosnál jobb minőségű termőföld igénybevételét is.

#### **A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁSRA ÉS ÁSVÁNYVAGYONRA GYAKOROLT HATÁS**

A fejlesztéssel érintett területen a fejlesztést korlátozó, annak megvalósítását akadályozó földtani veszélyforrás, megkutatott ásványvagyon nem ismert.

#### **A TÁJRA- ÉS ZÖLDFELÜLETEKRE GYAKOROLT HATÁS**

A tervezett fejlesztés zöldmezős beruházásként, de jelentős fásítással jár. A nyárfás területek jelenleg is része a tájnak, akkor is, ha azok mesterségesen létrehozott erdőkként vannak telepítve, vagy a meglévő szennyvíztisztítóhoz tartoznak, ezért a táji környezetre a fejlesztés nincs jelentős hatással.

A fejlesztés az országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes terület értékeit, kapcsolatait nem csökkenti.

A fejlesztés során a beépített terület környezetének parkosítása és rendezése javasolt.

A táji környezetre negatív hatása nem várható, amennyiben a megjelenő invazív fajok visszaszorítása sikeres.

#### **ÉLŐVILÁGRA GYAKOROLT HATÁS**

A beruházás építési, bontási munkálatai, és a szállítási folyamatok során elsősorban a levegőbe kerülő légszennyező anyagok, a por, az építési munkagépek és a szállító járművek kipufogó gázai, valamint az általuk kibocsátott zaj lesz hatással a területre és annak szomszédságában lévő telkek zöldfelületeinek élővilágára. Az élővilág szempontú hatásterület a telepítési terület és annak néhány 10 méteres környezetére terjed ki. A területen és a környezetében, ismereteink szerint, védett fajok, illetve azok élőhelye nem található, ezért a természetvédelmi szempontból a beruházás telekhatárain kívüli káros hatása nem valószínűsíthető, hatásterületnek magát fejlesztési területet tekinthetjük.

73

#### **AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZETRE, TELEPÜLÉSSZERKEZETRE GYAKOROLT HATÁS**

A fejlesztés során új épületek, építmények kerülnek kialakításra. Az épített környezetben, a településszerkezetben, a tájszerkezet, a tájjelleg, a tájképi értékek szempontjából, de a tervezett beruházás a településképben nem okoz lényegi változást.

A tervezéssel érintett területen és annak környezetében sem országosan védett művi érték (műemlék), sem helyi védelem alatt álló épített, művi érték nem található.

### **3.3.6. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER JAVASLATA**

A fejlesztés során az épített elemek környezetében javasolt a lehető legnagyobb zöldfelületen 3 szintű növényállomány telepítése. A szennyvíztisztító megközelítését biztosító bekötő út mellett javasolt kétoldali fasor telepítése, és javasolt az épületek, a közlekedési felületek mellett, valamint a parkolóknak is a táj potenciális fásszerű növényeinek telepítése. A javasolt telepített fasor segít kapcsolatot teremteni az ökológiai hálózat elemei közt, valamint jelentős a szerepe a környezeti elemek minőségének javításában, a szél által okozott erózió csökkentésében. A telepítendő fasor és fásszerű növényállomány nemcsak kompenzálhatja a meglévő állatvilág – csökkenő – táplálkozó, fészkelő és búvóhelyét, hanem növelheti a biodiverzitást is.

### 3.3.7. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMELMEK VÉDELME

A rendezési területen műemlék, illetve általános műemléki védelem alatt álló elem nem található és a rendezési területet alkotó telkek nem tartoznak műemléki környezetbe, azonban a **54543, 54549, 54551, 54553 nyilvántartási azonosító számú nyilvántartott régészeti lelőhelyek érintik a rendezési területet.**

**Az érintett lelőhelyek közül egyedül az 54551 nyilvántartási azonosító számú régészeti lelőhely érintett a módosítási szándék kapcsán területfelhasználás váltással.** Az érintett régészeti lelőhely területének egy része jelenleg mezőgazdasági hasznosítás alatt áll, másik része pedig a szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) része. A módosítás során a mezőgazdasági hasznosítású terület rész területfelhasználata változik, a szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) kiterjesztése történik ezen terület részre is.

A 2022-ben készített ÖHT tartalmazza ezen lelőhelyeket, a módosítás kapcsán az ÖHT kiegészítése, pontosítása nem szükséges.

**Amennyiben jelen településrendezési eszközök módosításának tárgyát képező tervezett beruházás, mely földmunkával járó, bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, akkor előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni** a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint:

*„23. § (1) Megelőző feltárás esetén a teljes felületű feltárást legalább az engedélyezési vagy kiviteli terv szerinti földmunkával érintett mélységig kell elvégezni azzal, hogy a földmunkával érintett mélység szintjén lévő régészeti leletek és emlékek egészét fel kell tární.”*

A fentiek alapján az előzetes régészeti dokumentációt a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv készíti el.

74

### 3.3.8. TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZET JAVASLATA

Az új szennyvíztisztító telep telekalakítása érdekében nem javasolt a telephely területével érintett területet új építési övezetbe sorolni, mivel az övezet a település más területén nem érvényes. Az eddig elkészült változási vázrajz záradékkal nem rendelkezik, továbbá a telephely későbbi településrendezési eszközök módosítása nélküli bővíthetősége érdekében a meglévő K-szv jelű építési övezet beépítési paramétereinek módosítása javasolt Önkormányzati adatszolgáltatás figyelembevételével az alábbi okok miatt:

#### HÉSZ hatályos övezeti paraméterek

K-szv	szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület		
	max. épületmagasság	4,5 m	nem felel meg
	beépítési mód	szabadonálló	megfelel
	max. beépítettség	10 %	nem felel meg
	min. zöldfelület	85 %	nem felel meg
	min. teleknagyság	20.000 m <sup>2</sup>	megfelel
	szintterületi mutató	0,1	nem felel meg

#### Tervezett telephely paraméterei

épületmagasság	5,5 m	nem felel meg
beépítési mód	szabadonálló	megfelel
beépítettség-épületek	1864,6 m <sup>2</sup>	

beépítettség-műtárgyak	2436,3 m <sup>2</sup>	
összesen	4300,9 m <sup>2</sup>	
beépítettség	16,34 %	nem felel meg
zöldfelület	68 %	nem felel meg
teleknagyság	26.327 m <sup>2</sup>	megfelel
szintterületi mutató	0,16	nem felel meg

### HÉSZ új övezeti paraméterek

K-szvt	szennyvíztisztító területe		
	max. épületmagasság	6,0 m	módosítandó
	beépítési mód	szabadonálló	megfelel
	max. beépítettség	20 %	módosítandó
	min. zöldfelület	60 %	módosítandó
	min. teleknagyság	20.000 m <sup>2</sup>	megfelel
	szintterületi mutató	0,2	módosítandó

A hatályos építési övezet beépítési paramétereinek módosítása mellett a 0145/14-17 hrsz.-ú telkek területére egy újonnan bevezetésre kerülő Kb-szv jelű területfelhasználás és övezet bevezetése javasolt a jelenleg hatályos K-szv jelű építési övezet alapján. Az új szennyvíztisztító telep kapcsán a HÉSZ előírásainak a kiegészítése is szükséges a jelenlegi szennyvíztisztító telep előírásainak a figyelembevételével.

A telephely megközelítését biztosító 0129 és 0146 hrsz.-ú közlekedési terület kialakítása érdekében területfelhasználás váltás nem történik, tekintettel a településszerkezeti terv alkalmazási szabályaira:

#### ***„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.”*

Az út fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében csak a helyi építési szabályzat szabályozási tervének módosítása szükséges közlekedési célú terület meghatározásával.

### **3.3.9. TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA**

#### **ATERÜLETFELHASZNÁLÁS TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA**

A külterületen, a 0145/14-17 hrsz.-ú telteken új beépítésre nem szánt terület kijelölése történik a meglévő K-szv jelű szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) területfelhasználás mintájára, a meglévő nyárfás öntözőterület tervezett bővítése érdekében. A módosítással érintett telkek Má jelű általános mezőgazdaság terület területfelhasználási egységből egy újonnan bevezetésre kerülő Kb-szv jelű különleges beépítésre nem szánt szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) területfelhasználási egységbe kerülnek átsorolásra.

hrsz.	hatályos TFH	terület	tervezett TFH	terület
0145/14	Má általános mezőgazdasági terület	31.926,53 m <sup>2</sup> (3,19 ha)	Kb-szv szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület)	130.115,54 m <sup>2</sup> (13,01 ha)
0145/15	Má általános mezőgazdasági terület	31.921,65 m <sup>2</sup> (3,19 ha)		
0145/16	Má általános mezőgazdasági terület	33.131,66 m <sup>2</sup> (3,31 ha)		
0145/17	Má általános mezőgazdasági terület	33.135,69 m <sup>2</sup> (3,31 ha)		

A területfelhasználás módosítása során

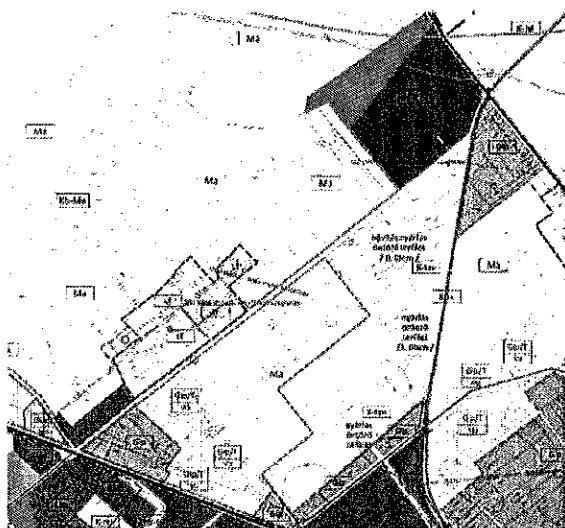
- 13 ha Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználás kerül Kb-szv jelű különleges beépítésre nem szánt szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) területfelhasználási egységbe.

#### **HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MELLÉKLETEINEK MÓDOSÍTÁSA**

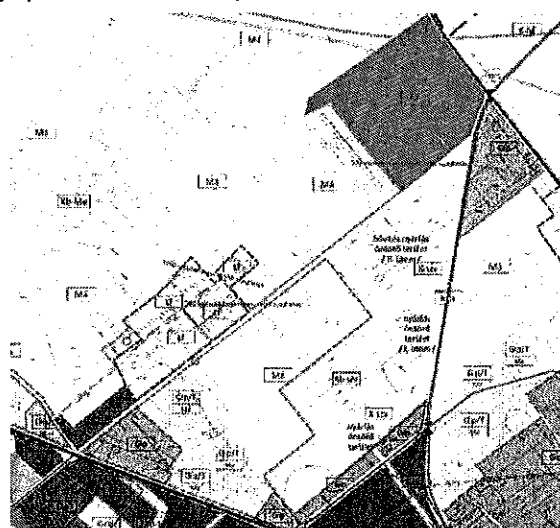
A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

- TSZT 1. melléklet, Szerkezeti tervlap módosítása:
  - A **0145/14-17 hrsz.-ú telkek** általános mezőgazdasági terület területfelhasználásból különleges beépítésre nem szánt szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. **(13,01 ha Má > Kb-SZV)**
  - a szennyvíztisztító telep és nyárfás öntözőterületének szaghatással terhelt 300 méteres és 1000 méteres védőtávolsága pontosításra kerül,

76



hatályos szerkezeti tervlap részlete



tervezett szerkezeti tervlap részlete

- TSZT 2. melléklet: a melléklet kiegészítése az újonnan bevezetésre kerülő Kb-szv jelű területfelhasználás kapcsán.
- TSZT 3. melléklet: a „3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások” című alfejezet kiegészítése az érintett telkek Kb-szv jelű területfelhasználásába történő átsorolásával kapcsolatban.

- TSZT 4. melléklet: a település területfelhasználás területi mérlegének módosítása az Má és a Kb-szv jelű területek kapcsán.
- TSZT 5. melléklet: az „5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel” című alfejezet kiegészül jelen dokumentum 4. fejezetében foglaltak alapján.
- TSZT 6. mellékletét: a javasolt módosítással összhangban a melléklet kiegészítése, módosítása nem szükséges.

### 3.3.10. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

#### TERVEZETT ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS ÖVEZET MEGHATÁROZÁSA

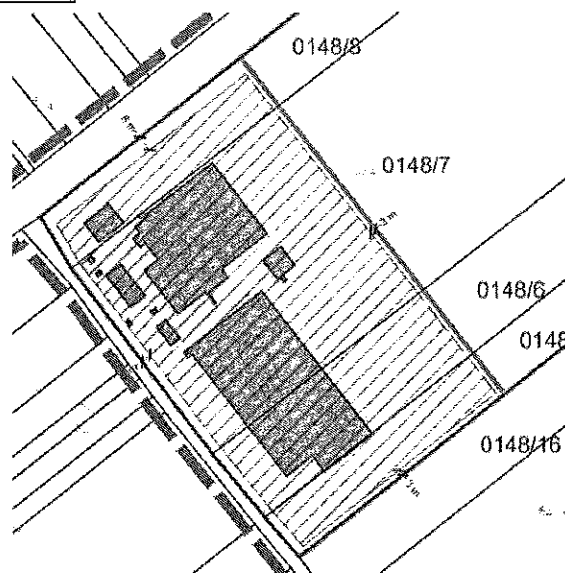
A helyi építési szabályzat javasolt módosítása egy meglévő építési övezet beépítési paramétereinek és előírásainak a módosítására és a K-szv jelű építési övezet alapján egy újonnan bevezetésre kerülő Kb-szv jelű övezet meghatározására terjed ki, a szabályozási terv módosításával együtt. Ennek megfelelően a rendezési területen belül, a javasolt településszerkezeti terv módosításával összhangban, a tervezett nyárfás öntözőterület bővítési területe (0145/14-17 hrsz.-ú telkek) Kb-szv jelű különleges beépítésre nem szánt szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) övezetben kerül meghatározásra Má-szv jelű általános mezőgazdasági terület övezetének módosításával.

#### TERVEZETT BEÉPÍTÉS ÉS AZ ÉPÍTÉSI HELYVISZONYA

A K-szv jelű építési övezetben az építési hely meghatározása a DÉSZ 30.§-ának figyelembevételével történhet, mely alapján

- az előkert mérete:
  - a minimum 12 m telekszélességű 0129 hrsz.-ú út irányába 8,0 m
  - a 12 m telekszélességnél kisebb 0146 hrsz.-ú út irányába 5,0 m
- az oldalkert mérete: az építési övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 m
- a hátsókert méretet: a tényleges épületmagasság, de legalább 6.0 m.

A tervezett telekcsoport újraosztást követően a létrejövő új 0148/17 hrsz.-ú telek területén a tervezett beépítés a jelenlegi előírásoknak megfelelően, építési helyen belül megvalósítható.



az új szennyvíztisztító telep építési helyének és a tervezett beépítés viszonyának bemutatása

#### TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI ELEM SZABÁLYOZÁSA

Az új szennyvíztisztító telep megközelítésére a meglévő közlekedési célú terület bővítése szükséges a tervezett útfejlesztés megvalósíthatósága érdekében. A 0129 hrsz.-ú földút fejlesztése kapcsán szabályozási vonal kerül meghatározásra a 0111/3 hrsz.-ú erdőterület telkén. A 0146 hrsz.-ú út fejlesztése kapcsán pedig „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó kerül meghatározásra, hogy a 0148/5-8 hrsz.-ú telkeket érintő tervezett telekalakításnak ne legyen akadálya. A szabályozó kapcsán a DÉSZ előírásainak a kiegészítése szükséges. (Megj.: szabályozási vonal meghatározása nem javasolt, tekintettel arra, hogy a végleges úttervek még nem állnak rendelkezésre, továbbá a tervezett változási vázrajz sem tartalmazza az út bővítése számára szükséges területet.)

## **DÉSZ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA**

A meglévő K-szv jelű építési övezetben megvalósítani tervezett új szennyvíztisztító telep kialakíthatósága kapcsán a hatályos előírások kiegészítése és a beépítési paraméterek módosítása szükséges.

Az újonnan bevezetésre kerülő Kb-szv jelű övezet kapcsán a HÉSZ előírásainak kiegészítése szükséges az alábbiak szerint:

- a különleges beépítésre nem szánt terület övezeteinek kiegészítése a Kb-szv jelű szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) övezetével,
- egyedi előírások és övezeti paraméterek meghatározása a Kb-szv jelű övezetre.

A DÉSZ előírásainak módosítási javaslata **kék aláhúzással** és **piros áthúzással** kerülnek bemutatásra az alábbiak szerint:

*„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 közművesítetttség 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 hulladékártály-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 ...*

*62. § (1) A K-rek- jelű építési övezetek ...*

*63. § A K-st építési övezet ...*

64. § (1) A K-t építési övezet ...
65. § (1) A K-h jelű építési ...
66. § (1) A K-f jelű építési övezet ...
67. § A K-tű építési övezet ...
68. § (1) A K-szv építési övezet a szennyvíztisztító áthelyezésére és a települési tisztított szennyvíz elhelyezésére szolgál.
- (2) A K-szv építési övezetben a szennyvíztisztító telep védőtávolsága egyedi döntéssel a technológia függvényében kerül meghatározásra.
- (3) A K-szv építési övezetben kialakított építési telken – az ütemezett termőföld-felhasználás érdekében – a szántó művelési ágban lévő földrészlet művelési ágának megváltoztatása ütemezetten is megvalósítható, az építési telken belül az építéssel érintett területek ütemezett művelés alóli kivonásával.
- (4) A K-szv építési övezetben kerítés
- a) telekhatáron és telken belül bárhol elhelyezhető,
- b) építése telekhatáron nem kötelező.
- (5) A K-szv építési övezetben magánút a kialakult közlekedési célú közterület szélesítése érdekében és a telep rendeltetésszerű használatának biztosítására alakítható ki.
- (6) A K-szv építési övezet
- a) a szabályozási terven jelölt 15.§ (5) és (6) bekezdés szerinti védőtávolságán belül bármely rendeltetés a szennyvíztisztító hatásainak tudomásulvétele mellett helyezhető el,
- b) a szennyvíztisztító telep kialakítását követően a szennyvíztisztító védőtávolsága az érintett államigazgatási szerv által kiadott hatósági bizonyítványban kerül meghatározásra, és aszerint alkalmazható.
- (7) A K-szv építési övezetben a szabályozási tervben jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozóval érintett területen
- a) épület nem helyezhető el;
- b) közlekedési célú telek alakítható ki, magánútként vagy közterületként, legalább a szabályozási terv szerinti szélességben;
- c) amennyiben a b) pont szerinti közlekedési célú telek megvalósult, a csatlakozó építési telek előkert mérete 1,0 méter.
69. § (1) A K-b építési övezet ...
70. § (1) A K-ht építési övezet ...
71. § A K-l építési övezet ...
72. § (1) A K-mű építési övezet ...
- (...)

82. § (1) *A különleges beépítésre nem szánt övezetekbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.*

(2) *A különleges beépítésre nem szánt területek (a továbbiakban: Kb-) Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a*

- a) *a Malév tóhoz kapcsolódó rekreációs célú terület, a Kb-rek övezet,*
- b) *a kert célú területek, a Kb-kert övezet,*
- c) *az arborétum területe, a Kb-arb övezet,*
- d) *a megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló területe, a Kb-me övezet,*
- e) *a bánya területe, a Kb-b övezet,*
- f) *a városi tér területe, a Kb-vt övezet,*
- g) *mezőgazdasági üzemi terület, a Kb-mű övezet,*
- h) szennyvíztisztító elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) a Kb-szv övezet.**

(3) *A Kb övezeteiben kiszolgáló épületben elhelyezhető:*

- a) *személygépjármű tároló,*
- b) *egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.*

(4) *A Kb övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.*

(5) *A Kb övezeteiben nem helyezhető el:*

a) *bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény a Kb-mű, **Kb-szv** övezetek kivételével,*  
b) *haszonállattartás céljára szolgáló építmény, kivéve, ha az **építési** övezet előírása másképpen nem rendelkezik.*

(6) *A Kb övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása a 23. §-ban foglaltakkal összhangban biztosított, azzal, hogy*

a) *a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett;*

b) *a Kb-ek, Kb-kert, és Kb-mű és **Kb-szv** övezetben közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állásának hiányában korszerű és szakszerű közműpótló berendezés alkalmazható, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.*

(7) *A Kb övezeteiben elhelyezhető több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.*

(8) *A Kb övezeteiben lévő telken az előkert nagysága minimum 5 méter, az oldalkert és hátsó kert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.*

**83. § (1) A Kb-ek övezetbe ...**

(2) *A Kb-kert övezetben ...*

(3) *A Kb-arb övezetben ...*

(4) *A Kb-me övezetben ...*

(5) *A Kb-b övezet ...*

(6) *A Kb-vt övezet ...*

(7) *A Kb-mű övezet ...*

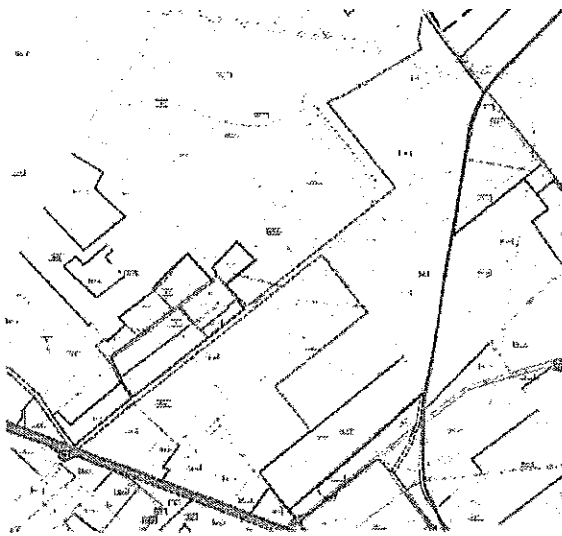
**(8) A Kb-szv övezet a szennyvíztisztító telephez tartozó nyárfás öntözőterület, a települési tisztított szennyvíz elhelyezésére szolgál, védőtávolsága az érintett államigazgatási szerv által kiadott hatósági bizonyítványban kerül meghatározásra, és aszerint alkalmazható.**

## **DÉSZ MELLÉKLETEINEK MÓDOSÍTÁSA**

A DÉSZ 1. mellékletének SZT-9 és SZT-13 jelű szabályozási tervlapjainak módosítása során az alábbiak módosulnak:

- **0145/14-17 hrsz.-ú telkek** általános mezőgazdasági övezet helyett különleges beépítésre nem szánt szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) övezet kerül kijelölésre. (**13,01 ha Má-sz1 > Kb-szv**),
- javasolt telekhatár és javasolt megszüntetőjel feltüntetése a 2.2. fejezetben ismertett változási vázrajz alapján,
- a 0129 hrsz.-ú út szélesítése kapcsán szabályozási vonal meghatározása és a KÖu-3 jelű övezet területének bővítése a 0111/3 hrsz.-ú telek területén,
- a 0146 hrsz.-ú út szélesítése kapcsán „közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó meghatározása a 0146/5-8 hrsz.-ú telkek területén.

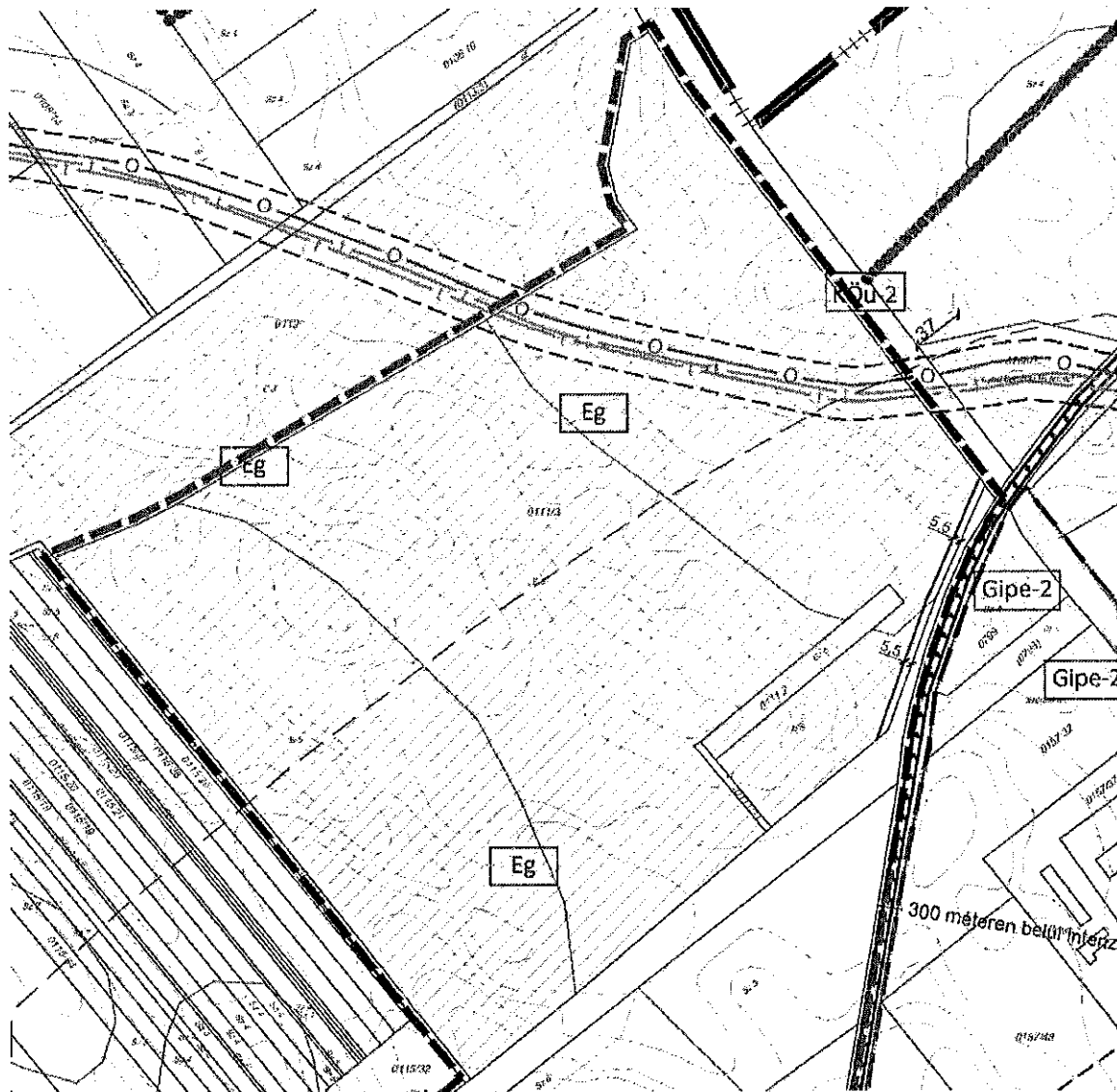
Dabas város szennyvíztisztító telep fejlesztése  
jövőhagyásra előkészített dokumentum



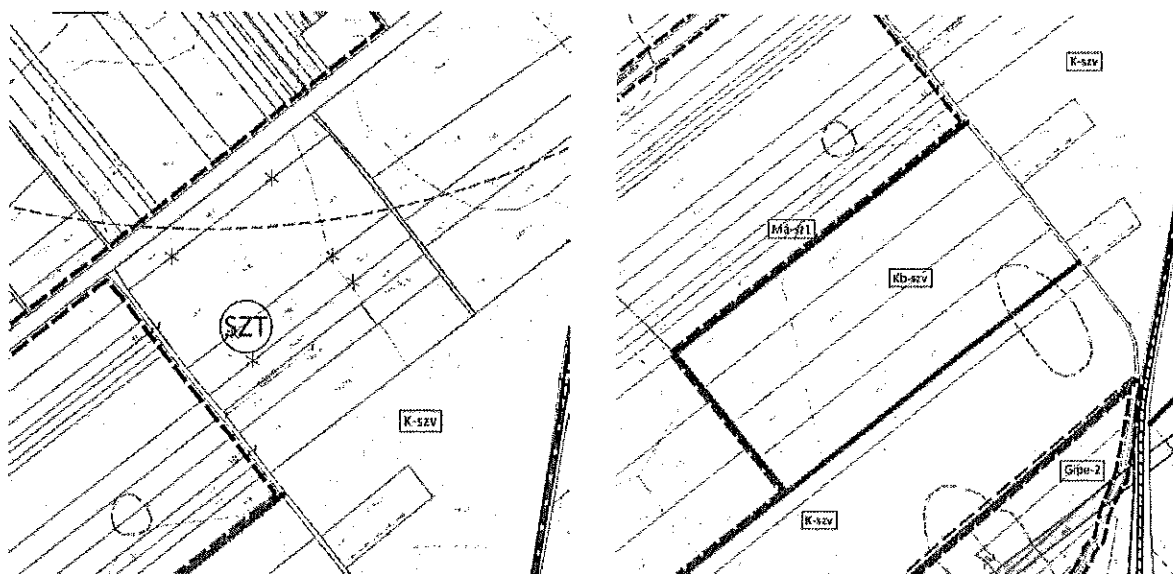
a hatályos SZT-8, -9, -12, -13 jelű szabályozási tervlapok  
részletének kivonata



a módosított SZT-8, -9, -12, -13 jelű szabályozási tervlapok  
részletének kivonata



a módosított SZT-9, -13 jelű szabályozási tervlapok részletének kivonata



a módosított SZT-13 jelű szabályozási tervlap részletének kivonata

A DÉS Z 3. mellékletének módosítása szükséges a „3.2.8. Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei” című táblázat 19. sorában a K-szv jelű építési övezet módosítása és a „3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei” című táblázat 14. sorral történő kiegészítése tekintetében.

A DÉS Z-ben alkalmazott K-szv jelű építési övezet paramétereinek módosítása kék aláhúzással és piros áthúzással megjelenítve:

82

- a kialakítható építési telek
  - legkisebb területe: 20.000 m<sup>2</sup>
  - legkisebb telekszélessége: 80 m
  - legkisebb telekmélysége: 40 m
- az építési övezetben
  - a beépítési mód: szabadonálló
  - elő-~~E<sub>A</sub>~~, oldal- és hátsóker: § (DÉS Z előírás szerint)
  - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: ~~10~~ 20 %
  - a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: § (DÉS Z előírás szerint)
  - a beépítési magassági
    - legnagyobb utcai homlokzatmagasság: - (nincs meghatározott szabályozó)
    - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: ~~4,75~~ 6,0 m
  - a szintterületi mutató: ~~0,71~~ 0,2
  - a zöldfelület legkisebb mértéke: ~~85~~ 60 %
  - a közművesítettség mértéke: hiányos<sup>§ (DÉS Z előírás szerint)</sup>
- a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény: E1 §: 68. § (7) d) pont

A DÉS Z kiegészítése a Kb-szv jelű övezet paramétereivel:

- a kialakítható építési telek
  - legkisebb területe: 20.000 m<sup>2</sup>
  - legkisebb telekszélessége: 80 m
  - legkisebb telekmélysége: 40 m
- az építési övezetben
  - a beépítési mód: szabadonálló

- elő-, oldal- és hátsóker: § (DÉSZ előírás szerint)
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10 %
- a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: § (DÉSZ előírás szerint)
- a beépítési magassági
  - legnagyobb utcai homlokzatmagasság: - (nincs meghatározott szabályozó)
  - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m
- a szintterületi mutató: 0,1
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 85 %
- a közművesítettség mértéke: hiányos<sup>§ (DÉSZ előírás szerint)</sup>
- a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény: - (nincs meghatározott szabályozó)

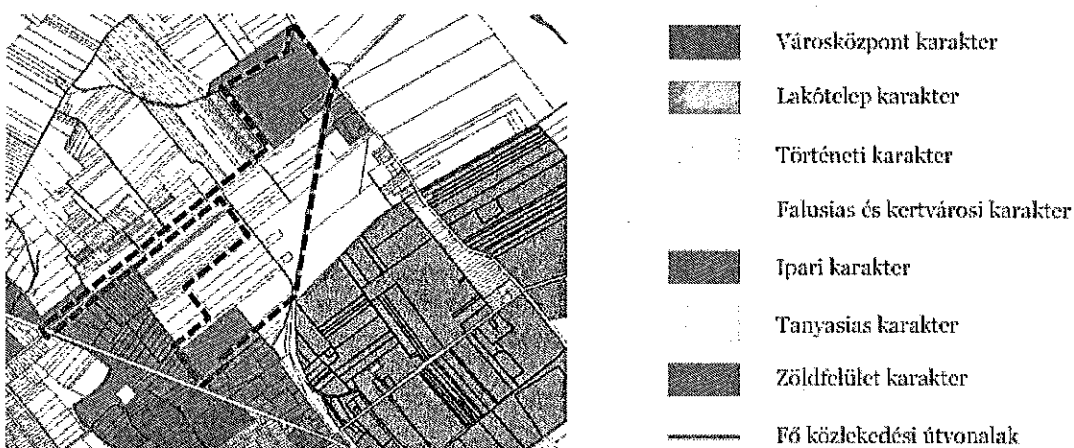
A DÉSZ 4. mellékletének kiegészítése szükséges az újonnan bevezetésre kerülő Kb-szv jelű övezet tekintetében. A következőkben ismertetettek szerint 4. melléklet „4.4. Az övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények” című táblázata kiegészül a „B3” oszloppal.

A Kb-szv övezetben elhelyezhető

- rendeltetések, önálló rendeltetési egység:
  - iroda,
  - nem zavaró hatású gazdasági,
  - zavaró hatású ipari,
  - településgazdálkodási, településüzemeltetési,
  - kiszolgáló épület,
- melléképítmények:
  - közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy,
  - hulladékgyűjtő edénytároló,
  - siló,
  - ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
  - közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények
- egyéb építmények:
  - 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs,
  - napelem, napkollektor.

### 3.4. DABAS VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

A 2018-ban készített Dabas Város Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) a település közigazgatási területét 8 eltérő karakterű településrészre bontja. A rendezési terület meglévő nyárfás öntözőterület déli részterülete Ipari karakter elnevezésű eltérő karakterű településrész területébe tartozik, míg erdőterülete Zöldfelületi karakter elnevezésű eltérő karakterű településrész területébe tartozik.



eltérő karakterű településrészek (TAK)

A meglévő nyárfás öntözőterület nem gazdasági terület, azon a szennyvíztisztító telepen keletkező szennyvíziszap elhelyezése történik.

84

A TAK vonatkozó leírása az érintett Zöldfelület karakter területre vonatkozóan:

*„Dabas zöldterületei lehetőséget biztosítanak a kikapcsolódásra, szórakozásra.*

*Legjelentősebb területek*

- *Sári - Zarándok út, pihenő erdő.*
- *Felsődabas - kegyeleti parkok.*
- *Alsódabas - Szent István tér, Jubileumi park, kegyeleti parkok.*
- *Gyón - Főtér, Evangélikus templomudvar, kegyeleti parkok.*

A TAK általános ajánlásokat tartalmaz az építészeti jellemzőkre, a táji és zöldfelületekre, a közlekedési területekre, a közművekre, a reklámokra és a tájékoztató táblákra. A Zöldfelület karakterű területekre önálló építészeti útmutató nem készült.

**A módosítás során meglévő szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület bővítése céljából területfelhasználás váltás történik, mely a településképi arculati kézikönyv kiegészítését, módosítását nem indokolja.**

### 3.5. TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A településképi követelmények tekintetében a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet az irányadó. A TKR általánosságban és külön az egyes övezetekre vonatkozóan határoz meg településképi követelményeket, így a fejlesztéssel érintett terület vonatkozásában a különleges-, a mezőgazdasági-, erdő-, zöldterületek és tanyás telkek területeire vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

#### „IV. Fejezet

#### ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

12. § (1) Az egész város területén az épületek átalakítása, bővítése, felújítása, utólagos hőszigetelése esetén a homlokzatok egységes anyag és színhasználattal képezhetők a megfelelő építészeti összhang megteremtésével. Nem megengedett a közterületről látható eltérő anyaghasználat és színezés, eltérő anyagú és osztású nyílászáró csere, erkély vagy loggia eltérő beépítése, eltérő tetőhéjazat alkalmazása.
- (2) Új épületek építése, a meglévő épületek bővítése, felújítása, helyreállítása, átalakítása és korszerűsítése csak a település építési hagyományainak megfelelő megjelenéssel és a környezetükkel összhangban történhet.
- (3) A fő funkciójú épület homlokzatain nem alkalmazható anyagok:
- bitumenes hullámlemez,
  - hullámpala
- (4) Az épületek homlokzatán és tetőfelületén a tájidegen színeket (kék, lila, piros, rikító sárga, rózsaszín stb.) tilos alkalmazni.
- (5) Saroktelken elhelyezendő épület esetében mindkét közterület felé néző homlokzatot főhomlokzatként kell kialakítani.
- (6) A 16 méternél kisebb szabályozási szélességű közterületek kereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 6-6 méteren belül – az ún. „látóháromszögbe” eső szakaszon – a kerítéseket 0,8 méter feletti teljes magasságukban átláthatóan, nem tömör kivételben kell kialakítani. Ezen szakaszokon legfeljebb 80 cm magasra nyírt sövény tartható fenn.
- (7) Egy ingatlanra egynél több gépkocsi behajtó csak indokolt esetben lehet.
- (8) Az ingatlan előtti közterületen bármilyen bontási vagy építési, burkolási munkát (árók, kapubeálló, járda, parkoló kialakítás, stb.) a közút kezelőjével előzetesen egyeztetni kell, és tulajdonosi, közútkezelői engedélyt kell kérni a 10. számú melléklet alapján.
- (9) Közterületen az ingatlanok előtt korábban engedéllyel vagy engedély nélkül épült járdák, kapubejárók, burkolt árkok, parkolók a közösségi cél (egységes járda, kerékpárút, vízelvezetés stb.) érdekében, az Önkormányzat átépítheti, elbonthatja, átalakíthatja.
- (10) Ablakklíma és klíma-berendezés és kültéri egysége meglévő és új épület, épületrész építésének esetében csak a településképet nem zavaró módon helyezhető el.
- (11) Síktáblás napelem, vákuumcsöves-, valamint síkkollektorok az építészeti környezethez illeszkedve:
- homlokzaton csak integrált módon, aktív építészeti elemként, a városképi megjelenést az épület egészébe komponálva,
  - magastetős épületeken az épület ferde tetősíkjában (azzal megegyező dőlésszögben),
  - lapostetős épületeken elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve.
- (12) Kerítés utcai oldalon csak áttört kivételű lehet, az utcai burkolt terepszinttől (útkoronától) mérve max. 80 cm lábazattal, max. 2,00 m magassággal.
- (13) Utcafronti pincegarázs max 15%-os meredekségű lejtővel létesíthető. Kiemelt földszinti garázs max 5 % emelkedővel létesíthető.
- (14) Előkert építési vonalát a környezethez igazítva kell meghatározni. Fontos a környezetbe illeszkedés.
- (15) Új telekosztások esetében az előkert mérete minimum 5 m, de maximum 10 m lehet.
- (16) Közterületen telepítendő növények esetében a 31/2017 (VIII.10.) a fás szárú növények védelméről, ültetéséről, gondozásáról szóló rendelet előírásait kell betartani. Tájidegen növények listája a 7. sz. mellékletben található meg.

#### V. Fejezet

#### AZ EGYES ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

(...)

##### **Különleges területek**

16. § (1) Temető övezet területén:

- A síremlékek és kripták magassága legfeljebb 3,0 m lehet.
- Meglévő temető bővítése vagy új alapítása esetén a terület telekhatár mentén legalább 5 m széles, többszintű növényzetből álló (fasor, cserjesor) zöldfelületi sáv létesítendő.

- (2) A terület telekhatára mentén legalább 5 m széles, többszintű növényzetből álló (fasor, cserjesor) zöldfelületi sáv létesítendő.
- (3) A különleges területeket – kivéve a K-mű és K-szv, valamint a Kb-mű és Kb-szv jelű övezeteket – úgy kell kialakítani, hogy a környező más terület felhasználású területek (mezőgazdasági területek, országos, ill. helyi közutak) felé legalább 10 m széles erdősáv vagy többszintes növényállomány kerüljön telepítésre, a területek rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és műtárgyak elhelyezésének helybiztosításával.
- (4) Különleges területeken elhelyezésre kerülő épületek esetében a tájidegen anyagok és színek kerülendők.

#### **Mezőgazdasági-, erdő-, zöldterületek és tanyás telkek területei**

- 17.§ (1) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 2,0 méter teljes magasságban áttört kerítés létesíthető. Kerítés a külterületen szabályozott közutak mentén a közterületként szabályozott területen kívül, a nem szabályozott külterületi feltároló utak mentén az út tengelyétől legalább 3 m-re létesíthető.
- (2) Kertes mezőgazdasági területen 35-45° hajlásszögű, magastetős épületek és legfeljebb 1,6 m teljes magasságú áttört kerítés létesíthető.
- (3) Mezőgazdasági és erdőterületen a hagyományos történelmi tájkarakter védelme érdekében elsősorban a helyi építési hagyományoknak megfelelő tájba illő épületek építhetők.
- (4) Külterületi fásítás, erdősítés esetén törekedni kell a honos fafajok telepítésére, és honos erdőállományok kialakítására.
- (...)

#### **Reklámhordozóra, cégtáblára, üzletfeliratra, cégérre és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

- 18.§ (1) A vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett cégtábla, üzletfelirat, a vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat és más grafikai megjelenítés (továbbiakban: üzletfelirat) az alábbi feltételek figyelembevételével helyezhető el:
- (2) Az üzletfelirat méretét, színét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
- (3) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el.
- (4) Kerítésen csak annak tagozásával összhangban, egységes elrendezéssel szabad elhelyezni.
- (5) A kihelyezett üzletfeliratok összfelületének nagysága nem haladhatja meg az érintett homlokzat, vagy kerítés felület 10%-át.
- (6) Üzletfelirat lombhullató és örökzöld fán nem helyezhető el.
- (7) Reklámhordozó, cégtábla, üzletfelirat, cégér és egyéb műszaki berendezés elhelyezését a közúti jelzésekkel, azok színével és formájával nem összetéveszthető módon kell kialakítani.

#### **Közvilágításra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

- 19.§ (1) El kell kerülni a hideg fehér fényű világítást, amely 500 nanométernél rövidebb hullámhosszúságú fényt tartalmaz: ennek megfelelően 3000K alatti érték javasolt a kültéri világítás színhőmérsékletére.
- (2) A világítótestek ernyőzése olyan legyen, hogy a fényt oda irányítsa, ahol arra szükség van. A fényeknek – még a díszvilágítás esetén is – lefelé kell irányulniuk. Így például a talajszintbe épített fényvetőket, melyek felfelé sugároznak el kell kerülni.
- (3) Az utcákat amennyire csak lehet egyenletesen, és amennyire csak lehet alacsony intenzitással világítsuk meg. Vidéki utakon a 0,3 cd/m<sup>3</sup> fényűrűség elegendő, amely kb. 4 lux megvilágítással elérhető. Ez az EU útvilágítási szabványoknak (EN13201) megfelelő legalacsonyabb útosztály.
- (4) A Luther- és Kulturális negyedben törekedni kell a légkábelek földkábelre való cserélésére."

A tervezett beruházás során új szennyvíztisztító telep létesítése, továbbá a meglévő nyárfás öntözőterület bővítése és az új telepre vezető út kialakítása tervezett. A rendezési területen belül az Má jelű területfelhasználási besorolása módosul. A beruházás kialakítása során a TKR különleges területekre vonatkozó 16.§-ának előírásait be kell tartani, mely szerint

- a különleges terület telekhatára mentén legalább 5 m széles, többszintű növényzetből álló (fasor, cserjesor) zöldfelületi sáv létesítendő,
- a környező más terület felhasználású területek (mezőgazdasági területek, országos, ill. helyi közutak) felé legalább 10 m széles erdősáv kerüljön telepítésre,
- az elhelyezésre kerülő épületek kialakítása során a tájidegen anyagok és színek kerülendőek.

**A településrendezési eszközök módosítása kapcsán a TKR 16.§ módosítása szükséges a tervezett beépítés megvalósításához.** A TKR módosításának javaslata kék aláhúzással kerül bemutatásra, bordó aláhúzással jelölve a párhuzamos folyamatban lévő, más területre készülő településrendezési eszközök módosítása során tett TKR módosítási javaslatot:

16.§ (3) A különleges területeket – **kivéve a K-mű és K-szv, valamint a Kb-mű és Kb-szv jelű övezeteket** - úgy kell kialakítani, hogy a környező más terület felhasználású területek (mezőgazdasági területek, országos, ill. helyi közutak) felé legalább 10 m széles erdősáv **vagy többszintes növényállomány** kerüljön telepítésre, **a területek rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és műtárgyak elhelyezésének helybiztosításával.**

**A TKR módosítása külön eljárás keretében kerül lefolytatásra, a TR módosítással párhuzamosan.**

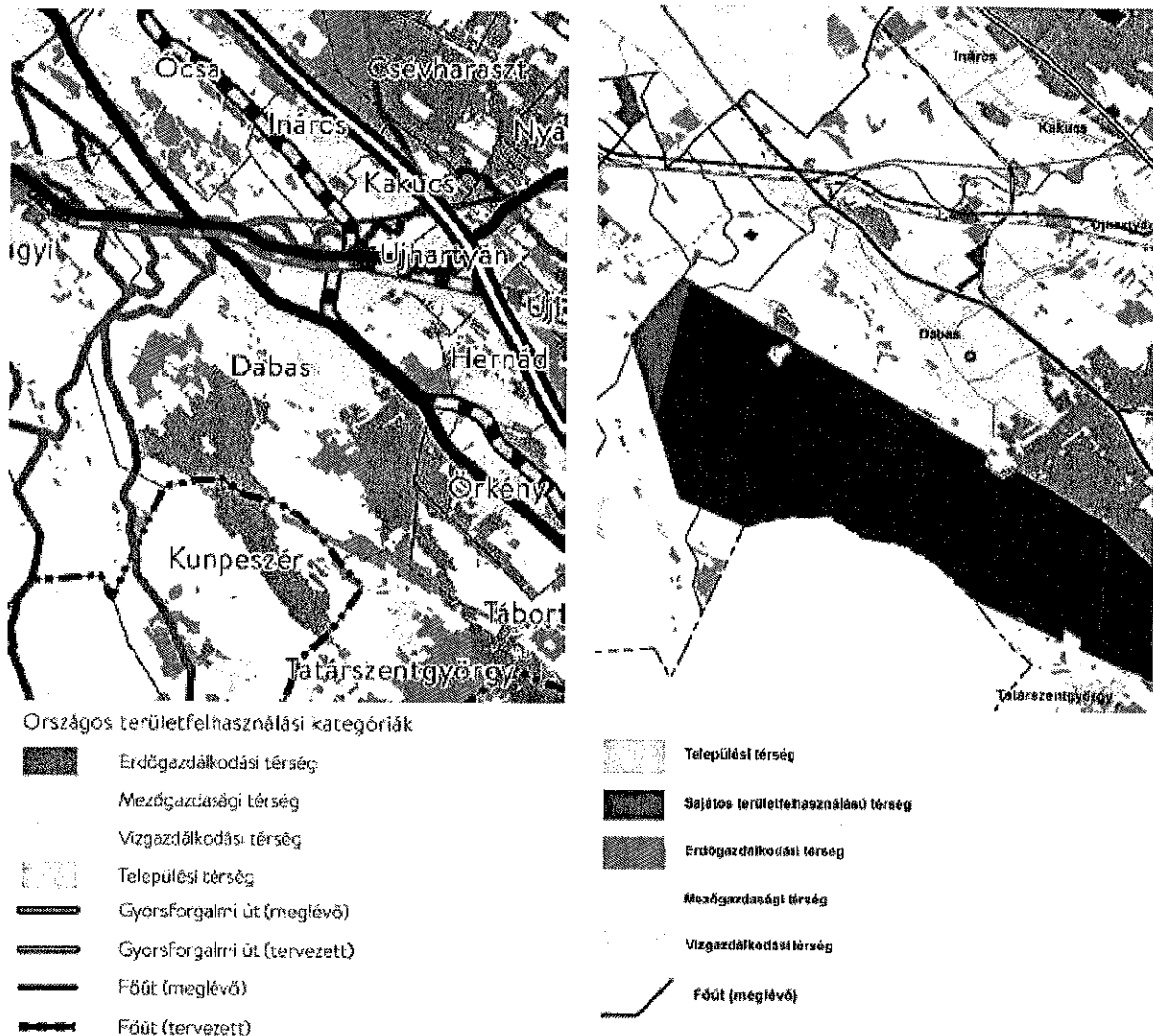
#### 4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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:

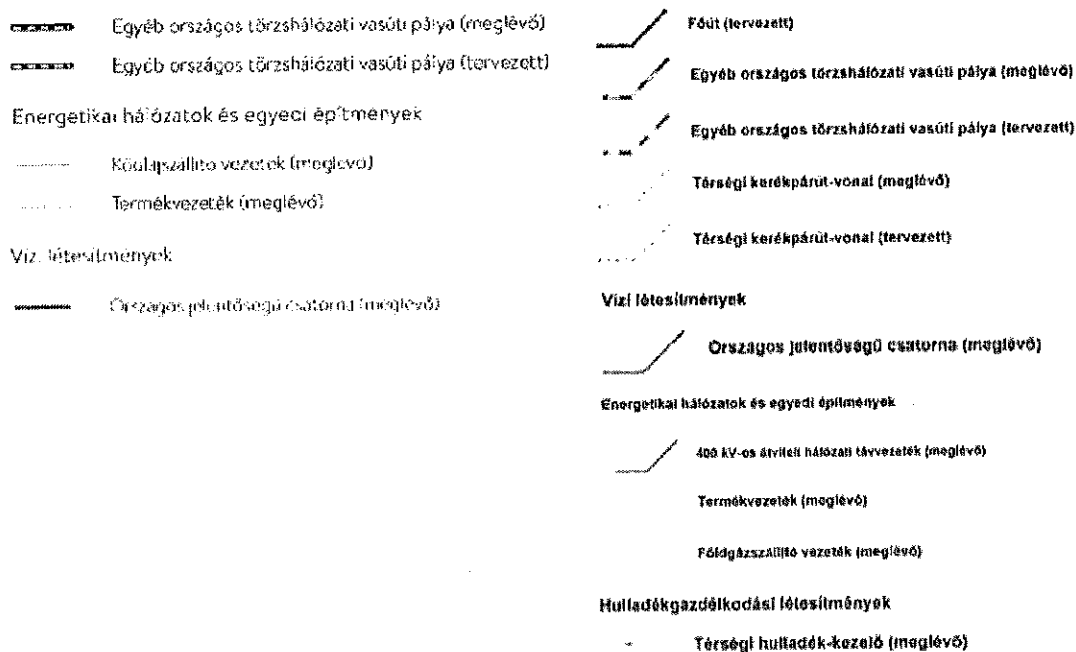
- A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.), melynek második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT).
- Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel (PMTrT) fogadta 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.

##### 4.1. A RENDEZÉSI TERÜLET ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VONATKOZÁSÁBAN



Dabas város szennyvíztisztító telep fejlesztése  
jóváhagyásra előkészített dokumentum



OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

PMTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

A rendezési terület az OTrT szerkezeti tervlapja szerint mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségben helyezkedik el.

A területet az alábbi országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei érintik:

- a 0746/4 hrsz.-ú telek része az 5. sz. főútnak (Budapest – Dabas – Kecskemét – Kiskunfélegyháza – Szeged – Röske – Szerbia);
- a rendezési terület keleti határa a 142. sz. vasútvonal (Budapest – Lajosmizse – Kecskemét);
- a 0111/3 hrsz.-ú telek északi csücskén áthalad a tervezett Vo sz. vasútvonal (Szárliget – Szár – Bodmér – Vértesacska – Vereb – Baracska – Ercsi – Szigetszentmárton – Kiskunlacháza – Bugyi – Dabas – Újhartyán – Ceglédbercel);
- a 0111/3 hrsz.-ú telken áthalad egy meglévő kőolajszállító vezeték (Algyő – Pálmonostora – Kecskemét – Pusztavacs – Százhalombatta);
- a 0111/3 hrsz.-ú telken áthalad egy meglévő termékvezeték (Százhalombatta – Ócsa – Cegléd – Szajol).

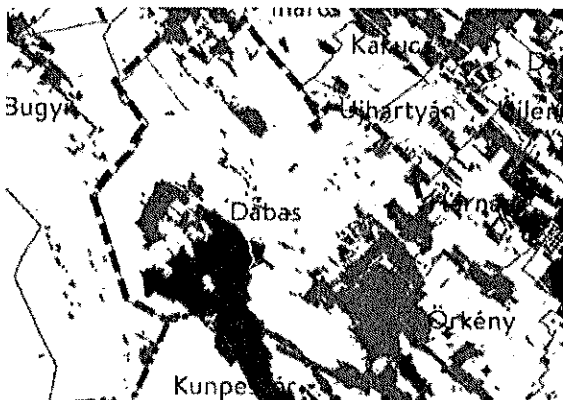
A PMTrT a rendezési területen belül a 0148/1-3, 0148/5-16 és a 0145/9 hrsz.-ú telkeket (jelenleg K-szv jelű szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) települési területfelhasználási egység területébe sorolt telkek), az országos szerkezeti tervlapon ábrázolt mezőgazdasági térségen belül, sajátos területfelhasználású térség területfelhasználási kategóriába sorolja.

A rendezési területet térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elem nem érinti.

A Dabas települést érintő országos és megyei övezetek közül az alábbiak nem érintik a rendezési területet:

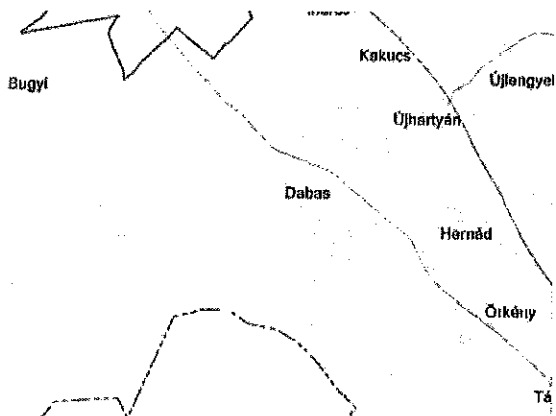
- Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete;
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete;
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete;
- Tájképvédelmi terület övezete;
- vízminőség-védelmi terület övezete;
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete;
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete;

– Rendszeresen belvizjárta terület övezete.



3.3. Erdők övezete  
(TrTv. 29., 30., 30/A.§)

Érinti a 0111/3 hrsz.-ú telket.



3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete  
(PMTvT 12. §)

A település teljes területét érinti.

90

## 4.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

### 4.2.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSNAK VALÓ MEGFELELÉS

A településrendezési eszközök készítésénél a megyei területfelhasználási kategóriákon belül a Trtv. 11.§ előírásait kell alkalmazni:

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

- az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
- a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;
- a vízgazdálkodási térség területét ...
- a települési térség területén ...

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A település területi mérlege alapján a későbbi településrendezési eszközök módosítása során igénybe vehető területek nagysága a fenti előírásoknak megfelelően:

PMTTrT szerinti térségi területfelhasználás és területe (ha)		Trtv. által előírt megfelelés (ha)	Igénybe vehető terület (ha)	Tervmódosítások során eddig igénybe vett terület (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
települési térség	2410,5	2410,5 (100 %)	0	-	-
erdőgazdálkodási térség	1730,7175*	1644,1816 (95 %)	0	-	-
		86,5358 (5 %)	86,5358	68,6060	17,9298
mezőgazdasági térség	5530,0	4147,5 (75 %)	0	-	-
		1832,5 (25 %)	1832,5	656,39	1176,11
vízgazdálkodási térség	67,3	67,3 (100 %)	0	-	-
sajátos térség	6714,3	6714,3 (100 %)	0		

\* A hatályos terven jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek területével csökkentett érték.



térségi területfelhasználási kategóriák ábrázolása a tervezési alaptérképen

**A tervezés során 13 ha** Má jelű általános mezőgazdasági terület helyett **Kb-szv jelű különleges beépítésre nem szánt szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) területfelhasználás kerül kijelölésre mezőgazdasági térségen belül.** A beruházás megvalósíthatósága érdekében **további területfelhasználás módosítás nem tervezett.** A tervezett területfelhasználás váltással **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.**

#### **MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG**

A területfelhasználás váltással mezőgazdasági térségen belül jelenleg 1171,97 ha terület sorolható más települési területfelhasználási egységbe a nagyvárosias lakóterület és a vegyes terület területfelhasználások kivételével. Összesen 13 ha általános mezőgazdasági terület területfelhasználás kerül más települési területfelhasználási egységbe, így a fejlesztés kapcsán a településen a mezőgazdasági térségen belül felhasználható területek nagysága csökken.

PMTTr szerinti mezőgazdasági térség területe (ha)	Trtv. által előírt megfelelés (ha)	Felhasználható terület (ha)	Korábbi tervmódosítás során igénybe vett terület (ha)	Jelen módosítás során igénybe vett terület (ha)	Módosítások után felhasználható további terület
5530,0	4147,5 (75 %)	1832,5 (25 %)	-656,39	-13	1158,97

**A fejlesztés kapcsán a mezőgazdasági térségen belül a területfelhasználás váltás megvalósítható, ugyanis nem nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználás kerül kijelölésre.**

#### **4.2.2. TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELÉS**

##### **Klímváltozásnak fokozottan kitett területek övezete**

A PMTrT. által meghatározott előírások a következők:

„12. § (1) A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezetébe tartozó települések: Dunaharaszti, Alsónémedi, Ócsa, Inárcs, Bugyi, Dabas, Tatárszentgyörgy, Kakucs, Újhartyán, Újlengyel, Nyáregyháza, Dánszentmiklós, Ceglédbercel, Cegléd, Tápiószőlős, Törtel, Jászkarajenő, Kocsér, Pilis, Albertirsa, Hernád, Pusztavacs, Mikebuda, Örkény, Táborfalva, Csemő, Nagykőrös, Nyársapát.

(2) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során

a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,

b) a település zöldfelületeinek bővítésére,

c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.

(3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni

a) a klímakiegyenlítési,

b) a mechanikai védelmi, és

c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

(4) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során az övezet szántóterületein mezővédő erdősávok telepítését kell előírni valamennyi, a (3) bekezdés szerint meghatározott táblaméretet elérő, vagy meghaladó területre.”

Azokon a településeken, melyek érintettek a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetével, azok településrendezési eszközeinek módosítása során előírásokat kell megfogalmazni a vizek helyben tartására és felhasználására, a zöldfelületek bővítésére, az árnyékolt felületek növelésére. A módosítás során ezen szempontok érvényesítése érdekében a rendezéssel érintett területek vonatkozásában új előírások nem kerülnek meghatározásra, tekintettel arra, hogy a jelenlegi mezőgazdasági hasznosítású terület a szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló nyárfás öntözőterületként kerül kialakításra, így a terület zöldfelületi borítottsága állandósul és nő a tervezett új funkcióval.

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

### 5. HATÁROZATTERVEZET

Dabas Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2024 (... ..) sz. határozata  
**Dabas Város 327/2022. (X. 27.) sz. Kt. határozattal megállapított  
Településszerkezeti tervének módosításáról**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbi döntést hozza:

1. Dabas közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja Dabas Településszerkezeti Tervének módosítását (a továbbiakban: TSZT),
  - a) jelen határozat 1. mellékletét, a TSZT 1. mellékletében szereplő Szerkezeti Tervlap módosító tervlapját,
  - b) jelen határozat 2. mellékletét, a TSZT 2. mellékletében szereplő „2.3. Területfelhasználás” és „2.3.2. Beépítésre nem szánt területek” fejezeteinek módosító kiegészítését,
  - c) jelen határozat 3. mellékletét, a TSZT 3. mellékletének „3.1.4. 2022-es elfogadás óta történt változások” fejezetének módosító kiegészítését,
  - d) jelen határozat 4. mellékletét, a TSZT 4. mellékletének „4.1 A település (a szerkezeti terv) területfelhasználási területi mérlege” fejezet táblázatának módosító kiegészítését,
  - e) jelen határozat 5. mellékletét, a TSZT 5. mellékletének „5.4. 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel” fejezetének módosító kiegészítését.
2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti TSZT módosítással
  - a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték nem változik, a módosítással új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik;
  - b) az Országos Területrendezési Terv és a Pest megye területrendezési terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevetel történik, a módosítás a területrendezési tervekkel továbbra is összhangban marad.
3. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő helyi építési szabályzat módosításokat a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

93

Jelen határozat a közlését követő napon lép hatályba.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy jelen településszerkezeti terv módosításáról szóló határozat közlését az elfogadást követő legkésőbb 10. napon tegye meg.

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal

módosító TSZT szerkezeti tervlap részlet



94

--- módosítással érintett terület hatálya

KOVÁCS BEÁTA  
TT/1 10-0231

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervlap kivonatát a módosítással érintett terület hatálya megjelenítésével. A következő oldalon kerül bemutatásra az egységes szerkezetű módosító tervlap. Az elfogadásra kerülő egységes szerkezetű tervlapon a módosítással érintett terület hatálya már nem kerül megjelenítésre.

APERTE STUDIO

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



**A .../2024. (... ..) sz. Kt. határozat 2. melléklete**

**A 327/2022. (X. 27.) sz. Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti terv 2. mellékletének kiegészítése**

A TSZT „2.3. Területfelhasználás” című fejezetben a sajátos használat szerinti beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek jellemzőit rögzítő táblázat különleges beépítésre nem szánt területei az alábbi sorral egészül ki:

TERÜLETFELHASZNÁLÁS általános terület	TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS AZONOSÍTÓJA sajátos használat	MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	KÖZMŰVESÍTETTSÉG MÉRTÉKE	
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>				
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT	szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület)	Kb-szv	-	részleges

A TSZT „2.3.2 Beépítésre nem szánt területek” című alfejezetben a különleges beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységgel egészülnek ki:

95

**„Szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) (Kb-szv)**

A szerkezeti tervben, az 5. sz. főúttól északra, a Budapest–Lajosmizse–Kecskemét-vasútvonal mellett került kijelölésre a tisztított szennyvíz elhelyezésére szolgáló nyárfás öntöző telep bővítési területe.”

**A .../2024. (... ..) sz. Kt. határozat 3. melléklete**

**A 327/2022. (X. 27.) sz. Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti terv 3. mellékletének kiegészítése**

A TSZT 3. mellékletének „3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások” című alfejezetben lévő táblázat az alábbi sorral egészül ki:

MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐJE	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET- FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET- FELHASZNÁLÁS
3 Dabas Város Önkormányzata	0145/14-17 hrsz.	BNSZTV	Má	Kb-szv

**A .../2024. (... ..) sz. Kt. határozat 4. melléklete**

**A 327/2022. (X. 27.) sz. Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti terv 4. mellékletének módosítása**

A TSZT 4. melléklet „4.1 A település (a szerkezeti terv) területfelhasználási területi mérlege” című fejezet táblázatának „Szennyvíztisztító telep elhelyezésére szolgáló terület”-re és „Általános mezőgazdasági terület”-re vonatkozó sora az alábbiak szerint módosul:

<b>DABAS VÁROS TERÜLETFELHASZNÁLÁS TERÜLETI MÉRLEGE</b>				
<b>TERÜLETFELHASZNÁLÁS AZONOSÍTÓJA</b>		<b>TERÜLETE</b>		<b>TERÜLETARÁNY</b>
		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>				
Különleges beépítésre nem szánt terület				
Szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület	K-szv	0 +130.115,54	0 + 13,01	0,00 > 0,08
Mezőgazdasági terület				
Általános mezőgazdasági terület	Má	36.041.587,4291 -130.115,54 =35.911.471,8891	3604,16 -13,01 = 3591,15	21,71 > 21,63

**A .../2024. (... ..) sz. Kt. határozat 5. melléklete**

**A 327/2022. (X. 27.) sz. Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti terv 5. mellékletének módosítása**

A TSZT 5. melléklet „5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel” című fejezet táblázatának „mezőgazdasági térségre”-re és „klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete”-re vonatkozó sora az alábbiak szerint kiegészül a 3. módosítás tekintetében:

	MÓDOSÍTÁS SZÁMA	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK
<b>TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS</b>		
mezőgazdasági térség	3.	0145/14-17 hrsz.-ú telkek
<b>ORSZÁGOS, TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK</b>		
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	1., 2., 3.	település teljes területe

A TSZT 5. melléklet „5.4.1. Térségi területfelhasználásnak való megfelelés igazolása” című fejezet a 3. módosítás tekintetében az alábbiak szerint egészül ki:

### **3. MÓDOSÍTÁS**

#### **Mezőgazdasági térség**

A területfelhasználás váltással mezőgazdasági térségen belül jelenleg 1171,97 ha terület sorolható más települési területfelhasználási egységbe a nagyvárosias lakóterület és a vegyes terület területfelhasználások kivételével. Összesen 13 ha általános mezőgazdasági terület területfelhasználás kerül más települési területfelhasználási egységbe, így a fejlesztés kapcsán a településen a mezőgazdasági térségen belül felhasználható területek nagysága csökken.

98

PMTrT szerinti mezőgazdasági térség területe (ha)	Trtv. által előírt megfelelés (ha)	Felhasználható terület (ha)	Korábbi termőmódosítás során igénybe vett terület (ha)	Jelen módosítás során igénybe vett terület (ha)	Módosítások után felhasználható további terület
5530,0	4147,5 (75 %)	1832,5 (25 %)	-656,39	-13	1158,97

**A fejlesztés kapcsán a mezőgazdasági térségen belül a területfelhasználás váltás megvalósítható, ugyanis ezen területeken nem nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználás kerül kijelölésre, továbbá a mezőgazdasági térségen belül felhasználható területek nagysága meghaladja az átsorolással járó terület nagyságát.**

### **3. MÓDOSÍTÁS**

#### **Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete**

Azokon a településeken, melyek érintettek a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetével, azok településrendezési eszközeinek módosítása során előírásokat kell megfogalmazni a vizek helyben tartására és felhasználására, a zöldfelületek bővítésére, az árnyékolt felületek növelésére. A módosítás során ezen szempontok érvényesítése érdekében a rendezéssel érintett területek vonatkozásában új előírások nem kerülnek meghatározásra, tekintettel arra, hogy a jelenlegi mezőgazdasági hasznosítású terület a szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló nyárfás öntözőterületként kerül kialakításra, így a terület zöldfelületi borítottsága állandósul és nő a tervezett új funkcióval.

## 6. RENDELETTERVEZET

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2024. (...) önk. rendelete  
**Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
35 /2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (XI.8.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés szerinti eljárásban a Tr. 11. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve partnerek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

### 1. §

Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 35/2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: DÉS) 68.§-a kiegészül az alábbi (3) - (7) bekezdésekkel:

„(3) A K-szv építési övezetben kialakított építési telken – az ütemezett termőföld-felhasználás érdekében – a szántó művelési ágban lévő földrészlet művelési ágának megváltoztatása ütemezetten is megvalósítható, az építési telken belül az építéssel érintett területek ütemezett művelés alóli kivonásával.

(4) A K-szv építési övezetben kerítés

a) telekhatáron és telken belül bárhol elhelyezhető,

b) építése telekhatáron nem kötelező.

(5) A K-szv építési övezetben magánút a kialakult közlekedési célú közterület szélesítése érdekében és a telep rendeltetésszerű használatának biztosítására alakítható ki.

(6) A K-szv építési övezetben

a) a szabályozási terven jelölt 15.§ (5) és (6) bekezdés szerinti védőtávolságán belül bármely rendeltetés a szennyvíztisztító hatásainak tudomásulvétele mellett helyezhető el,

b) a szennyvíztisztító telep kialakítását követően a szennyvíztisztító védőtávolsága az érintett államigazgatási szerv által kiadott hatósági bizonyítványban kerül meghatározásra, és aszerint alkalmazható.

(7) A K-szv építési övezetben a szabályozási tervben jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozóval érintett területen

a) épület nem helyezhető el;

b) közlekedési célú telek alakítható ki, magánútként vagy közterületként, legalább a szabályozási terv szerinti területen és szélességben;

c) amennyiben a b) pont szerinti közlekedési célú telek megvalósult, a csatlakozó építési telek előkert mérete 1,0 méter.”

### 2. §

A DÉS 82.§ (2) bekezdése kiegészül az alábbi h) alponttal:

„h) szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) a Kb-szv övezet.”

### 3. §

A DÉS 83.§-a kiegészül az alábbi (8) bekezdéssel:

„(8) A Kb-szv övezet a szennyvíztisztító telephez tartozó nyárfás öntözőterület, mely a települési tisztított szennyvíz elhelyezésére szolgál, védőtávolsága az érintett államigazgatási szerv által kiadott hatósági bizonyítványban kerül meghatározásra, és aszerint alkalmazható.”

#### 4. §

A DÉSZ

- a) 82. § (5) bekezdés a) pontjában az „a Kb-mű övezet” szövegrész helyébe az „a Kb-mű, Kb-szv övezetek”,
- b) 82. § (6) bekezdés b) pontjában a „Kb-rek, Kb-kert és Kb-mű” szövegrész helyébe az „Kb-rek, Kb-kert, Kb-mű és Kb-szv” szöveg lép.

#### 5. §

Hatályát veszti a DÉSZ

- a) 68. § (2) bekezdése,
- b) 82. § (4) bekezdésében és az (5) bekezdés b) pontjában az „építési” szövegrész.

#### 6. §

A DÉSZ 1. melléklet SZT-9 és SZT<sub>13</sub> jelű Szabályozási Tervlap szelvények, az 1. mellékletét képező SZT-9 és SZT<sub>13</sub> jelű Szabályozási Tervlap szelvények szerint módosulnak, a módosítással érintett terület hatálya alatt.

#### 7. §

A DÉSZ 3. melléklet 3.2.8. számú táblázat 19. sor „F-G”, „J-L” és „N” oszlopában lévő értékek a 2. melléklet szerinti 19. sor „F-G”, „J-L” és „N” oszlopában lévő értékek szerint módosulnak.

100

#### 8. §

A DÉSZ 3. melléklet 3.3.6. számú táblázat kiegészül a 3. melléklet szerinti 14. sorral.

#### 9. §

A DÉSZ 4. melléklet 4.4. számú táblázata kiegészül a 4. melléklet szerinti B<sub>3</sub> oszloppal.

#### 10. §

#### Záró rendelkezések

- (1) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Dabas, 2024.

Polgármester

Jegyző

A .../2024. (... ..) önk. rendelet 1. melléklete

**módosított SZT-9 és SZT-13 jelű tervek egybeszerkesztett részlete**



101

**módosítással érintett terület hatálya**

**KOVÁCS BEÁTA**

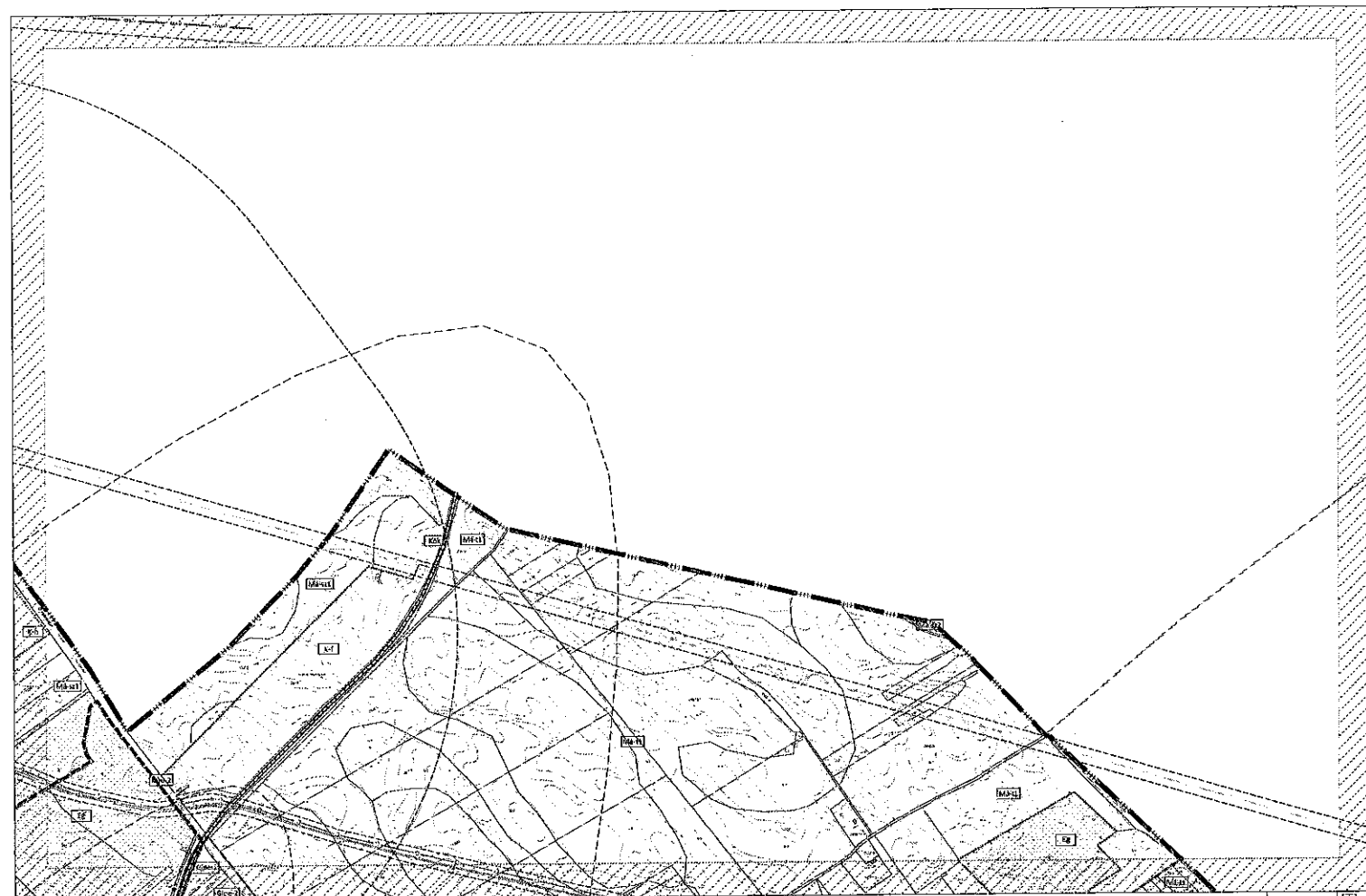
**TT/1 10-0231**

**KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL**

*Az oldal – a könnyebb értelmezhetőség kedvéért – tartalmazza a vonatkozó módosító tervek kivonatát a módosítással érintett terület hatályának jelölésével. A következő oldalon kerülnek bemutatásra az egységes szerkezetű tervek. Az elfogadásra kerülő egységes szerkezetű tervek a módosítással érintett terület hatálya már nem kerül megjelenítésre.*

**APERTE STUDIO**

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



DABAS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 1. mellékletének SZT-9 jelű és sorszámu Szabályozási Terve 35./2022. (XI. 3.) önk. rendelet

UTOLJÁRA MÓDOSÍTÓTTA .../2022. (...) önk. rendelet

SZT-9





Dabas város szennyvíztisztító telep fejlesztése  
jóváhagyásra előkészített dokumentum

A .../2024. (... ..) önk. rendelet 2. melléklete

Dabas Helyi Építési Szabályzat 3. melléklet „3.2.8. Különleges beépítésre szánt területek építési övezetel” elnevezésű táblázat 19. sor „F-G”, „J-L” és „N” oszlopában lévő értékek módosítása

1.	A	B				C				D				E				F				G				H				I				J				K				L				M				N			
2.	Építési övezet jele	A kialakítható építési telek																Az építési övezetben																																			
3.		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 szint-területi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közműve-sítettség mértéke		beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény																											
4.		(m <sup>2</sup> )		(m)		(m)		rövidítés		(m)		(%)		(%)		(m)				(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		(%)																															
5.																																																					
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	általános	kivételes	általános	kivételes	általános	kivételes																				
19.		K-szv	20.000		80		40		SZ	§ <sup>E1</sup>	§	§	§	20		§		-	6,0	0,2	60	hiányos <sup>§</sup>	E1: 68.§ (7) b)																														

Dabas város szennyvíztisztító telep fejlesztése  
jóváhagyásra előkészített dokumentum

A .../2024. (... ..) önk. rendelet 3. melléklete

Dabas Helyi Építési Szabályzat 3. melléklet „3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei” elnevezésű táblázat 14. sorral történő kiegészítése

1.	A	A kialakítható telek						Az övezetben																		
		legkisebb terület		legkisebb telek-szélessége		legkisebb telek-mélysége		a beépítési mód		előkert oldalkert hátsókert		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		a beépítési magasság		az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke		a szint-területi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közműve-sítettség mértéke		beépítési paraméterhez kapcsolódó egyed/kivételes követelmény
2.	Övezet jele	(m <sup>2</sup> )		(m)		(m)		rövidítés		(m)		(%)		(m)		(m)		(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		(%)						
3.		4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.	25.	26.	27.	28.
24.	Kb-szv	20.000	80	40	SZ	§	§	§	10	§	-	4,5	0,1	85	hiányos <sup>§</sup>	-										

APERTE STUDIO

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

**A .../2024. (... ..) önk. rendelet 4. melléklete**

Dabas Helyi Építési Szabályzat 4. melléklet „4.4. Az övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények” elnevezésű táblázat B3 oszloppal történő kiegészítése

		B3
1.		KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNTTERÜLETEK
2.		Kb-szv
3.	Rendeltetés, önálló rendeltetési egység:	
4.	lakás	-
5.	lakás (szolgálati)	-
6.	lakás (tulajdonos)	-
7.	lakás kizárólag vegyes rendeltetésű épületben	-
8.	egészségügyi	-
9.	szociális	-
10.	hitéleti	-
11.	igazgatási	-
12.	iroda	X
13.	óvoda, bölcsőde	-
14.	nevelési	-
15.	oktatási	-
16.	kulturális	-
17.	közösségi szórakoztató	-
18.	kereskedelmi	-
19.	szolgáltatói	-
20.	vendéglátó	-
21.	szállás jellegű (szálláshely szolgáltató)	-
22.	diákszállás	-
23.	munkásszállás	-
24.	üdülő	-
25.	kemping	-
26.	sport	-
27.	nem zavaró hatású gazdasági	X

Dabas város szennyvíztisztító telep fejlesztése  
jóváhagyásra előkészített dokumentum

28.	nem zavaró hatású ipari	X
29.	nem zavaró hatású kisipari	-
30.	zavaró hatású ipari	X
31.	gazdasági	-
32.	raktár, tárolás	-
33.	mező- és erdőgazdasági és kapcsolódó üzemi	-
34.	állattartási és állattenyésztési	-
35.	mezőgazdasági termék feldolgozási	-
36.	üzemanyagtöltő	-
37.	településgazdálkodási, településüzemeltetési	X
38.	közösségi közlekedést kiszolgáló	-
39.	pihenést, testedzést szolgáló	-
40.	rekreációs	-
41.	árusító pavilon	-
42.	bányászati célú	-
43.	honvédelmi és katonai célú	-
44.	Melléképítmények:	
45.	közmű-becsatlakozás műtárgy	X
46.	közműpótló műtárgy	X
47.	hulladékgyűjtő edénytároló	X
48.	épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	-
49.	kerti építmény	X
50.	húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	-
51.	állatól, állatkifutó	-
52.	trágyatároló	-
53.	komposztáló	-
54.	siló	X
55.	ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló	X
56.	építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X
57.	közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények	X
58.	honvédelmi és katonai célú	-
59.	vízgyógyászati célú	-
60.	Egyéb építmények:	

Dabas város szennyvíztisztító telep fejlesztése  
jóváhagyásra előkészített dokumentum

61.	3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs	X
62.	lakókocsi fő vagy kiszolgáló rendeltetesként	-
63.	egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	-
64.	napkollektor, napelem	X
65.	konténer és más mobilház	-

## II. MELLÉKLETEK

### 7. 102/2024. (III. 26.) KT. HATÁROZAT

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

Szám: HIV/12-75/2024.

#### KIVONAT

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. március 26-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből  
Kihagyva a kihagyandót.

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 (Tr.) 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 telkek telekalakításának megalapozása
  6. Dancsó kert területének szabályozása
  7. Volt Gyóni búcsú területének (4261 hrsz-ú telkek) 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. Pálmint-pálya területének rendezése, tervezett bekötő út nyomvonalának áthelyezése
  15. A Diágo 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 telkek és környezetének a rendezése
  19. A 01190/6 és 01190/7 hrsz-ú telkek 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

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

23. Dabas 0256/2 és /3 telekcsoport újraszámítás, építési övezet meghatározása
24. Települési gyűjtő utak felülvizsgálata
25. DÉSZ szöveges és egyéb módosítások (LF övezetek és saroktelkek szabályzásának felülvizsgálata; további, a tervezet előzetes egyeztetése alatt partnerségi vagy önkormányzati vélemény alapján indokolt módosítás)
26. DÉSZ 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 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.


4

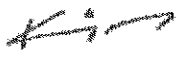
Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza Kőszegi Zoltán polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges tervezési és településrendezési szerződések megkötésével, a településrendezési 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.

Kmf.

  
Rigóné dr. Roiesik 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

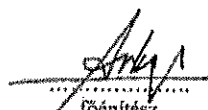
- Településszerkezeti terv módosítása (határozat-tervezet)
- Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelet tervezet)

##### 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 kiegészítést csak a kidolgozandó tartalomra szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.

Dabas, 2024. március 26.

  
.....  
főépítész  
DR. FARKAS GÁBOR

5

## 8. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS JELENTŐSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE

Hivatkozással az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) sz. Korm. rendelet 1.§ (3) a) bekezdésére az Önkormányzatának településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán, annak várható környezeti hatás jelentőségének és egyben a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességének eldöntése kapcsán az érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Az alábbi táblázat Az eddigi beérkezett vélemények összefoglalója a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásának szükségességéről:

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV MEGNEVEZÉSE	KELTEZÉS	KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS SZÜKSÉGSÉGE
1. PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	2024.07.18.	„A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.”
2. Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	2024.07.18.	„... súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően Dabas Város területén rendezés alá vont területre vonatkozóan jelentős környezeti hatás nem található.”
3. BFKH Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály 1.	2024.07.19.	„... a BFKH közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek, azonban felhívja a figyelmet, hogy a szennyvíztisztító telepet úgy kell kialakítani, hogy a szag és zajhatások zavaróhatást ne keltsenek.”
4. PVKH Állami Főépítészeti Iroda	2024.07.23.	„Amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, a hogy környezeti értékelés szükséges, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú környezeti értékelést a rendszerbe feltölteni szíveskedjenek.”
5. SZTFH Országos Bányakapitányság	2024.07.24.	A szakhatósági eljárást megszüntette, tekintettel arra, hogy az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezte az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontját.
6. PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	2024.07.26.	„A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.”
7. PVKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály	2024.07.29.	„... nyilatkozom, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását nem látom szükségesnek.
8. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága	2024.08.02.	„A fentiek alapján Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.”

6

A beérkezett vélemények alapján a tervezet kidolgozói és az érintett Önkormányzat jelen településrendezési feladattal összefüggésben környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartják szükségesnek.

VÉLEMÉNYEKÉRŐ LEVÉL ÉS BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK  
következő oldalon

APERTE STUDIO

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



## DABASI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Iktatószám: EPH/99-2/2024

Ügyintéző: Fehérvári Éva

*(Kérem hivatkozzon iktatószámunkra!)*

Telefonszám: 06-29-561-271

**Tárgy:** Dabas településrendezési eszközeinek eseti módosítása egy részterületet érintően, Dabas város szennyvíztisztító telep fejlesztésének megvalósítására, **a várható környezeti hatás jelentőségének megállapítása**

### Tisztelt Cím!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) sz. Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (3) bekezdés a) pontjára hivatkozással kérem a tisztelt környezet védelmében illetékes közigazgatási szervet, hogy tájékoztatásom figyelembevételével nyilatkozzon Dabas Város településrendezési eszközeinek lent részletezett eseti módosításával összefüggésben a módosítás várható környezeti hatásának jelentőségéről, és egyben a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

Véleménye megalapozásához, a környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében a Korm. rendelet 4. § (3) bekezdés értelmében, valamint a Korm. rendelet 2. sz. mellékletében foglalt szempontok alapján az alábbi tájékoztatást adom:

#### 1. A rendezési feladat

Dabas város jelenlegi szennyvíztisztító telepe a lakott területek közelsége okán kedvezőtlen fekvésű és mára már elavult, túlterhelt. Dabas Város területén a meglévő telep fejlesztése helyett, új szennyvíztisztító telep kialakítására kerül sor, Dabason, a 0148/5-8 hrsz.-ú külterületi telkek területén, zöldmezős beruházásként. A beruházás keretén belül új szennyvízhálózati szakaszok és új szennyvíztisztító telep kerül kiépítésre szennyvíziszap komposztáló technológia alkalmazásával és a tisztított szennyvíz utókezelésére szolgáló nyárfás-öntözőterület bővítésével. A fejlesztés megvalósításához további járulékos beruházási elemek (bekötő út, bekötő ivóvízvezeték, elektromos hálózatbővítés) kiépítésére is sor kerül.

A tervezett beruházás megvalósításával megfelelő energiahatékonyság és üzemeltetési hatékonyság lesz elérhető, mely hozzájárul a fenntartható vízgazdálkodás-infrastrukturális javításához.

A beruházás a 272/2017. (IX. 14.) Korm. rendelet értelmében nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek minősül (1. melléklet 2. Szennyvízkezelés projektek 99. Dabas település szennyvízelvezetési és -tisztítási fejlesztésének előkészítése). A beruházás előkészítési költségeinek támogatására Dabas város Önkormányzata 2022-ben pályázatot nyújtott be, sikeres eredménnyel.

A szennyvíztisztító telep műszaki tervei 2023-ban elkészültek. A tervek generáltervezője az UTB Envirotec Zrt. Az elkészült vízjogi létesítési és építési engedélyezési tervek és a különféle létesítmények építésének kivitelezési tervdokumentációi jelen dokumentumban felhasználásra kerültek a településrendezési eszköz módosítása során.

#### **Településrendezési eszközök módosítását alátámasztó döntés**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a **102/2024. (III.26.) számú határozatában** döntött a település fenntartható fejlesztése érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosításáról több témában, köztük a 17. pontban a szennyvíztisztító területének, a K-szv övezetnek a bővítéséről. A Kt. a határozatban döntött arról, hogy **kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté** nyilvánítja a szennyvíztisztító területének telkeit, illetve ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéshez szükséges telkek összes területét.



## DABASI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

### A rendezéssel érintett terület jellemzői és a fejlesztési cél

A rendezéssel érintett terület a jelenlegi és a tervezett szennyvíztisztító telep területe, valamint a nyárfás-öntözőterület és annak bővítésével érintett terület: **a 0111/3, 0129, 0136, 0137, 0145/9-10, 0145/14-17, 0146, 0148/1-3, 0148/5-16, 0746/4 hrsz.-ú telkek csoportja és a rendezéshez szükséges kapcsolódó telkek összessége.**

A fejlesztés megvalósíthatósága kapcsán egy kisebb mértékű, nagyságrendileg 1000 m<sup>2</sup> erdőterület felhasználása történik, a szennyvíztisztító telep megközelítését biztosító út fejlesztése, szélesítése okán.

### Rendezési javaslat

A 0136 hrsz.-ú telken működő szennyvíztisztító telep elavult és túlterhelt kapacitással működik. A telephely elhelyezkedése sem megfelelő a közelben található lakóterületek és település városfejlesztési céljait figyelembe véve. Ezek együttes okán **új szennyvíztisztító telep kialakítására kerül sor** a település külterületén, a meglévő szennyvíztisztító telep szennyvíziszap elhelyezésére kijelölt tartalék nyárfás öntözőterületen. A jelenlegi túlterheltség okán a telephely nagyobb kapacitással kerül kialakításra, hogy az a későbbiekben is megfelelő kapacitással tudjon üzemelni. **Az új telephely helykiválasztásánál az is fontos szempont volt, hogy annak későbbi bővíthetőségére is legyen lehetőség, így az északi irányba, a 142. sz. vasútvonal felé, tovább bővíthető lesz.** A nagyobb kapacitású telephely és annak későbbi bővítésre szolgáló tartalék területe a nyárfás öntözőterület tartalék területét csökkenti. Ennek okán, illetve a nagyobb kapacitás mellett keletkező szennyvíziszap elhelyezésére a nyárfás öntözőterület bővítése is szükséges.

A szennyvíztisztító telep a jelenlegi K-szv jelű szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) építési övezetben tervezett elhelyezni a 0148/5-8 hrsz.-ú telkek területén. A telephely a K-szv jelű építési övezet hatályos beépítési paraméterei és előírásai mellett nem valósítható meg, ezért annak módosítása szükséges. A nyárfás öntözőterület tervezett bővítési területét egy újonnan bevezetésre kerülő Kb-szv jelű beépítésre nem szánt különleges szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) területfelhasználásban és övezetben javasolt meghatározni.

A telephely megközelítése a 0129 és a 0146 hrsz.-ú földutak fejlesztésével tervezett megvalósítani. Az utak aszfalt burkolattal és füves árokkal kerülnek kialakításra, melyek a jelenlegi telkek szélességben nem mindenhol valósíthatóak meg.

A rendezési feladat során a Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása is szükséges. A tervezett területfelhasználás váltással **új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.**

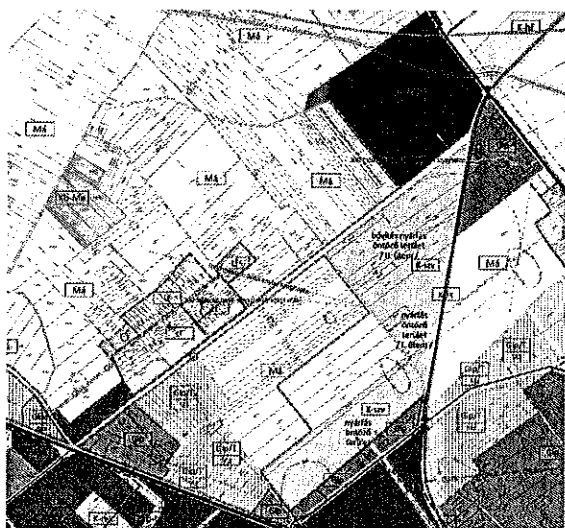
### A hatályos településszerkezeti terv mellékleteinek módosítása

A Településszerkezeti terv mellékleteinek kiegészítése, módosítása:

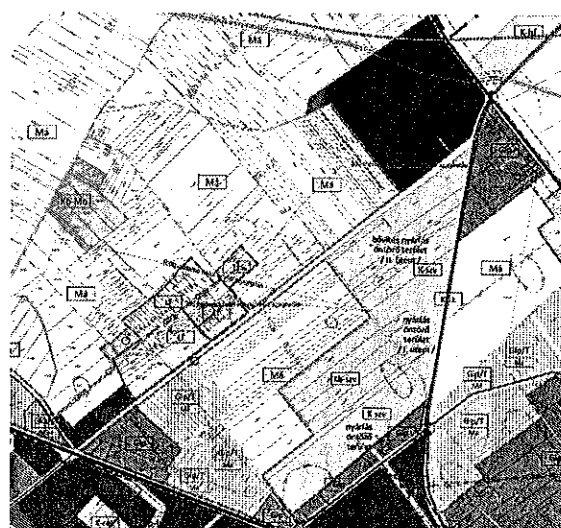
- TSZT 1. melléklet, Szerkezeti tervlap módosítása:
  - A **0145/14-17 hrsz.-ú telkek** általános mezőgazdasági terület területfelhasználásból különleges beépítésre nem szánt szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. **(13,00 ha Má > Kb-szv)**
  - a szennyvíztisztító telep és nyárfás öntözőterületének szaghatással terhelt 300 méteres és 1000 méteres védőtávolsága pontosításra kerül,



## DABASI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA



*hatályos szerkezeti tervlap részlete*



*tervezett szerkezeti tervlap részlete*

- TSZT 2. melléklet: a melléklet kiegészítése az újonnan bevezetésre kerülő Kb-szv jelű területfelhasználás kapcsán.
- TSZT 3. melléklet: a „3.1.4 2022-es elfogadás óta történt változások” című alfejezet kiegészítése az érintett telkek Kb-szv jelű területfelhasználásába történő átsorolásával kapcsolatban.
- TSZT 4. melléklet: a település területfelhasználás területi mérlegének módosítása az Má és a Kb-szv jelű területek kapcsán.
- TSZT 5. melléklet: az „5.4 2022-es elfogadás óta történt változások összhang igazolása a területrendezési tervekkel” című alfejezet kiegészül jelen dokumentum 4. fejezetében foglaltak alapján.
- TSZT 6. mellékletét: a javasolt módosítással összhangban a melléklet kiegészítése, módosítása nem szükséges.

### **A DÉSZ módosítási javaslata**

#### **Tervezett építési övezet és övezet meghatározása**

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása egy meglévő építési övezet beépítési paramétereinek és előírásainak a módosítására és a K-szv jelű építési övezet alapján egy újonnan bevezetésre kerülő Kb-szv jelű övezet meghatározására terjed ki, a szabályozási terv módosításával együtt. Ennek megfelelően a rendezési területen belül, a javasolt településszerkezeti terv módosításával összhangban, a tervezett nyárfás öntözőterület bővítési területe (0145/14-17 hrsz.-ú telkek) Kb-szv jelű különleges beépítésre nem szánt szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) övezetben kerül meghatározásra Má-sz1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetének módosításával.



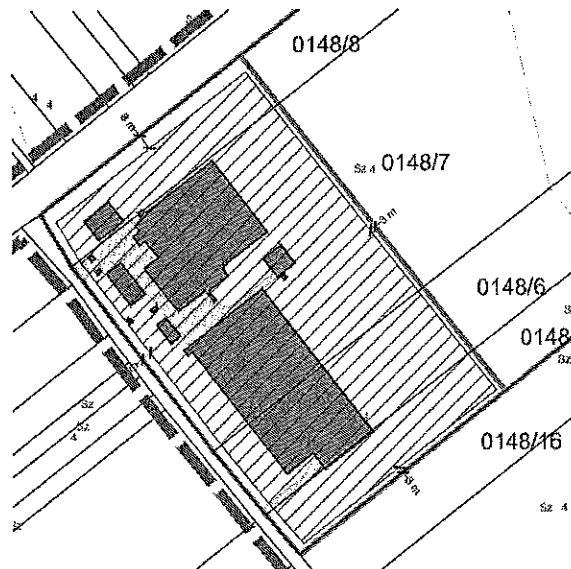
## DABASI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

### A tervezett beépítés és az építési hely

A K-szv jelű építési övezetben az építési hely meghatározása a DÉSZ 30.§-ának figyelembevételével történhet, mely alapján

- az előkert mérete:
  - o a minimum 12 m telekszélességű 0129 hrsz.-ú út irányába 8,0 m
  - o a 12 m telekszélességnél kisebb 0146 hrsz.-ú út irányába 5,0 m
- az oldalkert mérete: az építési övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 m
- a hátsókert méretet: a tényleges épületmagasság, de legalább 6.0 m.

A tervezett telekcsoport újracsztást követően a létrejövő új 0148/17 hrsz.-ú telek területén a tervezett beépítés a jelenlegi előírásoknak megfelelően, építési helyen belül megvalósítható.



az új szennyvíztisztító telep építési helyének és a tervezett beépítés viszonyának bemutatása

### 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 tervezett módosítás tartalma szerint is a Tr. 68.§ (1) bekezdés b) pont alapján egyszerűsített eljárásban egyeztethető, ugyanis:

- a fejlesztéssel érintett területen megvalósuló **beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek minősül**, továbbá
- az Önkormányzat a 102/2024. (III.26.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területtel nyilváníttotta a fejlesztéssel érintett telkek és a telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéshez szükséges telkek összes területét.

### Környezeti vizsgálati eljárás szükségességének eldöntése

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

- az új szennyvíztisztító telep létesítéséhez **Környezeti Hatástanulmány készült**;
- a településrendezési eszközök módosítása során **új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor**,
- a 2022-ben elkészült településrendezési eszközökhöz készült alátámasztó javaslat részeként **környezeti értékelés készült** a teljes település területére.
- a rendezés során a **lehető legkisebb területi felhasználás történik**,
- a tervezett közlekedési célú fejlesztés csupán **kis mértékű erdőterületet érint** (~1000 m<sup>2</sup>),
- **a területrendezési követelményekkel** a tervezett fejlesztés **összhangban van**,
- a rendezés során a területre a környezeti értékelésnek megfelelő szakmai részletezettségű alátámasztó javaslat készül.



## DABASI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

### **A környezetvédelem kapcsán a fentiekén túl az alábbi szempontok figyelembevétele szükséges:**

- A meglévő és fejlesztésre tervezett tevékenység során a tevékenységre vonatkozó magasabb szintű jogszabályok előírásai és annak érvényesítése biztosítják a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait.
- Kizárólag a szükséges mértékben kerül kijelölésre a meglévő telephely fejlesztési területe, különleges beépítésre nem szánt területtel.
- A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.
- A tervezett módosítás a területrendezési követelményeknek megfelel.
- A rendezés a műemlék, műemléki környezet, nyilvántartott régészeti lelőhelyek fennmaradását nem korlátozza, nem akadályozza.
- A rendezéssel érintett terület táji látványát a telephely és a telepíteni tervezett zöldfelület határozza meg, a táj- és környezetvédelmi szempontok érvényesítése érdekében a tervezet egyedi zöldfelületi követelményt határoz meg.
- A módosítás honvédelmi, nemzetbiztonsági, katasztrófavédelmi érdekeket nem sért.
- A rendezési területen természetvédelmi érintettség nem áll fenn. A tervezett beruházás megvalósítása során Országos Adattári Erdőállomány részét képező erdőterület is felhasználásra kerül, 1000 m<sup>2</sup> területen.

**A beruházás során, meglévő a nem ellenőrzött és nem hatáselemzett környezetre negatív hatást nem gyakorló tevékenység területi fejlesztésének megvalósítása tervezett, a településrendezési eszközökben javasolt területi kiterjedésben.**

### **A településrendezés környezeti hatása:**

A tervezett településrendezési eszköz módosításáról - a Korm. rendelet 2. számú mellékletében felsorolt szempontokra figyelemmel - kijelenthető, hogy az a hatások és a hatásterület jellemzői alapján jelentős negatív környezeti változást nem okoz, a településrendezés a település fenntartható fejlesztését biztosítja.

A településrendezési eszközök módosítása során:

1. A természeti erőforrás felhasználásának mértéke a településrendezési tervmódosítás tekintetében kis mértékben változik, beépítésre nem szánt különleges terület kerül kijelölésre.
2. A jelenlegi tevékenységek későbbi megvalósítási lehetőségének a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vonatkozóan nem korlátozódnak.
3. A hatályos tervekhez képest a fenntartható fejlődést a módosítások nem akadályozzák, a szabályozásai előírások továbbra is támogatják azt.
4. A hatályos jogszabályok és a kapcsolódó hatósági engedélyk és a HÉSZ előírásainak betartásával, tudatos magatartás feltételezésével a módosítások új környezeti problémákat nem generálnak.
5. A településrendezési tervmódosítási szándékok nem akadályozzák, és nem korlátozzák a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtását.
6. A várható környezeti hatások időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága tekintetében a településrendezési eszköz módosításokat illetően
  - a. nem adódhatnak össze,
  - b. nem erősíthetik egymást,
  - c. országhatáron át nem terjednek;
  - d. nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelenthetnek.
7. A várható környezeti hatások nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve) nem érintenek értékes területet.



## DABASI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

---

8. A településrendezési eszköz módosításával érintett területen a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevételről, kibocsátásról, illetve szennyezettségről a településnek, tervezőknek nincs tudomása.
9. A várható környezeti hatások a településrendezési tervezés és egyeztetés keretében is kellő mértékben előre jelezhetők és kezelhetők.
10. A terv által megvalósuló elképzelések nem idéznek elő az emberi egészségre, környezetre kockázatot jelentő hatásokat.
11. A tervezett szabályozás megfelel A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek.

Kérem, fent jelzett megállapítások tudomásul vételét. Kérem, amennyiben egyéb észrevétele van, véleményét 5 munkanapon belül adja meg, a [fehervari.eva@dabas.hu](mailto:fehervari.eva@dabas.hu) címre történő megküldéssel. Amennyiben megkeresésemre választ nem ad, úgy tájékoztatásomat elfogadottnak tekintem.

Dabas, 2024. július 17.

**Tisztelettel:**

**Kószegi Zoltán**  
polgármester

1. melléklet: megkeresettek köre a 2/2005. Kr. szerint
2. melléklet: 102/2024. (III.26.) sz. Kt. határozat



## DABASI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

### 1. melléklet: megkeresettek köre a 2/2005. Kr. szerint

3. számú melléklet a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelethez \*  
A környezet védelméért felelős szervek

#### II. Nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén

##### II.1. Mindig részt vesz:

a) a környezetvédelemre kiterjedően:

**a környezetvédelmi hatóság;**

b) természet- és tájvédelemre kiterjedően:

**a nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság;**

c)\* környezet- és település-egészségtügyre kiterjedően:

**közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal.**

d) a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően:

**a vízvédelmi és vízügyi hatóság;**

e)\* a hulladékgazdálkodásra kiterjedően: az illetékes **hulladékgazdálkodási hatóság.**

##### II.2. Érintettség esetén vesz részt:

a) helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően:

**a települési önkormányzat jegyzője;**

b)\* az épített környezet védelmére kiterjedően:

**az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal;**

c)\* erdővédelemre kiterjedően:

**erdészeti feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal;**

d)\* talajvédelemre kiterjedően:

**talajvédelmi feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal;**

e)\* a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően:

**a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal,**

f)\* földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően:

**Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága;**

g) a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően:

**a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala;**

h) kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően:

**Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter;**

i) kémiai biztonságra kiterjedően:

**az országos tisztifőorvos;**

j)\* súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően:

**a vármegyei, fővárosi katasztrófavédelmi igazgatóság.**



## DABASI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

### *Mindig részt vesz:*

1. környezetvédelmi hatóság (környezetvédelem)  
**Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály**  
1072 Budapest, Nagydíófa u. 10-12.,  
zoldhatosag@pest.gov.hu  
KRID: 201436115
2. nemzeti park igazgatóság és természetvédelmi hatóság (természet- és tájvédelem)  
**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**  
1121 Budapest, Költő u. 21.,  
1525 Budapest PF. 86.  
dinpi@dinpi.hu  
KRID: 711100335
3. közegészségügyi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal (környezet- és település-egészségügy)  
**Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.**  
1138 Budapest, Váci út 174.,  
1550 Budapest, Pf.: 203.  
titkarsag@nfo.bfkh.gov.hu  
KRID: 427094958
4. vízvédelmi és vízügyi hatóság (felszíni és felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelme)  
**Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály**  
1081 Budapest, Dologház u. 1.  
fdi.tvh@katved.gov.hu  
KRID: 313504758

### *Érintettség esetén:*

1. települési önkormányzat jegyzője (helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően):  
**Dabas Város Jegyzője**  
2370 Dabas, Szent István tér 1/B.  
jegyzo@dabas.hu
2. állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal (épített környezet védelme)  
**PMKH Állami Főépítész, Állami Főépítési Iroda**  
1051 Budapest, Városház utca 7., 1364 Budapest, Pf. 270  
allamifoeptesz@pest.gov.hu  
KRID: 760658737
3. erdészeti feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal (erdővédelem)  
**PMKH Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály**  
2100 Gödöllő, Kotlán Sándor utca 1., 2101 Gödöllő, Pf. 431.  
erdeszti.hatosag@pest.gov.hu  
KRID: 200822776
4. talajvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal (talajvédelem)  
**PMKH Növény- és Talajvédelmi Osztály**  
1135 Budapest, Lehel utca 43-47.  
pmkh-nto@pest.gov.hu  
KRID: 511509738
5. földvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal (termőföld mennyiségi védelme)  
**PMKH Földhivatali Főosztály**  
1135 Budapest, Lehel út 43-47.  
foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu  
KRID: 516558998
6. bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal (földtani és ásványvagyron védelme)  
**Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága**  
1123 Budapest, Alkotás u. 50.  
KRID: 469506375
7. népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (természetes gyógtényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme)  
**BFKH Népegészségügyi Főosztály**  
1138 Budapest, Váci út 174.  
titkarsag@nfo.bfkh.gov.hu  
KRID: 427094958
8. Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter (kulturális örökség - műemlékvédelem régészet - védelme)  
**BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztály**  
1056 Budapest, Váci út 62-64., 1364 Budapest, Pf. 234.  
oroksemmasodfok@bfkh.gov.hu  
KRID: 422374158
9. országos tisztifőorvos (kémiai biztonság)  
**Nemzeti Népegészségügyi Központ**  
1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6.  
kembizt@nnk.gov.hu  
KRID: 355530977
10. megyei katasztrófavédelmi igazgatóság (súlyos ipari balesetek megelőzése)  
**Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság**  
1149 Budapest, Mogyoródi út 43.  
pest.mki@katved.gov.hu  
KRID: 406340395



## DABASI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2. melléklet: 102/2024. (III.26.) sz. Kt. határozat

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

Szám: HIV/12-75/2024.

#### KIVONAT

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. március 26-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből  
Kihagyva a kihagyandót.

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 (TT:) 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, rétasház telkének szabályozása
  5. Horváth László – Tánácsics Mihály utca, 2834 hrsz-ú telek telekalakításának megalapozása
  6. Dancsó kert területének szabályozása
  7. Volt Gyóni búcsú területének (4261 hrsz-ú telkek) szabályozása
  8. Volt Tánácsics 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 beiterületi 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 bekötődő 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-szy 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



## DABASI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

### DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ TESTÜLETE

Dabas, Szent István tér 1/b.

23. Dabas 0256/2 és /3 telekcsoport újraosztás , építési övezet meghatározása
24. Települési gyűjtő utak felülvizsgálata
25. DÉSZ szöveges és egyéb módosítások (Lf övezetek és saroktelkek szabályzásának felülvizsgálata; további, a tervezet előzetes egyeztetése alatt partnerségi vagy önkormányzati vélemény alapján indokolt módosítás)
26. DÉSZ 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 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 településépvédelmi dokumentumokat (arculati kézikönyv és településképi rendelet) is módosítani szükséges.

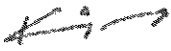
Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza Kőszegi Zoltán polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges tervezési és településrendezési szerződések megkötésével, a településrendezési eljárások és egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Dabas Város Önkormányzat képviselőjével.

Felelős: Kőszegi Zoltán polgármester

Határidő: 2024. április 30.

Kmft.

  
Rigó dr. Roicsik Renáta  
jegyző

  
Kőszegi Zoltán  
polgármester



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TV/01206-2/2024  
Ügyintéző: Aranyos Károly  
Telefon: 06 1 236 3953

Tárgy: Tájékoztatás  
Hiv. szám: EPH/99-2/2024  
Melléklet: -

**Kőszegi Zoltán részére**  
polgármester

**Dabas Város Önkormányzat**

Dabas

Szent István tér 1/b.  
2370

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozott számú megkeresésre, a Dabas várost érintő településrendezési eszközeinek eseti módosítása -szennyvíztisztító telep fejlesztésének megvalósítása- során felmerülő környezeti vizsgálattal kapcsolatban a **termőföld megbontásával** járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházás során a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**
- A beruházások során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházások kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

A fenti előírásokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. 2. d) alpontja alapján tettem meg.

Budapest, 2024. július 18.

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**dr. Cs. Tóth Attila**  
osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irattár



## PEST VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Dabas város településrendezési eszközeinek eseti módosítása egy részterület érintően a várható környezeti hatás jelentőségének megállapítása  
Hiv. szám: EPH/99-2/2024  
Ügyintéző: Bari Debóra t. hadnagy  
Telefon: 21-033

**Kőszegi Zoltán**  
polgármester

**Dabas Város Önkormányzat Polgármestere**

**Dabas**  
Szent István tér 1.  
2370

*Tisztelt Polgármester Úr!*

Dabas Város Önkormányzata által meghatározott Környezeti Értékelési eljárás lefolytatására vonatkozó megkeresését megvizsgáltam, az abban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.) előírásait figyelembe véve, a Korm. 3. számú mellékletének II.2.j) pontjában meghatározott súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően Dabas Város területén rendezés alá vont területre vonatkozóan jelentős környezeti hatás nem található.

A környezeti vizsgálat elkészítésének megállapításához adott vélemény kialakítása során a Korm. 4. § (2) bekezdésében foglaltakat és a Korm. 2. számú mellékletében felsorolt szempontokat vettem figyelembe.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Üdvözlettel:

**Branyczy Márk t. dandártábornok**  
tűzoltósági főtanácsos  
igazgató  
nevében és megbízásából:

**Nyirő Katalin t. őrnagy**  
mb. hatósági osztályvezető

Készült: 1 példányban  
Egy példány: 1 oldal  
Kapja: 1. sz. pld.: Dabas város Önkormányzata / HIVATALI KAPU

---

Cím: 1149 Budapest, Mogyoródi út 43. 1903 Bp. Pf.: 314  
Telefon: +36(1) 469-4105 Fax: +36(1) 469-4353  
E-mail: [pest.mki@katved.gov.hu](mailto:pest.mki@katved.gov.hu)  
Hivatali kapu azonosító: PMKI KRID azonosító: 441238362

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
36300/2599-1/2024.ált.



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Kőszegi Zoltán polgármester**  
részére

Dabas Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF/01370-3/2024.  
Ügyintéző: Rácz Eszter  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Dabas TRE eseti módosítása a városi szennyvíztisztító telep fejlesztésének megvalósítására – véleményezés környezeti értékelés készítésének szükségességéről **környezet- és település-egészségügyre kiterjedően.**  
Hiv. szám: EPH/99-2/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi ügyvel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi véleményt adja.

Dabas – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

**A módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.**

**A szennyvíztisztító telep tervezése során Környezeti Hatástanulmány, valamint 2022-ben az elkészült alátámasztó javaslat részeként teljes körű környezetvédelmi szakági vizsgálati dokumentáció és környezeti értékelés is készült, ezért a BFKH közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek, azonban felhívja a figyelmet, hogy a szennyvíztisztító telepet úgy kell kialakítani, hogy a szag és zajhatások zavaróhatást ne keltsenek.**

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH jelen véleményét az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Dabas Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irrattár

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: [kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00285-1/2024

Tárgy: Mende – környezeti értékelés – egyszerűsített  
eljárás

Ügyintéző: Novotnik András Ákos

Hiv.szám: EPH/99-2/2024

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Kaszanyi József polgármester részére**

Dabas Város Önkormányzata

Dabas

Fő út 14.

2370

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (SKVr.) 4. § szerinti nyilatkozatunk a PE/AF/00285-1/2024. számon megküldésre került.

Az E-TÉR rendszerben a tervezés jelenleg környezeti értékelés, egyeztetés fázisban van.

A feltöltésre került anyag nem tartalmaz környezeti értékelést.

Amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, a hogy környezeti értékelés szükséges, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú környezeti értékelést a rendszerbe feltölteni szíveskedjenek.

A későbbiek során amennyiben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) bekezdésben meghatározott folyamat alapján környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek nem találták szükségesnek, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy az E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kikapcsolása szükséges.

Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen.

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Váradi Tibor**  
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irrattár - helyben

**SZTFH**

Szabályozott Tevékenységek  
Felügyeleti Hatósága  
Országos Bányakapitányság

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/9865-2/2024**

Iktatószámuk: EPH/99-2/2024

Tárgy: Dabas településrendezési  
eszközeinek eseti módosítása egy  
részterületet érintően, Dabas város  
szennyvíztisztító telep  
fejlesztésének megvalósítására,  
környezeti vizsgálat, szakhatósági  
eljárás megszüntetése

Ügyintéző: **Kovácsné Szatmári Tünde**  
Telefon: **+36 1 550 4262**  
E-mail: **tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu**

## VÉGZÉS

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) Dabas Város Polgármesterének megkeresése alapján indult szakhatósági eljárást

**megszünteti.**

A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

## INDOKOLÁS

Dabas Város Polgármestere megkereste a Bányafelügyeletet *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletre hivatkozva szakhatósági állásfoglalás megadása érdekében.

*Az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról* szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezte *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontját, ezért a Bányafelügyelet a szakhatósági eljárását *az általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 17. §-a alapján megszüntette.

A jogorvoslati tájékoztató az Ákr. 55. § (4) bekezdésén, a Bányafelügyelet illetékessége *a bányászatról* szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Dr. Nagy László  
elnök  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

**Kovácsné** Digitálisan  
**Szatmári** aláírta: Kovácsné  
**Tünde** Szatmári Tünde  
**Ildikó** Ildikó  
Dátum:  
2024.07.24  
13:50:28 +02'00'

Kovácsné Szatmári Tünde  
bányafelügyeleti ügyintéző  
(kiadmányozó)

Kapják:

1. Dabas Város Önkormányzatának Polgármestere (elektronikus úton)
2. Irattár



PVKH  
BÉLYEGZŐ

Digitálisan aláírta:  
PVKH BÉLYEGZŐ  
Dátum: 2024.07.26  
09:55:31 +02'00'

PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/KTHF/40152-2/2024.	Tárgy: Dabas Város településrendezési eszközeinek a szennyvíztisztító telep fejlesztésére vonatkozó módosítása
Ügyintéző: Németh Orsolya	Hiv. szám: EPH/99-2/2024
Telefon: (06-1) 776-6280	Melléklet: -

Kőszegi Zoltán úr részére  
polgármester

Dabas Város Önkormányzata

Dabas  
Szent István tér 1/B.  
2370

Tisztelt Polgármester Úr!

**Dabas Város településrendezési eszközeinek a szennyvíztisztító telep fejlesztésére vonatkozó módosítása tárgyában**

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás további szakaszaiban, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja, valamint a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján

**részt kíván venni.**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az előzetes tájékoztatásban ismertetett módosítás egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érint.

A módosítással érintett terület az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.

Tárgyi terület a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) és a *barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érinti.

A Kormányhivatal Dabas Város kérelmére, új szennyvíztisztító telep, iszapkomposztáló, nyárfás öntözőterületen megvalósuló utótisztítás, új csatornahálózati szakaszok, illetve bekötő út létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárást indított. Az eljárás lezárásaként a Kormányhivatal PE/KTHF/00172-15/2024. számon kiadott határozatában megállapítottam, hogy a tervezett fejlesztésnek jelentős környezeti hatása nincs, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges. A tevékenység véglegessé vált vízjogi létesítési engedély, majd az alapján elkészült vízjogi engedély, a területileg illetékes erdészeti hatóság által kiadott erdő igénybevételi engedély, véglegessé vált építési-, majd az alapján elkészült használatbavételi engedély, valamint véglegessé vált hulladékgazdálkodási engedély birtokában kezdhető meg. **Kérem továbbtervezés során a határozatban rögzített táj- és természetvédelmi szempontok maximális figyelembevételét.**

**Az eljárás során a beruházás környezetre gyakorolt hatásai részletesen megvizsgálásra kerültek. A fentiek alapján a Kormányhivatal tárgyi településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárásban a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

**Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.**

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Kormányhivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

Budapest, 2024. július 19.

Dr. Tarnai Richárd főispán helyi Kormányhivatal  
nevében és megbízásából:

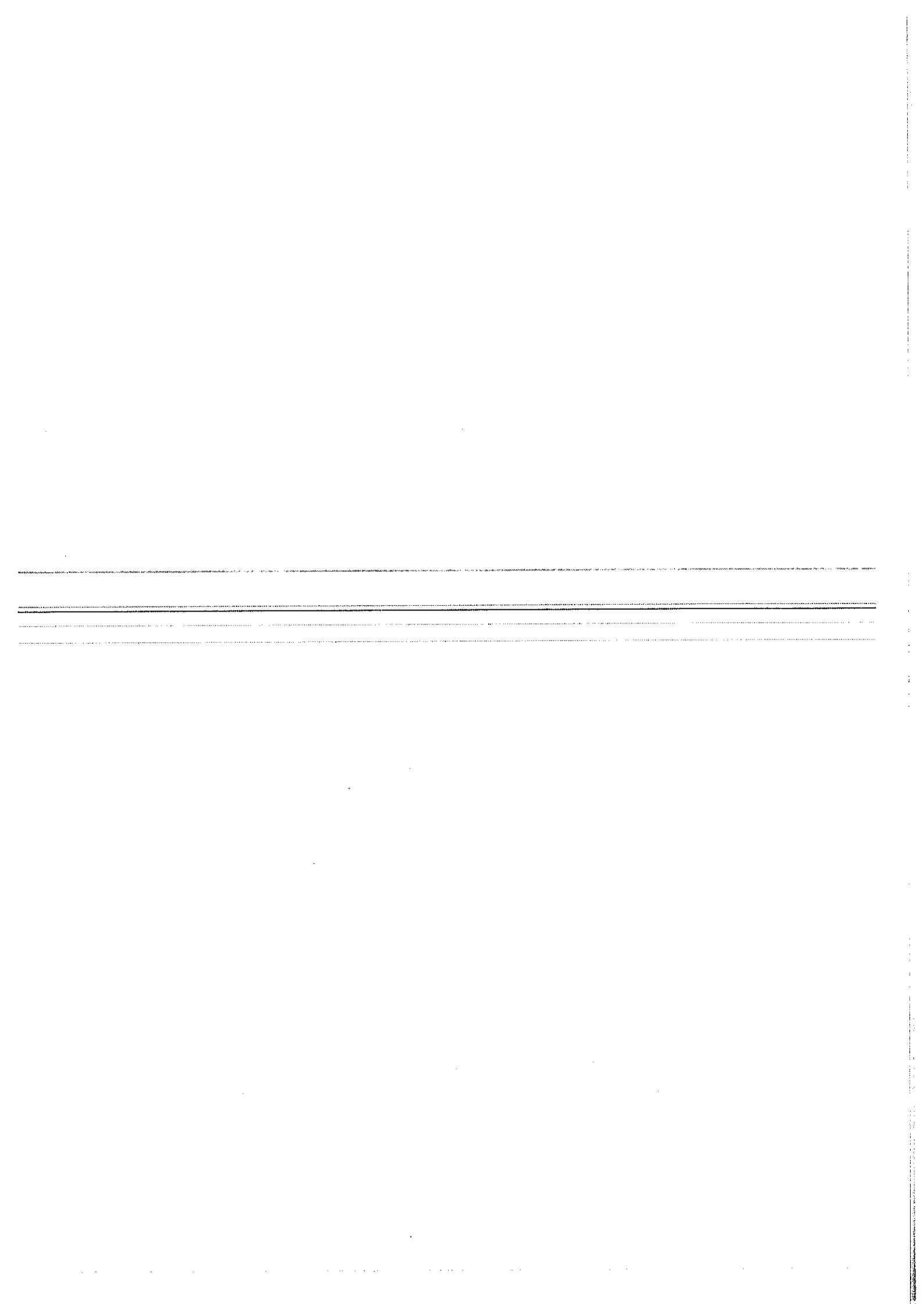
Galamb István  
osztályvezető



Kapják:

1. Dabasi Polgármesteri Hivatal
2. Irattár

KRID - 502230376



Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

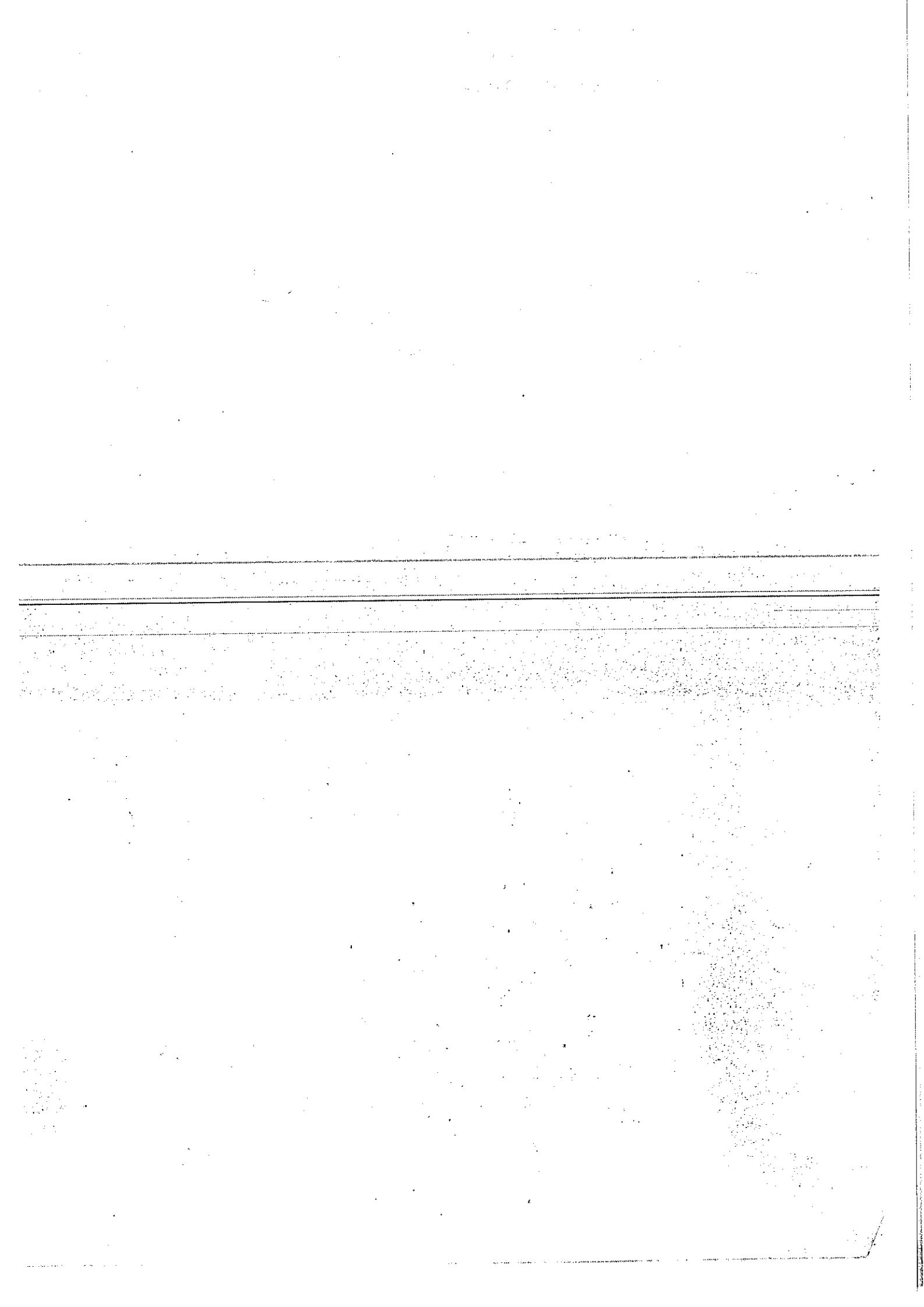
Tulkán Ágnes

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja





PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

VÁRMOGYEI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖRNYEZETI KÖZMŰVELŐSÉG	
ÉPÍTÉS DÁTUM	2024 JÚL. 30
KÉRDÉS DÁTUM	2024 JÚL. 30
SZÁM	EPH/99-9/2024
EA	Felülviz. C. / K
MSZ.	

Ügyiratszám: 10.223-3/2024.

Ügyintéző: Fülöpp Éva

Telefon: (06 1) 269 4550

Tárgy: Dabas Településszerkezeti és  
Szabályozási Terv, valamint Helyi  
Építési Szabályzat módosítás –  
környezeti vizsgálat

Hiv. szám: EPH/99-2/2024.

Melléklet: -

Kőszegi Zoltán polgármester úrnak  
Dabas Város Polgármesteri Hivatala

Dabas

Szent István tér 1/b.

2370

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak alapján a jelenlegi termőföld módosítás során a 0148/14-17 hrsz-ú, megközelítően 13 ha nagyságú, települési viszonylatban nagyobb részben átlagosnál gyengébb minőségű termőföld különleges beépítésre nem szánt szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület övezetébe történő átsorolását tervezik. Tekintettel arra, hogy a kijelölni kívánt övezet beépítésre nem szánt, valamint figyelembe véve, hogy a tervezett beruházás a 272/2017. (IX. 14.) Korm. rendelet 1. melléklet 2. 99. pontja szerint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás, az átsorolás ellen kifogást nem emelek.

A 0148/5-8 és 0148/10-16 hrsz-ú terület esetében az elfogadott tervhez képest övezetváltás (nyárfás öntözőterület bővítés II. ütem) érdemben nem történik, míg a 0148/1-3 és 0145/9-10 hrsz-ú terület külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érint.

Elengedhetetlennek látom felhívni a figyelmet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 10. § (1) bekezdésében foglaltakra és egyben nyilatkozom, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását nem látom szükségesnek.

Dabas Város területe összesen 16599,31 hektár, amelynek 45,0 %-a *termőterület*. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 5588,42 hektár (ez a teljes terület 33,7 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	4	29,50	17,1511	24,70
	2	31,30	9,8225	
szántó	3	23,50	475,8835	12,27
	4	16,50	1034,7263	

Földhivatali Főosztály

Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564 KRID: 516558998

E-mail: [foldhivatal.fosztaly@pest.gov.hu](mailto:foldhivatal.fosztaly@pest.gov.hu) Web: <https://www.pvkh.hu>

Az ügyfélfogadás időpontja:

szerda: 8.00-16.30

szőlő	4	31,30	2,5755	22,57
	5	22,60	0,6456	
gyep (legelő)	2	11,50	31,4389	5,19
	3	7,60	32,6492	
	4	6,30	127,3434	
gyep (rét)	2	26,10	2,1730	10,16
	3	20,00	82,0791	
	4	13,20	306,3205	

A **termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény** (Tfvt.) tartalmazza a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Felhívom figyelmét, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányáuzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogkör mellett – e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület.

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a földvédelmi eljárásra, valamint az Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat.

A Tfvt. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag. Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A földvédelmi eljárás a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

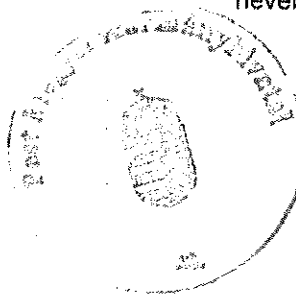
Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból induló eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárásai költséget számít fel.

Az **Önkormányzatok** vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag** az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon **igazolni** kell. A kérelem elbírálásánál **elutasítási ok lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterület **nem szomszédos a belterülettel**, valamint, ha a földrészlet(ek) **átlagosnál jobb minőségűek** és a **belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak**. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet **el kell utasítani**, ha az nem olyan földrészletre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Budapest, 2024. július 22.

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán  
nevében és megbízásából:



Dr. Alvári Andrea  
osztályvezető

**Tájékoztatásul kapja:**

PVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Dabas)



Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság  
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.  
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.  
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168  
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu  
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/4141-2/2024.

Ü.int.: Pétsch Nóra

Tárgy: Dabas településrendezési eszközeinek  
módosítása – KV szükségesség

Hiv.sz.: EPH/99-2/2024.

Kőszegi Zoltán,  
polgármester  
Dabas Város Önkormányzata  
D a b a s

Tisztelt Polgármester Úr!

Dabas Város településrendezési eszközeinek szennyvíztisztító kialakítása miatt szükséges módosításával kapcsolatban, a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi állásfoglalást adja:

A módosítási szándékkal érintett terület országos jelentőségű védett természeti területet, közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) területet, az országos ökológiai hálózat övezeteit, valamint egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érint.

Dabas Város szennyvíztisztító telepének létesítésével kapcsolatosan előzetes vizsgálati eljárás került lefolytatásra, melynek lezárásaként a PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgyűjtési Főosztály PE/KTHF/00172-15/2024. számú határozatában megállapította, hogy a létesítésnek jelentős környezeti hatása nincs.

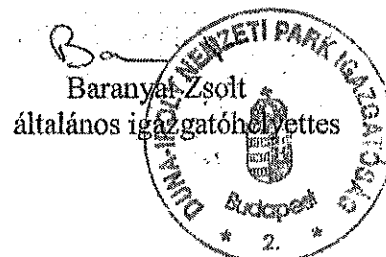
A fentiek alapján Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2024. augusztus 2.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám  
igazgató megbízásából



A dokumentum elektronikusan hitelesített.  
Dátum: 2024.08.06 10:53:39  
Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság  
Kissné Irtzi Henriette

153176395)

2. DKPMIE – Ucsai Péter

3. Irattár

PK

9. 248/2024. (IX. 26.) 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:

248/2024. (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. rendelet (Tr.) 59. § (2) bekezdés és a 102/2024. (III.26.) számú Kt. döntése figyelembevételével készülő településrendezési eszközök folyamatban lévő, Dabas város szennyvíztisztító telep (nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek nyilvánított) fejlesztésének megvalósítására vonatkozó egyeztetés alatt álló módosításával kapcsolatban az alábbiakról dönt:

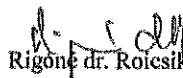
- a) a tervezet Tr. szerinti partnerségi egyeztetése során, a partnerektől észrevétel, javaslat vélemény nem érkezett, a tervezet partnerségi egyeztetését jelen döntéssel lezárja,
- b) a tervezet 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet és a TTr. környezeti hatás eldöntésére vonatkozó megkeresésére az érintett szervek véleményükben egyhangúlag nem tartják szükségesnek környezeti értékelés készítését, ezzel összhangban a szóban forgó településrendezési eszköz módosítás tekintetében környezeti értékelés nem készül, környezeti vizsgálati eljárás nem kerül lefolytatásra.

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárás további szakaszainak és egyeztetések kezdeményezésével, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Dabas Város Önkormányzat képviselőivel, a szükséges dokumentumok aláírásával.

Határidő: 2024. december 31.

Felelős: Polgármester

Kmft.

  
Rigóné dr. Roicsik Renáta  
jegyző

  
Kőszegi Zoltán  
polgármester

10. EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS JEGYZŐKÖNYVE

Aláíró: Váradi Tibor (2024.11.05. 13:08:55)



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00285-24/2024	Tárgy: Dabas településrendezési eszközeinek módosítása egyszerűsített eljárás keretében
	Időpont: 2024. november 30.
	Helyszín: Pest Vármegyei Kormányhivatal 1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em.
	Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor: köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárást Dabas Város Polgármestere kezdeményezte.

Az egyeztető tárgyalás Dabas településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 68. § (1) bekezdése szerint kerül lefolytatásra.

Felkéri az önkormányzat részéről és képviselőjében megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Dabas Város Önkormányzata által megbízott APERTE Studio Kft. képviselőjében, Kovács Beáta településtervező: Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor: az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésére kerültek. Azon szervezetek, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni.

A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: BP/0801/00560-4/2024.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
BFKH Népegészségügyi Főosztály	iktatószám: BP/0801/01931-3-4/2024.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	iktatószám: DINPI/4141-4/2024.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
ÉKM Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály	iktatószám: KÖFÁT/60404-1/2024/VHF.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

Állami Főépítési Iroda  
1051 Budapest, Sas u.25.4.em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270  
Telefon: (+36 1) 485 6990  
E-mail: allamifoeepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

APERTE STUDIO

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

Dabas város szennyvíztisztító telep fejlesztése  
jóváhagyásra előkészített dokumentum

Pest Vármegyei Kormányhivatal

2. oldal

PE/AF/00285-24/2024.

<b>ÉKM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály</b>	iktatószám: 16166-2/2024/h.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály</b>	iktatószám: 15763-2/2024/h.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság</b>	iktatószám: 012807-0012/2024.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság</b>	iktatószám: EE/25831-2/2024.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Országos Atomenergia Hivatal</b>	iktatószám: OAH-2024-04789-0439/2024.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>PVKH Agrárügyi Főosztály</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>PVKH Földhivatali Főosztály</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási Főosztály</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>PVKH Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály</b>	iktatószám: PE/EPO/2025-4/2024.
<i>Észrevételt tesz.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály</b>	iktatószám: PE/TV/01580-2/2024.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>PVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály</b>	iktatószám: 30414/1210-1/2024.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály</b>	iktatószám: PE/UT/01223-4/2024.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b>	iktatószám: 36300/3630-2/2024.ált.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága</b>	iktatószám: SZTFH-BANYASZ/12758-2/2024.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
<b>Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Tanács</b>	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
<b>Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata</b>	iktatószám: 4041-123/2024.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

9

Állami Főépítész Iroda  
1051 Budapest, Sas u.25.4.em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270  
Telefon: (+36 1) 485 6990  
E-mail: allamifoeptes@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

APERTE STUDIO

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

Dabas város szennyvíztisztító telep fejlesztése  
jóváhagyásra előkészített dokumentum

---

Pest Vármegyei Kormányhivatal

3. oldal

PE/AF/00285-24/2024.

---

A tárgyaláson megjelent **Pest Vármegye Önkormányzatának képviselőjében Pányi Zsuzsanna**, aki az 989-4/2024. számú véleményében foglaltakat fenntartotta, a módosítás ellen kifogást nem emel. (Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

**PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor:**

**Az alátámasztó és jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételünk nem merült fel.**

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra került.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradi Tibor  
állami főépítész

10

---

Állami Főépítész Iroda  
1051 Budapest, Sas u.25.4.em. Levélcím: 1384 Budapest, Pf. 270  
Telefon: (+36 1) 485 6990  
E-mail: [allamifoeptesz@pest.gov.hu](mailto:allamifoeptesz@pest.gov.hu) Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

---

APERTE STUDIO

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.  
[studioaperte@gmail.com](mailto:studioaperte@gmail.com), +36-30-670-7530



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00285- /2024

Tárgy: Dabas településrendezési eszközeinek módosítá-  
sa - egyeztető tárgyalás

Időpont: 2024. október 30. 10:30 óra

Helyszín: PMKH, Bp. V., Sas u. 25. IV. em.

EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS JELENLÉTI ÍVE

képviselt szervezet	név és aláírás	elérhetőség
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész 1052 Budapest, Városház utca 7. 1364 Budapest, Pf. 270	VARADI TIBOR 	
DABAS ÖNKORMÁNYZAT Művelődési és Sportotthoni Osztály	Kovács Bertó Kovács BOÓ	koras.kovacs@dbas.hu
Pest Vármegyei Önkormányzat	Pálfi Zoltán Folyó Zoltán	palfi.zoltan@pestmegye.hu
KAKUCS ÖNKORMÁNYZAT		polgarmester@kakucs.hu

Folytatás a következő oldalon.

Állami Főépítész  
Budapest V. kerület, Sas u. 25. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270  
Telefon: (06 1) 486 8990  
E-mail: [allamifoepteszesz@pest.gov.hu](mailto:allamifoepteszesz@pest.gov.hu) Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

ÁLLÁSFOGLALÁSOK MÁSOLATAI  
következő oldalon



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Digitálisan aláírta:  
Budapest Főváros Kormányhivatala  
dr. Kalmár Patrícia Eszter  
2024.10.28. 10:26:55

Váradí Tibor állami főépítész  
részére

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Állami Főépítész Iroda

Iktatószám: BP/PNEF/01931-3/2024.  
Ügyintéző: Konkoly Szilvia  
Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: **Dabas településrendezési eszközeinek módosítása – szennyvíztisztító telep fejlesztésére vonatkozóan – egyszerűsített eljárás keretében írásos vélemény megküldése környezet- és település-egészségügyre kiterjedően**  
Hiv. szám: PE/AF/00285-4/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Állami Főépítész Úr!**

A tárgyi ügygel kapcsolatban – 2024. október 30-án tartandó egyeztető tárgyalás – megküldött tervezet át tanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya (a továbbiakban: BFKH) a dokumentációban foglaltak alapján **a tervezett módosítás ellen közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.**

**A tervezett szennyvíztisztító telep üzemelése során fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy zaj és levegőtisztaság-védelem vonatkozásában a lakosság körében zavaróhatást ne keltsen.**

Dabas település – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

**A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.**

**A mellékelt dokumentáció szerint Dabas Város Helyi Építési Szabályzatának (a továbbiakban: DÉS) 23.§ -a a szennyvízelvezetésről az alábbiak szerint rendelkezik. (...)**

**(5) Részleges, hiányos közművesítést megengedő csatormazatlan területen, ha  
a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t:**

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853  
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

aa) egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medence (zárt rendszerű szennyvíztároló) - vagy külterületen az ab) pont szerinti megoldás - alkalmazható, amennyiben a telek állandó megközelíthetőségére megfelelő útkapcsolat biztosított,

ab) külterületen keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, amennyiben az övezeti és egyéb előírások nem tiltják, és a kisberendezés védőterületi igénye nem nyúlik túl az elhelyezéssel érintett telken, illetve a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás biztosított, ennek hiányában a szikkasztás sekélyárkos szikkasztómező vagy szivárogtató alagút alkalmazásával történhet;

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesített szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, amennyiben az ab) pontban foglalt követelmények teljesülnek.

(6) Amennyiben a (5) bekezdés a) és b) pontja szerinti helyi szennyvíz tárolás, kezelés bármelyik feltétele nem biztosítható, építési tevékenységet végezni a közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(7) Egyedi házi közműpótló, és egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése és üzemeltetése jegyzői engedély alapján történhet.”

#### **A BFKH a DÉSZ fenti rendelkezéseivel kapcsolatban az alábbi észrevételt teszi:**

**Dabas települése nem tartozik az egyedi szennyvíztisztításra lehatárolt területek közé, ezért egyedi szennyvíztisztítót nem lehet létesíteni.**

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet) szerint.

„24. § (1) Az **egyedi szennyvíztisztításra lehatárolt területek** közé tartoznak

a) az agglomerációba a Nemzeti Települési Szennyvíz-elvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programról, valamint a Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programmal összefüggő szennyvízelvezetési agglomerációk lehatárolásáról szóló kormányrendelet szerint **nem tartozó** települések, illetve településrészek, lakott területek, (...)”

A Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2002. (II. 27.) Korm. rendelet (25/2002. (II. 27.) Korm. rendelet) 1. mellékletében **Dabas település is feltüntetésre került, így az nem tartozik az egyedi szennyvíztisztításra lehatárolt területek közé.**

A BFKH jelen véleményét az a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletében, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki

A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

#### **Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető  
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda – Hivatali kapu
2. Irattár

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: [kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Váradí Tibor állami főépítész  
részére

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Állami Főépítészeti Iroda

Iktatószám: BP/PNEF/01931-4/2024.  
Ügyintéző: Konkoly Szilvia  
Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: **Dabas településrendezési eszközeinek  
módosítása – szennyvíztisztító telep  
fejlesztésére vonatkozóan –  
egyszerűsített eljárás keretében írásos  
vélemény megküldése természetes  
gyógytényező érintettsége  
szempontjából**  
Hiv. szám: PE/AF/00285-4/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Állami Főépítész Úr!**

A tárgyi ügygel kapcsolatban – 2024. október 30-án tartandó egyeztető tárgyalás – megküldött tervezet át tanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

**A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosítókód: 427094958).

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető  
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépfőnök Iroda – Hivatali kapu
2. Irrattár

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: [kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



Elektronikusan aláírta:  
Budapest Főváros Kormányhivatala  
Koszéj Adél  
2024.10.25. 09:01:44

BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Várad Tibor állami főépítész úr  
részére

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Állami Főépítész Iroda

Budapest  
Sas u. 25.  
1051

Iktatószám: BP/0801/00560-4/2024  
Ügyintéző: Bánhidi Viktória  
Telefon: +36 1 815 9633  
Tárgy: Dabas város településrendezési  
eszközeinek módosítása  
(szennyvíztisztító telep fejlesztése) –  
egyszerűsített eljárás / tárgyalás

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre! KRID: 760658737

**Tisztelt Állami Főépítész Úr!**

Dabas város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos PE/AF/00285-4/2024. iktatószámú, 2024. október 17-én kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. A 2024. október 30-án tartandó egyeztető tárgyaláson nem veszek részt.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

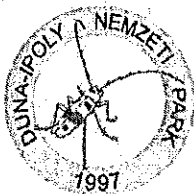
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Bognár Géza  
osztályvezető távollétében

Koszéj Adél  
üzügyi szakügyintéző

**Gyorsforgalmi Üzügyi Osztály**

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704  
E-mail: [uto@bfkh.gov.hu](mailto:uto@bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság  
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.  
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.  
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168  
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaiopoly.hu  
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

Üi.sz.: DINPI/4141-4/2024.  
Ü.int.: Pétsch Nóra  
Tárgy: Dabas településrendezési eszközeinek  
módosítása  
Hiv.sz.: PE/AF/00285-4/2024.

**Váradi Tibor,**  
állami főépítész  
**Pest Vármegyei Kormányhivatal**  
**Állami Főépítészeti Iroda**  
**Budapest**

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Dabas Város településrendezési eszközeinek a szennyvíztisztító telep bővítése miatt szükséges módosításával kapcsolatban Igazgatóságunk az alábbi állásfoglalást adja:

A szennyvíztisztító telep bővítése, annak megközelítése és a nyárfás öntözőtelep bővítése érdekében szükséges módosítási szándékkal érintett terület országos jelentőségű védett természeti területet, közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) területet, az országos ökológiai hálózat övezeteit, valamint egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érint.

Dabas Város szennyvíztisztító telepének létesítésével kapcsolatosan előzetes vizsgálati eljárás került lefolytatásra, melynek lezárásaként a PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály PE/KTHF/00172-15/2024. számú határozatában megállapította, hogy a létesítésnek jelentős környezeti hatása nincs.

A fentiek alapján a tervdokumentáció szerinti módosítások táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatóak, a terv jóváhagyása ellen **Igazgatóságunk kifogást nem emel.**

Állásfoglalásunkat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII.30.) Korm. rendelet 19.§ f) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, 2024. október 25.

Üdvözlettel:

Selmecezi-Kovács Adám  
igazgató megbízásából

Baranya Zsolt  
általános igazgatóhelyettes



A dokumentum elektronikusan hitelesített.  
Dátum: 2024.10.29 10:08:06  
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság  
Kissné Itzai Henriette

58737)

RÁCZ IMRE  
MIKLÓS

Digitálisan aláírta:

RÁCZ IMRE MIKLÓS

Dátum:

2024.10.22

16:20:20 +02'00'



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM  
VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: KÖFÁT/60404-1/2024/VHF  
Ügyintéző: Farkas Eszter  
Telefonszám: +36 1 477 1543  
E-mail: [orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu](mailto:orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu)  
Postacím: 1442 Budapest Pf.: 89.  
KRID: 162737765 EKMVHF  
Hiv. szám: PE/AF/00285-4/2024

Várad Tibor állami főépítész  
Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Állami Főépítészeti Iroda  
1051 Budapest, Sas utca 25. 4. em.

Tisztelt Várad Tibor állami főépítész úr!

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda (1051 Budapest, Sas utca 25. 4. em.) PE/AF/00285-4/2024 hivatkozott ügyiratszámom, az Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztályhoz (1138 Budapest, Váci út 188., a továbbiakban: vasúti közlekedési hatóság) megküldött „Dabas településrendezési eszközeinek módosítása – szennyvíztisztító telep fejlesztésére vonatkozóan – egyszerűsített eljárás keretében – meghívó egyeztető tárgyalásra” tárgyú megkeresésére az alábbiakról tájékoztatom:

A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során mint kijelölt hatóság jár el.

Dabas településrendezési eszközeinek módosítása – szennyvíztisztító telep fejlesztése vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.

Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építtetőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.

Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

RÁCZ IMRE  
OSZTÁLYVEZETŐ

**Kapja:**

1. **Váradi Tibor állami főépítész**  
Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda  
1051 Budapest, Sas utca 25. 4. em.
2. **Iráttár**

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY**

**mint katonai légügyi hatóság**

1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25  
Telefon: +36 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: +36 (1) 474-1404 • HM 21-685  
E-mail: klh@hm.gov.hu • Hivatali Kapu: Honvédelmi Minisztérium – EIR

Nyt. szám: 16166-2/2024/h  
Hiv. szám: PE/AF/00285-4/2024

sz. példány

**Várad Tibor**

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
állami főépítész részére

**Budapest**

**Tárgy:** Dabas Város településrendezési eszközeinek módosítása

**Tisztelt Állami Főépítész Úr!**

A fenti hivatkozási számú megkeresésére tájékoztatom, hogy a Dabas Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában tartandó egyeztető tárgyaláson a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály nem vesz részt, és a tárgy szerinti módosítással kapcsolatban kifogást nem emel.

Tájékoztatom Állami Főépítész urat, hogy véleményemet *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 67. és 68. §-aira, valamint 11. melléklete táblázata 15. sorának b) pontjára figyelemmel, a katonai légügyi hatóság kijelöléséről szóló 392/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. §-ban kijelölt illetékességi területemen eljárva adtam meg.*

Tájékoztatom tisztelt Állami Főépítész urat, hogy véleményem nem minősül a Korm. rendelet 11. melléklete táblázatának 21. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint véleményezésre jogosult szerv véleményének.

A kiadmányozási jog *a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 6. függelékén* alapul.

Budapest, időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

**Szalay-Bobrovniczky Kristóf**  
honvédelmi miniszter  
nevében és megbízásából:

**Lázár Béla ezredes**  
Repülésfelügyeleti Osztály  
osztályvezető (főv. h.)

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel.): Csáder Zsuzsanna százados (Tel.: +36 1 474 1218; E-mail: zsuzsanna.csader@hm.gov.hu)

Kapják: 1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (Hivatali Kapun továbbítva)

HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY  
mint katonai légügyi hatóság

---

E-ALÁÍRÓV

Aláírta: Lázár Béla  
Időpont: 2024.10.28 14:32:39 CET

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatali.kormany.hu>

Nyt. szám: 15763-2/2024/h  
Hív. szám: PE/AF/00285-4/2024

. számú példány  
„Elektronikusan továbbítandó!”

**Váradi Tibor**  
**Pest Vármegyei Kormányhivatal**  
**állami főépítész**

**1051 Budapest**  
Sas u. 25. 4. em.

Tárgy: Dabas város településrendezési eszközeinek módosítása  
(szennyvíztisztító telep fejlesztése), egyszerűsített eljárás, egyeztető  
tárgyalás (E-TÉR:19833)

**Tisztelt Állami Főépítész Úr!**

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.

A tárgy szerinti témában meghirdetett 2024. október 30-i egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltság miatt nem áll módomban részt venni.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

**Szalay-Bobroviczky Kristóf**  
honvédelemért felelős miniszter  
névében és megbízásából

**Koós Tamás alezredes**  
településrendezési hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 3 lap

Ügyintéző (tel/fax): Varga László főtanácsos (tel.:+36 (1) 474-1126; HM 022-22-267; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:  
1. sz. pld.: Irattár  
2. sz. pld.: Cimzett

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
HATÓSÁGFŐOSZTÁLY**

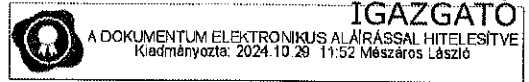
---

**E-ALÁÍRÓÍV**

Aláírta: Koós Tamás  
Időpont: 2024.10.22 07:57:51 CEST



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
BUDAPEST



Dátum:  
bélyegző szerint

Ügyiratszám:  
012807-0012/2024

Előadó:  
Benkő Dóra

Ügyiratszám  
Önöknél:  
PE/AF/00285-  
4/2024.

**Tárgy:** Dabas – településrendezési eszközelnek módosítása –  
szennyvíztisztítótelep fejlesztése kapcsán - KDVVIZIG vélemény  
**Melléklet:**

**Várad Tibor úr** részére  
állami főépítész

**Pest Vármegyei Kormányhivatal**  
PMKHAFI  
KRID: 760658737

### Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A tárgyi témában küldött meghívót köszönettel megkaptuk, azonban más irányú elfoglaltságunk miatt a tárgyaláson részt venni nem tudunk. A véleményezésre küldött egyeztetési anyagban tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk, az alábbiak figyelembe vétele mellett:

Dabas Város csapadékvizeinek fő befogadója nem a Duna-Tisza-csatorna, hanem a Duna-völgyi-főcsatorna.

A szennyvíztisztító telep bővítése érinti az igazgatóságunk vagyonkezelésében lévő XXVII. csatornát. A csatornába történő tisztított szennyvíz bevezetéshez, illetve bármilyen az ingatlanát érintő változtatáshoz vagyonkezelői hozzájárulást kell igazgatóságunktól kérni.

Kérjük, hogy az egyeztetésről készült jegyzőkönyv egy példányát szíveskedjenek megküldeni részünkre.

Az eljárásban továbbra is részt kívánunk venni.

Üdvözlettel:  
Mészáros László  
igazgató

A MI VÍZÜGYÜNK



**NMHH**

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Hírközlés-felügyeleti Igazgatóság  
Építményengedélyezési Osztály

**Iktatószám:** EE/25831-2/2024.

**Tárgy:** Dabas TRE módosítás –  
egyszerűsített eljárás

**Ügyintéző:** Dr. Lakatos István Antal

**Tel.:** 1 429 8634

**E-mail:** [lakatos.istvan.antal@nmhh.hu](mailto:lakatos.istvan.antal@nmhh.hu)

**Hiv. szám:** PE/AF/00285-4/2024.

**Pest Vármegyei Kormányhivatal**

**Állami Főépítész Iroda**

Váradi Tibor állami főépítész részére

**Budapest**

Sas u. 25.

1051

**Tisztelt Főépítész Úr!**

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) **Dabas településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó** egyeztetési tervdokumentációt megvizsgálta.

Az egyeztetési anyagban *szennyvíztisztító telep fejlesztése* kapcsán bemutatott módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

*Elektronikusan aláírt dokumentum.*

*Kiadmányozta: dr. Rajnai Judit osztályvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Budapesten, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.*



Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami  
Főépítészeti Iroda

**OAH-2024-04789-0439/2024**

Váradi Tibor Állami Főépítész Úr részére

Ügyintézőnk: dr. Czippán Bánk

PMKHAFI HIVATALI KAPU

Ügyintézőjük: Váradi Tibor

KRID: 760658737

Számuk: PE/AF/00285-  
4/2024

Tárgy: Válasz Dabas város településrendezési eszközeinek módosítása (szennyvíztisztító telep fejlesztésére vonatkozóan) egyszerűsített eljárás keretében Pest Vármegyei Kormányhivatal PE/AF/00285-4/2024 meghívásra 2024.10.30., 10.30. egyeztető tárgyalásra, záró szakasz

### Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A 2024. október 17. napján kelt PE/AF/00285-4/2024 levelével tájékoztatást adott részünkre Dabas város településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárás keretében történő módosítása során tartandó egyeztető tárgyalás összehívásáról. Levelében elküldte a módosított dokumentációt, valamint a záró szakaszban az egyeztető tárgyalás meghívóját.

A településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelem nem tartalmaz a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 76.§ (1)-(2) bekezdése szerinti új beépítésre szánt terület kijelölést. **A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának célja** egy új szennyvíztelep kialakítása és az új szennyvíztelep kialakításához kapcsolódó valamint egyéb fejlesztési és rendezési tervek megvalósítása.

Az Országos Atomenergia Hivatal (a továbbiakban: OAH) feladat- és hatáskörét az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény (a továbbiakban: Atv.) 17.§-a, valamint az Atv. végrehajtására kiadott jogszabályok, így

- a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 1/2022. (IV.29.) OAH rendelet,
- a radioaktív hulladékok átmeneti tárolását vagy végleges elhelyezését biztosító tároló létesítmények biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 9/2022. (XII.29.) OAH rendelet,
- a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI.24.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) előírásai, valamint további jogszabályok határozzák meg.

A tárggyal összefüggő OAH véleményezési jogkörről a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: EljR.), illetve annak 11. melléklete rendelkezik.

Dabas város településrendezési eszközeinek módosított dokumentációját, annak alátámasztandó és jóváhagyandó munkarészeit az OAH áttekintette.

Az EljR. felhatalmazása alapján – megkeresésére válaszolva – az alábbi véleményt adom: A tervezési terület figyelembe veendő közelségében az OAH feladat- és hatáskörébe tartozó létesítményként a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem oktatóreaktora üzemel.

**Tájékoztatom ugyanakkor, hogy** Dabas város településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján az OAH feladat- és hatáskörét nem érinti, ezért **a meghirdetett egyeztető tárgyaláson nem kívánunk részt venni.**

Felhívom még a figyelmét, hogy a Korm. rendelet 7.§ (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmények és a radioaktív hulladék-tároló 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervezet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a Korm. rendelet szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.

Az OAH részére elegendő az EljR. 72.§ (1) bekezdésének megfelelő tájékoztatás az elfogadott településrendezési eszközökről.

Budapest, 2024. október 28.

Az Országos Atomenergia Hivatal elnöke,  
Kádár Andrea Beatrix nevében

dr. Tóth Gyöngyvér  
főosztályvezető

Kapják:

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda
2. Irattár



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Okrutay Miklós  
Miklós

Digitálisan aláírta:  
Okrutay Miklós  
Dátum:  
2024.10.24  
11:58:42 +02'00'

Ügyiratszám: PE/EPO/2025-4/2024.  
Ügyintéző: Várad Anna Borbála  
Telefon: 06-20/927-0398  
e-mail: varadi.anna@pest.gov.hu

Tárgy: Dabas településrendezési eszközeinek  
módosítása – véleményezés  
Hív. szám: PE/AF/285-4/2024.

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

Ügyfél: Dabas Város Önkormányzata

Tárgyi ingatlan: 0111/3, 0129, 0136, 0137, 0145/9-10, 015/14-17, 0146, 0148/1-3, 0145/5-16,  
0746/4 hrsz.

Várad Tibor részére

állami főépítész

Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész

Budapest

Sas u. 25.

1051

**Tisztelt Állami Főépítész Úr!**

Köszönettel kézhez vettem Dabas Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében küldött megkeresését, amelyre az alábbi állásfoglalást adom.

Dabas Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján műemléket, műemléki környezetet nem, de **régészeti lelőhelyet érintenek**, melyek az alábbiak:

- 54543 azonosító számú, „Dabas – Fertályos-földek”, érinti a 0145/9 hrsz.
- 54549 azonosító számú, „Dabas – MOL kúttól NY-ra”, érinti a 0129, 0746/4 hrsz.
- 54551 azonosító számú, „Dabas – Fertályos-földek II.”, érinti a 0145/9-10 hrsz.
- 54553 azonosító számú, „Dabas – Templom-dombtól K-re”, érinti a 0145/9, 0146 hrsz.

Osztályom a jelen módosításokat **az alábbi kikötésekkel nem kifogásolja**:

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 21. § (1) bekezdés alapján nyilvántartott régészeti lelőhelyen **állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető**. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban hatóságunkat a Korm. rendelet 3. § a) pontja alapján a Korm. rendelet 88. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében az adott eljárásra irányadó jogszabály szerint szakkérdésben eljáró hatóságként vagy szakhatóságként meg kell keresni.

Amennyiben a régészeti területen olyan állapotromlással járó tevékenység történne, ami nincs hatósági engedélyezési eljáráshoz kötve, akkor a Korm. rendelet 53. § (1) bekezdésének értelmében az csak hatóságom engedélyével végezhető.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 19. § (2) bekezdése értelmében a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.

Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a Kötv. 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

Amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a Kötv. 7. § 20. pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.

Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Okrutay Miklós**  
osztályvezető

Erről értesül:

- Címzett (elektronikus úton)



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TV/01580-2/2024  
Ügyintéző: Aranyos Károly  
Telefon: 06 1 236 3953

Tárgy: Tájékoztatás  
Hiv. szám: PE/AF/00285-4/2024.  
Melléklet: -

Váradi Tibor részére  
állami főépítész

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Állami Főépítészeti Iroda

Budapest  
Sas u. 25. 4. em.  
1051

Tisztelt Főépítész Úr!

Hivatkozott számú megkeresésére, a Dabas településrendezési eszközeinek módosítása – szennyvíztisztító telep fejlesztésére vonatkozóan- egyszerűsített eljárás keretében a felmerülő **termőföld használatával** járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- Amennyiben a fejlesztés során a termőföld más célú hasznosítása válik szükségessé, a földmunkákkal érintett területről a humuszos réteget le kell menteni a területre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**
- A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. Humuszos talajanyag elszállítása a területről tilos.
- A terület megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket a kitermelésre kerülő termékletlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.
- Mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve termékletlen földanyag nem maradhat.

Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály  
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.  
Tel.: (06 1) 236-4160, KRID: 511509738  
E-mail: nto@pest.gov.hu, www.pvkh.hu

A fenti előírásokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § alapján tettem meg.

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint.

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**dr. Cs. Tóth Attila**  
osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu: PMKHAFI 760658737 KRID)
- Irattár



## PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 30414/1210/2024.Ált.  
Ügyintéző: Bari Debóra  
Telefon: +36 1 235 1763

Tárgy: **Dabas** településrendezési eszközeinek  
módosítása – szennyvíztisztító telep fejlesztésére  
vonatkozóan – egyszerűsített eljárás keretében –  
meghívó egyeztető tárgyalásra  
Hiv. szám: PE/AF/00285-4/2024.  
Melléklet: -

**Várad Tibor**  
állami főépítész

**Pest Vármegyei Kormányhivatal**  
**Állami Főépítész**

Budapest  
Pf.: 270  
1364

*Tisztelt Állami Főépítész Úr!*

Értesítem, hogy Dabas Város területére vonatkozóan összehívott egyeztető tárgyalásról szóló levelét megkaptam. A kapcsolódó ügyiratok vizsgálatát követően az alábbiakról tájékoztatom:

A 2024. október 30. napon 10<sup>30</sup> órakor megrendezésre kerülő egyeztető tárgyaláson a Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztálya egyéb elfoglaltsága miatt nem tud részt venni.

Tájékoztatom, hogy Dabas Város területén a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerint az alábbi véleményt adom:

**tűzvédelmi és iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.**

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Andor Máté**  
főosztályvezető

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály  
1052 Budapest, Városház utca 7.  
Telefon: +36 1 235 1763; KRID: 622343718  
E-mail: tiv.hatosag@pest.gov.hu  
Web: www.pvkh.hu

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

30414/1210-1/2024.ált.



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/UT/01223-4/2024  
Előzményi ügyiratszám:  
Ügyintéző: Bódis László  
Telefon: (1) 460-2270

Tárgy: **Dabas, TR. eszközeinek módosítása,**  
szennyvíztisztító telep fejlesztése kapcsán  
**Tárgyalásos egyeztető eljárás**  
Hivatkozási szám: PE/AF/00285-4/2024

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!  
Válaszát a PMKHKFUT (615366339) vagy a „KHIV PEK KFF UO” HKP-ra küldje!**

Kérelmező ügyfél neve: Dabas Város Önkormányzata (2370 Dabas, Szent István tér 1.)

**Pest Vármegyei Kormányhivatal**  
Állami Főépítési Iroda (PMKHAFI, KRID: 760658737)  
1364 Budapest, Pf.270.

Tisztelt Címzett!

Dabas Város településrendezési eszközeinek tervezett módosításával kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § szerint kezdeményezett egyszerűsített eljárás keretében az alábbi nyilatkozatot teszem: A hivatalomhoz megküldött tárgy szerinti a záró szakmai véleményezésre elkészített „DABAS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA Dabas város szennyvíztisztító telep fejlesztésének megvalósítására (nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynék nyilvánított)” c. egyeztetési tervdokumentációt (APERTE STUDIO, 1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11., 2024.október) áttanulmányoztam.

**Módosítással érintett terület(ek):** A rendezéssel érintett terület a jelenlegi és a tervezett szennyvíztisztító telep területe, valamint a nyárfás-öntözőterület és annak bővítésével érintett terület: a 0111/3, 0129, 0136, 0137, 0145/9-10, 015/14-17, 0146, 0148/1-3, 0148/5-16, 0746/4 hrsz.-ú telkek csoportja és a rendezéshez szükséges kapcsolódó telkek összessége. **Kisebb mértékű erdőterület felhasználása történik a szennyvíztisztító telep megközelítését biztosító út fejlesztése, szélesítése érdekében.**

Hatóságom az egyeztetési dokumentációban írtakkal kapcsolatban – ügyi szempontból - kifogást nem emel, ugyanakkor amennyiben előfordulna a későbbiekben új úthálózati elem létesítésének, megszüntetésének szükségessége (közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. [Kkt.] 29 § (7) bek.) vagy egy út jelenlegi státuszának változása (Kkt. 32§(3) bek.), úgy abban az esetben hivatalomnál új eljárást kell kezdeményezni, így a konkrét közlekedési érdekek az engedélyezési eljárásban (93/2012. (V.10.) Korm. rendeletben részletezeten) érvényesíthetők.

Az egyeztetési eljárás meghirdetett **2024. október 30.** (szerda) 10:30 órai időpontjában a tárgyaláson az **Ütügyi hatóság** más irányú elfoglaltsága miatt személyesen **nem tudja képviseltetni magát.**

**Pest Vármegyei Kormányhivatal** (1141 Budapest, Komócsy u. 17–19.) útügyi közlekedési hatósági **hatáskörét** és Pest vármegye területére kiterjedő **illetékességét** a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló **382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2.§ (1) b)**, illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló **568/2022. (XII. 23.) Korm. rendeletben** foglaltak határozzák meg.

Kelt Budapest, az *elektronikus időbélyegző* szerint

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Varga János**  
osztályvezető

Címzett, értesítést kap:

1. PVKH – Állami Főépítész Iroda, (PMKHAFI, KRID: 760658737)
2. Irattár



## PEST VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Dabas – településrendezési eszközeinek  
módosítása (szennyvíztelepre vonatkozásában)  
– egyszerűsített eljárás keretében – meghívó  
egyeztető tárgyalásra  
Ügyintéző: Nyirő Katalin t. százados  
Telefon: 21-050  
Ikt. szám: PE/AF/00285-4/2024.

Váradai Tibor  
állami főépítész

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Állami Főépítész

Budapest  
Pf.: 270  
1364

*Tisztelt Állami Főépítész Úr!*

Értesítem, hogy Dabas Város területére vonatkozóan összehívott egyeztető tárgyalásról szóló levelét megkaptam. A kapcsolódó ügyiratok vizsgálatát követően az alábbiakról tájékoztatom:

A 2024. október 30. napon 10<sup>30</sup> órakor megrendezésre kerülő egyeztető tárgyaláson a Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság egyéb elfoglaltsága miatt nem tud részt venni.

Tájékoztatom, hogy Dabas Város területén a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerint az alábbi véleményt adom:

**polgári védelmi szempontból kifogást nem emelek.**

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

**Branyiczky Márk t. dandártábornok**  
tűzoltósági főtanácsos  
igazgató

Készült: 1 példányban  
Egy példány: 1 oldal  
Címzett: HIVATALI KAPU elektronikusan

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
36300/3630-2/2024.ált.

**SZTFH**

Szabályozott Tevékenységek  
Felügyeleti Hatósága  
Bányászati és Gázipari Főosztály  
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/12758-2/2024**  
Tárgy: **Dabas településrendezési eszközeinek  
módosítása, a szennyvíztisztító telep  
fejlesztésére vonatkozóan**

Ügyiratszámuk: **PE/AF/00285-4/2024**  
Ügyintéző: **Németh Károly**  
Telefon: **+36 1 550 4263**  
E-mail: **karoly.nemeth@sztfh.hu**

### SZAKVÉLEMÉNY

Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda megküldte a tárgyi megkeresést a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának (továbbiakban: Bányafelügyelet) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint illetékes hatóság nyilvántartása alapján kiadja az alábbi **szakvéleményt**.

Dabas város területét érintő tárgyi településrendezési eszközök módosítása kapcsán **kifogást nem emel**.

A vizsgált terület nem érint sem megállapított bányatelket, sem nyilvántartott ásványi nyersanyagot, nem szerepel az Országos Felszínmozgás Kataszterben.

A Bányafelügyelet szakvéleményét *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Budapest, *időbélyegző szerint*

dr. Nagy László  
elnök  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Németh Károly  
György

Digitálisan aláírta: Németh Károly  
György  
Dátum: 2024.10.28 12:52:48 +01'00'

Németh Károly  
bányafelügyeleti ügyintéző  
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda
2. Irattár

hivatali kapun



Pest Vármegyei  
Kormányhivatal

Állami Főépítész Iroda

Váradi Tibor  
állami főépítész  
részére

Budapest

Sas u. 25. 4. em.  
1051

allamifoepitesz@pest.gov.  
hu

Tárgy:

Állásfoglalás Dabas város  
településrendezési  
eszközeinek a részleges  
módosítására vonatkozó  
419/2021. (VII.15.) Korm.  
rendelet 68. § szerinti  
megkeresésre  
(PE/AF/00285-4/2024.)

Ikt. szám:  
4041-123/2024

Ügyintéző:  
Tóthné dr. Hegedűs  
Adrienn

Melléletek:

Tisztelt Főépítész Úr!

Dabas város Településszerkezeti tervének, valamint a Helyi Építési Szabályzatának módosítását érintő, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Tr) 68. §-a szerinti véleménykérő levelére a 64. § szerinti véleményemet az alábbiakban fogalmazom meg.

A módosítási szándékok megfelelnek

- a Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervéről szóló Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének 2/2024. (II.26.) önkormányzati rendeletében valamint
- a Bács-Kiskun vármegye Területfejlesztési dokumentumaiban foglaltaknak.

A fentiek alapján a módosítási szándékok ellen kifogást nem emelek.

Kecskemét, 2024. október 28.

Tisztelettel:





## PEST VÁRMEGYE KÖZGYŰLÉSÉNEK ELNÖKE

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – 1364 BUDAPEST, PF.: 112 – TEL.: (06 1) 233-6801 – FAX: (06 1) 233-6881  
ELNOK@PESTMEGYE.HU

**Váradai Tibor**  
állami főépítész úr részére  
**Pest Vármegyei Kormányhivatal**  
**Állami Főépítész**

**1051 Budapest**  
Sas utca 25. IV. em.

Ikt. szám: 989-4/2024  
Hiv. szám: PE/AF/00285-4/2024  
Ügyintéző: Schindler-Kormos Eleonóra  
Tel: 06-1-233-68-60  
Email: kormose@pestmegye.hu  
**Tárgy:** Állásfoglalás Dabas város településrendezési eszközeinek részleges módosítására vonatkozó 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § szerinti megkeresésre

### Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Dabas város településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének részleges módosításáról szóló, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Tr) 68. § szerinti véleménykérő levelére a 64. § szerinti véleményem a dokumentáció átnézését követően

a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (Tftv.) 10 § (3) d), 19. § (1)-(2), 20. § (2) 25. § (2) a), 26. § a)-d) felhatalmazása alapján és teljesítése érdekében

az alábbiakban fogalmazom meg.

1. A szennyvíztisztító telep bővítéséhez és fejlesztéséhez szükséges területekre vonatkozó módosítási szándékok megfelelnek
  - a. a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) előírásainak.
  - b. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MuM rendelet előírásainak.
2. A módosítási szándékok összhangban vannak a
  - a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével (PmTrT), valamint
  - a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljaival is.
3. A módosítási szándékot nem ellenzem.

Budapest, 2024. október 22.

Üdvözlettel:



Szabó István

## 11. ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY

Aláíró: Váradai Tibor (2024.11.05. 13:08:58)



### PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00285-25/2024. Tárgy: Dabas településrendezési eszközeinek  
módosítása egyszerűsített eljárás keretében  
záró szakmai vélemény  
E-TÉR megindulás időpontja: 2024.07.19.10.04  
Melléklet: jegyzőkönyv, jelenléti ív

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

Köszegi Zoltán polgármester részére  
Dabas Város Önkormányzata  
Dabas  
Szent István tér 1.  
2370

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Dabas településrendezési eszközeinek módosításáról:

**A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:**

A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése – az állami főépítész részre megküldött tájékoztatás szerint – lefolytatásra került, a partnerségi egyeztetést lezárták.

**A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:**

A jegyzőkönyvben rögzítettek szerint.

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:**

Felhívjuk a figyelmet, hogy a záró véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.

Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a jóváhagyott rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.

Felhívjuk a figyelmét, hogy a R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felüyleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felüyleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.”

Állami Főépítési Iroda  
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270  
Telefon: (+36 1) 485 6990  
E-mail: allamifopitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

APERTE STUDIO

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

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § alapján a jegyző gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő **öt munkanapon belül** az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti **egységes szerkezetű szöveg** Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § és 3. mellékletben foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérjük fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

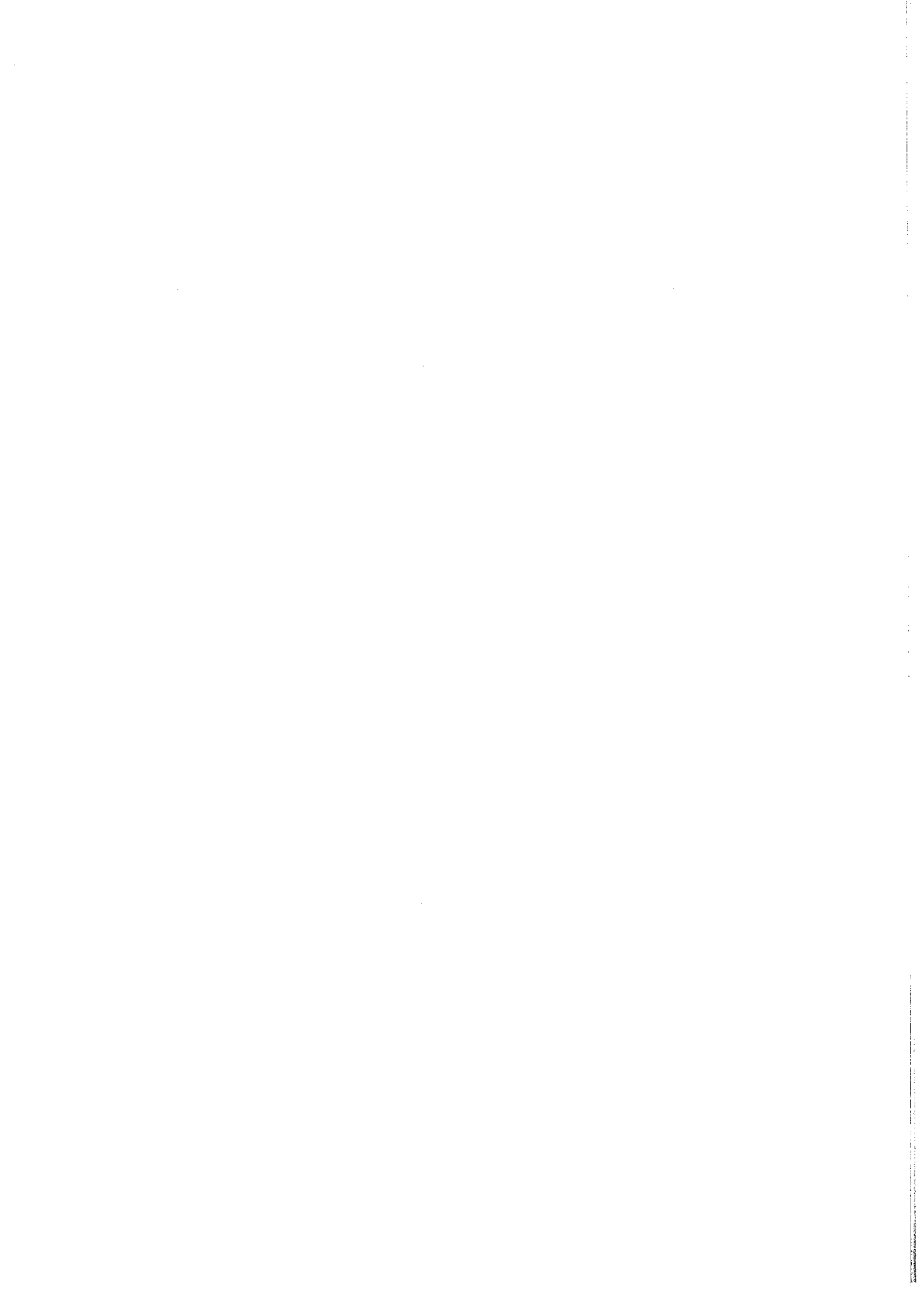
Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:  
**Váradai Tibor**  
állami főépítész

13

**Kapják:**

1. Címzett
2. Irattár – helyben
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*





DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE  
2370 DABAS, SZENT ISTVÁN TÉR 1/B.

Szám: HIV/12-279/2024.

## ELŐTERJESZTÉS

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2024. november 28-i ülésére

**Tárgy:** döntés a Dabas Város településrendezési eszközeinek **28 témában történő eseti módosításával** összefüggésben, a **partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti értékelésről**

**Előterjesztő:** Kőszegi Zoltán polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 235/2023. (VII. 20.) és 102/2024. (III. 26.) ÖK. határozataiban döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről több témában, és arról, hogy az érintett területeket kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja. A 28 db önálló módosítás közül a 14. és 17. sorszámú módosítások külön településrendezési eljárás keretében kerülnek lefolytatásra tekintettel a rendezési feladat összetettségére. A 21. sorszámú módosítás kapcsán a településrendezési eljárás szeptember elején lezárult.

### **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.**

A Tr. 68.§ (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények figyelembevételével, 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 figyelembevételével történt.

A véleményezési szakasz kezdeményezése az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével történt. Az E-TÉR felületen kívül, 2024. november 5-én közmeghallgatás volt, ahol a településrendezési eszközök módosításának tervezete ismertetésre került és ahol a partnerek számára szintén lehetőség adódott észrevételük, javaslatuk megtételére. A településrendezési eszközök módosításáról Hirdetmény került fel az Önkormányzat honlapjára, ahonnan szintén elérhetővé vált a településrendezési eszközök tervezete. A Hirdetmény alapján a vélemény-nyilvánításra 2024. november 18-ig volt lehetősége a partnereknek papír alapon vagy elektronikus levélben.

**A tervezet partnerségi egyeztetése során a partnerek részéről észrevétel, vélemény nem érkezett, a 8. sorszámú Táncsics Óvodát érintő módosítás tekintetében az önkormányzati és építészeti**

koncepció pontosodott, így ezzel összefüggésben a tervezet pontosítása szükséges, ezt jelen döntésnek tartalmaznia kell.

#### **Környezeti vizsgálati eljárás szükségességének eldöntése**

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan megtörtént. Az érintett szervek véleményük alapján környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartják szükségesnek. (Melléklet: beérkezett vélemények).

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (BFKHÉÖF) BP/2602/00900-4/2024. ügyiratszámú levelében kérte a tervdokumentáció kiegészítését, az Építési és Közlekedési Minisztérium közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, ehhez a véleményező megadta azon szervek elérhetőségét, ahol ezek az adatok beszerezhetők, az adatkérés megtörtént. A véleménnyel összefüggésben tervezői egyeztetés történt a BFKHÉÖF képviselőjével, amelyben egyeztetés történt a tervezet kiegészítésének módjáról.

A fentiek alapján környezeti értékelés nem készül, azzal, hogy a tervezetet a záró véleményezési szakaszra a BFKHÉÖF véleménye szerint kell módosítani és kiegészíteni a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás szerint a tervezési területekre vonatkozóan, az egyéb területek tekintetében a következő átfogó módosítás során van mód a kérés teljesítésére.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a **235/2023. (VII. 20.), 102/2024. (III. 26.) ÖK. határozataiban** foglaltak figyelembevételével hozzon döntést a tárgyi településrendezési eszköz partnerségi egyeztetésének lezárásáról és a környezeti értékelésről!

**Határozati javaslat**

**Dabas Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2024. (.28.) önkormányzati határozata  
a hatályos településrendezési eszközök eseti módosítása érdekében**

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 235/2023. (VII. 20.), 102/2024. (III. 26.) ÖK. döntései figyelembevételével, a hatályos településrendezési eszközök folyamatban lévő – 28 témát érintő - módosításával összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Tr.) 66. § (7) bekezdése alapján az alábbiakról dönt:

- a) a tervezet Tr. szerinti partnerségi egyeztetése során, a partnerektől észrevétel, javaslat, vélemény nem érkezett, a tervezet partnerségi egyeztetését jelen döntéssel lezárja, azzal, hogy 8. módosítási pont tekintetében a tervezet a záró véleményezési szakaszra a végleges önkormányzati adatszolgáltatás szerinti építészeti koncepció alapján kerüljön pontosításra;
- b) a tervezet 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet környezeti hatás eldöntésére vonatkozó megkeresésére az érintett szervek véleményükben nem tartják szükségesnek környezeti értékelés készítését, ezzel összhangban a szóban forgó településrendezési eszköz módosítás tekintetében környezeti értékelés nem készül, környezeti vizsgálati eljárás nem kerül lefolytatásra, azzal, hogy a tervezetet a záró véleményezési szakaszra a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály BP/2602/00900-4/2024. ügyiratszámú véleménye szerint kell a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás szerint módosítani és kiegészíteni a tervezési területekre vonatkozóan.

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárás további szakaszainak és egyeztetések kezdeményezésével, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt, Dabas Város Önkormányzat képviselőjével, a szükséges dokumentumok aláírásával.

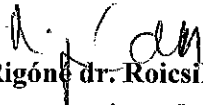
**Határidő:** Folyamatosan

**Felelős:** Polgármester

Dabas, 2024.11.28.

**Kószegi Zoltán sk.**  
polgármester

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

  
**Rigóné dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

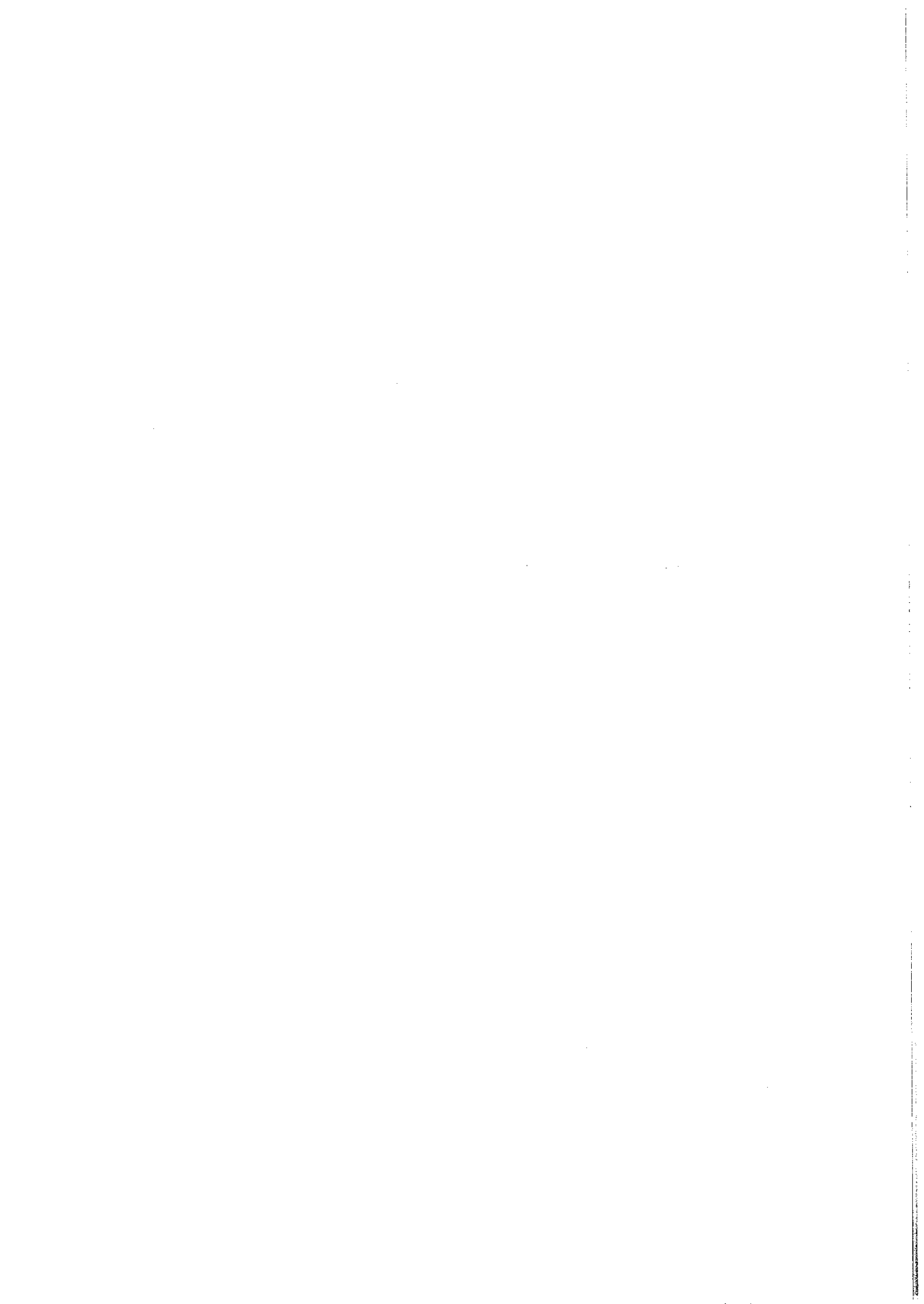
Az előterjesztést tárgyalta: -

Az előterjesztést készítette: Városüzemeltetési Iroda

Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

A határozatot kapja: érintettek



**DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE**  
2370 Dabas, Szent István tér 1/b.

---

Szám: HIV/12-280/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
35 /2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dabas város jelenlegi szennyvíztisztító telepe a lakott területek közelsége okán kedvezőtlen fekvésű és mára már elavult, túlterhelt. *Dabas Város területén* a meglévő telep fejlesztése helyett, *új szennyvíztisztító telep kialakítására kerül sor*, Dabason, a 0148/5-8 hrsz.-ú külterületi telkek területén, zöldmezős beruházásként. A beruházás keretén belül új szennyvízhálózati szakaszok és új szennyvíztisztító telep kerül kiépítésre szennyvíziszap komposztáló technológia alkalmazásával és a tisztított szennyvíz utókezelésére szolgáló nyárfás-öntözőterület bővítésével. A fejlesztés megvalósításához további járulékos beruházási elemek (bekötő út, bekötő ivóvízvezeték, elektromos hálózatbővítés) kiépítésére is sor kerül.

A tervezett beruházás megvalósításával megfelelő energiahatékonyság és üzemeltetési hatékonyság lesz elérhető, mely hozzájárul a fenntartható vízgazdálkodás-infrastrukturális javításához.

*A beruházás a 272/2017. (IX. 14.) Korm. rendelet értelmében nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek minősül (1. melléklet 2. Szennyvízkezelés projektek 99. Dabas település szennyvízelvezetési és -tisztítási fejlesztésének előkészítése). A beruházás előkészítési költségeinek támogatására Dabas város Önkormányzata 2022-ben pályázatot nyújtott be, sikeres eredménnyel.*

A szennyvíztisztító telep műszaki tervei 2023-ban elkészültek. A tervek generáltervezője az UTB Envirotec Zrt. Az elkészült vízjogi létesítési és építési engedélyezési tervek és a különféle létesítmények építésének kivitelezési tervdokumentációi jelen dokumentumban felhasználásra kerültek, részletesen a „2. Tervezett fejlesztés bemutatása” című fejezetben kerülnek ismertetésre.

**Településrendezési eszközök módosítását alátámasztó döntés**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 102/2024. (III.26.) számú határozatában döntött a település fenntartható fejlesztése érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosításáról több témában, köztük a 17. pontban a szennyvíztisztító területének, a K-szv övezetnek a bővítéséről. A Kt. a határozatban döntött arról, hogy kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja a szennyvíztisztító területének telkeit, illetve ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéshez szükséges telkek összes területét.

**A rendezéssel érintett terület jellemzői és a fejlesztési cél**

A rendezéssel érintett terület a jelenlegi és a tervezett szennyvíztisztító telep területe, valamint a nyárfás-öntözőterület és annak bővítésével érintett terület: a 0111/3, 0129, 0136, 0137,

0145/9-10, 015/14-17, 0146, 0148/1-3, 0148/5-16, 0746/4 hrsz.-ú telkek csoportja és a rendezéshez szükséges kapcsolódó telkek összessége.

A fejlesztés megvalósíthatósága kapcsán egy kisebb mértékű, nagyságrendileg 1000 m<sup>2</sup> erdőterület felhasználása történik, a szennyvíztisztító telep megközelítését biztosító út fejlesztése, szélesítése okán.

### **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 tervezett módosítás tartalma szerint is a Tr. 68.§ (1) bekezdés b) pont alapján egyszerűsített eljárásban egyeztethető, ugyanis:*

- *a fejlesztéssel érintett területen megvalósuló beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek minősül, továbbá*
- *az Önkormányzat a 102/2024. (III.26.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a fejlesztéssel érintett telkek és a telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéshez szükséges telkek összes területét.*

A Tr. 68.§ (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén *a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt.* A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezte az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a véleménynyilvánításra 10 nap állt rendelkezésre. Az E-TÉR felületen kívül, lakossági fórum összehívására is van lehetőség, azonban jelen partnerségi egyeztetés elektronikus úton kerül lefolytatásra. 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, 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 történt.

A tervezet partnerségi egyeztetése során a partnerek részéről észrevétel, vélemény nem érkezett, így a partnerségi szakasz a 248/2024. (IX. 26.) Kt. határozattal került lezárásra.

### **Környezeti vizsgálati eljárás szükségességének eldöntése**

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti *környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan megtörtént.* Az érintett szervek véleményük alapján **környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek.** A véleményekkel összhangban Dabas Város Önkormányzata a 248/2024. (IX. 26.) Kt. határozatával úgy döntött, hogy környezeti értékelés nem készül, környezeti vizsgálati eljárás nem kerül lefolytatásra.

### **Partnerségi egyeztetést követő változások a dokumentumban**

A véleményezési szakaszra elkészített dokumentum kiegészítésre került a „Dabas Város tervezett új szennyvíztisztító telepével kapcsolatos környezeti hatások Előzetes Vizsgálati Dokumentáció” összefoglalójával. Az összefoglaló a „2. Tervezett fejlesztés bemutatása” című fejezet „2.4. Előzetes Vizsgálati Dokumentáció” című alfejezetben került ismertetésre, továbbá bemutatásra került a PE/KTHF/00172-15/2024. ügyiratszámú határozat, mely az előzetes vizsgálati eljárás során került 2024. március 7-én kiadásra.

Az Országos Adattári Erdőterület kb. 1000 m<sup>2</sup> nagyságú területi felhasználásáról és a szennyvíztelepet megközelítő 0189 hrsz.-ú kiszolgáló út szélesítéséről az Önkormányzat az alábbi tájékoztatást adta, mellyel a dokumentum kiegészítésre került:

- az igénybe vett erdőterület kapcsán erdővédelmi járulék kerül kifizetésre;
- a szennyvíztisztító telep telke az út szélesítése által igénybe vett területtel csökkentett telekre is meg felel a szükséges követelményeknek.

### **Záró véleményezési szakasz**

A partnerségi egyeztetést és környezeti vizsgálati eljárást lezáró döntést követően, kezdeményezésre került a záró szakmai véleményezési szakasz, amely lezárásaképpen **az Állami Főépítész PE/AF/00285-25/2024 iktatószámom adta ki a jóváhagyást nem kifogásoló, azt támogató záró szakmai véleményét. A záró szakmai vélemény alapján a dokumentum kiegészítése és módosítása nem vált szükségessé.**

### **Melléklet**

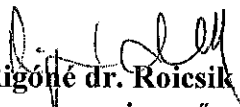
Az előterjesztés mellékleteként csatolásra került a záró szakmai vélemény alapján véglegesített tervdokumentáció, amely teljes terjedelmében és az egyeztetés során keletkezett iratokkal együtt tartalmazza az alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeket, a testület tagjainak tájékoztatása érdekében.

**Kérem a Képviselő-testületet, szavazzon a rendelet módosításáról!**

Dabas, 2024. november 22.

**Kőszegi Zoltán s.k.  
polgármester**

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

  
**Rigó dr. Roicsik Renáta  
jegyző**

Tárgyalta, véleményezte: Képviselő-testület  
Az előterjesztést készítette: Városüzemeltetési Iroda  
Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható  
A döntés elfogadásához **minősített** többség szükséges

Melléklet a HIV/12-276/2024. számú előterjesztéshez.

## **Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (XI.28.) önk. rendelete**

### **Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 35 /2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (XI.8.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés szerinti eljárásban a Tr. 11. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve partnerek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

#### **1. §**

Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 35/2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: DÉS Z) 68.§-a kiegészül az alábbi (3) - (7) bekezdésekkel:

„(3) A K-szv építési övezetben kialakított építési telken – az ütemezett termőföld-felhasználás érdekében – a szántó művelési ágban lévő földrészlet művelési ágának megváltoztatása ütemezetten is megvalósítható, az építési telken belül az építéssel érintett területek ütemezett művelés alóli kivonásával.

(4) A K-szv építési övezetben kerítés

- a) telekhatáron és telken belül bárhol elhelyezhető,
- b) építése telekhatáron nem kötelező.

(5) A K-szv építési övezetben magánút a kialakult közlekedési célú közterület szélesítése érdekében és a telep rendeltetésszerű használatának biztosítására alakítható ki.

(6) A K-szv építési övezetben

- a) a szabályozási terven jelölt 15.§ (5) és (6) bekezdés szerinti védőtávolságán belül bármely rendeltetés a szennyvíztisztító hatásainak tudomásulvétele mellett helyezhető el,
- b) a szennyvíztisztító telep kialakítását követően a szennyvíztisztító védőtávolsága az érintett államigazgatási szerv által kiadott hatósági bizonyítványban kerül meghatározásra, és aszerint alkalmazható.

(7) A K-szv építési övezetben a szabályozási terveben jelölt „javasolt közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozóval érintett területen

- a) épület nem helyezhető el;
- b) közlekedési célú telek alakítható ki, magánútként vagy közterületként, legalább a szabályozási terv szerinti területen és szélességben;
- c) amennyiben a b) pont szerinti közlekedési célú telek megvalósult, a csatlakozó építési telek előkert mérete 1,0 méter.”

#### **2. §**

A DÉS Z 82.§ (2) bekezdése kiegészül az alábbi h) alponttal:

„h) szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) a Kb-szv övezet.”

### 3. §

A DÉSZ 83.§-a kiegészül az alábbi (8) bekezdéssel:

„(8) A Kb-szv övezet a szennyvíztisztító telephez tartozó nyárfás öntözőterület, mely a települési tisztított szennyvíz elhelyezésére szolgál, védőtávolsága az érintett államigazgatási szerv által kiadott hatósági bizonyítványban kerül meghatározásra, és aszerint alkalmazható.”

### 4. §

A DÉSZ

- a) 82. § (5) bekezdés a) pontjában az „a Kb-mű övezet” szövegrész helyébe az „a Kb-mű, Kb-szv övezetek”;
- b) 82. § (6) bekezdés b) pontjában a „Kb-rek, Kb-kert és Kb-mű” szövegrész helyébe az „Kb-rek, Kb-kert, Kb-mű és Kb-szv” szöveg lép.

### 5. §

Hatályát veszti a DÉSZ

- a) 68. § (2) bekezdése,
- b) 82. § (4) bekezdésében és az (5) bekezdés b) pontjában az „építési” szövegrész.

### 6. §

A DÉSZ 1. melléklet SZT-9 és SZT13 jelű Szabályozási Tervlap szelvények, az 1. mellékletét képező SZT-9 és SZT13 jelű Szabályozási Tervlap szelvények szerint módosulnak, a módosítással érintett terület hatálya alatt.

### 7. §

A DÉSZ 3. melléklet 3.2.8. számú táblázat 19. sor „F-G”, „J-L” és „N” oszlopában lévő értékek a 2. melléklet szerinti 19. sor „F-G”, „J-L” és „N” oszlopában lévő értékek szerint módosulnak.

### 8. §

A DÉSZ 3. melléklet 3.3.6. számú táblázat kiegészül a 3. melléklet szerinti 14. sorral.

### 9. §

A DÉSZ 4. melléklet 4.4. számú táblázata kiegészül a 4. melléklet szerinti B3 oszloppal.

### 10. §

#### Záró rendelkezések

- (1) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Dabas, 2024.11.28.

**Rigóné dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

**Kőszegi Zoltán**  
polgármester

A .../2024. (XI.28.) önk. rendelet 1. melléklete

(A melléklet szövegét a(z) DESZ\_1\_melleklet\_jovahagyásra\_20241108.pdf elnevezésű fájl tartalmazza, amelyben az SZT-9 és SZT-13 jelű tervlapokat érinti a módosítás.)”

A .../2024. (XI.28.) önk. rendelet 2. melléklete

(A melléklet szövegét a(z) DESZ\_3\_melleklet\_jovahagyásra\_20241108.pdf elnevezésű fájl tartalmazza, amelyben a „3.2.8. Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei” elnevezésű táblázat 19. sor „F-G”, „J-L” és „N” oszlopában lévő értékeket érinti a módosítás.)”

A .../2024. (XI.28.) önk. rendelet 3. melléklete

(A melléklet szövegét a(z) DESZ\_3\_melleklet\_jovahagyásra\_20241108.pdf elnevezésű fájl tartalmazza, amelyben a „3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei” elnevezésű táblázat 14. sorral történő kiegészítésére került sor.)

A .../2024. (XI.28.) önk. rendelet 4. melléklete

(A melléklet szövegét a(z) DESZ\_4\_melleklet\_jovahagyásra\_20241108.pdf elnevezésű fájl tartalmazza, amelyben a „4.4. Az övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények” elnevezésű táblázat B3 oszloppal történő kiegészítésére került sor.)



3. melléklet a Dabas Város Önkormányzat képviselő-testületének Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
35/2022.(XI.3.) önkormányzati rendelethez

3. melléklet: A DÉSΖ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paramétereik

3.1. Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata:

	A	B
1.	<i>rövidítés</i>	<i>jelentéstartalom</i>
2.	SZ	szabadonálló beépítési mód
3.	O	oldalhatáron álló beépítési mód
4.	Z	zárt sorú beépítési mód
5.	K	kialakult állapot
6.	E	a DÉSΖ egyedi előírással együtt értelmezhető, a DÉSΖ-ben meghatározott engedményes érték alkalmazható
7.	SZT	szabályozási terv határozza meg
8.	§	DÉSΖ előírás szerint
9.	Ém	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke
10.	-	nincs meghatározott szabályozó

### 3.2. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

#### 3.2.1. Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

1.	A	A kialakítandó építési telek										Az építési övezetben															
		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N	
Építési övezeti jel	A	legnagyobb területre		legkisebb terület szélessége		legkisebb terület mélysége		a beépítési mód		előkert		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		tervezési alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		a beépítési utcai homlokzat-magasság		az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke		a szint-területi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a köznyitvesítés mértéke		beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény	
		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
1.	Lk-1	K	K	K	K	SZ	SZ	K	K	K	K	30	100	§	§	K	§	§	§	-	-	20	0,0	E1	teljes	teljes	E1: utzóterek esetén
2.	Lk-2	900	30	30	SZ	SZ	§	§	§	§	§	§	§	§	§	9,0	1,5	0,6	-	-	50	40E1	teljes	teljes	E1: 40, § (3)		
3.	Lk-3	K	K	K	SZ	SZ	§	§	§	§	§	§	§	§	§	6,0	0,6	-	-	-	-	50	teljes	teljes	-	-	

#### 3.2.2. Kertvárosias lakóterületek építési övezetei

1.	A	A kialakítandó építési telek										Az építési övezetben															
		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N	
Építési övezeti jel	A	legnagyobb területre		legkisebb terület szélessége		legkisebb terület mélysége		a beépítési mód		előkert		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		tervezési alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		a beépítési utcai homlokzat-magasság		az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke		a szint-területi mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a köznyitvesítés mértéke		beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény	
		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
1.	Lke-1	720	16	40	O	O	§	§	§	§	§	§	§	§	§	4,0	5,0	0,6	0,6	50	50	teljes	teljes	teljes	teljes	-	-
2.	Lke-2	800	16	40	O	O	§	§	§	§	§	§	§	§	§	4,0	5,0	0,6	0,6	50	50	teljes	teljes	teljes	teljes	-	-
3.	Lke-3	720	16	40	O	O	§	§	§	§	§	§	§	§	§	6,0	6,5	0,6	0,6	50	50	teljes	teljes	teljes	teljes	-	-
4.	Lke-4	1.500	20	60	SZ	SZ	§	§	§	§	§	§	§	§	§	7,0	7,5	0,75	0,75	50	50	teljes	teljes	teljes	teljes	-	-
5.	Lke-5	1.200	22	50	SZ	SZ	§	§	§	§	§	§	§	§	§	7,0	7,5	0,75	0,75	50	50	teljes	teljes	teljes	teljes	-	-

3.2.3. Falusias lakóterületek építési övezetei

1.	2.	3.	4.	5.	6.	Az építési övezetben										
						A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
Építési övezet jele	A lakóterület építési telek															
	legkisebb terület	legkisebb telek szélessége	legkisebb telek mélysége	a beépítési mód	előírt oldali/hátsó		a beépítés megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	a beépítés legmagyobb utcai homlokzat magasság	az épület magasság az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	a szint-terület mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a köznevelési sátság mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény		
	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)				
	Általános	Kivételes	Általános	Kivételes	Általános	Kivételes	Általános	Kivételes	Általános	Kivételes	Általános	Kivételes	Általános	Kivételes	Általános	Kivételes
7. Lf-1	720	14	16	-	0	§	30	§	4,0	5,0	0,5	40	teljes	-	-	-
8. Lf-2	900	14	18	-	0	§	30	§	4,0	5,0	0,5	40	teljes	-	-	-
9. Lf-3	720	14	14	-	0	§	30	§	4,0	5,0	0,5	40	teljes	-	-	-
10. Lf-4	900	20	20	-	0	§	30	30	4,0	5,0	0,5	40	teljes	-	-	-

3.2.4. Településközpont vegyes területek építési övezetei

1.	A	A kiaknázható építési telek				E	F		G	H	I		J		K	L	M	N	
		B	C	D	E		előírt oldalirányú	hátróli			a beépítési megengedett legnagyobb mérték	terepszint alatti beépítési megengedett legnagyobb mérték	a beépítési magasság	az épület magasság megengedett legnagyobb mérték					a szűrt területi mutató
2.	Építési övezet jele	Legkisebb terület	legkisebb telek szélessége	legkisebb telek mélysége	a beépítési mód	előírt oldalirányú	hátróli	a beépítési megengedett legnagyobb mérték	terepszint alatti beépítési megengedett legnagyobb mérték	a beépítési magasság		a szűrt területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a köznevelési és egészségügyi létesítmények mértéke					
3.										általános	kivétel							általános	kivétel
4.		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)		(m)	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)						
5.					rovírtás														
6.		általános	általános	általános	általános	általános	általános	általános	általános	általános	általános	általános	általános	általános	általános	általános	általános		
7.	Vr-1	600	-	-	SZ	§	§	45	50 <sup>E1, E2</sup>	§	§	7,5	7,5	1,5	1,7 <sup>E2</sup>	10	teljes	E1: saroktelek E2: 46. § (1) c)	
8.	Vr-2	720	-	-	SZ	§	§	45	50 <sup>E2</sup>	§	§	-	10,5	1,5	1,7 <sup>E2</sup>	10	teljes	E1: szaktárs építvány E2: 46. § (1) c)	
9.	Vr-2-m	720	-	-	SZ	§	§	45	50 <sup>E1</sup>	§	§	9,5	10,5	-	-	10	20 <sup>E2</sup>	teljes	E1: 46. § (1) c) E2: 46. § (4) b) E3: 46. § (5) d)
10.	Vr-3	4000 <sup>E</sup>	-	-	Z SZ <sup>E1</sup>	§	§	45	50 <sup>E2</sup>	§	§	9,5	10,5	1,5	2,0 <sup>E3</sup>	20 <sup>E2</sup>	teljes	E1: 46. § (5) a) E2: 46. § (1) c) E3: 46. § (5) d)	
11.	Vr-4	700	-	-	SZ	§	§	60	§	§	§	7,0	7,5	1,5	1,5	10	teljes	-	
12.	Vr-5	1.500	20	-	SZ	§	§	30	§	§	§	7,0	7,5	0,75	0,75	10	teljes	-	
13.	Vr-6	1.500	-	-	O SZ <sup>E2</sup>	§	§	40	§	§	§	6,0	6,0	0,8	1,0 <sup>E3</sup>	10	teljes	E1: 46. § (8) E2: 46. § (8) d) E3: 46. § (8) e) E: 46. § (9)	
14.	Vr-7	450	-	-	O	§	§	40	§	§	§	6,0	6,0	0,8	0,8	10	teljes	-	
15.	Vr-8	4000	-	-	SZ	§	§	30	45 <sup>E1</sup>	§	§	4,0	7,0 <sup>E1</sup>	0,6	0,8 <sup>E1</sup>	50	20 <sup>E1</sup>	teljes	E1: 46. § (10) b)
16.	Vr-9	3.000	-	-	SZ	§	§	45	50 <sup>E1, E2</sup>	§	§	12,5	12,5	2,1	2,4 <sup>E1, E2</sup>	15	10 <sup>E1, E2</sup>	teljes	E: 46. § (1) c) E2: 46. § (11) b)
17.	Vr-10	1.800	-	-	SZ	§	§	60	§	§	§	15,0	15,5	2,5	2,5	10	teljes	-	
18.	Vr-11	1.000	-	-	SZ	SZT	SZT	50	70 <sup>E1</sup>	§	§	10,0	10,5	1,2	1,5 <sup>E1</sup>	10	teljes	E1: 46. § (13) d)	
19.	Vr-12	800	-	-	O	§	§	40	§	§	§	4,5	5,5	0,8	0,8	20	teljes	felvétel	
20.	Vr-13	3.000	-	-	SZ	SZT	SZT	45	50 <sup>E1</sup>	§	§	8,0	8,0	1,2	1,5 <sup>E1</sup>	20	10 <sup>E1</sup>	teljes	E1: 46. § (15) b)



### 3.2.5. Általános gazdasági területek építési övezetei

1.	A	A lakóterület építési telek				Az építési övezetben																			
		legkisebb terület		legkisebb telek szélessége		legkisebb telek mélysége		a beépítési mód		előkert oldalpart hátsópart		a beépítési mértéke		a terepszint alatti beépítési mértéke		a beépítési magasság		a szint-terület mutató		a zöldfelület legkisebb mértéke		a közművesítés mértéke		beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény	
2.	Építési övezet jele	(m <sup>2</sup> )		(m)		(m)		rövidítés		(m)		(m)		(m)		(m)		(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		(%)					
3.		általános kivételes		általános kivételes		általános kivételes		általános kivételes		általános kivételes		általános kivételes		általános kivételes		általános kivételes		általános kivételes		általános kivételes					
7.	G-1	2.000		-		-		SZ	10,0 4,5 6,0	40		40		5,0		9,0		-		25		teljesí		-	
8.	G-2	10.000		-		-		SZ	10,0 10,0 10,0	30		40		-		8,5		-		25		részlegesí		-	
9.	G-3	10.000		-		-		SZ	10,0 10,0 10,0	30		40		-		12,0		-		25		részlegesí		-	

3.2.6. Kereskedelmi – szolgáltató gazdasági területek építési övezetei

1.	A Építési övezet jele	B		C		D		E	F			G	H	I	J		K	L	M	N					
		legnagyobb terület	leg- kisebb terület szélessége	leg- kisebb telek- mélysége	leg- kisebb telek- szélessége	leg- kisebb telek- mélysége	a beépítési mód		előírt oldalkert	a beépítési mögengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítési mögengedett legnagyobb mértéke				a beépítési magasság az épület-magasság mögengedett legnagyobb mértéke						a szint- területi mutató	a zöldfelület legnagyobb mértéke	a köznyelvi- sűrűség mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/típusos követelmény	
							(m <sup>2</sup> )								(m)	(m)									(m)
2.																									
3.																									
4.																									
5.																									
6.																									
7.	Gksz-1	2.000	18	-	-	SZ	O		10,0 4,0 6,0	50	§	7,0	7,5	1	25	részleges	52.§								
8.	Gksz-2	2.500	60	60		SZ			10,0 5 6,0	50	§	10,0	10,0	1	25	részleges	-								
9.	Gksz-3	2.500	30	-		SZ			5,0 5,0 5,0	40	§	9,0	10,0	0,6	25	hiányos	-								
10.	Gksz-4	4.500	20	-		SZ			10,0 4,0 6,0	10	§	4,0	5,0	0,6	25	részleges	-								
11.	Gksz-5	K	-	-		O			5,0 3,0 6,0	30	§	3,5	5,0		25	részleges	-								
12.	Gksz-6	5.000	-	-		SZ			10,0 4,0 6,0	40	§	7,0	7,5	1	25	teljes	-								
13.	Gksz-V	10.000	-	-		SZ			10,0 10,0 10,0 4,0 6,0	10	10	4,0	4,5		40	részleges	-								

3.2.7. Egyéb ipari gazdasági területek építési övezetei

1.	A	B	C	D	E	F		G	H	I	J		K	L	M	N
						általános	kivételes				általános	kivételes				
2.	B	terület	legkiseb terület	legkiseb terület szélessége	legkiseb terület mélysége	a beépítési mód	előfekt		a beépítés megengedett legnagyobb mértéke	teresszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szan-területi mutató	a zöldfelület legkiseb mértéke	a köznevelési szint mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolható egyéb/kivételes követelmény
							általános	kivételes			általános	kivételes				
3.	építési övezet	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(m)	(m)	általános	kivételes	(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)		
4.																
5.																
6.																
7.	Gipe-1	2.000	25	-	SZ	10,0 8,0	10,0 8,0	40	50	3,0	7,5	0,6	25	teljes	-	
8.	Gipe-2	2.000	30	-	SZ	10,0 8,0 12,0	10,0 8,0 12,0	40	50	3,0	12,0	0,6	25	teljes	-	
9.	Gipe-3	5.000	-	-	SZ	10,0 8,0 12,0	10,0 8,0 12,0	45	45	7,0	8,0	-	25	teljes	-	
10.	Gipe-4	2.000	80	-	SZ	10,0 9,0 5,0	10,0 9,0 5,0	50	50	-	18,0 40E1	-	25	hányos	E1: 54. § (2)	
11.	Gipe-5	K	K	K	SZ	15,0 15,0 15,0	15,0 15,0 15,0	50	50	-	K	1	25	hányos	-	
12.	Gipe-6	2.500	40	60	SZ	10,0 10,0 10,0	10,0 10,0 10,0	50	50	8,0	10,0	0,6	25	részleges	-	
13.	Gipe-7	25.000	50	60	SZ	10,0 10,0 10,0	10,0 10,0 10,0	50	60	8,0	12,0 40E1	2,0	25	részleges	E1: 54. § (5)	
14.	Gipe-8	25.000	50	60	SZ	10,0 4,0 6,0	10,0 4,0 6,0	30	50	6,5	7,5	1,0	30	részleges	-	
15.	Gipe-w	10.000	50	-	SZ	10,0 5,0 5,0	10,0 5,0 5,0	50	§	-	12,0 40E1	-	25	hányos	E1: 55. § (3) d)	
16.	Gipe-1p	2.000	30	-	SZ	10,0 9 5,0	10,0 9 5,0	40	50	-	18,0	-	25	részleges	-	
17.	Gipe-1p-2	2.000	30	-	SZ	10,0 9 5,0	10,0 9 5,0	50	50	-	18,0	-	25	részleges	-	
18.	Gipe-vi	2.000	-	-	SZ	SZ1, § SZ1, § SZ1, § 10,0 10,0 10,0	SZ1, § SZ1, § SZ1, § 10,0 10,0 10,0	45	50	-	22,0 38E1	-	25	hányos	E1: 58. § (2) c) §: 57. § (2)	
19.	Gipe-r	20.000	50	-	SZ	10,0 10,0 10,0	10,0 10,0 10,0	50	50	-	18,0	-	25	hányos	-	

### 3.2.8. Ipari gazdasági területek építési övezetei

1.	Építési övezet jele	Az építési övezetben														M	N
		A kialakítható építési telek				H		I		J		K		L			
		legkisebb terület	legkisebb telek szélessége	legkisebb telek mélysége	a beépítési mód	a beépítés megengedett legnagyobb mértéke	terezsín alatti beépítési megengedett legnagyobb mértéke	legnagyobb utcai homlokzat magasság	a beépítési magasság	a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közmvé-sítés mértéke	a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/fvétel követelmény			
(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(%)						
7.	Gip-1	10.000	-	30 <sup>E1</sup>	SZ	15	§	6,0	7,5	0,3	40	teljes <sup>§</sup>	E1: a telek homlokvonala				
8.	Gip-2	1.500	18	18	SZ	30	§	6,0	7,5	0,8	40	részleges <sup>§</sup>	E1: 59. § (2) b) E2: 59. § (2) c)				
9.	Gip-3	5.000	40,0	80,0	SZ	30	§	7,0	8,0	1,2	40	teljes <sup>§</sup>	-				

### 3.2.8. Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei

1.	Építési övezet jele	Az építési övezetben														M	N
		A kialakítható építési telek				H		I		J		K		L			
		legkisebb terület	legkisebb telek szélessége	legkisebb telek mélysége	a beépítési mód	a beépítés megengedett legnagyobb mértéke	terezsín alatti beépítési megengedett legnagyobb mértéke	legnagyobb utcai homlokzat magasság	a beépítési magasság	a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közmvé-sítés mértéke	a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/fvétel követelmény			
(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(%)						
7.	K-sp-1	5000	50	60	SZ	40	§	4,0	7,5	-	40	részleges <sup>§</sup>	-				
8.	K-sp-2	10.000	-	-	SZ	30	§	7,0	10,0	-	40	részleges <sup>§</sup>	-				
9.	K-sp-3	50.000	-	-	SZ	5	10 <sup>E1</sup>	5,0	10,0	-	60	részleges <sup>§</sup>	E1: 61. § (4) a)				
10.	K-sp-4	10.000	K	K	SZ	10	§	3,0	7,5	1	40	részleges <sup>§</sup>	-				
11.	K-rek-1	10.000	-	-	SZ	10	§	4,0	5,0	0,2	40	részleges <sup>§</sup>	-				
12.	K-rek-2	1000	17	40	SZ	40	§	4,0	7,5	1,5	40	részleges <sup>§</sup>	E1: 62. § (3) a)				

1	A	B				C				D				E		F		G	H	I		J		K	L	M	N
		A kialakítandó építési telek				a beépítési mód				a beépítés mértéke		a beépítés mértéke		a beépítés mértéke		a beépítés mértéke				a beépítés mértéke							
Építési Övezet	Építési jelle	Legnagyobb terület	leg- keőbb telek- szélessége	leg- keőbb telek- mélysége	a beépítési mód	előkelet	oldalkert	hátsókelet	a beépítés mértéke	terepszint alatti beépítés mértéke	legnagyobb urcai homlokzat- magasság	a beépítés magasság	az épület- magasság mértéke	a szan- területi mutató	a zöldfelület lefedettség mértéke	a köznyel- viszony mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes Követelmény										
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23						
13.	K-rek-3	2500	-	-	SZ	§	§	§	40	§	-	12,5	-	-	40	hiányos <sup>1</sup>	-										
14.	K-str	10.000	40	80	SZ	5,0	5,0	5,0	10	10	3,0	5,0	10,0 <sup>2</sup>	0,2	70	részleges <sup>3</sup>	-										
15.	K-t	5.000	80	40	SZ	5,0	5,0	5,0	10	§	3,0	5,0	10,0 <sup>2</sup>	0,1	40	hiányos <sup>4</sup>	E.1: 64. § (2) a), b)										
16.	K-h	10.000	50	40	SZ	10,0	10,0	12,0	10	§	3,0	7,5 <sup>5</sup>	0,1	40	hiányos <sup>6</sup>	§: 65. § (2) c)											
17.	K-f	10.000	50	40	SZ	§	§	§	40	§	3,0	12,0 <sup>6</sup>	0,6	40	hiányos <sup>7</sup>	§: 66. § (2) a)											
18.	K-tü	4.500	25	40	SZ	5,0	§	§	40	20	-	8,0	1,0	40	hiányos <sup>8</sup>	-											
19.	K-szv	20.000	80	40	SZ	§ <sup>9</sup>	§	§	20 <sup>10</sup>	§	-	6,0 <sup>11</sup>	0,2 <sup>12</sup>	60 <sup>13</sup>	hiányos <sup>14</sup>	E.1: 68 § (7) b) <sup>15</sup>											
20.	K-b	50.000	50	200	SZ	§	§	§	10	§	-	5,0	0,1	30	hiányos <sup>16</sup>	-											
21.	K-hr	-	-	-	SZ	§	§	§	40	40	-	-	-	40	hiányos <sup>17</sup>	-											
22.	K-1	4.000	40	40	SZ	§	§	§	10	§	-	5,0	0,1	70	hiányos <sup>18</sup>	-											
23.	K-mű	10.000	-	-	SZ	3,0 <sup>19</sup>	3,0 <sup>20</sup>	10,0 <sup>21</sup>	40	60	-	12,5 <sup>22</sup>	-	40	hiányos <sup>23</sup>	E.1: 72 § (5) E.2: 72 § (3) b)											

2 Módosította a .../2024. (... ..) önkormányzati rendelet 7.§ Hatályos: 2024. november ...-től.  
3 Módosította a .../2024. (... ..) önkormányzati rendelet 7.§ Hatályos: 2024. november ...-től.  
4 Módosította a .../2024. (... ..) önkormányzati rendelet 7.§ Hatályos: 2024. november ...-től.  
5 Módosította a .../2024. (... ..) önkormányzati rendelet 7.§ Hatályos: 2024. november ...-től.  
6 Módosította a .../2024. (... ..) önkormányzati rendelet 7.§ Hatályos: 2024. november ...-től.  
7 Módosította a .../2024. (... ..) önkormányzati rendelet 7.§ Hatályos: 2024. november ...-től.  
8 Módosította a 19/2024. (IX. 05.) önkormányzati rendelet 6.§ Hatályos: 2024. szeptember 6-tól.  
9 Módosította a 19/2024. (IX. 05.) önkormányzati rendelet 6.§ Hatályos: 2024. szeptember 6-tól.  
10 Módosította a 19/2024. (IX. 05.) önkormányzati rendelet 6.§ Hatályos: 2024. szeptember 6-tól.

### 3.3. ÖVEZETEK

#### 3.3.1. Közlekedési területek övezetei

1.	A Övezet jele	B A kialakítható telek legkisebb területe	C (m)	D A beépíthető telek területe	E a beépítési mód	F			G a beépítési megerősítési mértéke	H tervezési szint beépítési megerősítési mértéke	I a beépítési utcai homlokzat- magasság	J az épület-magasság megerősítési mértéke	K a szint- területi mutató	L a zöldfelület legkisebb mértéke	M a köznyelvi sűrűség mértéke	N beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
						előfűtő	oldalfűtő	hűtőközlő								
2.																
3.																
4.																
5.																
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	-	-	-	-	-
10.	KÖk	-	-	-	SZ	-	-	5,0	§	-	4,5	-	-	-	-	-

#### 3.3.2. Zöldterületek övezetei

1.	A Övezet jele	B A kialakítható telek legkisebb területe	C (m)	D A beépíthető telek területe	E a beépítési mód	F			G a beépítési megerősítési mértéke	H tervezési szint beépítési megerősítési mértéke	I a beépítési utcai homlokzat- magasság	J az épület-magasság megerősítési mértéke	K a szint- területi mutató	L a zöldfelület legkisebb mértéke	M a köznyelvi sűrűség mértéke	N beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
						előfűtő	oldalfűtő	hűtőközlő								
2.																
3.																
4.																
5.																
6.																
7.	Zkp	10.000	-	-	SZ	-	-	2,0	§	3,5	5,0	0,02	-	70	-	-
8.	Zkp-rek	10.000	-	-	SZ	-	-	3,0	§	3,5	5,0	-	-	70	-	-
9.	Zkp-rü	5.000	-	-	SZ	-	-	1,0	§	3,0	3,0	-	-	70	-	-
10.	Zkp-h	10.000	-	-	SZ	-	-	2,0	§	3,5	4,5	-	-	70	-	-
11.	Zkp-tv	10.000	-	-	SZ	-	-	0,1	§	3,0	3,0	-	-	70	-	-
12.	Zkp-t	5.000	-	-	SZ	-	-	0,1	§	3,0	3,0	-	-	95	-	-
13.	Zkk	2.000	-	-	SZ	-	-	3,0	§	3,0	3,0	-	-	60	-	-
14.	Zkk-h	2.500	-	-	SZ	-	-	1,0	§	3,0	3,5	0,02	-	60	-	-

### 3.3.3. Erdőterületek övezetei

1.	Övezet	B		C	D		E		F		G	H		I	J		K	L	M	N
		A kialakítandó telek	legnagyobb területre		A beépítendő telek területre	a beépítési mód	előkert oldalant	előkert hátsóként	a beépítési magasság legnagyobb mértéke	tervezési alatti beépítési magasság legnagyobb mértéke		a beépítési magasság legnagyobb utcai homlokzat-magasság	a beépítési magasság az épület-magasság legnagyobb mértéke		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke				
2.	jele																			
3.																				
4.																				
5.		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(m)	(m)	(%)	(m)	(m)	(m)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)							
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	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes
7.	Ev	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Ev-h	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	Eg	10.000	-	100.000	SZ	-	0,5	0,5	-	-	-	7,5	-	-	-	-	-	-	-	§ 77. § (7)
10.	Ek	10.000	-	-	SZ	-	0,5	0	-	-	-	3,5	-	-	-	-	-	-	-	§ 77. § (9)

### 3.3.4. Mezőgazdasági területek övezetei

1.	Övezet	B		C	D		E		F		G	H		I	J		K	L	M	N
		A kialakítandó telek	legnagyobb területre		A beépítendő telek területre	a beépítési mód	előkert oldalant	előkert hátsóként	a beépítési magasság legnagyobb mértéke	tervezési alatti beépítési magasság legnagyobb mértéke		a beépítési magasság legnagyobb utcai homlokzat-magasság	a beépítési magasság az épület-magasság legnagyobb mértéke		a szint-területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke				
2.	jele																			
3.																				
4.																				
5.		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(m)	(m)	(%)	(m)	(m)	(m)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)							
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	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes	általános kivételes
7.	MÁ-11	100.000	-	-	SZ	10,0	3	15	1,5	§	7,5	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 79. § (2)
		10.000	-	10.000	SZ	10,0	3	3	3	§	7,5	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 79. § (2)
		30.000	-	30.000	SZ	10,0	3	3	3	§	7,5	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 79. § (2)
8.	MÁ-12	10.000	-	-	SZ	-	3	3	3	§	7,5	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 79. § (3)
9.	MÁ-13	10.000	-	10.000	SZ	-	3	3	3	§	7,5	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 79. § (4)
10.	MÁ-14	10.000	-	-	SZ	-	3	3	3	§	7,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	MÁ-sz1	-	-	-	SZ	-	1	2	§	4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.	MÁ-sz2	10.000	-	-	SZ	-	2	3	§	4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13.	MÁ-sz3	-	-	-	SZ	-	3	3	§	4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	MÁ-sz4	5.000	-	-	SZ	-	10	10	§	3,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15.	MÁ-1	K	-	-	-	-	0	0	§	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	MÁ-2	100.000	-	-	SZ	-	5,0	5,0	0,3	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80

17.	Má-mü	15.000	-	SZ	10,0 10,0 10,0	10	10	-	7,5	-	-	-	-	-
18.	Má-gy	10.000	-	SZ	3,0 5,0 5,0 5,0	3	10	-	4,5	-	-	-	-	-
19.	Má-N-1	20.000	40	SZ	5,0 5,0 5,0	10	1,0	-	5,0	-	-	-	-	-
20.	Má-N-2	K	-	SZ	5,0 5,0 5,0	3	3,0	-	4,5	-	-	-	-	-
21.	Má-N-3	10.000	-	SZ	10,0 5,0 5,0	3	3,0	-	5,0	0,06	-	-	-	-
22.	tanyás telek	6000	-	SZ	10,0 5,0 5,0	10	§	-	5,0	-	40	-	-	-

### 3.3.5. Vizgazdálkodási területek övezete

1.	A Övezet jele	B A kialakítható telek legkisebb területe	C leg- kisebb telek- szélessége	D A beépíthető telek területe	E a beépítési mód	F előkert oldalkert hátsókert	G a beépítés megengedett legnagyobb mértéke	H terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke	I a beépítési magasság legnagyobb utcai homlokzat- magasság		J az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	K a szmi- területi mutató	L a zöldfelület legkisebb mértéke	M a környve- sírtelesség mértéke	N beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény
									(m)	(m)					
2.		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	rövidítés	(m)	(%)	(m)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)			
3.		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(m)	(m)	(%)	(m)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)			
4.		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(m)	(m)	(%)	(m)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)			
5.		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(m)	(m)	(%)	(m)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)			
6.		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(m)	(m)	(%)	(m)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)			
7.	V	-	-	-	SZ	-	5,0	5,0	-	3,0	-	10	-	-	-

### 3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei

1.	A	B	A kiaknható telék			E	F		G	H	I	J		K	L	M	N
			C	D	E		F	G				H	I				
2.	Övezet jele	legkisebb területre	legkisebb telék szélessége		legkisebb telék mélysége		a beépítési mód	előkert oldalkert hársókert		a beépítés legmagyobb mértéke	tervezési alatti beépítés legmagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szinte területi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművesítés mértéke	beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/hívótelek követelmény
3.			(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	általános		kivételes	általános			kivételes	általános				
4.																	
5.																	
6.																	
7.	Kb-tek	130.000	-	-	-	SZ	5,0	§	1	1,0	-	3,0	-	-	70	-	-
8.	Kb-kert	3.000	-	-	-	SZ	5,0	§	1	1,0	-	-	-	70	-	-	
9.	Kb-ark	10.000	-	-	-	SZ	SZT	§	3	3,0	-	4,5	-	70	-	-	
10.	Kb-me	12.000	-	-	-	SZ	5,0	§	5	5,0	-	4,5	-	10	-	-	
11.	Kb-b	40.000	-	-	-	SZ	5,0	§	1	1,0	-	4,5	-	10	-	-	
12.	Kb-vt	1.000	-	-	-	SZ	5,0	§	10	10,0	-	4,5	-	10	-	-	
13. <sup>11</sup>	Kb-mű	10.000	-	-	-	SZ	3,0	§	10	§	-	12,5 <sup>§</sup>	-	-	-	hiányos <sup>§</sup>	§. 83.§ (V) e)
14. <sup>12</sup>	Kb-szv	20.000	80	40	-	SZ	§	§	10	§	-	4,5	0,1	85	hiányos <sup>§</sup>	-	-

<sup>11</sup> Beiktarta a 19/2024. (IX. 05) önkormányzati rendelet 7.§ Hárálys: 2024. szeptember 6-tól.  
<sup>12</sup> Beiktarta a .../2024. (... ..) önkormányzati rendelet 8.§ Hárálys: 2024. november ...-től.

4. melléklet: A DÉSЗ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények,  
épület és rendeltetési egység számok

4.1. Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata

A 4.2. és 4.4. táblázathoz

	A	B
1	rövidítés	jelentéstartalom
2	X	elhelyezhető rendeltetés a DÉSЗ együttes figyelembevételével
3	X <sub>P</sub>	feltétellel elhelyezhető rendeltetés, a DÉSЗ szerint (pl. településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával létesíthető rendeltetés)
4	▪	tiltott rendeltetés

A 4.6. táblázathoz

	A	B
1	rövidítés	jelentéstartalom
2	T	kialakult telekméret
3	É	épület száma
4	R	önálló rendeltetési egység szám
5	L	lakásszám
6	KÉ	kiszolgáló épület
7	max.	legfeljebb
8	-	előírás nem került meghatározásra





	A	B	C	CS	D	E	É	F	G	H	I	J	K	L	M	N	NY	O	Ó	Ö	Ő	P	Q	R	S	SZ	T	TY	U	Ú	Ű	V	Z	ZS	X	Y	AI		
1.		LAKÓTERÜLETEK										VEGYES TERÜLETEK																											
2.		Lk-1	Lk-2	Lk-3	Lke-1	Lke-2	Lke-3	Lke-4	Lke-5	Lf-1, Lf-2	Lf-3, Lf-4	Vt-1	Vt-2	Vt-2m	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vt-6	Vt-7	Vt-8	Vt-9	Vt-10	Vt-11	Vt-12	Vt-13	Vt-14	Vt-15	Vt-int-1	Vt-int-2	Vt-v-t	Vt-v-g	Vt-v-l	Vt-v-i	Vt-v-s	Vt-v-sz	Vt-v-k	Vt-16		
61.	egyéb, építmények nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendelkezési egység kivételével szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
62.	napkollektor, napellenes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
63.	konkrét és más mobilház	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>





A	B	C	CS	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	NY	O	Ó	Ö	Ő	P	Q	R	S	SZ	T	TY	U	Ú	Ű	V	W	X	Y	Z	ZS	B1	C1				
1.																																									
2.																																									
61.	horvételmi és karonati célú																																								
62.	lőér																																								
63.	<b>egyéb gépjárművek</b>																																								
64.	3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs																																								
65.	lakókocsi																																								
66.	egyéb, épületek nem működők, lakás vagy egyéb önálló rendelkezési egység kivételére szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény																																								
67.	napkollektor, napelém																																								
68.	konténer és más mobilház																																								

## GAZDASÁGI TERÜLETEK

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

4.3. Az ipari park, ipari területek területére vonatkozó egyedi rendelkezési követelmények

A	B	C	D	E	F
1. TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI SZERZŐDÉS JOGINTÉZMÉNY ALKALMAZÁSÁVAL VÉGEZHETŐ TEVÉKENYSÉG, A MŰKÖDÉST KISZOLGÁLTATÓ RENDELLETTEL		NEM VÉGEZHETŐ TEVÉKENYSÉG A MŰKÖDTELTÉSHÉZ KISZOLGÁLTÁSÁRA NEM MEGVALÓSÍTHATÓ RENDELLETTEL			
2. Betongyártás	Alkalmilátorgyártás	Dögáramelő	Gyógyszer-alapanyag - hatóanyag - gyártás	Lerakással ártalmatlanító telep	Veszélyes hulladék előkezelő telep
3. Gépjármű-, munkagépj., vasúti jármű- és gépjármű, illetve fenntartó telep	Allani eredetű felhője rakomány cédli feldolgozása	Dögér	Hőerőmű	Lőpor-, robbanószer- és készígyártás	Veszélyes hulladéklerakótelep
4. K. özi gépjárműgyártás (összeszerelés kivételével)	Allantartó telep	Égetőmű	Hűsűföldolgozás	Meddőhányó	Veszélyes hulladéklerakó egyéb módon ártalmatlanító telep
5. K utató atomreaktor	Ammóniagyártás	Építési vegyjárgy-gyártás	Internediér-, növényvédőszer-hatóanyag gyártás	Mosszer-gyártás	Vörösszapárpáló
6. Műanyagalapanyag-gyártás	Ásványfeldolgozás	Érdűsítő	Lzotóplabóránórium ("A" típusú)	Műsűngyártás	Zagyér
7. Műanyagfeldolgozás	Aromerőmű	Érdűlőkészítő	Keményítő- és élesztőgyártás	Műanyaggyártás	Zártéri vadkárás
8. Nyomatott áramkör-előállítás automata gőpsoron	Aromafűő	Felszín alatti vízkivétel	Keményítő- és élesztőgyártás	Növényolaj-gyártás	Zsírfeldolgozás
9. Öntőde (vas, acél, alumínium, egyéb színesfém)	Azbeszt tartalmú termékek előállítás	Felületkezelés (galvanizálás, zsíralanítás)	Klorallkéli elektrolízis üzem	Núlkéanis fűőelem gyártása, légegt fűőelem újrafeldolgozása	
10. Öntőde (vas, acél, alumínium, egyéb színesfém)	Azbesztcement-gyártás	Festékgyártás	Kohórmű (vas, acél, alumínium, egyéb színesfém)	Núlkéanis üzemanyag-feldolgozás, dústás	
11. Üveggyártás	Briketgyártó,	Fimomkerámia-gyártás	Koksizolórmű	Nyersbőőfeldolgozó, cserző-, kűkészítőüzem	
12. Vasúti járműgyártás (összeszerelés kivételével)	Cellulóz- és papírgyártás	Földgáz-előkészítő üzem,	Kőóolaj-előkészítő üzem,	Ónálló föld alatti gázárólk	
13.	Cellulóz-műszál-gyártás	Foszfátgyártás	Kőóolajfinomítás	Ónállóan létesített légegt fűőelem-tároló	
14.	Cementgyártás	Geotermikus erőrmű	Korundgyártás	Óntőőses szennyvízelhellyező telep	
15.	CO <sub>2</sub> földgázfeldolgozás	Grafítgyártás	Kűlszíni bányá, anyaggyártóhely	Pennyebányó	
16.	Cukorgyártás	Gumigyártás	Laktógyártás	Radioaktív hulladék végleges elhelyezése	







4.5. Épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám építési övezetenként történő meghatározása

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	kialakult telekterület vagy az építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméret	telkenként megengedett legnagyobb épületszám, kivéve a hely védett épületet tartalmazó telkeket	telkenként megengedett legnagyobb önálló rendeltetési egység szám, kivéve a kiszolgáló épületben elhelyezett rendeltetéseket	a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám	Kulturális negyedben a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám	Vonatkozó övezeti előírás
2.			lefelé kerekített egész szám	lefelé kerekített egész szám, amelybe beleértendő a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám	lefelé kerekített egész szám	lefelé kerekített egész szám	
3.	Lk-1	kialakult telekterületen	K	K	K	-	-
4.	Lk-2	1000 m <sup>2</sup> telekméretnél és kisebb telken	T/900 de max. 3É	2R	2L	-	-
5.		1000 m <sup>2</sup> telekméretnél és nagyobb telken		T/190 de max. É/12R	T/190 de max. É/10L	-	-
6.	Lk-3	kialakult telekterületen	K + KÉ	K	K	-	-
7.	Lke-1, Lke-2	800 m <sup>2</sup> telekméretnél és kisebb telken	1É + 1KÉ	1R	1L	1L	DÉSZ 41. § (5) bek. c) pont alapján, két vagy több lakás rendeltetés kialakítása 22,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.
8.		800 m <sup>2</sup> telekméretnél és nagyobb telken	1É + 1 KÉ	4R	L=T/400 de max. 4L	L=T/600 de max. 2L	
9.	Lke-3	-	1É +1 KÉ	2R	2L	-	
10.	Lke-4	-	2É +2KÉ	4R, de max. É/2R	4L, de max. É/2L	-	
11.	Lke-5	-	2É +2KÉ	6R, de max. É/3R	4L, de max. É/2L	-	

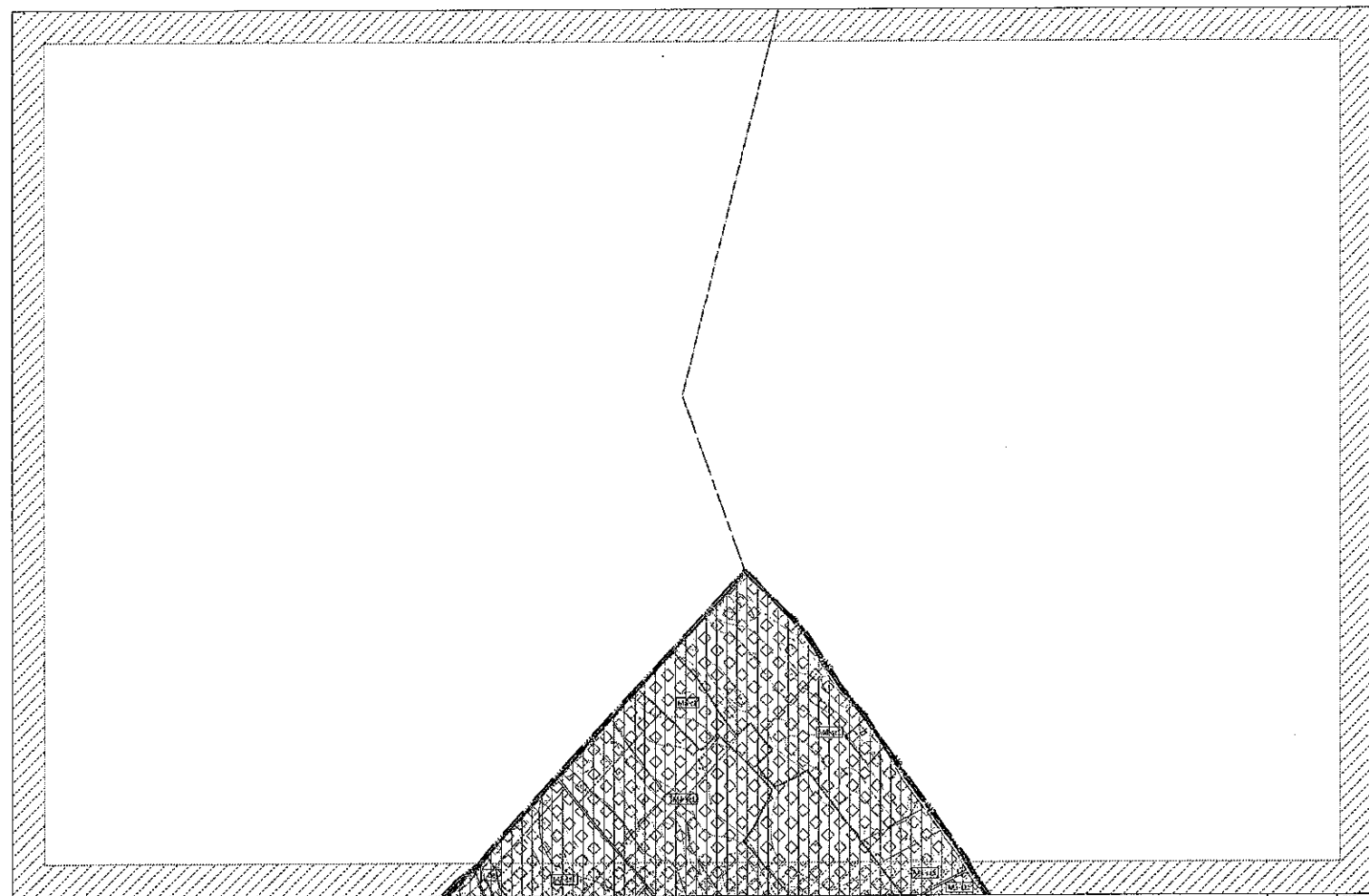
12.	Lf-1 Lf-2	a kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb telken	1É + több KÉ	1R	1L	1L	DÉSZ 43. § (5) bek. c) pont alapján, két vagy több lakás rendeltetés kialakítása 22,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges.
13.		a kialakítható legkisebb telekméretnél és nagyobb telken	1É + több KÉ	3R	L=T/550 de max. 2L (2 lakás csak 1 épületben) részleges közmű esetén max. 1L	L=T/600 de max. 2L	
14.	Lf-3, Lf-4	a kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb telken	1É + több KÉ	1R	1L	-	DÉSZ 44. § (2) bek. alapján: két vagy több lakás rendeltetés kialakítása 20,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges.
15.		a kialakítható legkisebb telekméretnél és nagyobb telken	2É + több KÉ	6R, de max. É/3R	L=T/500 de max. 3L és É/2L részleges közmű esetén max. 2L	-	
16.	Vt-1	-	T/900 de max. 3É	-	L= T/200 de max. É/12L	-	-
17.	Vt-2	-	T/900 de max. 3É	-	L= T/220 de max. É/12L	-	-
18.	Vt-2m	-	-	--	L= T/200 de max. É/12L	-	-
19.	Vt-5		T/900 de max. 3É		L= T/200 de max. É/12L		
20.	Vt-6				L= T/200 de max. É/12L		
21.	Vt-7				L= T/200 de max. É/12L		
22.	Vt-8		1É	2R (46.§ (10) bek. alkalmazása során TSZ alapján max. 15)	max. 2L (46.§ (10) bek. alkalmazása során max. 10)		
23.	Vt-9		-	46. § (11) bek. szerint	46. § (11) bek. szerint		
24.	Vt-10		1É	46. § (12) bek. szerint	46. § (12) bek. szerint		
25.	Vt-11	-	1É	46. § (13) bek. szerint	46. § (13) bek. szerint	-	
26.	Vt-13	-	1É	T/220, de max.14R	T/330, de max. 10L	-	
27.	Vt-14	-	-	-	T/330	-	-
28.	Vt-15		-	-	max. 20L	-	-
29.	Vt-int-1	-	-	-	2L	-	-
30.	Vt-int-1	-	-	-	2L	-	-

31.	Vt-v-1	-	-	T/190 de max. É/15L	T/190 de max. É/15L	-	-
32.	G-1	-	-	-	1L (szolgálati)	-	-
33.	G-2	-	-	-	1L (szolgálati)	-	-
34.	Gksz építési övezetek	-	-	-	1L (szolgálati)	-	-
35.	Gípe építési övezetek	-	-	-	1L (szolgálati)	-	-
36.	Gípe-w	-	-	-	1L tulajdonosi 2L (szolgálati)	-	-
37.	Gíp építési övezetek	-	-	-	1L (szolgálati)	-	-
38.	K-sp-1, K-sp-3	-	-	-	1L tulajdonosi 1L (szolgálati)	-	-
39.	K-sp-2	-	-	-	L=T/700 de max. 2L	-	-
40.	K-rek-1, K-rek-2	-	-	-	1L + 1L (szolgálati)	-	-
41.	K-st	-	-	-	1L (szolgálati)	-	-
42.	K-mü	-	-	-	1L + 1L (szolgálati)	-	-
43.	Eg	-	-	-	2L	-	-
44.	Ek	-	-	-	2L + 1L (szolgálati)	-	-
45.	Má-f1, Má-f1*	-	-	-	2L + 1L (szolgálati)	-	-
46.	Má-f2	-	-	-	1L	-	-
47.	Má-t	-	-	-	1L (80. § (4) bek. szerint)	-	-
48.	Má-N-1	-	-	-	1L (tulajdonosi)	-	-
49.	Má-N-2	-	-	-	-	-	-
50.	Má-N-3	-	-	-	1L (tulajdonosi)	-	-
51.	tanyás telek	-	-	-	1L (tulajdonosi)	-	-
52. <sup>4</sup>	Vt-16	-	-	-	1L (szolgálati)	-	-
55. <sup>5</sup>	Kb-mü	-	-	-	1L + 1L (szolgálati)	-	-

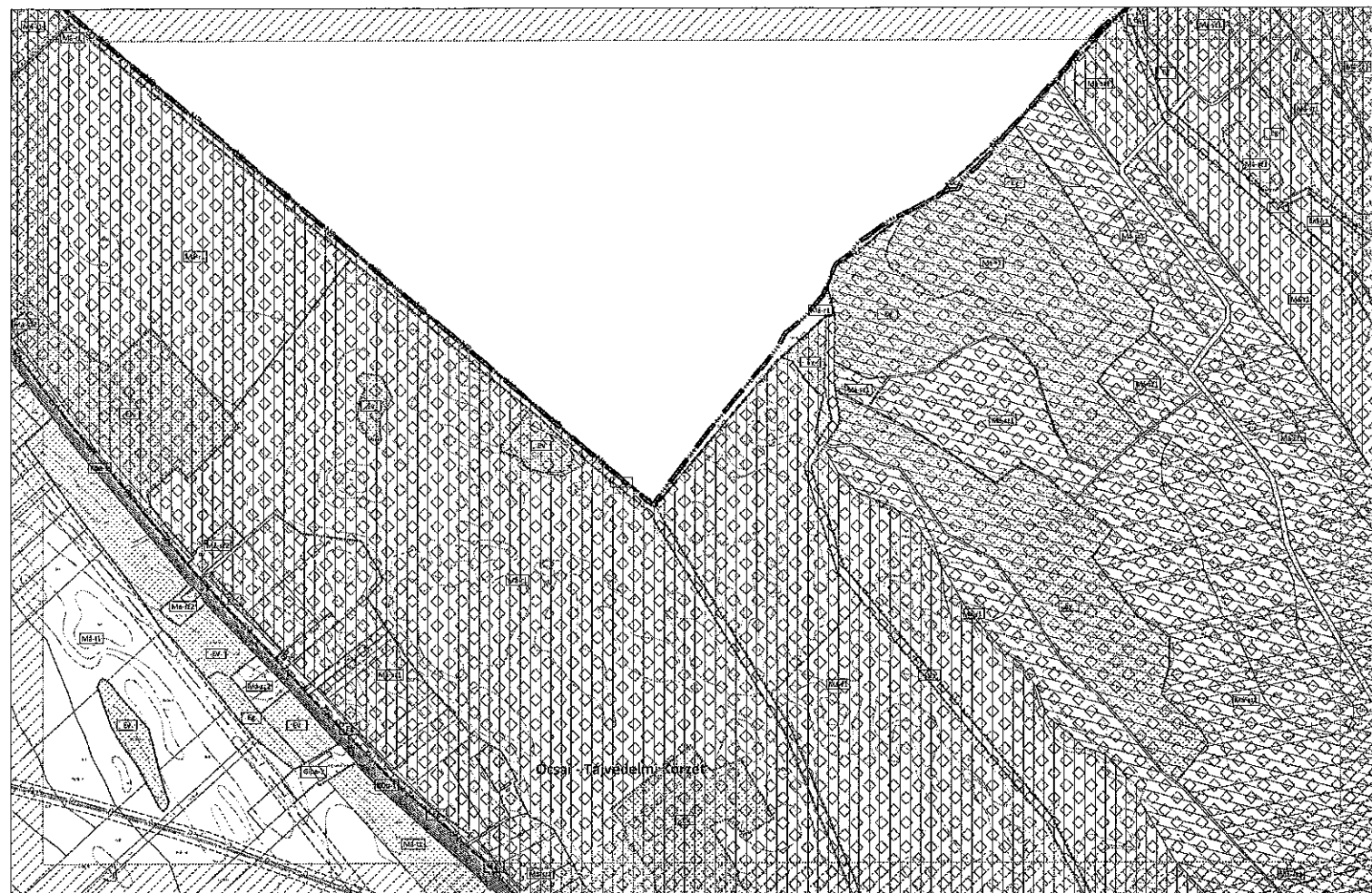
<sup>4</sup> Beiktatta a 34/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 6.§ Hatályos: 2023. szeptember 29-től.

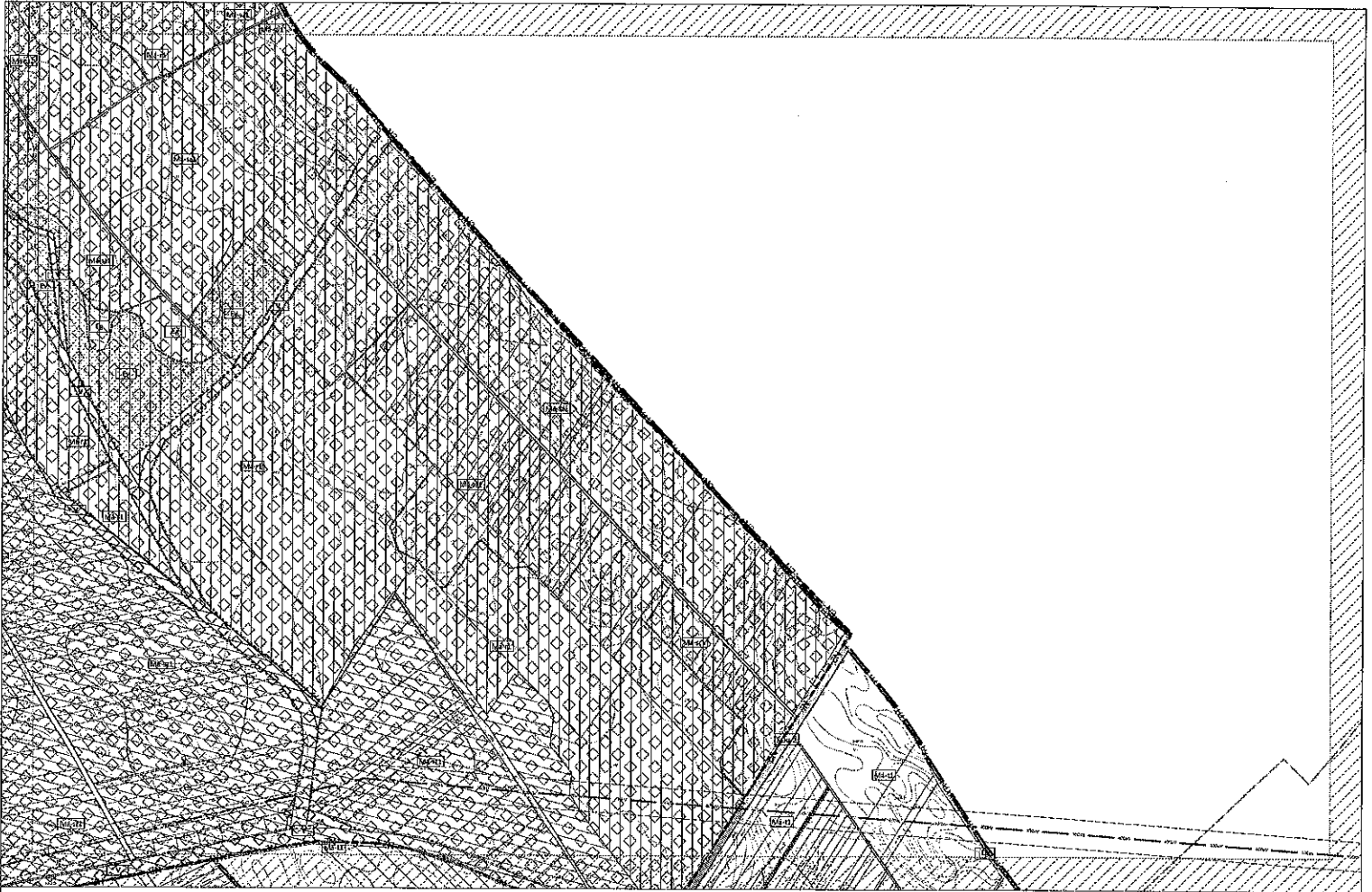
<sup>5</sup> Beiktatta a 19/2024. (IX. 05.) önkormányzati rendelet 9.§ Hatályos: 2024. szeptember 6-tól.









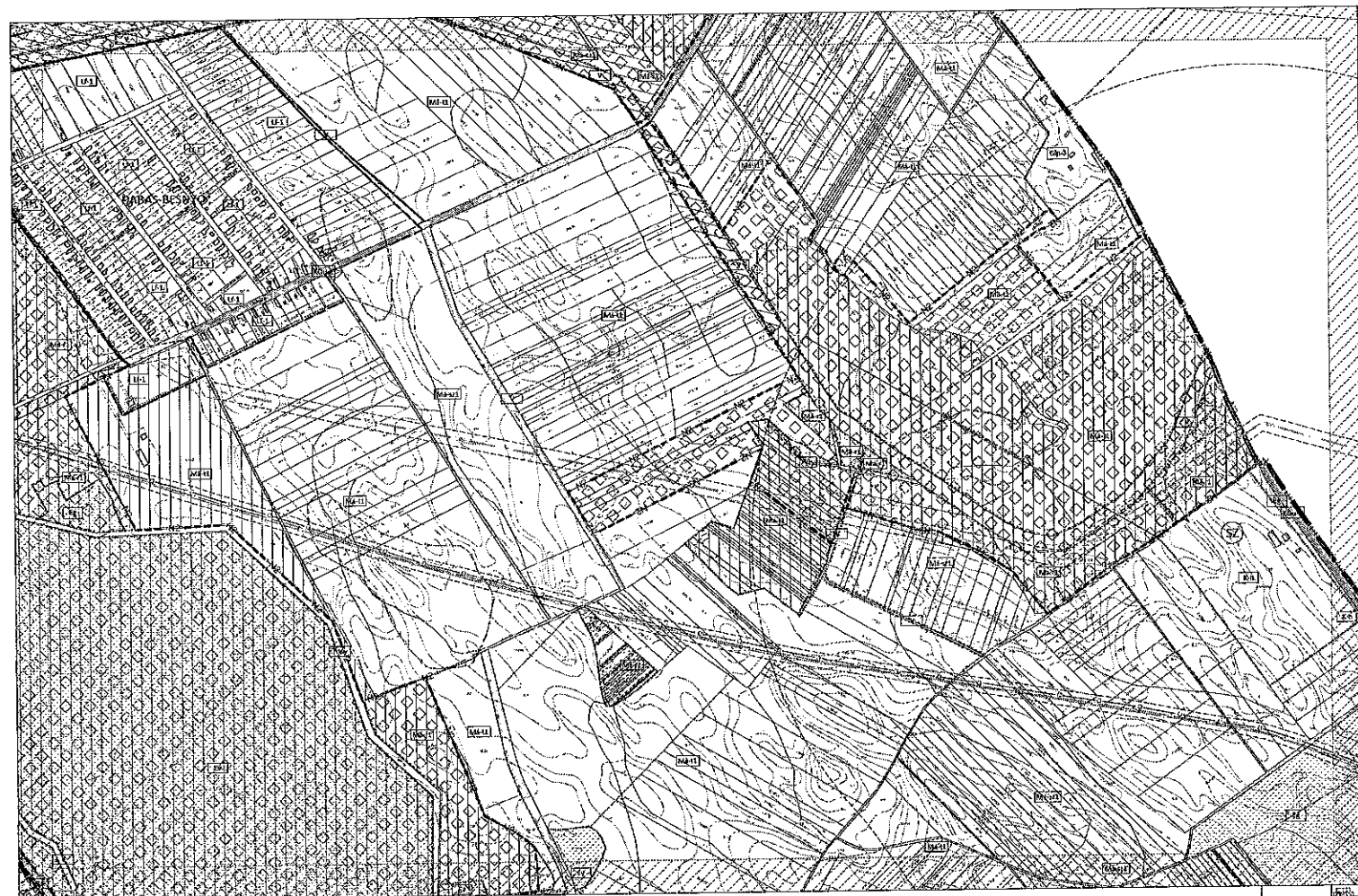


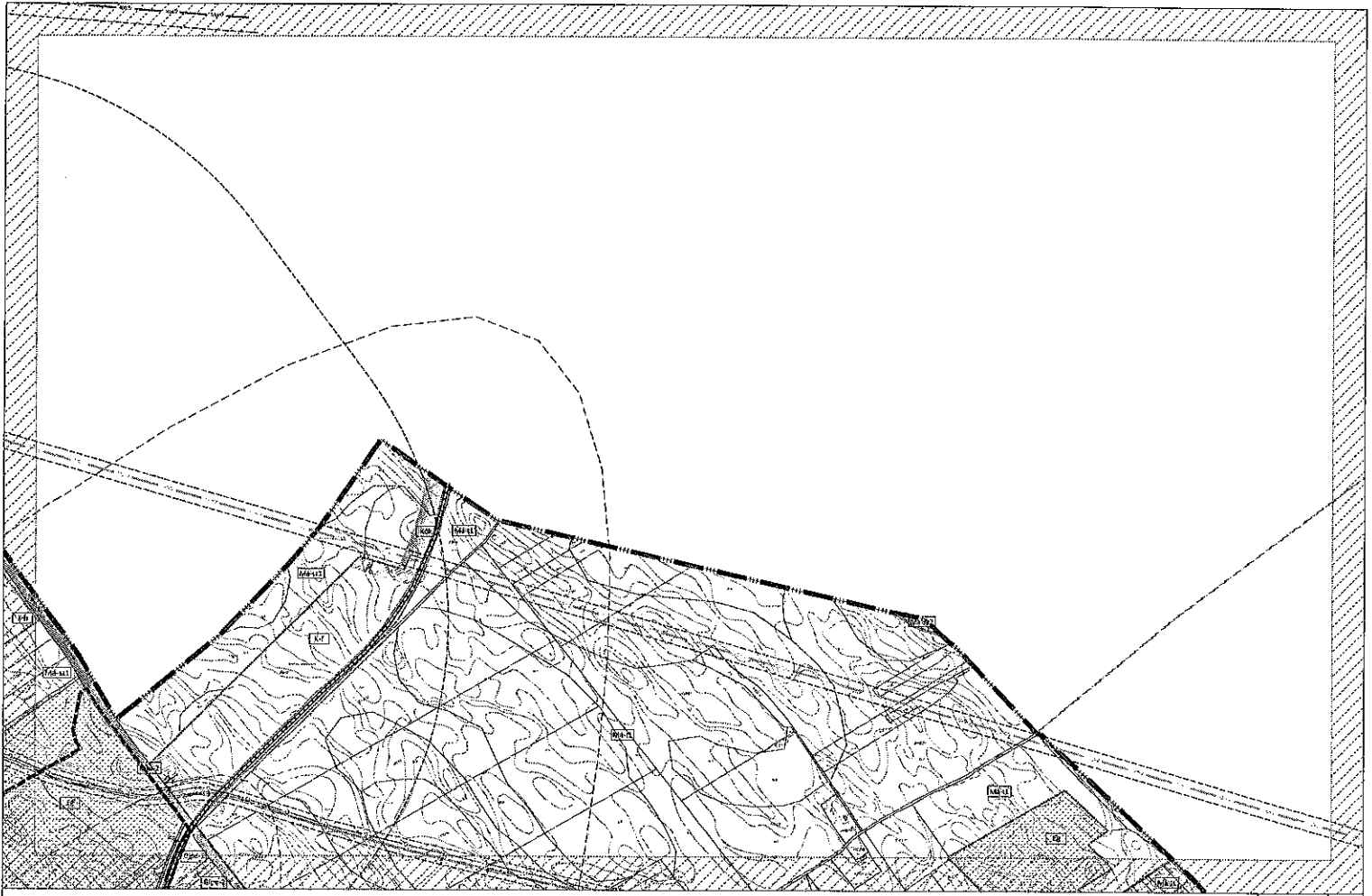




DABAS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 1. mellékletének SZT-7 jelű és sorszámu Szabályozási Terve 35./2022. (XI. 3.) önk. rendelet  
UTOLJÁRA MÓDOSÍTOTTA: 34/2023. (IX. 26.) önk. rendelet

SZT-7

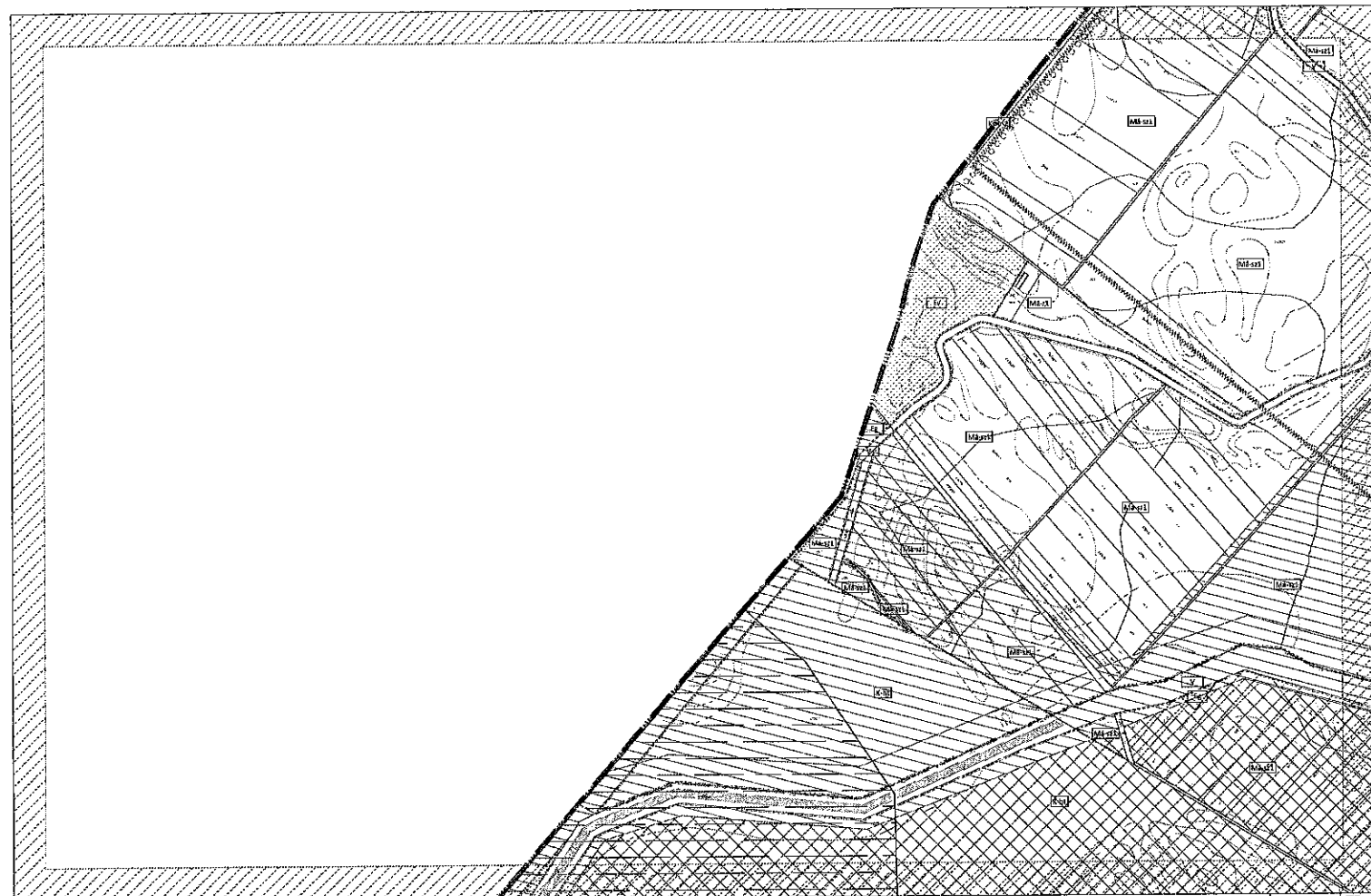


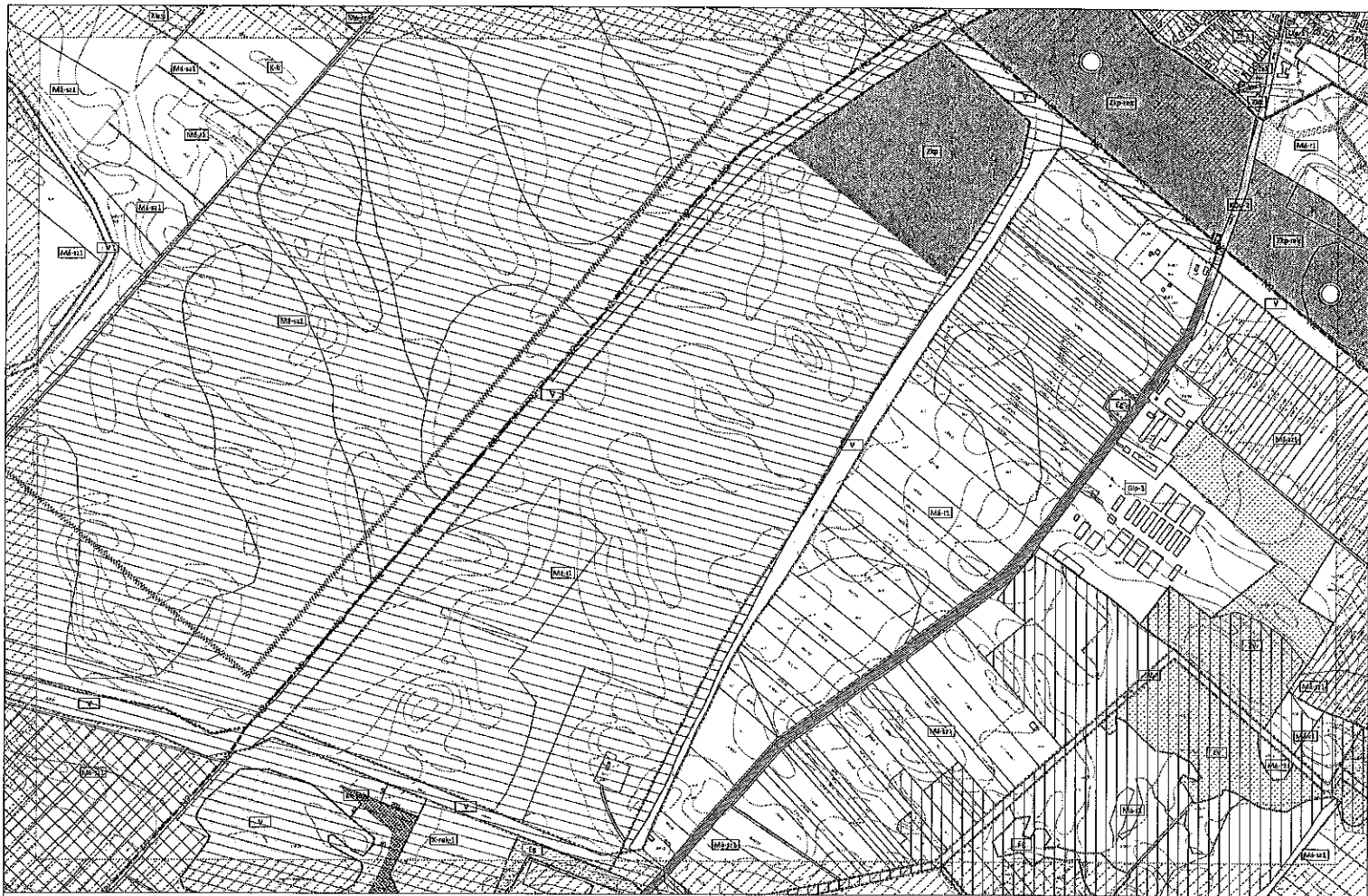


DABAS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 1. mellékletének SZT-9 jelű és sorszámú Szabályozási Terve 35./2022. (XI. 3.) önk. rendelet  
VÁLTOZÁSRA MÓDOSÍTOTTÁK .../2024. (.../...) önk. rendelet

SZT-9

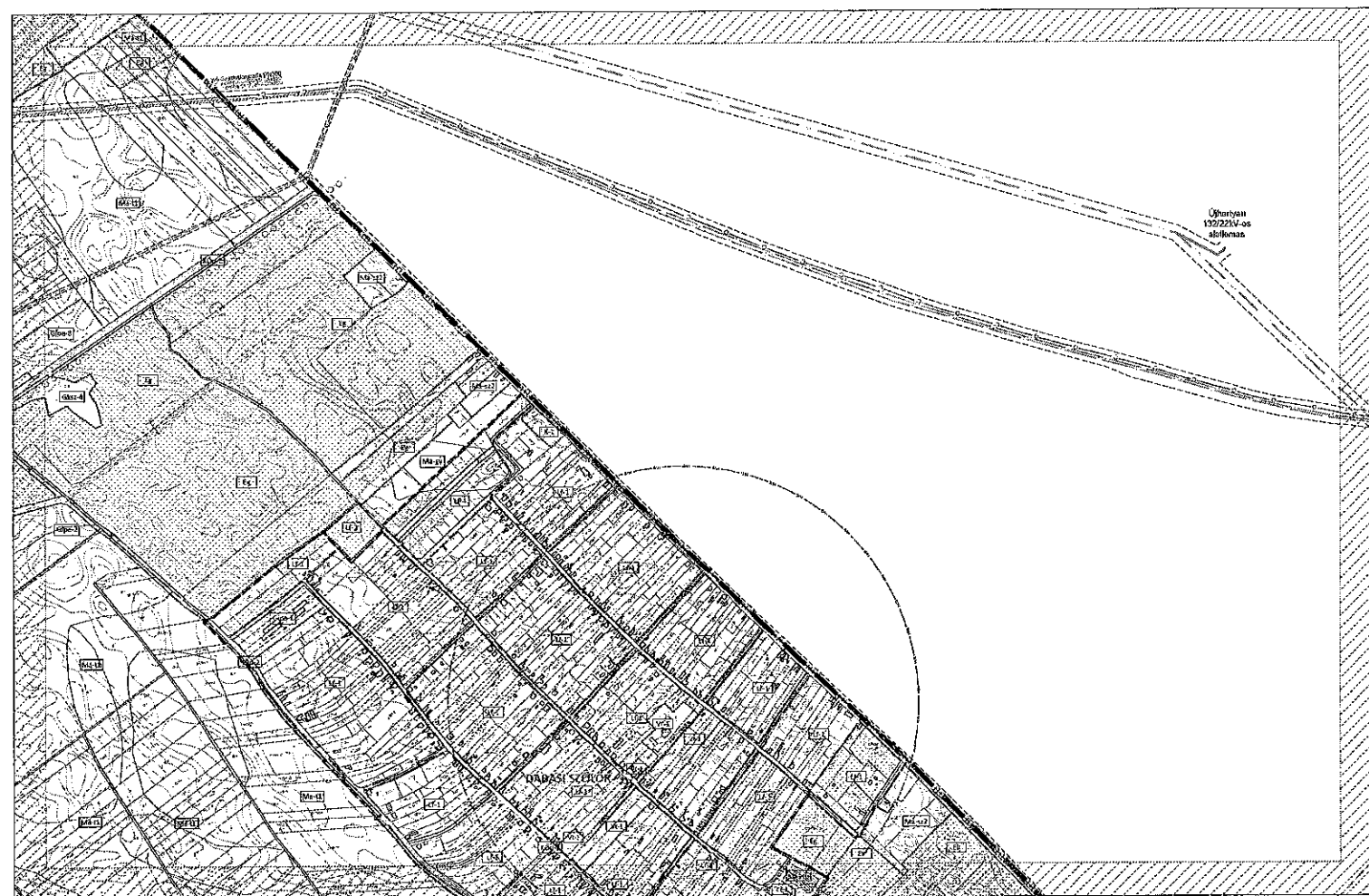




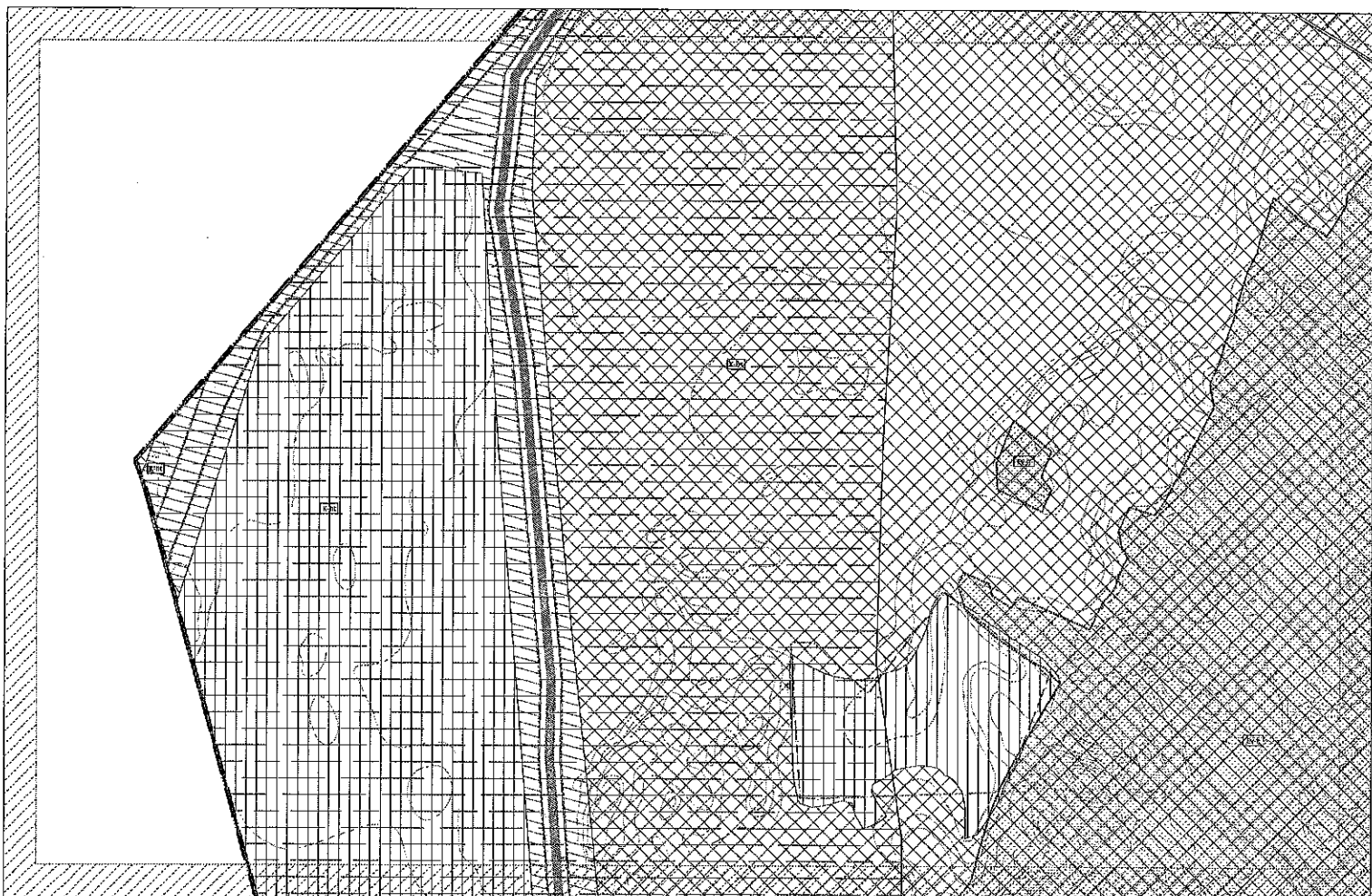




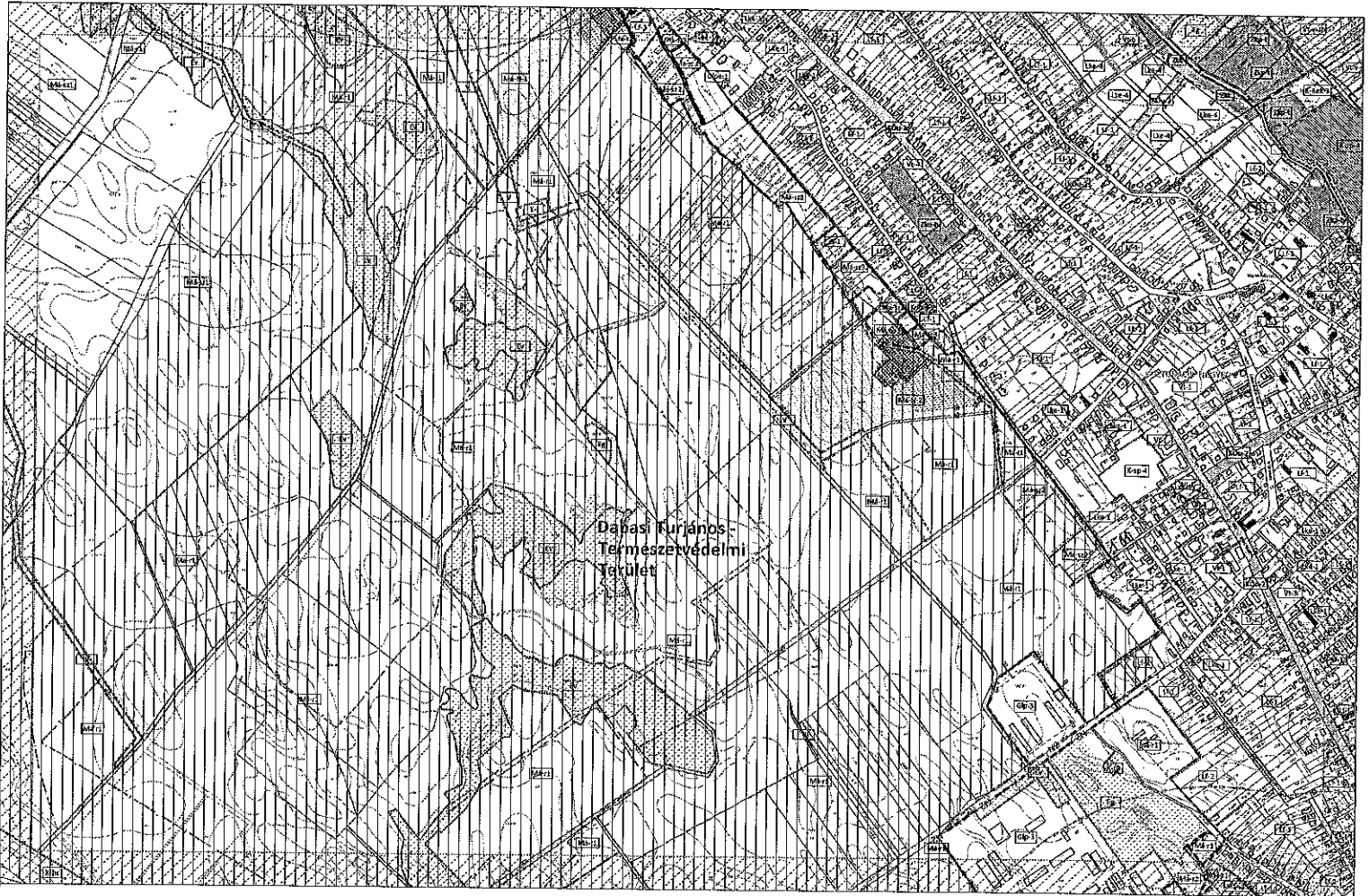




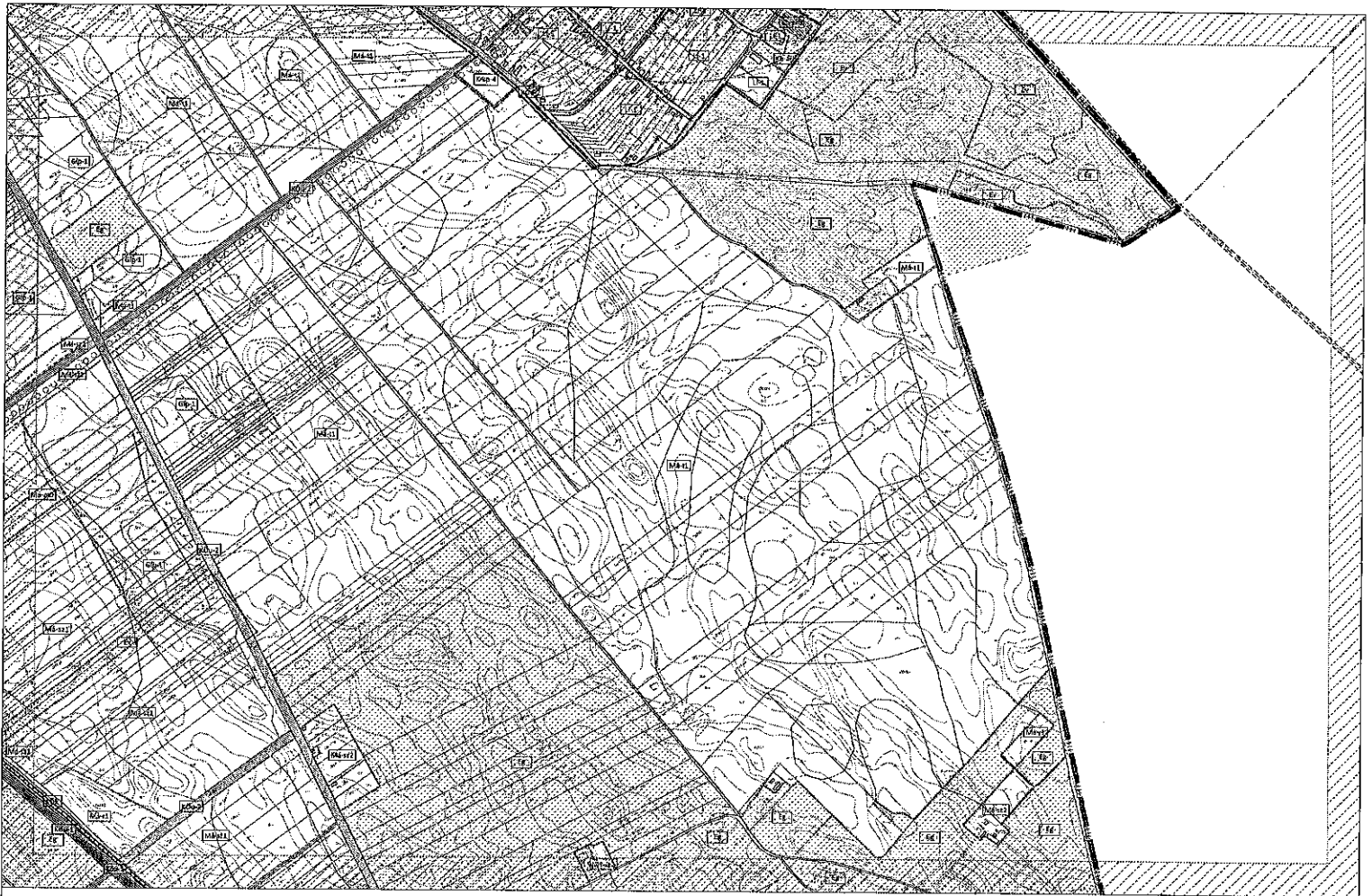
Óferris  
139/2214-os  
sírkövez

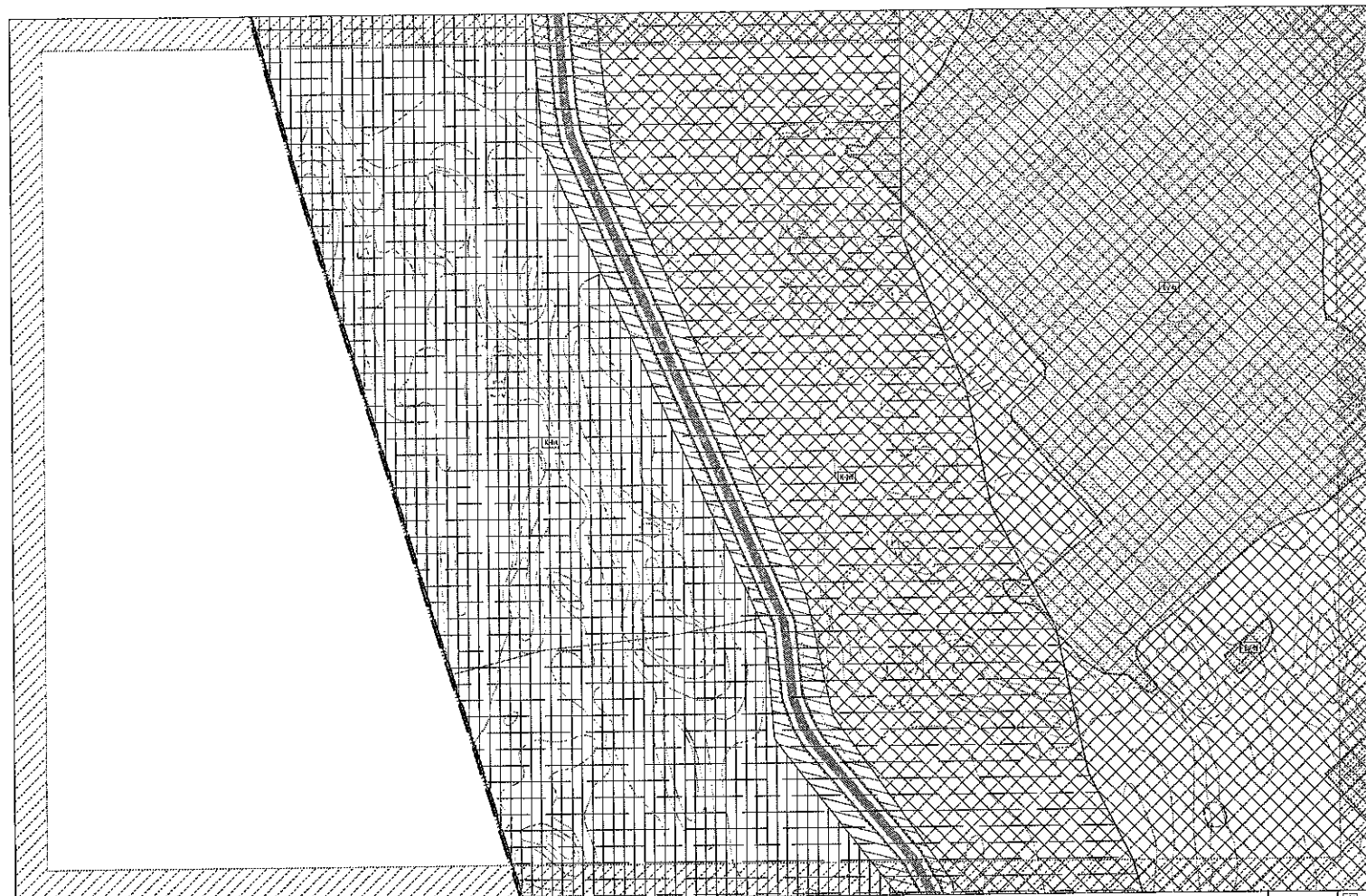


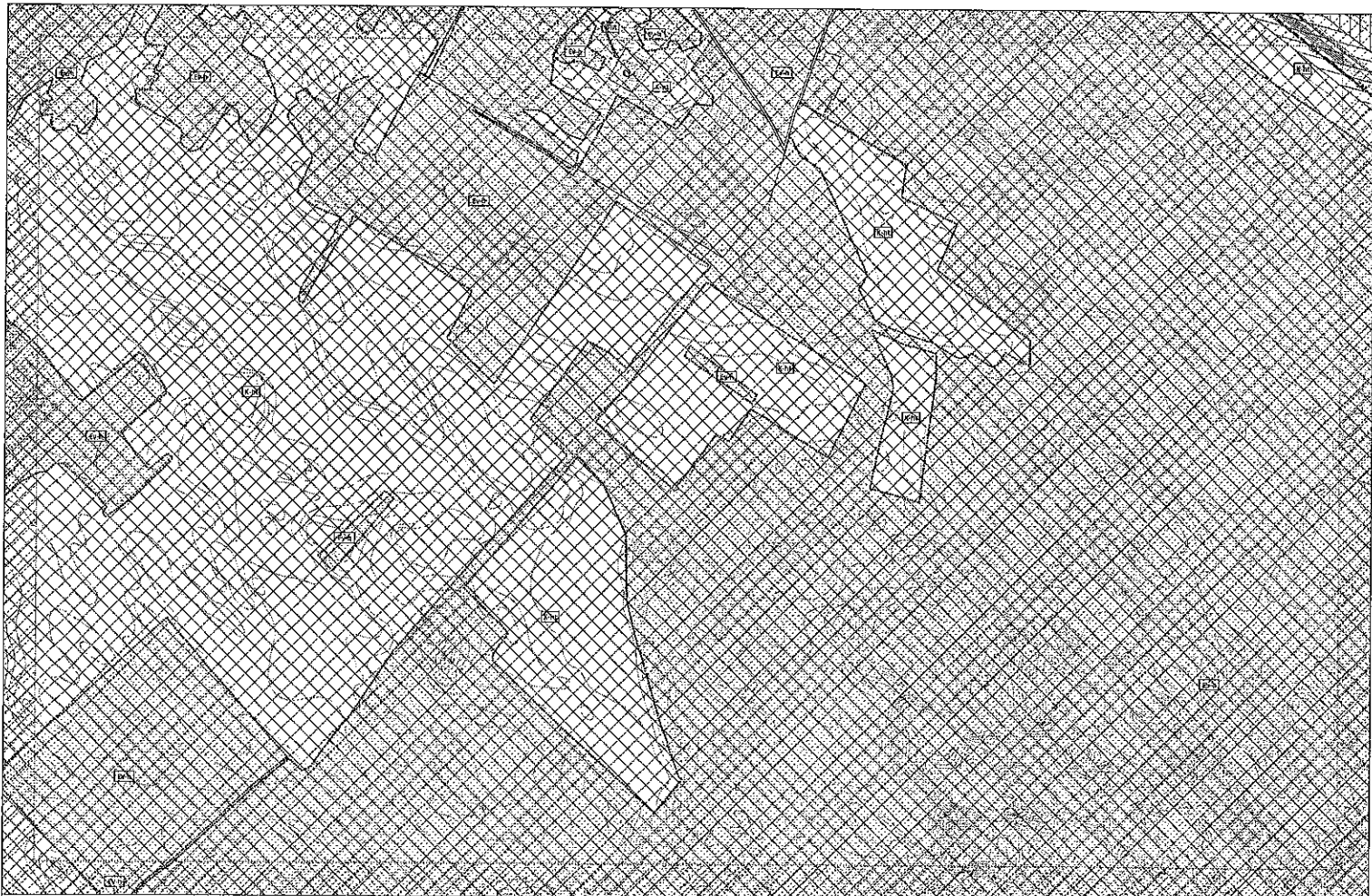


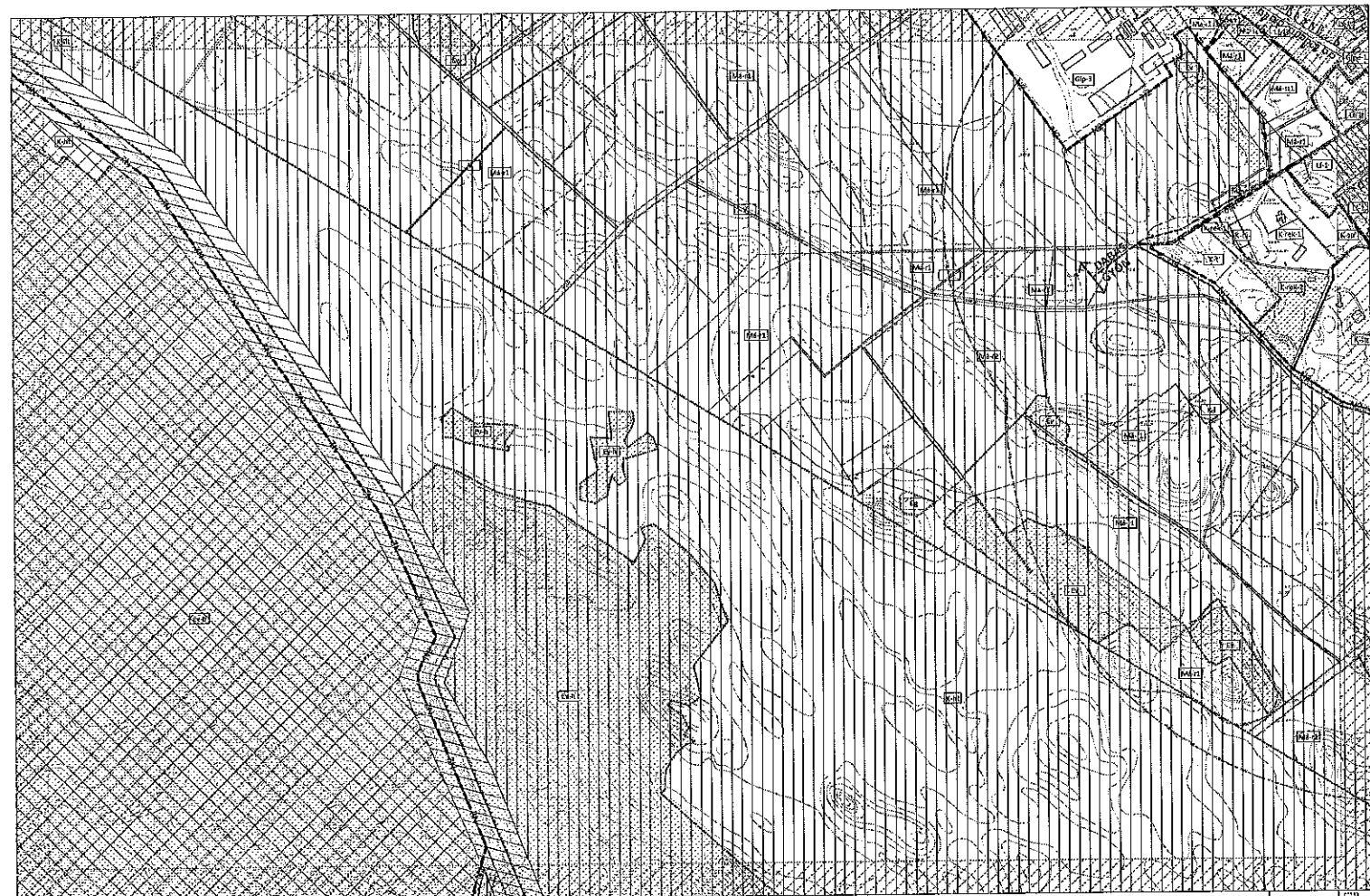






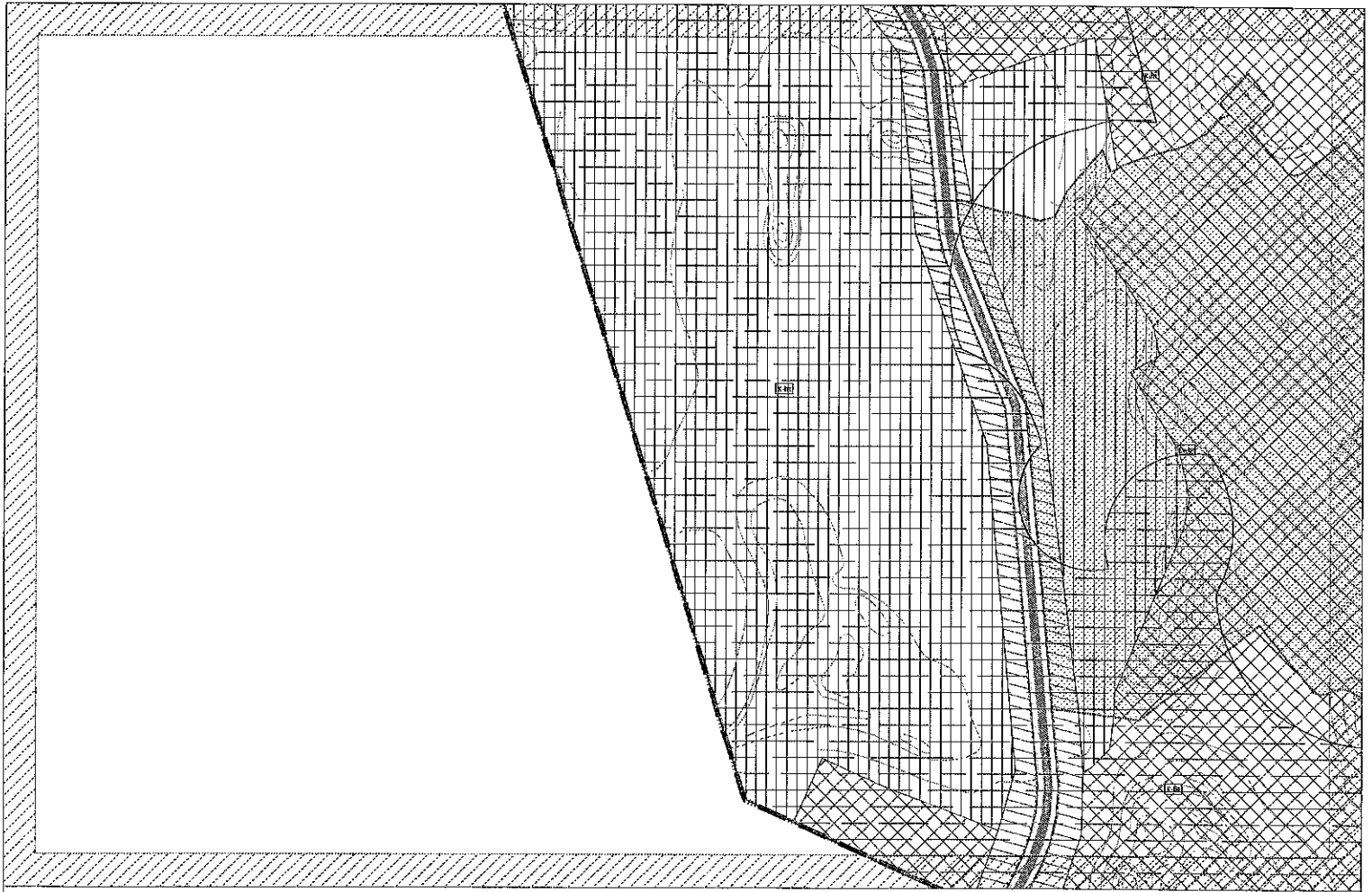


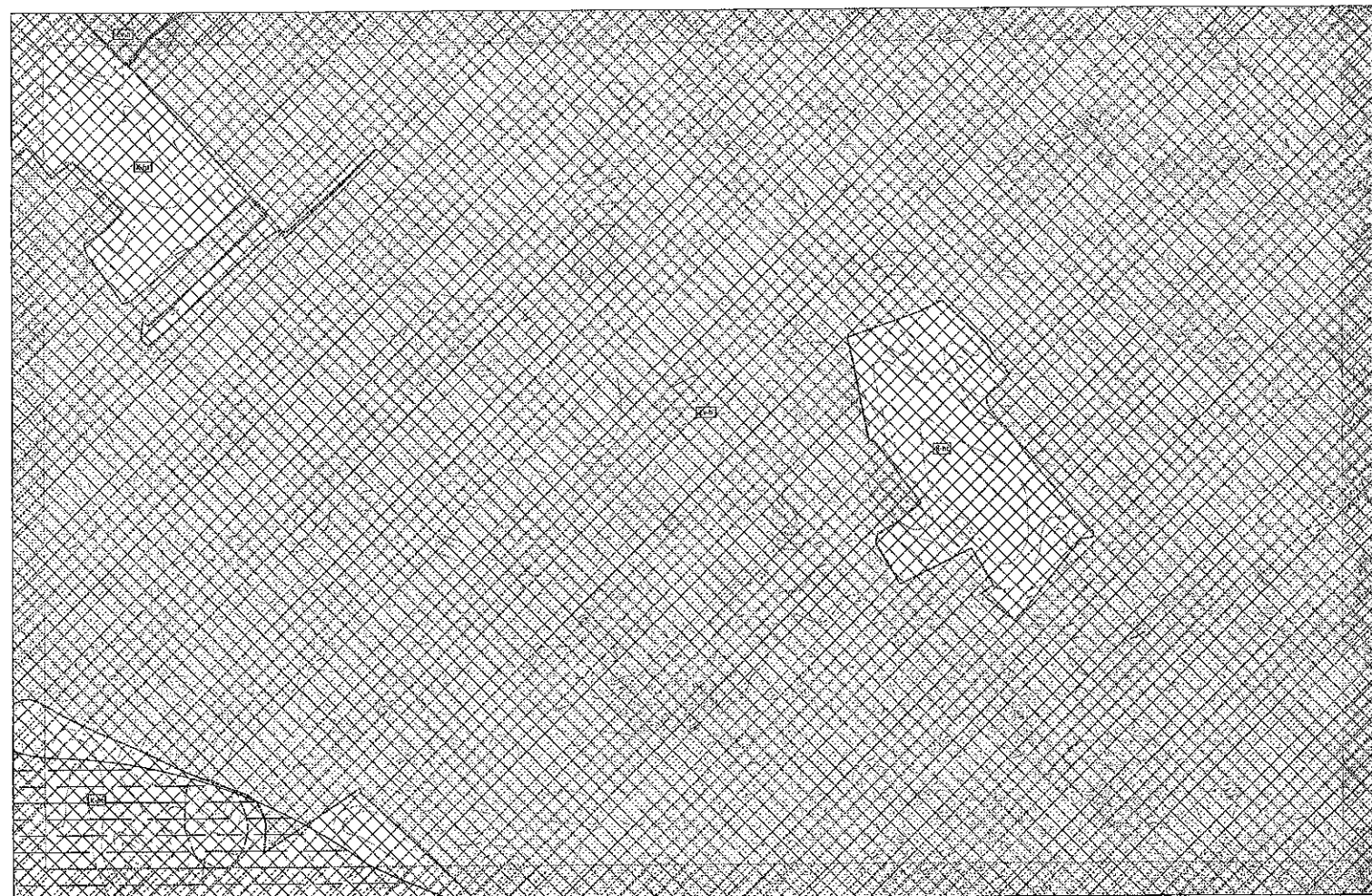


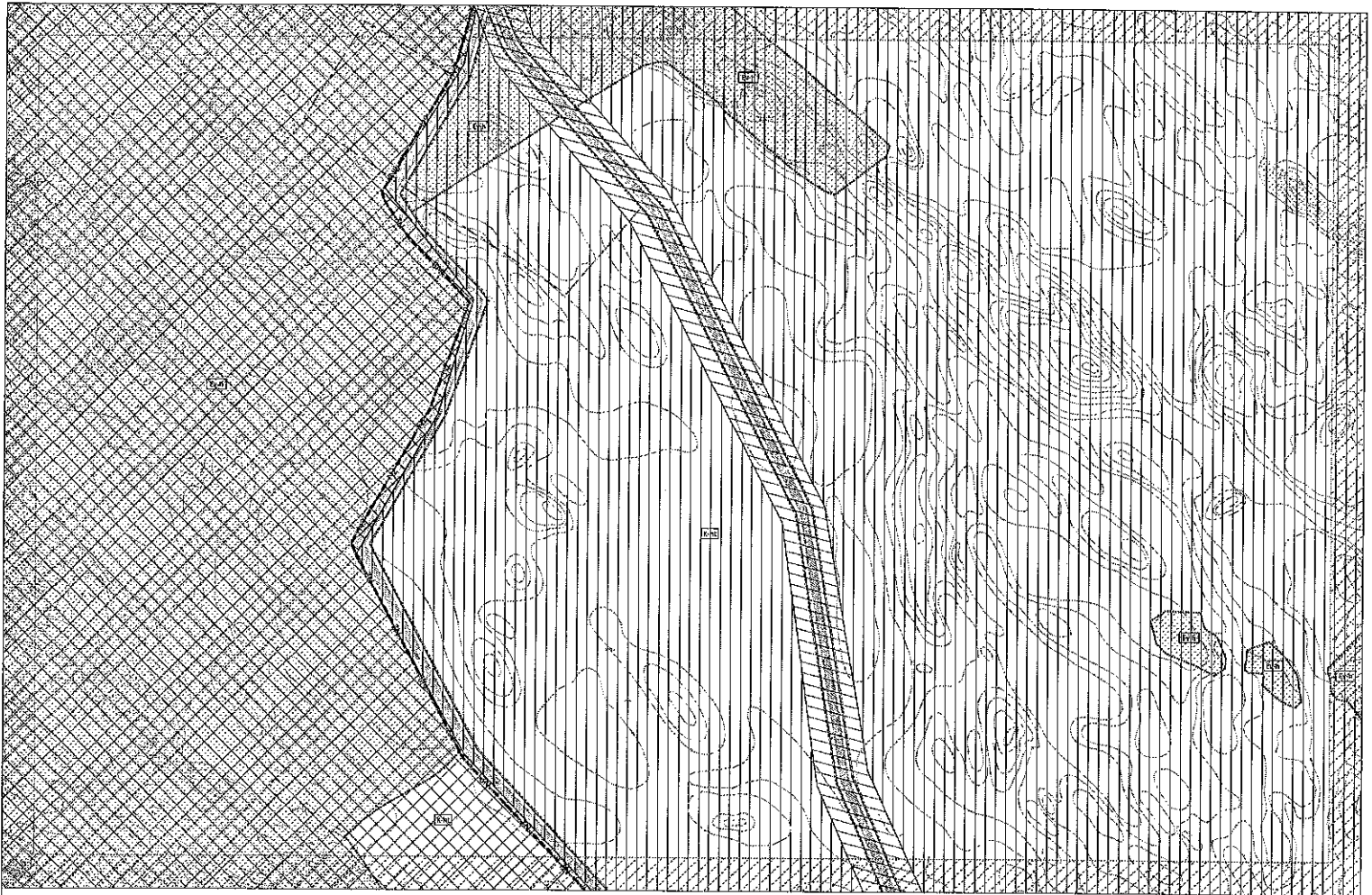




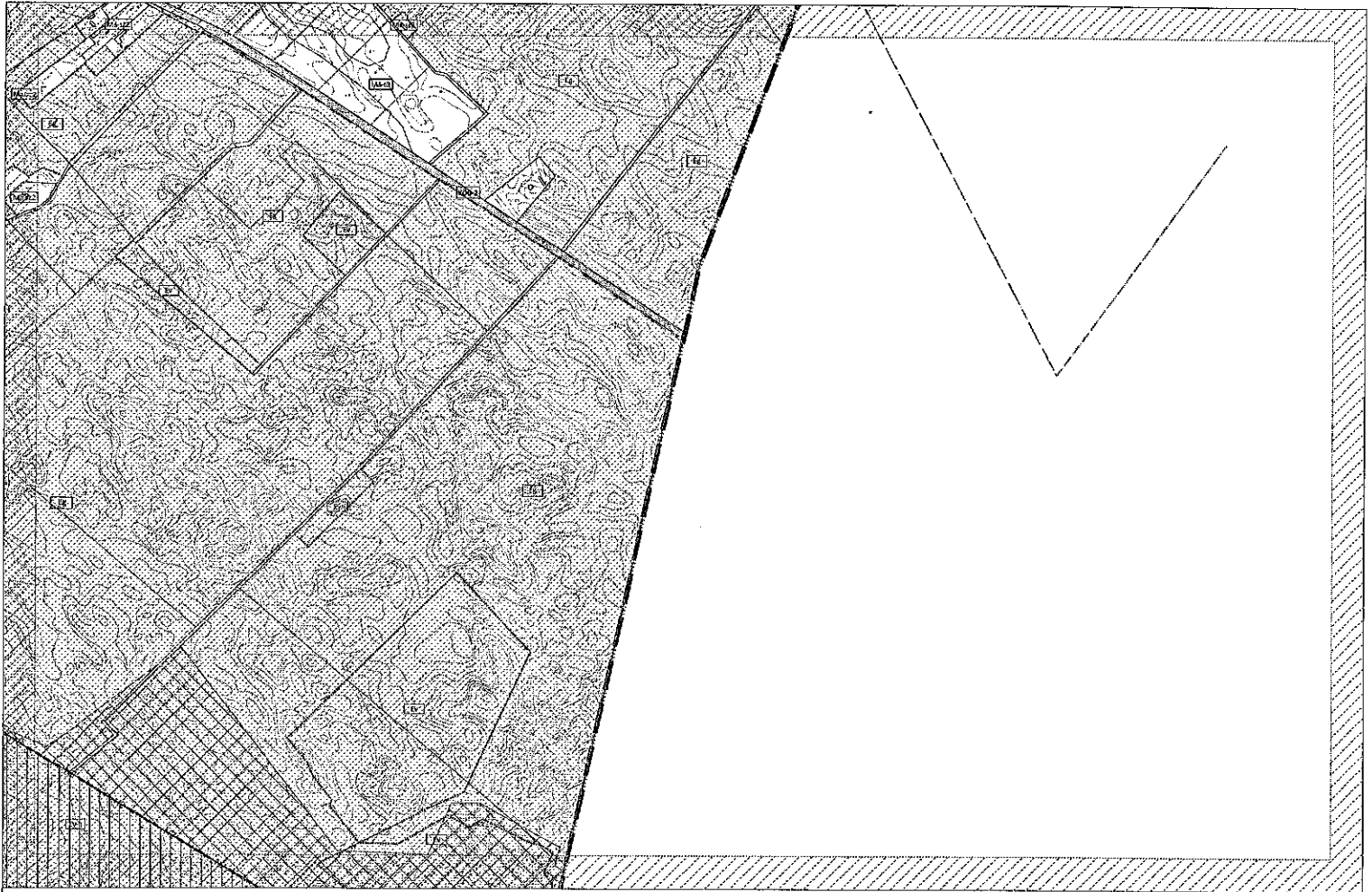


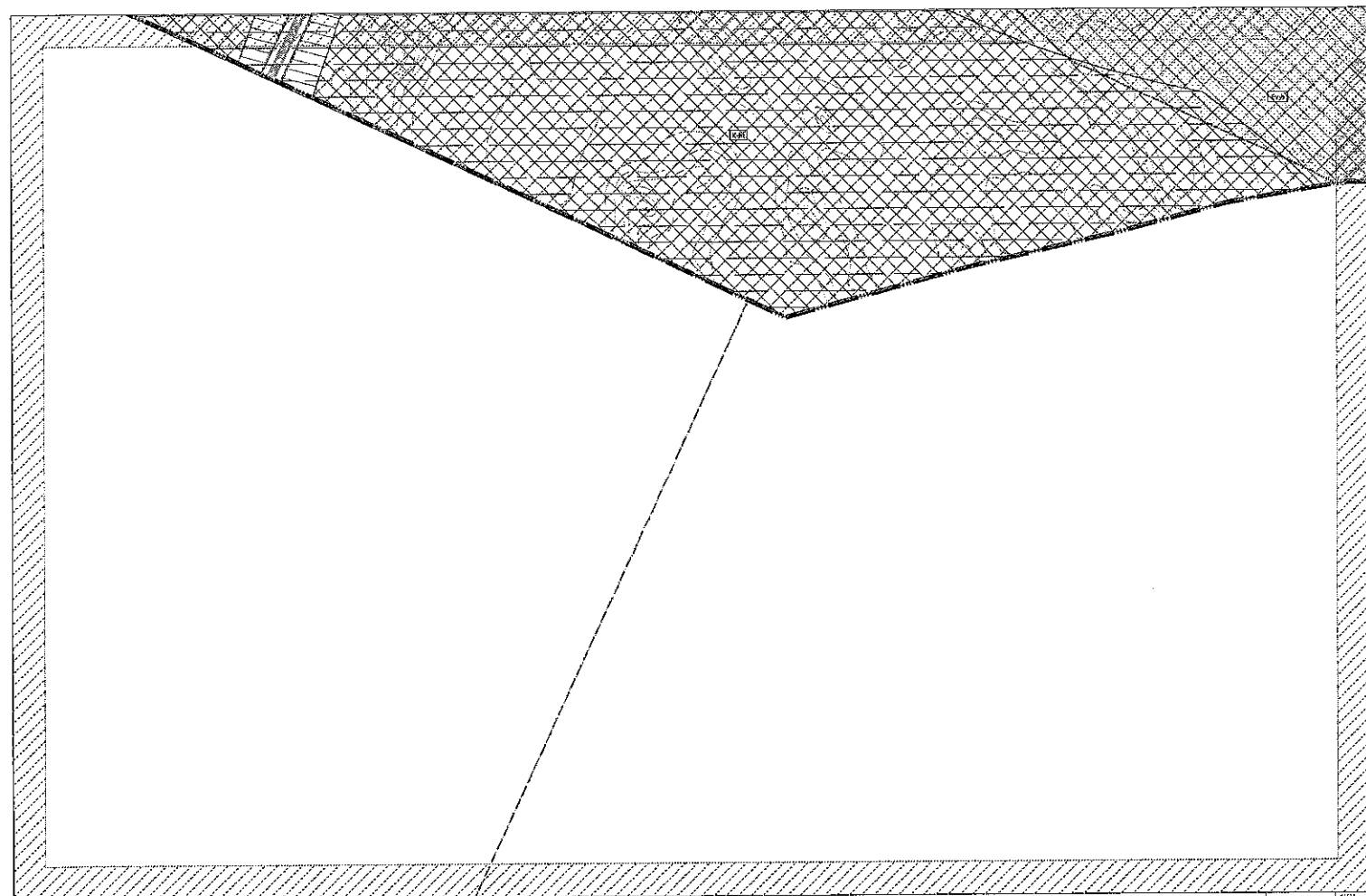


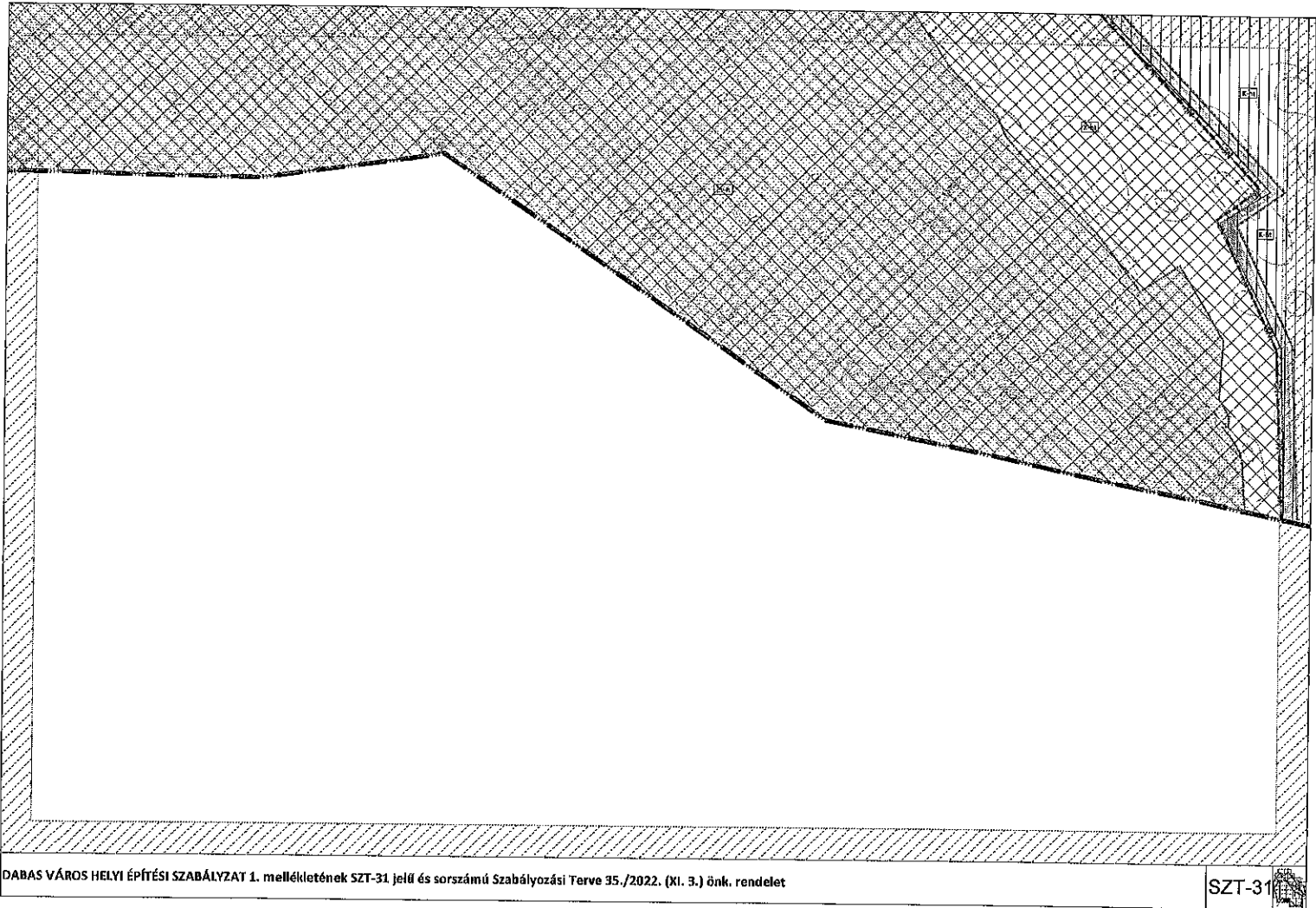


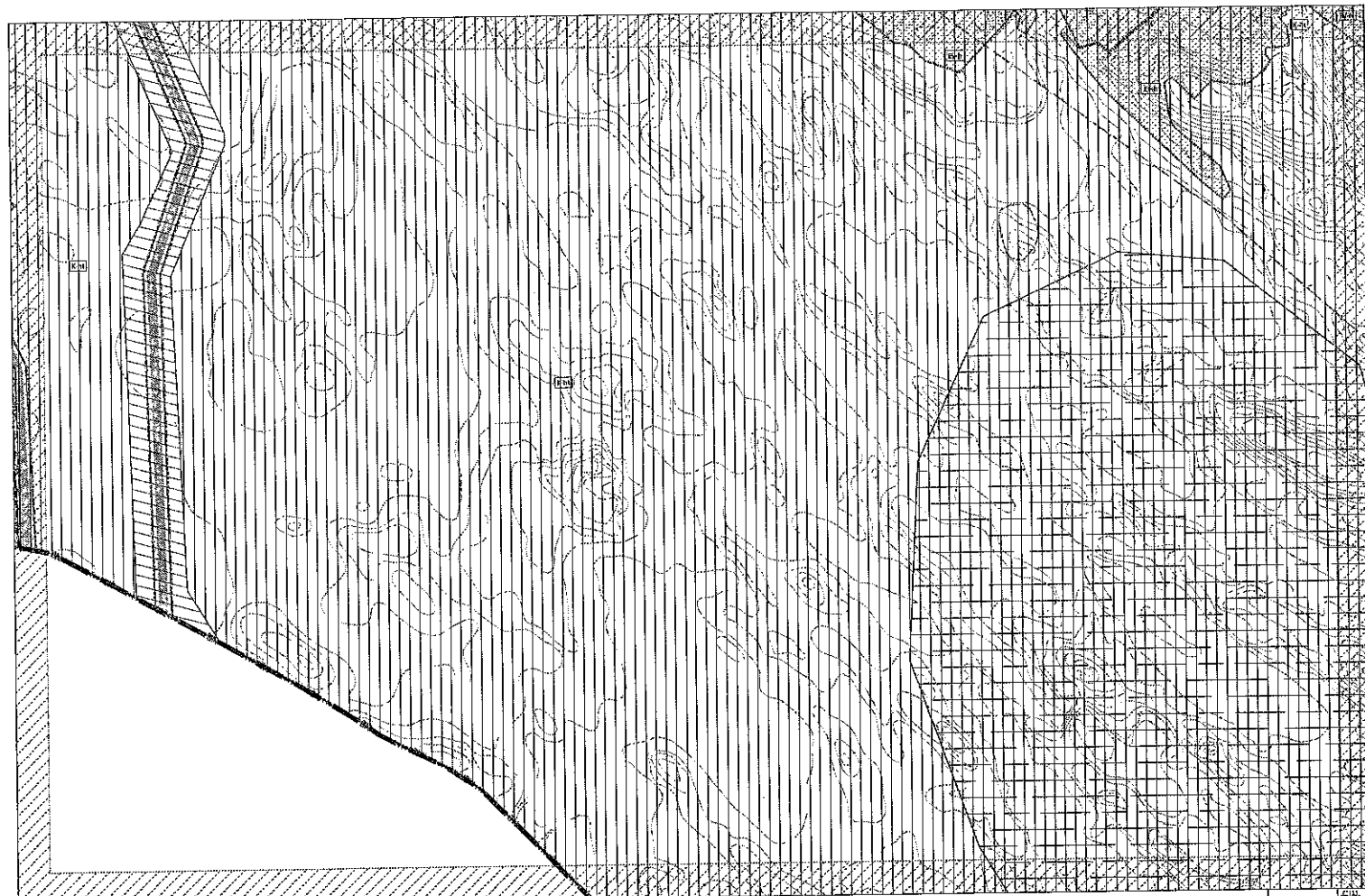


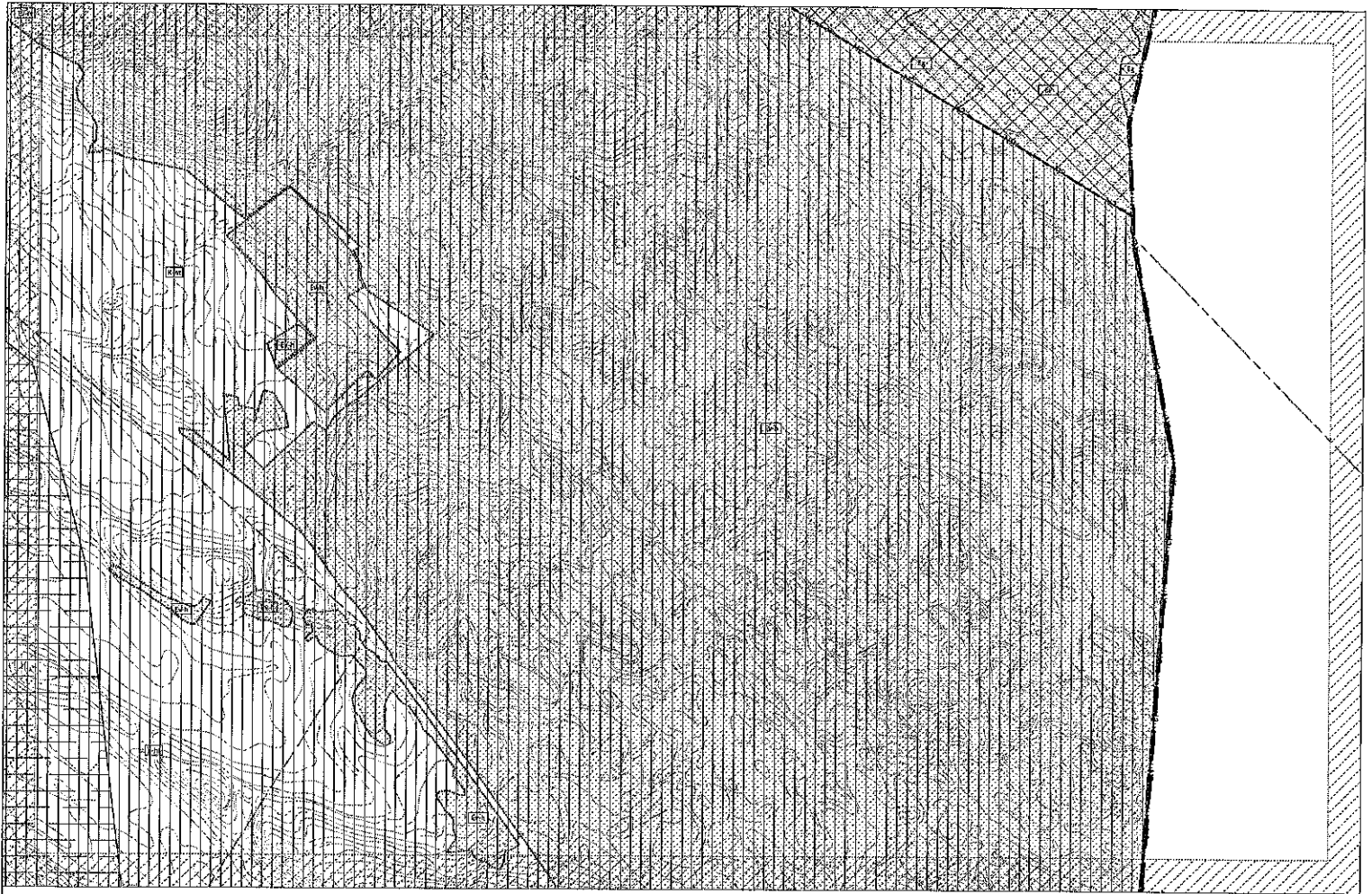


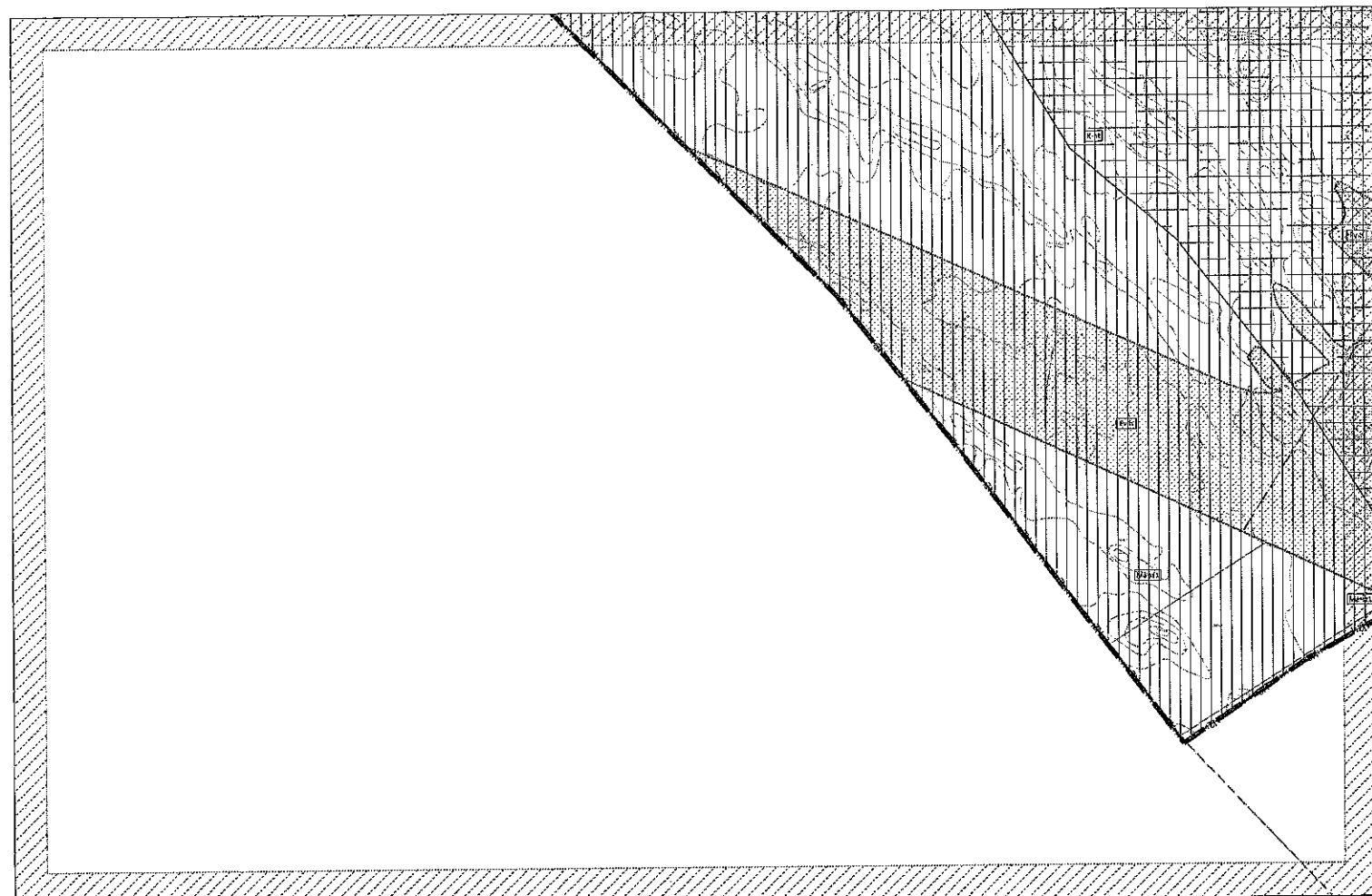


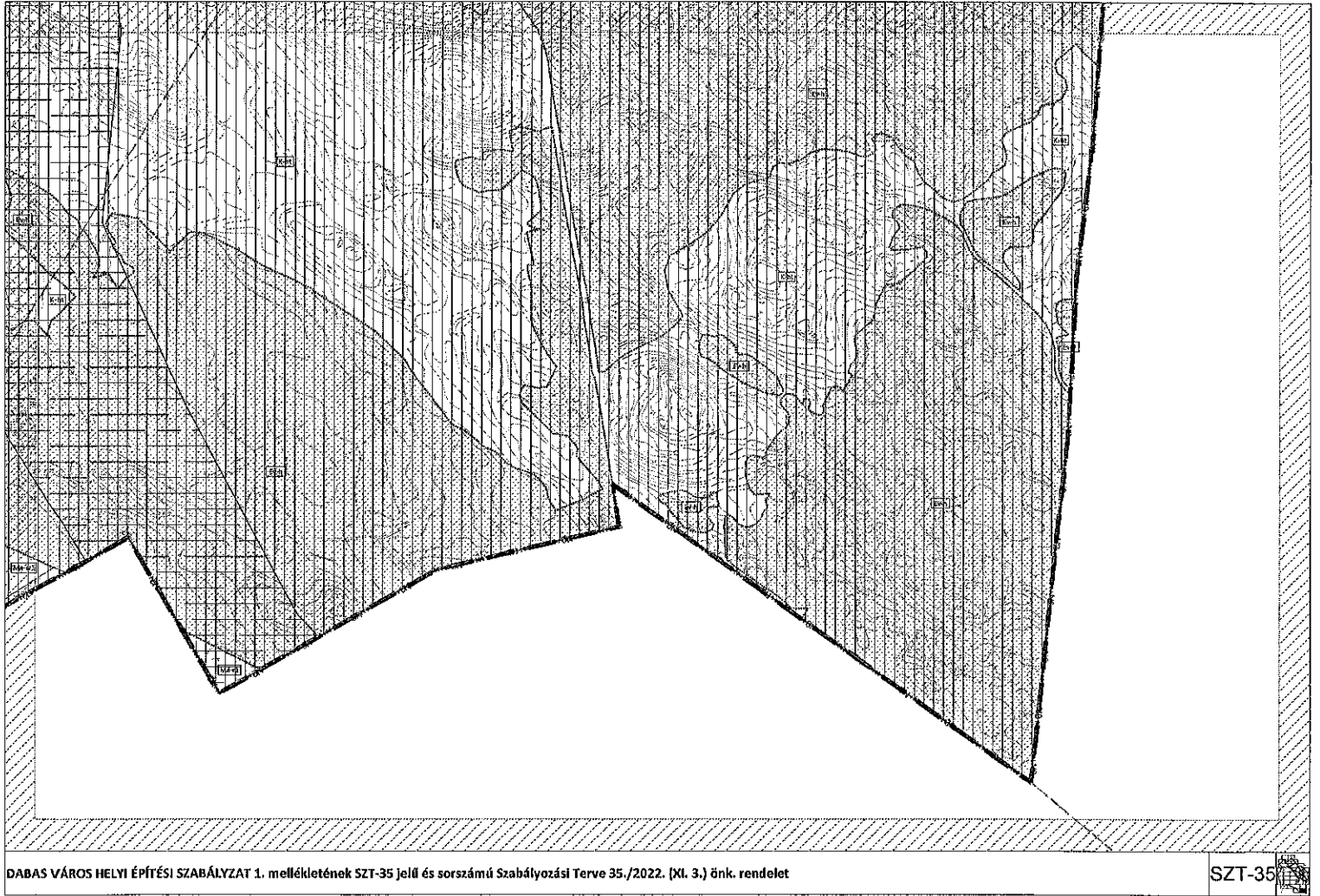


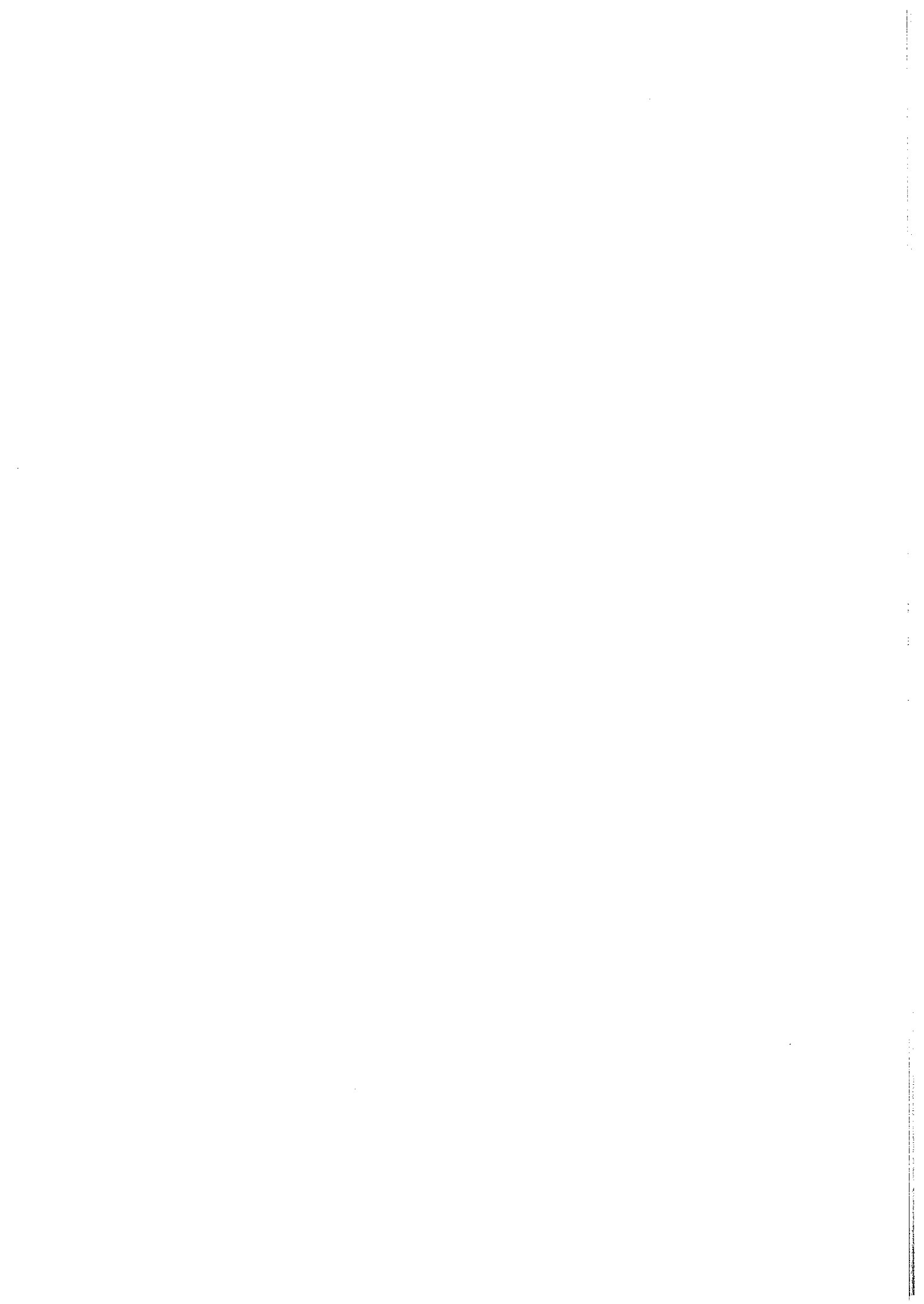














## DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: HIV/12-275/2024.

Tárgy: Meghívó

### MEGHÍVÓ

**Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**  
**2024. november 28-án (csütörtökön) 9.00. órai kezdettel**  
ülést tart, MELYRE TISZTELETTEL MEGHÍVOM.

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

### NAPIREND

1. / A gyermekvédelmi támogatásokról és gyermekjóléti alapellátásokról szóló 28/2023. (V.30.) önkormányzati rendelet módosítása  
Előadó: Kuli Imre a Családügyi és Esélyteremtési Bizottság elnöke
2. / Az avar és a kerti hulladék égetésére vonatkozó szabályokról szóló 5/2024. (II.29.) önkormányzati rendelet módosítása  
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester
3. / Dabas Város hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosítása, Dabas város szennyvíztisztító telep fejlesztésének megvalósítása érdekében  
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester
4. / Döntés a Dabas Város településrendezési eszközeinek 28 témában történő eseti módosításával összefüggésben, a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti értékelésről  
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester
5. Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 35/2022. (XI.3.) önkormányzati rendelet módosítása  
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester
6. / NHSZ OKÖT Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. üzletrészenek, valamint a hulladékkezelő eszközállomány értékesítése  
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester
7. /Kérelmek  
Előadó: Bennárik Ferenc a Gazdasági Bizottság elnöke
  - Dabas Sportcsarnok Kft.
  - Malév- Dabas Horgász Egyesület
  - Jahn Ferenc Dél-pesti Kórház és Rendelőintézet
  - Dévai Szent Ferenc Alapítvány
  - Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet

- Gyóni Református Egyházközség

8. / Ingatlanügyek

Előadó: Bennárik Ferenc a Gazdasági Bizottság elnöke

- Ingatlanértékesítési ügyek
- Helyiségbérleti ügyek
- Útszélesítésre ingatlan felajánlás
- Területcsere

9. / A 2025. évi ellenőrzési ütemterv elfogadása

Előadó: Bennárik Ferenc a Gazdasági Bizottság elnöke

10. /Dabasi Egyesített Óvodáknál foglalkoztatott pedagógiai asszisztensek létszámának növelése

Előadó: Karlikné Kardos Alexandra Képviselő-testületi tag

11. / Dabas Város Közbiztonságáért Díj adományozása (zárt ülés)

Előadó: Révész Károly az Emberi Erőforrás Bizottság elnöke

12. / „Az Év Közösségi Eseménye Dabason” díj adományozása (zárt ülés)

Előadó: Révész Károly az Emberi Erőforrás Bizottság elnöke

13. / Az „Év Vállalkozója” díj adományozása (zárt ülés)

Előadó: Bennárik Ferenc a Gazdasági Bizottság elnöke

Dabas, 2024. november 22.

Kőszegi Zoltán sk.  
polgármester

**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK**  
**Polgármestere**  
**2370 Dabas, Szent István tér 1/b**

---

Szám: HIV/12-281/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

**NHSZ OKÖT Hulladékgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság  
üzletrészének, valamint a hulladékkezelő eszközállomány értékesítése**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Ország Közepe Többcélú Kistérségi Társulás tulajdonát képezi NHSZ OKÖT Hulladékgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban: Társaság).

A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (továbbiakban Ht.) 2023.07.01-én hatályba lépett módosításai eredményeként a hulladékkezelési közszolgáltatás szervezési és tartalmi keretei jelentősen megváltoztak.

A Magyar Állam és a MOL Nyrt. között 2022. július 27-én aláírt koncessziós szerződés értelmében a MOL Nyrt. által alapított MOHU Zrt. nevű koncessziós társaság (a továbbiakban KT) látja el 2023.07.01-től:

- hulladékgazdálkodási közszolgáltatási résztvevőként
- intézményi hulladékgazdálkodási résztvevőként.

A hulladékgazdálkodási közszolgáltatási résztvevőként a lakossági vegyes és elkülönített települési hulladék gyűjtése, szállítása, előkezelése, hasznosítása, ártalmatlanítása.

A hulladékgazdálkodás átkerült állami hatáskörbe 2023.07.01. napjával. A MOHU Zrt-el kötött koncessziós szerződéseket 2025. december 30. napjáig újra kell tárgyalni a jogszabály alapján.

A DTKH Nonprofit Kft vételi szándékát fejezte ki a Társaság 51%-os szavazati jogot biztosító többszámú tagjaként. Az üzletrészt nyolcvanmillió forint vételárért vásárolná meg.

Emellett megvásárolná, a Dabas külterület 0108/2 hrsz alatt található 9 db hulladékkezelő eszközállományt 158.040.375.- Ft-ért.

A MOHU-t, tekintettel arra, hogy tulajdon része van a Társaságban, elővásárlási jog illeti meg, mellyel a közléstől számított 15 napon belül élhet.

Tekintettel arra, hogy ezt a Társaságban résztvevő mind a 9 önkormányzatnak el kell fogadnia, kérem T. Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslatok elfogadására.

### 1. HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy az Ország Középe Többcélú Kistérségi Társulás tulajdonát képező NHSZ OKÖT Kft-ben fennálló 51%-os szavazati jogot biztosító törzsbetétjét 80.000.0000.- Ft, azaz nyolcvanmillió forint vételáron értékesítse a DTKH Nonprofit Kft. vagy a törvény által biztosított elővásárlása jogosult részére.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a törzsbetét értékesítéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: azonnal  
Felelős: Kőszegi Zoltán polgármester

### 2. HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy az Ország Középe Többcélú Kistérségi Társulás tulajdonát Dabas külterület 0108/2 hrsz alatt található, 9 db-ból álló hulladékkezelő eszközállományt nettó 158.040.375.- Ft forint vételáron értékesítse a DTKH Nonprofit Kft. vagy a törvény által biztosított elővásárlása jogosult részére.


A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az eszközállomány értékesítéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: azonnal  
Felelős: Kőszegi Zoltán polgármester

**Dabas, 2024. november 21.**

**Kőszegi Zoltán sk.  
polgármester**

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

  
**Rigóné dr. Roicsik Renáta  
jegyző**

**ÜZLETRÉSZ ÉRTÉKELÉS**

**NHSZ OKÖT Nonprofit Kft. üzletrész értékének meghatározása**

**Budapest, 2024. február 19.**

**Tartalomjegyzék**

I. A megbízás bemutatása .....	3
II. Vezetői összefoglaló .....	4
III. Az NHSZ OKÖT Nonprofit Kft-vel kapcsolatos lényeges információk.....	5
IV. A pénzügyi számítások folyamán alkalmazott módszertan bemutatása.....	8
IV.1. Eszközérték alapú üzletrész értékelés.....	8
IV.2. Diszkontált Cash-Flow (DCF) alapú üzletrész értékelés .....	9
V. A Társaság üzletrészeinek értékelése .....	11
V.1. Eszközérték alapú üzletrész értékelés .....	11
V.2. DCF alapú üzletrész értékelés .....	14

1. sz. melléklet Épületek, építmények értékelési különbözet levezetése
2. sz. melléklet Termelő berendezések, járművek értékelési különbözet levezetése
3. sz. melléklet Rekultivációra képzett céltartalék felülvizsgálata
4. sz. melléklet Üzletrész értékének meghatározása eszközalapú értékeléssel

## **I. A megbízás bemutatása**

A NHSZ OKÖT Nonprofit Kft. (továbbiakban: Társaság) megbízási szerződés keretei között megbízta a Megyesi Audit Kft-t az üzletrészeinek valós piaci értékének meghatározására.

Információnk szerint az üzleti érték meghatározására az üzletrészek várható értékesítése miatt van szükség.

A megbízási szerződés előírása szerint a szerződéses feladat az NHSZ OKÖT Nonprofit Kft. üzletrész piaci értékének meghatározása eszközalapú értékelés és amennyiben elegendő információ áll rendelkezésre diszkontált cash-flow (DCF) módszerrel.

Vizsgálatunkat azért folytattuk, hogy véleményt alkossunk a társaság, mint működő üzleti vállalkozás valós piaci értékéről.

Jelentésünk magába foglalja a fenti társaság tulajdoni érdekeltségeinek valós piaci értékére vonatkozó becsléseinket azok értékére vonatkozóan, az elmúlt 3 év számviteli beszámolóinak, illetve a 2023. 1-7. hó közbenső mérleg alapulvételével, figyelembe véve az átvilágítás és értékelés során tudomásunkra jutott adatokat, információkat.

Az értékelést az NHSZ OKÖT Nonprofit Kft által rendelkezésre bocsátott adatok, illetve közhiteles nyilvántartásokból nyert információk alapján végeztük el.

Az értékelést végezte: Megyesi Tibor kamarai tag könyvvizsgáló

## **II. Vezetői összefoglaló**

Elvégeztük NHSZ OKÖT Nonprofit Kft. 100 %-os üzletrészenek üzleti értékének (valós piaci értékének) meghatározását.

A valós piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy egy társaság, vagy annak üzletrésze (részvénye) egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a joggyenlőség alapján.

A vállalkozások valós piaci értékének folyamatos használat feltételezése alapján történő megállapításánál abból indulhatunk ki, hogy mind a vevőnek, mind az eladónak szándékában áll a társaságok, vagy üzletrészeik megtartása a jelenleg folytatott tevékenység részeként (a tevékenység folytatásának elve).

Az üzletrész értékelést eszköz alapú módszerrel határoztuk meg, a Megbízó által rendelkezésre bocsátott információk alapján. A DCF módszer alkalmazása üzleti információk hiánya, illetve jövőbeni bizonytalanságok miatt nem lehetséges.

**Az elvégzett értékelés alapján NHSZ OKÖT Nonprofit Kft. 100 %-os üzletrészenek valós piaci értéke:**

- **Eszközalapú értékelés alapján: 84.281 E Ft**

**Az értékelés alapján a Társaság 100 %-os üzletrészenek értékesítése 84.281 E Ft alatt nem javasolt.**

**A fentieket is alapul véve azonban egy vállalkozás annyit ér a „piacon” amennyit hajlandóak érte fizetni, illetve amennyiért a tulajdonos hajlandó eladni.**

### III. Az NHSZ OKÖT Nonprofit Kft-vel kapcsolatos lényeges információk

**Információk a Társaságról** (közhiteles nyilvános adatbázis adatok):

Az NHSZ OKÖT Nonprofit Kft-t (Cégjegyzékszám: 13 09 095819, székhely: 2370 Dabas, Szent István út 133.) 2003.08.15-én alapították 3.000 E Ft jegyzett tőkével. A társaság jelenlegi jegyzett tőkéje 4.000 E Ft.

A társaság jelenlegi tulajdonosai:

Dabas Város Önkormányzata közös tulajdonú törzsbetét képviselője: 2 040 E Ft jegyzett tőkével  
2370 Dabas, Szent István tér 1/b

MOHU Holding Korlátolt Felelősségű Társaság 1 960 E Ft jegyzett tőkével  
1117 Budapest, Galvani utca 44.

A közös tulajdonú üzletrész tulajdonosai:

- Dabas Város Önkormányzata (828 180 Ft)
- Örkény Város Önkormányzata (251 190 Ft)
- Pusztavacs Község Önkormányzata (79 670 Ft)
- Tatárszentgyörgy Község Önkormányzata (91 850 Ft)
- Újlengyel Község Önkormányzata (91 850 Ft)
- Hernád Nagyközség Önkormányzata (183 700 Ft)
- Inárcs Nagyközség Önkormányzata (197 410 Ft)
- Táborfalva Nagyközség Önkormányzata (168 990 Ft)
- Újhartyán Város Önkormányzata (147 160 Ft)

**Könyvvizsgáló:** Makainé Nagy Marianna (an: Csák Mária Magdolna) 5053 Szászberek, Bajcsy-Zsilinszky utca 15. (Az elmúlt három év számviteli beszámolóit hitelesítő záradékkal látta el.)

**Főtevékenység:** TEÁOR 3821'08 Nem veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása

A Társaság szilárd hulladékkezelési kezelési közszolgáltatási tevékenységben működik közre az NHSZ Szolnok Nonprofit Kft. alvállalkozójaként, illetve hulladéklerakó és szelektív hulladékválogató létesítményt üzemeltetett 2023.12.31-ig

**Megyesi Audit Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft.**

**A Társaság közzétett beszámolójából nyert információk:**

adatok E Ft-ban

Beszámoló sor megnevezése	2020	2021	2022	2023. 1-7 hó
<b>Mérlegadatok</b>				
Befektetett eszközök	168 147	143 956	124 312	121 184
Tárgyi eszközök	158 611	137 146	120 229	118 685
Elszámolt értékcsökkenés	32 693	20 092	30 086	10 234
Forgóeszközök	442 636	480 190	554 736	436 801
Készletek	1 228	3 819	4 496	5 274
Követelések	355 208	304 503	434 311	146 205
melyből: Vevők	324 302	284 578	408 209	121 670
Saját tőke	122 206	141 247	141 912	152 483
Kötelezettségek	96 033	86 406	136 735	67 185
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek	96 033	86 406	136 735	67 185
melyből: Szállítói tartozás	51 573	33 485	52 677	32 214
Mérlegfőösszeg	610 687	624 259	679 147	634 124
<b>Eredményadatok</b>				
Árbevétel	508 959	519 001	732 634	454 746
Anyag jellegű ráfordítás	387 515	368 037	553 624	329 942
Személyi jellegű ráfordítás	96 279	97 591	116 859	88 416
Üzemi, üzleti eredmény	-4 269	20 375	1 182	8 578
Pénzügyi eredmény	0	0	0	2 894
Adózott eredmény	-4 269	19 031	685	10 571

A befektetett eszközök értéke folyamatosan csökken, mely azt jelzi, hogy a beruházások értéke, a pótlás rendre elmarad az értékcsökkenés nagyságrendjétől.

Az árbevétel nagyságrendjéhez képest az eredményadatok minimálisak és jelentős ingadozást mutatnak.

## Megyesi Audit Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft.

### Vagyoni helyzet:

Vagyoni helyzet alakulása		2020	2021	2022	2023. 1-7 hó
1.	Mérlegfőösszeg (E Ft)	610 687	624 259	679 147	634 124
2.	Saját tőke (E Ft)	122 206	141 247	141 912	152 483
3.	Mérleg szerinti eredmény (E Ft)	-4 269	19 031	685	10 571
4.	Kötelezettség (E Ft)	96 033	86 406	136 735	67 185
5.	Rövid lejáratú kötelezettségek (E Ft)	96 033	86 406	136 735	67 185
6.	Befektetett eszközök (E Ft)	168 147	143 946	124 312	121 184
7.	Tőkeerősség (2./1.*100)	20,01%	22,63%	20,90%	24,05%
8.	Kötelezettségek aránya (4./1.*100)	15,73%	13,84%	20,13%	10,59%
9.	Befektetett eszközök fedezete (2./6*100)	72,68%	98,12%	114,16%	125,83%
10.	Sajáttőke növekedés mértéke (3/2.*100)	-3,49%	13,47%	0,48%	6,93%

A tőkeerősség nagyon alacsony értéket mutat, ugyanakkor a kötelezettségek mérlegfőösszeghez viszonyított aránya is alacsony. A forrás oldalon kiemelkedő nagyságrendet képvisel a hulladék lerakó rekultivációjára és az utógondozására képzett céltartalék. Kockázatot jelent, hogy a céltartalék csak egy része áll rendelkezésre pénzeszköz formájában. A rekultiváció elvégzésére nincs likvid fedezet.

### Likviditási helyzet:

Likviditási mutatók		2020	2021	2022	2023. 1-7 hó
1.	Forgóeszközök (E Ft)	442 636	480 190	554 736	436 801
2.	Forgóeszközök készletek nélkül (E Ft)	441 408	476 371	550 240	431 527
3.	Rövidlejáratú kötelezettségek (E Ft)	96 033	86 406	136 735	67 185
4.	Likviditási ráta (1./3.)	4,61	5,56	4,06	6,50
5.	Likviditási gyors ráta (2./3.)	4,60	5,51	4,02	6,42

A likviditási mutatók stabil, biztonságos pénzgazdálkodást mutatnak.

### Jövedelmi helyzet:

Jövedelmezőségi mutatók		2020	2021	2022	2023. 1-7 hó
1.	Árbevétel (E Ft)	508 959	519 001	732 634	454 746
2.	Adózott eredmény (E Ft)	-4 269	19 031	685	10 571
3.	Összes eszköz (E Ft)	610 687	624 259	679 147	634 124
4.	Saját tőke (E Ft)	122 206	141 247	141 912	152 483
5.	ROA (eszköz arányos nyereség)	-0,01	0,03	0,00	0,02
6.	ROE (saját tőke arányos nyereség)	-0,03	0,13	0,00	0,07
7.	Árbevétel arányos üzleti eredmény %	-0,84%	3,93%	0,16%	1,89%

A társaság jövedelmezősége alacsony és folyamatosan változó nagyságrendű.

## IV. A pénzügyi számítások folyamán alkalmazott módszertan bemutatása

### IV.1. Eszközérték alapú üzletrész értékelés

Az eszközérték alapú értékelés a Társaság értékét valamely időpontban a társaság tulajdonában lévő vagyon értékéből vezeti le. Ennek lényege, hogy a társaság eszközeit és forrásait piaci értéken mutatjuk ki. Ezután a társaságok valós piaci értékét megkapjuk, ha az eszközök valós értékéből levonjuk a források piaci értékét.

A folyamatos használat feltételezésével megállapított valós piaci érték nem képviseli azt az összeget, amely egy vállalkozás eszközeinek esetleges darabonkénti piaci értékesítéséből, vagy annak a jelenlegitől eltérő felhasználásából lenne realizálható.

Egy üzleti vállalkozás értéke a folyamatos tevékenységhez szükséges tárgyi eszközeinek (immateriális javak, ingatlan, üzemi és egyéb berendezések, járművek) eszmei vagyontárgyainak, valamint nettó forgótőkéjének kombinációjaként határozható meg. Ez egyenlő a befektetett tőkével, vagyis a saját vagyon 100 %-ának és a fennálló, kamattal terhelt kötelezettségeknek az összegével.

Az eszközalapú érték meghatározásánál a jelenlegi struktúrában, változatlan eszközállománnyal történő működéssel számoltuk.

**Az alkalmazott értékelési módszer szerint a törzstőke (alaptőke) valós piaci értéke a társaság eszközei értékének és a társaság összes külső forrásai értékének különbségéből származtatható.**

A módszer nagy előnye az egyszerűség, a szükséges adatok nem igényelnek külön adatgyűjtést, vagy becslést. A számítás kiindulópontja a társaság által elkészített számviteli beszámoló. Hátránya viszont, hogy a számviteli nyilvántartások számos szubjektív elemet tartalmaznak (eszközök várható használati ideje, követelések megtérülése, stb.), mely miatt az eszközök könyvekben szereplő értéke eltérhet a valós piaci értéktől.

A könyvszerinti érték hiányosságát hivatott kiküszöbölni a korrigált könyv szerinti érték. Az egyes eszközök és kötelezettségek tekintetében az értékelés időpontjára vonatkozó piaci értéket vesszük figyelembe. Ezzel a módszerrel olyan saját tőkeértéket kapunk, mely a vállalat értékét hatékonyabban határozza meg, mint a könyvszerinti érték.

A kötelezettségek esetében a piaci érték általában megegyezik a könyvszerinti értékkel, az eszközök esetében viszont jelentős eltérések mutatkozhatnak.

A számviteli törvényben (2000. évi C. tv) meghatározott mérlegséma alapján a vállalt könyvszerinti értékének meghatározása az alábbi séma szerint történik.

Befektetett eszközök + Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolások - Kötelezettségek	Saját tőke
---	------------

- Passzív időbeli elhatárolások - Céltartalékok	
= a társaság könyvszerinti értéke	

A társaság piaci értékének meghatározásához az eszközök és források értékét korrigálni kell az adott fordulónak megfelelő piaci értékre.

#### IV.2. Diszkontált Cash-Flow (DCF) alapú üzletrész értékelés

A DCF értékelés alapköve a jelenérték szabály, ahol minden eszköz értéke a tőle várt jövőbeli pénzáramlások jelenértéke.

$$DCF = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

ahol

n= az eszköz élettartama

CF<sub>t</sub>= pénzáramlás a t időszakban

r= a becsült pénzáramlások kockázatosságát tükröző kamatláb

A pénzáramlások eszközről, eszközre különböznek projektek esetében adózás utáni pénzáramlás, részvényeknél osztalék, kötvényeknél kamatszelvény és névérték. A módszer alkalmas különböző időpontokban, különböző összegben jelentkező pénzáramok összehasonlítására.

A számítás folyamán úgynevezett kétszakaszos modellt alkalmaztunk.

A **sajáttőkére jutó szabad pénzáramlásnak (FCFE)** azt a pénzáramlást tekintjük, amely az összes pénzügyi kötelezettség – bele értve a hitelekkel kapcsolatos fizetési kötelezettségeket, valamint a tőkeberuházások és a működőtőke-szükségletek fedezéséhez szükséges összegeket is – levonását követően megmarad.

Számításaink folyamán az alábbi képletet használtuk:

FCFE= Nettó eredmény-(tőkeberuházások-értékcsökkenés)-(készpénz nélküli működőtőke változás)+(új idegen tőke-hiteltörlesztések)

A **vállalati szabad pénzáramlás (FCFF)** tőkeköltséggel való diszkontálásával a működéshez kapcsolódó eszközök értékét kapjuk meg. A Vállalat értékének meghatározásához ehhez hozzá kell adni a jövőbeni működéshez nem kapcsolódó eszközök, források értékét is.

Számításaink folyamán az alábbi képletet használtuk:

FCFF= FCFE+ Jövőbeni működéshez nem kapcsolódó pénzáramlások értéke

**A DCF értékelés esetében kiemelt szerepet kap a diszkontáláshoz kiválasztott kamatláb, diszkontráta meghatározása.** A diszkontráta a becsült pénzáramlások kockázatosságának függvénye. Kockázatosabb eszközök esetén magasabb a kamatláb, biztonságosabb eszközök esetén alacsonyabb.

Egy koordináta-rendszerben szemléltetve a diszkontált pénzáramlás alapú értékelést, a skála egyik oldalán a kockázatmentes államkötvények állnak, garantált jövőbeni pénzáramlással. Az állampapírok pénzáramlását a kockázatmentes kamatlábbal diszkontálva megkapjuk az államkötvények értékét. A skála kockázatosabb részén található a vállalati kötvények, melyek esetében a hitelezési kockázat is megjelenik. Ezeket a kötvényeket úgy értékelhetjük, hogy a pénzáramlásokat a hitelkockázatot tükröző kamatlábbal diszkontáljuk. Ha feljebb lépünk a kockázati létrán, a részvényekhez jutunk, ahol csak várt pénzáramlások vannak és a várakozásokat erős bizonytalanság övezi. Itt az értéknek a várt pénzáramlások bizonytalanságot tükröző kamatlábbal diszkontált jelenértékének kell lennie. Tőzsdén nem jegyzett vállalkozások, kis közép vállalkozások, induló vállalkozások, illetve azok által megkezdett projektek a tőzsdén jegyzet társaságok kockázatát is meghaladja.

A piaci értékelések folyamán a diszkontráta többféle meghatározási módszere ismert. Leggyakrabban a diszkontráta értékének meghatározására a súlyozott tőke költség (WACC) képletet használják.

$$WACC = r_D \cdot (1 - T_C) \frac{D}{V} + r_E \frac{E}{V}$$

ahol

$r_D$  = hitel kamatláb

$T_C$  = a társasági adó mértéke

$r_E$  = a saját tőke elvárt hozama

$D$  = idegen tőke (hitel) értéke

$E$  = saját tőke értéke

$V$  =  $D+E$

A képlet fegyelembé veszi a tőkeáttétel hatását a diszkontráta értékének meghatározása folyamán.

## V. A Társaság üzletrészeinek értékelése

### V.1. Eszközérték alapú üzletrész értékelés

A Társaság 2023.07.31-i fordulónappal közbenső mérleget készített. Az eszközalapú üzletrész értékelésénél a közbenső mérleg adataiból indultunk ki.

#### Befektetett eszközök

A befektetett eszközök összetétele és értéke az alábbi:

Beszámoló sor megnevezése	Adatok E Ft-ban			
	2020	2021	2022	2023.01-07 hó
Immateriális javak értéke	9 536	6 810	4 083	2 499
Tárgyi eszközök értéke	158 611	137 146	120 229	118 685
melyből				
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	129 531	112 087	104 190	108 798
Műszaki berendezések, gépek járművek	19 512	18 137	11 359	8 837
Egyéb berendezések	8 516	6 442	4 680	1 050
Befejezetlen beruházás	1 052	480		
Befektetett pü. eszközök				
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>168 147</b>	<b>143 956</b>	<b>124 312</b>	<b>121 184</b>

Az ingatlanok jelentős nagyságrendet képviselnek a befektetett eszközök értékéből. Az adatokból látható, hogy a befektetett eszközök könyv szerinti értéke folyamatosan csökken. Az elvégzett beruházások nem pótolják az elszámolt értékcsökkenés értékét.

Az üzleti értékelés elvégzéséhez az Auditor Szolnok Kft. elkészítette a Dabas külterület 0108/2 hrsz-en található épületek, építmények újra előállítási érték alapú értékelését. A hrsz-hez tartozó telek értékét az értékelés nem tartalmazza, mivel az nincs a Társaság tulajdonában.

Az átértékelt eszközök könyvszerinti érték és az értékelés alapján meghatározott értékének különbsége az 1. sz. mellékletben található.

Az értékbecslés alapján épületek, építmények átértékeli különbözete: **-13.493 E Ft.**

A tárgyi eszközök jelentős részben „nullára” leírt eszközöket tartalmaz. A Társaság képviselői a termelő gépeket, berendezéseket, járműveket a rendelkezésre álló piaci érték adatok alapján átértékelték, mely alapján azok piaci értéke **114.685 E Ft**-al meghaladja azok könyvszerinti értékét. Az átértékelés a 2. sz. mellékletben található.

**Az átértékelés alapján a befektetett eszközök piaci értéke 101.192 E Ft-al meghaladja azok könyvszerinti értékét.**

## Megyesi Audit Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft.

### Forgóeszközök

A társaság forgóeszközeinek értéke az elmúlt években az alábbiak szerint alakultak:

	Adatok E Ft-ban			
Forgóeszközök	2020	2021	2022	2023.01-07 hó
Készletek	1 228	3 819	4 496	5 274
Követelések	355 208	304 503	434 311	146 205
melyből				
Vevői követelések	324 302	284 578	408 209	121 670
Egyéb követelések	30 906	19 925	26 102	24 535
Pénzeszközök	86 200	171 868	115 929	285 322
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>442 636</b>	<b>480 190</b>	<b>554 736</b>	<b>436 801</b>

A Társaság minimális készlettel rendelkezik. Jelentős nagyságrend a vevői követelés és a pénzeszköz.

Vevők értékelését megvizsgáltuk és álláspontunk szerint a szükséges mértékben az értékvesztés megképzésre került, átértékelésre nincs szükség.

A forgóeszközök értéke a piaci értéktől nem tér el, átértékelésre nincs szükség.

### Céltartalék

A forrásoldal legnagyobb nagyságrendű tétele a hulladéklerakó rekultivációjára és utógondozására képzett céltartalék.

Az értékeléshez kapcsolódóan a rekultiváció és utógondozás műszaki kalkulációja felülvizsgálatra került. A felülvizsgált kalkulációs adatok és a lerakó hátralévő szabad kapacitása alapján a céltartalék számítás felülvizsgálatra került. A vizsgálat eredménye a 3. sz. mellékletben található.

A céltartalék ténylegesen szükséges összege 2023.07.31. fordulónapra, a lerakó hátralévő szabad kapacitása alapján 573.202 E Ft, mely alapján pluszban **169.394 E Ft többlet céltartalék elszámolása szükséges.**

## Megyesi Audit Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft.

### Kötelezettségek

adatok E Ft-ban

Kötelezettségek	2020	2021	2022	2023.01-07 hó
Hosszúlejáratú kötelezettségek melyből	0	0	0	0
Beruházási, fejlesztési hitel				
Egyéb hosszú lej hitel				
Hosszú lejáratú kölcsön				
Rövid lejáratú kötelezettségek melyből	96 033	86 406	136 735	67 185
Szállítók	51 573	33 485	52 677	32 214
Röv lejáratú köt kapcsolt vállalkozással szemben				
Egyéb röv lej köt.	44 460	52 921	84 058	34 971
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>96 033</b>	<b>86 406</b>	<b>136 735</b>	<b>67 185</b>

A Társaság minimális nagyságrendű lejárt határidejű szállítóval rendelkezik.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek a fordulónapon fennálló, de a fordulónapot követően fizetendő munkavállalók és NAV felé fennálló tartozásokból tevődnek össze.

**A kötelezettségek átértékelésére nincs szükség.**

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokból mérlegen kívüli jelentősebb tételek, jelentősebb kártérítési kötelezettség nem áll fenn.

A Társaság mérlegszerű üzleti érték levezetése a 4. sz. mellékletben található.

Az eszközalapú értékelés alapján a társaság üzletrészeinek a piaci érték levezetése az alábbi:

Megnevezés	Piaci érték (E Ft)
Befektetett eszközök	222 376
+ Forgóeszközök	436 801
+ Aktív időbeli elhatárolások	76 139
- Céltartalékok	-573 202
- Kötelezettségek	-67 185
- Passzív időbeli elhatárolások	-10 648
<b>A társaság üzletrészeinek piaci értéke</b>	<b>84 281</b>

**V.2. DCF alapú üzletrész értékelés**

2023. július 1-jével új hulladékgazdálkodási rendszer lépett életbe, melyben a magyarországi települési hulladék begyűjtését, kezelését és számlázását a MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. (MOHU Zrt.) végzi.

A MOHU Zrt. a közszolgáltatás ellátására Regionális Koordinátorokkal (RK) kötött határozott idejű szerződést 2026. december 31-ig. A szolgáltatás tényleges ellátásra a RK-k Regionális Koordinátori Közreműködőkkel (RKK) kötöttek szerződést. A Társaság az egyik RKK-val, az NHSZ Szolnok Nonprofit Kft-vel kötött alvállalkozói szerződés keretében látja a hulladékkezelési feladatokat.

A leírtak miatt a Társaság a DCF számításához szükséges 10, illetve 15 évre üzleti tervet nem tud készíteni, mivel a jelenleg élő szerződések 2026. december 31-el a hatályukat veszítik. Nincs információ arról, hogy a MOHU Zrt. a szerződések lejártát követően hogyan képzelí el a szolgáltatás megszervezését.

A leírtak alapján a DCF számítást elvégezni nem lehet.

***Felelősség kizárása***

*Jelen dokumentum nem tekinthető a vállalkozás vagyoni pénzügyi és jogi helyzetét teljes körűen bemutató dokumentumnak. Az értékelést a rendelkezésre bocsátott dokumentumok, információk alapján végeztük el. Az értékelést végző nincs abban a helyzetben, hogy a társaság működését, illetve vagyoni, pénzügyi, jogi helyzetét teljes egészében értékelni tudja.*

Budapest, 2024. február 19.

Elektronikusan aláírta:

Megyesi Tibor



Megyesi Tibor  
kamarai tag könyvvizsgáló  
adószakértő

**Megyesi Audit Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft.**

Épületek, építmények értékelési különbözete			1. sz. melléklet
Megnevezés	Könyv szerinti érték	Piaci érték	Értékelési különbözet
	Ft	Ft	Ft
Lerakó bővítés	0	4 000 000	4 000 000
Külső térbeton	195 349	499 500	304 151
Konyha (Konténer iroda)	25 701	137 500	111 799
Konyha (Fizikai dolg.)	26 210	137 500	111 290
Szociális helyiségek	2 167 338	3 200 000	1 032 662
Hulladék kezelő eszk. üzemeltetési joga	2 499 028	12 612 500	10 113 472
Mérlegház (59 m <sup>2</sup> )	2 300 135	2 360 000	59 865
Komposztáló csarnok (196 m <sup>2</sup> )	3 959 687	4 410 000	450 313
Útburkolat (385 m <sup>2</sup> )	367 057	346 500	-20 557
Kerítés (970 fm)	1 044 338	1 455 000	410 662
Komposztáló felület (650 m <sup>2</sup> )	2 107 056	2 730 000	622 944
Kerékmosó (26 m <sup>2</sup> )	133 462	1 690 000	1 556 538
Kocsi mosó (49 m <sup>2</sup> )	183 051	367 500	184 449
Térkő burkolat (127 m <sup>2</sup> )	266 410	323 850	57 440
Térvilágítás (8 db oszlop)	0	240 000	240 000
Hulladéktároló tér (33000 m <sup>2</sup> )	46 362 394	27 720 000	-18 642 394
Rámpa (200 m <sup>2</sup> )	610 185	540 000	-70 185
Védősáv (50 m <sup>2</sup> )	57 201	75 000	17 799
Üzemanyag tároló (8 m <sup>2</sup> )	59 495	102 400	42 905
Mélyfűrésű kút	9 532 508	800 000	-8 732 508
Térburkolat	352 765	499 500	146 735
Ideiglenes tárolócsarnok	3 002 492	2 600 000	-402 492
Válogató aknák	626 140	1 080 000	453 860
Válogató csarnok (352 m <sup>2</sup> )	14 044 121	10 560 000	-3 484 121
Üzemi út építése (1200 m <sup>2</sup> )	3 615 217	1 620 000	-1 995 217
Konyha-étkező (lerakó emelet)	254 846	192 500	-62 346
<b>Mindösszesen:</b>	<b>93 792 186</b>	<b>80 299 250</b>	<b>-13 492 936</b>

**Megyesi Audit Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft.**

Járművek, termelő gépek berendezések átértékelése				2. sz. melléklet
Megnevezés	Mennyiség (db)	Könyv szerinti érték (23.07.31.)	Piaci érték	Értékelési különbözet
LRA-899	1	4 503 325	5 500 000	996 675
XUR-774	1		250 000	250 000
LUF-085	1	1 287 819	1 300 000	12 181
RBM-968	1	3 700 399	7 500 000	3 799 601
TARGONCA	1	-	3 500 000	3 500 000
Öltözőszekrény - 4 ajtós	4	6 340	200 000	193 660
Aggregátor	1	6 540	100 000	93 460
Kukaedény - 60 literes	478	-	1 673 000	1 673 000
Kukaedény - 80 literes	473	-	1 892 000	1 892 000
Üzemeltetési jog - válogató	1	1 355 988	-	1 355 988
Tömörítős konténer (komplett)	1	-	-	-
tömörítős konténer (présfej)	1	-	-	-
Konténer - 35 m3	1	118 038	2 350 000	2 231 962
Kukaedény - 240 literes	40	-	320 000	320 000
Kukaedény - 120 literes	15005	-	82 527 500	82 527 500
Konténer - 1,1 m3	379	-	13 265 000	13 265 000
Raktárkonténer	1	89 801	500 000	410 199
Szelektív harangok	140	-	-	-
Konténer - 30 m3	2	1 324 681	4 400 000	3 075 319
Támfal	20	-	1 800 000	1 800 000
<b>Összesen</b>		<b>12 392 931</b>	<b>127 077 500</b>	<b>114 684 569</b>

## Megyesi Audit Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft.

Rekultivációs céltartalék képzés felülvizsgálata 2023.07. hó		3. sz. melléklet
Megnevezés	Céltartalék képzés (Ft)	Felülvizsgált rekultiváció
Átmeneti rekultiváció költsége	116 999 053,00	55 232 394
Végleges rekultiváció költsége	232 145 913,00	368 999 604
Utógondozás költsége 30 évre (20/2006. (IV.5.) KvVM rendelet 6. § alapján)	108 142 963,00	172 015 116
<b>Céltartalék képzés összesen</b>	<b>457 287 929,00</b>	<b>596 247 115</b>
2022. év végéig a lerakóban elhelyezett hulladék mennyiség	269 249,68 t	
2022. év végén a lerakó szabad kapacitása	11 572,00 t	
2023. évi beszállítás 07.31-ig	718,08 t	
2023. évi tervezett beszállítás	1 230,99 t	
Hátralévő hasznos élettartam	9,40 év	
		Felülvizsgálat alapján képzendő
2022. év végéig rekultivációra és utógondozásra megképzett céltartalék	400 276 207 Ft	
2032.05.31. napjáig megképzendő céltartalék	57 011 722 Ft	
<b>2023. évre rekultivációra és utógondozásra képzendő céltartalék (07.31-ig):</b>	<b>3 531 700 Ft</b>	
2023.07.31-ig rekultivációra és utógondozásra megképzett céltartalék	403 807 907 Ft	573 201 820
<b>Pluszban képzendő céltartalék</b>	<b>169 393 913 Ft</b>	

**Megyesi Audit Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft.**

				4. sz. melléklet
<b>NHSZ OKÖT Nonprofit Kft eszközérték alapú üzletrész értékének meghatározása</b>				
adatok E FT-ban				
Sor-szám	A tétel megnevezése	Könyvszerinti érték (2023.07.31)	Átértékelési különbség	Piaci érték (2023.07.31.)
a	b	c	d	e
01.	<b>A. Befektetett eszközök (02. + 04.+06. sor)</b>	<b>121 184</b>	<b>101 192</b>	<b>222 376</b>
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	2 499		2 499
03.	02. sorból: Immateriális javak értékhelyesbítése			
04.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	118 685	101 192	219 877
05.	04. sorból: Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
06.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
07.	06. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
08.	<b>B. Forgóeszközök (09.+10.+11.+12. sor)</b>	<b>436 801</b>	<b>0</b>	<b>436 801</b>
09.	I. KÉSZLETEK	5 274		5 274
10.	II. KÖVETELÉSEK	146 205	0	146 205
11.	III. ÉRTÉKPAPÍROK			0
12.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	285 322	0	285 322
13.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>76 139</b>		<b>76 139</b>
14.	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01. + 08. + 13. sor)</b>	<b>634 124</b>	<b>101 192</b>	<b>735 316</b>
Sor-szám	A tétel megnevezése	Könyvszerinti érték (2023.07.31)	Átértékelési különbség	Piaci érték (2023.07.31.)
a	b	c	d	e
15.	<b>D. Saját tőke (16.+18.+19.+20.+21.+22.+23. sor)</b>	<b>152 483</b>	<b>-68 202</b>	<b>84 281</b>
16.	I. JEGYZETT TŐKE	4 000		4 000
17.	16. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			0
18.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
19.	III. TŐKETARTALÉK	178 519	-68202	110 317
20.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-40 607	0	-40 607
21.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
22.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			0
23.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	10 571		10 571
24.	<b>E. Céltartalékok</b>	<b>403 808</b>	<b>169 394</b>	<b>573 202</b>
25.	<b>F. Kötelezettségek (26.+27.+28. sor)</b>	<b>67 185</b>		<b>67 185</b>
26.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
27.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			0
28.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	67 185		67 185
29.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>10 648</b>		<b>10 648</b>
30.	<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN (15.+24.+25.+29. sor)</b>	<b>634 124</b>	<b>101 192</b>	<b>735 316</b>



**DTKH Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.**

6000 Kecskemét, Kisfái 248. 0737/12.hrsz.

Postacím: 2700 Cegléd, Kút u. 5.

Telefon: 53/505-340

www.dtkh.hu e-mail: dtkh@dtkh.hu

Cg. 03-09-131340

**Dabas Város Önkormányzata**

2370 Dabas

Szent István tér 1/B.

**Kőszegi Zoltán polgármester úr részére**

Ikt.sz.: H37095-2/2024

Tárgy: Vételi ajánlat

Tisztelt Polgármester úr!

A **DTKH Nonprofit Kft.** (cégjegyzékszám: 03-09-131340, adószám: 12564392-2-03, székhely: 6000 Kecskemét, Kisfái 248 0737/12 hrsz.) képviseletében, a témában folytatott eddigi megbeszéléseink alapján az alábbi vételi ajánlatot teszem:

Társaságunk jelen nyilatkozat útján kifejezi vételi szándékát az **NHSZ OKÖT Hulladékgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaságban** (cégjegyzékszám: 13-09-095819, 2370 Dabas, Szent István út 133.; adószám: 13102463-2-13) többségi, 51%-os szavazati jogot biztosító, közös tulajdonban álló törzsbetét tekintetében, Dabas Város Önkormányzata, mint a közös tulajdonban álló törzsbetét képviselője felé, az alábbiak szerint.

Megnevezés	Becsült érték	Becsült érték	Ajánlati ár	Ajánlati ár
51%-os cégérték	80.000.000,- Ft	nyolcvanmillió forint	80.000.000,- Ft	nyolcvanmillió forint
0108/2 hrsz. földhasználati díj 15 évre	10.000.000,- Ft	tízmillió forint	10.000.000,- Ft	tízmillió forint

Társaságunk fentiek mellett továbbá jelen nyilatkozat útján kifejezi vételi szándékát az **Ország Középe Többcélú Kistérségi Társulás** (2370 Dabas, Szent István tér 1/b) tulajdonában lévő, Dabas külterület 0108/2 helyrajzi szám alatt fellelhető „hulladékkezelő eszközállomány” tekintetében Dabas Város Önkormányzata, mint társulási tag felé az alábbiak szerint.

Megnevezés	Becsült ár	Ajánlati ár
NIG-598 frsz-ú célgép	14.317.875	14.317.875
NKP-152 frsz-ú célgép	21.391.500	21.391.500
NKP-153 frsz-ú célgép	30.240.000	30.240.000
NMM-439 frsz-ú célgép	17.569.500	17.569.500
NMM-440 frsz-ú célgép	17.569.500	17.569.500
WAT-709 frsz-ú célgép	7.900.000	7.900.000
MEGALAC homlokrakodó	16.200.000	16.200.000
Raktárkonténer 20 lábas	1.425.000	1.425.000
válogató sor és bálázó 2015	31.427.000	31.427.000
<b>Hulladékkezelési eszközök összesen</b>	<b>158.040.375 Ft</b>	<b>158.040.375 Ft</b>

Társaságunk fentiek mellett továbbá jelen nyilatkozat útján kifejezi bérleti jogviszony létesítésére irányuló szándékát az NHSZ Dabas Hulladékgyűjtési Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám:13-09-09171, adószám: 12869855-2-13 székhely: 2370 Dabas, Szent István út 133.) tulajdonában álló hulladékkezelési eszközök, illetve irodaépület tekintetében az alábbiak szerint:

Megnevezés:	Havi bérleti díj összesen:
LUE-344 frsz-ú célgép	6.500.000,- azaz havi hatmillió-ötszázezer forint
IPG-890 frsz-ú célgép	
LUE-345 frsz-ú célgép	
LUY-704 frsz-ú célgép	
MRP-019 frsz-ú célgép	
XZZ-958 frsz-ú célgép	
Konténerek (4m3-30m3) 8 db	
Irodaépület	

Mindezek alapján kérjük a T. Polgármester urat, hogy fenti eszközök, vagyoni értékű jogok értékesítési, illetve a bérleti jogviszony létesítésére irányuló folyamatait elindítani szíveskedjen.

Kecskemét, 2024. október 24.

**DTKH** (13)  
Duna-Tisza közti Hulladékgyűjtési  
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság  
Székhely: 6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 248. 0737/12.hrsz.  
Levelezési cím: 2700 Cegléd, Kút u. 5.  
Adószám: 12564392-2-03  
dr. Balics István  
ügyvezető

# **ÉRTÉKBECSLÉS**

## **Ország Középe Többcélú Kistérségi Társulás**



## **Hulladékkezelő eszközállomány**

**Készítette: REENGY Kft.**

**Jászberény, 2024-08-01**

## 1. Értékelési bizonyítvány

Az értékelt eszközállomány elhelyezése:

Dabas külterület 0108/2 helyrajzi szám

Az értékelés fajtája, célja, értékelt jog megnevezése:

- Értékbecslés, piaci és számviteli célú felhasználásra alkalmas.
- Értékelt jog tulajdonjog.

A forgalmi értékelés módszerei:

- Piaci alapú értékelés - összehasonlító piaci elemzés

Az eszközállomány becsült forgalmi értéke:

**158.000.000 Ft,**

**azaz**

**százötvennyolcmillió Ft.**

Az értékelés fordulónapja:

- 2024-08-01

A szakvélemény érvényessége:

- Jelen értékelés a keletkezésétől számított 1 évig érvényes.

Értékelést végezte: Sülyi Zsolt  
Értékbecslő



Aláírás  
REENGY  
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.  
5100 Jászberény  
Rózsa u. 11.  
Adószám: 22795962-2-16

## **2. Megrendelő adatai**

A tárgyi eszközállomány forgalmi értékbecslésének megrendelője Ország Közepe Többcélú Kistérségi Társulás (2370 Dabas, Szent István tér 1/B).

A megrendelés tárgya az eszközállományról a jelenleg hatályos EVS (2020) előírásainak megfelelő, jelen piacgazdasági helyzethez és környezethez illeszkedő, piaci tényekre alapozott érték meghatározás elkészítése. A szakértői jelentés tartalmazza azon piaci tényeket, melyek irányadóként szolgálnak az eszközök valós forgalmi értékét illetően.

## **3. Az értékelés célja**

Forgalmi érték meghatározása, piaci alapú értékelés. Reális adatokra alapozott forgalmi érték meghatározás a tárgyi eszközállományról belső felhasználás céljára. Jelen időpontban azonos típusú előzmény adatok nem állnak rendelkezésre, a készülő értékelés független esetleges korábbi értékelésben feltüntetett adatoktól. A tárgyi leírások nem térnek ki részletesen az egyes térségi, területi jellemzőkre, kizárólag a közelmúltban bekövetkezett és az esetlegesen várható gazdasági jellemzők kerülnek kiemelésre.

Az értékelés során szükséges szem előtt tartani a következőket:

A hulladékkezelő létesítmény területén elhelyezett eszközállomány esetében műszaki- és piaci eredetű érték módosító tényezőkkel számolni szükséges. A létesítmény nagyértékű berendezéseket tartalmaz, melyek hasznosítása speciális jellegű, célirányosan hulladékkezelési műveletekre tervezett.

A megállapított forgalmi érték kínálati piaci eredetű, és jellegnek megfelelő mértékű piaci kínálati korrekciót tartalmaz a felhasznált adatok esetében. A megjelölt forgalmi érték tájékoztató jellegű, az eszköztulajdon piaci helyzetének megítélésére szolgál.

A tényleges piaci ár mindenkor az érintett felek által kölcsönösen kialakított és elfogadott összeg, mely az egyéni érdekek függvényében akár jelentős mértékben is eltérhet a nevezettől.

## **4. A létesítmény környezete**

### **4.1. A piacra ható általános regionális jellemzők**

Dabas város földrajzi fekvése, gazdasági helyzete:

Pest megye délkeleti részén, a Pesti-síkság és a Kiskunság találkozásánál fekszik. A mai város a területén korábban létezett négy falu (Gyón, Alsódabas, Felsődabas és Sári), illetve két, mára belterületté átalakult tanyacsoport (Dabasi Szőlők és Sáríbesnyő) összevonásával jött létre. Dabas mintegy 15 kilométer hosszan nyúlik el a Budapestet Kecskeméttel összekötő 5-ös főút mentén. Északi részei a Pesti-síkságon, míg déli területei a kiskunsági homokhátságon fekszenek. A település nyugati határában ér véget a Duna–Tisza-csatorna.

A város a Budapest–Lajosmizse–Kecskemét főként személyforgalmi vasútvonal mentén fekszik. Egy állomással (Dabas vasútállomás) és egy megállóhellyel (Gyón megállóhely) rendelkezik a vonalon.

Dabas az 5-ös főút mellett fekszik. Ehhez csatlakozik egy Bugyi, egy Tatárszentgyörgy és a Pilis, illetve a 405-ös út felől érkező fontosabb mellékút. Keletre fut az M5-ös autópálya, amelyen Dabas szomszédságában Újhartyánban találni lehajtót. További kisebb utak kötik össze a környező településekkel. Autóbuszok Budapest, a környező települések és Kecskemét felé közlekednek.

A város ipari kultúrája fejlődés folyamatában tart, a város méretéhez viszonyítva viszonylag kevés termelő létesítménnyel rendelkezik. Jellemzően a kecskeméti nagyüzemekben és az agglomerációban, illetve Budapesten találnak munkát az ipari szektorban dolgozók. Dabas legjelentősebb gazdasági intézményei a Dabasi Nyomda; és a város határában újonnan létesült a Dabasi Ipari Park, amely elsősorban logisztikai cégeket és Magyarország meghatározó vas- és acélkereskedését tömöríti. A település nagy átmenő forgalmának köszönhetően a kiskereskedelem erős jellemzőkkel bír.

### **4.2. Közvetlen környezet jellemzői**

A létesítmény külterületen, az Ócsa felé vezető, változó minőségű Öregországút déli oldalán található a város központi területétől 5 km-re. Közeliében fut a Budapest-Kecskemét egy pályás vasútvonal, és a kiépülő helyi ipar egy jelentősebb képviselője, egy fémipari telephely. A lerakó védőterületén túl erdő, és mezőgazdasági művelt területek találhatók. A jelenleg érintett terület közvetlen határán a 2005-ben lezárt depónia található. Normál üzemi funkció alatt a lerakó területén került elhelyezésre a Dabas város, Hernád, Inárcs, Örkény, Pustavacs, Tatárszentgyörgy, Táborfalva, Újhartyán és Újlengyel települések területén keletkező szilárd kommunális hulladék mennyisége, illetve a lakosság és vállalkozások is kezdeményezhették a kiszállított hulladék elhelyezését.

### **4.3. Piaci helyzetelemzés**

A tárgyban érintett létesítmény, az eredeti használati célnak megfelelően kialakított szabványos infrastruktúrával rendelkezik. A szolgáltatói közműként az áramellátás történik a vezetékes hálózatról, gáz és csatorna nem kiépített a településrészen, vízellátás céljára saját mélyfúrású engedélyes kút készült. Feltételezhető, hogy a felszíni rendszerek, az elektromos, víz, szennyvíz csövezetékek állapota megfelelő, a rejtett, beépített közműelemek állapotáról, nem feltételezünk további negatív befolyásoló tényező fennállását. A beépített, 15 éves (2034-10-10 napig érvényes) vagyongazdálkodási jog alatt álló, városi tulajdonú telek értéke nem kerül számításra. A 3. pontban részletezett műtárgyak, felépítmények és tartozékok, valamint a hulladékkezelő terület értékelése mellett az ingatlan további hasznosításának lehetőségeit tekintve, a helyi szabályozás vonatkozó pontjait is figyelembe vesszük. A városrendezési terv információink szerint belátható időn belül nem érinti a hulladékkezelő telep szűkebb környezetét, annak bővítése nem lehetséges. A tárgyi létesítmény használatát a lerakó magas arányú telítettsége erősen korlátozza, így várhatóan szükséges alapvető változásokra számítani, melyek az értékelt létesítményelemeknek és környezetének, a lerakó működésének negatív megítélését előtérbe helyezheti. Az értékelésben a jelleghez tartozó, meglévő építményi állapot és további depóniaterület kialakítás lehetőségének elvetése, illetve a létesítmény rekultivációs költségének várható mértéke miatt, valamint a hulladékgazdálkodás aktuális törvényi elemeire tekintettel a forgalmi érték magasabb piaci és funkcionális módosító tényező beiktatásával számítható. Az eszközök értékelését a speciális jogi és természetbeni háttér miatt egy módszerrel, piaci alapon értékeljük. Egyéb értékelési módszer alkalmazásához nem rendelkezünk adatokkal.

A tárgyhoz kapcsolódó megbízás értelmében az OKTKT tulajdonát képező, a hulladékkezelő létesítmény területén található, hulladékkezelés művelethez használt eszközállomány forgalmi értékbecslését végezzük. A forgalmi érték megállapításakor figyelembe vettük az egyes berendezési elemek új és használtcikk piacon fellelhető jelenlegi beszerzési árát, forgalomképességét, a helyszíni szemlén tapasztalt műszaki és esztétikai állapotot, elhasználtság és karbantartottság mértékét. A létesítmény épületeiben, udvarán elhelyezett eszközök, berendezések és járművek a társaság főtevékenységéhez kapcsolódó szolgáltatási tevékenység elemei. A szerszámok, gépek és egyéb eszközök alapvetően a tényszerűen végzett szolgáltatás folyamatával kapcsolatban állnak. Az eszközállomány részlegesen beépített, telepített, kiépített infrastruktúra közegehez kötött. A további mobil berendezések, eszközök szervesen kapcsolódnak a szolgáltatási tevékenységhez. Eszközforgalmi szempontból a szellemi termékek, immateriális javak, nem forgalomképesek, ezért az érintett eszközcsoport tételei esetében a könyv szerinti érték a meghatározó. A rendelkezésre álló adatbázisból az alapfelszereltséghez tartozó elemeken kívül kiszűrjük a nem egyértelműen beazonosítható és a gyorsan amortizálódó tételeket. A tárgyi esetben közösségi- és szolgáltatói rendszerben üzemelő berendezések értékelését végezzük.

Forgalmi érték szempontjából nem releváns, ezért nem számolunk konkrét termelési eredményeket, az adott eszközök által generált szolgáltatás forgalom esetünkben nem mértékadó, ezért nem vizsgáljuk az eszközök használati értékét, mely a folyamatos használatból származó jövőbeni pénzforgalom és a használhatóság tervezett időtartama végén az egyes berendezések értékesítéséből származó összeg jelenértéke. A berendezések alternatív használati jellege esetünkben kizárható, az eszközök csak az eredeti rendeltetésüknek megfelelően hasznosíthatók. Az eszközök használata egyes darabok tekintetében eltérhet a közösségi, vagy szolgáltatói célú hasznosítástól. Alapvetően valamennyi tárgyi eszköz a piaci helyzet alapján kerül értékelésre, azaz a forgalmi érték az egyes berendezések értékesítéséből megszerezhető nettó összeg, amely a feltételezett felek között végbemenő tranzakció keretében történik az értékesítéssel járó járulékos költségek nélkül. Figyelembe vesszük a berendezések szemlén tapasztalt műszaki állapotát. A használati közegre jellemző általános igényszintet a berendezések használatához megfelelőnek ítéljük. Szemrevételezés alapján az eszközök változó állapotúak.

Alap esetben a forgalmi érték meghatározásához az eszköztípussal azonos, vagy azt jellegében helyettesítő-, illetve leginkább azt megközelítő darabok piaci tranzakciójának vagy kínálatának adatait szükséges felhasználni. A tárgyi esetben valamennyi értékelhető eszközt külön vizsgálunk, és a korrekciós táblázatban számszerűen kitérünk azok várható piacképességére.

Az általunk alkalmazott értékelési módszerek a szemle időpontjában fennálló műszaki tartalom, használati jelleg és igényszint jellemzőit veszik figyelembe.

**A vizsgált eszközállomány jellegének megfelelő körülmények között forgalomképes.**

## **5. Helyszíni részletezés**

### **5.1. Kockázati kiértékelés**

Használatban levő, vegyes állapotú, részlegesen üzemképes eszközök, berendezések kerültek értékelésre. A piaci megfelelőség tekintetében alkalmatlan, vagy selejt eszközöket nem értékeltük. A szellemi termékek, immateriális javak, eszközpiaci szempontból nem forgalomképesek, ezért általánosságban az érintett eszközcsoport tételei esetében a könyv szerinti érték a meghatározó.

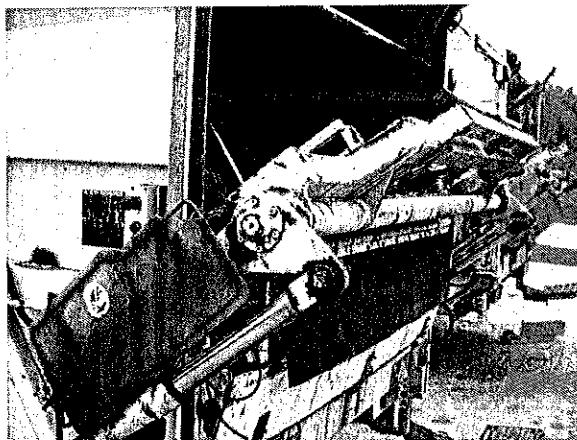
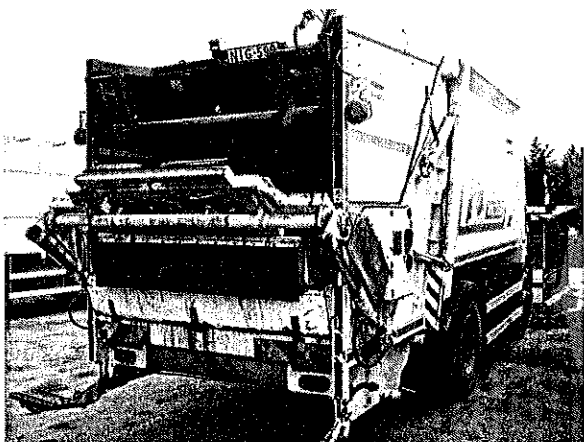
Forgalomképesség szakág specifikus, de megfelelő, az érintett üzletág rentábilis.

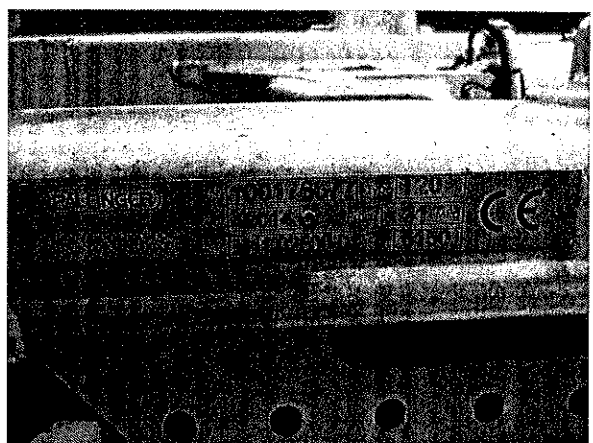
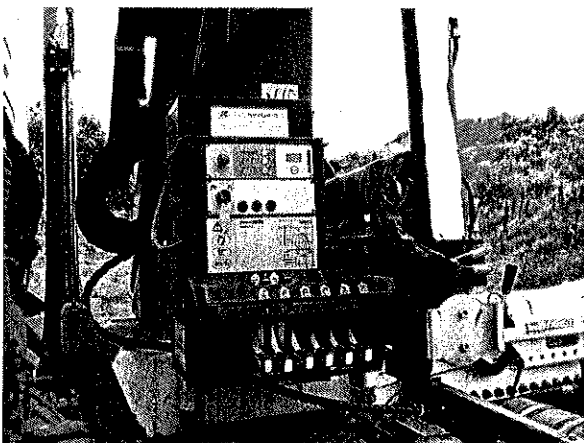
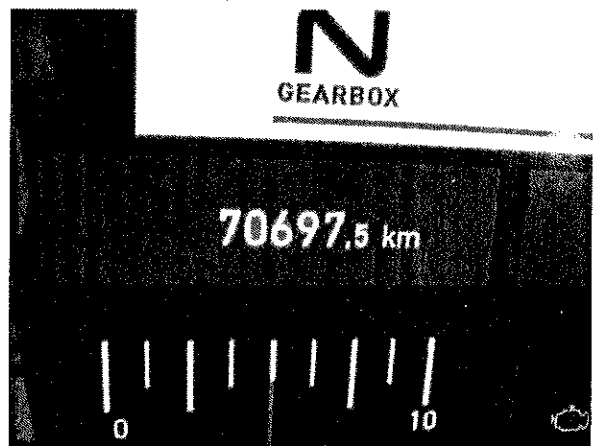
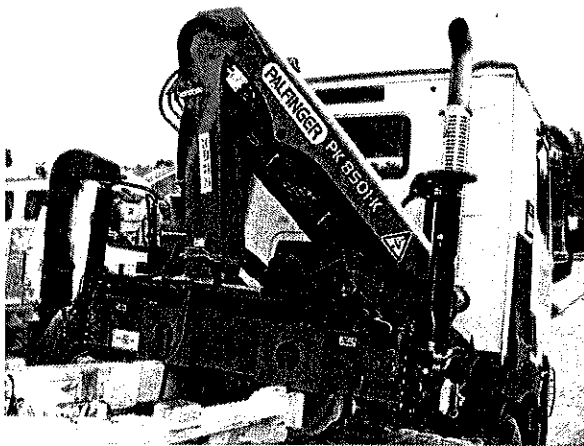
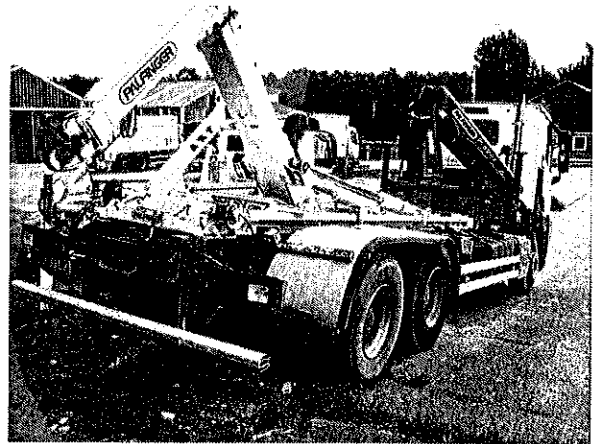
Hosszútávon a használat és karbantartási szint mértékének megfelelő forgalmi értékcsökkenés várható, mely azonban az éves könyv szerinti értékcsökkenés mértékével, az amortizációs kulcs értékével (14,5%) nem azonos!

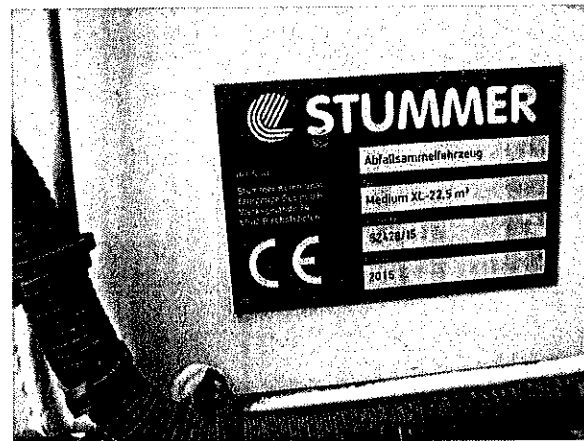
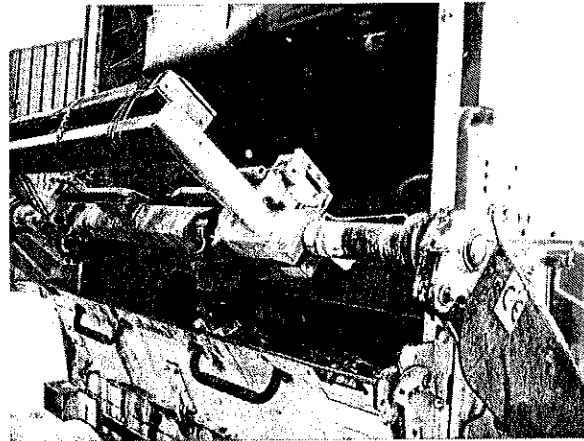
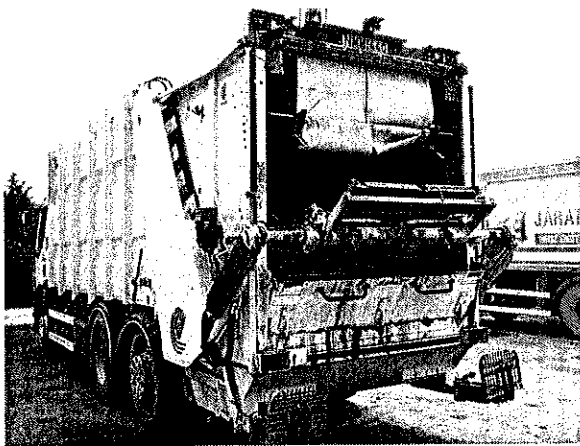
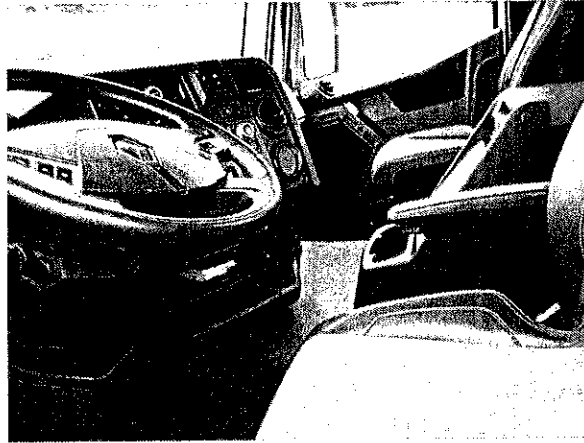
Az értébecslés elkészültétől számított 1 évig érvényes.

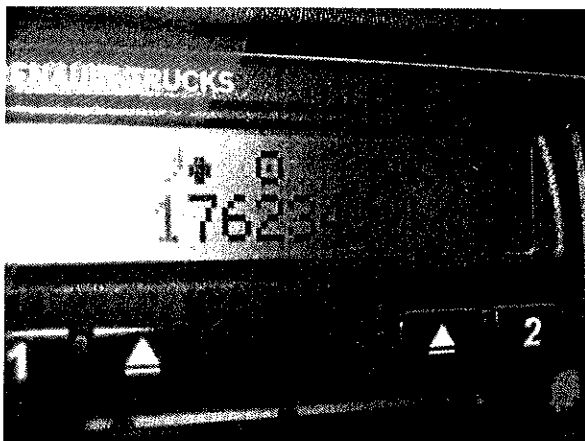
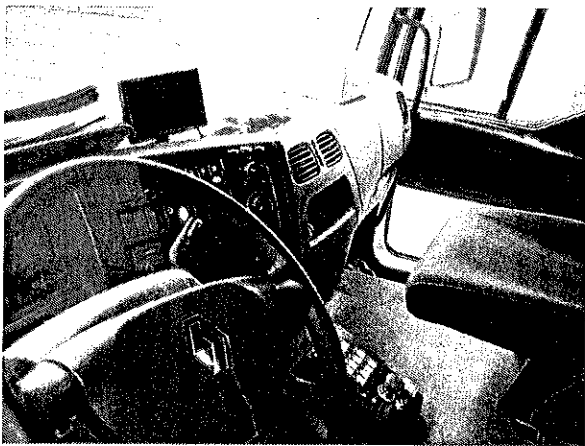
A technológiai eszközök hazai értékénél a piaci jellemzők, gyártmányfejlesztések, a gyártói stratégiák, árfolyamváltozások rövidtávon eltéréseket okozhatnak.

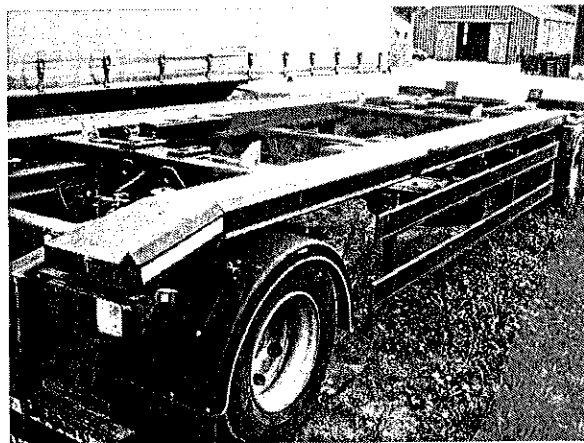
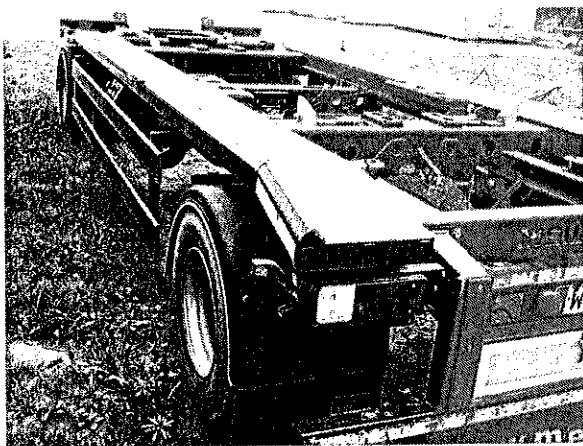
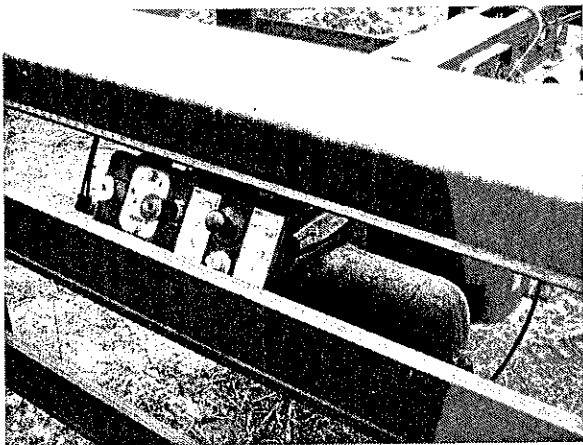
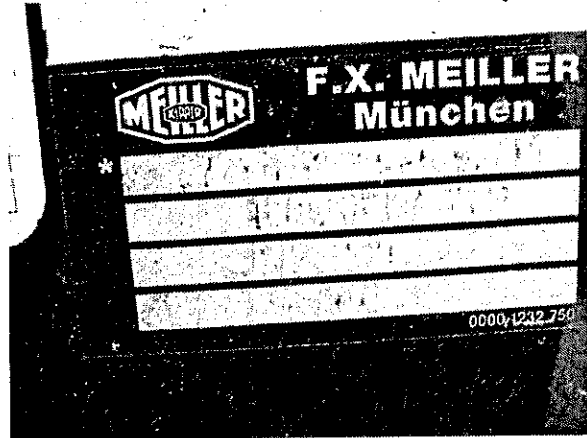
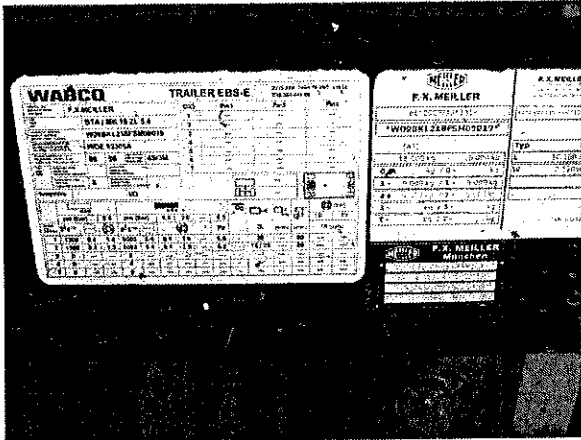
## 5.2. Fotók bemutatása

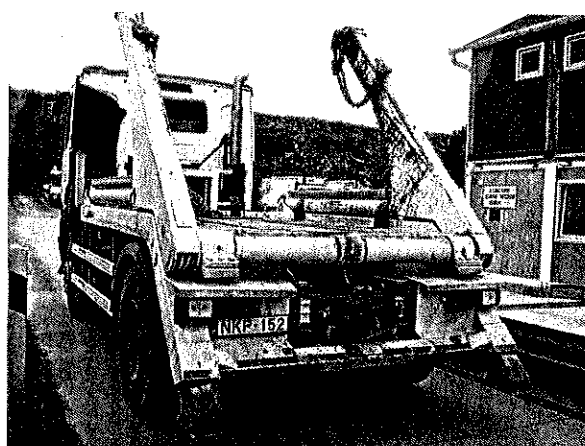
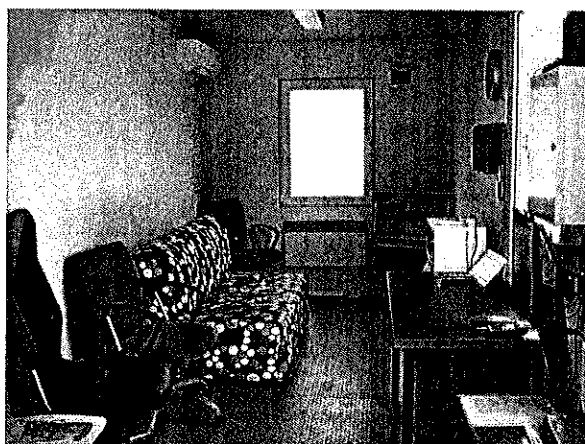
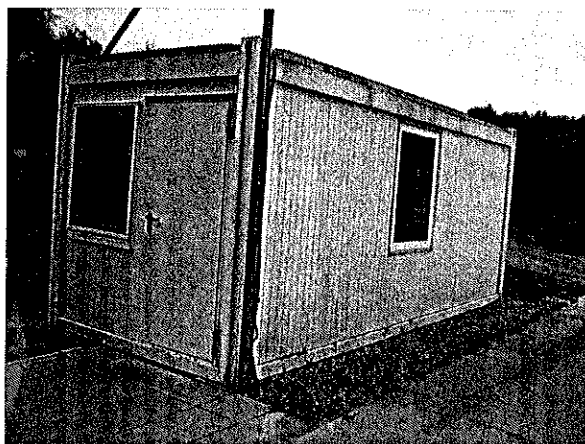
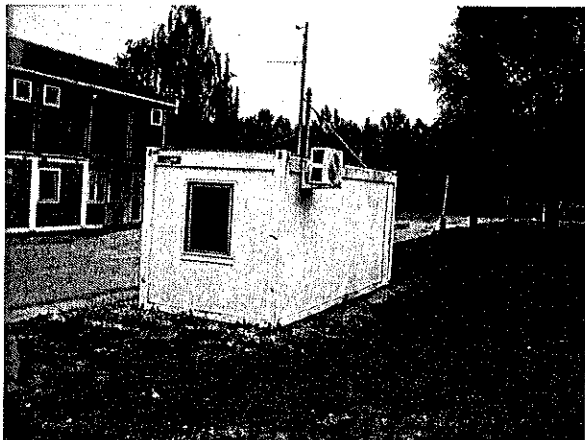


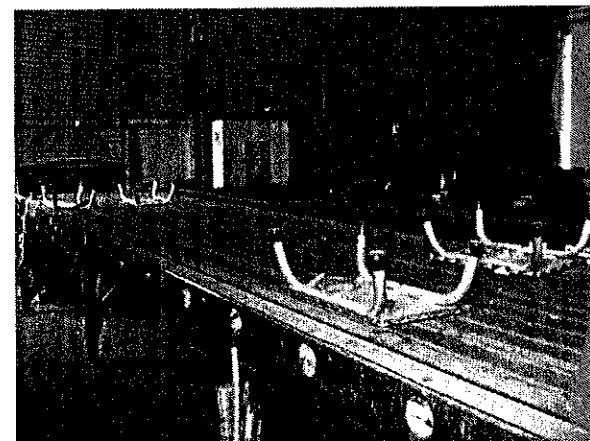
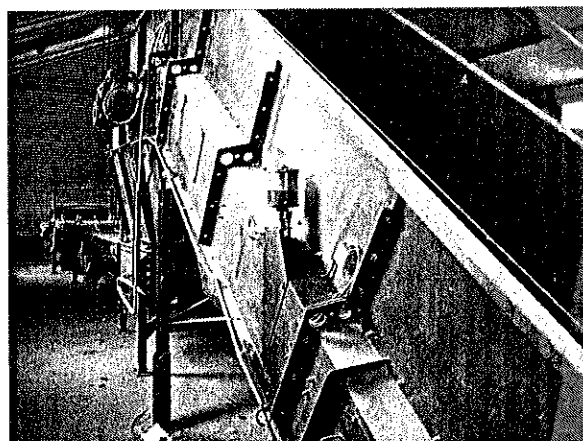
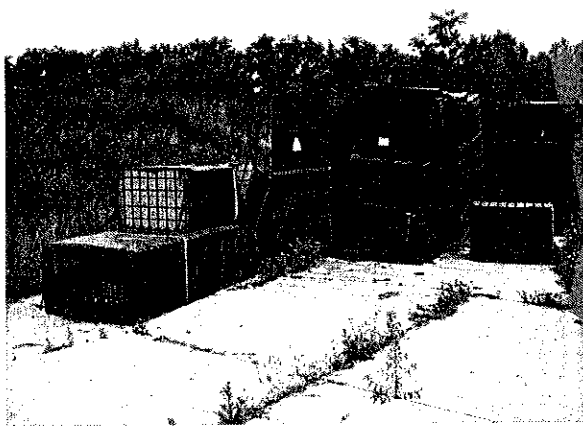
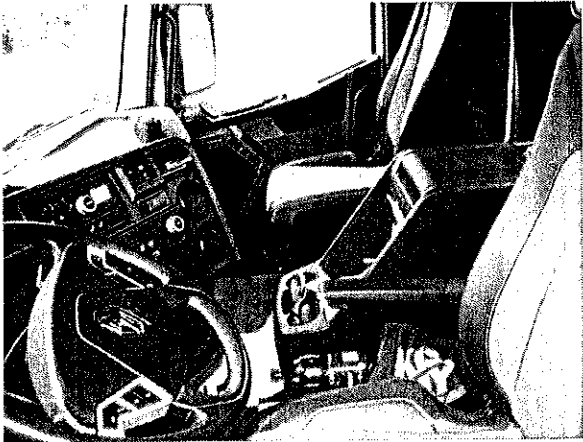


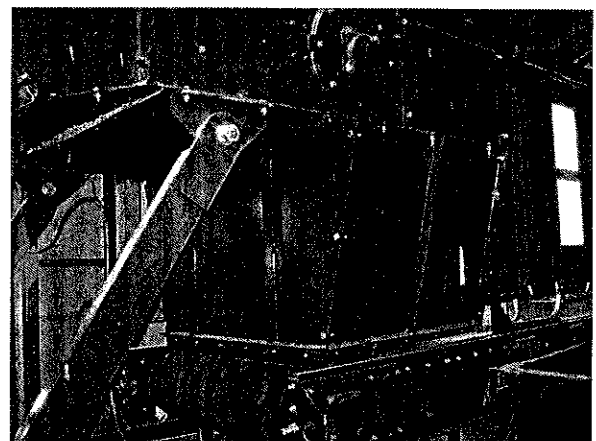
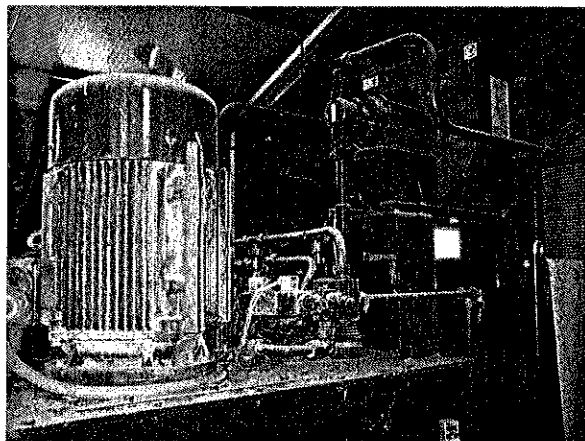
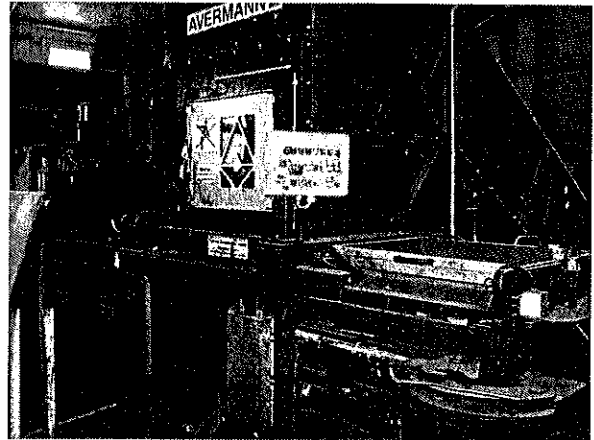
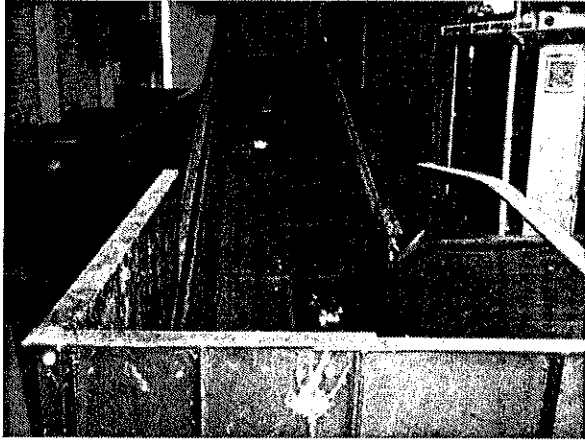














## **6. Értékelési módszerek áttekintése**

### **Forgalmi érték fogalma**

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására - az ingatlan természetétől függő - megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Az ingatlanértékelésnél használható értékelési módszerek a következőképpen kategorizálhatók:

#### Piaci alapú értékelés

- piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés (tárgyi esetben alkalmazható módszer)
- hozamszámítás (tárgyi esetben nem alkalmazható módszer)

#### Költség alapú módszer

- Nettó pótlási költség alapú értékelés (tárgyi esetben alkalmazható módszer)

## **Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú vagyonelemeknek hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálási és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmodosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

### 1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzésben figyelmen kívül kell hagyni.

### 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljeskörűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

### 3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m<sup>2</sup>-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok is alkalmazhatók.

#### 4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottság
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

#### 5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

#### 6. Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

## Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

### *A módszer fő lépései:*

#### 1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjakkal magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

#### 2. Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozzunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

#### 3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

## **Költség alapú módszer**

A költség alapú megközelítés lényege, hogy az építmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Felépítményes ingatlanoknál ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

### 1. A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, szabványos piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

### 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közmű telepítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

### 3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az építményt alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

#### 4. Végső érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

##### A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, szabványos piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

7. Értékelés

Eszköz megnevezés	Mé.	Becsült érték	Piaci min. ár HUF	Piaci max. ár HUF	Műszaki / Minőségi korrekció	Általános állapot korrekció	Piaci jellemzők korrekció	Összes korrekció
NIG-598 IVECO IGI90EL2CA - Euro 6 Seros-kukás 2015 76000 km.	1	14 317 875 Ft	17 121 000	21 060 000	0%	-10%	-15%	-25%
NKP-152 RENAULT HD002 - Euro 6 Hívaltít-2 karos 2015 36000 km	1	21 391 500 Ft	21 000 000	44 820 000	-10%	-10%	-15%	-35%
NKP-153 RENAULT HD007 - Euro 6 Kuhn-1 karos, Pállinger daru 2015 64000 km	1	30 240 000 Ft	23 790 000	56 850 000	0%	-10%	-15%	-25%
NMM-439 RENAULT PRC3C - Euro 6 Mut-Kukás-Stummer 2015 131000 km	1	17 569 500 Ft	17 550 000	23 790 000	0%	0%	-15%	-15%
NMM-440 RENAULT PRC3C - Euro 6 Mut-Kukás-Stummer 2015 170000 km	1	17 569 500 Ft	17 550 000	23 790 000	0%	0%	-15%	-15%
WAT-709 F.X MILLER pótkocsi 2015	1	7 900 000 Ft	14 800 000	16 800 000	-15%	-20%	-15%	-50%
MECALAC AS50 homlokrakodó 2015 6000 üzemóra	1	16 200 000 Ft	22 000 000	32 000 000	-10%	-20%	-10%	-40%
Szelektív Kukacágy - 120 literes	13 500	0 Ft	8 990	10 200	0%	0%	-100%	-100%
Szelektív Konténer - 1,1 m3	200	0 Ft	81 500	85 000	0%	0%	-100%	-100%
Raktárkonténer - 20 lábas	1	1 425 000 Ft	2 300 000	2 450 000	-10%	-20%	-10%	-40%
Komposztáló	5 000	0 Ft	8 400	8 500	0%	0%	-100%	-100%
Válogató sor és bálázó 2015	1	31 427 000 Ft	54 280 000	60 000 000	-10%	-15%	-20%	-45%
<b>ESZKÖZ MEGNEVEZÉS</b>								
A táblázatban rendszerezett eszközök nettó értéke:		156 000 000 HUF						

**8. Végző érték meghatározása****Forgalmi érték meghatározása:**

Ingatlan forgalmi érték:	0 Ft
Egyedileg értékelt eszközállomány forgalmi értéke:	158 000 000 Ft
<b>Eszközállomány aktuális forgalmi értéke:</b>	<b>158 000 000 Ft</b>

Az eszközállomány forgalmi értékét a piaci alapú eszközérték vizsgálat eredménye megfelelő mértékben tükrözi.

<b>Az eszközállomány forgalmi értéke:</b>
---

<b>158.000.000 Ft</b>
-----------------------

## **9. Érvényesség, korlátozások, szabályozások**

Az értékelés a kelezésétől számított 1 évig, illetve bármilyen műszaki, jogi, jogi jellegű beavatkozás határozaton történő megjelenéséig érvényes.

A felhasznált fajlagos értékek további tájékoztató alapszámításokra felhasználhatók.

Megbízó által szolgáltatott hivatalos dokumentumok másolatának valódiságáért, annak tartalmáért felelősséget vállalni nem tudunk.

Az értékeléshez szükséges információk az ingatlan tulajdonosától és az értékelőtől független forrásokból származnak, az értékelőt nem fűzi érdek a munka során kapcsolatba került egyetlen külső jogi, illetve természetes személyhez sem. Anyagi ellenszolgáltatás mértéke nem befolyásolja az értékelt elemek forgalmi értékét!

Az értékelés kizárólag a Megrendelő engedélyével kerülhet harmadik személy, intézmény használatába, a dokumentum részleteit, vagy egészét kizárólag a Megrendelő utasítására juttatjuk más felek birtokába.

Az általunk beszerzett adatok valótlanágát nincs okunk feltételezni.

A helyszíni szemlén tapasztalt műszaki állapotok alapján készült az értékelés, szemrevételezéses épületdiagnosztika-, illetve műszaki állapotfelmérés módszerével.

A Szakértő által készített értékbecslések minden esetben kielégítik a vonatkozó rendeletekben foglaltakat, a 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletben és 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben foglaltakat, valamint a TEGOVA (2020) irányelveiben előírt módszertani elveket és követelményeket.

A szakvélemény készítése során alkalmazott eljárás mód megfelel az európai Általános Adatvédelmi Rendeletben (GDPR) megfogalmazott előírásoknak, azaz a természetes személyek, a gazdasági szereplők és esetlegesen a közhatalmi szervek adatainak jogbiztonsága és gyakorlati biztonsága rendszerünkben fokozottan biztosított.



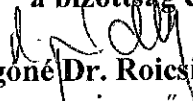
**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Dabas, 2024. 11.21.**

**Bennárik Ferenc sk**  
**a bizottság elnöke**

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

  
**Rigóné Dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

Az előterjesztést tárgyalja a Gazdasági Bizottság  
Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda Bábel Melinda  
Az előterjesztés **nyilvános** ülésen tárgyalható.  
A döntés elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.  
Határozatot kapják: Gazdasági Iroda, Dabas Sportcsarnok Nonprofit Kft.

**Dabas Sportcsarnok Nonprofit Kft**

2370 Dabas Szent István tér 1/b

**Dabas Város Önkormányzata**

2370 Dabas Szent István tér 1/b

Tárgy: kérelem

**Tisztelt Képviselő Testület,  
Tisztelt Polgármester Úr!**

Kérem, hogy a Dabas Sportcsarnok Nonprofit Kft üzemeltetéséhez kapcsolódó telephelyek bérleti díját mérsékelni szíveskedjen.

Rádió Dabas és Dabas Televízió bérleti díja	10 000 Ft +ÁFA / hó
Strandfürdő	10 000 Ft +ÁFA/ év
Ifjúsági szálláshely	10 000 Ft + ÁFA / év
Piaccsarnok	10 000 Ft +ÁFA / év

Dabas, 2024.11.19.

IV.  
DABAS SPORTCSARNOK NONPROFIT KFT.  
2370 Dabas, Szent István tér 1/b.  
Adószám: 12645554 -2 -13  
Beszám: 164-00082-30067348-51100015

Köszönettel: Újvári Tibor  
ügyvezető



**Dabas Sportcsarnok Nonprofit Kft**

2370 Dabas Szent István tér 1/b

**Dabas Város Önkormányzata**

2370 Dabas Szent István tér 1/b

Tárgy: kérelem

**Tisztelt Képviselő Testület,  
Tisztelt Polgármester Úr!**

Kérem, hogy a Dabas Sportcsarnok Nonprofit Kft 2024. évi működéséhez szükséges póttámogatási összeget előlegként a 2025. év támogatásának terhére szíveskedjenek részünkre biztosítani még ebben az évben.

Az összeg a 2024. év költségvetése alapján, annak 2/12 része (7 927 165 Ft).

Kérésem indoka:

- alultervezett 2024. évi üzleti terv
- tervezett programok bevételeinek elmaradása.

Dabas, 2024. november 19.

IV.  
DABAS SPORTCSARNOK NONPROFIT KFT.  
2370 Dabas, Szent István tér 1/b.  
Adószám: 12041554-2-13  
Bszsz.: 64400082-31067648-5100015  
Köszönettel: Újvári Tibor  
ügyvezető



**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK**  
**Gazdasági Bizottsága**  
**2370 Dabas, Szent István tér 1/b**

---

SZÁM:HIV/12-283/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

Malév- Dabas Horgász Egyesület kérelmének ügye

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dabas Város Önkormányzata és a Malév-Dabas Horgász Egyesület között 2016. 02.25-én kelt Együtműködési megállapodás és Halgazdálkodási jog haszonbérbe adása című dokumentuma szerint a halgazdálkodási jog tekintetében 2016. évtől 3000 Ft/ha/év haszonbérleti díjat szükséges fizetni az önkormányzatnak, valamint ezen felül 900 000 Ft/év bérleti díjat az ingatlanra vonatkozólag.

A megállapodás 2025. december 31-ig szól, melyet szükséges meghosszabbítani 2030. 12. 31-ig, mivel az Egyesületnek lehetősége nyílt pályázni infrastrukturális fejlesztésre a Mántelevi tó kapcsán 2024.11. 30-ig.

Az Önkormányzatnak hozzá kell járulni a pályázat benyújtásához és a pályázatban foglalt infrastrukturális fejlesztések megvalósításához, valamint az Egyesülettel a bérleti/üzemeltetési szerződését a fejlesztés megvalósítását követő, kötelező fenntartási időszakban (min. 5 év) fenntartja.

A Malév-Dabas Horgász Egyesület pályázni kíván infrastrukturális fejlesztésre az egyesület kezelésében lévő Mántelevi tóval kapcsolatban 2024. november 30-ig. A pályázaton való részvétel feltétele a saját tőke, melynek biztosításához 20.000.000,- Ft, azaz Húszmillió forint visszatérítendő támogatásról nyújtott be kérelmet. A kérelmet mellékelem.

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

**Határozati javaslatok**

1. Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete **hozzájárul** a Malév-Dabas Horgász Egyesülettel (2371 Dabas, Mántelevi út 8., nyilvántartási szám: 01-02-0002377, képviseli: Svébis Mátyás elnök) kötött együttműködési megállapodás hosszabbításához 2030. december 31-ig.

A megállapodás tárgya a 0418 hrsz.-ú, kivett horgásztó megnevezésű, 31 ha 1861 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrész, melyen 23 ha nagyságú tó helyezkedik el.

A halgazdálkodási jog haszonbérleti díja 3 000 Ft/ha/év, valamint az ingatlanra vonatkozó bérleti díj 900 000 Ft/év.

Valamint Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete **hozzájárul** az önkormányzati tulajdonú 0418 hrsz.-ú ingatlan Malév- Dabas Horgász Egyesület fejlesztésével kapcsolatos pályázatának benyújtásához és a pályázatban foglalt infrastrukturális fejlesztések megvalósításához, valamint az Egyesülettel a bérleti/üzemeltetési szerződését a fejlesztés megvalósítását követő, kötelező fenntartási időszakban (min. 5 év) fenntartja.

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** polgármester

2. Dabas Város Önkormányzatának Gazdasági Bizottsága javasolja a Tisztelt Képviselő testületnek, hogy fogadja el a Malév-Dabas Horgász Egyesület kérelmét a Mánteleki tó infrastrukturális fejlesztési pályázatán való részvételhez a saját tőke biztosításához és támogassa a 20.000.000,- Ft, azaz Húszmillió forint visszatérítendő támogatás kifizetését az általános tartalék terhére.

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** polgármester

**Dabas, 2024. november 21.**

**Kőszegi Zoltán sk.**  
polgármester

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

  
**Rigóné Dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

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

**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK**  
**Polgármestere**  
**2370 Dabas, Szent István tér 1/b**

Szám: HIV/12-284/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Jahn Ferenc Dél-pesti Kórház és Rendelőintézet támogatási kérelme**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapesti Jahn Ferenc Dél-pesti Kórház támogatási kérelmet nyújtott be a Képviselő-testület felé, azzal a kéréssel, hogy 5.000.000.-Ft összegű támogatást kérjen CT helyiség kialakítása céljából.

Az Egészséges Budapest Program keretében a kórház egy új CT készüléket kap 2024. november végén. Az új gép letelepítéséhez szükséges feltételek/helyiség megteremtésére kéri a Képviselő-testület támogatását.

Kérem a Testületet, hogy fogadja el a támogatási kérelmet.

**1. HATÁROZATI JAVASLAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Budapesti Jahn Ferenc Dél-pesti Kórház támogatási kérelmét, mely szerint 5.000.000.-Ft támogatást biztosít CT helyiség kialakítására a 2025. évi költségvetés terhére.

A Képviselő-testületet felhatalmazza polgármester urat a támogatási szerződés aláírására.

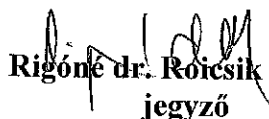
Határidő: azonnal

Felelős: Kószegi Zoltán polgármester

**Dabas, 2024. szeptember 26.**

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

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

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



**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK**  
**Polgármestere**  
**2370 Dabas, Szent István tér 1/b**

---

Szám: HIV/12- 285/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Dévai Szent Ferenc Alapítvány támogatási kérelmének módosítása**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Dévai Szent Ferenc Alapítvány támogatási kérelmet nyújtott be a Képviselő-testület felé működési támogatás céljából. A Testület 251/2024. (IX.26.) számú ÖK. határozatában a kérelmet megszavazta, és 800.000.-Ft összegű támogatást adott. Az Alapítvány azonban módosítani szeretné a támogatás célját. Működési helyett fejlesztési célokra szeretnék felhasználni az összeget.

Kérem a Testületet, hogy fogadja el a 251/2024. (IX.26.) számú ÖK. határozat módosítását.

**HATÁROZATI JAVASLAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 251/2024. (IX.26.) számú ÖK. határozat módosítását, mely szerint a Dévai Szent Ferenc Alapítvány részére 800.000.-Ft összegű fejlesztési támogatást szavaz meg.

Határidő: azonnal  
Felelős: Kőszegi Zoltán polgármester

**Dabas, 2024. november 28.**

**Kőszegi Zoltán sk.**  
**polgármester**

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

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

Tiszteltem!

Nagyon hálásak vagyunk az adomány összegre, nagyon nagy szükség is van rá, köszönjük szépen. Szeretném megkérdezni, hogy a napokban átgondolva a továbbiakat, arra a döntésre jutottam, hogy sajnos a mi házainkban ahol a gyerekek laknak a zuhanyzók tönkre vannak menve, az állat simogatóra kapnánk a pénzt eredetileg, a kérdésem az volna, hogy nem e tudnánk megváltoztatni azt hogy az adományt belső lakás felújítására forgatnánk? Ugyan is a zuhanyzók nagy része viseltes és elég drága.

Ha egy mód van rá és lehetséges utólag változtatni, szeretném kérni a lakások újítására forgatni a pénz adományt.

Köszönettel:

Huzuna Krsztián s.k.

Dévai Szent Ferenc Alapítvány

**DABAS Város ÖNKORMÁNYZATA**  
**2370 Dabas, Szent István tér 1/b.**

---

**Szám:** HIV/12-286/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet támogatásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet vezetője jelezte Kőszegi Zoltán Polgármester Úrnak, hogy a jelentős betegszám miatt a labor működésével kapcsolatban számottevő többlet költségei keletkeztek, melyeket NEAK által biztosított pénzből nem tud finanszírozni. Ezért Polgármester Úr levelet intézett a Rendelőintézet ellátási területéhez tartozó települések polgármestereinek, hogy támogassák a labor működését. Lakosság arányosan kimutatásra kerültek a támogatási összegek, a Dabas Város Önkormányzatára jutó összeg éves szinten 3.430.830,- Ft (285.903,- Ft/hó). A támogatás az általános tartalék terhére biztosítható. A támogatással kapcsolatos dokumentumokat mellékelem.

A Gazdasági Bizottság kéri a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy fogadja el a határozati javaslatot.

**HATÁROZATI JAVASLAT**

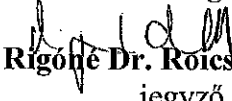
Dabas Város Önkormányzatának Gazdasági Bizottsága javasolja, hogy a Tisztelt Képviselő-testület fogadja el Kőszegi Zoltán Polgármester Úr kezdeményezését és támogassa a Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet labor működését a lakosság arányosan megállapított 3.430.830,- Ft/év támogatási összeggel az általános tartalék terhére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Dabas, 2024. november 21.**

**Bennárik Ferenc sk**  
**a bizottság elnöke**

  
**Rígóné Dr. Róicsik Renáta**  
jegyző

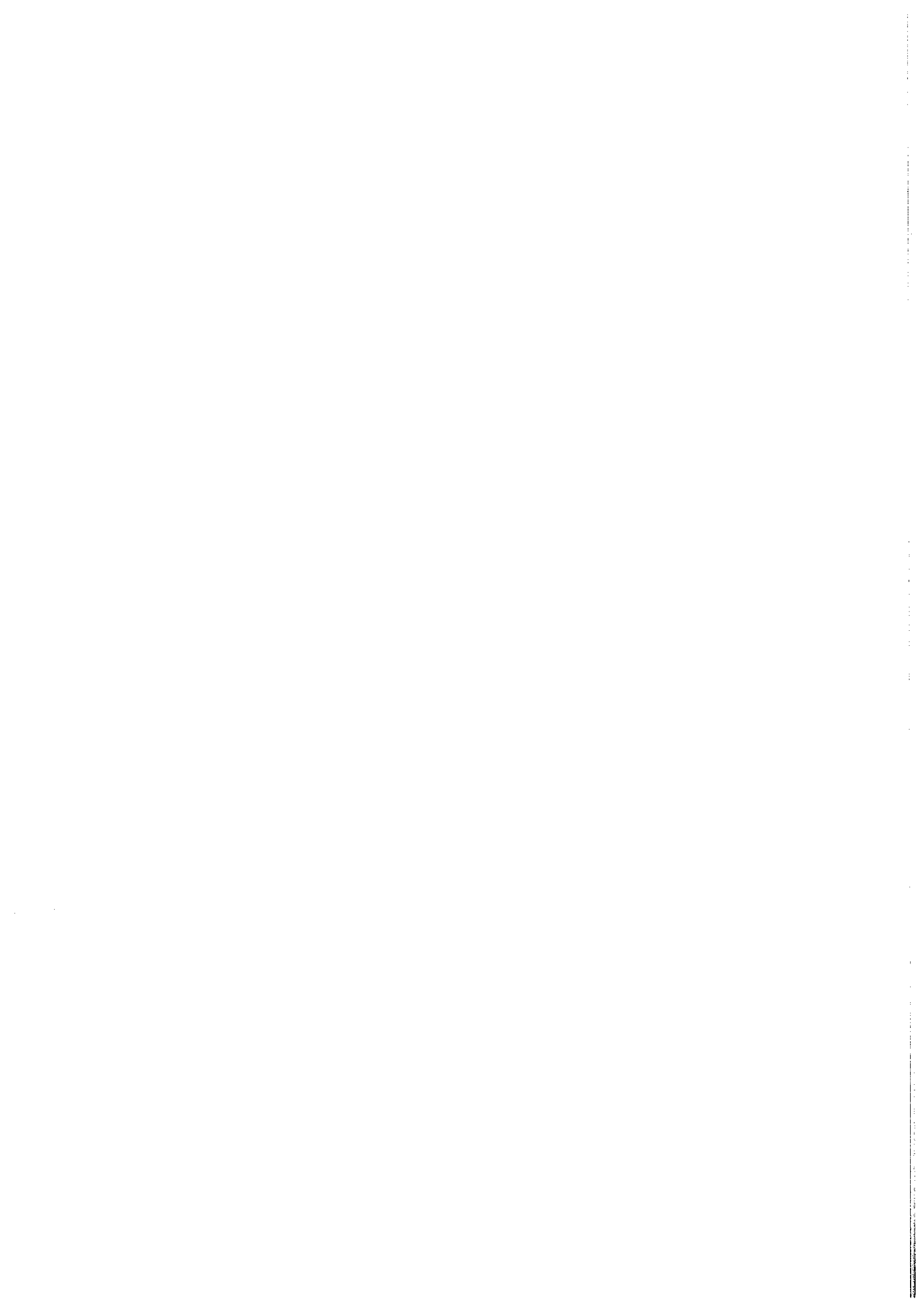
**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

Az előterjesztést tárgyalja a Gazdasági Bizottság  
Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda Bábel Melinda  
Az előterjesztés nyilvános ülésen tárgyalható.  
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.  
Határozatot kapják: Gazdasági Iroda, Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet



## 3. sz. melléklet

Közigazgatási kód	Település	Lakosság szám	Lakosság szám megoszlása %	Orvos neve
1. 1323199	Alsónemethi	5700	8	Dr. Papp Zsolt Dr. Deussóh Judit Dr. Székely Gabriella
2. 1332027	Bugyi	5506	8	Dr. Czénber Sándor Dr. Fazekas Livia Dr. Kas Zoltán Dr. Klementz Hédi Dr. Nagy Isabella Dr. Sándi Endre, Dr. Répölthy Róka Dr. Deák Renée, Dr. Répölthy Hédi Dr. Hamk Enka Dr. Kundi Eszter Dr. Berze Eya Dr. Juhász György Dr. Katona Edit
3. 1309247	Dabas	17594	26	Dr. Kollár Eszter Dr. Bernáth György Dr. Kovács Ákos Dr. Buzsáki Csaba Dr. Kende Károly Dr. Beregi Katalin Dr. Gallai Zoltán Dr. Juhász Zoltán Dr. Kosztolányi Mária Dr. Tar Zoltán Dr. Rózsa Irodán Dr. Fongó Péter Dr. Bajnóczy Géza Dr. Szász János Dr. Buda Valéria Dr. Koltayosi Ildikó Dr. Szűcs Anikó Dr. Vágány Valéria Dr. Megyeri István
4. 1309849	Hemőd	4351	6	
5. 1332106	Imrecs	4950	7	
6. 1332230	Kakucs	3320	5	
7. 1304075	Ócsa	10147	15	
8. 1305281	Órhegy	5223	8	
9. 1323083	Pusztavaas	1308	2	
10. 1308332	Táborfalva	3473	5	
11. 1327386	Tudászszele	2062	3	
12. 1306293	Újhartyán	2912	4	
13. 1319682	Újlengyel	1782	3	
	<b>Összesen:</b>	<b>68328</b>	<b>100</b>	



"Dr. Halász Géza" Szakorvosi Rendelőintézet

2370 Dabas, Bartók Béla u. 61.

Adószám: 15391047-1-13 Tel./29/361-151; E-mail: titkarsag@dabasszakrendelo.hu

---

Valamennyi Házi orvos

Helyben

Tisztelettel Köszöntöm a mai összejevetelünkön megjelent házi orvosokat és az intézet laboratóriumát működtető Bodó főorvosnőt.

Köszönöm a megjelenésüket. A mai/megbeszélésünkre azért került sor, azért szükséges, mert szeretnénk a működést egységessé, egyértelművé tenni.

A „Dr. Halász Géza” Szakorvosi Rendelőintézet laboratóriumát 1999. június 01-től közreműködői szerződés szerint, gazdasági társasági formában Bodó főorvosnő működteti. A gazdasági társaság beltagja Dr. Bodó Ágnes laboratóriumi vezető főorvos. Az elmúlt 25 évben a laboratórium működése töretlen volt, folyamatosan fejlődött, kiszolgált a térség lakosságát a házi orvosok és szakorvosok által igényelt és szükséges laboratóriumi vizsgálatok elvégzésével.

Az utóbbi 1-2 évben a vegyszerek és tesztek árának növekedése miatt a vállalkozásban kifizetetlen számlák gyülekeztek, nőtt az adóság állomány. 2024. június 01-re 10 millió Ft kifizetetlen számla torlódott fel, úgy hogy az Önkormányzat márciusban 3 millió Ft összeggel támogatta a vállalkozást. Az intézet önállóan nem képes az adóságot kezelni, annak ellenére, hogy 5-6 vizsgálatához a tesztek árát az intézet fizeti. Ezek a tesztek az alábbiak:

- CEA, CA-125, CA-19-9, AFP, tesztoszteron urológiai vizsgálatok elvégzéséhez szükségesek, D-dimer kvantitatív meghatározáshoz.
- az allergia vizsgálatához a légúti panel megvásárlását szintén az intézet vállalta.

Az adóság állomány növekedését nemcsak az árak emelkedése, hanem a vizsgálatok számának növekedése is okozza. Ugyanis TVK (TÉK tervezett éves

Kuc

kiadás) fölött teljesített pontok erős degresszió alá esnek. A laboratóriumban elvégzett vizsgálatok pontjainak értéke az 1,98 Ft helyett 0 egész alá esik. Januártól áprilisig ismertetem a degresszió alakulását. **1 sz. melléklet**

Világosan látszik, hogy <sup>5/3</sup> a havi egyharmad teljesítmény, amit 1,98 fillérrel finanszíroznak és a kétharmad teljesítmény, amit 0,67, 0,62, 0,80, 0,69 fillérrel finanszíroznak minimális bevételi többletet eredményez.

Ez a bevételi többlet 1,2 – 1,15 – 1,2 – 1,3 millió Ft-ot jelent, ami nincs arányban a költség növekedésével.

A **2 sz. mellékletben** felsoroltuk azokat a vizsgálatokat amelyeket háziorvosi beutaló alapján végezhetnek a laboratóriumban (mint J1-es laboratóriumban) és finanszíroz a NEAK. Ez nem tartalmazza a D-dimer kvantitatív meghatározását, ami bizonyos esetekben sürgős lehet a háziorvos számára. A vizsgálat elvégzéséhez szükséges tesztet, vegyszert az intézet összesen árbevételéből kívánjuk kifizetni, annak érdekében, hogy a vizsgálatot a laboratórium el tudja végezni.

A veszteség csökkentése érdekében, illetve a bevételek növelése érdekében 2 hónapig a nem jogosan igényelt vizsgálatokat a betegekkel térítettük meg kiállított számla ellenében. Ilyen nem jogosan igényelt laboratóriumi vizsgálatnak tudtuk be a területen kívüli betegeket, a háziorvos által nem igényelhető vizsgálatokat.

Ezzel az igyekezetünkkel a veszteséget pár hónap alatt fel tudtuk volna számolni, de a NEAK Általános Finanszírozási Főosztály Főigazgató helyettesétől Dr. Kőrösi Lászlótól kért véleményünkre adott válasza nem teszi lehetővé a betegek részére kiállított számla alapján történő bevételi növelést. Hivatkozott a 9/2012. (II.28.) NEFMI rendeleltre.

A laboratóriumunk helyzetét megoldani, vagy a bevétel növelésével, vagy a költségek csökkentésével lehet csak.

Költséget csökkenteni a beteglétszám csökkentésével lehetne, ami nem célunk, vagy a dolgozói létszám csökkentésével lehetne, ami szintén nem lehetséges.

Kü

kiadás) fölött teljesített pontok erős degresszió alá esnek. A laboratóriumban elvégzett vizsgálatok pontjainak értéke az 1,98 Ft helyett 0 egész alá esik. Januártól ápriliséig ismertetem a degresszió alakulását. **1 sz. melléklet**

Világosan látszik, hogy a havi egyharmad teljesítmény, amit 1,98 fillérrel finanszíroznak és a kétharmad teljesítmény, amit 0,67, 0,62, 0,80, 0,69 fillérrel finanszíroznak minimális bevételi többletet eredményez.

Ez a bevételi többlet 1,2 – 1,15 – 1,2 – 1,3 millió Ft-ot jelent, ami nincs arányban a költség növekedésével.

A **2 sz. mellékletben** felsoroltuk azokat a vizsgálatokat amelyeket háziorvosi beutaló alapján végezhetnek a laboratóriumban (mint J1-es laboratóriumban) és finanszírozz a NEAK. Ez nem tartalmazza a D-dimer kvantitatív meghatározását, ami bizonyos esetekben sürgős lehet a háziorvos számára. A vizsgálat elvégzéséhez szükséges tesztet, vegyszert az intézet összesen árbevételéből kívánjuk kifizetni, annak érdekében, hogy a vizsgálatot a laboratórium el tudja végezni.

A veszteség csökkentése érdekében, illetve a bevételek növelése érdekében 2 hónapig a nem jogosan igényelt vizsgálatokat a betegekkel térítettük meg kiállított számla ellenében. Ilyen nem jogosan igényelt laboratóriumi vizsgálatnak tudtuk be a területen kívüli betegeket, a háziorvos által nem igényelhető vizsgálatokat.

Ezzel az igyekezetünkkel a veszteséget pár hónap alatt fel tudtuk volna számolni, de a NEAK Általános Finanszírozási Főosztály Főigazgató helyettesétől Dr. Körösi Lászlótól kért véleményünkre adott válasza nem teszi lehetővé a betegek részére kiállított számla alapján történő bevételi növelést. Hivatkozott a 9/2012. (II.28.) NEFMI rendeletre.

A laboratóriumunk helyzetét megoldani, vagy a bevétel növelésével, vagy a költségek csökkentésével lehet csak.

Költséget csökkenteni a beteglétszám csökkentésével lehetne, ami nem célunk, vagy a dolgozói létszám csökkentésével lehetne, ami szintén nem lehetséges.

Kucse!

Dabas Város Önkormányzatától áprilisban már 3 millió Ft egyszeri támogatásban részesültünk, ami csak részben nyújtott segítséget. Intézetünk területi ellátási kötelezettsége nemcsak Dabas, hanem 13 község területére terjed ki, ahol a lakosság szám 68.328 fő. 3. sz. melléklet tartalmazza terület lakosság arányos felosztását.


Abban szeretnénk kérni a házi orvosok támogatását, hogy keressük meg a módját annak, hogy lakosság arányosan minden önkormányzat támogassa a laboratórium működését.

A támogatást akár az intézet alapítványán keresztül is megtehetik.

Szeretnénk mindenki számára a betegek, az orvosok, a laboratórium és az intézet számára is elfogadható közös megoldást találni.

Megkérem Főorvosnőt, hogy szakmai szempontok szerint mondja el igényét és lehetőségeket a beutalók kiállításával kapcsolatban, amivel a költségek is csökkenthetőek lesznek.

Dabas, 2024. június 18.

  
Kistérségi Rendelőintézet  
Klemencz Györgyné  
intézetvezető

1. sz. melléklet

Labordiagnosztika finanszírozásának ismertetése a TÉK és tényleges teljesítés alapján  
" Dr. Halász Géza " Szakorvosi Rendelőintézet

2370 D a b a s, Bartók Béla u. 61.

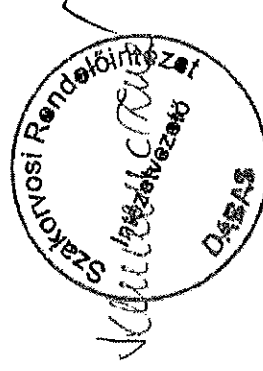
Adószám: 15391047-1-13 Tel./29/361-151; E-mail: titkarsag@dabasszakrendelo.hu

Teljesítési időszak	TÉK ( tervezett éves keret) pont	1,98 Ft/ pont	Teljesített pont x pont/Ft	TÉK + előírti teljesítés Ft értéke	2/3 részért kapott árbevétel
2024.01 havi teljesítés	3 565 399	7 059 490 Ft	13.153.399 x 0,62859451	8 268 154 Ft	1 208 664 Ft
2024.02 havi teljesítés	3 565 399	7 059 490 Ft	12.234.577 x 0,67101519	8 209 587 Ft	1 150 097 Ft
2024.03 havi teljesítés	3 565 399	7 059 490 Ft	10.259.880 x 0,80632200	8 272 767 Ft	1 213 277 Ft
2024.04 havi teljesítés	3 565 399	7 059 490 Ft	12.010.861 x 0,69867855	8 391 731 Ft	1 332 241 Ft

A kimutatás ismertetésével az a célunk, hogy láthatóvá váljon az ha TÉK alapján engedélyezett pontszámot teljesítjük akkor ez a mostani betegforgalomnak kb. 1/3 része.

A ténylegesen elért pontszám pedig a betegforgalom 3/3 része. A háziorvosok és szakorvosok igénye és betegek szüksége a TÉK-nél több, 3/3 vizsgálatot tart szükségesnek.

A kétféle szorzóval elért bevétel közötti különbség 2/3 költséget nem fedi le, ezáltal veszteség termel.



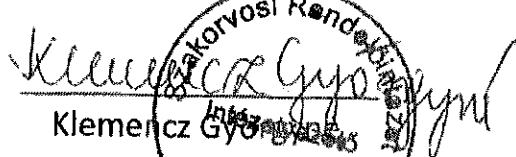

## 2. sz. melléklet

**9/2012 (II.28) NEFMI Rendelet**  
**" Dr. Halász Géza " Szakorvosi Rendelőintézet**  
**2 3 7 0 D a b a s, Bartók Béla u. 61.**  
**Adószám:15391047-1-13 Tel./29/361-151; E-mail:**  
**titkarsag@dabasszakrendelo.hu**

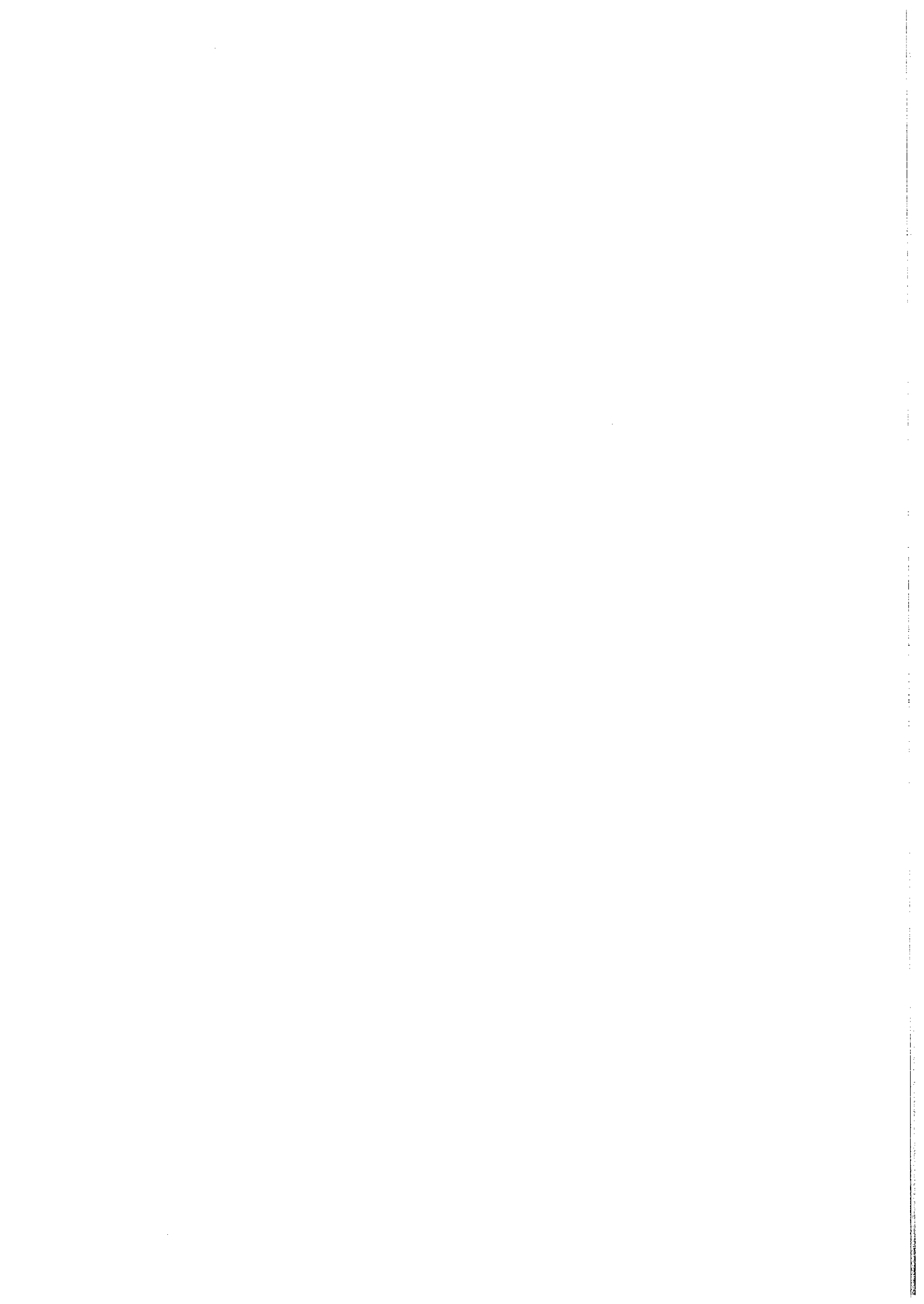
	OENO kód	Vizsgálat megnevezése	Pont
1.	21020	Összfehérje meghatározása szérumban	36
2.	21041	Albumin meghatározása szérumban	394
3.	21072	CRP kvantitatív meghatározása	421
4.	2107C	CRP ultraszenzitív meghatározása	500
5.	21083	Kardiális troponin T meghatározása	2147
6.	21120	Karmabid meghatározása szérumban	54
7.	21130	Húgysav meghatározása	54
8.	21413	Kreatinin meghatározása enzimatikus módszerrel	125
9.	21150	Összes bilirubin meghatározása szérumban	45
10.	21151	Konjugált bilirubin meghatározása szérumban	63
11.	21312	Glúkoz meghatározása hexokináz módszerrel	45
12.	21411	Trigliceridek meghatározása	54
13.	21420	Összkoleszterin meghatározása	45
14.	2142A	HDL koleszterin meghatározása direkt módszerrel	200
15.	21500	Nátrium meghatározása szérumban	63
16.	21501	Kálium meghatározása szérumban	63
17.	21512	Ionizált kalcium meghatározása	223
18.	21540	Foszfor meghatározása szérumban	63
19.	21550	Klorid meghatározása szérumban	63
20.	21570	Lítium meghatározása	54
21.	21571	Magnézium meghatározása	71
22.	22042	Albumin meghatározása immun módszerrel vizeletben	472
23.	22111	Kreatinin meghatározása vizeletben kinetikus Jaffé módszerrel	36
24.	22510	Vesekő kémiai analízise	179
25.	22540	Vizelet üledék vizsgálat	64
26.	22552	Vizelet üledék alakos elemek meghatározása automatával	380
27.	22631	Széket vér kimutatása immunkémiai módszerrel	716
28.	22885	Alfa-amiláz meghatározása testnedvben	179
29.	23130	Glükóz terhelés	205
30.	24061	TSH meghatározása	600
31.	24171	Prolaktin meghatározása	939
32.	24500	LDH meghatározása	45
33.	24600	ASAT, GOT meghatározása	45
34.	24610	ALAT,SGPT meghatározása	45
35.	24620	CK meghatározása	116

36.	24640	GGT meghatározása	54
37.	24700	Alfa-amiláz meghatározása szérumban	179
38.	24702	Alfa-amiláz meghatározása vizeletben	179
39.	24710	Lipáz meghatározása vizeletben	223
40.	24720	Alkalikus foszfatáz meghatározása	36
41.	26252	Anti-streptolizin O titer kvantitatív meghatározása	500
42.	2628D	Helicobacter AT meghatározása	1342
43.	26620	CEA meghatározása	1046
44.	26625	CA-125	1879
45.	26626	CA-19-9	1673
46.	2662G	AFP meghatározása	805
47.	26640	Rheuma faktor kvantitatív meghatározása	734
48.	26690	Granulocita elleni antitest kimutatása	751
49.	26780	IgG meghatározása	421
50.	26788	IgA meghatározása	421
51.	2678A	IgM meghatározása	421
52.	28014	Vérkép automatával	150
53.	28041	Retikulocita számlálás automatával	357
54.	28210	Laboratóriumi vércsoport meghatározás	489
55.	28235	Ellenanyagszűrés (Papain LISS Coombs)	244
56.	28350	Vas meghatározása	71
57.	28360	Total transferrin meghatározása	300
58.	28390	Ferritin meghatározása	1000
59.	28494	Hgb A1c	1200
60.	28600	Vérzési idő meghatározása	71
61.	28620	Prothobin meghatározása	200
62.	28621	Aktivált parciális thromboplastin idő	267
63.	28810	Minőségi vérkép festése és kiértékelése	200
64.	28662	D-dimer kvantitatív meghatározása	3543
65.	24398	Total tesztoszteron	894

Dabas, 2024.06.12

  
 Klemencz György  
 Intézetvezető  


Dr. Bodó Ágnes  
 Laboratóriumi Főorvos





## DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

2370 DABAS, SZENT ISTVÁN TÉR 1/B. • Tel: 29/561 200  
POLGÁRMESTER@DABAS.HU WWW.DABAS.HU

**Tisztelt Polgármestertársam!**

Dabas Város Önkormányzata évtizedek óta fenntartója a térségi betegellátást szolgáló Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézetnek. Az intézmény a térségben élő több mint 67 ezer ember egészségügyi szakellátását biztosítja a mindennapokban magas színvonalon, hosszú várólisták nélkül. Mindezzel jelentősen hozzájárul térségünk lakosságának biztonságához és jó közérzetéhez.

Az intézetben működő Laborban évente több mint negyvenhatezer vizsgálatot végeznek, azaz a térség lakosságának több mint kétharmada évente egyszer igénybe veszi ezt a szolgáltatást. A Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelő és a Szakrendelő között létrejött finanszírozási szerződés havonta 3.565.399 pont teljesítményt engedélyez, amelyet 1,98 Ft-tal finanszíroz. Ezen a tervezett kereten felül a Laborban elvégzett vizsgálatok háromszoros pontszámot tesznek ki amelyet degresszióval finanszíroz a NEAK. Az ebből adódó bevételkiesés jelentős terhet jelent a Szakrendelő számára, amelyet pótolnunk kell, hiszen a költségek a vizsgálati számok növekedésével arányosan emelkednek. Az intézet vezetésével folytatott egyeztetések alapján a költségcsökkentésnek csak egy módja lehetséges, ha a vizsgálati számok csökkennek. Mindezzel a betegek kerülnének hátrányba, hiszen a jelenleg megszokott, gyors, szinte azonnali eredménnyel járó laborvizsgálatok helyett előjegyzéssel és várólista alapján lehetne a vizsgálaton részt venni. Mindezzel a diagnosztizálás és gyógyítás folyamata hosszabbodna meg, amelyet szakmailag nem tartunk elfogadhatónak.

A fentiekben leírtak miatt kereslek levelemmel, hogy önkormányzatotok támogatását kérjem az éves szinten felmerülő 13 millió forintos többletkiadás finanszírozásához. Javaslom, hogy a többletköltséget a települések lakosságszáma arányában osszuk el, így arányosan hozzájárulva ennek a lakosság számára jelentős szolgáltatásának zavartalan biztosításához.

Levelemhez mellékleten elküldöm intézményvezető asszony részletes szakmai összefoglalóját, valamint a többletköltség elosztására vonatkozó táblázatot.

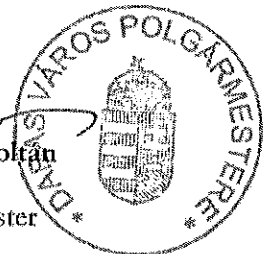
**Kérlek, hogy önkormányzatotok a soron következő testületi ülésen tűzze napirendre a Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet támogatásáról szóló javamatom és támogassátok az itt élők egészségbiztonsága érdekében kezdeményezésemet!**

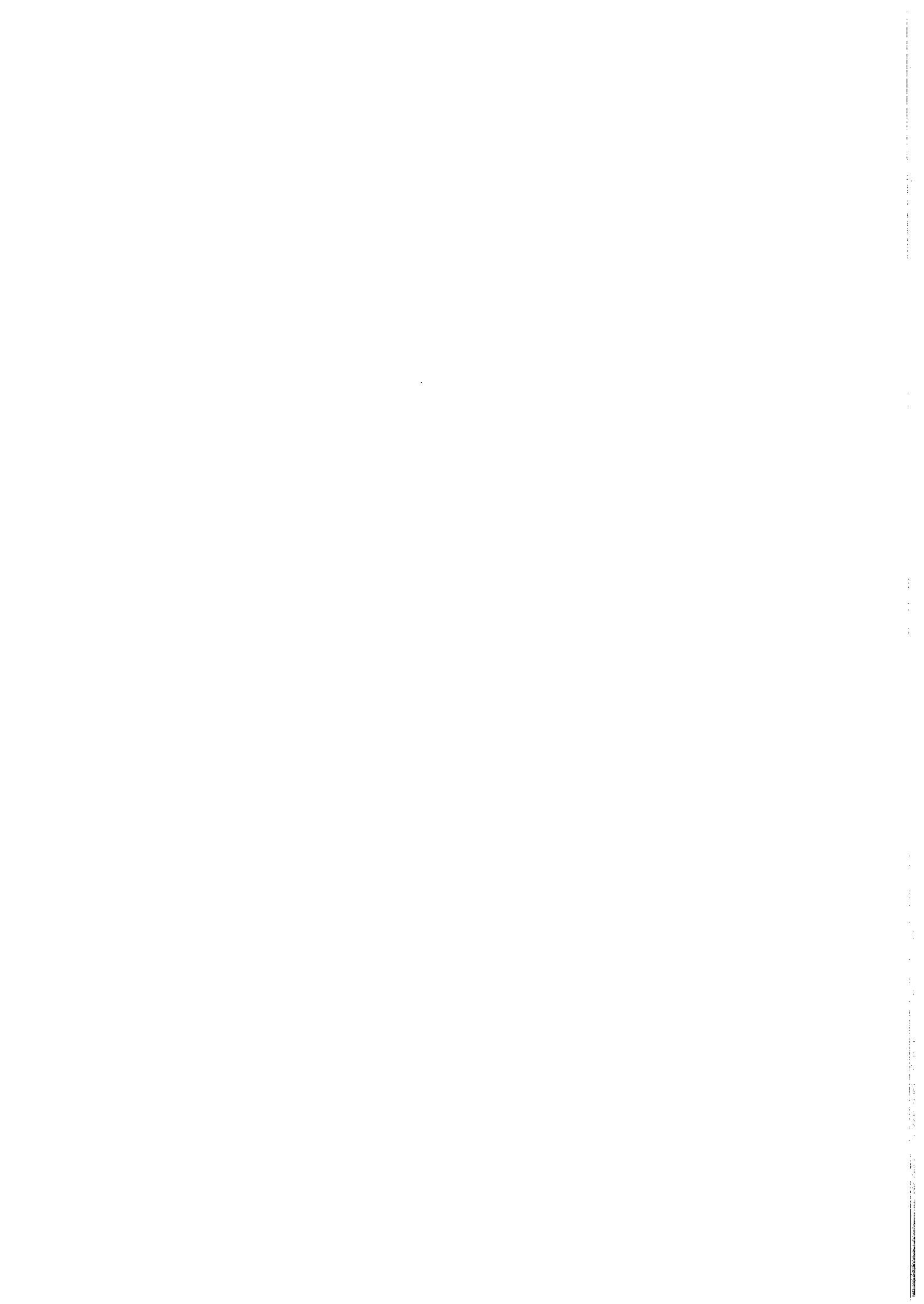
**Dabas, 2024. július 17.**

Öszinte tisztelettel,

  
Kőszegi Zoltán

polgármester





Település	Lakosságszám	Éves hozzájárulás összege	Hozzájárulás havi összege Ft/hónap/
		195	
Alsónémedi	5700	1111500	92625
Bugyi	5506	1073670	89472,5
Dabas	17 594	3430830	285902,5
Hernád	4 351	848445	70703,75
Inárcs	4 950	965250	80437,5
Kakucs	3 320	647400	53950
Ócsa	10 147	1978665	164888,75
Örkény	5 223	1018485	84873,75
Pusztavacs	1 308	255060	21255
Táborfalva	3 473	677235	56436,25
Tatárszentgyörgy	2 062	402090	33507,5
Újhartyán	2 912	567840	47320
Újlengyel	1 782	347490	28957,5
	<b>68 328</b>	<b>13323960</b>	<b>1110330</b>



# DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

## GAZDASÁGI BIZOTTSÁGA

Dabas, Szent István tér 1/b.

Szám: HIV/12- 287/2024.

### ELŐTERJESZTÉS

a Gyóni Református Egyházközség kérelméről

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Gyóni Református Egyházközség 2024. október 25-én támogatás iránti kérelemmel fordult Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testületéhez, melyben előadja, hogy az elmúlt hónapokban nem várt rendkívüli kiadásai keletkeztek, amelyek rendezéséhez kéri az önkormányzat segítségét. A támogatási kérelem az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy fogadja el az alábbi határozati javaslatot!

### HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete .....-t támogatást biztosít a Gyóni Református Egyházközség részére a rendkívüli kiadásai kifizetéséhez.  
Fedezete: általános tartalék.

Felhatalmazza a polgármestert a támogatási szerződés aláírására.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** azonnal

Dabas, 2024. november 20.

Kószegi Zoltán sk.  
polgármester

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

  
Rigóné dr. Roicsik Renáta  
jegyző

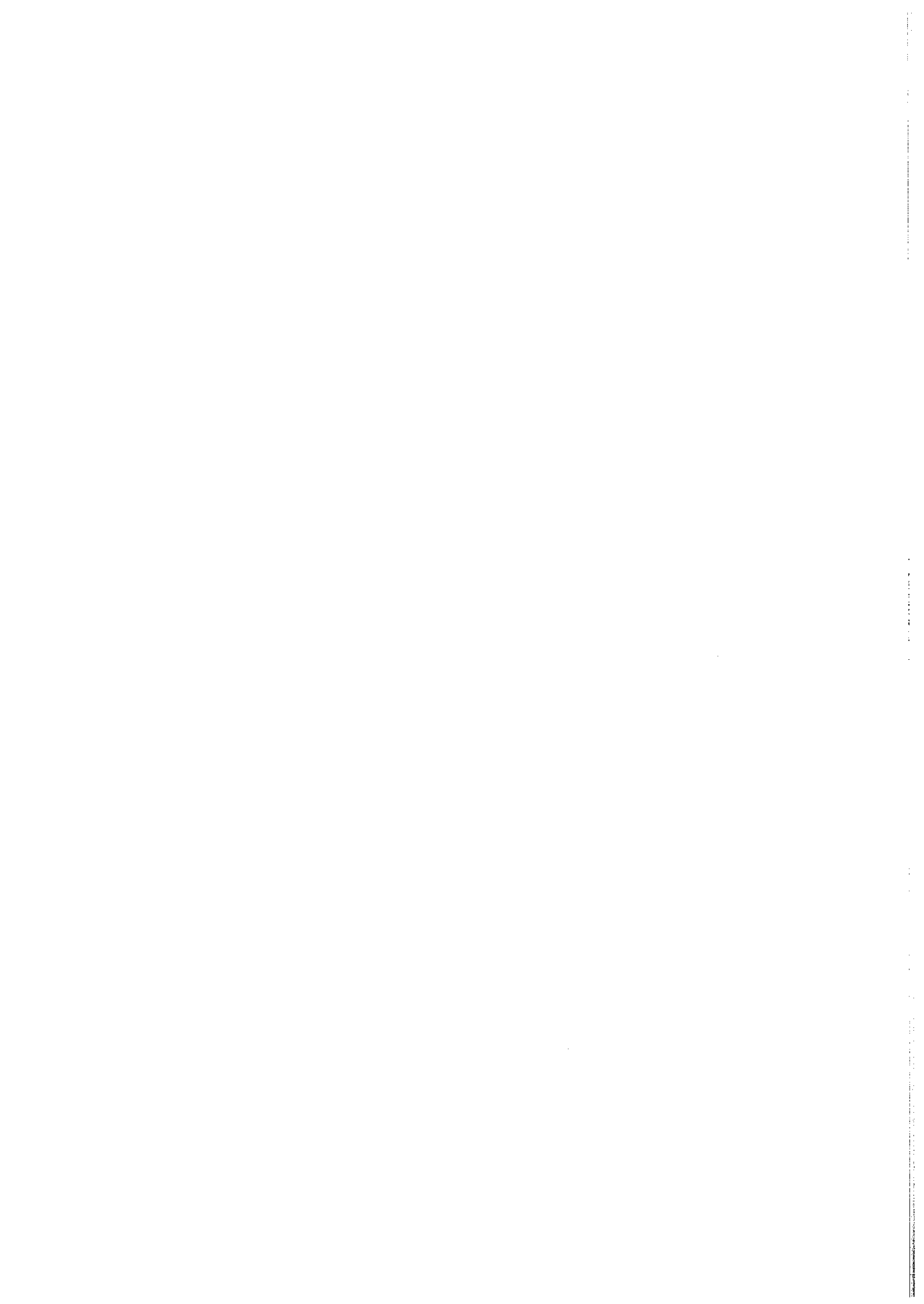
Az előterjesztést készítette: Feldman László alpolgármester

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

A határozatot kapja: Gazdasági Iroda

Gyóni Református Egyházközség



DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KŐSZEGI ZOLTÁN  
POLGÁRMESTER ÚR részére  
Tárgy: Kérelem, támogatás, segély

Ikt. 32.-2024. sz.

Igen tisztelt  
KŐSZEGI ZOLTÁN  
polgármester Úr!  
és  
KÉPVISELŐ TESTÜLET!

A Gyóni Református Egyházközség Presbitériuma és gyülekezete nevében fordulok azzal a tiszteletteljes kéréssel a polgármester Úrhoz és a Képviselő Testülethez, hogy legyenek szívesek rendkívüli segínyt, támogatást nyújtani az elmúlt hónapokban nem várt rendkívüli kiadásaink kompenzálására.

A többlet kiadásaink többek között a szolgálati gépkocsi jobb hátsó lámpájának cseréje volt. Sajnos a Bizosító annak ellenére, hogy van CASCO, nem kompenzálta a több, mint 100.000 Ft-os lámpát. A lámpa betörése önhibánkon kívül keletkezett.

Majd az éves gázszámlánkra 663.000 Ft-ot kell kifizetnünk. Ami abból adódott, hogy az éves lakósági átalányt, amit havonta fizet az Egyházközségünk elég minimálisra sikerült tervezni. Így az éves többlet fogyasztást pedig ki kell fizetnünk.

A gyülekezetünk áldozatkész szeretettel adakozik, hogy a tartozásunkat minél hamarabb rendezni tudjuk. Eddig 250.000 Ft jött be erre a célra. Amiért nagyon hálásak vagyunk.

Az elmúlt hétvégén pedig a parókia fürdőszabájában minden valószínűség szerint csőtörés történt, ami miatt a mellette lévő hálószoba fala alulról teljesen átázott. Ez nem egyik napról a másikra következett be. Sajnos hosszú ideig nem vettük észre, mivel a szekrény és az ágy is takarta azt a részt ahol az átázás keletkezett.

A szakember véleménye szerint a föld alatt lévő vízvezetékcsövek elhasználódtak.

Ezt a munkát haladéktalanul el kell végeznünk. A Biztosítónak bejelentettük a keletkezett kárt. A munka elvégzéséhez a Presbitérium által megbízott vízvezeték szerelőnek hivatalos árajánlatra is szüksége lesz, amit majd a Biztosítónak kell továbbítanunk.

Ami még fokozza Egyházközségünk nehézségeit, hogy 3. hónapja nem tudtam a fizetésemet sem felvenni emiatt a rendkívüli kiadások miatt.

Így fordulunk Önökhöz tisztelettel SOS kéréssel, abban a reményben, hogy egy rendkívüli segély és támogatás formájában segítségünkre tudnak lenni.,  
Hálásan köszönjük az eddigi nagylelkű anyagi támogatásaikat, amit nyújtottak a templomunk felújítási munkálataiban.


Bármilyen összegű támogatást hálás szívvel köszönünk!


A polgármester Úr és a képviselő testület munkájára Isten áldását és megtartó erejét kívánjuk!

DABAS-GYÓN, 2024. október 25.



Őszinte tisztelettel:

  
főgondnok

  
lelkipásztor

4  
2

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

HIV/12-299  
Szám: /2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Dabas VSE KC támogatásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Dabasi Kézilabda Club Városi Sportegyesület kérelmet nyújtott be, melyben előadja, hogy az OBO Arénát üzemeltető DRUKK Kft. üzemeltetési költségei jelentősen megnöttek elsősorban az energiaszolgáltatók drasztikus áremelése miatt, amit a működési költségek forrásának megpályázásánál még nem tudtak megigényelni, mivel annak alapja az előző bázis év. Mivel a megnövekedett költségekre a Dabas VSE KC forrásaiból kellett átcsoportosítani és a rezsiköltség hozzávetőlegesen 15.000.000,- Ft-tal fog többé kerülni az előző évhez képest, ezért a kapcsolódó számlák kiegyenlítésére 10.000.000,-, azaz Tízmillió forint működési előleg folyósítását kérik a 2025. évi költségvetés terhére. A kérelmet mellékelem.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy fogadja el a határozati javaslatot.

**HATÁROZATI JAVASLAT**

Dabas Város Önkormányzatának Gazdasági Bizottsága javasolja a Tisztelt Képviselő testületnek, hogy fogadja el a Dabasi Kézilabda Club Városi Sportegyesület kérelmét és támogassa az egyesületet az OBO Aréna drasztikusan megnövekedett üzemeltetési költségei miatt 10.000.000,-, azaz Tízmillió forint működési előleg folyósításával a 2025. évi költségvetés terhére.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy fogadja el a határozati javaslatot.

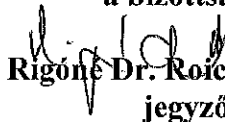
**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

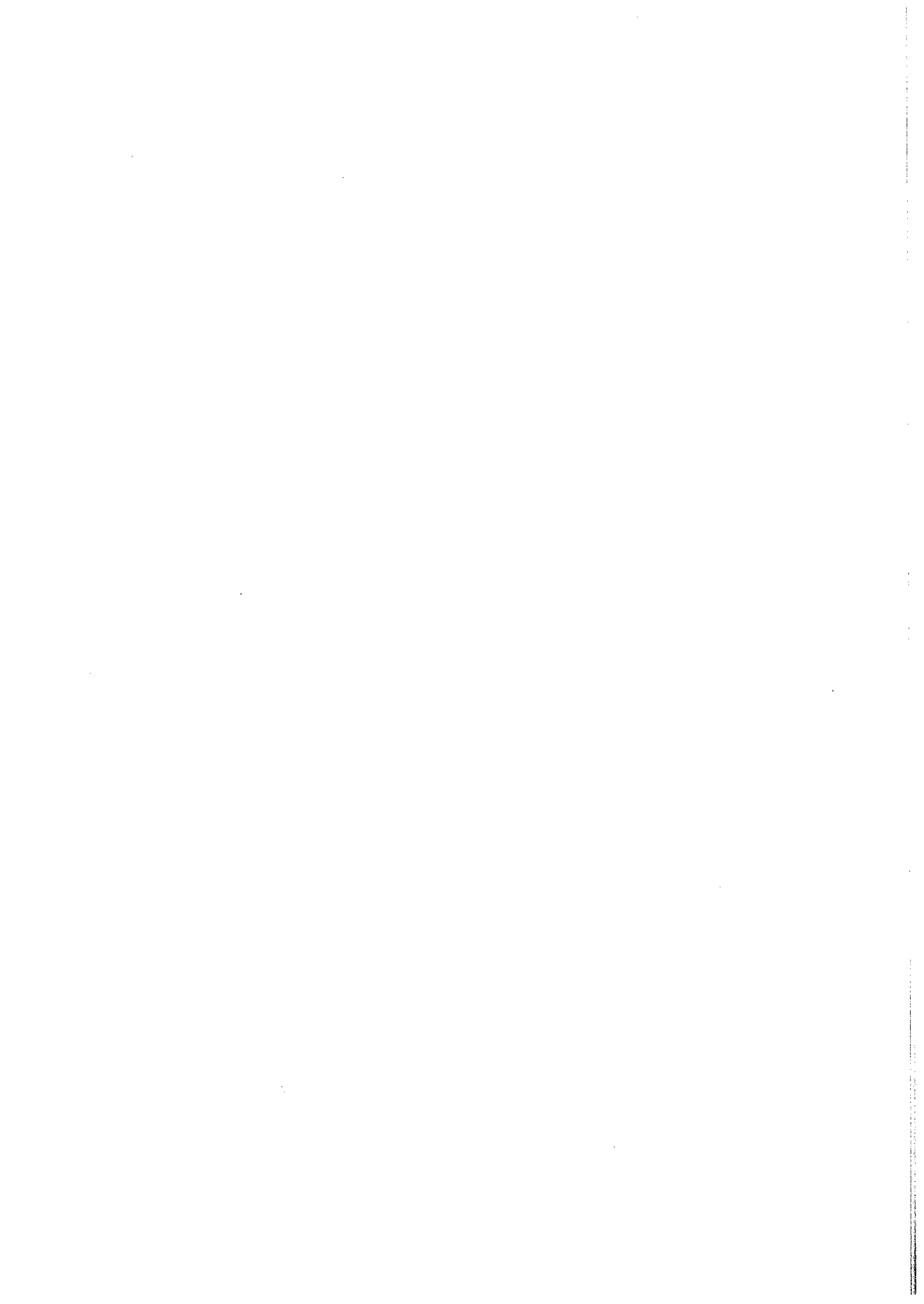
**Dabas, 2024. 11. 27.**

**Bennárik Ferenc sk  
a bizottság elnöke**

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

  
**Rigóné Dr. Roicsik Renáta  
jegyző**

Az előterjesztést tárgyalja a Gazdasági Bizottság  
Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda Bábel Melinda  
Az előterjesztés nyilvános ülésen tárgyalható.  
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.  
Határozatot kapják: Gazdasági Iroda, Dabasi Kézilabda Club Városi Sportegyesület



# Tisztelt Polgármester Úr!

Ezúton kérem Önt, hogy a dabasi kézilabdázás szervezetei számára a jövő évi működési támogatás terhére 10.000.000 forint **működési előleget** folyósítani szíveskedjen.

Az OBO Arénát a DRUKK Kft üzemelteti. Az üzemeltetés költségeit egyrészt a saját bevétel, másrészt a TAO forrás biztosítja. A TAO pályázati forrás összege a működési jogcímre, az előző évi bázis alapján igényelhető. A pályázat beadása után két szolgáltató, a DAKÖV Kft, valamint az MVM energiaszolgáltató emelte meg jelentősen a szolgáltatás díjait. A Daköv Kft tízszeres, az MVM kétszeres áron szolgáltat a tervezetthez képest. Ennek következtében az OBO Aréna rezsiköltsége a tavalyi összeghez képest, legalább 15.000.000 forinttal fog többé kerülni, melynek előteremtését eddig a működési költségeiből fedezte a Kft, de ez a forrás novemberre elfogyott, illetve a számlák és a fizetések kiegyenlítésére a 10.000.000 forintot a Dabas VSE KC forrásaiból kellett átcsoportosítani.

A fentiek alapján kérem, hogy **működési kiadásként** az Önkormányzat 10.000.000 forintot a Dabas VSE KC számára folyósítani szíveskedjen.

Dabas, 2024.11.25.

Tisztelettel:

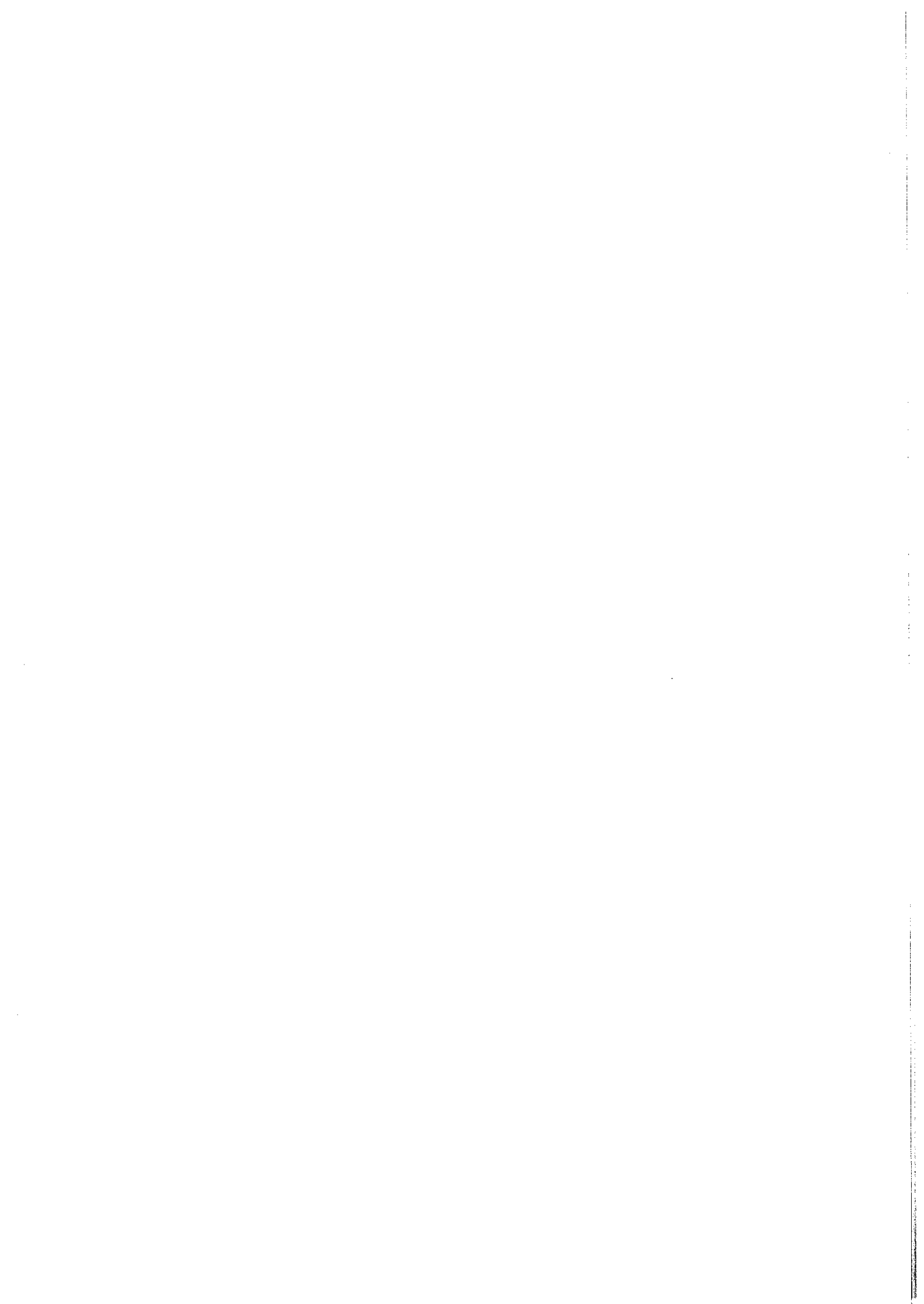


Prohászka Csaba

elnök

**Dabasi Kézilabda Club  
Városi Sportegyesület**

2370 Dabas, Iskola utca 5.  
Adószám: 18692598-2-13  
Banksz.: 65500044-31149644-53000004



**DABAS Város ÖNKORMÁNYZATÁNAK**  
**Gazdasági Bizottság**  
**2370 Dabas, Szent István tér 1/b**

---

HIV/12-288/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

Vak Bottyán utcai ingatlanok értékesítésének ügye

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**I.**

**Bukovszki Péter** (lakcím: 2371 Dabas, Vak Bottyán u. 5. sz. alatti lakos kérelemmel fordult a T. Képviselő-testülethez, miszerint a dabasi 7912 hrsz.-ú, 905 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű és a 7913 hrsz.-ú, 884 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlant megkívánja vásárolni az Önkormányzattól gyermekei számára. A területet évtizedek óta bérlí az Önkormányzattól. A vételár 50-50%-át szerződéskor, a fennmaradó részeket pedig 6 hónapon belül kívánja megtéríteni.

Hivatalos értékbecslés alapján a Vak Bottyán utcában lévő önkormányzati tulajdonú 7901-7918 hrsz.-ú ingatlanok értéke nettó 11 000 Ft/m<sup>2</sup>. A város csak dabasi lakosoknak szeretné értékesíteni az ingatlanait. Az Önkormányzat nem szeretné, ha a vevők nyereségből vásárolnák meg az ingatlant és azt rövid időn belül sokkal nagyobb értékben továbbadnák, ha mégis szükségessé válna az ingatlan értékesítése 5 éven belül, úgy azt csak az Önkormányzatnak adhatnák el a vételár + infláció értékében.

Fent nevezet ingatlanok tekintetében a javasolható vételár bruttó 14 000 Ft/m<sup>2</sup>, azaz a 7912 hrsz.-ú ingatlan bruttó 12 670 000 Ft, a 7913 hrsz.-ú ingatlan bruttó 12 376 000 Ft.

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

**1.Határozati javaslat**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **hozzájárul** a dabasi 7912 hrsz.-ú, 905 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű és a 7913 hrsz.-ú, 884 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítéséhez.

A vételár bruttó 14 000 Ft/m<sup>2</sup>, azaz a 7912 hrsz.-ú ingatlan bruttó 12 670 000 Ft, a 7913 hrsz.-ú ingatlan bruttó 12 376 000 Ft, melyek 50 %-át szerződéskötéskor szükséges kiegyenlíteni, a fennmaradó vételárakat pedig 6 hónapon belül.

Az ingatlanokra elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre, ill. visszavásárlási jog.

Felhatalmazza a Polgármester Urat a szerződések aláírására, és hozzájárul a változások ingatlan-nyilvántartási átjegyzéséhez.

A szerződés készítésének költségeit a vevő viseli.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

Dabas, 2024. november 21.

Kőszegi Zoltán  
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Rigóné dr. Roicsik Renáta  
jegyző

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**

II.

**Kosiba Tibor**, 2371 Dabas, Vak Bottyán u. 13. sz. alatti lakos kérelemmel fordult a T. Képviselő-testülethez, miszerint a dabasi 7909 hrsz.-ú, 1111 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlant megkívánja vásárolni az Önkormányzattól. A vételár 50%-át szerződéskor, a fennmaradó részt pedig 6 hónapon belül kívánja megtéríteni.

Hivatalos értékbecslés alapján a Vak Bottyán utcában lévő önkormányzati tulajdonú 7901-7918 hrsz.-ú ingatlanok értéke nettó 11 000 Ft/m<sup>2</sup>. A város csak dabasi lakosoknak szeretné értékesíteni az ingatlanait. Az Önkormányzat nem szeretné, ha a vevők nyereségből vásárolnák meg az ingatlant és azt rövid időn belül sokkal nagyobb értékben továbbadnák, ha mégis szükségessé válna az ingatlan értékesítése 5 éven belül, úgy azt csak az Önkormányzatnak adhatnák el a vételár + infláció értékében.

Fent nevezet ingatlan tekintetében a javasolható vételár bruttó 14 000 Ft/m<sup>2</sup>, azaz a 7909 hrsz.-ú ingatlan bruttó 15 554 000 Ft.

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

## **2.Határozati javaslat**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **hozzájárul** a dabasi 7909 hrsz.-ú, 1111 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítéséhez.

A vételár bruttó 14 000 Ft/m<sup>2</sup>, azaz bruttó 15 554 000 Ft, mely 50 %-át szerződéskötéskor szükséges kiegyenlíteni, a fennmaradó vételárakat pedig 6 hónapon belül.

Az ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre, ill. visszavásárlási jog.

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

A szerződés készítésének költségeit a vevő viseli.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

Dabas, 2024. november 21.

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Kőszegi Zoltán sk  
polgármester  
Rigóné dr. Roicsik Renáta  
jegyző

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

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

III.

**Madarász Mária**, 2371 Dabas, Patak u. 4. sz. allati lakos kérelemmel fordult a T. Képviselő-testülethez, miszerint a dabasi 7905 hrsz.-ú, 900 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlant megkívánja vásárolni az Önkormányzattól gyermekei részére.

Hivatalos értékbecslés alapján a Vak Bottyán utcában lévő önkormányzati tulajdonú 7901-7918 hrsz.-ú ingatlanok értéke nettó 11 000 Ft/m<sup>2</sup>. A város csak dabasi lakosoknak szeretné értékesíteni az ingatlanait. Az Önkormányzat nem szeretné, ha a vevők nyereségből vásárolnák meg az ingatlant és azt rövid időn belül sokkal nagyobb értékben továbbadnák, ha mégis szükségessé válna az ingatlan értékesítése 5 éven belül, úgy azt csak az Önkormányzatnak adhatnák el a vételár + infláció értékében.

Fent nevezet ingatlan tekintetében a javasolható vételár bruttó 14 000 Ft/m<sup>2</sup>, azaz a 7905 hrsz.-ú ingatlan bruttó 12 600 000 Ft.

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

### **3.Határozati javaslat**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **hozzájárul** a dabasi 7905 hrsz.-ú, 900 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítéséhez.

A vételár bruttó 14 000 Ft/m<sup>2</sup>, azaz bruttó 12 600 000 Ft, melyet szerződéskötéskor szükséges kiegyenlíteni.

Az ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalom kerülj bejegyzésre, ill. visszavásárlási jog.

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

A szerződés készítésének költségeit a vevő viseli.

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** polgármester

**Dabas, 2024. november 21.**

**Kőszegi Zoltán sk.**  
polgármester

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

**Rigóné dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda  
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.  
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

## Tisztelt Képviselő-testület!

IV.

**Czuprák-Susan Ivett**, 2371 Dabas, Patak u. 10. sz. alatti lakos kérelemmel fordult a T. Képviselő-testülethez, miszerint a dabasi 7915 hrsz.-ú, 1110 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlant megkívánja vásárolni az Önkormányzattól gyermekei részére.

Hivatalos értékbecslés alapján a Vak Bottyán utcában lévő önkormányzati tulajdonú 7901-7918 hrsz.-ú ingatlanok értéke nettó 11 000 Ft/m<sup>2</sup>. A város csak dabasi lakosoknak szeretné értékesíteni az ingatlanait. Az Önkormányzat nem szeretné, ha a vevők nyereségből vásárolnák meg az ingatlant és azt rövid időn belül sokkal nagyobb értékben továbbadnák, ha mégis szükségessé válna az ingatlan értékesítése 5 éven belül, úgy azt csak az Önkormányzatnak adhatnák el a vételár + infláció értékében.

Fent nevezet ingatlan tekintetében a javasolható vételár bruttó 14 000 Ft/m<sup>2</sup>, azaz a 7915 hrsz.-ú ingatlan bruttó 15 540 000 Ft.

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

### 4.Határozati javaslat

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a dabasi 7915 hrsz.-ú, 1110 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítéséhez.

A vételár bruttó 14 000 Ft/m<sup>2</sup>, azaz bruttó 15 540 000 Ft, melyet szerződéskötéskor szükséges kiegyenlíteni.

Az ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre, ill. visszavásárlási jog.

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

A szerződés készítésének költségeit a vevő viseli.

**Határidő:** azonnal

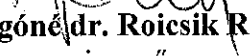
**Felelős:** polgármester

**Dabas, 2024. november 21.**

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

**Kőszegi Zoltán sk.**

polgármester

  
**Rigóné dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

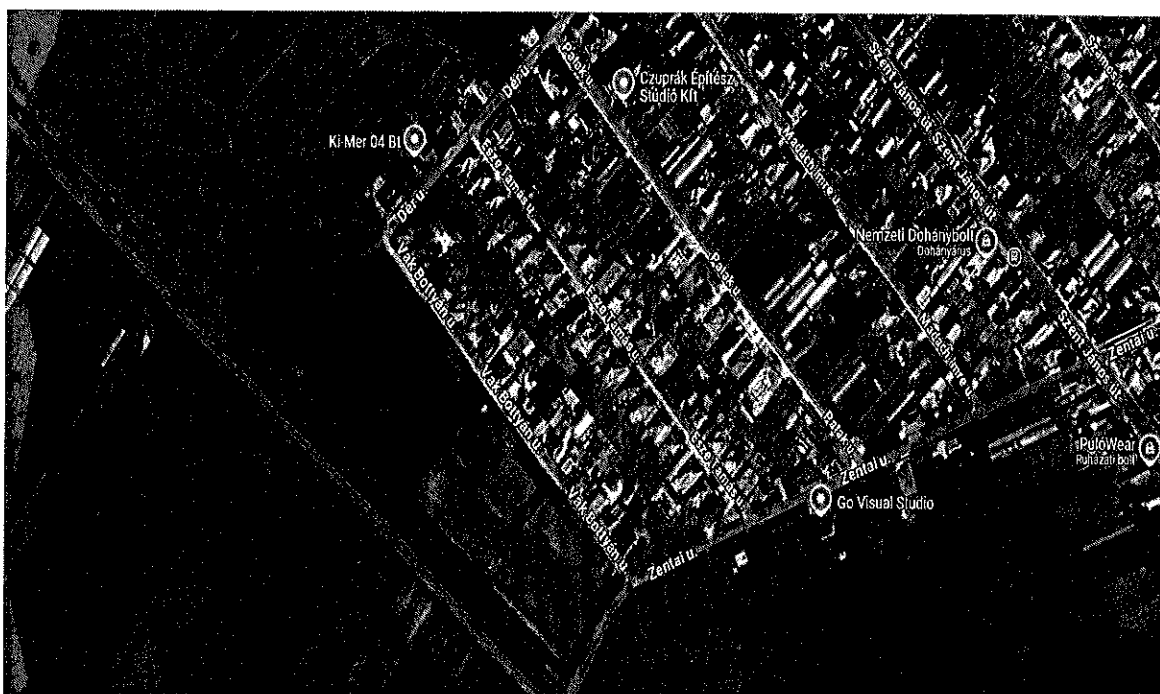




# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2370 Dabas, Vak Bottyán u. 7905 HRSZ alatti ingatlan forgalmi értékének  
megállapítása (7905 hrsz)

**Tulajdonos:** Dabas Város Önkormányzata (1/1)



Készítette:

Miklovicz Szilvia értékbecslő

+ 36 30 646 44 53

Az értékelés kelte: 2024. október 28.

Készült: 2 eredeti példányban – 1 példány megrendelőnél, 1 példány irattár



**MIKLOVICZ SZILVIA**

**ÉRTÉKBECSLŐ**

## I. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelés célja: forgalmi érték megállapítása

Az értékelés módszere: piaci összehasonlító módszer

Helyszíni szemle időpontja: 2024. október 28.

### Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	2370 Dabas, Vak Bottyán utca 7905 hrsz.
Az ingatlan helyrajzi száma:	7905 hrsz
Az ingatlan nagysága:	900 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Dabas Város Önkormányzata (1/1)
Bejegyzett jogok/terhek:	46772/2009.11.19. számon az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára vezetékjog került bejegyzésre.

**A megállapított forgalmi érték: 9.900.000 Ft azaz kilencmillió kilencszázezer forint!**

Az értékelési bizonyítvány szervesen együtt kezelendő az értékbecslésben leírt tartalmakkal.

„A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt Vevő és egy érdekelt Eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”

**A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz!**

## II. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

A megrendelő megbízása alapján feladatom a 2370 Dabas, Vak Bottyán u. 7905 hrsz alatt található „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása az ingatlan megvásárlása céljából.

### 1.1./ Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Dabas Város Önkormányzata

A megrendelő címe: 2370 Dabas, Szent István tér 1/B.

Kapcsolattartó: Csonkáné Balog Piroska

Telefonszám: 29/561-250

### 1.2./ Helyszíni szemle, értékelés lefolytatása

Az értékbecslést az alábbi dokumentumok begyűjtésével és vizsgálatával kezdtem:

- TAKANET rendszerből lekért tulajdoni lap
- térkép másolat

Az ingatlan helyszíni szemlét 2024. október 28. napján tartottam meg.

A szemle során megvizsgáltam az ingatlan környezetét, adottságait, felmértem az ingatlan paramétereit. Tájékozódtem a környezetében hasonló funkcióval rendelkező ingatlanok paramétereiről.

### III. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

#### **Fekvése**

---

Pest vármegye délkeleti részén, a Pesti-síkság és a Kiskunság találkozásánál fekszik. A mai város a területén korábban létezett négy falu (Gyón, Alsódabas, Felsődabas és Sári), illetve két, mára belterületté átalakult tanyacsoport (Dabasi Szőlők és Sáribesnyő) összevonásával jött létre. Dabas mintegy 15 kilométer hosszan nyúlik el a Budapestet Kecskeméttel összekötő 5-ös főút mentén. Északi részei a Pesti-síkságon, míg déli területei a kiskunsági homokhátságon fekszenek. A település nyugati határában ér véget a Duna–Tisza-csatorna.

#### **Közlekedés**

---

Legfontosabb útvonala az 5-ös főút, amely északnyugat-délkeleti irányban végighúzódik a teljes területén, összeköttetést biztosítva úgy Budapest, mint a délebbre eső nagyobb alföldi városok (Kecskemét, Szeged) felé, miközben a lakott területeit mégis csak súrolja, azokat keletről elkerüli. A várost alkotó, egykor önálló községek központjain a Taksonytól Bugyin át idáig, majd Tatárszentgyörgyön keresztül egészen Kecskeméig vezető 5202-es út húzódik végig, ez tekinthető Dabas tényleges főutcájának. Fontos útvonala a 4606-os út is, amely Pilissel és a 4-es főút térségével kapcsolja össze. Érinti még a területét a 4604-es út, amely Ócsa felé biztosít összeköttetést, illetve jó néhány további, öt számjegyű út, amelyek a környező településekkel és tanyákkal kötik össze. Fontos szerepet tölt be Dabas közúti közlekedésében az M5-ös autópálya is, amely ugyan a közigazgatási területét nem érinti, de viszonylag kis távolságban húzódik tőle, és a szomszédos Újhartyánban csomóponttal rendelkezik.

A várost érintő autóbuszvonalak egyrészt Budapesttel és Kecskeméttel, másrészt a környező településekkel biztosítanak közlekedési kapcsolatokat.

A hazai vasútvonalak közül Dabast a Budapest–Lajosmizse–Kecskemét-vasútvonal érinti, amelynek egy állomása (Dabas vasútállomás) és egy megállóhelye (Gyón megállóhely) van a város területén. Budapest és Lajosmizse felé járnak személyvonatok.

**Az ingatlan Dabas központi városrészen helyezkedik el, az 5. számú főút közelében található.**

A városrészen a teljes közműhálózat kiépítésre került, az utak nagyrésze burkolt felületűek.

Az ingatlan lakóövezetben helyezkedik el, ipari létesítmények a településrészen nem találhatóak.

#### **IV. AZ INGATLAN LEÍRÁSA**

A telek szabályos téglalap alakú, síkfelületű telek újjépítésű lakóházak szomszédságában. Bekerítve nincsen. Megközelítése földútról lehetséges. A városrész központja a telektől 1 km-es távolságon belül érhető el.

Övezeti besorolás: Lke-2.

A telken jelenleg közművek nem találhatóak, villany, gáz, csatorna, víz közmű az utcában. A rendezési terven a terület lakóövezet.

#### **V. AZ INGATLAN MEGKÖZELÍTÉSE**

- 5. számú főútról autóbusszal (1500 m-es távolságon belül)
- Helyi buszjáratokkal (1 km-es körzeten belül)

#### **VI. KÖZINTÉZMÉNYI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS ELLÁTOTTSÁG**

Dabas város közintézményi és infrastrukturális ellátottsága jó. Rendszeres vasúti és autóbussz közlekedés áll a lakosság rendelkezésére, továbbá kiépült a teljes közműhálózat, főbb forgalmas utak mellett a kerékpárút, valamint a mellékutcák 98%-a aszfalt burkolattal ellátott, dinamikus és folyamatosan fejlődő város.

A város az alábbiakban felsorolt közintézményekkel és infrastruktúrával ellátott:

- Polgármesteri Hivatal
- Kormányablak
- Általános Iskolák
- Óvodák
- Szakgimnázium

- Gimnázium
- Háziorvosi szolgálat
- Gyermekorvosi szolgálat
- Védőnői szolgálat
- Családsegítő szolgálat
- Nevelési Tanácsadó
- Mentőállomás
- Tűzoltóság
- Rendőrkapitányság
- Posták
- Bíróság
- Földhivatal
- Buszmegállók
- Vasútállomások
- Templomok
- Bevásárló központok
- Üzletek
- Gyógyszertárak
- Szakorvosi Rendelőintézet

## **VII. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE**

Az ingatlan jelenlegi gazdasági, Dabas ingatlanforgalmi helyzete az utóbbi évekre nézve fellendülőben van. Legnagyobb kereslet a lakásokra és a kisebb értékű házas ingatlanokra mutatkozik, a nagyobb értékű ingatlanok közül pedig azok keresettek, melyek azonnal beköltözhetőek vagy csak kis mértékben szorul felújításra, továbbá az építőipar is nagymértékben fellendült az utóbbi években – a magasan elszálló építőanyag áráktól függetlenül -, a Kormány által hozott családi kedvezményeknek köszönhetően. A nagyobb kereslet következtében a lakások, és telkek ára jelentősen emelkedett.

A lakóövezeti telkek a városrészen és annak környékén átlagosan 10.000-15.000 Ft/m<sup>2</sup> áron értékesíthetők. A telkek a környéken 10-15 millió Ft áron cserélnek gazdát. A tárgyingatlannal kapcsolatban elmondható, hogy központhoz közeli részen, lakóházak szomszédságában helyezkedik el.

## VIII. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó 4/2021. (II.2.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) számú PM rendelet előírásainak.

### Az értékelés megállapítása „Piaci összehasonlító adatokon” alapuló értékelés.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítás azon jellemzők alapján történik, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás naprakész összehasonlító adatok birtokában jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok (lakás, lakóház, nyaraló, stb.) értékelésénél szokásos.

### A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
3. Fajlagos alapérték meghatározása
4. Az értékmodosító tényezők elemzése
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

### **A végső érték számítása a fajlagos alapérték és az ingatlan méretének szorzataként:**

Az így kiszámított piaci érték pedig az az ár, amely egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételhez ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra;
- meghirdetése széles nyilvánosság előtt történik;
- átlagostól eltérő, speciális vételi ajánlatra nem kerül sor.

## **IX. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA**

Az összehasonlító adatok mindegyike belterületi ingatlan. A besorolásuk és használatuk is hasonló a tárgyingatlanokéhoz.

Az eltéréseket a következő szempontok alapján korrigáltam:

- ingatlanok elhelyezkedése, művelési ága
- környezet infrastruktúrája
- beépíthetőség
- telekterület
- megközelítés
- oszthatóság
- bekerítettség, növényzet
- települések árszínvonala

A korrigált fajlagos ár és a terület szorzata adta meg az ingatlan forgalmi értékét.

Értéknövelő tényezők:

- új építésű lakóövezet
- csak kismértékű lejtésű terület
- könnyen közművesíthető

Értékcsökkentő tényezők:

- városközponttól való távolság
- nem bekerített

Az alábbi ingatlanok az értékelt telekkel megközelítően azonos jellegű, nagyságú lakótelkek. A felhasznált adatok kínálati árak. A várható eladási ár ennél átlagosan 10%-20%-al kevesebb az alábbiak alapján:

**Ingyan-forgalmazói rendszerben lévő adatok (kínálatai):**

	1. Dabas	2. Dabas	3. Dabas
Kínálati ár:	13.500.000 Ft	10.500.000 Ft	13.900.000 Ft
Területe:	1100 m <sup>2</sup>	825 m <sup>2</sup>	1180 m <sup>2</sup>
Elhelyezkedése:	lakóövezeti	lakóövezeti	lakóövezeti
Elhelyezkedése:	lakóövezeti	lakóövezeti	lakóövezeti
Közművek:	víz, csatorna telken belül; villany, gáz az utcában	csatorna telken belül; víz, villany gáz az utcában	víz, csatorna telken belül; villany, gáz az utcában

Ingyanérték: 12.272 Ft/m<sup>2</sup>      12.727 Ft/m<sup>2</sup>      11.780 Ft/m<sup>2</sup>

**Korrigált fajlagos ingatlan értéke: 12.833 Ft/m<sup>2</sup>**

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezőket figyelembe véve a Korrekció mértéke: **-10%**

**A földterület fajlagos piaci értéke a korrekciók figyelembevételével:**

$$12.259 \text{ Ft} \quad \times \quad 90\% \quad = \quad 11.033 \text{ Ft/m}^2$$

Értékelendő telek nagysága X korrigált fajlagos ingatlan értékkel:

$$900 \text{ m}^2 \quad \times \quad 11.000 \text{ Ft} = 9.900.000 \text{ Ft}$$

~ 9.900.000 Ft, azaz kilencmillió-kilencszázezer forint

Mellékletek:

- tulajdoni lap
- térkép másolat

Dabas, 2024. október 28.



Miklovicz Szilvia  
értékbecslő

### Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatok.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettem, továbbá feltételeztem, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalok felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyok kötelezhető jelen tanulmány térítésmentes újra írására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésemben hozzáértő, felelős, a „jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztem.
- Az értékbecslésben mellékletként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztem, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásomnak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartom rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem rendelkezem. A helyszíni szemle szemrevételezés során történt.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalok.
- Jelen értékbecslét nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért. Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. Az értékbecslőnek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre alkalmas anyagokat.

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2370 Dabas, Vak Bottyán u. 7909 HRSZ alatti ingatlan forgalmi értékének  
megállapítása (7909 hrsz)

Tulajdonos: Dabas Város Önkormányzata (1/1)



Készítette:

Miklovicz Szilvia értékbecslő

+ 36 30 646 44 53

Az értékelés kelte: 2024. október 28.

Készült: 2 eredeti példányban – 1 példány megrendelőnél, 1 példány irattár



**MIKLOVICZ SZILVIA**

**ÉRTÉKBECSLŐ**

## I. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelés célja: forgalmi érték megállapítása

Az értékelés módszere: piaci összehasonlító módszer

Helyszíni szemle időpontja: 2024. október 28.

### Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	2370 Dabas, Vak Bottyán utca 7909 hrsz.
Az ingatlan helyrajzi száma:	7909 hrsz
Az ingatlan nagysága:	1111 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Dabas Város Önkormányzata (1/1)
Bejegyzett jogok/terhek:	46772/2009.11.19. számon az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára vezetékjog került bejegyzésre.

**A megállapított forgalmi érték: 12.200.000 Ft, azaz tizenkettőmillió-kettőszázezer forint.**

Az értékelési bizonyítvány szervesen együtt kezelendő az értékbecslésben leírt tartalmakkal.

„A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt Vevő és egy érdekelt Eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”

**A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz!**

## II. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

A megrendelő megbízása alapján feladatom a 2370 Dabas, Vak Bottyán u. 7909 hrsz alatt található „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása az ingatlan megvásárlása céljából.

### 1.1./ Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Dabas Város Önkormányzata

A megrendelő címe: 2370 Dabas, Szent István tér 1/B.

Kapcsolattartó: Csonkáné Balog Piroska

Telefonszám: 29/561-250

### 1.2./ Helyszíni szemle, értékelés lefolytatása

Az értékbecslést az alábbi dokumentumok begyűjtésével és vizsgálatával kezdtem:

- TAKANET rendszerből lekért tulajdoni lap
- térkép másolat

Az ingatlan helyszíni szemlét 2024. október 28. napján tartottam meg.

A szemle során megvizsgáltam az ingatlan környezetét, adottságait, felmértem az ingatlan paramétereit. Tájékoztam a környezetében hasonló funkcióval rendelkező ingatlanok paramétereiről.

### III. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

#### **Fekvése**

---

Pest vármegye délkeleti részén, a Pesti-síkság és a Kiskunság találkozásánál fekszik. A mai város a területén korábban létezett négy falu (Gyón, Alsódabas, Felsődabas és Sári), illetve két, mára belterületté átalakult tanyacsoport (Dabasi Szőlők és Sáribesnyő) összevonásával jött létre. Dabas mintegy 15 kilométer hosszan nyúlik el a Budapestet Kecskeméttel összekötő 5-ös főút mentén. Északi részei a Pesti-síkságon, míg déli területei a kiskunsági homokhátságon fekszenek. A település nyugati határában ér véget a Duna–Tisza-csatorna.

#### **Közlekedés**

---

Legfontosabb útvonala az 5-ös főút, amely északnyugat-délkeleti irányban végighúzódik a teljes területén, összeköttetést biztosítva úgy Budapest, mint a délebbre eső nagyobb alföldi városok (Kecskemét, Szeged) felé, miközben a lakott területeit mégis csak súrolja, azokat keletről elkerüli. A várost alkotó, egykor önálló községek központjain a Taksonytól Bugyin át idáig, majd Tatárszentgyörgyön keresztül egészen Kecskemétség vezető 5202-es út húzódik végig, ez tekinthető Dabas tényleges főutcájának. Fontos útvonala a 4606-os út is, amely Pilissel és a 4-es főút térségével kapcsolja össze. Érinti még a területét a 4604-es út, amely Ócsa felé biztosít összeköttetést, illetve jó néhány további, öt számjegyű út, amelyek a környező településekkel és tanyákkal kötik össze. Fontos szerepet tölt be Dabas közúti közlekedésében az M5-ös autópálya is, amely ugyan a közigazgatási területét nem érinti, de viszonylag kis távolságban húzódik tőle, és a szomszédos Újhartyánban csomóponttal rendelkezik.

A várost érintő autóbuszvonalak egyrészt Budapesttel és Kecskeméttel, másrészt a környező településekkel biztosítanak közlekedési kapcsolatokat.

A hazai vasútvonalak közül Dabast a Budapest–Lajosmizse–Kecskemét-vasútvonal érinti, amelynek egy állomása (Dabas vasútállomás) és egy megállóhelye (Gyón megállóhely) van a város területén. Budapest és Lajosmizse felé járnak személyvonatok.

**Az ingatlan Dabas központi városrészen helyezkedik el, az 5. számú főút közelében található.**

A városrészen a teljes közműhálózat kiépítésre került, az utak nagyrésze burkolt felületűek.

Az ingatlan lakóövezetben helyezkedik el, ipari létesítmények a településrészen nem találhatóak.

#### **IV. AZ INGATLAN LEÍRÁSA**

A telek szabályos téglalap alakú, síkfelületű telek újjépítésű lakóházak szomszédságában. Bekerítve nincsen. Megközelítése földútról lehetséges. A városrész központja a telektől 1 km-es távolságon belül érhető el.

Övezeti besorolás: Lke-2.

A telken jelenleg közművek nem találhatóak, villany, gáz, csatorna, víz közmű az utcában. A rendezési terven a terület lakóövezet.

#### **V. AZ INGATLAN MEGKÖZELÍTÉSE**

- 5. számú főútról autóbusszal (1500 m-es távolságon belül)
- Helyi buszjáratokkal (1 km-es körzeten belül)

#### **VI. KÖZINTÉZMÉNYI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS ELLÁTOTSÁG**

Dabas város közintézményi és infrastrukturális ellátottsága jó. Rendszeres vasúti és autóbusz közlekedés áll a lakosság rendelkezésére, továbbá kiépült a teljes közműhálózat, főbb forgalmas utak mellett a kerékpárút, valamint a mellékutcák 98%-a aszfalt burkolattal ellátott, dinamikus és folyamatosan fejlődő város.

A város az alábbiakban felsorolt közintézményekkel és infrastruktúrával ellátott:

- Polgármesteri Hivatal
- Kormányablak
- Általános Iskolák
- Óvodák
- Szakgimnázium

- Gimnázium
- Háziorvosi szolgálat
- Gyermekorvosi szolgálat
- Védőnői szolgálat
- Családsegítő szolgálat
- Nevelési Tanácsadó
- Mentőállomás
- Tűzoltóság
- Rendőrkapitányság
- Posták
- Bíróság
- Földhivatal
- Buszmegállók
- Vasútállomások
- Templomok
- Bevásárló központok
- Üzletek
- Gyógyszertárak
- Szakorvosi Rendelőintézet

## VII. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan jelenlegi gazdasági, Dabas ingatlanforgalmi helyzete az utóbbi évekre nézve fellendülőben van. Legnagyobb kereslet a lakásokra és a kisebb értékű házas ingatlanokra mutatkozik, a nagyobb értékű ingatlanok közül pedig azok keresettek, melyek azonnal beköltözhetőek vagy csak kis mértékben szorul felújításra, továbbá az építőipar is nagymértékben fellendült az utóbbi években – a magasan elszálló építőanyag áraktól függetlenül -, a Kormány által hozott családi kedvezményeknek köszönhetően. A nagyobb kereslet következtében a lakások, és telkek ára jelentősen emelkedett.

A lakóövezeti telkek a városrészen és annak környékén átlagosan 10.000-15.000 Ft/m<sup>2</sup> áron értékesíthetők. A telkek a környéken 10-15 millió Ft áron cserélnek gazdát. A tárgyingatlanl kapcsolatotban elmondható, hogy központhoz közeli részen, lakóházak szomszédságában helyezkedik el.

## **VIII. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE**

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó 4/2021. (II.2.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) számú PM rendelet előírásainak.

### **Az értékelés megállapítása „Piaci összehasonlító adatokon” alapuló értékelés.**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítás azon jellemzők alapján történik, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás naprakész összehasonlító adatok birtokában jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok (lakás, lakóház, nyaraló, stb.) értékelésénél szokásos.

#### **A módszer fő lépései:**

1. Az alaphalmaz kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
3. Fajlagos alapérték meghatározása
4. Az értékmodosító tényezők elemzése
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

### **A végső érték számítása a fajlagos alapérték és az ingatlan méretének szorzataként:**

Az így kiszámított piaci érték pedig az az ár, amely egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételhez ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra;
- meghirdetése széles nyilvánosság előtt történik;
- átlagostól eltérő, speciális vételi ajánlatra nem kerül sor.

## **IX. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA**

Az összehasonlító adatok mindegyike belterületi ingatlan. A besorolásuk és használatuk is hasonló a tárgyingatlanokéhoz.

Az eltéréseket a következő szempontok alapján korrigáltam:

- ingatlanok elhelyezkedése, művelési ága
- környék infrastruktúrája
- beépíthetőség
- telekterület
- megközelítés
- oszthatóság
- bekerítettség, növényzet
- települések árszínvonala

A korrigált fajlagos ár és a terület szorzata adta meg az ingatlan forgalmi értékét.

Értéknövelő tényezők:

- új építésű lakóövezet
- csak kismértékű lejtésű terület
- könnyen közművesíthető

Értékcsökkentő tényezők:

- városközponttól való távolság
- nem bekerített

Az alábbi ingatlanok az értékelt telekkel megközelítően azonos jellegű, nagyságú lakótelkek. A felhasznált adatok kínálati árak. A várható eladási ár ennél átlagosan 10%-20%-al kevesebb az alábbiak alapján:

**Ingyan-forgalmazói rendszerben lévő adatok (kínálatai):**

	1. Dabas	2. Dabas	3. Dabas
Kínálati ár:	13.500.000 Ft	10.500.000 Ft	13.900.000 Ft
Területe:	1100 m <sup>2</sup>	825 m <sup>2</sup>	1180 m <sup>2</sup>
Elhelyezkedése:	lakóövezeti	lakóövezeti	lakóövezeti
Elhelyezkedése:	lakóövezeti	lakóövezeti	lakóövezeti
Közművek:	víz, csatorna telken belül; villany, gáz az utcában	csatorna telken belül; víz, villany gáz az utcában	víz, csatorna telken belül; villany, gáz az utcában
Ingyanérték:	12.272 Ft/m <sup>2</sup>	12.727 Ft/m <sup>2</sup>	11.780 Ft/m <sup>2</sup>

**Korrigált fajlagos ingatlan értéke: 12.833 Ft/m<sup>2</sup>**

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezőket figyelembe véve a Korrekció mértéke: -10%

**A földterület fajlagos piaci értéke a korrekciók figyelembevételével:**

$$12.259 \text{ Ft} \quad \times \quad 90\% \quad = \quad 11.033 \text{ Ft/m}^2$$

Értékelendő telek nagysága X korrigált fajlagos ingatlan értékkel:

$$1111 \text{ m}^2 \quad \times \quad 11.000 \text{ Ft} = 12.221.000 \text{ Ft}$$

~ 12.200.000 Ft, azaz tizenkettőmillió-kettőszázezer forint

Melléletek:

- tulajdoni lap
- térkép másolat

Dabas, 2024. október 28.



Miklovicz Szilvia  
értékbecslő

### **Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes**

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatok.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettem, továbbá feltételeztem, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalom felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyok kötelezhető jelen tanulmány térítésmentes újra írására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésemben hozzáértő, felelős, a „jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztem.
- Az értékbecslésben mellékletként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztem, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásomnak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartom rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem rendelkezem. A helyszíni szemle szemrevételezés során történt.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalok.
- Jelen értékbecslét nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért. Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. Az értékbecslőnek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre alkalmas anyagokat.

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2370 Dabas, Vak Bottyán u. 7912 HRSZ alatti ingatlan forgalmi értékének  
megállapítása (7912 hrsz)

**Tulajdonos:** Dabas Város Önkormányzata (1/1)



Készítette:

Miklovicz Szilvia értékbecslő

+ 36 30 646 44 53

Az értékelés kelte: 2024. október 28.

Készült: 2 eredeti példányban – 1 példány megrendelőnél, 1 példány irattár



**MIKLOVICZ SZILVIA**

**ÉRTÉKBECSLŐ**

## I. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelés célja: forgalmi érték megállapítása

Az értékelés módszere: piaci összehasonlító módszer

Helyszíni szemle időpontja: 2024. október 28.

### Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	2370 Dabas, Vak Bottyán utca 7912 hrsz.
Az ingatlan helyrajzi száma:	7912 hrsz
Az ingatlan nagysága:	905 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Dabas Város Önkormányzata (1/1)
Bejegyzett jogok/terhek:	46772/2009.11.19. számon az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog került bejegyzésre.

**A megállapított forgalmi érték: 10.000.000 Ft, azaz tízmillió forint.**

Az értékelési bizonyítvány szervesen együtt kezelendő az értékbecslésben leírt tartalmakkal.

„A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt Vevő és egy érdekelt Eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”

**A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz!**

## II. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

A megrendelő megbízása alapján feladatom a 2370 Dabas, Vak Bottyán u. 7912 hrsz alatt található „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása az ingatlan megvásárlása céljából.

### 1.1./ Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Dabas Város Önkormányzata

A megrendelő címe: 2370 Dabas, Szent István tér 1/B.

Kapcsolattartó: Csonkáné Balog Piroska

Telefonszám: 29/561-250

### 1.2./ Helyszíni szemle, értékelés lefolytatása

Az értékbecslést az alábbi dokumentumok begyűjtésével és vizsgálatával kezdtem:

- TAKANET rendszerből lekért tulajdoni lap
- térkép másolat

Az ingatlan helyszíni szemlét 2024. október 28. napján tartottam meg.

A szemle során megvizsgáltam az ingatlan környezetét, adottságait, felmértem az ingatlan paramétereit. Tájékoztam a környezetében hasonló funkcióval rendelkező ingatlanok paramétereiről.

### III. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

#### **Fekvése**

---

Pest vármegye délkeleti részén, a Pesti-síkság és a Kiskunság találkozásánál fekszik. A mai város a területén korábban létezett négy falu (Gyón, Alsódabas, Felsődabas és Sári), illetve két, mára belterületté átalakult tanyacsoport (Dabasi Szőlők és Sáribesnyő) összevonásával jött létre. Dabas mintegy 15 kilométer hosszan nyúlik el a Budapestet Kecskeméttel összekötő 5-ös főút mentén. Északi részei a Pesti-síkságon, míg déli területei a kiskunsági homokhátságon fekszenek. A település nyugati határában ér véget a Duna–Tisza-csatorna.

#### **Közlekedés**

---

Legfontosabb útvonala az 5-ös főút, amely északnyugat-délkeleti irányban végighúzódik a teljes területén, összeköttetést biztosítva úgy Budapest, mint a délebbre eső nagyobb alföldi városok (Kecskemét, Szeged) felé, miközben a lakott területeit mégis csak súrolja, azokat keletről elkerüli. A várost alkotó, egykor önálló községek központjain a Taksonytól Bugyin át idáig, majd Tatárszentgyörgyön keresztül egészen Kecskemétiig vezető 5202-es út húzódik végig, ez tekinthető Dabas tényleges főutcájának. Fontos útvonala a 4606-os út is, amely Pilissel és a 4-es főút térségével kapcsolja össze. Érinti még a területét a 4604-es út, amely Ócsa felé biztosít összeköttetést, illetve jó néhány további, öt számjegyű út, amelyek a környező településekkel és tanyákkal kötik össze. Fontos szerepet tölt be Dabas közúti közlekedésében az M5-ös autópálya is, amely ugyan a közigazgatási területét nem érinti, de viszonylag kis távolságban húzódik tőle, és a szomszédos Újhartyánban csomóponttal rendelkezik.

A várost érintő autóbuszvonalak egyrészt Budapesttel és Kecskeméttel, másrészt a környező településekkel biztosítanak közlekedési kapcsolatokat.

A hazai vasútvonalak közül Dabast a Budapest–Lajosmizse–Kecskemét-vasútvonal érinti, amelynek egy állomása (Dabas vasútállomás) és egy megállóhelye (Gyón megállóhely) van a város területén. Budapest és Lajosmizse felé járnak személyvonatok.

**Az ingatlan Dabas központi városrészen helyezkedik el, az 5. számú főút közelében található.**

A városrészen a teljes közműhálózat kiépítésre került, az utak nagyrésze burkolt felületűek.

Az ingatlan lakóövezetben helyezkedik el, ipari létesítmények a településrészen nem találhatóak.

#### **IV. AZ INGATLAN LEÍRÁSA**

A telek szabályos téglalap alakú, síkfelületű telek újjépítésű lakóházak szomszédságában. Bekerítve nincsen. Megközelítése földútról lehetséges. A városrész központja a telektől 1 km-es távolságon belül érhető el.

Övezeti besorolás: Lke-2.

A telken jelenleg közművek nem találhatóak, villany, gáz, csatorna, víz közmű az utcában. A rendezési terven a terület lakóövezet.

#### **V. AZ INGATLAN MEGKÖZELÍTÉSE**

- 5. számú főútról autóbusszal (1500 m-es távolságon belül)
- Helyi buszjáratokkal (1 km-es körzeten belül)

#### **VI. KÖZINTÉZMÉNYI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS ELLÁTOTSÁG**

Dabas város közintézményi és infrastrukturális ellátottsága jó. Rendszeres vasúti és autóbusz közlekedés áll a lakosság rendelkezésére, továbbá kiépült a teljes közműhálózat, főbb forgalmas utak mellett a kerékpárút, valamint a mellékutcák 98%-a aszfalt burkolattal ellátott, dinamikusan és folyamatosan fejlődő város.

A város az alábbiakban felsorolt közintézményekkel és infrastruktúrával ellátott:

- Polgármesteri Hivatal
- Kormányablak
- Általános Iskolák
- Óvodák
- Szakgimnázium

- Gimnázium
- Háziorvosi szolgálat
- Gyermekorvosi szolgálat
- Védőnői szolgálat
- Családsegítő szolgálat
- Nevelési Tanácsadó
- Mentőállomás
- Tűzoltóság
- Rendőrkapitányság
- Posták
- Bíróság
- Földhivatal
- Buszmegállók
- Vasútállomások
- Templomok
- Bevásárló központok
- Üzletek
- Gyógyszertárak
- Szakorvosi Rendelőintézet

## VII. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan jelenlegi gazdasági, Dabas ingatlanforgalmi helyzete az utóbbi évekre nézve fellendülőben van. Legnagyobb kereslet a lakásokra és a kisebb értékű házas ingatlanokra mutatkozik, a nagyobb értékű ingatlanok közül pedig azok keresettek, melyek azonnal beköltözhetőek vagy csak kis mértékben szorul felújításra, továbbá az építőipar is nagymértékben fellendült az utóbbi években – a magasan elszálló építőanyag áraktól függetlenül –, a Kormány által hozott családi kedvezményeknek köszönhetően. A nagyobb kereslet következtében a lakások, és telkek ára jelentősen emelkedett.

A lakóövezeti telkek a városrészen és annak környékén átlagosan 10.000-15.000 Ft/m<sup>2</sup> áron értékesíthetők. A telkek a környéken 10-15 millió Ft áron cserélnek gazdát. A tárgyingatlannal kapcsolatban elmondható, hogy központhoz közeli részen, lakóházak szomszédságában helyezkedik el.

## **VIII. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE**

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó 4/2021. (II.2.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) számú PM rendelet előírásainak.

### **Az értékelés megállapítása „Piaci összehasonlító adatokon” alapuló értékelés.**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítás azon jellemzők alapján történik, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás naprakész összehasonlító adatok birtokában jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok (lakás, lakóház, nyaraló, stb.) értékelésénél szokásos.

#### **A módszer fő lépései:**

1. Az alaphalmaz kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
3. Fajlagos alapérték meghatározása
4. Az értékmodosító tényezők elemzése
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

### **A végső érték számítása a fajlagos alapérték és az ingatlan méretének szorzataként:**

Az így kiszámított piaci érték pedig az az ár, amely egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételhez ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra;
- meghirdetése széles nyilvánosság előtt történik;
- átlagostól eltérő, speciális vételi ajánlatra nem kerül sor.

## **IX. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA**

Az összehasonlító adatok mindegyike belterületi ingatlan. A besorolásuk és használatuk is hasonló a tárgyingatlanokéhoz.

### **Az eltéréseket a következő szempontok alapján korrigáltam:**

- ingatlanok elhelyezkedése, művelési ága
- környék infrastruktúrája
- beépíthetőség
- telekterület
- megközelítés
- oszthatóság
- bekerítettség, növényzet
- települések árszínvonala

A korrigált fajlagos ár és a terület szorzata adta meg az ingatlan forgalmi értékét.

### Értéknövelő tényezők:

- új építésű lakóövezet
- csak kismértékű lejtésű terület
- könnyen közművesíthető

### Értékcsökkentő tényezők:

- városközponttól való távolság
- nem bekerített

Az alábbi ingatlanok az értékelt telekkel megközelítően azonos jellegű, nagyságú lakótelkek. A felhasznált adatok kínálati árak. A várható eladási ár ennél átlagosan 10%-20%-al kevesebb az alábbiak alapján:

### **Ingatlan-forgalmasági rendszerben lévő adatok (kínálatai):**

	1. Dabas	2. Dabas	3. Dabas
Kínálati ár:	13.500.000 Ft	10.500.000 Ft	13.900.000 Ft
Területe:	1100 m <sup>2</sup>	825 m <sup>2</sup>	1180 m <sup>2</sup>
Elhelyezkedése:	lakóövezeti	lakóövezeti	lakóövezeti
Elhelyezkedése:	lakóövezeti	lakóövezeti	lakóövezeti
Közművek:	víz, csatorna telken belül; villany, gáz az utcában	csatorna telken belül; víz, villany gáz az utcában	víz, csatorna telken belül; villany, gáz az utcában
Ingatlanérték:	12.272 Ft/m <sup>2</sup>	12.727 Ft/m <sup>2</sup>	11.780 Ft/m <sup>2</sup>

**Korrigált fajlagos ingatlan értéke: 12.833 Ft/m<sup>2</sup>**

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezőket figyelembe véve a Korrekció mértéke: **-10%**

### **A földterület fajlagos piaci értéke a korrekciók figyelembevételével:**

$$12.259 \text{ Ft} \quad \times \quad 90\% \quad = \quad 11.033 \text{ Ft/m}^2$$

**Értékelendő telek nagysága X korrigált fajlagos ingatlan értékkel:**

$$905 \text{ m}^2 \quad \times \quad 11.000 \text{ Ft} = 9.955.000 \text{ Ft}$$

**~ 10.000.000 Ft, azaz tízmillió forint**

**Melléletek:**

- tulajdoni lap
- térkép másolat

Dabas, 2024. október 28.



Miklovicz Szilvia  
értékbecselő

### Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatok.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettem, továbbá feltételeztem, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalom felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyok kötelezhető jelen tanulmány térítésmentes újra írására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésemben hozzáértő, felelős, a „jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztem.
- Az értékbecslésben mellékletként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztem, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásomnak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartom rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem rendelkezem. A helyszíni szemle szemrevételezés során történt.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalok.
- Jelen értékbecslét nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért. Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. Az értékbecslőnek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre alkalmas anyagokat.

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2370 Dabas, Vak Bottyán u. 7913 HRSZ alatti ingatlan forgalmi értékének  
megállapítása (7913 hrsz)

Tulajdonos: Dabas Város Önkormányzata (1/1)



Készítette:

Miklovicz Szilvia értékbecslő

+ 36 30 646 44 53

Az értékelés kelte: 2024. október 28.

Készült: 2 eredeti példányban – 1 példány megrendelőnél, 1 példány irattár



**MIKLOVICZ SZILVIA**

**ÉRTÉKBECSLŐ**

## I. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelés célja: forgalmi érték megállapítása

Az értékelés módszere: piaci összehasonlító módszer

Helyszíni szemle időpontja: 2024. október 28.

### Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	2370 Dabas, Vak Bottyán utca 7913 hrsz.
Az ingatlan helyrajzi száma:	7913 hrsz
Az ingatlan nagysága:	884 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Dabas Város Önkormányzata (1/1)
Bejegyzett jogok/terhek:	46772/2009.11.19. számon az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog került bejegyzésre.

**A megállapított forgalmi érték: 9.700.000 Ft, azaz kilencmillió-hétszázézer forint.**

Az értékelési bizonyítvány szervesen együtt kezelendő az értékbecslésben leírt tartalmakkal.

„A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt Vevő és egy érdekelt Eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”

**A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz!**

## II. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

A megrendelő megbízása alapján feladatom a 2370 Dabas, Vak Bottyán u. 7913 hrsz alatt található „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása az ingatlan megvásárlása céljából.

### 1.1./ Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Dabas Város Önkormányzata

A megrendelő címe: 2370 Dabas, Szent István tér 1/B.

Kapcsolattartó: Csonkáné Balog Piroska

Telefonszám: 29/561-250

### 1.2./ Helyszíni szemle, értékelés lefolytatása

Az értékbecslést az alábbi dokumentumok begyűjtésével és vizsgálatával kezdtem:

- TAKANET rendszerből lekért tulajdoni lap
- térkép másolat

Az ingatlan helyszíni szemléjét 2024. október 28. napján tartottam meg.

A szemle során megvizsgáltam az ingatlan környezetét, adottságait, felmértem az ingatlan paramétereit. Tájékoztam a környezetében hasonló funkcióval rendelkező ingatlanok paramétereiről.

### III. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

#### **Fekvése**

---

Pest vármegye délkeleti részén, a Pesti-síkság és a Kiskunság találkozásánál fekszik. A mai város a területén korábban létezett négy falu (Gyón, Alsódabas, Felsődabas és Sári), illetve két, mára belterületté átalakult tanyacsoport (Dabasi Szőlők és Sáribesnyő) összevonásával jött létre. Dabas mintegy 15 kilométer hosszan nyúlik el a Budapestet Kecskeméttel összekötő 5-ös főút mentén. Északi részei a Pesti-síkságon, míg déli területei a kiskunsági homokhátságon fekszenek. A település nyugati határában ér véget a Duna–Tisza-csatorna.

#### **Közlekedés**

---

Legfontosabb útvonala az 5-ös főút, amely északnyugat-délkeleti irányban végighúzódik a teljes területén, összeköttetést biztosítva úgy Budapest, mint a délebbre eső nagyobb alföldi városok (Kecskemét, Szeged) felé, miközben a lakott területeit mégis csak súrolja, azokat keletről elkerüli. A várost alkotó, egykor önálló községek központjain a Taksonytól Bugyin át idáig, majd Tatárszentgyörgyön keresztül egészen Kecskemétség vezető 5202-es út húzódik végig, ez tekinthető Dabas tényleges főutcájának. Fontos útvonala a 4606-os út is, amely Pilissel és a 4-es főút térségével kapcsolja össze. Érinti még a területét a 4604-es út, amely Ócsa felé biztosít összeköttetést, illetve jó néhány további, öt számjegyű út, amelyek a környező településekkel és tanyákkal kötik össze. Fontos szerepet tölt be Dabas közúti közlekedésében az M5-ös autópálya is, amely ugyan a közigazgatási területét nem érinti, de viszonylag kis távolságban húzódik tőle, és a szomszédos Újhartyánban csomóponttal rendelkezik.

A várost érintő autóbuszvonalak egyrészt Budapesttel és Kecskeméttel, másrészt a környező településekkel biztosítanak közlekedési kapcsolatokat.

A hazai vasútvonalak közül Dabast a Budapest–Lajosmizse–Kecskemét-vasútvonal érinti, amelynek egy állomása (Dabas vasútállomás) és egy megállóhelye (Gyón megállóhely) van a város területén. Budapest és Lajosmizse felé járnak személyvonatok.

**Az ingatlan Dabas központi városrészen helyezkedik el, az 5. számú főút közelében található.**

A városrészen a teljes közműhálózat kiépítésre került, az utak nagyrésze burkolt felületűek.

Az ingatlan lakóövezetben helyezkedik el, ipari létesítmények a településrészen nem találhatóak.

#### **IV. AZ INGATLAN LEÍRÁSA**

A telek szabályos téglalap alakú, síkfelületű telek újjépítésű lakóházak szomszédságában. Bekerítve nincsen. Megközelítése földútról lehetséges. A városrész központja a telektől 1 km-es távolságon belül érhető el.

Övezeti besorolás: Lke-2.

A telken jelenleg közművek nem találhatóak, villany, gáz, csatorna, víz közmű az utcában. A rendezési terven a terület lakóövezet.

#### **V. AZ INGATLAN MEGKÖZELÍTÉSE**

- 5. számú főútról autóbusszal (1500 m-es távolságon belül)
- Helyi buszjáratokkal (1 km-es körzeten belül)

#### **VI. KÖZINTÉZMÉNYI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS ELLÁTOTSÁG**

Dabas város közintézményi és infrastrukturális ellátottsága jó. Rendszeres vasúti és autóbusz közlekedés áll a lakosság rendelkezésére, továbbá kiépült a teljes közműhálózat, főbb forgalmas utak mellett a kerékpárút, valamint a mellékutcák 98%-a aszfalt burkolattal ellátott, dinamikus és folyamatosan fejlődő város.

A város az alábbiakban felsorolt közintézményekkel és infrastruktúrával ellátott:

- Polgármesteri Hivatal
- Kormányablak
- Általános Iskolák
- Óvodák
- Szakgimnázium

- Gimnázium
- Háziorvosi szolgálat
- Gyermekorvosi szolgálat
- Védőnői szolgálat
- Családsegítő szolgálat
- Nevelési Tanácsadó
- Mentőállomás
- Tűzoltóság
- Rendőrkapitányság
- Posták
- Bíróság
- Földhivatal
- Buszmegállók
- Vasútállomások
- Templomok
- Bevásárló központok
- Üzletek
- Gyógyszertárak
- Szakorvosi Rendelőintézet

## VII. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan jelenlegi gazdasági, Dabas ingatlanforgalmi helyzete az utóbbi évekre nézve fellendülőben van. Legnagyobb kereslet a lakásokra és a kisebb értékű házas ingatlanokra mutatkozik, a nagyobb értékű ingatlanok közül pedig azok keresettek, melyek azonnal beköltözhetőek vagy csak kis mértékben szorul felújításra, továbbá az építőipar is nagymértékben fellendült az utóbbi években – a magasan elszálló építőanyag áraktól függetlenül -, a Kormány által hozott családi kedvezményeknek köszönhetően. A nagyobb kereslet következtében a lakások, és telkek ára jelentősen emelkedett.

A lakóövezeti telkek a városrészen és annak környékén átlagosan 10.000-15.000 Ft/m<sup>2</sup> áron értékesíthetők. A telkek a környéken 10-15 millió Ft áron cserélnek gazdát. A tárgyingatlannal kapcsolatban elmondható, hogy központhoz közeli részen, lakóházak szomszédságában helyezkedik el.

## **VIII. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE**

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó 4/2021. (II.2.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) számú PM rendelet előírásainak.

### **Az értékelés megállapítása „Piaci összehasonlító adatokon” alapuló értékelés.**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítás azon jellemzők alapján történik, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás naprakész összehasonlító adatok birtokában jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok (lakás, lakóház, nyaraló, stb.) értékelésénél szokásos.

#### **A módszer fő lépései:**

1. Az alaphalmaz kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
3. Fajlagos alapérték meghatározása
4. Az értékmodosító tényezők elemzése
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

### **A végső érték számítása a fajlagos alapérték és az ingatlan méretének szorzataként:**

Az így kiszámított piaci érték pedig az az ár, amely egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételhez ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra;
- meghirdetése széles nyilvánosság előtt történik;
- átlagostól eltérő, speciális vételi ajánlatra nem kerül sor.

## **IX. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA**

Az összehasonlító adatok mindegyike belterületi ingatlan. A besorolásuk és használatuk is hasonló a tárgyingatlanokéhoz.

Az eltéréseket a következő szempontok alapján korrigáltam:

- ingatlanok elhelyezkedése, művelési ága
- környék infrastruktúrája
- beépíthetőség
- telekterület
- megközelítés
- oszthatóság
- bekerítettség, növényzet
- települések árszínvonala

A korrigált fajlagos ár és a terület szorzata adta meg az ingatlan forgalmi értékét.

### Értéknövelő tényezők:

- új építésű lakóövezet
- csak kismértékű lejtésű terület
- könnyen közművesíthető

### Értékcsökkentő tényezők:

- városközponttól való távolság
- nem bekerített

Az alábbi ingatlanok az értékelt telekkel megközelítően azonos jellegű, nagyságú lakótelkek. A felhasznált adatok kínálati árak. A várható eladási ár ennél átlagosan 10%-20%-al kevesebb az alábbiak alapján:

### **Ingyan-forgalmazói rendszerben lévő adatok (kínálatai):**

	1. Dabas	2. Dabas	3. Dabas
Kínálati ár:	13.500.000 Ft	10.500.000 Ft	13.900.000 Ft
Területe:	1100 m <sup>2</sup>	825 m <sup>2</sup>	1180 m <sup>2</sup>
Elhelyezkedése:	lakóövezeti	lakóövezeti	lakóövezeti
Elhelyezkedése:	lakóövezeti	lakóövezeti	lakóövezeti
Közművek:	víz, csatorna telken belül; villany, gáz az utcában	csatorna telken belül; víz, villany gáz az utcában	víz, csatorna telken belül; villany, gáz az utcában
Ingyanérték:	12.272 Ft/m <sup>2</sup>	12.727 Ft/m <sup>2</sup>	11.780 Ft/m <sup>2</sup>

**Korrigált fajlagos ingatlan értéke: 12.833 Ft/m<sup>2</sup>**

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezőket figyelembe véve a Korrekció mértéke: **-10%**

**A földterület fajlagos piaci értéke a korrekciók figyelembevételével:**

$$12.259 \text{ Ft} \quad \times \quad 90\% \quad = \quad 11.033 \text{ Ft/m}^2$$

Értékelendő telek nagysága X korrigált fajlagos ingatlan értékkel:

$$884 \text{ m}^2 \quad \times \quad 11.000 \text{ Ft} \quad = \quad 9.724.000 \text{ Ft}$$

**~ 9.700.000 Ft, azaz kilencmillió-hétszázezer forint**

Melléletek:

- tulajdoni lap
- térkép másolat

Dabas, 2024. október 28.



Miklovicz Szilvia  
értékbecslő

### Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatok.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettem, továbbá feltételeztem, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalom felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyok kötelezhető jelen tanulmány térítésmentes újra írására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésemben hozzáértő, felelős, a „jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztem.
- Az értékbecslésben mellékletként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztem, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásomnak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartom rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem rendelkezem. A helyszíni szemle szemrevételezés során történt.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalok.
- Jelen értékbecslét nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért. Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. Az értékbecslőnek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre alkalmas anyagokat.

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2370 Dabas, Vak Bottyán u. 7915 HRSZ alatti ingatlan forgalmi értékének  
megállapítása (7915 hrsz)

Tulajdonos: Dabas Város Önkormányzata (1/1)



Készítette:

Miklovicz Szilvia értékbecslő

+ 36 30 646 44 53

Az értékelés kelte: 2024. október 28.

Készült: 2 eredeti példányban – 1 példány megrendelőnél, 1 példány irattár



**MIKLOVICZ SZILVIA**

**ÉRTÉKBECSLŐ**

## I. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelés célja: forgalmi érték megállapítása

Az értékelés módszere: piaci összehasonlító módszer

Helyszíni szemle időpontja: 2024. október 28.

### Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	2370 Dabas, Vak Bottyán utca 7915 hrsz.
Az ingatlan helyrajzi száma:	7915 hrsz
Az ingatlan nagysága:	1110 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Dabas Város Önkormányzata (1/1)
Bejegyzett jogok/terhek:	bejegyzést nem tartalmaz.

**A megállapított forgalmi érték: 12.200.000 Ft, azaz tizenkettőmillió-kettőszázezer forint.**

Az értékelési bizonyítvány szervesen együtt kezelendő az értékbecslésben leírt tartalmakkal.

„A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt Vevő és egy érdekelt Eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a joggyenlőség alapján.”

**A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz!**

## II. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

A megrendelő megbízása alapján feladatom a 2370 Dabas, Vak Bottyán u. 7915 hrsz alatt található „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása az ingatlan megvásárlása céljából.

### 1.1./ Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Dabas Város Önkormányzata

A megrendelő címe: 2370 Dabas, Szent István tér 1/B.

Kapcsolattartó: Csonkáné Balog Piroska

Telefonszám: 29/561-250

### 1.2./ Helyszíni szemle, értékelés lefolytatása

Az értékbecslést az alábbi dokumentumok begyűjtésével és vizsgálatával kezdtem:

- TAKANET rendszerből lekért tulajdoni lap
- térkép másolat

Az ingatlan helyszíni szemlét 2024. október 28. napján tartottam meg.

A szemle során megvizsgáltam az ingatlan környezetét, adottságait, felmértem az ingatlan paramétereit. Tájékoztam a környezetében hasonló funkcióval rendelkező ingatlanok paramétereiről.

### III. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

#### **Fekvése**

---

Pest vármegye délkeleti részén, a Pesti-síkság és a Kiskunság találkozásánál fekszik. A mai város a területén korábban létezett négy falu (Gyón, Alsódabas, Felsődabas és Sári), illetve két, mára belterületté átalakult tanyacsoport (Dabasi Szőlők és Sáríbesnyő) összevonásával jött létre. Dabas mintegy 15 kilométer hosszan nyúlik el a Budapestet Kecskeméttel összekötő 5-ös főút mentén. Északi részei a Pesti-síkságon, míg déli területei a kiskunsági homokhátságon fekszenek. A település nyugati határában ér véget a Duna–Tisza-csatorna.

#### **Közlekedés**

---

Legfontosabb útvonala az 5-ös főút, amely északnyugat-délkeleti irányban végighúzódik a teljes területén, összeköttetést biztosítva úgy Budapest, mint a délebbre eső nagyobb alföldi városok (Kecskemét, Szeged) felé, miközben a lakott területeit mégis csak súrolja, azokat keletről elkerüli. A várost alkotó, egykor önálló községek központjain a Taksonytól Bugyin át idáig, majd Tatárszentgyörgyön keresztül egészen Kecskemétség vezető 5202-es út húzódik végig, ez tekinthető Dabas tényleges főutcájának. Fontos útvonala a 4606-os út is, amely Pilissel és a 4-es főút térségével kapcsolja össze. Érinti még a területét a 4604-es út, amely Ócsa felé biztosít összeköttetést, illetve jó néhány további, öt számjegyű út, amelyek a környező településekkel és tanyákkal kötik össze. Fontos szerepet tölt be Dabas közúti közlekedésében az M5-ös autópálya is, amely ugyan a közigazgatási területét nem érinti, de viszonylag kis távolságban húzódik tőle, és a szomszédos Újhartyánban csomóponttal rendelkezik.

A várost érintő autóbuszvonalak egyrészt Budapesttel és Kecskeméttel, másrészt a környező településekkel biztosítanak közlekedési kapcsolatokat.

A hazai vasútvonalak közül Dabast a Budapest–Lajosmizse–Kecskemét-vasútvonal érinti, amelynek egy állomása (Dabas vasútállomás) és egy megállóhelye (Gyón megállóhely) van a város területén. Budapest és Lajosmizse felé járnak személyvonatok.

**Az ingatlan Dabas központi városrészen helyezkedik el, az 5. számú főút közelében található.**

A városrészen a teljes közműhálózat kiépítésre került, az utak nagyrésze burkolt felületűek.

Az ingatlan lakóövezetben helyezkedik el, ipari létesítmények a településrészen nem találhatóak.

#### **IV. AZ INGATLAN LEÍRÁSA**

A telek szabályos téglalap alakú, síkfelületű telek újjépítésű lakóházak szomszédságában. Bekerítve nincsen. Megközelítése földútról lehetséges. A városrész központja a telektől 1 km-es távolságon belül érhető el.

Övezeti besorolás: Lke-2.

A telken jelenleg közművek nem találhatóak, villany, gáz, csatorna, víz közmű az utcában. A rendezési terven a terület lakóövezet.

#### **V. AZ INGATLAN MEGKÖZELÍTÉSE**

- 5. számú főútról autóbusszal (1500 m-es távolságon belül)
- Helyi buszjáratokkal (1 km-es körzeten belül)

#### **VI. KÖZINTÉZMÉNYI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS ELLÁTOTSÁG**

Dabas város közintézményi és infrastrukturális ellátottsága jó. Rendszeres vasúti és autóbusz közlekedés áll a lakosság rendelkezésére, továbbá kiépült a teljes közműhálózat, főbb forgalmas utak mellett a kerékpárút, valamint a mellékutcák 98%-a aszfalt burkolattal ellátott, dinamikus és folyamatosan fejlődő város.

A város az alábbiakban felsorolt közintézményekkel és infrastruktúrával ellátott:

- Polgármesteri Hivatal
- Kormányablak
- Általános Iskolák
- Óvodák
- Szakgimnázium

- Gimnázium
- Háziorvosi szolgálat
- Gyermekorvosi szolgálat
- Védőnői szolgálat
- Családsegítő szolgálat
- Nevelési Tanácsadó
- Mentőállomás
- Tűzoltóság
- Rendőrkapitányság
- Posták
- Bíróság
- Földhivatal
- Buszmegállók
- Vasútállomások
- Templomok
- Bevásárló központok
- Üzletek
- Gyógyszertárak
- Szakorvosi Rendelőintézet

## VII. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan jelenlegi gazdasági, Dabas ingatlanforgalmi helyzete az utóbbi évekre nézve fellendülőben van. Legnagyobb kereslet a lakásokra és a kisebb értékű házas ingatlanokra mutatkozik, a nagyobb értékű ingatlanok közül pedig azok keresettek, melyek azonnal beköltözhetőek vagy csak kis mértékben szorul felújításra, továbbá az építőipar is nagymértékben fellendült az utóbbi években – a magasan elszálló építőanyag áraktól függetlenül -, a Kormány által hozott családi kedvezményeknek köszönhetően. A nagyobb kereslet következtében a lakások, és telkek ára jelentősen emelkedett.

A lakóövezeti telkek a városrészen és annak környékén átlagosan 10.000-15.000 Ft/m<sup>2</sup> áron értékesíthetők. A telkek a környéken 10-15 millió Ft áron cserélnek gazdát. A tárgyingatlannal kapcsolatban elmondható, hogy központhoz közeli részen, lakóházak szomszédságában helyezkedik el.

## **VIII. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE**

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó 4/2021. (II.2.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) számú PM rendelet előírásainak.

### **Az értékelés megállapítása „Piaci összehasonlító adatokon” alapuló értékelés.**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítás azon jellemzők alapján történik, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás naprakész összehasonlító adatok birtokában jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok (lakás, lakóház, nyaraló, stb.) értékelésénél szokásos.

#### **A módszer fő lépései:**

1. Az alaphalmaz kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
3. Fajlagos alapérték meghatározása
4. Az értékmodosító tényezők elemzése
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

### **A végső érték számítása a fajlagos alapérték és az ingatlan méretének szorzataként:**

Az így kiszámított piaci érték pedig az az ár, amely egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételhez ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra;
- meghirdetése széles nyilvánosság előtt történik;
- átlagostól eltérő, speciális vételi ajánlatra nem kerül sor.

## **IX. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA**

Az összehasonlító adatok mindegyike belterületi ingatlan. A besorolásuk és használatuk is hasonló a tárgyingatlanokéhoz.

Az eltéréseket a következő szempontok alapján korrigáltam:

- ingatlanok elhelyezkedése, művelési ága
- környék infrastruktúrája
- beépíthetőség
- telekterület
- megközelítés
- oszthatóság
- bekerítettség, növényzet
- települések árszínvonala

A korrigált fajlagos ár és a terület szorzata adta meg az ingatlan forgalmi értékét.

### Értéknövelő tényezők:

- új építésű lakóövezet
- csak kismértékű lejtésű terület
- könnyen közművesíthető

### Értékcsökkentő tényezők:

- városközponttól való távolság
- nem bekerített

Az alábbi ingatlanok az értékelt telekkel megközelítően azonos jellegű, nagyságú lakótelkek. A felhasznált adatok kínálati árak. A várható eladási ár ennél átlagosan 10%-20%-al kevesebb az alábbiak alapján:

### **Ingyan-forgalmazói rendszerben lévő adatok (kínálatai):**

	1. Dabas	2. Dabas	3. Dabas
Kínálati ár:	13.500.000 Ft	10.500.000 Ft	13.900.000 Ft
Területe:	1100 m <sup>2</sup>	825 m <sup>2</sup>	1180 m <sup>2</sup>
Elhelyezkedése:	lakóövezeti	lakóövezeti	lakóövezeti
Elhelyezkedése:	lakóövezeti	lakóövezeti	lakóövezeti
Közművek:	víz, csatorna telken belül; villany, gáz az utcában	csatorna telken belül; víz, villany gáz az utcában	víz, csatorna telken belül; villany, gáz az utcában

Ingyanérték:	12.272 Ft/m <sup>2</sup>	12.727 Ft/m <sup>2</sup>	11.780 Ft/m <sup>2</sup>
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

**Korrigált fajlagos ingatlan értéke: 12.833 Ft/m<sup>2</sup>**

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezőket figyelembe véve a Korrekció mértéke: **-10%**

**A földterület fajlagos piaci értéke a korrekciók figyelembevételével:**

**12.259 Ft                      X                      90%                      =                      11.033 Ft/m<sup>2</sup>**

Értékelendő telek nagysága X korrigált fajlagos ingatlan értékkel:

$$1110 \text{ m}^2 \quad \times \quad 11.000 \text{ Ft} \quad = \quad 12.210.000 \text{ Ft}$$

**~ 12.200.000 Ft, azaz tizenkettőmillió-kettőszázezer forint**

Melléletek:

- tulajdoni lap
- térkép másolat

Dabas, 2024. október 28.



Miklovcz Szilvia

értékbecselő

### Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatok.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettem, továbbá feltételeztem, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalom felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyok kötelezhető jelen tanulmány tértímentes újra írására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésemben hozzáértő, felelős, a „jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztem.
- Az értékbecslésben mellékletként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztem, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásomnak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartom rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem rendelkezem. A helyszíni szemle szemrevételezés során történt.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalok.
- Jelen értékbecslét nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetesként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért. Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. Az értékbecslőnek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre alkalmas anyagokat.

**Dabas Város Önkormányzat**  
**Gazdasági Bizottság**  
**2370 Dabas, Szent István tér 1/b.**

---

SZÁM: HIV/12-291/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

**A dabasi Erkel F. 4. a lh. 4. em. 13. alatti lakás ingatlan értékesítésének ügye**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Fehér Ágnes és Pápai Ferenc** 2370 Dabas, Kossuth L. u. 16. fsz. 2. sz. alatti lakosok írásos ajánlatot nyújtottak be a Dabasi Polgármesteri Hivatalhoz, miszerint a Dabas belterületi 2443/5/A/13 hrsz.-ú, 46 m<sup>2</sup> nagyságú, lakás megnevezésű, természetben a Dabas, Erkel Ferenc utca 4. A lh. 4. em. 13. ajtó alatti ingatlant meg kívánják vásárolni a meghirdetett **29 M Ft** összegben.

Kérelmezők a vételárból szerződéskötéskor 15 MFt összeget tudnak megfizetni, 2025. február 15-ig 6 MFt vételárat, majd a fennmaradó 8 MFt-ot legkésőbb 2026. december 31-ig tudják megtéríteni.

Dabas Város Önkormányzata 29 MFt összegben hirdeti a lakás ingatlant, melyet kétszer eredménytelenül pályáztatott meg, így a 40/2017. (X.27.) sz. az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendelet 50. § 4 pontjának e) pontja alapján az ingatlan értékesítéséhez nem szükséges versenytárgyalást kiírni.

Az ingatlant 2023 évtől az ingatlan.com honlapon és a város honlapján hirdette az önkormányzat, de ajánlat ez idáig nem érkezett.

Melléklet: Értékbecslés

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

**Határozati javaslat**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete **hozzájárul** a dabasi 2443/5/A/13 hrsz.-ú, 46 m<sup>2</sup> nagyságú, lakás megnevezésű, természetben a Dabas, Erkel Ferenc utca 4. A lh. 4. em. 13. ajtó alatti ingatlan értékesítéséhez.

Az ingatlan vételára 29 000 000 Ft, melyből szerződéskötéskor 15 MFt összeg kerül megfizetésre, 2025. február 15-ig 6 MFt vételár, majd a fennmaradó 8 MFt + a mindenkor érvényes inflációs ráta mértékével emelt összeget legkésőbb 2026. december 31-ig szükséges megtéríteni.

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

A szerződés készítés költsége a vevőket terheli.


**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Dabas, 2024. november 21.**

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

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

  
**Rigóné Dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

Az előterjesztést tárgyalta:

Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda

Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

A határozatot kapja: Ügyfél, Irattár

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2370 Dabas, Erkel Ferenc u. 4. A. lph. 4. em. 13. a. szám alatti ingatlan forgalmi  
értékének megállapítása (2443/5/A/13hrszt)

**Tulajdonos:** Dabas Város Önkormányzata (1/1)



Készítette:

Miklovicz Szilvia értébecslő

+ 36 30 646 44 53

Nyt. száma:

703021/2022.

703022/2022.

Készült: 2 eredeti példányban – 1 példány megrendelőnél, 1 példány irattár



MIKLOVICZ SZILVIA

ÉRTÉBECSLŐ

## I. ÖSSZEGLÉS

Megbízó neve:	Dabas Város Önkormányzata
Ingtalan címe:	2370 Dabas, Erkel Ferenc u. 4. A. lph. 4. em. 13. a.
Természetben:	2370 Dabas, Erkel Ferenc u. 4. A. lph. 4. em. 13. a.
HRSZ:	2443/5/A/13
Ingtalan típusa:	lakás
Értékelés típusa:	piaci alapú értékelés
Forgalmi érték megállapítása Dabas Város Önkormányzata részére	
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készültsége:	100%
Lakás területe:	46 m <sup>2</sup>
Értékelés határnapja:	2024.11.04.
Értékelés érvényessége:	180 napig
Szakvéleményt készítette:	Miklovicz Szilvia
Értékelés összesített eredménye / Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték:	
<b>29.000.000 Ft, azaz huszonkilencmillió forint</b>	

„A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt Vevő és egy érdekelt Eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”

**A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak!**

**Dabas, 2024. november 04.**



Készítette:

Miklovicz Szilvia

értékbecslő



A vizsgálat tárgya a 2370 Dabas, Erkel Ferenc u. 4. A. lph. 4. em. 13. a. szám alatti lakás. Az épület 1970-ben épült. Az épület 4 emeletes lakóépület, függőleges teherhordó szerkezete téglá, beton sávalappal rendelkezik. Tetőszerkezettel nem rendelkezik, sík beton, bitumenes fedéssel. Az épület fűtése egyedi mérőórás gázkonvektorokkal megoldott. Műanyag nyílászárói redőnyökkel felszerelvek. A lakás az utóbbi 10 évben értéknövelő beruházáson nem esett át.

Összességében az épület műszaki és esztétikai korszerűsítésre vár, melynek megvalósításához a társasházi lakóközösség összessége szükséges.

1./ A csatolt dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) alapján az ingatlan beazonosítható, a **vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.**

*A megállapított érték per-, teher és igénymentes, haszonélvezeti joggal nem terhelt.*

*Ezen értéktanúsványban szereplő értékek hiányossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem következnek be, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályosság kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.*

*Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.*

*Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.*

*A tulajdoni lap, térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése, jogi helyzete:*

**Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltam.**

*Vezetékjogok pontos tartalmáról nincs adat. Az ingatlan elhelyezkedését, méretét figyelembe véve természetben az ingatlan hasznosítását akadályozó tényező nem merült fel.*

*Az épület nem áll helyi védelem alatt.*

## **2./ Előzmény**

Dabas Város Önkormányzata (2370 Dabas, Szent István tér 1/B.) megbízta a ChipChip Műhely Kft.-t (2370 Dabas, Berkenye u. 3. fszt. 4.) a **2370 Dabas, Erkel Ferenc u. 4. A. lph. 4. em. 13. a.** (2443/5/A/13 hrsz) szám alatti 1/1 ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

### 3./ Szakértői szemle

**Helyszíni szemle időpontja: 2024.11.04.**

*A szakértői szemle során:*

- tanulmányoztam az ingatlan környezetét, infrastruktúrális elhelyezkedését
- fotókat készítettem, melyek mellékletbe csatolásra kerültek

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Alaprajz
- Fotók

### 4./ Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltam a földterület elhelyezkedését, környezetét, ingatlan-nyilvántartási adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Fentiek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, Vevő szempontjából értékes tulajdonságai. Alábbiakban ezen információkat ismertetem:

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

Ezen négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

„A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt Vevő és egy érdekelt Eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.”

Fentiek alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- Eladó hajlandó az eladásra;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik;
- átlagostól eltérő, speciális Vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

**Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni, műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztam meg.**

A vagyonértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettem figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatokból, másrészt NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottam.

Vizsgáltam a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttem a vonatkozó adatokat, kiválasztottam a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteim, valamint tapasztalataim, továbbá a szakmai ítélőképességem alapján oldottam meg az értékelési problémát.

Az értékelés során nagyban támaszkodtam Megbízótól rendelkezésre bocsátott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásom és lehetőségeim szerint ellenőriztem.

Az értékelés során a megtekintés idején érvényes, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottam meg. Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési szabványok – EVS) megfelelően készült. Munkám során figyelembe vettem a vagyonértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel **26/2005. (VIII.11.) PM** rendelettel módosított, **25/1997. (VIII.1.) PM** rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó adatait a **2011. évi CXII. tv.** az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról.

### **Eszközök értékelése**

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelmében vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot, illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálható, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz;
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan;
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik;
- a rendelkezésre álló földállomány véges;
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becslött értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztam, mely abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetén a felépítmény(ek) hasznos területére, földterület esetén a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztam meg úgy, hogy figyelembe vettem a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becslött érték kialakításánál figyelembe vettem az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltam továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat – mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata – csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltam, és esetlegesen e jelentés ingatlan-nyilvántartási oldalán szerepeltettem. Az így kapott becslött értéket megosztottam a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becslött értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztam meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottam ki, melyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztem. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettem.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltam:

Az épület

- életkora;
- építési módja
- az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai;
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése;
- alapterülete és komfortfokozata;
- kihasználtsága, illetve rendeltetészerű használata;
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma;
- karbantartottság, stb.

## 5./ Ingatlan-nyilvántartási adatok

<b>Címe:</b>	<b>2370 Dabas, Erkel Ferenc u. 4. A. lph. 4. em. 13. a.</b>
<b>Helyrajzi száma:</b>	<b>2443/5/A/13</b>
<b>Fekvése:</b>	<b>Belterület</b>
<b>I. rész:</b>	
<b>Művelési ága:</b>	<b>lakás</b>
<b>Terület:</b>	<b>46 m2</b>
<b>Bejegyzés:</b>	<b>Nem tartalmaz.</b>
<b>II. rész:</b>	
<b>Tulajdoni hányad:</b>	<b>1/1</b>
<b>Jogállás:</b>	<b>Tulajdonos</b>
<b>Jogosult neve:</b>	<b>Dabas Város Önkormányzat</b>
<b>Székhelye:</b>	<b>2370 Dabas, Szent István tér 1/B.</b>
<b>III. rész:</b>	
<b>Bejegyzés:</b>	<b>Nem tartalmaz.</b>

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltam, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lap birtokában végeztem az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltam.

A csatolt dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan **jogilag rendezettnek tekinthető, beazonosítható.**

## 6./ Az ingatlan általános jellemzői

Település neve:	Dabas
Népesség:	17.414 fő
Település leírása:	<p>Dabas város Pest megyében, a Dabasi járás székhelye. A budapesti agglomeráció második legnagyobb városa. Alsódabas és Felsődabas egyesítésével keletkezett 1950-ben, majd 1966-ban hozzá csatolták Gyónt és Sárit is. Pest megye délkeleti részén, a Pesti-síkság és a Kiskunság találkozásánál fekszik. A mai város a területén korábban létezett négy falu (Gyón, Alsódabas, Felsődabas és Sári), illetve két, mára belterületté átalakult tanyacsoport (Dabasi Szőlők és Sáribesnyő) összevonásával jött létre. Dabas mintegy 15 kilométer hosszan nyúlik el a Budapestet Kecskeméttel összekötő 5-ös főút mentén. Északi részén a Pesti-síkságon, míg déli területei a kiskunsági homokhátságon fekszenek. A település nyugati határában ér véget a Duna–Tisza-csatorna. Legfontosabb útvonala az 5-ös főút, amely északnyugat-délkeleti irányban végighúzódik a teljes területén, összeköttetést biztosítva úgy Budapest, mint a délebbre eső nagyobb alföldi városok (Kecskemét, Szeged) felé, miközben a lakott területeit mégis csak súrolja, azokat keletről elkerüli. A várost alkotó, egykor önálló községek központjain a Taksonytól Bugyin át idáig, majd Tatárszentgyörgyön keresztül egészen Kecskemétségig vezető 5202-es út húzódik végig, ez tekinthető Dabas tényleges főutcájának. Fontos útvonala a 4606-os út is, amely Píllissel és a 4-es főút térségével kapcsolja össze. Érinti még a területét a 4604-es út, amely Ócsa felé biztosít összeköttetést, illetve jó néhány további, öt számjegyű út, amelyek a környező településekkel és tanyákkal kötik össze. Fontos szerepet tölt be Dabas közúti közlekedésében az M5-ös autópálya is, amely ugyan a közigazgatási területét nem érinti, de viszonylag kis távolságban húzódik tőle, és a szomszédos Újhartyánban csomóponttal rendelkezik. A várost érintő autóbuszvonalak egyrészt Budapesttel és Kecskeméttel, másrészt a környező településekkel biztosítanak közlekedési kapcsolatokat. A hazai vasútvonalak közül Dabast a Budapest–Lajosmizse–Kecskemét-vasútvonal érinti, amelynek egy állomása (Dabas vasútállomás) és egy megállóhelye (Gyón megállóhely) van a város területén. Budapest és Lajosmizse felé járnak személyvonatok.</p>
Településen belüli elhelyezkedése:	Dabas központi részén helyezkedik el, az 5-ös főútra merőlegesen, Dabas főútvonalán. Az épület környezetében posta, bank, vendéglátó egységek, egészségügyi intézmények, és üzlet található.
Környezete:	Zártan beépült.
Megközelíthetősége:	5-ös főútról autóval, és közvetlen autóbusz megállóhelyről könnyen megközelíthető. Gépjármű közlekedésre alkalmas, aszfaltzott utca.
Utca burkolata:	Aszfaltzott.
Infrastruktúra:	Az ingatlan infrastruktúrális ellátottsága növekvő.
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Központi fekvés.

### 6.1./ Épület általános jellemzői

Domborzat, lejtés, tájolás:	ÉK-i, sík
Jelenlegi hasznosítás:	Lakás
Parkolás:	Utcafronton, közterületen
Közművek:	
Víz	Bevezetve, saját mérőórával
Villany	Bevezetve, saját mérőórával
Gáz	Bevezetve, saját mérőórával
Csatorna	Bevezetve

#### Övezeti besorolás:

Vt-1.

Szabályozás: Dabas Önkormányzata Képviselő testületének 24/2006. (VI.22.) rendelete a Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ). Utolsó módosítás: 35/2022. (XI.3.) rendelet módosította.

Építés éve:	1970
Szintek:	4
Funkció:	Társasházi lakás
Beépítési mód:	Zártsorúan beépült
Építés módja:	Hagyományos építési mód
Alapozás:	Beton sávalappal rendelkezik
Szigetelés:	Bitumenes lemez szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	Tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Betonfödém
Tető formája:	Sík
Tető szerkezete, fedése:	Bitumenes
Épület külső burkolata:	Kő lábazat, színezett homlokzat
Épület állapota:	Esztétikájában, szerkezetében korszerűsítésre szorul.
Szerkezeti hibák:	Külső homlokzati repedések.
Épület műszaki állapota:	Korszerűsítendő (minimum: homlokzati hőszigetelés).

**Az épület funkcionális jellemzői:**

<b>Bejárata:</b>	Az épület utcafront felől megközelíthető.
<b>Nyílászárók anyaga, állapota:</b>	Műanyag nyílászárók.
<b>Fűtés, melegvíz:</b>	A fűtést gázkonvektor biztosítja. Melegvízellátás villanybojlerrel.
<b>Helyiségek:</b>	2 szoba, fürdőszoba, WC, előszoba, konyha helyiségekkel rendelkezik. A helyiségek belmagassága 2,7 m.
<b>Felépítmény belső leírása, állapota:</b>	Az épület esztétikai színvonala kívülről korszerűsítendő, míg belülről korához képest elfogadható. Műszaki tartalma korszerűsítendő. Falai festettek, fürdőben csempével burkoltak. A világítás egyedi lámpatestekkel történik.

**7./TERÜLETKIMUTATÁS**

Helyiségek megnevezése	db	alapterület összesen
<b>lakás</b>		
Szoba	2	28,8 m <sup>2</sup>
Előszoba	1	5,2 m <sup>2</sup>
Konyha-étkező	1	8,7 m <sup>2</sup>
Fürdő	1	2,5 m <sup>2</sup>
WC	1	1 m <sup>2</sup>
<b>Melléképület összes nettó alapterülete:</b>		<b>46,2 m<sup>2</sup></b>

## **8./ Az értékelés megállapítása „Piaci összehasonlító adatokon” alapuló értékelés.**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítás azon jellemzők alapján történik, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás naprakész összehasonlító adatok birtokában jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok (lakás, lakóház, nyaraló, stb.) értékelésénél szokásos.

### **A módszer fő lépései:**

1. Az alaphalmaz kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
3. Fajlagos alapérték meghatározása
4. Az értékmódosító tényezők elemzése
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

## **9./ Forgalmi érték meghatározása**

Az összehasonlító adatok mindegyike belterületi ingatlan. A besorolásuk és használatuk is hasonló a tárgyingatlanéhoz.

Az eltéréseket a következő szempontok alapján korrigáltam:

- ingatlanok elhelyezkedése
- környezet infrastruktúrája
- beépíthetőség
- telekterület
- megközelítés
- oszthatóság
- bekerítettség, növényzet
- település ár-színvonala

A korrigált fajlagos ár és a terület szorzata adta meg az ingatlan forgalmi értékét.

Értéknövelő tényezők:

- burkolt, főúton való elhelyezkedés
- jó közlekedés
- teljes közműhálózat
- könnyen hasznosítható

Értékcsökkenő tényező:

- forgalmas útszakasz mellett fekszik

**Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok elemzése**

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait nem tudtam számításba venni, valamint az értékesítésre felkínált terület ingatlanok értékét az utóbbi évek kissé ingadozó, inkább felfelé ívelő ingatlan-árváltozási befolyásolnak, másrészt a gyakorlati tapasztalat alapján a kínálati árak magasabbak, mint a tényleges eladási ár. Az értékelt ingatlan közvetlen környezetében csekély összehasonlító adatra leltem, ezért hasonló területeket kerestem. Az értékelés során az összehasonlító adatok gyűjtésekor egyrészt a terület ingatlanpiaci helyzetét mutató, másrészt a területingatlan típusának jobban megfelelő adatokat vizsgáltam. Az összehasonlító adatok a város forgalmasabb területén található, kisebb, nagyobb beépítésre alkalmas területekre korlátozódnak. Az érték meghatározás a telkek alapterületére vetített fajlagos árak alapján készültek. Az összehasonlításra alkalmasnak talált adatok az idei év internetes portáljainak kínálati rendszere.

**Ingyan-forgalmazói rendszerben lévő adatok (kínálatai)/Piaci alapú összehasonlítás:**

	Dabas	Dabas	Dabas
Kínálati ár:	31.800.000 Ft	38.900.000 Ft	32.900.000 Ft
Alapterülete:	46 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Elhelyezkedése:	lakóövezet	lakóövezet	lakóövezet
Állapota:	Felújított/Korszerűsített	Felújított/Korszerűsített	Felújított/Korszerűsített
Közművek:	Összközműves	Összközműves	Összközműves

A költségalapú számításnál figyelembe vett avultsági mutató:

**Épület fajlagos értéke: 697.701 Ft/m<sup>2</sup>.**

Az értékcsökkentő és értéknevelő tényezőket figyelembe véve a Korrekció mértéke: **-10%**

**Az értékelendő épület forgalmi értéke:**

<b>697.701 Ft</b>	<b>X</b>	<b>90%</b>	<b>=</b>	<b>627.931 Ft/m<sup>2</sup></b>
-------------------	----------	------------	----------	---------------------------------

**Értékelendő épületek nagysága X korrigált fajlagos ingatlan értékkel:**

	<b>Lakás:</b>			
<b>46 m<sup>2</sup></b>	<b>X</b>	<b>627.931 Ft</b>	<b>=</b>	<b>28.884.826 Ft</b>
		<b>~ 29.000.000 Ft</b>		
		<b>Az értékbecslés tárgyát képező lakóépület kerekített forgalmi értéke:</b>		
		<b>29.000.000 Ft,</b>		
		<b>azaz huszonkilencmillió forint</b>		

**AZ INGATLAN ÖSSZFORGALMI ÉRTÉKE:**

**Ingyatlan forgalmi értéke:**

**29.000.000 Ft,**

**azaz huszonkilencmillió forint**

**Mellékletek:**

- tulajdoni lap
- térkép másolat
- alaprajz
- fotók

Dabas, 2024. november 04.



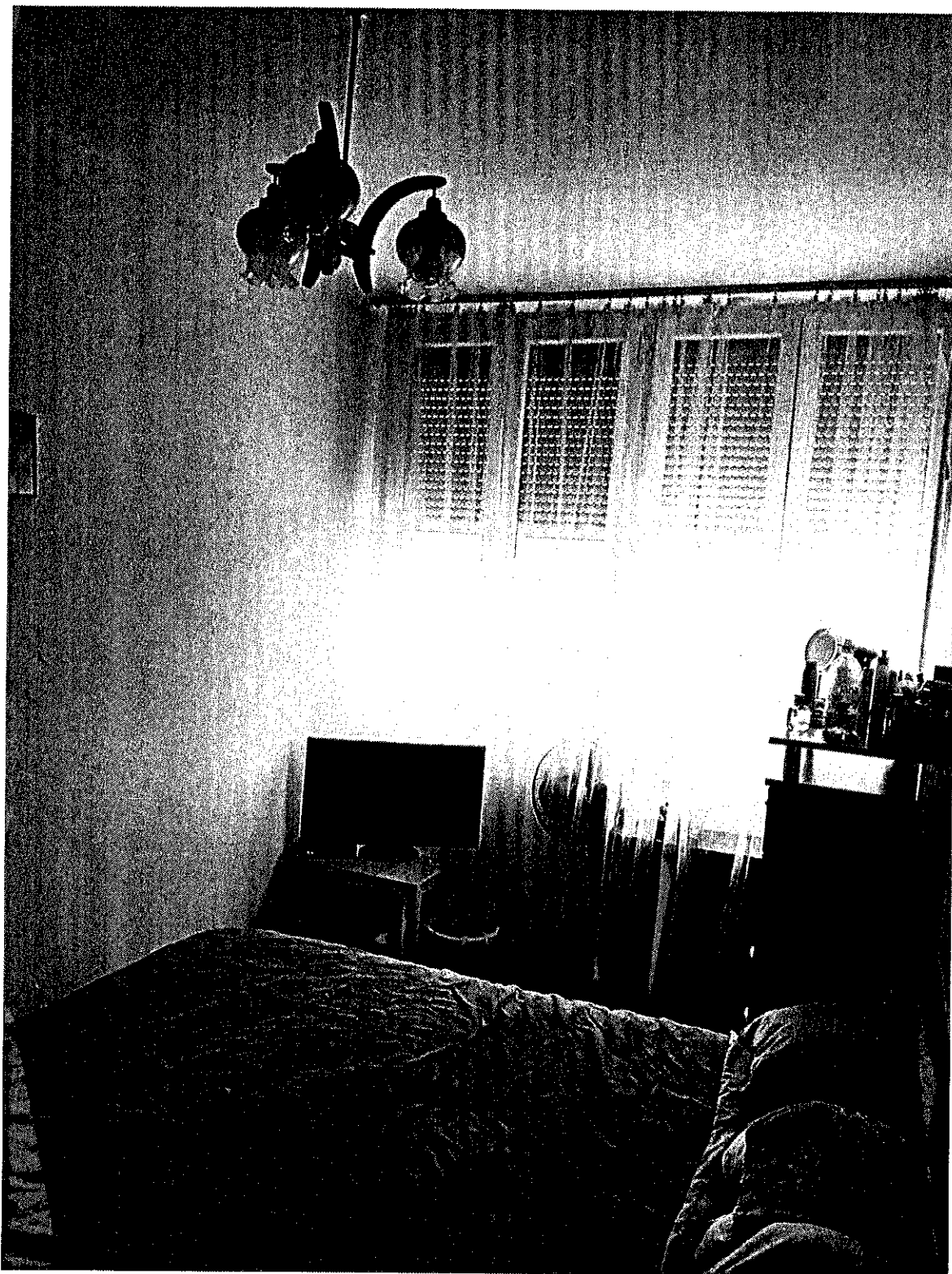
Miklovcz Szilvia

értékbecslő

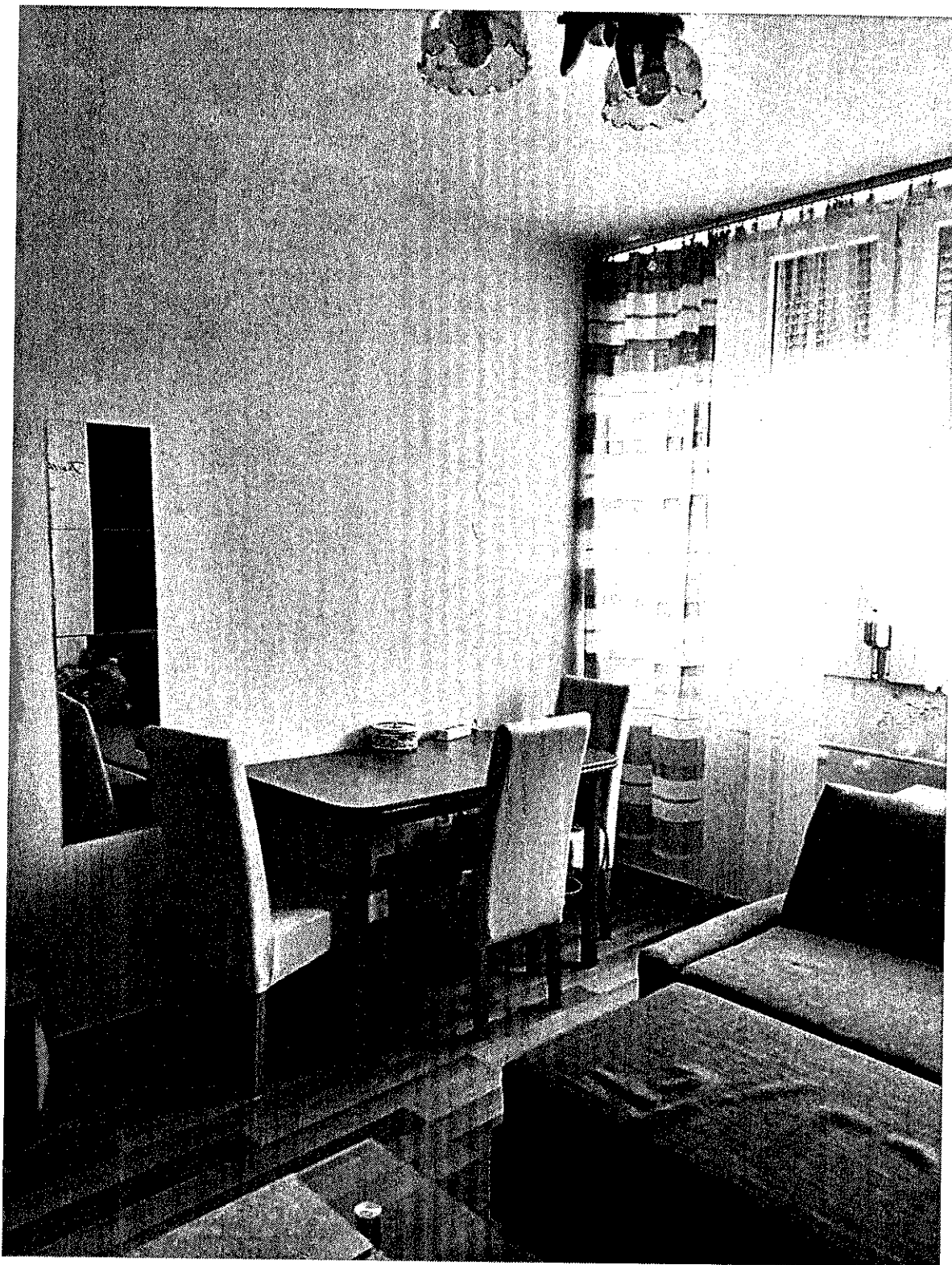
### Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes

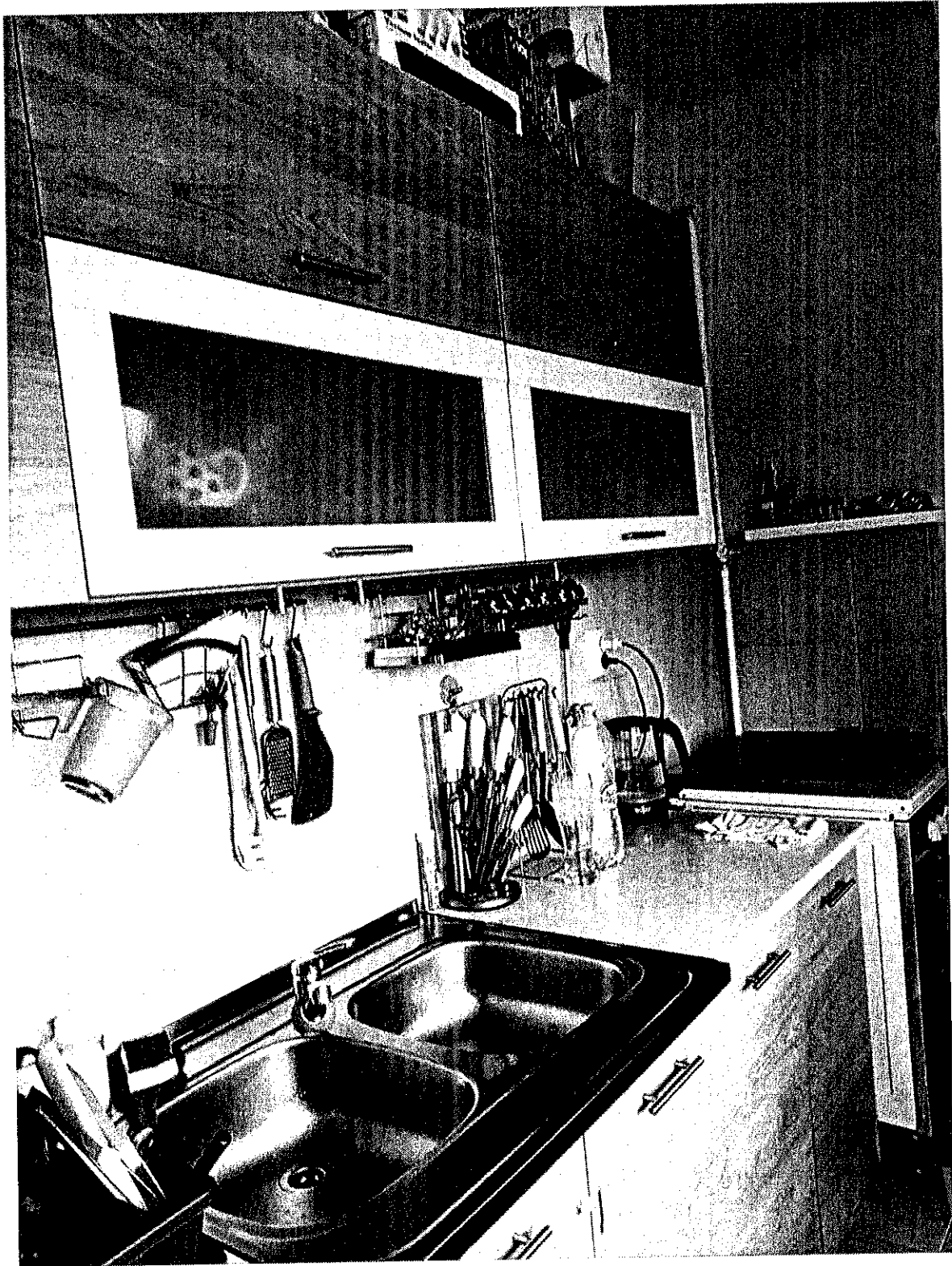
- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatotta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valóságosságáért semmiféle felelősséget nem vállalhatok.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettem, továbbá feltételeztem, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalom felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyok kötelezhető jelen tanulmány térítésmentes újra írására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésemben hozzáértő, felelős, a „jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztem.
- Az értékbecslésben mellékletként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztem, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásomnak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartom rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem rendelkezem. A helyszíni szemle szemrevételezés során történt.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalok.
- Jelen értékbecslét nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért. Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. Az értékbecslőnek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre alkalmas anyagokat.











**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK**  
**Gazdasági Bizottsága**  
**2370 Dabas, Szent István tér 1/b.**

---

SZÁM:HIV/12-290 /2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

Helyiségbérletek ügye

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**I.**

A **Culinary Arts Kft.** (2370 Dabas, Szent István tér 1/C, adószám: 24804293213, képviseli Pauer Szilvia) kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, miszerint a lentebb olvasható bérlemények szerződésében módosításokat kérelmez a romló gazdasági helyzet miatt:

- 2267/3 hrsz.-ú, 16 m<sup>2</sup> nagyságú raktár bérleti díja b. 24 000 Ft/hó, helyett 12 000 Ft/hó 2025. 10.31-ig tartó időszakra, a közüzemi költségeket továbbra is bérlő fizeti, bérleti idő 2031. 02. 28.,
- 2267/3 hrsz.-ú, 24 m<sup>2</sup> nagyságú tároló bérleti díja b. 36 000 Ft/hó, helyett 18 000 Ft/hó 2025. 10.31-ig tartó időszakra, közüzemi költségek nincsenek, bérleti idő 2031. 02. 28.,
- 2269/5 hrsz.-ú, 35,5 m<sup>2</sup> nagyságú télikert bérleti díja b. 88 750 Ft/hó helyett 44 375 Ft/hó 2025. 10.31-ig tartó időszakra, közüzemi költségek nincsenek, bérleti idő 2031. 02. 28.,
- 2269/5 hrsz.-ú, 45 m<sup>2</sup> nagyságú vendéglátóipari terasz bérleti díja b. 40 005 Ft helyett 20 000 Ft 2025. 10.31-ig tartó időszakra, közüzemi költségek nincsenek, bérleti idő 2031. 02. 28..

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

**1.Határozati javaslat**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Culinary Arts Kft (2370 Dabas, Szent István tér 1/C, adószám: 24804293213, képviseli Pauer Szilvia) részére az alábbi ingatlanok bérbeadásához, azok szerződésének módosításához az alábbiak szerint:

- 2267/3 hrsz.-ú, 16 m<sup>2</sup> nagyságú raktár bérleti díja b. 24 000 Ft/hó, helyett 12 000 Ft/hó 2025. 10.31-ig tartó időszakra, a közüzemi költségeket továbbra is bérlő fizeti, bérleti idő 2031. 02. 28.,
- 2267/3 hrsz.-ú, 24 m<sup>2</sup> nagyságú tároló bérleti díja b. 36 000 Ft/hó, helyett 18 000 Ft/hó 2025. 10.31-ig tartó időszakra, közüzemi költségek nincsenek, bérleti idő 2031. 02. 28.,
- 2269/5 hrsz.-ú, 35,5 m<sup>2</sup> nagyságú télikert bérleti díja b. 88 750 Ft/hó helyett 44 375 Ft/hó 2025. 10.31-ig tartó időszakra, közüzemi költségek nincsenek, bérleti idő 2031. 02. 28.,

- 2269//5 hrsz.-ú, 45 m<sup>2</sup> nagyságú vendéglátóipari terasz bérleti díja b. 40 005 Ft helyett 20 000 Ft 2025. 10.31-ig tartó időszakra, közüzemi költségek nincsenek, bérleti idő 2031. 02. 28..

Felhatalmazza a Polgármestert a szerződések módosításának aláírására.


**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Dabas, 2024. november 21.**

**Kószegi Zoltán sk.**  
polgármester

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

  
**Rigóné Dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**II.**

**SZIGÜ Temetkezés Kft.** (székhely: 2220 Vecsés, Vagyászó F. u. 6., adósz.: 22693688-2-13, képviseli: Szegedi István ügyvezető) kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz, miszerint tovább kívánják bérbbe venni a dabasi 99/11 hrsz.-ú, kivett szolgáltatóház megnevezésű, 2650 m<sup>2</sup> nagyságú, 2370 Dabas, Fő út 115. szám alatti ingatlant temetésfelvételi és kellékbemutatói, temetkezési szolgáltatási tevékenység céljából.  
Az ingatlanon lévő épület hasznos alapterülete 89 m<sup>2</sup>.

Az ingatlant 2023. 11. 01-től bérlő a Kft., melynek tovább bérlését a Képviselő -testület a 219/2024. (IX.05.) sz. Ök. határozatával már engedélyezte, de a vállalkozás további bérleti idő hosszabbítást kér 2025. 01. 31-ig.

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

### **Határozati javaslat**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete hozzájárul a dabasi 99/11 hrsz.-ú, kivett szolgáltatóház megnevezésű, 2650 m<sup>2</sup> nagyságú, 89 m<sup>2</sup> nagyságú hasznos alapterületű épület (2370 Dabas, Fő út 115.) bérleti szerződésének hosszabbításához a SZIGÜ Temetkezés Kft. részére temetkezési szolgáltatás céljából.

A bérleti díj továbbra is bruttó 285 275 Ft/ hó.

A bérleti időszak 2025. 01. 31- ig szól.

Felhatalmazza a Polgármestert a szerződés módosításának aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

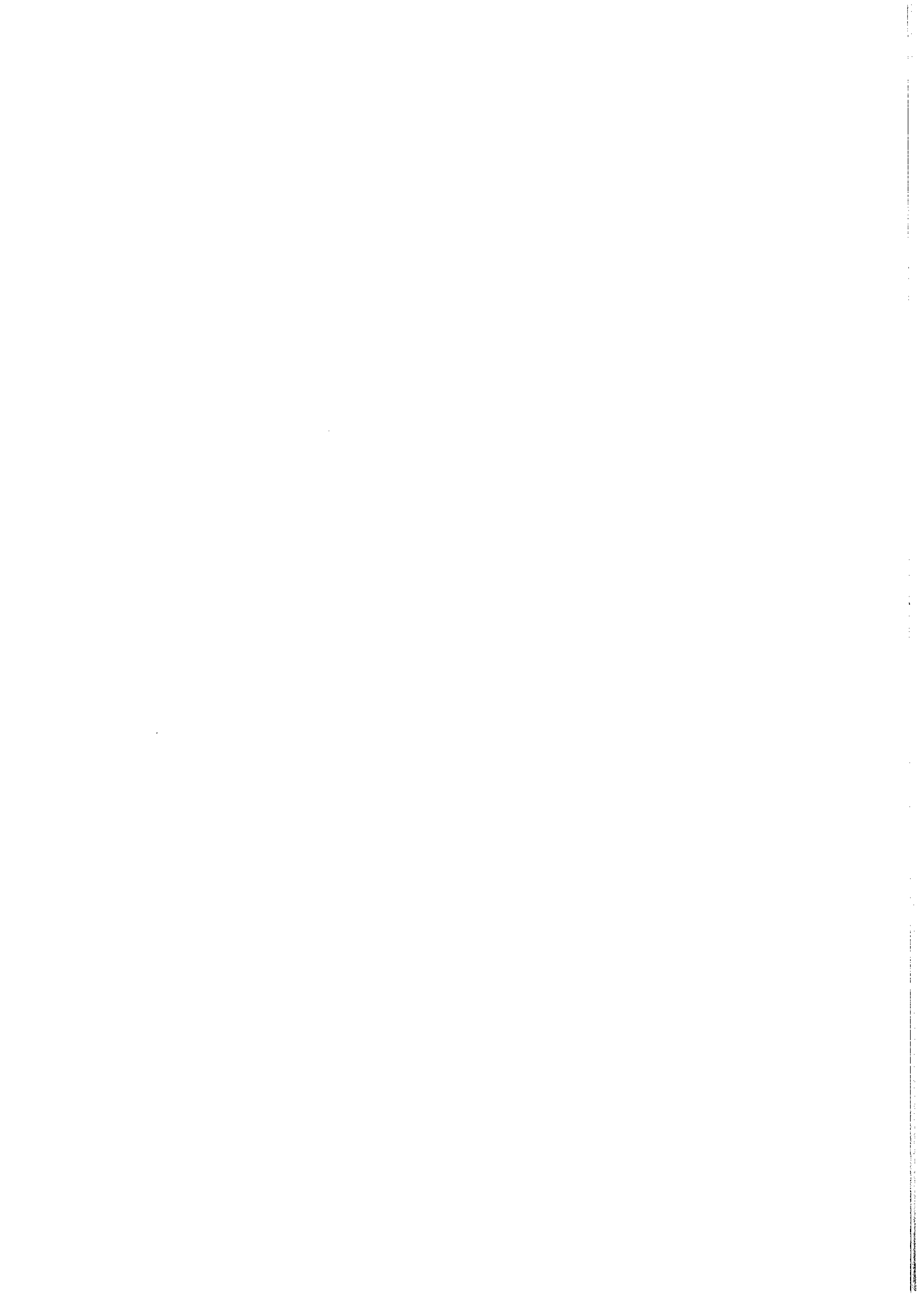
**Dabas, 2024. november 21.**

**Kőszegi Zoltán sk.**  
polgármester

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

  
**Rigóné Dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

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



**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK**  
**Gazdasági Bizottsága**  
**2370 Dabas, Szent István tér 1/b**

Szám: HIV/12- 292/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

Útszélesítéshez ingatlan felajánlás (6044/4 hrsz.)

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A dabasi 6044/2 hrsz.-ú, 1139 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű, természetben 2370 Dabas, Árpád utcában található ingatlan megosztása során keletkezett 6044/4 hrsz.-ú, 205 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett helyi közút megnevezésű ingatlant tulajdonosa (Garas Anna, 2370 Dabas, Bartók B. út 46. A. ép. 2.em.) felajánlotta térítésmentesen az Önkormányzatnak útszélesítés céljából.

Melléklet: Változási vázrajz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület állásfoglalását!

**HATÁROZATI JAVASLAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete **hozzájárul és elfogadja** a dabasi 6044/4 hrsz.-ú, 205 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett helyi közút megnevezésű ingatlan térítésmentes felajánlásához útszélesítés céljából.

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

A szerződés elkészítésének költségeit Dabas Város Önkormányzata viseli.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Dabas, 2024. november 21.**

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

**Kőszegi Zoltán sk.**  
polgármester

  
**Rigóné dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

Tárgyalta, véleményezte: Gazdasági Bizottság  
Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda  
Az előterjesztés az érintettek választása szerint nyílt ülésen tárgyalható.  
A döntés elfogadásához minősített többségi döntés nem szükséges.  
A határozatot kapja: Képviselő – testület, Kérelmezők

Szládik Illés e.v. Földmérő  
2370 Dabas, Fő út 118.  
Munka száma: 49/2024

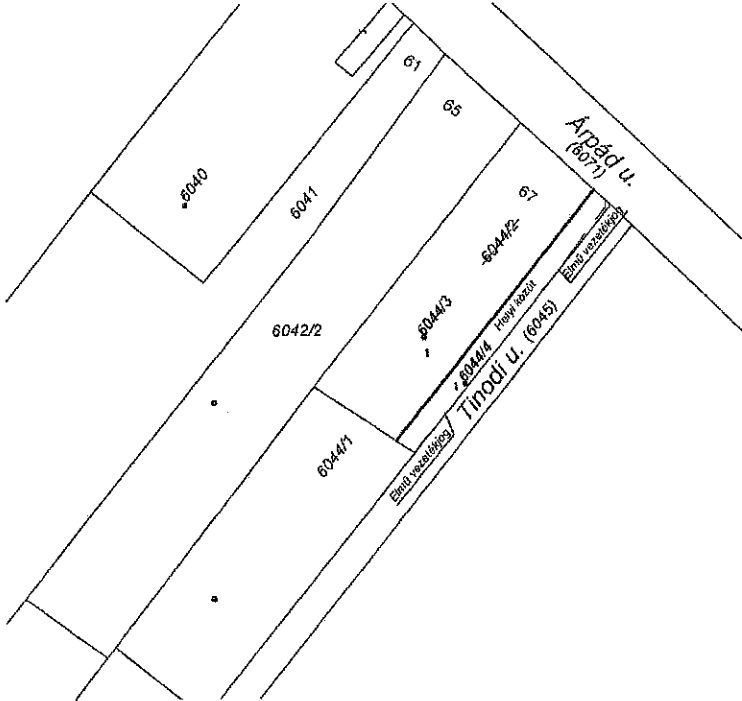
Dabas  
belterület  
Adatszolg. lkt. sz.: 2-208/2024

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 6044/2 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000

A változás akaratunknak megfelelően történt.



### Címkoordináták

Hrsz.	Psz.	Y	X
6044/3	1	675382	206053
6044/4	1	675389	206045

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz.	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Hrsz.	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Mű.c.				jel	műv. ága	Mű.c.				
6044/2		Kivált beépítetlen terület		0.1139	-	6044/3		Kivált beépítetlen terület		0.0934	-		
						6044/4		Kivált helyi közút		0.0205	-	Vezetékjog 7 m <sup>2</sup> -re (VM/3-219/2011) Jogosult: Elmű Hálózati Kft. 1132 BUDAPEST Váci út 72-74. III/4. 52503/2011.12.12.	
Összesen:				0.1139						0.1139			

Dabas, 2024.03.14.

Készítő: .....  
Földmérő lg. száma: 6784

.....

Mindőséget tanúsító: .....  
Ing. rend. min. szám: 0913/1990



517.324/24 E-14/2024  
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a  
költségtérítéstől számított egy évig hatályos.

Dabas, 2024. máj. 07. nap

Záradékozó: .....  
Ing. rend. min. száma: 1819/1990

**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**  
**Gazdasági Bizottság**  
**2370 Dabas, Szent István tér 1/b**

Szám: HIV/12-293/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

Útszélesítéshez felajánlott terület (7532/6 és 7532/1 hrsz.) elfogadásának ügye

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Surányiné Rupp Katalin Erzsébet** (2351 Alsónémedi, Bercsényi utca 3.) megkereséssel fordultak az Önkormányzathoz, miszerint a 090/2023 munkaszámú változási vázrajz szerinti telekalakítás során kialakulandó 7532/5 hrsz.-ú, 920 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett helyi közút megnevezésű ingatlan felajánlotta térítésmentesen az önkormányzatnak útszélesítés céljából a Tavaszi és Telep utca környezetében.

A fenti kérelem alapján a Képviselő-testület a 353/2023.(XI.30.) sz. Ök. határozat alapján döntött, mely szerint elfogadta a felajánlott területet.

Az ingatlan Tulajdonos és az Önkormányzat közötti egyeztetés során újabb változási vázrajz (104/2024. munkaszámú) és telekalakítás eljárás keletkezett, zajlott, mely során a terület a lehető legjobb kialakítása alakult ki.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület állásfoglalását!

**HATÁROZATI JAVASLAT**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete elfogadja és hozzájárul a dabasi 7532/1 hrsz.-ú, kivett helyi közút megnevezésű, 1 m<sup>2</sup> nagyságú és a dabasi 7532/6 hrsz.-ú, kivett helyi közút megnevezésű, 956 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan térítésmentes felajánlásához, útszélesítés céljából. A szerződés készítésének költségeit Dabas Város Önkormányzata viseli. Felhatalmazza a Polgármester Urat a szerződés aláírására, és hozzájárul a változás ingatlan-nyilvántartási átjegyzéséhez.

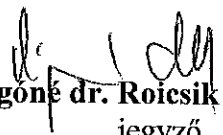
**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Dabas, 2024. november 21.**

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

**Kőszegi Zoltán sk.**  
polgármester

  
**Rigóné dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

Tárgyalta, véleményezte: -

Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda

Az előterjesztés az érintettek választása szerint nyílt ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához minősített többségi döntés nem szükséges.

A határozatot kapja: Képviselő – testület, Kérelmezők



Akkor Rt.  
2370 Dabas, Bartók B. u. 57.  
Tel: 06 26 360 486  
www.kulcsmepo.hu

Méretarány: 104/2024

Dabas  
belföldi

Adatszolgáltatás Részletre: 2.537/2024

2024.09.24. 617.914/24

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

a 7532, 7533 helyrajzi számú földrészletek telekcsoport újraosztásáról

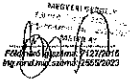
M = 1:1000

Helyrajzi szám	Változás előtti állapot			AK	Helyrajzi szám	Változás utáni állapot			AK	Szolgálati és egyéb jelölés	Megjegyzés
	terület m <sup>2</sup>	terület m <sup>2</sup>	terület m <sup>2</sup>			terület m <sup>2</sup>	terület m <sup>2</sup>	terület m <sup>2</sup>			
7532	készenléti terület	0,0047	-	7532/1	lével	0,0001	-	-	-	-	+1 m <sup>2</sup> a 7533 helyrajzi számú telekhez
					helyrajzi terület	0,1187	-	-	-	-	+1004 m <sup>2</sup> a 7532 helyrajzi számú telekhez
7533	készenléti terület	0,0375	-	7532/2	lével	0,1173	-	-	-	-	+1036 m <sup>2</sup> a 7532 helyrajzi számú telekhez
					helyrajzi terület	0,1187	-	-	-	-	+132 m <sup>2</sup> a 7533 helyrajzi számú telekhez
					lével	0,1187	-	-	-	-	+1187 m <sup>2</sup> a 7532 helyrajzi számú telekhez
					helyrajzi terület	0,1173	-	-	-	-	+1173 m <sup>2</sup> a 7532 helyrajzi számú telekhez
					lével	0,0558	-	-	-	-	+917 m <sup>2</sup> a 7532 helyrajzi számú telekhez
7532/3	helyrajzi terület	0,0785	-	-	-	-	+785 m <sup>2</sup> a 7532 helyrajzi számú telekhez				
7532/4	lével	0,0785	-	-	-	-	+60 m <sup>2</sup> a 7533 helyrajzi számú telekhez				
Összesen:		0,0422	-	0,6422	-	-	-	-	-	-	-



Címkeördönök 7532/1 telek			
Par.	Y	X	
1	612784	203705	
Címkeördönök 7532/2 telek			
Par.	Y	X	
1	612756	203705	
Címkeördönök 7532/3 telek			
Par.	Y	X	
1	612727	203585	
Címkeördönök 7532/4 telek			
Par.	Y	X	
1	612716	203710	
Címkeördönök 7532/5 telek			
Par.	Y	X	
1	612754	203729	
Címkeördönök 7532/6 telek			
Par.	Y	X	
1	612683	203689	
Címkeördönök 7532/7 telek			
Par.	Y	X	
1	612685	203677	

A vázrajz mérési adatainak szerzője:  
Dabas, 2024. május 8., szerző:  
Készítő és módosító: [Signature]



Helyrajzi szám: 617.914/24

A helyrajzi szerkesztés és felülvizsgálat helye: Ez a záradék a helyrajzi számú egy-egy helyrajzi...

Dabas, 2024. május 8.



Záradék: [Signature]  
Egy másolat a... [Signature]

A változás előírásait megvalósító árak:

[Signatures and stamps related to the change order]

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

---

Szám: HIV/12-294/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

az önkormányzat 2025. évi belső ellenőrzési terve tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

A költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről szóló 370/2011./XII.31. Kormányrendelet 29.§ - 30.§-ai alapján Dabas Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal belső ellenőre elkészítette a 2025. évi belső ellenőrzési tervet, melyet a képviselő testületnek december 31-ig kell jóváhagynia.

Az előterjesztés részletesen tartalmazza a tervezet szövegét.  
Kérem a terv megvitatását és a határozati javaslat elfogadását.

**Melléklet:** a 2025. évi belsőellenőrzési terv (Melléklet).

**Határozati javaslat:**

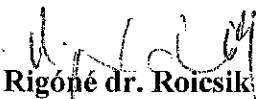
Dabas Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 2025. évi belső ellenőrzési tervét a melléklet szerint elfogadja.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2024.december 31.

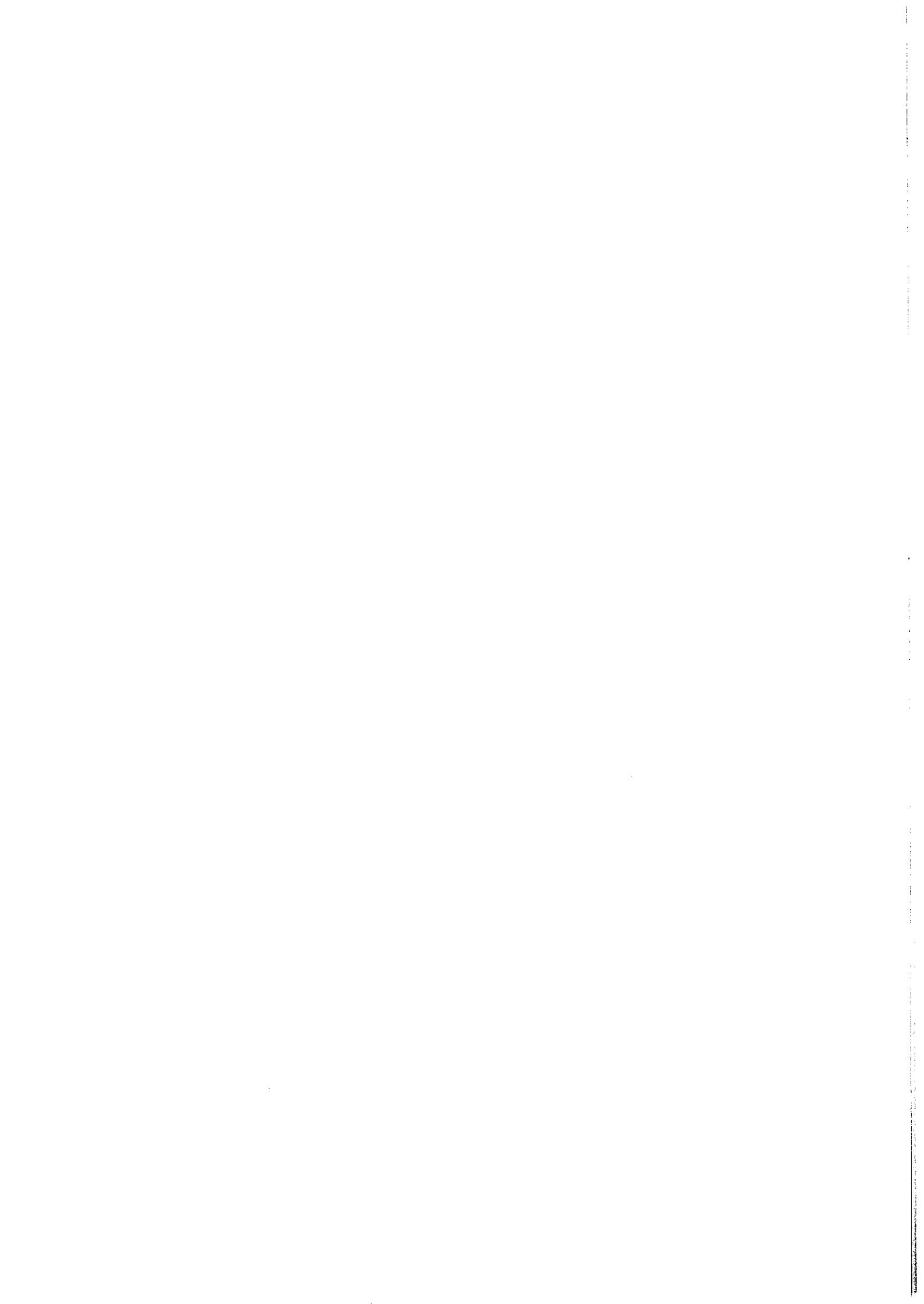
Dabas, 2024. november 22.

**Bennárik Ferenc s.k.  
Gazdasági Bizottság Elnöke**

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

  
**Rigóné dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

Tárgyalta, véleményezte: Gazdasági Bizottság  
Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda  
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.  
A döntés elfogadásához minősített többségi döntés nem szükséges  
A határozatot kapja: Gazdasági Iroda



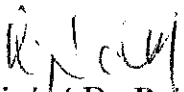
Dabas Város Önkormányzat és a kapcsolódó költségvetési szervek

2025. évi belső ellenőrzési terve

---


Iktatószám:

Jóváhagyta:

  
Rigóné Dr. Roicsik Renáta  
Jegyző

Dabas, 2024. november 26.

Összeállította:

  
Dr. Batka Brigitta  
Belső ellenőrzési vezető

Dabas, 2024. november 26.

## KÜLDETÉS

A belső ellenőrzés küldetése, hogy értékteremtő ellenőrzéseivel előmozdítsa a közpénzügyek átláthatóságát, rendezettségét, és járuljon hozzá az Önkormányzat és a kapcsolódó intézmények gazdaságos, jogszabályoknak megfelelő működéséhez.

A belső ellenőrzés stratégiai célkitűzéseinek megvalósítása érdekében közreműködik a korrupciós kockázatok és a korrupció elleni fellépés hatékony és eredményes eszközeinek beazonosításában, alkalmazásában, valamint használatuk elterjesztésében, mindezek eredményeként az integritás alapú államháztartási, közigazgatási kultúra kialakításában.

## BELSŐ ELLENŐRZÉSI CÉLOK, FELADATOK

- ✓ Az ellenőrzések témaválasztásuk, megközelítésük és elért eredményeik által hozzáadott értéket teremtenek, a közpénzek felhasználásában kimutatható megtakarításokat, a gazdálkodás javítását eredményezik.
- ✓ Az ellenőrzési tapasztalatokra, és az azokat kiegészítő kutatásokra alapozott tanácsadással, az ellenőrzési eredmények összefoglaló értékelésével is segíti a „jó gyakorlatot”, illetve annak kialakítását.
- ✓ A törvényekben meghatározott ellenőrzési kötelezettségek és felhatalmazások tárgyának, tartalmának, gyakoriságának és elvárt eredményeinek értelmezésével, meghatározásával kiegyensúlyozott és teljesíthető feladatellátást valósít meg.
- ✓ Az ellenőrzések minőségének és hatékonyságának javítását a kockázatelemzés és -értékelés eredményeire fokozottan támaszkodó ellenőrzési témaválasztással támogatja.
- ✓ Erősíti az egymásra épülő, kapcsolódó ellenőrzéseket, és az ellenőrzések megtervezésénél kiemelt figyelmet fordít a párhuzamosságok elkerülésére, a folyamatos információáramlásra.
- ✓ A belső ellenőrzés el kívánja érni, hogy a belső ellenőri munka eredménye jobban hasznosuljon, nagyobb hatást érjen el.

## AZ ÉVES ELLENŐRZÉSI TERV ÖSSZEÁLLÍTÁSÁNAK FŐBB SZEMPONTJAI

A 2025. évi munkaterv elkészítése során az ellenőrzési témák kiválasztása a prioritások mentén, és a szervezet hatékonyságának, eredményességének javítása a kockázati tényezők csökkentése mellett, a belső kontroll rendszer működésének értékelésével kerültek kiválasztásra.

Dabas Város Önkormányzat kockázati megítélését a belső ellenőrzés a Polgármesteri Hivatal Belső Ellenőrzési Kézikönyve, továbbá az IIA Standardok figyelembevételével

- a belső kontroll rendszer,
- az Önkormányzat célkitűzéseinek és stratégiájának, a vezetés elvárásainak megismerése,
- az azonosított, a működés szempontjából fontosabb folyamatok átvilágítása,
- az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal vezetésével egyeztetett ellenőrzési fókusz alapján kiválasztott kockázati elemekre a hatás és a valószínűség szerinti értékelést felállítva kell összeállítani.

A belső ellenőrzés feladatainak meghatározására, vagyis Dabas Város Önkormányzat 2025. évi belső ellenőrzési feladatainak kiválasztására a vezetés javaslatainak megismerése után egyeztetetten került sor a 2025. évi kockázatelemzési dokumentum alapján.

## A MUNKATERVBEN MEGHATÁROZOTT FELADATOK KIVÁLASZTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSA

Az Önkormányzat környezeti kockázati megítélését a rendelkezésre álló információk alapján, kockázatelemzés útján hajtotta végre a belső ellenőrzés. A 2025. évi munkaterv összeállításához súlyponti elem az ellenőrzések eredményeként átfogó és megbízható kép kialakítása az Önkormányzat működéséről, az eszközökkel és forrásokkal való gazdálkodásról.

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény értelmében hangsúlyos feladat az államháztartási belső kontroll rendszer – a kontroll környezet, a kontroll tevékenység, a kockázat kezelés, az információs és kommunikációs, valamint a monitoring rendszer működésének értékelése.

Az előzetes környezeti elemzés alapján a **belső ellenőrzési fókusz 2025. évre**

- az államháztartási pénzeszközökkel, vagyonnal szabályszerűen, szabályozottan, gazdaságosan, hatékonyan és eredményesen folytatott gazdálkodás,
- a vagyon védelme,
- a belső kontroll rendszerek kiépítése, működtetése,
- az intézkedések nyomon követése,
- az önkormányzat működésének szabályozottsága, a rendelkezések betartása, az esetleges szabályozatlan területek feltárása,
- a működésben rejlő tartalékok feltárása, a feladat ellátás hatékonyságának és az eredményességének további lehetőségei,
- az Önkormányzat működésére hatást gyakorló változások, fejlesztések.

## RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ ERŐFORRÁSOK

Dabas Város Önkormányzat a belső ellenőrzési feladatok ellátását külső szolgáltató útján biztosítja. A Bkr. 31. § (4) bekezdésében meghatározott, a rendelkezésre álló és a szükséges ellenőrzési kapacitás meghatározását az alábbi táblázat tartalmazza.

**Az éves ellenőrzési terv végrehajtásához szükséges kapacitás megállapítása**

Sorsz.	Megnevezés	Átlagos munkaidő (óra) / fő	IL-szám (fő)	Elbíráló kapacitás (Átlagos munkaidő (óra) / fő) IL-szám
1.	Bruttó munkaidő	65	1	65
2.	Kieső munkaidő			(3)+(4)+(5)
3.	Fizetett ünnepek	-	-	-

4.	Fizetett szabadság (átlagos)	-	-	-
5.	Átlagos betegszabadság	-	-	-
6.	<b>Nettó munkaidő (rendelkezésre álló kapacitás):</b>			<b>(1)-(2)</b>
7.	Tervezett ellenőrzések végrehajtása			65
8.	Soron kívüli ellenőrzés			-
9.	Tanácsadói tevékenység			-
10.	Képzés			-
11.	Egyéb tevékenység kapacitásigénye			-
12.	<b>Összes tevékenység kapacitásigénye:</b>			<b>(7)+(8)+(9)+(10)+(11)</b>
13.	<b>Az éves ellenőrzési terv végrehajtásához szükséges:</b>			65
14.	Tartalékidő			10
15.	Külső szakértők (speciális szakértelem) igénybevétele			-
16.	Ideiglenes kapacitás kiegészítés (külső szolgáltató által)			-

## MUNKATERVI VIZSGÁLATOK

---

A 2025. évi munkatervi vizsgálatokat a jelentés 1. számú melléklete tartalmazza.

### AZ ELLENŐRZÉSI TERVET MEGALAPOZÓ ELEMZÉSEK ÉS A KOCKÁZATELEMZÉS EREDMÉNYÉNEK ÖSSZEFOGLALÓ BEMUTATÁSA

---

A kockázatelemzés módszerének leírása, a kockázatelemzés lépései, a felhasznált kimutatások, elemzések összefoglaló bemutatása

---

A belső ellenőrzés tervezését megalapozó kockázatelemzés során szervezeti folyamatokat vetünk alá átfogó elemzésnek és értékelésnek, valamilyen meghatározott szempontrendszer (pl. folyamatokhoz rendelt kockázati tényezők elemzése, értékelése) alapján.

A kockázatelemzés elsődleges célja, hogy az egyes folyamatokban rejlő kockázatokat, vagyis a kedvezőtlen vagy nem kívánt esemény bekövetkezésének valószínűségét mérlegelje és valószínűsítse. A folyamatokban rejlő kockázatok ugyanis veszélyeztethetik a működési célkitűzéseket, vagy a teljesítménykritériumok elérését, éppen ezért a kockázatelemzés egyes módszerei a belső ellenőrzés teljes hatókörét érintően alkalmazhatók.

Minden szervezetet egy meghatározott cél (vagy célok) érdekében hoztak létre, illetve hogy működésével egy meghatározott célt (vagy célokat) szolgáljon. Ezek megvalósítása vagy teljesítése során azonban olyan tényezők is szerepet játszanak, amelyek bekövetkezése és hatása bizonytalan. Bizonytalanságuk a szervezet működésének, felépítésének összetettségéből, illetve a környezet (gazdasági, társadalmi, politikai, természeti stb.) összetettségéből és kiszámíthatatlan változásaiból fakad.

A kockázatkezelés szempontjából a kockázat azt a lehetőséget jelenti, hogy egy esemény vagy intézkedés befolyásolja a szervezet azon képességét, hogy célkitűzéseit elérje. Kockázatok egyaránt eredhetnek annak eshetőségéből, hogy a lehetőségeket nem realizálják, és annak lehetőségéből, hogy a hátrányos események bekövetkeznek.

A kockázatelemzés célja megállapítani az egyes rendszerek kockázatának mértékét, feladata pedig meghatározni az ellenőrzések gyakoriságát. A magas kockázatú rendszereket gyakrabban (például évente) kell ellenőrizni. Az ellenőrzések tekintetében magas prioritású rendszerek beazonosításához nemcsak a kockázatelemzést kell figyelembe venni, hanem más lehetséges tényezők hatását is értékelni kell (pl. a vezetőség kérései stb.). Az egyes rendszerek kockázatelemzését a kockázati tényezők, és azok súlya alapján kell elvégezni. Ebben a modellben 12 olyan tényező került meghatározásra, amely hatással van a rendszer működésére. Minden egyes tényezőre vonatkozóan értékelést kell végezni, és meg kell határozni az egyes kockázati tényezők rendszerekre gyakorolt hatását (súlyként kifejezve). A kapott pontszám alapján szükséges az egyes témákat értékelni alacsony (43- 50 pontszám), közepes (51-95 pontszám), vagy magas (96-133 pontszám) kockázatúnak.

#### 1. Belső kontrollok értékelése

- 1) Megfelelő és eredményes
- 2) Közepes, néhány hiányossággal, nem megfelelően megvalósított

3) Gyenge

Súly: 5

## 2. Változás / Átszervezés

1) Stabil rendszer, kis változások

2) Kis változások, de nem rendszeresek vagy jelentősek

3) A munkatársak személyét, a szabályozást és a folyamatokat érintő, jelentős változások

Súly: 4

## 3. A rendszer komplexitása

1) Nem komplex

2) Közepesen komplex

3) Nagyon komplex

Súly: 4

## 4. Kölcsönhatás más rendszerekkel

1) Alacsony mértékű, nem befolyásol más rendszereket

2) Közepes mértékű

3) Nagymértékű, a rendszer közvetlen kapcsolatban áll más, fontos rendszerekkel

Súly: 3

## 5. Bevétel/Költségszint

1) Alacsony

2) Közepes

3) Magas

Súly: 6

## 6. Külső szervezetek, illetve partnerek által gyakorolt befolyás

1) Alacsony

2) Közepes

3) Magas

Súly: 2

## 7. Előző ellenőrzés óta eltelt idő

1) 1 évnél kevesebb

2) 1-2 év

3) 2-4 év

4) 4-5 év

5) 5 évnél több

Súly: 2

## 8. Vezetőség aggályai a rendszer működését illetően

1) Alacsony szintű

2) Közepes szintű

3) Magas szintű

Súly: 3

**9. Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége**

- 1) Kicsi
- 2) Közepes
- 3) Nagy

**Súly: 4****10. Szabályozottság és szabályosság**

- 1) Kicsi
- 2) Közepes
- 3) Jelentős

**Súly: 3****11. Munkatársak tapasztalata és képzettsége**

- 1) Nagyon tapasztalt és képzett
- 2) Közepesen tapasztalt és képzett
- 3) Kevés vagy semmilyen tapasztalat és képzettség hiánya

**Súly: 3****12. Erőforrások rendelkezésre állása**

- 1) Alacsony
- 2) Közepes
- 3) Magas

**Súly: 4****Kockázati tényezők és alkalmazott súlyozás**

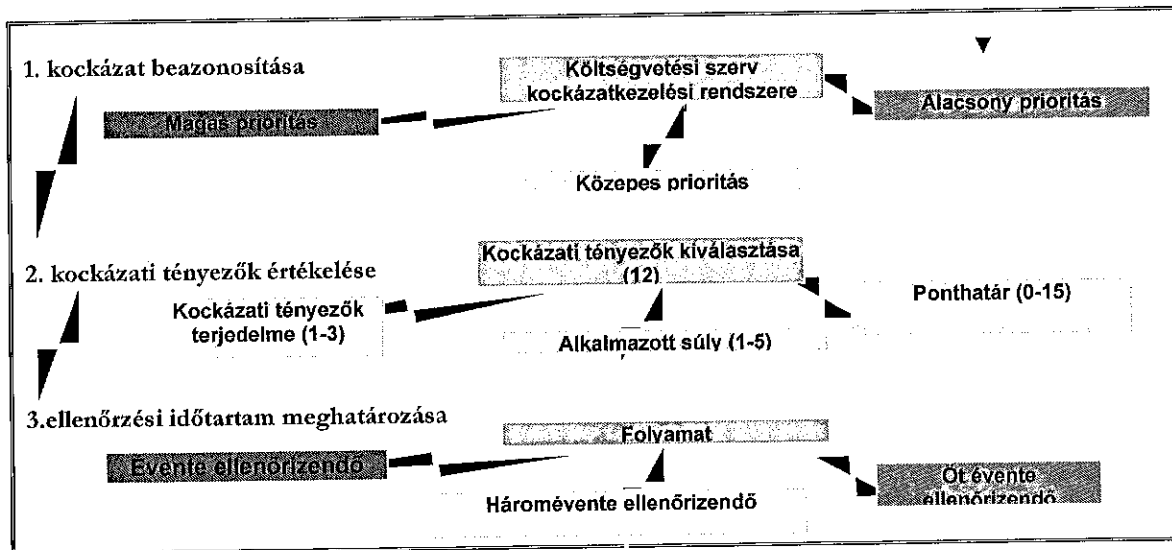
Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Alkalmazott Súly	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	5	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	4	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	4	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3 - 9
5.	Bevételszintek / költségszintek	1 - 3	6	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	2	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	2	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	3	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	4	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	3	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	3	3 - 9
12.	Erőforrások rendelkezésre állása	1 - 3	4	4 - 12

**MINIMÁLIS PONTSZÁM:****43****MAXIMÁLIS PONTSZÁM:****133**

Az erőforrás-szükségletek megértéséhez gyakorisági mátrixot alkalmaztunk, amely tükrözi a súlyozási összehasonlításokat és a rendelkezésre álló erőforrásokat. A gyakoriság mátrix lehetővé teszi a rendszer ciklikus ellenőrzését, ami tükrözi majd az erőforrások rendelkezésre állását. A kockázatelemzés eredménye információval szolgál a stratégiai és az éves ellenőrzési terv elkészítéséhez, ami a ténylegesen rendelkezésre álló erőforrásokat veszi figyelembe.

A stratégiai terv meghatározza azokat a rendszereket, amelyekre vonatkozóan a következő négyéves időszakon belül ellenőrzéseket kell végrehajtani, amennyiben az erőforrásokat allokálták.

### A kockázatelemzés lépései



A kockázati tényezők felmérésénél az előző ellenőrzés óta eltelt időszak (gyakoriság), a feladatváltozás, az intézményt érintő vezető változás szempontjai, valamint a felső vezetők ellenőrzésre vonatkozó javaslatai kerültek figyelembevételre.

Az egyes témákhoz kapcsolódó kockázatok elemzése

#### 1. Téma/ A pénzforgalomban megjelenő kiadások teljesítésének és elszámolásának ellenőrzése.

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: szabályszerűségi.

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkalmazott Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	2	5	10	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	1	4	4	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költségszintek	1 - 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	3	2	6	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	4	2	8	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	2	3	6	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	1	4	4	4 - 12

10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	2	3	6	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Erőforrások rendelkezésre állása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	93	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Közepes.**

**Az ellenőrzés célja:** az önkormányzatnál, az önkormányzati hivatalnál a pénzforgalomban megjelenő kiadások teljesítésének és elszámolásának értékelése annak érdekében, hogy az önkormányzat, önkormányzati hivatal gazdálkodásában rejlő kockázatok beazonosításával támogassa a közpénzekkel való felelős gazdálkodást.

**Az ellenőrzés indokltsága és várható eredménye:** a vagyongazdálkodási tevékenység keretében kiemelt szerepe van a készpénz megfelelő kezelésének, védelmének, őrzésének. Az ellenőrzés feltárhatja a vagyongazdálkodás területén a pénzforgalomban megjelenő kiadások esetleges nem megfelelő szerepeltetését.

## 2. Téma/A Polgármesteri Hivatal adóigazgatási tevékenységének szabályszerűségi, hatékonysági ellenőrzése

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: **szabályszerűségi, teljesítmény.**

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkalmasított Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	2	5	10	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	2	4	8	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	1	4	4	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költségszintek	1 - 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	3	2	6	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	4	2	8	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	3	3	9	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	2	4	8	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	2	3	6	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Erőforrások rendelkezésre állása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	100	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Magas.**

**Az ellenőrzés célja:** a Polgármesteri Hivatal adóigazgatási tevékenységének átfogó értékelése, kitérve az alábbiakra: a képviselő-testület a törvényben megállapított felső adómérték, a helyi sajátosságok, az önkormányzati gazdálkodás követelményei és az adóalanyok teherviselő-képességének

figyelembevételével határozta-e meg a helyi adókat, bevezetésük időpontját és időtartamát, az adózás részletes szabályait, továbbá az önkormányzati adóigazgatásban – adók kezelése, beszedése, hátralékok behajtása – a hatékonyság, eredményesség szempontjai érvényesültek-e.

**Az ellenőrzés indokoltsága és várható eredménye:** a Hivatal adóigazgatási tevékenysége szabályozottabbá és hatékonyabbá válik, a kintlévőségek csökkennek.

### 3. Téma/ Az Önkormányzati energiahatékonysági intézkedések ellenőrzése.

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: **teljesítmény**.

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkalmasított Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 – 3	2	5	10	5 – 15
2.	Változás / átszervezés	1 – 3	2	4	8	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 – 3	3	4	12	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 – 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költség szintek	1 – 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/ partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	2	2	4	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 – 5	3	2	6	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 – 3	2	3	6	3 – 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	3	4	12	4 – 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 – 3	2	3	6	3 – 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Erőforrások rendelkezésre állása	1 – 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	<b>105</b>	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Közepes**.

**Az ellenőrzés célja:** Az ellenőrzés célja annak vizsgálata volt, hogy az Önkormányzat értékelte-e az energiaárak változásának a költségvetése végrehajtására, a gazdálkodására, valamint a kötelező és önként vállalt feladatainak ellátására gyakorolt hatását. Az ellenőrzés kiterjedt arra, hogy az Önkormányzat és a költségvetési szervei az energiaköltségek csökkentése érdekében tettek-e energiahatékonysági intézkedéseket, továbbá az Önkormányzat által tett intézkedések hozzájárultak-e a költségvetés pénzügyi egyensúlyának, a kötelező feladatok ellátásának a biztosításához.

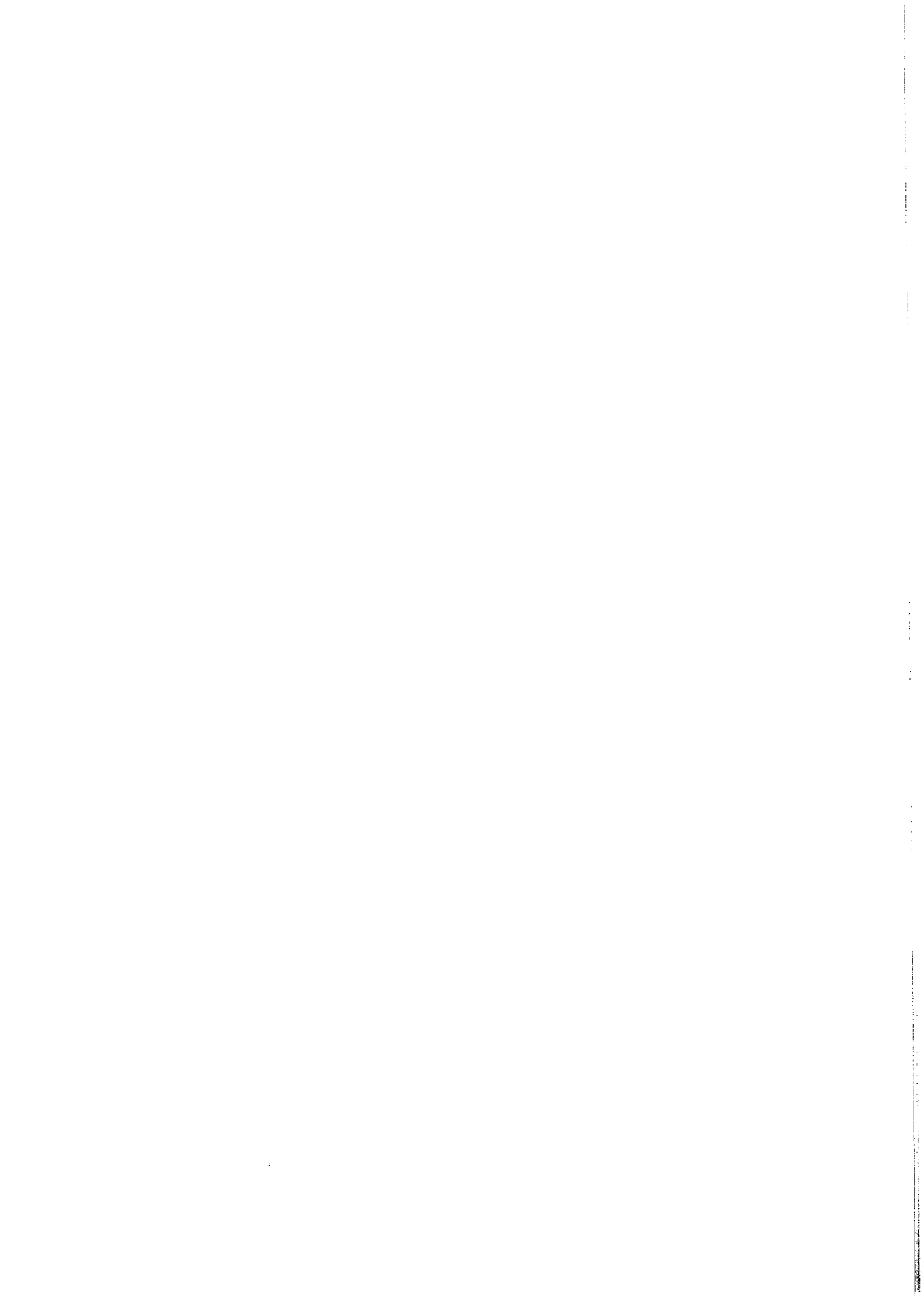
**Az ellenőrzés indokoltsága és várható eredménye:** Az ellenőrzés az Önkormányzat és költségvetési szervei gazdálkodásának biztonsága és a kötelező feladatok ellátása érdekében – az energiaárak 2022. évi változásának ellensúlyozására – tett energiahatékonyságot növelő, energiamegtakarítást célzó, a pénzügyi egyensúly fenntartására tett intézkedések megfelelőségének és eredményességének értékelése a 2022-2025. években.

Tevékenységek

3. számú melléklet

Önkormányzat neve: Dabas Város Önkormányzat	Ellenőrzések összesen <sup>1</sup>				Tanácsadás				Képzés				Egyéb tevékenység <sup>2</sup>				Saját kapacitás összesen <sup>3</sup>		Külső kapacitás összesen <sup>4</sup>		Kapacitás összesen	
	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény
	saját ellenőri nap	külső ellenőri nap	saját embernap <sup>5</sup>	külső embernap <sup>6</sup>	saját embernap	külső embernap <sup>7</sup>	saját embernap	külső embernap <sup>7</sup>	saját embernap	külső embernap	saját embernap	külső embernap	saját embernap	külső embernap	saját embernap	külső embernap	saját embernap	külső embernap	saját embernap	külső embernap	saját embernap	külső embernap
<b>1. Polgármesteri hivatal összesen</b>																						
0,0	0,0	65,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	65,0	0,0
0,0	0,0	65,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	65,0	0,0
<b>2. Irányított szervezetek</b>																						
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>3. Irányított költségvetési szerv összesen<sup>8</sup></b>																						
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>4. Saját szervezetnél</b>																						
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>5. Irányított szervezetnél</b>																						
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>6. Saját szervezetnél</b>																						
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>7. Irányított költségvetési szerv összesen<sup>9</sup></b>																						
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>8. Saját szervezetnél</b>																						
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>9. Irányított szervezetnél</b>																						
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>10. Saját szervezetnél</b>																						
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>11. Irányított költségvetési szerv összesen<sup>10</sup></b>																						
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

1 2. sz. mellékletől hivatkozva. Az itt olvasható adatoknak meg kell egyezniük a 2. sz. melléklet AO-AR oszlopokban található adataival.  
 2 Egyéb tevékenység pl. a belső ellenőrzési vezető nem ellenőrzési feladatai, teljesítményértékelés, chérelékelés, éves ellenőrzési jelentés elkészítése, egyéb adminisztratív feladatok.  
 3 Ellenőrzésre, tanácsadásra, képzésre és egyéb tevékenységre fordított saját kapacitás összesen. Az itt megjelenő adatoknak összhangban kell állniuk az 1. sz. mellékletben a G-H oszlopokban megadott létszám és erőforrás adatokkal.  
 4 Ellenőrzésre, tanácsadásra, képzésre és egyéb tevékenységre fordított külső kapacitás összesen. Az itt megjelenő adatoknak összhangban kell állniuk az 1. sz. mellékletben a K-L oszlopokban megadott létszám és erőforrás adatokkal.  
 5 Saját embernapok száma. Az embernap a belső ellenőrzési tevékenység ellátásához kapcsolódó, azonban nem ellenőrzésre fordított kapacitás.  
 6 Külső embernapok száma külső szolgáltató megbízása esetén a belső ellenőrzési tevékenység ellátásához kapcsolódó, azonban nem ellenőrzésre fordított kapacitás.  
 7 Amennyiben a belső ellenőrzési tevékenységet teljeskörűen külső szolgáltató látja el, akkor az általa elvégzett képzést itt szükséges megjeleníteni.



**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT  
2025. ÉVI ELLENŐRZÉSI TERVE**

Az éves ellenőrzési terv a jogszabályi előírásoknak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

- a) Az ellenőrzési terv elkészítése során felhasznált kimutatások, elemzések, egyéb dokumentumok felsorolása.
- b) Az ellenőrzési tervet megalapozó elemzések és a kockázatelemzés eredményének összefoglaló bemutatása.
- c) A bizonyosságot adó tevékenységhez rendelkezésre álló és a szükséges ellenőri kapacitás tervezése.
- d) **A tervezett feladatok felsorolása:**

Sorszám	Az ellenőrzés tárgya	Az ellenőrzés célja, módszere, ellenőrizendő időszak	Azonosított kockázati tényezők (a kockázatelemzési dokumentum vonatkozó pontjai)	Az ellenőrzés típusa	Az ellenőrzés helye	Az ellenőrzés időtartama
<b>Bizonyosságot adó tevékenység:</b>						
1.	<b>Az Önkormányzati energiahatékonysági intézkedések ellenőrzése</b>	<b>Célja:</b> Az ellenőrzés célja annak vizsgálata volt, hogy az Önkormányzat értékelte-e az energiaárak változásának a költségvetése végrehajtására, a gazdálkodására, valamint a kötelező és önként vállalt feladatainak ellátására gyakorolt hatását. Az ellenőrzés kiterjedt arra, hogy az Önkormányzat és a költségvetési szervei az energiaköltségek	20. számú Téma, 105 kockázati pont.	Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: <b>teljesítmény.</b>	Dabas Város Önkormányzat, valamint a kapcsolódó költségvetési szervek.	<b>Ellenőrzés ütemezése:</b> 2025. szeptember-október hónap. 30 ellenőri nap (1 ellenőr)

		<p>csökkentése érdekében tettek-e energiataktikonsági intézkedéseket, továbbá az Önkormányzat által tett intézkedések hozzájárultak-e a költségvetés pénzügyi egyensúlyának, a kötelező feladatok ellátásának a biztosításához.</p> <p><b>Módszerei:</b> szabályzatok, dokumentumok, szerződések, kimutatók teteles ellenőrzése, interjúkészítés.</p> <p><b>Időszak:</b> 2022-2025. év</p>					
2.	<p><b>A Polgármesteri Hivatal adóigazgatási tevékenységének szabályszerűségi, hatékonsági ellenőrzése</b></p>	<p><b>Célla:</b> a Polgármesteri Hivatal adóigazgatási tevékenységének átfogó értékelése, kitérve az alábbiakra: a képviselő- testület a törvényben megállapított felső adómérték, a helyi sajátosságok, az önkormányzati gazdálkodás követelményei és az adóalanyok teherviselő- képességének</p>	<p>21. számú Téma, 100 kockázati pont.</p>	<p>Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: <b>teljesítmény.</b></p>	<p>Dabas Város Önkormányzat, és a Polgármesteri Hivatal</p>	<p><b>Ellenőrzés ütemezése:</b> 2025. március- április hónap.</p>	<p>20 ellenőri nap (1 ellenőr)</p>

		<p>figyelembevételével határozta-e meg a helyi adókat, bevezetésük időpontját és időtartamát, az adózás részletes szabályait, továbbá az önkormányzati adóigazgatásban – adók kezelése, beszedése, hátralékok behajtása – a hatékonyság, eredményesség szempontjai érvényesültek-e.</p> <p><b>Módszerei:</b> adatbekérés, dokumentálás elemzés, interjúkészítés.</p> <p><b>Időszak:</b> 2024-2025. év</p>					
3.	<p><b>A pénzforgalomban megjelenő kiadások teljesítésének és elszámolásának ellenőrzése.</b></p>	<p><b>Céja:</b> az önkormányzati hivatalnál a pénzforgalomban megjelenő kiadások teljesítésének és elszámolásának értékelése annak érdekében, hogy az önkormányzat, önkormányzati hivatal gazdálkodásában rejlő kockázatok beazonosításával</p>	<p>19. számú Téma, 93 kockázati pont.</p>	<p>Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: <b>pénzügyi.</b></p>	<p>Dabas Város Önkormányzat, Dabasi Polgármesteri Hivatal.</p>	<p><b>Ellenőrzés ütemezése:</b> 2025. július - augusztus hónap.</p>	<p>15 ellenőri nap (1 ellenőr)</p>

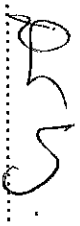
<b>Tanácsadói tevékenység bemutatása:</b>		támogassa a közpénzekkel való felelős gazdálkodást.									
		<b>Módszerei:</b> szabályzatok, dokumentumok, szerződések, kimutatások tételies ellenőrzése, interjúkészítés.									
		<b>Időszak:</b> 2025. év									
<b>Tartalékidő</b>											
<b>Összesen:</b>											
										10 ellenőri nap	
										75 ellenőri nap	

e) A tanácsadói tevékenységhez, a soron kívüli ellenőrzésekhez, a képzésekhez és az egyéb tevékenységekhez szükséges kapacitás tervadatokat a mellékletek tartalmazzák.

Kelt, 2025. 05. 26. nap

Kelt, 2025. 05. 26. nap

Készítette:



belső ellenőrzési vezető

Jóváhagyta:



költségvetési szerv vezetője

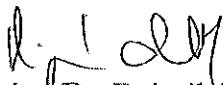
Az éves ellenőrzési tervet jóváhagyó képviselő-testületi határozat száma:

Dabas Város Önkormányzat és a kapcsolódó költségvetési szervek

2025. évi belső ellenőrzési kockázatelemzése

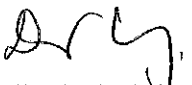
---

Jóváhagyta:

  
Rigóne Dr. Roicsik Renáta  
Jegyző

Dabas, 2024. november 26.

Összeállította:

  
Dr. Batka Brigitta  
Belső ellenőrzési vezető

Dabas, 2024. november 26.

### 15. A belső ellenőrzés tervezése

**Bkr. 29. § (1)** Az ellenőrzési munka megtervezéséhez a belső ellenőrzési vezető kockázatelemzés alapján - az államháztartásért felelős miniszter által közzétett módszertani útmutató figyelembevételével - stratégiai ellenőrzési tervet és éves ellenőrzési tervet készít, amelyeket a költségvetési szerv vezetője hagy jóvá.

(2) A fejezetet irányító szerv belső ellenőrzési vezetője az éves ellenőrzési tervek jóváhagyását megelőzően konzultációt kezdeményez az adott fejezet irányítása alá tartozó költségvetési szervek belső ellenőrzési vezetőivel az ellenőrzések koordinációja érdekében.

...

**31. § (1)** A belső ellenőrzési vezető - összhangban a stratégiai ellenőrzési tervvel - összeállítja a tárgyévet követő évre vonatkozó éves ellenőrzési tervet.

(2) Az éves ellenőrzési tervnek a stratégiai ellenőrzési tervben és a kockázatelemzés alapján felállított prioritásokon, valamint a belső ellenőrzés rendelkezésére álló erőforrásokon kell alapulnia.

(3) Az elvégzett kockázatelemzés során magas kockázatúnak minősített területekre az éves ellenőrzési terv készítése során kiemelt figyelmet kell fordítani, és a lehető legrövidebb időn belül ellenőrizni kell.

A kockázatelemzés módszerének leírása, a kockázatelemzés lépései, a felhasznált kimutatások, elemzések összefoglaló bemutatása

---

A belső ellenőrzés tervezését megalapozó kockázatelemzés során szervezeti folyamatokat vetünk alá átfogó elemzésnek és értékelésnek, valamilyen meghatározott szempontrendszer (pl. folyamatokhoz rendelt kockázati tényezők elemzése, értékelése) alapján.

A kockázatelemzés elsődleges célja, hogy az egyes folyamatokban rejlő kockázatokat, vagyis a kedvezőtlen vagy nem kívánt esemény bekövetkezésének valószínűségét mérlegelje és valószínűsítse. A folyamatokban rejlő kockázatok ugyanis veszélyeztethetik a működési célkitűzéseket, vagy a teljesítmény kritériumok elérését, éppen ezért a kockázatelemzés egyes módszerei a belső ellenőrzés teljes hatókörét érintően alkalmazhatók.

Minden szervezetet egy meghatározott cél (vagy célok) érdekében hoztak létre, illetve hogy működésével egy meghatározott célt (vagy célokat) szolgáljon. Ezek megvalósítása vagy teljesítése során azonban olyan tényezők is szerepet játszanak, amelyek bekövetkezése és hatása bizonytalan. Bizonytalanságuk a szervezet működésének, felépítésének összetettségéből, illetve a környezet (gazdasági, társadalmi, politikai, természeti stb.) összetettségéből és kiszámíthatatlan változásaiból fakad.

A kockázatkezelés szempontjából a kockázat azt a lehetőséget jelenti, hogy egy esemény vagy intézkedés befolyásolja a szervezet azon képességét, hogy célkitűzéseit elérje. Kockázatok egyaránt eredhetnek annak eshetőségéből, hogy a lehetőségeket nem realizálják, és annak lehetőségéből, hogy a hátrányos események bekövetkeznek.

A kockázatelemzés célja megállapítani az egyes rendszerek kockázatának mértékét, feladata pedig meghatározni az ellenőrzések gyakoriságát. A magas kockázatú rendszereket gyakrabban (például évente) kell ellenőrizni. Az ellenőrzések tekintetében magas prioritású rendszerek beazonosításához nemcsak a kockázatértékelést kell figyelembe venni, hanem más lehetséges tényezők hatását is

értékelni kell (pl. a vezetőség kérései stb.). Az egyes rendszerek kockázatelemzését a kockázati tényezők, és azok súlya alapján kell elvégezni. Ebben a modellben 12 olyan tényező került meghatározásra, amely hatással van a rendszer működésére. Minden egyes tényezőre vonatkozóan értékelést kell végezni, és meg kell határozni az egyes kockázati tényezők rendszerekre gyakorolt hatását (súlyként kifejezve). A kapott pontszám alapján szükséges az egyes témákat értékelni alacsony (43- 50 pontszám), közepes (51-95 pontszám), vagy magas (96-133 pontszám) kockázatúnak.

#### **1. Belső kontrollok értékelése**

- 1) Megfelelő és eredményes
- 2) Közepes, néhány hiányossággal, nem megfelelően megvalósított
- 3) Gyenge

**Súly: 5**

#### **2. Változás / Átszervezés**

- 1) Stabil rendszer, kis változások
- 2) Kis változások, de nem rendszeresek vagy jelentősek
- 3) A munkatársak személyét, a szabályozást és a folyamatokat érintő, jelentős változások

**Súly: 4**

#### **3. A rendszer komplexitása**

- 1) Nem komplex
- 2) Közepesen komplex
- 3) Nagyon komplex

**Súly: 4**

#### **4. Kölcsönhatás más rendszerekkel**

- 1) Alacsony mértékű, nem befolyásol más rendszereket
- 2) Közepes mértékű
- 3) Nagymértékű, a rendszer közvetlen kapcsolatban áll más, fontos rendszerekkel

**Súly: 3**

#### **5. Bevétel/Költségszint**

- 1) Alacsony
- 2) Közepes
- 3) Magas

**Súly: 6**

#### **6. Külső szervezetek, illetve partnerek által gyakorolt befolyás**

- 1) Alacsony
- 2) Közepes
- 3) Magas

**Súly: 2**

#### **7. Előző ellenőrzés óta eltelt idő**

- 1) 1 évnél kevesebb
- 2) 1-2 év
- 3) 2-4 év
- 4) 4-5 év

5) 5 évnél több

Súly: 2

#### 8. Vezetőség aggályai a rendszer működését illetően

1) Alacsony szintű

2) Közepes szintű

3) Magas szintű

Súly: 3

#### 9. Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége

1) Kicsi

2) Közepes

3) Nagy

Súly: 4

#### 10. Szabályozottság és szabályosság

1) Kicsi

2) Közepes

3) Jelentős

Súly: 3

#### 11. Munkatársak tapasztalata és képzettsége

1) Nagyon tapasztalt és képzett

2) Közepesen tapasztalt és képzett

3) Kevés vagy semmilyen tapasztalat és képzettség hiánya

Súly: 3

#### 12. Erőforrások rendelkezésre állása

1) Alacsony

2) Közepes

3) Magas

Súly: 4

#### Kockázati tényezők és alkalmazott súlyozás

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Alkalmazott Súly	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	5	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	4	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	4	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3 - 9
5.	Bevételszintek / költség szintek	1 - 3	6	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	2	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	2	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	3	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	4	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	3	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	3	3 - 9

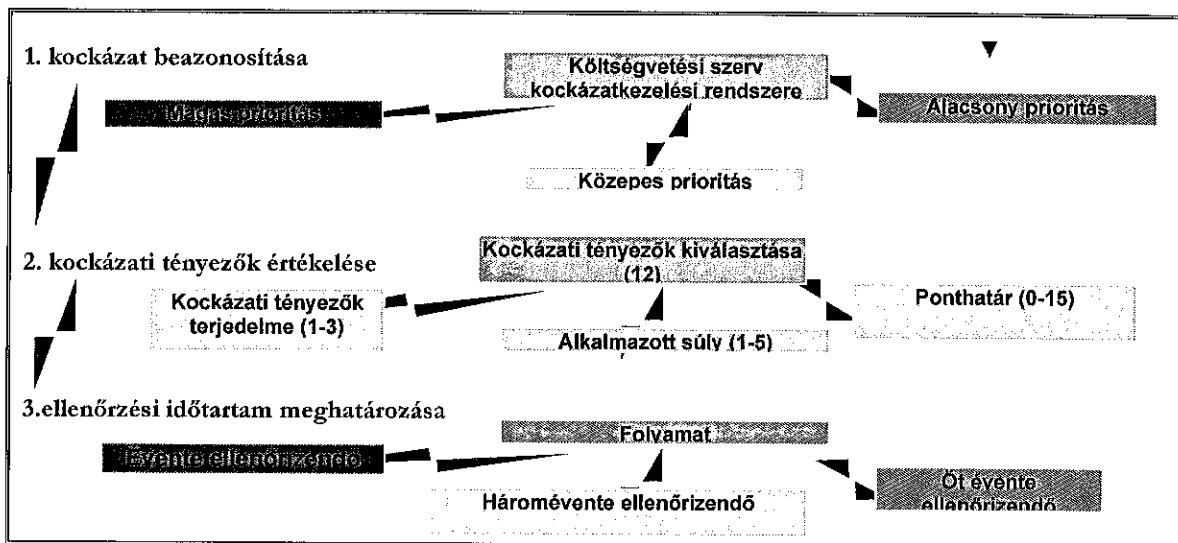
12.	Erőforrások rendelkezésre állása	1 - 3	4	4 - 12
-----	----------------------------------	-------	---	--------

**MINIMÁLIS PONTSZÁM: 43      MAXIMÁLIS PONTSZÁM: 133**

Az erőforrás-szükségletek megértéséhez gyakorisági mátrixot alkalmaztunk, amely tükrözi a súlyozási összehasonlításokat és a rendelkezésre álló erőforrásokat. A gyakoriság mátrix lehetővé teszi a rendszer ciklikus ellenőrzését, ami tükrözi majd az erőforrások rendelkezésre állását. A kockázatelemzés eredménye információval szolgál a stratégiai és az éves ellenőrzési terv elkészítéséhez, ami a ténylegesen rendelkezésre álló erőforrásokat veszi figyelembe.

A stratégiai terv meghatározza azokat a rendszereket, amelyekre vonatkozóan a következő négyéves időszakon belül ellenőrzéseket kell végrehajtani, amennyiben az erőforrásokat allokálták.

### A kockázatelemzés lépései



A kockázati tényezők felmérésénél az előző ellenőrzés óta eltelt időszak (gyakoriság), a feladatváltozás, az intézményt érintő vezető változás szempontjai, valamint a felső vezetők ellenőrzésre vonatkozó javaslatai kerültek figyelembevételre.

Az egyes témákhoz kapcsolódó kockázatok elemzése

1. Téma/ Az Önkormányzat belső kontrollrendszerének kialakítása és szabályozottsága, valamint egyes kontrolltevékenységek működésének ellenőrzése.

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: szabályszerűségi.

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkal mazott Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	2	5	10	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	2	4	8	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költség szintek	1 - 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	2	2	4	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	1	2	2	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	2	3	6	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	2	4	8	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	3	3	9	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Erőforrások rendelkezésre állása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	96	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Magas**.

**Az ellenőrzés célja:** annak értékelése volt, hogy az Önkormányzat a jogszabályi előírásoknak megfelelően alakította-e ki a belső kontrollrendszert; a gazdálkodás folyamatában kulcsszerepet betöltő teljesítésigazolás és az érvényesítés kontrolltevékenységeit megfelelően működtette-e.

**Az ellenőrzés indokoltsága és várható eredménye:** A belső kontrollrendszer egy összetett folyamat, amelyet egy szervezet vezetése és dolgozói valósítanak meg, és amelyet a kockázatok meghatározására és ésszerű bizonyosság biztosítására alakítanak ki azért, hogy a szervezet tevékenységeket szabályszerűen, etikusan, gazdaságosan, hatékonyan és eredményesen hajtsa végre; teljesítse elszámolási kötelezettségeit; megfeleljen a vonatkozó törvényeknek és szabályozásoknak; megvédje a szervezet forrásait a veszteségektől; a nem rendeltetésszerű használatától és károktól. A belső kontrollrendszer lényegében a szervezeten irányítás elválaszthatatlan eszközeként magában foglalja mindazon eljárásokat, szabályokat, eljárásokat, gyakorlati módszereket és szervezeti struktúrákat, amelyeket arra terveztek, hogy segítséget nyújtsanak a szervezet céljai eléréséhez, megelőzzék vagy feltárják és kijavítsák a célok elérését akadályozó hibák bekövetkezését. A belső kontrollrendszer kiépítése nélkül nem valósítható meg a közpénzek, a köztulajdon szabályos, szabályozott, gazdaságos, hatékony és eredményes felhasználása.

2. Téma/ **Önkormányzati vagyongazdálkodás szabályszerűségének ellenőrzése.**

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: **szabályszerűségi.**

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkalmasított Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	2	5	10	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	3	4	12	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	3	4	12	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költségszintek	1 - 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	2	2	4	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	3	2	6	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	3	3	9	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	2	4	8	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	2	3	6	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Erfőforrások rendelkezésre állása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	<b>108</b>	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Magas.**

**Az ellenőrzés célja:** annak értékelése, hogy a vagyongazdálkodási tevékenység, annak szervezeti keretei szabályozottak-e, az önkormányzati vagyongazdálkodás törvényességét, szabályszerűségét biztosították-e a tervezés és a végrehajtás során, a vagyon értékének és összetételének változása jogszerű döntésekkel alátámasztott-e, valamint hasznosultak-e (amennyiben történtek) az önkormányzat vagyongazdálkodása szabályszerűségére vonatkozó külső (és belső) ellenőrzések megállapításai.

**Az ellenőrzés indokoltsága és várható eredménye:** az önkormányzatok gazdálkodásának ellenőrzése a belső kontrollrendszer működését helyezte a középpontba és az egyes évek ellenőrzési programjaiban csak meghatározott mértékig ellenőrizte a vagyongazdálkodási tevékenységet. Az önkormányzatok által ellátott feladatok sokrétűsége, valamint az önkormányzati vagyon aránya indokolja, hogy a vagyongazdálkodás területén a belső ellenőrzés a korábbiaknál sokkal intenzívebb ellenőrzéseket folytasson. Jelen ellenőrzés eltér a korábbiaktól abban, hogy kifejezetten a vagyongazdálkodási tevékenységre összpontosít. Az ellenőrzések feltárhatják a vagyongazdálkodás területén a meglévő szabálytalanságokat, joghézagokat, a pazarló gazdálkodást, de a jó gyakorlatot is. Az ellenőrzés várható eredménye az önkormányzat vagyongazdálkodási céljai elérésének, illetve az önkormányzati vagyon megőrzésének és gyarapításának megállapítása és értékelése.

3. Téma/ Az Önkormányzat többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok vonatkozásában a tulajdonosi joggyakorlás ellenőrzése.

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: szabályszerűségi.

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkal mazott Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	3	5	15	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	3	4	12	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	3	4	12	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költségszintek	1 - 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/ partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	3	2	6	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	4	2	8	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	3	3	9	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	3	4	12	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	3	3	9	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	3	3	9	3 - 9
12.	Erőforrások rendelkezésre állása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	<b>127</b>	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Magas.**

**Az ellenőrzés célja:** annak értékelése, hogy az önkormányzat a jogszabályi előírásoknak és a helyi igényeknek megfelelően határozott-e a közfeladat ellátásáról, az ellátás módjáról, a gazdasági társaság rendelkezésére bocsátotta-e a közfeladat-ellátásához szükséges közvagyon, biztosította-e a tulajdonosi jogok érvényesülését, a társaság feladatellátásának felügyeletét, a társaságoknál biztosított volt-e a vagyon jogszabályi előírásoknak megfelelő nyilvántartása, kezelése és gyarapítása, illetve annak sérülése esetén a tulajdonos intézkedett-e a vagyonvesztés megakadályozására.

**Az ellenőrzés indokoltsága és várható eredménye:** az ellenőrzés feltárja, hogy az önkormányzat tulajdonosi felügyelete hogyan járult hozzá a közfeladat eredményes ellátásához, ill. a társaság vagyonmegőrzési kötelezettségének eleget tett-e.

4. Téma/ Az Önkormányzat és a kapcsolódó költségvetési szervek pénzügyi- számviteli szabályzatainak ellenőrzése.

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: szabályszerűségi.

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkalmasított Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	2	5	10	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	2	4	8	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költség szintek	1 - 3	1	6	6	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	2	2	4	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	1	2	2	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	1	3	3	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	2	4	8	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	1	3	3	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Ercforrások rendelkezésre állása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	75	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Közepes.**

**Az ellenőrzés célja:** annak megállapítása, hogy az Önkormányzat és intézményei 2025. évi pénzügyi-számviteli szabályzatai a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelnek-e, a helyi sajátosságokat tükrözik-e, továbbá azokon átvezették-e a jogszabályi és a helyi változásokat.

**Az ellenőrzés indoklása és várható eredménye:** 2014. január 1. napjától új számviteli rendszer került bevezetésre az államháztartásban megújult jogszabályi környezettel, mely indokolta a teljes pénzügyi-számviteli szabályzati rendszer felülvizsgálatát, újraalkotását. Az államháztartási számviteli szabályozás alapján javasolt és indokolt a szabályzatok évenkénti felülvizsgálata, aktualizálása. Az elkészült szabályzatokat, illetve annak tervezeteit a belső ellenőrzés felülvizsgálja, véleményezi, hozzájárulva ezzel a helyes szabályzati struktúra kialakítását.

5. Téma/ Az Önkormányzat 2024. évi normatíva elszámolás ellenőrzése a köznevelési intézményekben

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: pénzügyi- szabályszerűségi.

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkal mazott Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	2	5	10	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	3	4	12	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1-3	3	4	12	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költségszintek	1 - 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	3	2	6	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	1	2	2	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	3	3	9	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	3	4	12	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	3	3	9	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Erőforrások rendelkezésre állása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	<b>113</b>	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Magas.**

**Az ellenőrzés célja:** annak megállapítása volt, hogy az Önkormányzat a 2024. évi állami támogatások elszámolásához nyújtott létszámadatai a jogszabályi előírásoknak megfelelnek-e.

**Az ellenőrzés indokoltsága és várható eredménye:** az Önkormányzat számára jelentős pénzügyi kockázatot jelent évről - évre az állami támogatások igénylése és elszámolása, ezért annak évenkénti ellenőrzése rendkívül szükséges és indokolt.

6. Téma/ Az étkezési térítési díjak beszédési-, nyilvántartási-, elszámolási rendjének ellenőrzése.

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: szabályszerűségi.

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkal mazott Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	3	5	15	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	3	4	12	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	3	4	12	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételek / költségszintek	1 - 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	1	2	2	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	2	2	4	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	3	3	9	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	3	4	12	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	1	3	3	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Eroforrasok rendelkezésre állása	1 - 3	1	4	4	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	<b>106</b>	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Magas.**

**Az ellenőrzés célja:** annak megállapítása, hogy a vizsgált költségvetési szerveknél az étkezési térítési díjak beszédési, nyilvántartási és elszámolási rendje megfelelően szabályozott-e, a helyi szabályozással és a jogszabályi előírásokkal összhangban van-e a gyakorlat.

**Az ellenőrzés indokoltsága és várható eredménye:** az ellenőrzés eredményeként az étkezési térítési díjak nyilvántartásában korábban tapasztalt hibák, hiányosságok megszűnnek, az étkezési térítési díjak beszédése a Képviselő-testület döntésének megfelelően fog történni.

7. Téma/ Államháztartáson kívüli pénzeszköz átadások ellenőrzése.

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: szabályszerűségi.

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkalmasított Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	2	5	10	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	3	4	12	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	3	4	12	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költségszintek	1 - 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	2	2	4	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	3	2	6	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	3	3	9	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	2	4	8	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	1	3	3	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Erőforrások rendelkezésre állása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	<b>105</b>	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Magas.**

**Az ellenőrzés célja:** annak megállapítása, hogy az Önkormányzat költségvetéséből céljellelgyel nyújtott támogatások felhasználása és az azzal való elszámolás a támogatási szerződésben foglaltak szerint történt, a támogatásokhoz kapcsolódó analitikus nyilvántartás kialakítása megtörtént-e, a támogatásokra vonatkozó közzétételi kötelezettséget az Önkormányzat teljesítette-e.

**Az ellenőrzés indokoltsága és várható eredménye:** az ellenőrzés során értékelem az Önkormányzat által nyújtott működési támogatásokat a civil, illetve egyéb szervezetek részére. Vizsgálom a támogatás nyújtását megelőző eljárást, ügymenetet, a támogatásra irányuló döntést, végső soron pedig a támogatás nyújtásához kötött szerződést, megállapodást, valamint a támogatás felhasználását, és természetesen az azzal való elszámolást. Az ellenőrzés eredményeként rávilágítok az esetleges eljárási szabálytalanságokra, a folyamatba épített ellenőrzés esetleges hiányosságaira, hibáira.

8. Téma/ Az Önkormányzati tulajdonú lakóépületek, lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása szabályszerűségének ellenőrzése.

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: szabályszerűségi.

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkalmasított Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	3	5	15	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	3	4	12	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	3	4	12	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költségszintek	1 - 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	3	2	6	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	4	2	8	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	3	3	9	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	3	4	12	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	3	3	9	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	3	3	9	3 - 9
12.	Eroforrások rendelkezésre állása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	<b>127</b>	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Magas.**

**Az ellenőrzés célja:** az ellenőrzés célja annak értékelése, hogy az Önkormányzat a bérbeadása során a jogszabályi előírásoknak és a helyi szabályozásnak megfelelően jár el, a bérleti szerződéseket megkötik-e, az alkalmazott bérleti díjak megfelelnek-e az Önkormányzat Képviselő-testülete által hozott döntésnek, a kialakított számviteli és egyéb analitikus nyilvántartás megfelelő információt nyújt-e a vezetőség számára az esetleges intézkedések megtételéhez.

**Az ellenőrzés indokoltsága és várható eredménye:** az ellenőrzés feltárja, hogy az Önkormányzat bérbe adási tevékenysége megfelel-e a jogszabályi előírásoknak, a bérleti szerződések írásba foglalásának eleget tettek-e. Az elmaradt bérleti díjak behajtására irányuló szükséges intézkedéseket megtették-e, a vonatkozó számviteli és egyéb analitikus nyilvántartások megfelelő és elegendő információt nyújtanak-e a vezetőség számára a szükséges intézkedések megtételéhez.

9. Téma/ Az Önkormányzat 2024. évi beszámolójának szabályszerűségi ellenőrzése.

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: szabályszerűségi.

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkalmasított Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	2	5	10	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	3	4	12	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költségszintek	1 - 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	2	2	4	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	3	2	6	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	3	3	9	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	2	4	8	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	1	3	3	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Erőforrások rendelkezésre állása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	<b>101</b>	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Magas.**

**Az ellenőrzés célja:** annak megállapítása, hogy az Önkormányzat beszámolója a hatályos jogszabályi előírások szerint került-e összeállításra.

**Az ellenőrzés indokoltsága és várható eredménye:** Az ellenőrzés eredményeként felülvizsgálatra kerül a Magyar Államkincstár felé leadott és a Képviselő-testület elé terjesztett beszámoló, azok esetleges hibái, hiányosságai korrigálásra kerülnek, és megkezdődik a jó gyakorlat kialakítása.

10. Téma/ Dabas Város Önkormányzat által 2024. évben lefolytatott, tetszőlegesen kiválasztott közbeszerzési eljárás és a beszerzési eljárások ellenőrzése

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: **rendszer**.

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkal mazott Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	2	5	10	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	2	4	8	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költségzintek	1 - 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	3	2	6	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	1	2	2	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	3	3	9	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	2	4	8	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	2	3	6	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Erfőforrások rendelkezésre állása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	98	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Magas**.

**Az ellenőrzés célja:** annak a megállapítása, hogy a lefolytatott közbeszerzési eljárás/eljárásoknál betartották-e a Kbt. valamint a vonatkozó szabályzat/utasítás előírásait (mulasztások feltárása, azok okainak vizsgálata), a kiválasztásban és megvalósulásnál érvényesültek-e a minőségelvárási és költségcsökkentési szempontok, a nyertes pályázat megvalósítását a Hivatal részéről folyamatos előzetes és utólagos ellenőrzés kísérte-e (sor került-e a hibák megszüntetésére).

**Az ellenőrzés indokoltsága és várható eredménye:** Az Önkormányzat 2013-2015. évben nagyszámú közbeszerzési eljárást folytatott le, mely jelentős kockázatot jelent az esetlegesen kapcsolódó Európai Unió és hazai költségvetési forrásból finanszírozott projektek elszámolásához kapcsolódóan.

11./ Az Önkormányzat pénzügyi és vagyongazdálkodása megfelelőségének átfogó ellenőrzése

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: **pénzügyi.**

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkalmasított Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	2	5	10	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	3	4	12	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	2	3	6	3 - 9
5.	Bevételszintek / költség szintek	1 - 3	2	6	12	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	2	2	4	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	3	2	6	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	2	3	6	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	2	4	8	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	2	3	6	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Erőforrások rendelkezésre állása	1 - 3	1	4	4	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	88	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Közepes.**

**Az ellenőrzés célja:** az önkormányzat pénzügyi és vagyoni helyzetének, a gazdálkodás szabályosságának megítélése a költségvetési tervezés, a pénzügyi egyensúly megteremtése, az éves költségvetési beszámolás, a vagyongazdálkodás, a vagyon számbavétele, a gazdasági események elszámolása, és a pénzgazdálkodás szabályszerűsége alapján; valamint annak értékelése, hogy kialakított-e az önkormányzat az erőforrásokkal való szabályszerű és hatékony gazdálkodáshoz szükséges követelményeket, megvalósította-e azok számon kérését, ellenőrzését.

**Az ellenőrzés indokoltsága és várható eredménye:** Az elmúlt évek ellenőrzéseinek tapasztalatai megmutatták, hogy továbbra is indokolt az egyrészt elemző, értékelő, a pénzügyi helyzet kockázatát is minősítő, másrészt a pénzügyi és vagyongazdálkodási tevékenység szabályszerűségét értékelő ellenőrzések folytatása.

Ellenőrzéseim hozzájárulnak az önkormányzatok pénzügyi helyzetének pontosabb megítéléséhez azáltal, hogy a pénzügyi helyzetet a vagyoni helyzettel együtt értékeljük, amelyek együttesen határozzák meg az önkormányzatok fejlesztési képességét, és gyakorolnak hatást a feladatellátásra. Feltárjuk az önkormányzati gazdálkodást meghatározó szabályozások összhangjának hiányosságait, a szabályozással nem érintett gazdálkodási területeket, valamint a pénzügyi és vagyongazdálkodás esetleges szabálytalanságait.

12. Téma/ **Készpénzkezeléssel kapcsolatos belső kontrollok ellenőrzése.**

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: **szabályszerűségi.**

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkal mazott Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	2	5	10	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	1	4	4	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költségszintek	1 - 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	3	2	6	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	4	2	8	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	2	3	6	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	1	4	4	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	2	3	6	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Erőforrások rendelkezésre állása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	93	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Közepes.**

**Az ellenőrzés célja:** annak értékelése, hogy a vagyongazdálkodási tevékenység részeként a készpénz kezelése zárt rendszerben történik-e, a személyi és tárgyi feltételek adottak-e, a készpénzkezeléssel kapcsolatos belső kontrollok működése megfelelő-e.

**Az ellenőrzés indokoltsága és várható eredménye:** a vagyongazdálkodási tevékenység keretében kiemelt szerepe van a készpénz megfelelő kezelésének, védelmének, őrzésének. Az ellenőrzés feltárhatja a vagyongazdálkodás területén a készpénzkezeléssel kapcsolatos meglévő szabálytalanságokat, joghézagokat, a pazarló gazdálkodást, de a jó gyakorlatot is.

13. Téma/ Az Önkormányzat rendszeres beszállítóival, szolgáltatóival kötött szerződések ellenőrzése.

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: szabályszerűségi.

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkalmasított Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	2	5	10	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	1	4	4	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	3	4	12	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költségszintek	1 - 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	3	2	6	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	5	2	10	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	1	3	3	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	1	4	4	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	1	3	3	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	1	3	3	3 - 9
12.	Eroforrasok rendelkezésre állása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	90	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Közepes.**

**Az ellenőrzés célja:** annak értékelése, hogy az Önkormányzat a jogszabályi és a saját szabályozási előírásainak, szabályszerű beszerzési eljárásnak megfelelően kötöttek-e szerződést.

**Az ellenőrzés indokoltsága és várható eredménye:** az integritás kontrollrendszerének értékeléséhez elengedhetetlen az Önkormányzat állandó beszállítóival és szolgáltatóival kötött szerződések célszerűségi, szabályszerűségi ellenőrzése.

14. Téma/ **Vagyonvédelem területén a leltározási és selejtezési szabályzatban foglaltak betartásának ellenőrzése.**

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: **szabályszerűségi.**

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkalmasított Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	2	5	10	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	2	4	8	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	3	4	12	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költség szintek	1 - 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	2	2	4	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	1	2	2	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	2	3	6	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	3	4	12	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	1	3	3	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Erforrások rendelkezésre állása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	88	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Közepes.**

**Az ellenőrzés célja:** annak értékelése, hogy a vagyonvédelmi tevékenység részeként a vizsgált időszakban a leltározás és a selejtezés a saját szabályzati előírásuk és a jogszabályi előírásoknak megfelelően történt-e.

**Az ellenőrzés indokltsága és várható eredménye:** az ellenőrzés eredményeként feltárásra kerül a tárgyi eszközök kezelése, nyilvántartása, egyeztetésében rejlő esetleges hibák, mely kiemelten fontos a vagyon megóvása érdekében.

15. Téma/ **Önkormányzati ingatlan hasznosítás ellenőrzése.**

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: **szabályszerűségi.**

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkalmasított Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	2	5	10	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	2	4	8	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	3	4	12	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költségszintek	1 - 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	2	2	4	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	3	2	6	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	2	3	6	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	3	4	12	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	2	3	6	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Erőforrások rendelkezésre állása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	<b>105</b>	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Magas.**

**Az ellenőrzés célja:** a nemzeti vagyonnal gazdálkodó Önkormányzat ingatlangazdálkodási, hasznosítási tevékenységének értékelése. Az ellenőrzés célja továbbá annak értékelése, hogy a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás kritériumainak teljesítése, a fenntartható és eredményes vagyongazdálkodás megvalósult-e.

**Az ellenőrzés indokoltsága és várható eredménye:** Az ellenőrzéssel a belső ellenőrzés értékeli az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanvagyon hasznosítók, valamint a vonatkozó jogszabályok szerinti egyéb tulajdonosi joggyakorlók ingatlangazdálkodási tevékenységét. Az ellenőrzés rávilágít arra, hogy az ingatlangazdálkodási, hasznosítási tevékenységeket végző szervezetek megfelelő intézkedéseket hoztak-e az ingatlanok hasznosítása során, betartották-e a jogszabályi és egyéb szabályozási eszközökben meghatározott követelményeket, valamint érvényesítették-e a gazdaságossági szempontokat. Vizsgálták-e az ingatlanvagyonhoz kapcsolódó intézkedések várható hatását, illetve utólag értékelték-e azokat.

16. Téma/ A pénzforgalomban megjelenő kiadások teljesítésének és elszámolásának ellenőrzése.

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: szabályszerűségi.

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkalmasított Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 – 3	2	5	10	5 – 15
2.	Változás / átszervezés	1 – 3	1	4	4	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 -3	2	4	8	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 – 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költségzintek	1 – 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	3	2	6	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 – 5	4	2	8	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 – 3	2	3	6	3 – 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	1	4	4	4 – 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 – 3	2	3	6	3 – 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Erforrások rendelkezésre állása	1 – 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	93	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Közepes.**

**Az ellenőrzés célja:** az önkormányzatnál, az önkormányzati hivatalnál a pénzforgalomban megjelenő kiadások teljesítésének és elszámolásának értékelése annak érdekében, hogy az önkormányzat, önkormányzati hivatal gazdálkodásában rejlő kockázatok beazonosításával támogassa a közpénzekkel való felelős gazdálkodást.

**Az ellenőrzés indokoltsága és várható eredménye:** a vagyongazdálkodási tevékenység keretében kiemelt szerepe van a készpénz megfelelő kezelésének, védelmének, őrzésének. Az ellenőrzés feltárhatja a vagyongazdálkodás területén a pénzforgalomban megjelenő kiadások esetleges nem megfelelő szerepeltetését.

17. Téma/ A víziközmű szolgáltató által végzett beruházások számviteli ellenőrzése

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: pénzügyi.

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkalmasított Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	2	5	10	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	1	4	4	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételsszintek / költségsszintek	1 - 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	3	2	6	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	4	2	8	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	2	3	6	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valósszínűssége	1 - 3	1	4	4	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	2	3	6	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Eroforrások rendelkezésre állása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	93	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Közepes.**

**Az ellenőrzés célja:** annak megállapítása, hogy a szolgáltató által az Önkormányzat részére megküldött számlák elsszámolása megfelel -e az Áhsz. előírásainak.

**Az ellenőrzés indoklottsága és várható eredménye:** a vagyongazdálkodási tevékenység keretében kiemelt szerepe van a víziközmű vagyonnal való rendelkezésnek, és a víziközmű vagyon állam részére történő átadásának lehetősége szempontjából is kiemelten fontos vizsgálni a víziközmű szolgáltatóval történő elsszámolás helyességét.

18. Téma/ 2024. évi Kormányhivatali ellenőrzés utóellenőrzése.

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: **utóellenőrzés.**

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkalmasított Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	2	5	10	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	2	4	8	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költségzintek	1 - 3	2	6	12	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	2	2	4	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	5	2	10	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	2	3	6	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	1	4	4	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	2	3	6	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	1	3	3	3 - 9
12.	Eroforrasok rendelkezésre állása	1 - 3	1	4	4	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	<b>84</b>	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Közepes.**

**Az ellenőrzés célja:** annak megállapítása, hogy a Kormányhivatal 2024. évi vizsgálatának megállapításai szerint a szükséges intézkedéseket megtették-e.

**Az ellenőrzés indokoltsága és várható eredménye:** azon ellenőrzések utóellenőrzése, mely megállapítást, korrekciós intézkedést tartalmaz, szükséges az intézkedési tervben megjelölt határidő után azok megvalósulásának vizsgálata a rendeltetésszerű vagyongazdálkodás érdekében.

19. Téma/ A közzétételi szabályok ellenőrzése.

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: szabályszerűségi.

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkalmasított Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	2	5	10	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	1	4	4	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költségszintek	1 - 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	3	2	6	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	4	2	8	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	2	3	6	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	1	4	4	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	2	3	6	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Erőforrások rendelkezésre állása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	93	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Közepes.**

**Az ellenőrzés célja:** annak megállapítása, hogy a testületi döntések elektronikus kezelése, közzététele megfelel-e az iratkezelési, adatvédelmi szabályoknak és az Infotv. 1. sz. mellékletében rögzítetteknek.

**Az ellenőrzés indoklása és várható eredménye:** az önkormányzati nyilvánosság kutatása során feltárt, közérdekű és közérdekből nyilvános adatok közzétételére vonatkozó információk alapján minden szervezetre vonatkozóan megállapításra került egy indexpontszám a NAIH által (<https://infoszab.hu/onkormanyzati-transzparencia-index>). Cél, hogy az ellenőrzés által az Önkormányzat maximális pontszámot kapjon az ellenőrzés tárgyában.

20. Téma/ Az Önkormányzati energiahatékonysági intézkedések ellenőrzése.

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: teljesítmény.

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkal mazott Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	2	5	10	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	2	4	8	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	3	4	12	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költségzintek	1 - 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	2	2	4	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	3	2	6	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	2	3	6	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	3	4	12	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	2	3	6	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Erőforrások rendelkezésre állása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	<b>105</b>	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Közepes.**

**Az ellenőrzés célja:** Az ellenőrzés célja annak vizsgálata volt, hogy az Önkormányzat értékelte-e az energiaárak változásának a költségvetése végrehajtására, a gazdálkodására, valamint a kötelező és önként vállalt feladatainak ellátására gyakorolt hatását. Az ellenőrzés kiterjedt arra, hogy az Önkormányzat és a költségvetési szervei az energiaköltségek csökkentése érdekében tettek-e energiahatékonysági intézkedéseket, továbbá az Önkormányzat által tett intézkedések hozzájárultak-e a költségvetés pénzügyi egyensúlyának, a kötelező feladatok ellátásának a biztosításához.

**Az ellenőrzés indokoltsága és várható eredménye:** Az ellenőrzés az Önkormányzat és költségvetési szervei gazdálkodásának biztonsága és a kötelező feladatok ellátása érdekében – az energiaárak 2022. évi változásának ellensúlyozására – tett energiahatékonyságot növelő, energiamegtakarítást célzó, a pénzügyi egyensúly fenntartására tett intézkedések megfelelőségének és eredményességének értékelése a 2022-2025. években.

**21. Téma/A Polgármesteri Hivatal adóigazgatási tevékenységének szabályszerűségi, hatékonysági ellenőrzése**

Bkr. 21. § (3) bekezdésében meghatározott ellenőrzési típus: **szabályszerűségi, teljesítmény.**

Témára vonatkozó kockázatelemzés:

Sz.	Kockázati tényező	Kockázati tényező terjedelme	Azonosított kockázat száma	Alkal mazott Súly	Kapott pontszám mindösszesen	Pont határ
1.	Belső kontrollok értékelése	1 - 3	2	5	10	5 - 15
2.	Változás / átszervezés	1 - 3	2	4	8	4 - 12
3.	A rendszer komplexitása	1 - 3	1	4	4	4 - 12
4.	Kölcsönhatás más rendszerekkel	1 - 3	3	3	9	3 - 9
5.	Bevételszintek / költség szintek	1 - 3	3	6	18	6 - 18
6.	Külső szervezetek/partnerek által gyakorolt befolyás	1 - 3	3	2	6	2 - 6
7.	Legutóbbi ellenőrzés óta eltelt idő	1 - 5	4	2	8	2 - 10
8.	Vezetőség aggályai	1 - 3	3	3	9	3 - 9
9.	Pénzügyi szabálytalanságok valószínűsége	1 - 3	2	4	8	4 - 12
10.	Szabályozottság és szabályosság	1 - 3	2	3	6	3 - 9
11.	Munkatársak képzettsége és tapasztalata	1 - 3	2	3	6	3 - 9
12.	Erőforrások rendelkezésre állása	1 - 3	2	4	8	4 - 12
<b>Kapott pontszám mindösszesen:</b>				-	<b>100</b>	-

Kapott pontszám alapján az azonosított kockázat: **Magas.**

**Az ellenőrzés célja:** a Polgármesteri Hivatal adóigazgatási tevékenységének átfogó értékelése, kitérve az alábbiakra: a képviselő-testület a törvényben megállapított felső adómérték, a helyi sajátosságok, az önkormányzati gazdálkodás követelményei és az adóalanyok teherviselő-képességének figyelembevételével határozta-e meg a helyi adókat, bevezetésük időpontját és időtartamát, az adózás részletes szabályait, továbbá az önkormányzati adóigazgatásban - adók kezelése, beszedése, hátralékok behajtása - a hatékonyság, eredményesség szempontjai érvényesültek-e.

**Az ellenőrzés indokoltsága és várható eredménye:** a Hivatal adóigazgatási tevékenysége szabályozottabbá és hatékonyabbá válik, a kintlévőségek csökkennek.

**Tevékenységek**

**3. számú melléklet**

Önkormányzat neve: Dabas Város Önkormányzat	Ellenőrzések összesen <sup>1</sup>		Tanácsadás		Képzés		Egyéb tevékenység <sup>2</sup>		Saját kapacitás összesen <sup>3</sup>		Külső kapacitás összesen <sup>4</sup>		Kapacitás összesen	
	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény
	saját ellenőrzési nap	külső ellenőrzési nap	saját embernap <sup>5</sup>	külső embernap <sup>6</sup>	saját embernap	külső embernap <sup>7</sup>	saját embernap	külső embernap	saját embernap	külső embernap	saját embernap	külső embernap	saját embernap	külső embernap
<b>Belső önkormányzati feladatok</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Polgármesteri hivatal összesen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saját szervezeti feladatok	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Irányított szervezeti feladatok	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Egyéb ellenőrzések	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Soron kívüli kapacitás	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Külső önkormányzati feladatok</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saját szervezeti feladatok	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Irányított szervezeti feladatok	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Egyéb ellenőrzések	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Soron kívüli kapacitás	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Irányított költségvetési szerv összesen<sup>8</sup></b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saját szervezeti feladatok	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Irányított szervezeti feladatok	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Egyéb ellenőrzések	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Soron kívüli kapacitás	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Irányított költségvetési szerv összesen<sup>9</sup></b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saját szervezeti feladatok	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Irányított szervezeti feladatok	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Egyéb ellenőrzések	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Soron kívüli kapacitás	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

<sup>1</sup> 2. sz. mellékletből hivatkozva. Az itt olvasható adatoknak meg kell egyezniük a 2. sz. melléklet AO-AR oszlopokban található adataival.  
<sup>2</sup> Egyéb tevékenység pl. a belső ellenőrzési vezető nem ellenőrzési feladatok, teljesítményértékelés, önértékelés, éves ellenőrzési jelentés elkészítése, egyéb adminisztratív feladatok.  
<sup>3</sup> Ellenőrzésre, tanácsadásra, képzésre és egyéb tevékenységre fordított saját kapacitás összesen. Az itt megjelenő adatoknak összhangban kell állniuk az 1. sz. mellékletben a G-H oszlopokban megadott létszám és erőforrás adatokkal.  
<sup>4</sup> Ellenőrzésre, tanácsadásra, képzésre és egyéb tevékenységre fordított külső kapacitás összesen. Az itt megjelenő adatoknak összhangban kell állniuk az 1. sz. mellékletben a K-L oszlopokban megadott létszám és erőforrás adatokkal.  
<sup>5</sup> Saját embernapok száma. Az embernap a belső ellenőrzési tevékenység ellátásához kapcsolódó, azonban nem ellenőrzésre fordított kapacitás.  
<sup>6</sup> Külső embernapok száma külső szolgáltató megbízása esetén a belső ellenőrzési tevékenység ellátásához kapcsolódó, azonban nem ellenőrzésre fordított kapacitás.  
<sup>7</sup> Amennyiben a belső ellenőrzési tevékenységet teljesítően külső szolgáltató látja el, akkor az általa elvégzett képzést itt szükséges megjeleníteni.



## Létszám és erőforrás

## 1. számú melléklet

Önkormányzat neve: Dabas Város Önkormányzat	Belső ellenőrzési közforgalmi jogviszonyban <sup>1</sup>		Saját erőforrás összesen <sup>2</sup>		Külső szolgáltató <sup>3</sup>		Külső erőforrás összesen <sup>4</sup>		Erőforrás összesen		Adminisztratív személyzet <sup>5</sup>					
	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény	terv	tény
	státusz (fő) <sup>6</sup>	betöltött státusz (fő) <sup>7</sup>	embernap		fő		embernap		embernap		státusz (fő)	betöltött státusz (fő)	státusz (fő)	betöltött státusz (fő)	státusz (fő)	betöltött státusz (fő)
<i>Helyi önkormányzat (L+I):</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Polgármesteri hivatal összesen					1,0	1,0	65,0	65,0	65,0	65,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Irányított szervek összesen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Irányított költségvetési szerv neve</i>																
<i>Irányított költségvetési szerv neve</i>																
<i>Irányított költségvetési szerv neve</i>																
<i>Irányított költségvetési szerv neve</i>																

<sup>1</sup> Belső ellenőrzési vezetői, belső ellenőrzési feladatot ellátó személyi közszolgálati, közalkalmazotti, szolgálati, igazságügyi alkalmazotti jogviszonyban (a továbbiakban együttesen: közszolgálati jogviszony).

<sup>2</sup> Közszolgálati jogviszonyban álló belső ellenőrök munkanapjainak száma összesen.

<sup>3</sup> Külső szolgáltató megbízása: ideiglenes kapacitás kiegészítés, speciális szakértő vagy a belső ellenőrzési tevékenység teljeskörű ellátása. Részmunkaidős megbízás esetén főszámmal, illetve tizedessel kérjük megadni (pl. egy négyórás foglalkoztatott 0,5 fő).

<sup>4</sup> Külső szolgáltató munkanapjainak száma összesen.

<sup>5</sup> Pl. titkárnő.

<sup>6</sup> Ezen melléklet vonatkozásában:

Engedélyezett foglalkoztatási jogviszonyok száma.

Terv státusz: adott év január 1-jén várhatóan hány státusz fő rendelkezésre állni.

Tény státusz: a beszámolás évének utolsó napján, december 31-én hány státusz áll rendelkezésre.

<sup>7</sup> Ezen melléklet vonatkozásában:

Terv betöltött státusz: adott év január 1-jén várhatóan hány fő belső ellenőr fog dolgozni a szervezetenél.

Tény betöltött státusz: a beszámolás évének utolsó napján, december 31-én hány fő belső ellenőr dolgozott a szervezetenél.

Részmunkaidős foglalkoztatás esetén tört számmal, illetve tizedessel kérjük megadni (pl. egy négyórás foglalkoztatott 0,5 fő).



## Intézkedések megvalósítása'

## 4. számú melléklet

Önkormányzat neve: .....	Előző év(ek)ről áthúzódó intézkedések <sup>2</sup>	Tárgyévi intézkedések <sup>3</sup>	Ebből végrehajtott <sup>4</sup>	Megvalósítási arány
Helyi önkormányzat (I.+II.)	0,0	0,0	0,0	#ZÉRÓOSZTÓ!
I. Polgármesteri hivatal összesen				#ZÉRÓOSZTÓ!
II. Irányított szervek összesen	0,0	0,0	0,0	#ZÉRÓOSZTÓ!
1. [Irányított költségvetési szerv neve]				#ZÉRÓOSZTÓ!
2. [Irányított költségvetési szerv neve]				#ZÉRÓOSZTÓ!
3. [Irányított költségvetési szerv neve]				#ZÉRÓOSZTÓ!
n. [Irányított költségvetési szerv neve]				#ZÉRÓOSZTÓ!

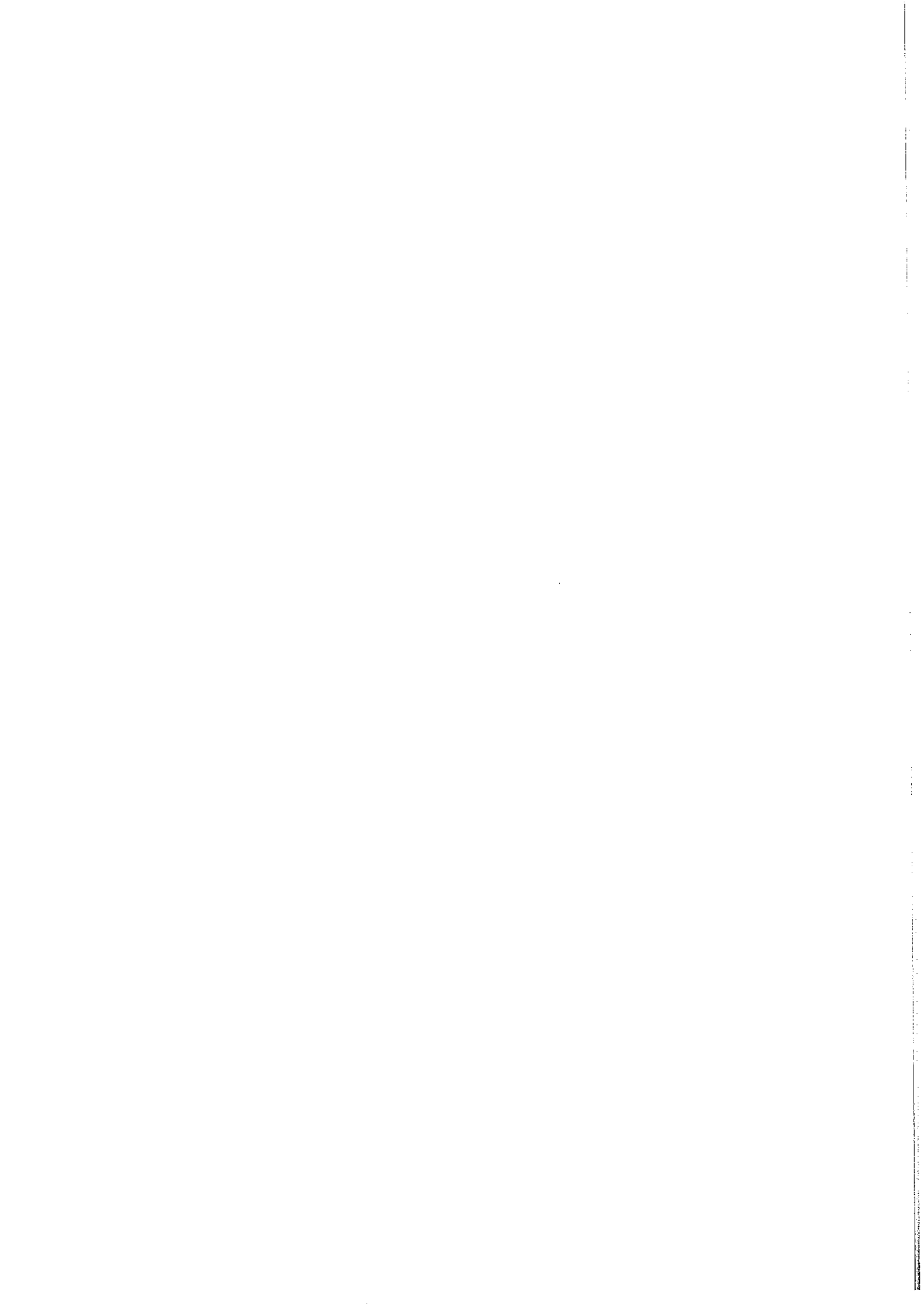
<sup>1</sup> Csak beszámolóshoz!

<sup>2</sup> Pl: tárgyévben járt le a határideje; új felelős kijelölésével egyidejűleg új határidő került kitűzésre; stb.

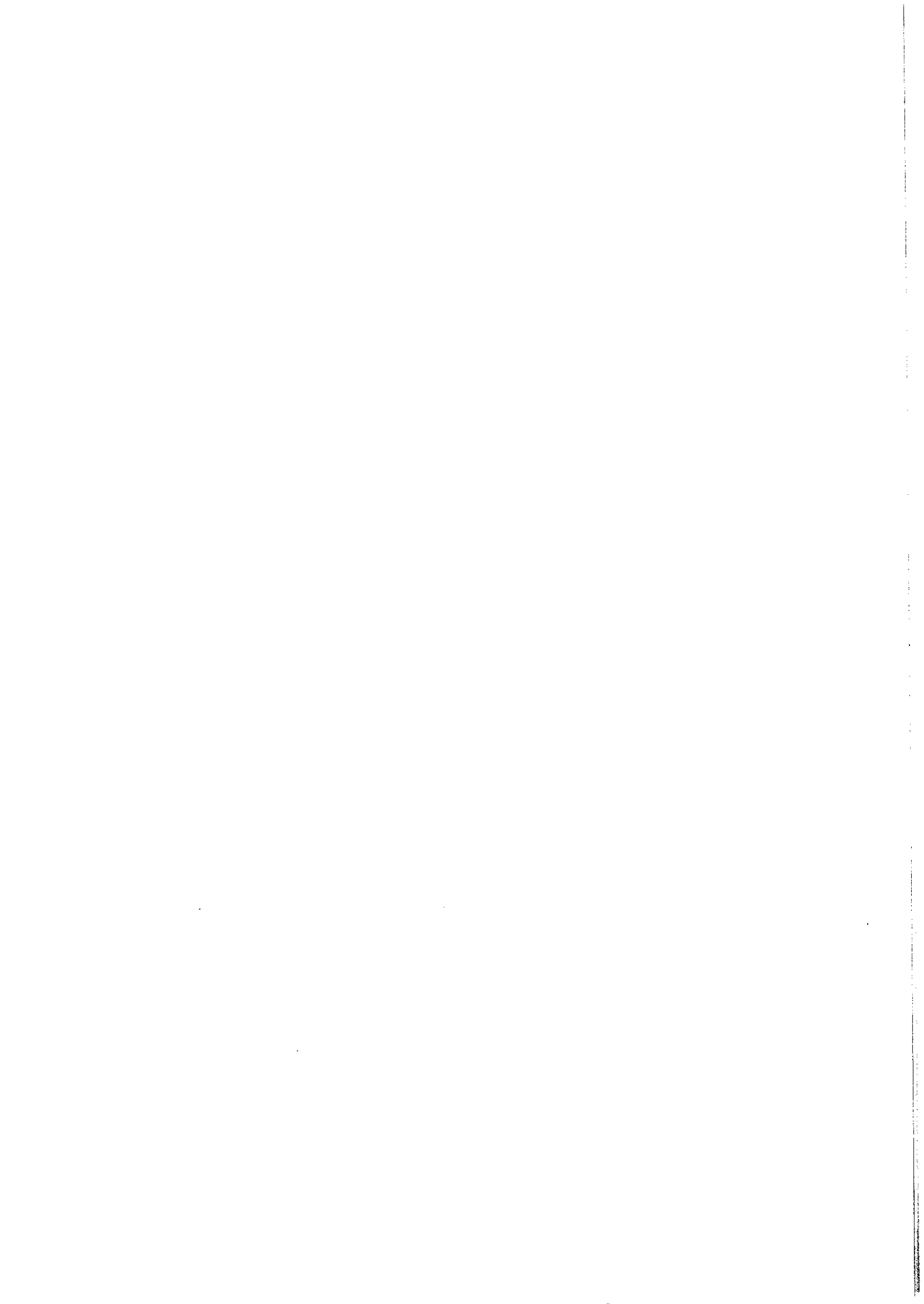
<sup>3</sup> Tárgyévben jóváhagyott intézkedések, amelyeknek tárgyév december 31-ig lejárt a határideje.

<sup>4</sup> Nem tekinthető végrehajtott intézkedésnek a már megkezdett, de még folyamatban lévő megvalósítás, amelyek így a következő évre húzódnak át.

<sup>5</sup> Amennyiben egy intézkedés több szervezeti egységet érint, más-más felelőssel, akkor már a nyilvántartásban külön-külön intézkedésként szükséges feltüntetni.







**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK**  
**Gazdasági Bizottsága**  
**2370 Dabas, Szent István tér 1/b**

---

SZÁM: HIV/12-289 /2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

Az új ügyészségi épület terület cseréjének ügye

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dabas Város Önkormányzatához 2019 februárjában megkereséssel fordult dr. Szabó Ferenc főügyész úr, miszerint újonnan épülő járási ügyészség számára megfelelő építési telket keres a Főügyészség.

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő- testülete megvitatta a beadványt és a 283/2019 (XI.26.) Ök. határozatával döntött, miszerint a dabasi 2256/36 hrsz.-ú, 1 000 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant értékesítette az új ügyészségi épület elhelyezésére.

Az új ügyészségi épület építése ez idáig nem valósult meg. Mindeközben az Önkormányzat TOP Plusz 1.2.1-21 kódszámú „Élhető települések” felhívására támogatási kérelmet nyújtott be Kulturális Központ megvalósítására, mely projekt 1,3 Mrd Ft támogatásra jogosulttá vált. Az épület földszinti része 911,11 m<sup>2</sup>, emelet 195,96 m<sup>2</sup> alapterületű. Az Önkormányzat a 2256/37 hrsz.-ú ingatlanra tervezi megvalósítani a Központot, de szükségessé vált a szomszédos 2256/36 hrsz.-ú ingatlan is, mely az Ügyészség (Magyar Állam) tulajdonában van.

A dabasi 2267/1 hrsz.-ú, kivett városháza, 3128 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanából a parkoló, udvar részt elcserélné az Önkormányzat a 2256/36 hrsz.-ú ingatlan fejében.

Az Ügyészség eredeti telke a Sportcsarnokkal átellenben lévő sarkon Vt-2 övezetben van, illetve az önkormányzati tulajdonú városháza ingatlan is Vt-2 övezetben van, tehát beépítésben ugyanazzal a paraméterekkel és előzetesen ugyanazzal a forgalmi értékkel rendelkezik.

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

**Határozati javaslat**

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **elvi hozzájárulását adja** a dabasi 2256/36 hrsz.-ú, beépítetlen terület megnevezésű, 1 000 m<sup>2</sup> nagyságú és a dabasi 2267/1 hrsz.-ú, kivett városháza, 3128 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanból kb. 1 000 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrész cseréjéhez.

Felhatalmazza a Polgármester Urat a tárgyalások lefolytatására.

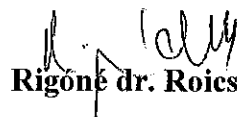
**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

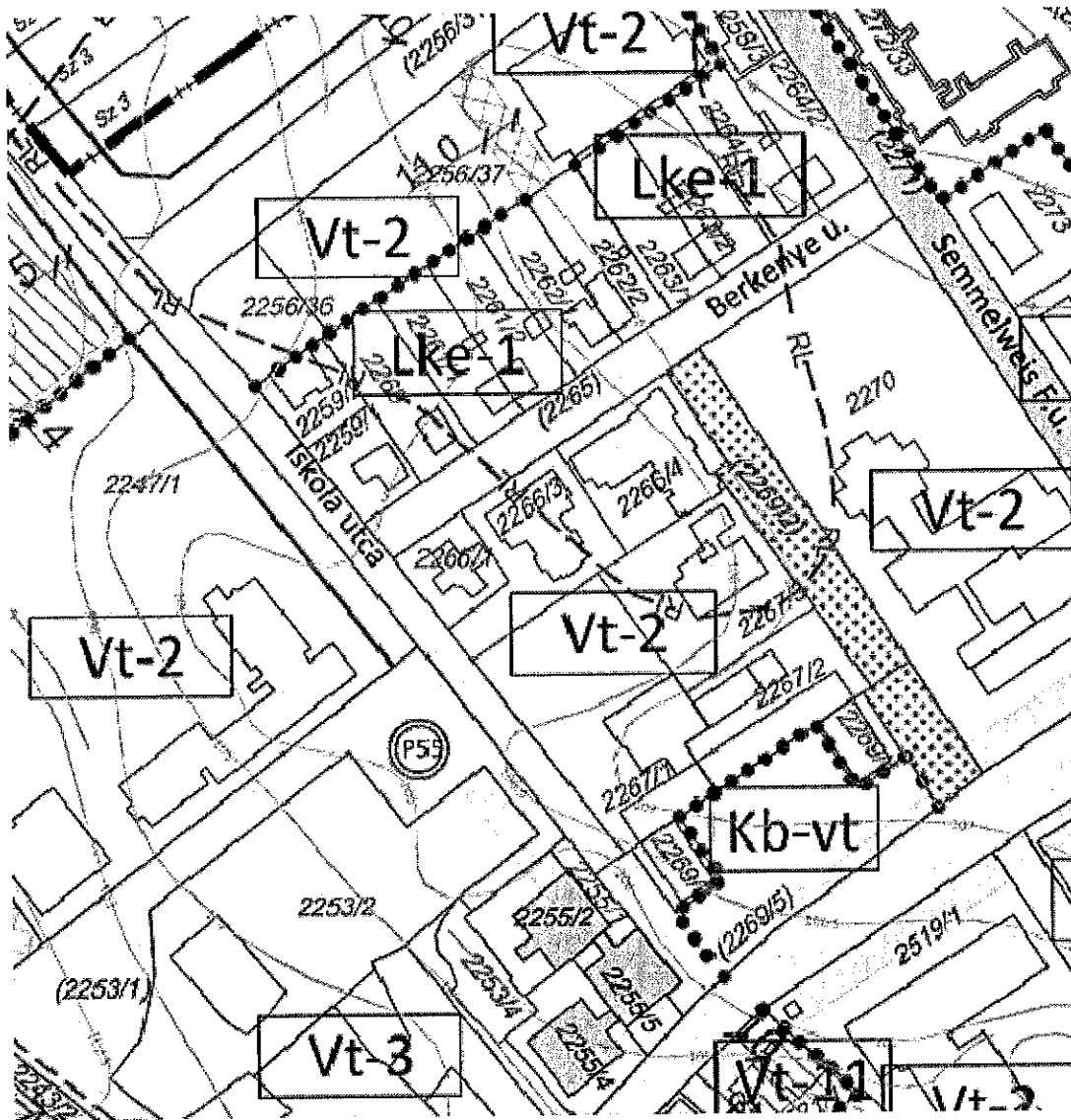
**Dabas, 2024. november 21.**

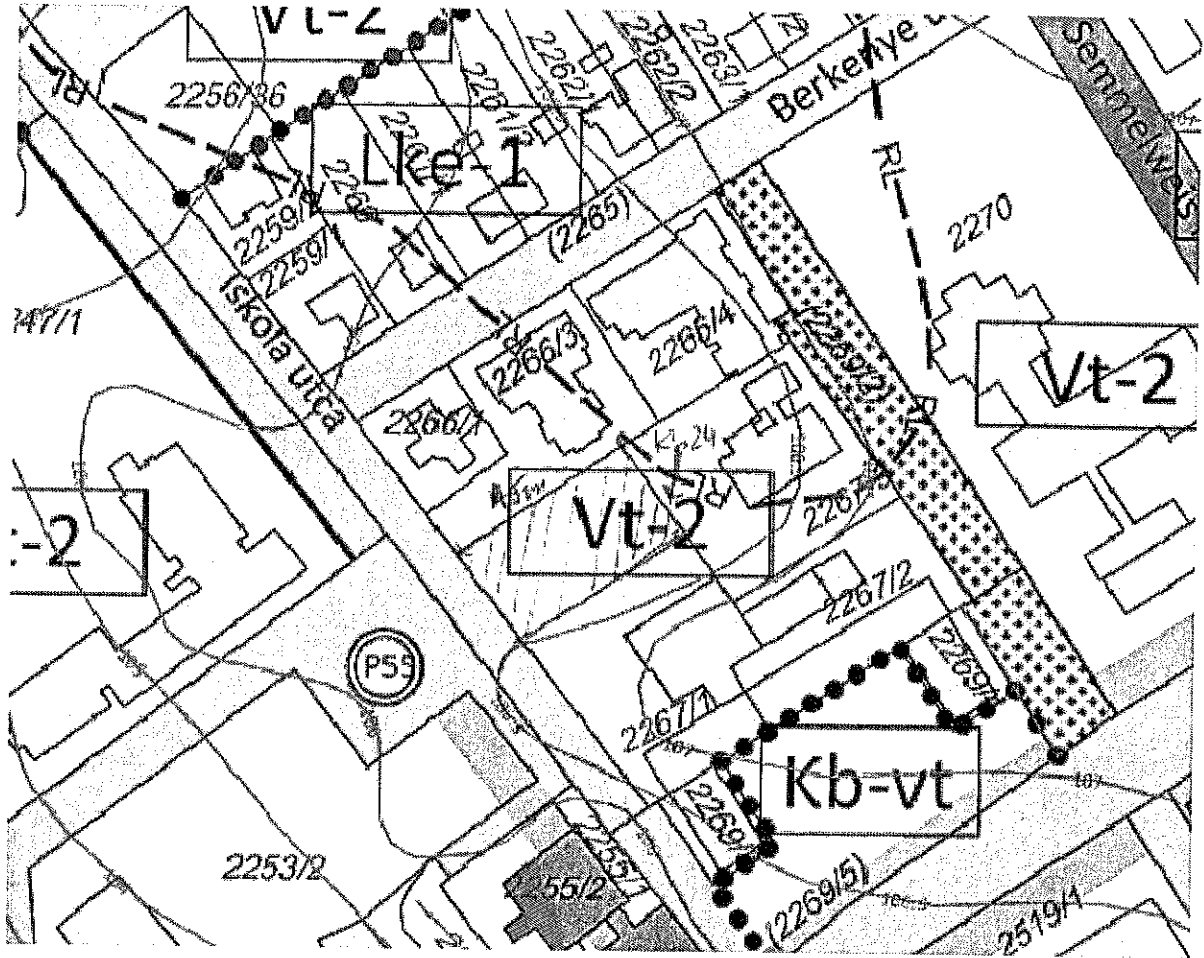
**Kőszegi Zoltán sk.**  
polgármester

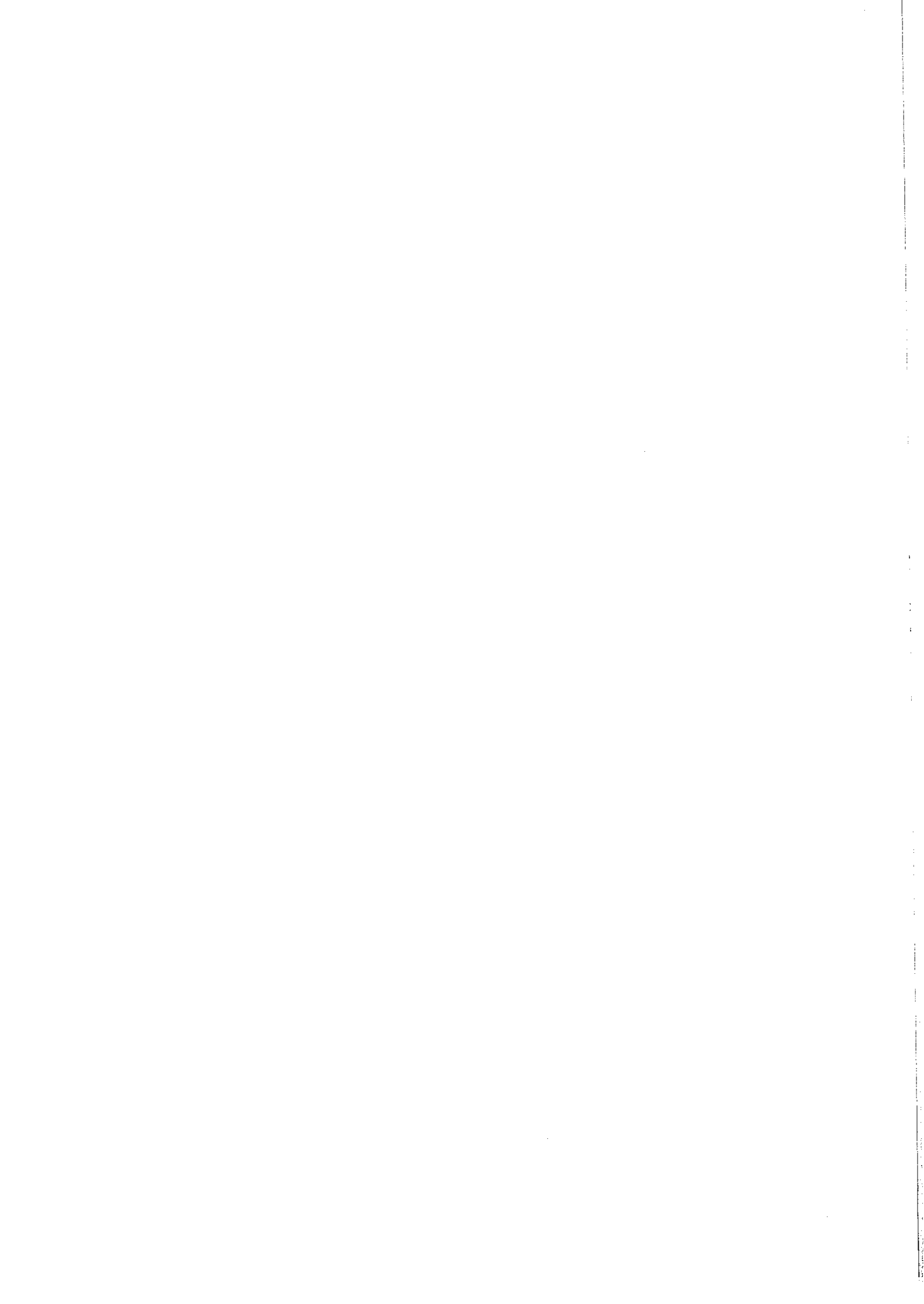
**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

  
**Rigóné dr. Roicsik Renáta**

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







# DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

Polgármestere

2370 Dabas, Szent István tér 1/b

## ELŐTERJESZTÉS

Ipari Parkban felajánlott terület ügye

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Pappné Dr. Dégi Orsolya**, 4032 DEBRECEN, Doberdó utca 12 szám alatti lakos tulajdonát képezi a dabasi ingatlan-nyilvántartásban 7844 hrsz. alatt felvett természetben a 2371 DABAS Csonka János utca 10. szám alatt nyilvántartott 11.7868 ha alapterületű kivett beépítetlen terület elnevezésű ingatlan.

Ingatlan tulajdonos a fentnevezett ingatlan 848/10.000-ed tulajdoni hányadát az Önkormányzat részére ajándékozza. Az ajándékozott tulajdoni hányad 1 ha területnek felel meg. Az ingatlan tulajdoni hányad forgalmi értékét 88.000.000, Ft-ban – azaz Nyolcvannyolcmillió forint.

Az ajándékozás hatálybalépésének és ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásának feltétele, hogy a 2024. november 25. napján megtartott testületi ülésen felülvizsgálni elrendelt a DABAS, 7844, 7843/1, 7843/4 (7842) 7843/2 7841, 7833, 7834 helyrajzi számú ingatlanokat érintő szabályozási tervet a testület elfogadja aképpen, hogy a 7844 hrsz alatt felvet ingatlan közterületi megközelítése rendezetté válik és a dabasi ingatlan-nyilvántartásban **7842 hrsz.** alatt felvett, 7372 nm alapterületű kivett út elnevezésű ingatlan út a 2019-es szabályozási terv szerinti módon kijelölt feltáró út nyomvonalon kötelező szabályozási elemmel rögzül és az ingatlan nyilvántartási állapota változatlanul önálló hrsz-en marad.

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

### 1.Határozati javaslat

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul és elfogadja a felajánlott dabasi 7844 hrsz. alatt felvett természetben a 2371 DABAS Csonka János utca 10. szám alatt nyilvántartott 11,7868 ha alapterületű kivett beépítetlen terület elnevezésű ingatlan 848/10.000-ed tulajdoni hányadát, azaz 1 ha területét térítésmentesen az Önkormányzat részére.

A felajánlott ingatlan tulajdoni hányad forgalmi értékét 88.000.000, Ft.

Felhatalmazza a Polgármester Urat a szerződések aláírására, és hozzájárul a változások ingatlan-nyilvántartási átjegyzéséhez.

A szerződés készítésének költségeit az Önkormányzat viseli.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

Dabas, 2024. november 27.

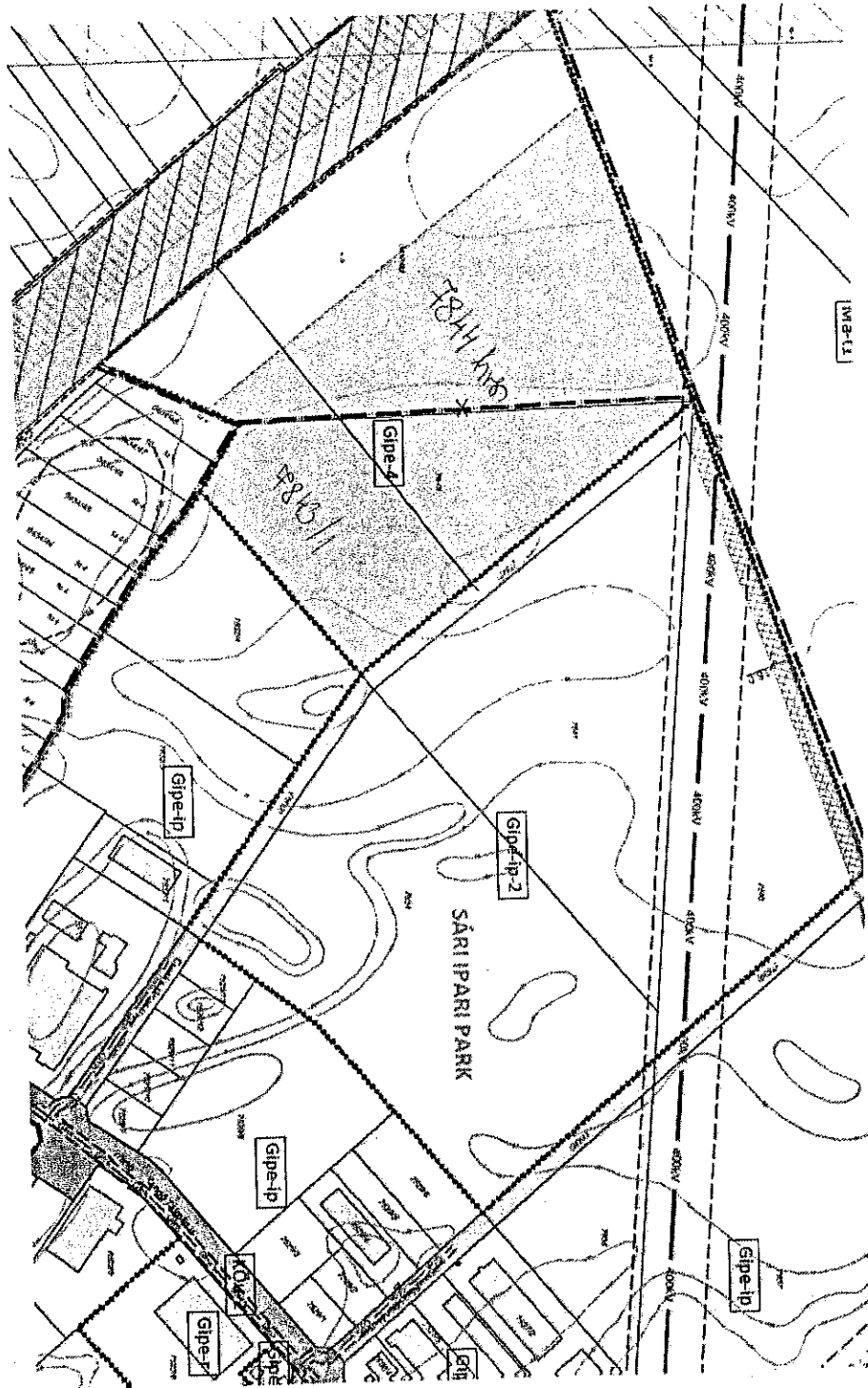
**Kőszegi Zoltán**

polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

  
**Rigóné dr. Roicsik Renáta**

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



**DABAS Város ÖNKORMÁNYZATA**  
**2370 Dabas, Szent István tér 1/b.**

---

**Szám:** HIV/12-30/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Janzer gyűjtemény elhelyezéséről és ellentételezéséről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dabas Város számára egy értékes felajánlás érkezett 2023-ban Janzer Frigyes Munkácsy-díjas érdemes művész szobrászművésztől, amely hozzájárulhat településünk kulturális örökségének megőrzéséhez, illetve a közösségi célokra történő felhasználásához. A felajánlás elfogadása ugyanakkor felelősséggel jár és nagyfokú körültekintést igényel, mivel szükséges annak megfelelő ellentételezése is, valamint, hogy biztosítsuk mind a művész, mind a közösség érdekeit.

A műegyüttes méltó helyen történő elhelyezése egyelőre nem megoldott, mivel a 2023-ban benyújtott Interreg pályázat a Halász Ede-kúria korhű átalakítására és kiállítási térré való kialakítására nem kapott támogatást.

Javaslom, egy 3 fős bizottság létrehozását, amely a következő feladatokat látja el:

1. **A felajánlás részletes áttekintése:** A bizottság megvizsgálja a felajánlás összetételét, értékét és a kapcsolódó jogi, pénzügyi aspektusokat.
2. **Az ellentételezés módjának kidolgozása:** A bizottság javaslatot tesz arra, hogy hogyan történjen az ellentételezés, figyelembe véve a közösség érdekeit, Dabas Város Önkormányzatának anyagi lehetőségeit, illetve a felajánló kívánságait.
3. **Konzultáció más érintett felekkel:** Szükség esetén a bizottság más szervezetekkel, szakértőkkel is konzultálhat, hogy megalapozott döntést hozhasson.

A Képviselő-testület a bizottságba a következő személyeket delegálja:

- Jelölt személy neve, aki jogi szempontból segíti a felajánlás áttekintését és az ellentételezés jogi vonatkozásait.
- Jelölt személy2, aki pénzügyi és gazdasági szempontból véleményezi a felajánlás és az ellentételezés lehetőségeit.
- Jelölt személy3, aki a közösségi és kulturális lehetőségeket képviseli, figyelembe véve a település igényeit és érdekeit.

A bizottság munkájának eredményeként egy részletes javaslat elkészítését várom a művész úr életművéből válogatott reprezentatív műegyüttes elhelyezésére és a közösen kialakított ellenérték megtérítésére vonatkozóan.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján támogassa a háromfős bizottság létrehozását!**

## HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzata háromfős bizottság felállítását rendeli el Janzer Frigyes szobrászművész felajánlásának részletes áttekintésére, a műegyüttes elhelyezésére és bemutatására alkalmas helyszín kijelölésére és a művész életművéből válogatott reprezentatív műegyüttes értékének ismeretében az ellentételezés módjának teljeskörű kidolgozására.

A bizottság tagjai.....  
A bizottság elnökének .....-ot választja meg.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** azonnal

Dabas, 2024. november 20.

**Kószegi Zoltán**  
polgármester

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

  
**Rigóné dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.  
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.  
A határozatot kapja: Janzer Frigyes

# DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

Polgármestere

2370 Dabas, Szent István tér 1/b

SZÁM: <sup>HIV/12-302</sup>  
/2024.

## ELŐTERJESZTÉS

A 196/2024. (VIII.08.) sz. ÖK. határozat módosításának ügye

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Balog Irén és gyermekei Kemencei Márkó és Milán** (lakcím:2373 Dabas, Vay Péter köz 1.) felajánlották megvételre az önkormányzatnak a tulajdonukban lévő **dabasi 3882/2 hrsz.-ú**, 2091 m<sup>2</sup>, lakóház, udvar megnevezésű ingatlant, mely természetben Dabas, Vay Péter köz 1. szám alatt helyezkedik el.

Az ingatlan tulajdoni lapja szerint 197 278 CHF a mindenkori árfolyamnak megfelelő forintösszeg és járulék erejéig jelzálogjog van bejegyezve, valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése a jelzálogjog biztosítására az OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. részére.

Az ingatlant a Tulajdonosok 198 000 000 Ft értékben hirdették és kínálták fel eladásra.

A 2024. 08. 06-án készült értékbecslés alapján az ingatlan értéke 160 000 000 Ft.

A családi ház nettó területe: 413 m<sup>2</sup>, szobák száma: 6 db, 2006-ban épült YTONG téglafalazattal, cserép fedéssel. Homlokzat kialakítása: kőburkolat, vakolt, festett. A homlokzati nyílászárók korszerű műanyag profilrendszerből készültek, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, a belső nyílászárók faajtók. Fizikai állapota: összességében újszerű, de az épület egyes részein a szakipari munkák befejezetlenek, máshol az elhasználódás miatt felújításra szorulnak.

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 196/2024. (VIII.08.) számú Ök. határozat alapján hozzájárult az ingatlan megvásárlásához 160 MFt értékben, melyből 50 MFt-ot szerződéskötést követően max. 15 napon belül átutalással szükséges kiegyenlítani az Önkormányzatnak, a fennmaradó összeget 2025. 02. hó 28. napig téríti meg.

Szükségessé vált a határozat módosításához, miszerint a megtekintett állapot szerinti beépített bútorokkal együtt a vételár 160 MFt, melyből szerződéskötéskor 60 MFt kerül megfizetésre, a fennmaradó összeget továbbra is 2025. 02. 28-ig szükséges kiegyenlíteni az Önkormányzatnak.

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

## Határozati javaslat

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **hozzájárul** a 196/2024. (VIII. 08.) számú ÖK. Határozat módosításához, miszerint a dabasi **3882/2 hrsz.-ú**, 2091 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlant megvásárolja a megtekintett állapot szerinti beépített bútorokkal együtt.

A vételár 160 MFt, melyből 60 MFt-ot szerződéskötést követően max. 15 napon belül átutalással egyenlít ki az Önkormányzat, a fennmaradó összeget 2025. 02. 28. napig szükséges kiegyenlíteni.

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

A szerződés készítés költségét a vevő viseli.


**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

Dabas, 2024. 11. 27.

**Kőszegi Zoltán**  
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

  
**Rigóné dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

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

HIV/12-295/2024.

## Tisztelt Képviselő Testület!

Kérvényezni szeretném a Dabasi Egyesített Óvodákban a pedagógiai asszisztensek számának megduplázását tagintézményeire lebontva. A nemrégiben lecsökkentett pedagógus asszisztens létszám kevésnek bizonyult. Jelenleg 3 csoportra jut 1 pedagógiai asszisztens. A csoportok az eddigiéhez képest pedig jóval magasabb létszámmal indultak el, emellett pedig több speciális igényű gyermek is van a csoportokban. Több csoportban, több speciális igényű gyermek van. A jelenlegi megoldás az óvónőket és a dajkákat is leterheli. Azért is, mert a nemrégiben elbocsátott takarítónők munkáját is a dajkák végzik el. Az óvónők pedig a megnövekedett létszám következtében a speciális igényű gyermekekre való odafigyelés mellett mentálisan, szellemileg és fizikálisan is kimerülnek, ez pedig bizonyos esetekben kiégéshez vezethet. Arról nem is beszélve, hogy hiába szeretnének sajnos nem tudnak így ebben a formában úgy foglalkozni az összes gyermekkel ahogy az eddig volt. Ez egy túl drasztikus leépítés volt, hiszen ezt megelőzően minden csoportra jutott egy pedagógiai asszisztens.

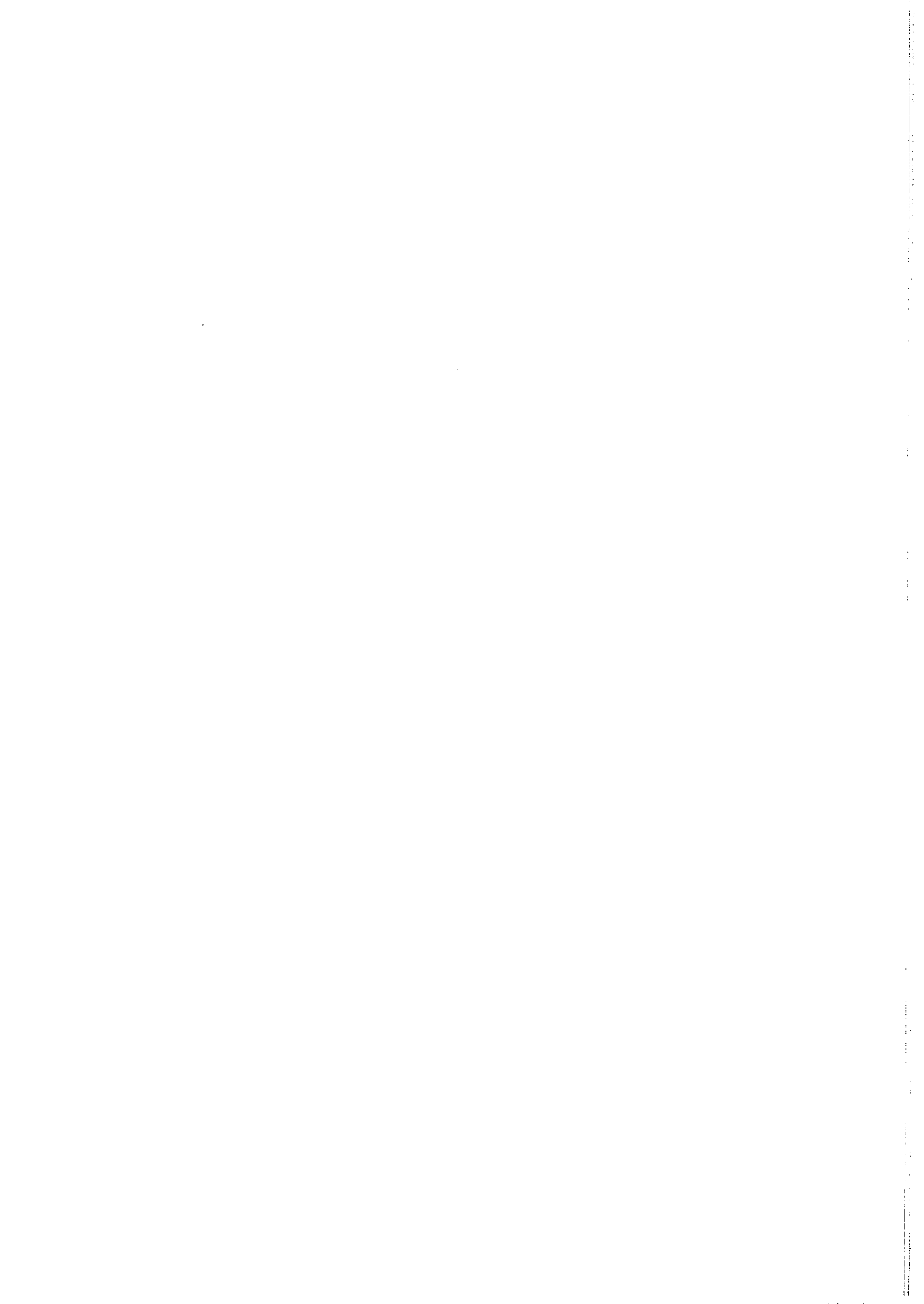
A kérvényem személyes tapasztalataim és több érintett szülő tapasztalata alapján kerül önökhöz beadásra. Kérem az ügy mielőbbi pozitív elbírálását!

Üdvözlettel:

Karlikné Kardos Alexandra

Dabas, 2024.11.19.

Karlikné Kardos  
Alexandra





## DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

### POLGÁRMESTER

Ügyiratszám: HIV/12-299 /2024.	Tárgy:
Ügyintéző: Rigóné dr. Roicsik Renáta	Hiv. szám:
Telefon: 29/561-249	Melléklet:

### Előterjesztés

Polgármesteri beszámoló a két ülés közt megtett intézkedésekről

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 68.§ (3) bekezdése így szól: A polgármester a képviselő-testület utólagos tájékoztatása mellett, a 42. §-ban meghatározott ügyek kivételével dönthet a két ülés közötti időszakban felmerülő, halaszthatatlan – a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott – a képviselő-testület hatáskörébe tartozó önkormányzati ügyekben.

(4) A polgármester önkormányzati rendeletben meghatározott értékhatárig dönt a forrásfelhasználásról, döntéséről tájékoztatja a képviselő-testületet.

2024. november hónapban – az ülések között tett intézkedésekről az alábbiak szerint tájékoztatom T. Képviselő-testületet.

Dabas Város Polgármestere:

Az az alábbi **rendszeres és rendkívüli támogatásokat** ítéltem meg:

#### 2024. november hónapban

- Ingatlanokkal kapcsolatos egyeztetések, tárgyalások ügyfelekkel, testületi határozatok alapján szerződés megkötése, székhely használattal kapcsolatos és egyéb nyilatkozatok 14 esetben történt.
- Telekalakítás, művelési ág változás 2 esetben volt
- Pályázatok előkészítése, megvalósításával kapcsolatos, ill. módosításokkal kapcsolatos egyeztetések, nyilatkozatok megtétele 3 esetben történt
- Haszonbérbeadással kapcsolatos tárgyalások, szerződések 2 esetben történt
- Helyiségbérlettel kapcsolatos tárgyalások, szerződéskötés 2 esetben történt
- Első lakáshoz jutók támogatását 1 esetben állapítottam meg (300.000-Ft)
- Rendkívüli települési támogatást 1 esetben biztosítottam (természetbeni támogatásként)
- Élethelyzet javítására szolgáló támogatást 28 esetben állapítottam meg (1.923000-Ft)
- Háztartási hulladék szállítási díj átvállalását 120 fő részére biztosítottam (106.452-Ft)
- Háztartási hulladék szállítási díj megszüntetése 1 esetben történt
- Novemberben születésnapjukat ünneplő szépkorú dabasi lakosok köszöntöttem 7 esetben.

Kérem beszámolómm elfogadását.

## HATÁROZATI JAVASLAT

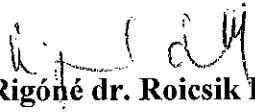
Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Dabas Város  
Polgármesterének 2024. november hónapról készült beszámolóját elfogadja.

Határidő: azonnal  
Felelős: polgármester

Dabas, 2024. november 20.

Kószegi Zoltán sk.  
polgármester

**Törvényességi észrevételre bemutatva:**

  
**Rigóné dr. Roicsik Renáta**  
jegyző

Tárgyalta, véleményezte:

Az előterjesztést készítette: Mészárosné Szondi Aranka

Az előterjesztés az érintettek választása szerint nyílt ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához minősített többségi döntés nem szükséges.



## DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám:	Tárgy:
Ügyintéző:	Hiv. szám:
Telefon:	Melléklet:

HIV/12-<sup>305</sup>2024.

### ELŐTERJESZTÉS

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. november 28-ai rendes ülésére

**Tárgy:** „*Vak Bottyán utcában földkábel fektetés*” tárgyú közbeszerzési eljárás eredményének megállapítása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dabas Város Önkormányzata a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) harmadik része (nemzeti eljárásrend), 115. §-a szerinti közbeszerzési eljárást indított a fent nevezett beszerzési tárgyban.

A beérkezett ajánlatokat a mellékelt *Írásbeli szakvélemény és döntési javaslat* ismerteti.

Az eljárás eredményét a Közbeszerzési Szabályzat értelmében a Képviselő-testület jogosult megállapítani. **Testületi döntéshozatal esetében döntéshozatalakor név szerinti szavazást kell alkalmazni.** Az eljárás tartalmát és a döntési javaslatot a mellékelt dokumentum ismerteti.

Rendelkezésre álló pénzügyi fedezet: nettó 78 740 157 Ft + ÁFA (br. 100.000.000.- Ft)

Melléklet: Írásbeli szakvélemény és döntési javaslat

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

1. számú **Határozati javaslat**

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete, a *Vak Bottyán utcában földkábel fektetés* tárgyú közbeszerzési eljárásban az alábbi ajánlatot érvényesnek minősíti:

**Ajánlattevő neve:** Kalipron Villamosszerelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

**Székhelye:** 1107 Budapest Basa Utca 26.

**ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOKRA TETT AJÁNLAT:**

1. **Nettó összegű ajánlati ár (Ft-ban):** 69 403 716

2. **Többlét jótállás időtartama (Az előírt kötelező 24 hónapot meghaladó többlét megajánlást kérjük megadni hónap mértékegységben; min. 0 max. 36 hónap):** 36

3. **Környezetvédelmi-fenntarthatósági vállalás: hány féle géptípus esetén vállalja, hogy kizárólag EURO 5-ös, vagy magasabb besorolású motorral rendelkező gépet alkalmaz? (min. 0 db, max. 2 db):** 2

**Szállító tehergépjármű (építőanyag szállításra):** Igen

**Emelőkosaras gépjármű:** Igen

Indoklás: fent nevezett ajánlattevő nem tartozik a kizáró okok hatálya alá, továbbá az ajánlat megfelel az ajánlattétel tartalmi feltételeinek, ill. a közbeszerzési jogszabályoknak.

Határidő: azonnal, ill. az értesítés tekintetében a határozathozatalt követő három munkanap  
Felelős: polgármester

## 2. számú Határozati javaslat

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete, a *Vak Bottyán utcában földkábel fektetés* tárgyú közbeszerzési eljárást eredményesnek nyilvánítja, s az eljárás nyertesét az alábbiak szerint hirdeti ki:

**Ajánlattevő neve:** Kalipron Villamosszerelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság  
**Székhelye:** 1107 Budapest Basa Utca 26.

### ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOKRA TETT AJÁNLAT:

- 1. Nettó összegű ajánlati ár (Ft-ban):** 69 403 716
  - 2. Többlet jótállás időtartama (Az előírt kötelező 24 hónapot meghaladó többlet megajánlást kérjük megadni hónap mértékegységben; min. 0 max. 36 hónap):** 36
  - 3. Környezetvédelmi-fenntarthatósági vállalás: hány féle géptípus esetén vállalja, hogy kizárólag EURO 5-ös, vagy magasabb besorolású motorral rendelkező gépet alkalmaz? (min. 0 db, max. 2 db):** 2
- Szállító tehergépjármű (építőanyag szállításra):** Igen  
**Emelőkosaras gépjármű:** Igen

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

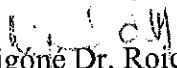
Felhatalmazza a Polgármestert az Írásbeli összegezés kiküldésére (eredmény kihirdetésre) és a szerződés megkötésére.

Határidő: azonnal, ill. az értesítés tekintetében a határozathozatalt követő három munkanap  
Felelős: polgármester

Dabas, 2024. november 25.

Kőszegi Zoltán sk.  
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:

  
Rigóné Dr. Roicsik Renáta  
jegyző

Tárgyalta, véleményezte:

Az előterjesztést készítette:

A döntés elfogadásához egyszerű többségi döntés szükség.

Határozathozatalkor név szerinti szavazást kell alkalmazni.

Eljárás meghatározása:

**Dabas Város Önkormányzata** ajánlatkérő

**Vak Bottyán utcában földkábel fektetés**

tárgyú közbeszerzési eljárása

## BÍRÁLÓ BIZOTTSÁG ÍRÁSBELI SZAKVÉLEMÉNYE ÉS DÖNTÉSI JAVASLATA

**A döntéshozó Képviselő-testület részére**

### **I. szakasz: Ajánlatkérő**

#### **I.1) Név és címek**

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

### **II. szakasz: Tárgy**

#### **II.1) Meghatározás**

**II.1.1) A közbeszerzés tárgya: *Vak Bottyán utcában földkábel fektetés***

#### **II.2) A közbeszerzés mennyisége**

**II.2.1) A közbeszerzés mennyisége:**

Feladat Dabason a Vak Bottyán utcai ingatlanfejlesztés miatt a FEBA-Sári 22kV-os légvezeték hálózat 29163 és 29271 oszlopok között, továbbá a 29180 leágazó oszlopot földkábelrel történő kiváltása.

A tervezés folyamán az üzemeltetővel az egyeztetés megtörtént, az érintett közművek üzemeltetői és az ingatlanok tulajdonosaitól a hálózat építéséhez szükséges hozzájárulások rendelkezésre állnak.

**31906/20 OTRL állomás áthelyezése:**

A FEBA Sári vonal 29270 számú oszlopáról a 31906/20 számú OTRL állomást el kell bontani és a meglévő 0,4kV kicsatlakozó oszlop helyére kell áthelyezni az állomást. A meglévő B10/4 KIF oszlop helyére be kell állítani egy B14/18 betonoszlopot:

Az oszlopra új OTRL állomást kell kiépíteni. Új függőleges automata földelőképes oszlopkapcsolóval új primer aljzattal és a 250/4 elosztószekrényel. A meglévő 100kVA-es gépet át kell szerelni. Primer oldalon a cserélendő 29270 oszloptól az új OTRL állomásig 21 méter hosszú KÖF légvezetéki hálózatot kell kiépíteni, a meglévő KIF kötegelt hálózatot pedig vissza kell bontani az új állomás elosztószekrényéig.

**FEBA-Sári vonal 22kVos légvezeték bontása:**

A FEBA-Sári 22kV-os légvezeték hálózatot 29163 és 29271 oszlopok között továbbá a 29179-29180 leágazó oszlopok között el kell bontani. A 29163 oszlopon meglévő leágazó OK végleg elbontásra kerül az átmenő tartó fejszerkezetet széles fesztű fejszerkezettel váltjuk ki. A leágazó feszítés meglévő megmaradó A7 db beton és vasoszlopot és a fejszerkezeteket a légvezetékkel együtt el kell bontani a Vak Bottyán utcában 730 méter hosszan.

A 29179 oszlopról a leágazást a 29180 oszlopig 130 méter hossza szintén el kell bontani.

**FEBA-Sári vonal 22kVos földkábel létesítése:**

A FEBA-Sári vonal 29163 oszloptól a 7952 hrsz ingatlan határán létesítendő T3 oszlopra a meglévő légvezetési hálózatot át kell forgatni. A T3 oszlop és CS1 jelű oszlop között a 7952 hrsz keleti oldalán majd a 7900 hrsz északi oldalán és tovább a 0386 hrsz nyugati oldalán az ingatlan határral párhuzamosan attól 1 méterre vezetjük a nyomvonalat 922 méter hosszan- T3 kábel indító és CS1 kábel fogadó oszlopokra kézi földelésű függőleges elrendezésű oszlopkapcsolót kell kiépíteni. A bontandó leágazást a 29163 oszlopon létesítendő kézi földelésű oszlopkapcsolóról kell indítani a légvezeték és a földkábel azonos nyomvonalon. A 29180 vasoszlopon a tartó fejszerkezete feszítőre kell cserélni és a kábellel fel kell állni a Meglévő vasoszlopra.

A beruházás engedély köteles.

A teljes építési feladatot és mennyiséget a tervdokumentáció és az árazatlan költségvetés ismerteti részletesen.

## IV. szakasz: Eljárás

### IV.1) Meghatározás

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

### IV.2) Adminisztratív információk

IV.2.1) Az adott eljárásra vonatkozó közzététel <sup>2</sup> A hirdetmény száma a Hivatalos Lapban: <sup>1</sup> [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] A hirdetmény száma a Közbeszerzési Értesítőben: <sup>1</sup> ..... (KÉ-szám/évszám)
IV.2.2) Hirdetmény közzététele nélkül induló eljárás esetén az eljárást megindító felhívás megküldésének, illetőleg a Közbeszerzési Hatóság tájékoztatásának napja: <sup>2</sup> 2024.10.31. (éééé/hh/nn)
IV.2.3) Az előzetes piaci konzultációk eredményének ismertetése érdekében tett intézkedések ismertetése: <sup>2</sup>
IV.2.4) Elektronikustól eltérő kommunikációs eszközök alkalmazásának indoka: 2 Közbeszerzési dokumentumok elektronikustól eltérő módon történő rendelkezésre bocsátásának indoka:

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

A szerződés száma: [ ] Rész száma: <sup>2</sup> [ ] Elnevezés: *Vak Bottyán utcában földkábel fektetés*

Az eljárás eredményes volt  igen  nem

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

V.1.1) A befejezetlen eljárás oka <input type="checkbox"/> A közbeszerzési eljárást eredménytelennek minősítették. <input type="checkbox"/> A szerződés megkötését megtagadták
V.1.2) A befejezetlen eljárást követően indul-e új eljárás <input type="checkbox"/> igen <input type="checkbox"/> nem
V.1.3) Az érvényes ajánlatot tevők <sup>2</sup> Ajánlattevők neve és címe alkalmasságuk indokolása és ajánlatuknak az értékelési szempont szerinti tartalmi eleme(i):
V.1.4) Az érvénytelen ajánlatot tevők <sup>2</sup>

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

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

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

### V.2.1) Ajánlatokra vonatkozó információk

A beérkezett ajánlatok száma: [3]

### V.2.2) Az érvényes ajánlatot tevők

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

**Ajánlattevő neve:** Kalipron Villamosszerelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

**Székhelye:** 1107 Budapest Basa Utca 26.

#### ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOKRA TETT AJÁNLAT:

**1. Nettó egyösszegű ajánlati ár (Ft-ban):** 69 403 716

**2. Többlet jótállás időtartama (Az előírt kötelező 24 hónapot meghaladó többlet megajánlást kérjük megadni hónap mértékegységben; min. 0 max. 36 hónap):** 36

**3. Környezetvédelmi-fenntarthatósági vállalás: hány féle géptípus esetén vállalja, hogy kizárólag EURO 5-ös, vagy magasabb besorolású motorral rendelkező gépet alkalmaz? (min. 0 db, max. 2 db):** 2

**Szállító tehergépjármű (építőanyag szállításra):** Igen

**Emelőkosaras gépjármű:** Igen

Indoklás: fent nevezett ajánlattevő nem tartozik a kizáró okok hatálya alá, továbbá az ajánlat megfelel az ajánlattétel tartalmi feltételeinek, ill. a közbeszerzési jogszabályoknak.

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

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

		Az ajánlattevő neve:		Az ajánlattevő neve:	
		Kalipron Villamosszerelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság			
Az értékelés	A részszerpontok				
részszerpontjai (adott esetben alszerpontjai is)	súlyszámai (adott esetben az alszerpontok súlyszámai is)	Értékelési pontszám	Értékelési pontszám és súlyszám szorzata	Értékelési pontszám	Értékelési pontszám és súlyszám szorzata
1. Nettó egyösszegű ajánlati ár (HUF):	70	100,00	7 000,00		
2. Többlet jótállás időtartama	15	100,00	1 500,00		
3. Környezetvédelmi-fenntarthatósági vállalás: hány féle géptípus esetén	15	100,00	1 500,00		

vállalja, hogy kizárólag EURO 5-ös, vagy magasabb besorolású motorral rendelkező gépet alkalmaz?						
A súlyszámmal szorzott értékelési pontszámok összegei ajánlattevőnként:			10 000.00			

V.2.4) Az ajánlatok értékelése során adható pontszám alsó és felső határa: 0 – 100 pont

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

1. részszerpont: Nettó ajánlati ár esetén ajánlatkérő a fordított arányosítás módszerét [A Közbeszerzési Hatóság útmutatója a nyertes ajánlattevő kiválasztására szolgáló értékelési szerpontrendszer alkalmazásáról, 1.sz. melléklet 1. aa) pont; KÉ 2020. évi 60. szám; 2020. március 25.] alkalmazza: a legalacsonyabb érték a legkedvezőbb, ajánlatkérő a legkedvezőbb tartalmi elemre a maximális 100 pontot (felső ponthatár) adja, a többi ajánlat tartalmi elemére pedig a legkedvezőbb tartalmi elemhez viszonyítva fordítottan arányosan számolja ki a pontszámokat. A megajánlást egész számmal kell megadni Ft-ban. A pontkiosztás képlete:  $P = (A_{\text{legjobb}} / A_{\text{vizsgált}}) \times (P_{\text{max}} - P_{\text{min}}) + P_{\text{min}}$  ahol P: A vizsgált ajánlati elem adott részszerpontra vonatkozó pontszáma. P max: A pontskála felső határa. P min: A pontskála alsó határa. A legjobb: A legelőnyösebb ajánlat tartalmi eleme A vizsgált: A vizsgált ajánlat tartalmi eleme.

2. részszerpont: Többlet jótállás időtartama. Az előírt kötelező 24 hónapot meghaladó megajánlást kérjük megadni hónap mértékegységben, egész számmal. A 36 hónapot elérő többletjótállás időtartam, ill. afeletti megajánlás a maximális pontszámot kapja, a 0 hónap megajánlás 0 pontot. Előny a nagyobb. Ajánlatkérő az általa alkalmazott képletbe akkor is az általa meghatározott legkedvezőbb értéket helyettesíti be, ha valamely ajánlattevő ezt a szintet meghaladó megajánlást tesz. Pontkiosztásra alkalmazott képlet: a Közbeszerzési Hatóság útmutatója a nyertes ajánlattevő kiválasztására szolgáló értékelési szerpontrendszer alkalmazásáról (KÉ 2020. évi 60. szám; 2020. március 25.), 1. sz. melléklet 1. ab) pontja szerinti egyenes arányosítás módszere:  $P_{\text{vizsgált}} = (A_{\text{vizsgált}} / A_{\text{legjobb}}) \times (P_{\text{max}} - P_{\text{min}}) + P_{\text{min}}$  ahol a P<sub>vizsgált</sub>: a vizsgált ajánlati elem adott részszerpontra vonatkozó pontszáma A legjobb: a legelőnyösebb ajánlat tartalmi értéke A vizsgált: a vizsgált ajánlat tartalmi értéke; P<sub>max</sub>: a pontskála felső határa P<sub>min</sub>: a pontskála alsó határa.

3. részszerpont: Környezetvédelmi-fenntarthatósági vállalás esetén a 0 db géptípus megajánlás 0 pontot, a 2 db megajánlás a maximális pontszámot kapja. Előny a nagyobb. Ajánlatkérő az általa alkalmazott képletbe akkor is az általa meghatározott legkedvezőbb értéket helyettesíti be, ha valamely ajánlattevő ezt a szintet meghaladó megajánlást tesz. Pontkiosztás módszere megegyezik a 2. értékelési részszerpontnál ismertetett módszerrel.

Az értékelési részszerpont pontszámát a részszerponthoz rendelt súlyszámmal való szorzat összege, míg az ajánlat végső pontszámát az értékelési részszerpontokra kapott pontszámok összege adja meg. A pontszámítás két tizedesjegyre történő kerekítéssel történik.

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

**Ajánlattevő neve:** Kalipron Villamoszerelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság  
**Székhelye:** 1107 Budapest Basa Utca 26.

**ÉRTÉKELÉSI SZERPONTOKRA TETT AJÁNLAT:**

- 1. Nettó egyösszegű ajánlati ár (Ft-ban):** 69 403 716
- 2. Többlet jótállás időtartama (Az előírt kötelező 24 hónapot meghaladó többlet megajánlást kérjük megadni hónap mértékegységben; min. 0 max. 36 hónap):** 36
- 3. Környezetvédelmi-fenntarthatósági vállalás: hány féle géptípus esetén vállalja, hogy**

<p><b>kizárólag EURO 5-ös, vagy magasabb besorolású motorral rendelkező gépet alkalmaz? (min. 0 db, max. 2 db): 2</b></p> <p><b>Szállító tehergépjármű (építőanyag szállításra): Igen</b></p> <p><b>Emelőkosaras gépjármű: Igen</b></p> <p><b>Kiválasztás indoka:</b> A nevezett érvényes ajánlat érte el a legmagasabb értékelési pontszámot, így a legjobb ár-érték arányú ajánlat.</p>
<p><b>V.2.7) A nyertes ajánlatot követő legkedvezőbb ajánlatot tevő neve, címe, adószáma, az ellenszolgáltatás összege és ajánlata kiválasztásának indokai:</b> <sup>2</sup></p>
<p><b>V.2.8) Alvállalkozó(k) igénybe vétele</b> <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> igen <input type="checkbox"/> nem</p> <p>A nyertes ajánlattevő ajánlatában a közbeszerzésnek az(ok) a része(i), amely(ek)nek teljesítéséhez az ajánlattevő alvállalkozót kíván igénybe venni:</p> <p><b>földmunkák</b></p> <p>A nyertes ajánlatot követő legkedvezőbb ajánlatot tevő ajánlatában a közbeszerzésnek az(ok) a része(i), amely(ek)nek teljesítéséhez az ajánlattevő alvállalkozót kíván igénybe venni: <sup>2</sup></p>
<p><b>V.2.9) Alvállalkozó(k) megnevezése:</b></p> <p><b>Még nem ismert.</b></p>
<p><b>V.2.10) Az érvénytelen ajánlatot tevők</b> <sup>2</sup></p> <p>Az érvénytelen ajánlatot tevők neve, címe, és az érvénytelenség indoka:</p>
<p><b>V.2.11) Az összeférhetlenségi helyzet elhárítása érdekében az ajánlattevő(k) által tett intézkedések ismertetése:</b> <sup>2</sup></p>

Ajánlatkérő az ajánlattételi felhívás V.2) További információk 5. pontjában előírta, hogy a Kbt. 81. § (5) bekezdés szerint az ajánlatok bírálatát az ajánlatok értékelését követően végzi el. Ebben az esetben csak az értékelési sorrendben legkedvezőbb vagy a legkedvezőbb és az azt követő egy vagy több legkedvezőbb ajánlattevő tekintetében végzi el a bírálatot. Ezen előírásra tekintettel nem bírálta el teljes körűen valamennyi ajánlatot, így a nyertes ajánlattevőn kívül a további ajánlattevők ajánlatának érvényessége nem került megállapításra.

Az eljárásban beérkezett ajánlatok:

**Ajánlattevő neve:** Kalipron Villamosszerelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság  
**Székhelye:** 1107 Budapest Basa Utca 26.

**ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOKRA TETT AJÁNLAT:**

- 1. Nettó egyösszegű ajánlati ár (Ft-ban): 69 403 716**
  - 2. Többlet jótállás időtartama (Az előírt kötelező 24 hónapot meghaladó többlet megajánlást kérjük megadni hónap mértékegységben; min. 0 max. 36 hónap): 36**
  - 3. Környezetvédelmi-fenntarthatósági vállalás: hány féle géptípus esetén vállalja, hogy kizárólag EURO 5-ös, vagy magasabb besorolású motorral rendelkező gépet alkalmaz? (min. 0 db, max. 2 db): 2**
- Szállító tehergépjármű (építőanyag szállításra): Igen**  
**Emelőkosaras gépjármű: Igen**

**Ajánlattevő neve:** Horváth Hálózatépítő Kft.

**Székhelye:** 1033 Budapest Kiscsikós Köz 12

**ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOKRA TETT AJÁNLAT:**

- 1. Nettó egyösszegű ajánlati ár (Ft-ban): 76 362 040**
- 2. Többlet jótállás időtartama (Az előírt kötelező 24 hónapot meghaladó többlet megajánlást kérjük megadni hónap mértékegységben; min. 0 max. 36 hónap): 0**

3. Környezetvédelmi-fenntarthatósági vállalás: hány féle géptípus esetén vállalja, hogy kizárólag EURO 5-ös, vagy magasabb besorolású motorral rendelkező gépet alkalmaz? (min. 0 db, max. 2 db): 0

Szállító tehergépjármű (építőanyag szállításra): Nem  
Emelőkosaras gépjármű: Nem

Ajánlattevő neve: Equans Magyarország PVV Villanyszerelő Ipari Korlátolt Felelősségű Társaság  
Székhelye: 1191 Budapest Üllői Út 206

**ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOKRA TETT AJÁNLAT:**

1. Nettó összegű ajánlati ár (Ft-ban): 76 227 166
  2. Többlet jótállás időtartama (Az előírt kötelező 24 hónapot meghaladó többlet megajánlást kérjük megadni hónap mértékegységben; min. 0 max. 36 hónap): 36
  3. Környezetvédelmi-fenntarthatósági vállalás: hány féle géptípus esetén vállalja, hogy kizárólag EURO 5-ös, vagy magasabb besorolású motorral rendelkező gépet alkalmaz? (min. 0 db, max. 2 db): 2
- Szállító tehergépjármű (építőanyag szállításra): Igen  
Emelőkosaras gépjármű: Igen

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

Dabas, 2024. november 25.

~~Máthé Márk~~

felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó

Névjegyzéki lajstromszám: 00647

Bíráló Bizottság nevében

