

Megrendelő: **Pappné Dr. Dégi Orsolya**

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

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



**Dabas Sári Ipari Park 7832/4, 7833, 7834, 7841, 7842, 7843/1, 7843/2 és 7844 hrsz-ú ingatlanokból álló telekcsoportra vonatkozó településrendezési eszköz módosítás előkészítésére**

2025. augusztus

## MEGBÍZÓ

### **Pappné Dr. Dégi Orsolya**

Cím:

Tel.: +36 20 982 6761

E-mail: drzilinszky@gmail.com

Képviseli: Dr. Zsilinszky Tibor ügyvéd

## TELEPÜLÉSTERVEZÉS

### **APERTE Studio Kft.**

#### **APERTE Studio Terület- és Településügyi Kft.**

Cím: 1031 Budapest, Városhal köz 6. III. em.11.

Tel.: +36-30-670-7530

E-mail: studioaperte@gmail.com

kapcsolattartó: Kovács Beáta ügyvezető

szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta vezető tervező

#### **Mészáros Dóra egyéni vállalkozó**

Cím: 1145 Budapest, Amerikai út 80/c. 1/1.

Tel.: +36-30-263-9038

kapcsolattartó: Mészáros Dóra táj- és településrendezési gyakornok

### **Berek Tájépítész Iroda Kft.**

#### **Berek Tájépítész Iroda Kft**

Cím: 1052 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B A lph. Fsz/2.

Tel.: +36-20-5999-382

kapcsolattartó: Schindler-Kormos Eleonóra

### **Nagy Szabolcs EV**

#### **Nagy Szabolcs egyéni vállalkozó**

Cím: 1158 Budapest, Petrence utca 87.

Tel.: +36-30-400-8410

kapcsolattartó: Nagy Szabolcs

## **A TANULMÁNY ÖSSZEÁLLÍTÁSÁNÁL FELHASZNÁLT ADATOK, MŰSZAKI TERVEK:**

- Megrendelő által szolgáltatott
  - o E-hiteles térképmásolat – teljes másolat (2024. 12. 09.): Dabas belterület 7834 hrsz.;
  - o E-hiteles térképmásolat – teljes másolat (2025.04.15.): Dabas belterület 7841 hrsz.;
  - o E-hiteles térképmásolat – teljes másolat (2025. 04. 15.): Dabas belterület 7843/1 hrsz.;
  - o E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat (2024. 05. 23.): Dabas belterület 7844 hrsz.;
  - o E-hiteles tulajdoni lap – teljes másolat (2024. 12. 05.): Dabas belterület 7842 hrsz.;
  - o E-hiteles tulajdoni lap – teljes másolat (2024. 12. 17.): Dabas belterület 7833 hrsz.;
  - o E-hiteles tulajdoni lap – teljes másolat (2024. 11. 14.): Dabas belterület 7843/2 hrsz.;
  - o E-hiteles tulajdoni lap – teljes másolat (2024. 12. 18.): Dabas belterület 7834 hrsz.;
  - o E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat (2025.04.15.): Dabas külterület 0434/49 hrsz.;
  - o E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat (2025.04.15.): Dabas belterület 7832/4 hrsz.;
  - o E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat (2025.04.15.): Dabas belterület 7843/1 hrsz.;
  - o 7834, 7841 és 7842 hrsz. -ú telkeket érintő telekalakítási eljárás dokumentumai;
  - o 7844 hrsz. -ú telek megosztásáról szóló záradékolt változási vázrajz;

## TERVEZŐI ALÁÍRÓLAP

megbízó

**Pappné Dr. Dégi Orsolya**

képviseli: **Dr. Zsilinszky Tibor ügyvéd**

vezető településtervező



**Kovács Beáta**  
okl. településmérnök  
vezető településrendezési  
tervező  
településrendezési szakértő  
területrendező tervező

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

APERTE Studio Kft.

tervező munkatársa



**Mészáros Dóra**  
okl. településmérnök

táj- és  
településtervezési  
gyakornok

APERTE Studio Kft.  
egyéni vállalkozó

táj- és  
településrendezési  
tervező



**Schindler-Kormos Eleonóra**

TK, K, TT 01-5671

Berek Tájépítész Iroda  
Kft.

közlekedés- és  
közműtervező



**Nagy Szabolcs**  
okl. építőmérnök

Tkő TV 01-11270

egyéni vállalkozó

## TARTALOMJEGYZÉK

### I. BEVEZETŐ

A Telepítési Tanulmányterv rövid összefoglalója a vonatkozó jogszabályok ismertetésével és a rendezési cél meghatározásával.

### II. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- 1. A beruházás területének és környezetének bemutatása**
  - 1.1. Településszerkezeti elhelyezkedés
  - 1.2. A vizsgált terület általános településrendezési vizsgálata
    - 1.2.1. A vizsgált terület telkei
    - 1.2.2. A tervezési területet érintő telekalakítási eljárás
    - 1.2.3. Táj és zöldfelület vizsgálata
    - 1.2.4. Környezetvédelem
    - 1.2.5. Örökségvédelmi elemek vizsgálata
    - 1.2.6. Közlekedésvizsgálat
    - 1.2.7. Közművizsgálat
  - 1.3. A településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai
  - 1.4. A településképvédelmi dokumentumok vonatkozó megállapításai
    - 1.4.1. Dabas Város Településképi Arculati Kézikönyve
    - 1.4.2. A településképvédelméről szóló rendelet
  - 1.5. A településrendezési eszközök és egyéb jogszabályok, rendeletek vonatkozó megállapításai
    - 1.5.1. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai
    - 1.5.2. A korábban hatályban lévő Helyi Építési Szabályzat és módosításának megállapításai
    - 1.5.3. A szabályozási vonalak felülvizsgálatára vonatkozó jogszabályok bemutatása
    - 1.5.4. A hatályban lévő telekalakítási és építési tilalom
    - 1.5.5. A tervezési területre meghatározott építési övezetek vizsgálata a hulladékgazdálkodási tevékenység vonatkozásában
- 2. A tervezett fejlesztés bemutatása**
- 3. A Helyi Építési Szabályzat módosításának javaslata**
  - 3.1. Tervezési terület belső úthálózatának rendezési javaslata
  - 3.2. Hulladékgazdálkodási tevékenységre vonatkozó rendezési javaslat
- 4. A javasolt fejlesztés, változás várható infrastrukturális igényei, közlekedés- és közműfejlesztés, humán-infrastruktúra fejlesztése**
  - 4.1. Közlekedésfejlesztés
  - 4.2. Közműellátás, közműfejlesztés
  - 4.3. A humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
  - 4.4. A javasolt fejlesztés várható környezeti hatásai
    - 4.4.1. Környezeti elemekre gyakorolt hatások
    - 4.4.2. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei
    - 4.4.3. Társadalmi és gazdasági hatás
    - 4.4.4. A fejlesztés várható természetvédelmi, tájvédelmi, zöldfelületi hatásai

### III. MELLÉKLETEK

- 5. Telepítési tanulmányterv tartalmi követelménye**
- 6. Tulajdoni lapok**
- 7. E-hiteles térképmásolatok**
- 8. Záradékkolt változási vázrajzok**

## BEVEZETŐ

A 7844 hrsz.-ú telek tulajdonosa, **Pappné Dr. Dégi Orsolya** (a továbbiakban: Megbízó) **Dabas, Sári Ipari Park területén a 7844/1-3 hrsz.-ú telkek (korábbi 7844 hrsz.-ú telek) megközelítését biztosító úthálózat településrendezési eszközökben történő kijelölését és az érintett gazdasági építési övezet rendeltetési körének módosítását kérelmezte** Dabas Város Önkormányzatától. Az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának előkészítésére a kérelemmel kapcsolatos döntés érdekében, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptv.) meghatározott követelmények szerinti Telepítési Tanulmányterv kidolgozását kérte. Önkormányzati és tulajdonosi érintettség okán az Önkormányzat Megbízóként is közreműködik a Telepítési Tanulmányterv kidolgozásában, mivel a Tanulmányterv háromoldalú megállapodás alapján készül.

A Sári Ipari Park gazdasági területének feltárására a 2022-ben elfogadott településrendezési eszközök előtt hatályban lévő szabályozási terv szabályozási vonallal meghatározott KÖu jelű közlekedési terület övezetbe sorolt úthálózatot rögzített. Az új településrendezési eszközök készítése során a megvalósult szabályozási vonalak törlésre kerültek, valamint a szabályozási vonalakkal meghatározott közlekedési területek is felülvizsgálatra kerültek, melynek során az ipari park területének közlekedési feltárása, az Önkormányzati és a tulajdonosi szándékok figyelembevételével, a megváltozott magasabb szintű jogszabályi követelményeknek megfelelő szabályozási elemekkel kerültek meghatározásra.

A Sári Ipari Park területét feltáró úthálózat egy része magán-, egy része az Önkormányzat tulajdonában van. Annak érdekében, hogy az ipari park kérelmező tulajdonában lévő 7844 hrsz-ú telkek Ipari Park irányából történő megközelítése és így a telkek beépíthetősége is biztosított legyen, a kérelmező a terület szabályozásának felülvizsgálatát, módosítását kérte.

A kérelmező az út szabályozásának a felülvizsgálata mellett, az ezen a területre érvényes építési övezetre meghatározott, elhelyezhető rendeltetési körök felülvizsgálatát és módosításának a megalapozását is kérte, különös tekintettel a hulladéklerakási tevékenységek vonatkozásában.

**A Dabas Város Helyi Építési Szabályzatának (a továbbiakban: DÉSZ) a fenti tartalmú úthálózat és a rendeltetési körök szabályozására vonatkozó felülvizsgálata és a kérelmező szerinti változtatási szándékok megvalósítása a DÉSZ módosítását tehetik szükségessé. Dabas Város Településszerkezeti Tervének (a továbbiakban: TSZT) a módosítása nem indokolt, mivel a kérelem és a kapcsolódó változtatási szándékok a terület területfelhasználására és jelentős közlekedéshálózati elemekre nem terjed ki.**

Az Möt. alapján a településfejlesztés és a településrendezés, és így a *DÉSZ módosítása, illetve annak kezdeményezése egyaránt az önkormányzatok képviselő-testületének át nem ruházható feladata.*

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92.§-a alapján egyes településfejlesztési, településrendezési célok megvalósítására az önkormányzat közigazgatási szerződésnek minősülő településrendezési szerződést köthet a rendezéssel érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval.

A 92.§ (4) bekezdés alapján a szerződés tárgya lehet különösen

- „a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,*
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy*
- c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.”*

*Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészített Telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: Tanulmányterv) szolgál.*

Jelen Telepítési Tanulmányterv célja a Sári Ipari Park 7832/4, 7833, 7834, 7841, 7842, 7843/1, 7843/2 és 7844 hrsz-ú ingatlanokból álló terület úthálózatának, valamint az érintett építési övezetekben elhelyezhető rendeltetési köröknek a vizsgálata és a hatályos helyi építési szabályzat módosítási javaslati irányainak a bemutatása. Erre figyelemmel a Tanulmányterv célja és tartalma kis mértékben eltér a Méptv.-ben meghatározott követelményektől, ugyanis a rendezési cél nem egy konkrét fejlesztés megvalósításának a megalapozása.

A Tanulmányterv ebben az esetben egyedi célt szolgál, a Megbízó kérelmében foglalt célokhoz DÉSZ módosítási javaslat kidolgozását arra is figyelemmel, hogy Dabas Város Képviselő-testülete kérelemmel kapcsolatosan jelen Telepítési Tanulmányterv kidolgozását megelőzően döntéseket hozott.

A Tanulmányterv ebben az egyedi esetben a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott előírásokra és a Megbízó által átadott igényekre, és az igényeket alátámasztó műszaki és jogi dokumentumokra és a kapcsolódó Képviselő-testületi döntésekre épül.

A Tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Tr.) a szabályozza. A Tanulmányterv tartalmát a Tr. 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg, azaz a főépítész pontosítja, szűkítheti, illetve bővítheti.

A Tanulmányterv a jogszabály szerinti tartalomra vonatkozik, a feladatnak (a rendezési cél nem egy konkrét fejlesztés megvalósítása) megfelelő tartalmi részletezettsége szerint, vagyis tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztést és beépítési tervet nem mutat be.

A telepítési tanulmányterv a Tr.-ben meghatározott követelmények figyelembevételével és az önkormányzattal (főépítész) egyeztetett tartalommal került kidolgozásra, a Tr.-ben meghatározott felhatalmazás szerint.

Jelen Telepítési Tanulmányterv a Megbízó által szolgáltatott E-hiteles térképmásolatokra és E-hiteles tulajdoni lapokra, valamint az Önkormányzat által szolgáltatott korábbi és jelenleg hatályos településrendezési eszközökre épül, továbbá a jelenleg hatályban lévő magasabb szintű jogszabályok, a főépítész tartalomra vonatkozó feljegyzés, illetve a megbízói adatszolgáltatások figyelembevételével készült.

Jelen Telepítési Tanulmányterv **[a Képviselő-testület](#)** a tanulmányban szereplő rendezési cél **[településfejlesztési döntéseinek a megalapozását szolgálja.](#)**

## II. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### 1. A BERUHÁZÁS TERÜLETÉNEK ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

A Tanulmányterv – a Megbízók céljainak megfelelően - egy konkrét területet és környezetét vizsgálja, és részterületeket érintően ad javaslatot a DÉSZ módosítására. [A Tanulmányterv a vizsgált terület tervezési területként nevesíti.](#)

#### 1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉS

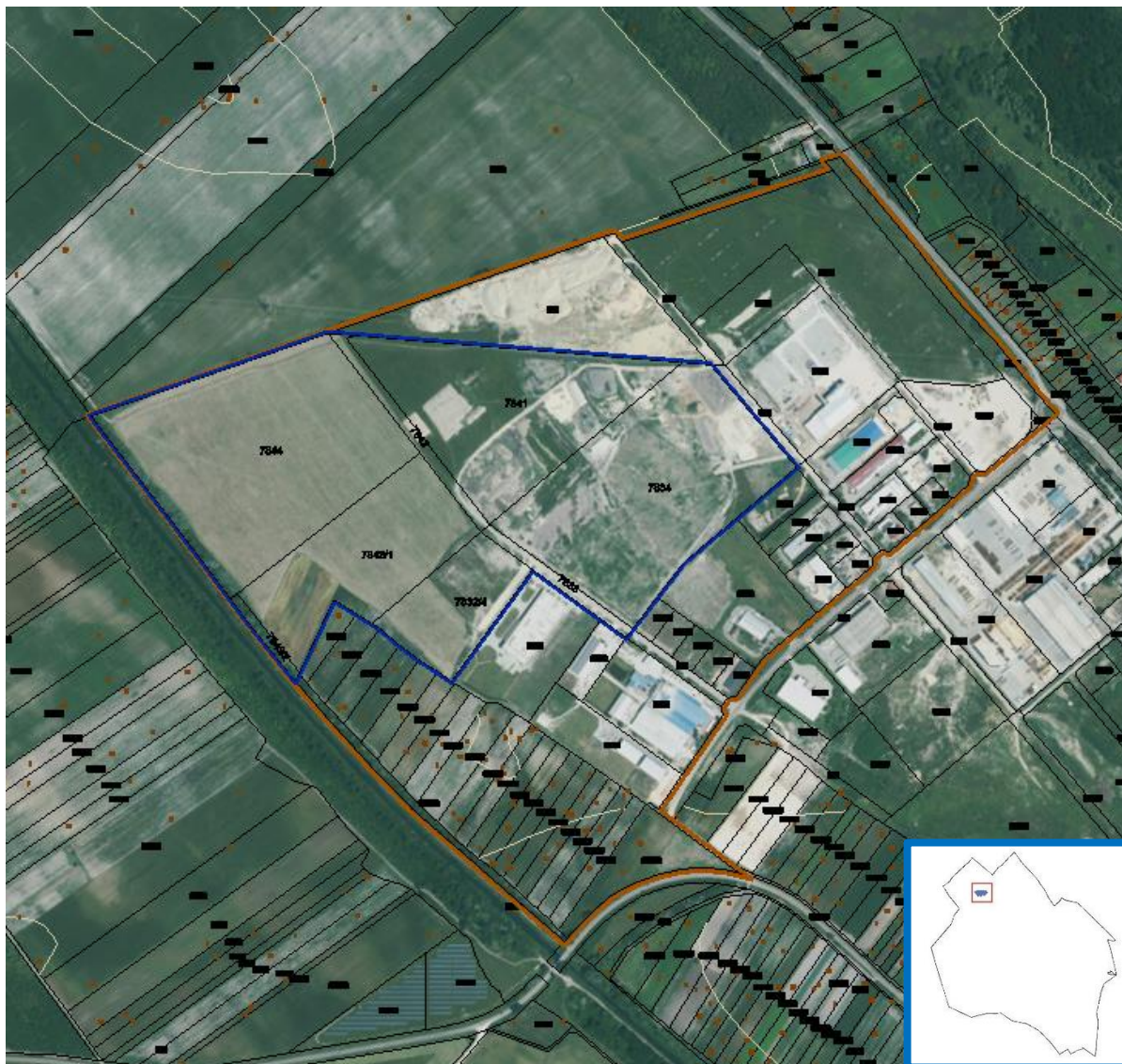


*a tervezési terület elhelyezkedése az ortofotón*

A tervezési terület telkeinek a településen belüli elhelyezkedését a fenti ábra mutatja be.

A tervezési terület Dabas, Sári Ipari Parkjában az 5.- sz. főút – Kandó Kálmán utca – Duna-Tisza-csatorna - belterülethatár által határolt tömbben helyezkedik el. A telektömböt és azon belül a **tervezési területet** (a továbbiakban: vizsgált terület) az alábbi telkek alkotják:

- belterület: 7526/1-2, 7527/1-3, 7528/2-5, 7528/5, 7528/8, 7529/1-6, 7529/8-13, 7531/1, 7531/4, 7530, 7832/1, 7832/3, **7832/4, 7833, 7834**, 7835, 7836/1-3, **7840-7842, 7843/1-2, 7844 (új 7844/1-3)**
- külterület: 0434/29-49, 0437/1

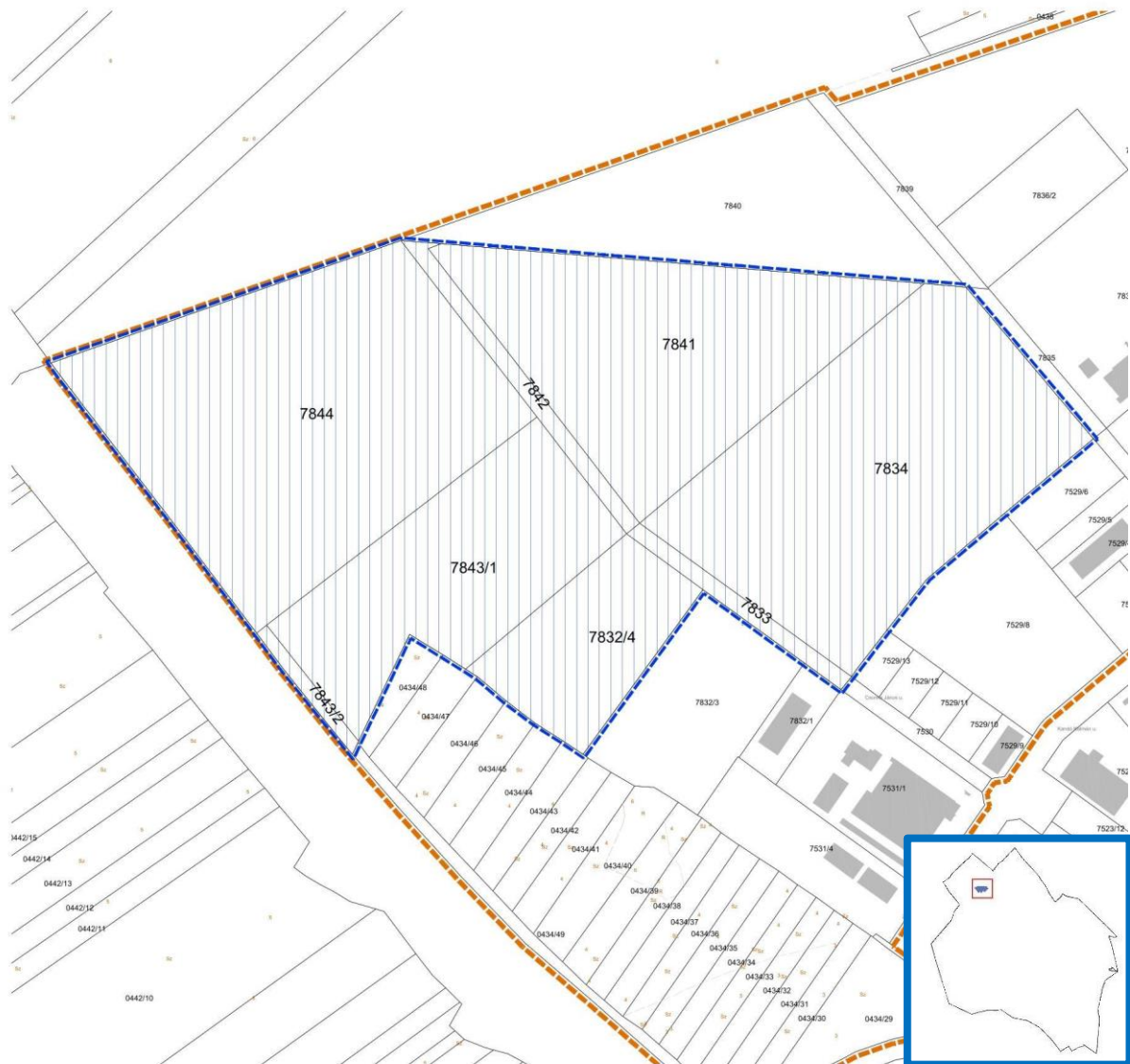


*a tervezési terület és annak tömbje az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve, ortofotó alávétítéssel*

## 1.2. A VIZSGÁLT TERÜLET ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATA

### 1.2.1. A VIZSGÁLT TERÜLET TELKEI

A vizsgált terület Sári Ipari Parkjának északi részén található.



TERVEZÉSI TERÜLET



A TERVEZÉSI TERÜLETET MAGÁBA FOGLALÓ  
TELEKTÖMB



FÖLDRÉSZLETHATÁR



HELYRAJZI SZÁM



ÉPÜLET

*a tervezési terület az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve*

Az Ipari Park nagyobb része belterület, kisebb része, a Duna-Tisza-csatorna mellett fekvő, kisebb telkekből álló külterületi területrészt, szántó és rét művelési ágú mezőgazdasági hasznosítású területekből.

A gazdasági terület a Kandó Kálmán utcáról leágazó Puskás Tivadar, Bánki Donát és Csonka János utcák kialakított szakaszai mentén már nagyrészt beépült.

A tervezési terület önkormányzati és magántulajdonban lévő, művelésből kivont, beépítetlen telkekből áll. A terület közlekedési feltárását jelenleg a Csonka János utca folytatásaként kialakításra kerülő út biztosítja, jogi lehetőség a Duna-Tisza-csatorna menti földút, ami valós közúti kapcsolatra kizárólag a fejlesztését követően biztosított.

A tervezési területbe tartozó telkek alapadatait az alábbi táblázatok tartalmazzák.

A tervezési terület telkeinek az E-TÉR adatszolgáltatásban szereplő állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (a továbbiakban: tervezési alaptérkép) szerinti adatai:

hrsz.	tulajdon	telekméret	beépített terület	földrészlet típusa	művelési ág
7832/4	természetes személyek területe	29.223,5505 m <sup>2</sup> (2,92 ha)	beépítetlen terület	belterületi nem közterület	kivett építési terület
7833	önkormányzati terület	5165,9932 m <sup>2</sup> (0,51ha)	beépítetlen terület	belterületi közterület	kivett út
7834	természetes személyek területe	102.416,8998 m <sup>2</sup> (10,24 ha)	beépítetlen terület	belterületi nem közterület	kivett építési terület
7841	természetes személyek területe	78.154,1737 m <sup>2</sup> (7,81 ha)	beépítetlen terület	belterületi nem közterület	kivett építési terület
7842	természetes személyek területe	7371,7535 m <sup>2</sup> (0,73 ha)	beépítetlen terület	belterületi közterület	kivett út
7843/1	természetes személyek területe	56.760,8938 m <sup>2</sup> (5,67 ha)	beépítetlen terület	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület
7843/2	természetes személyek területe	2458,2309 m <sup>2</sup> (0,24 ha)	beépítetlen terület	belterületi nem közterület	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút
7844	természetes személyek területe	117.867,4953 m <sup>2</sup> (11,78 ha)	beépítetlen terület	belterületi nem közterület	kivett beépítetlen terület

A tervezési terület telkeinek E-hiteles tulajdoni lap – teljes és szemle másolat szerinti adatai:

hrsz.	tulajdonosi adatok	telekméret	művelési ág
0434/49	önkormányzati tulajdon (2002.09.02.): Dabas Város Önkormányzata tulajdoni hányad: 1/1	7201 m <sup>2</sup> (0,7201 ha)	kivett út
	E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolaton szereplő további adatok: - a 0214, 0220/3, 0884 hrsz.-ú ingatlanok átszámozásából alakult (1996.12.03.)		

hrsz.	tulajdonosi adatok	telekméret	művelési ág
7832/4	magántulajdon (2020.01.08.): Suhajda Tamás tulajdoni hányad: 1/1	29.224 m <sup>2</sup> (2,9224 ha)	kivett építési terület
	E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolaton szereplő további adatok: <ul style="list-style-type: none"> <li>- a 7832/2 hrsz.-ú ingatlan megosztásából alakult (2020.01.08.)</li> <li>- jelzálogjog, jogosultja: MKB Bank Nyrt. a. (2020.11.02.)</li> <li>- elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálogjog biztosítására (2020.11.02.)</li> </ul>		

hrsz.	tulajdonosi adatok	telekméret	művelési ág
7833	önkormányzati tulajdon (2023.04.05.): Dabas Város Önkormányzata tulajdoni hányad: 1/1	5166 m <sup>2</sup> (0,5166 ha)	kivett út
	E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolaton szereplő további adatok: <ul style="list-style-type: none"> <li>- a 0437/55 hrsz.-ú ingatlan belterületbe csatolásából keletkezett (2008.07.10.)</li> <li>- vezetékjog 102 m<sup>2</sup> területnagyságra a VB-287/2019. engedély számú „Dabas, Csonka János u. 2. villamos energia ellátása, 1 kV-os földkábel létesítés” vezetékek, jogosultja: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (2019.11.19.)</li> <li>- vezetékjog 959 m<sup>2</sup> területnagyságra, jogosultja: OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt. (2020.09.07.)</li> <li>- széljegy: építési tilalom feljegyzése iránti kérelem: Dabas Város Önkormányzata (2024.11.25.)</li> <li>- széljegy: telekalakítási tilalom elrendelése iránti kérelem: Dabas Város Önkormányzata (2024.11.25.)</li> </ul>		

hrsz.	tulajdonosi adatok	telekméret	művelési ág
7834	magántulajdon (2012.10.29.): Suhajda Tamás tulajdoni hányad: 1/1	102.417 m <sup>2</sup> (10,2417 ha)	kivett építési terület
	E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolaton szereplő további adatok: <ul style="list-style-type: none"> <li>- a 0437/55 hrsz.-ú ingatlan belterületbe csatolásából és megosztásából keletkezett (2008.07.10.)</li> <li>- vezetékjog 442 m<sup>2</sup> területnagyságra a VB-784/2009. engedély számú Albertirsa – Martonvásár 400 kV-os légvezeték javára, jogosultja: MAVIR Magyar Villamosenergiaipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. (2010.03.22.)</li> <li>- telekalakítási eljárás megindítása, jogosultja: Suhajda Tamás (2024.10.18.)</li> </ul>		

7842	magántulajdon (2022.10.07.): Suhajda Tamás tulajdoni hányad: 1/1	7372 m <sup>2</sup> (0,7372)	kivett út
	E-hiteles tulajdoni lap – teljes másolaton szereplő további adatok: <ul style="list-style-type: none"> <li>- a 0437/64 hrsz.-ú ingatlan belterületbe csatolásából keletkezett (2008.10.08.)</li> <li>- vezetékjog 282 m<sup>2</sup> területnagyságra a VB-784/2009. engedély számú Albertirsa – Martonvásár 400 kV-os légvezeték javára, jogosultja: MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. (2022.07.21.)</li> <li>- széljegy: vezetékjog iránti kérelem: OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt. (2024.10.16.)</li> <li>- telekalakítási eljárás megindítása, jogosultja: Suhajda Tamás (2024.10.18.)</li> <li>- széljegy: építési tilalom feljegyzése iránti kérelem: Dabas Város Önkormányzata (2024.11.25.)</li> <li>- széljegy: telekalakítási tilalom elrendelése iránti kérelem: Pappné Dr. Dégi Orsolya (2024.11.20.)</li> <li>- széljegy: telekalakítási tilalom elrendelése iránti kérelem: Dabas Város Önkormányzata (2024.11.25.)</li> </ul>		
7843/1	magántulajdon (2023.04.28.): Suhajda Tamás tulajdoni hányad: 1/1	56.761 m <sup>2</sup> (5,6761 ha)	kivett beépítetlen terület
	E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolaton szereplő további adatok: <ul style="list-style-type: none"> <li>- a 7843 hrsz.-ú ingatlan megosztásából alakult (2023.04.28.)</li> <li>- jelzálogjog, jogosultja: Steel-Transz Kft. (2023.04.28.)</li> </ul>		
7843/2	magántulajdon (2023.04.28.): Suhajda Tamás tulajdoni hányad: 1/1	2458 m <sup>2</sup> (0,2458 ha)	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút
	E-hiteles tulajdoni lap – teljes másolaton szereplő további adatok: <ul style="list-style-type: none"> <li>- a 7843 hrsz.-ú ingatlan megosztásából alakult (2023.04.28.)</li> <li>- jelzálogjog, jogosultja: Steel-Transz Kft. (2023.04.28.)</li> </ul>		
7844	magántulajdon (2022.07.21.): Pappné Dr. Dégi Orsolya tulajdoni hányad: 1/1	117.868 m <sup>2</sup> (11,7868ha)	kivett beépítetlen terület
	E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolaton szereplő további adatok: <ul style="list-style-type: none"> <li>- a 0437/62 hrsz.-ú ingatlan belterületbe csatolásából keletkezett (2021.10.20.)</li> </ul>		

- vezetékjog 127 m<sup>2</sup> területnagyságra a VB-784/2009. engedély számú Albertirsa – Martonvásár 400 kV-os légvezeték javára, jogosultja: MAVIR Magyar Villamosenergiaipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. (2022.07.21.)
- megosztva a 7843 hrsz.-ú ingatlannal (2022.07.21.)

Az E-hiteles térképmásolat – teljes másolat a 7834, 7841 és a 7843/1 hrsz.-ú telkekről, melyeken jól láthatók a folyamatban lévő telekelalakítási eljárásban kérelmezett 7844 hrsz.-ú telekre vonatkozó telekfelosztás (új 7844/1-3 hrsz.-ú telkek megjelenítésével) és a 7834, 7841, 7842 hrsz.-ú telkekre vonatkozó telekcsoport újraosztást (új 7841, 7842, 7834/1-3 hrsz.-ú telkek megjelenítésével)

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Köormányhivatal  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

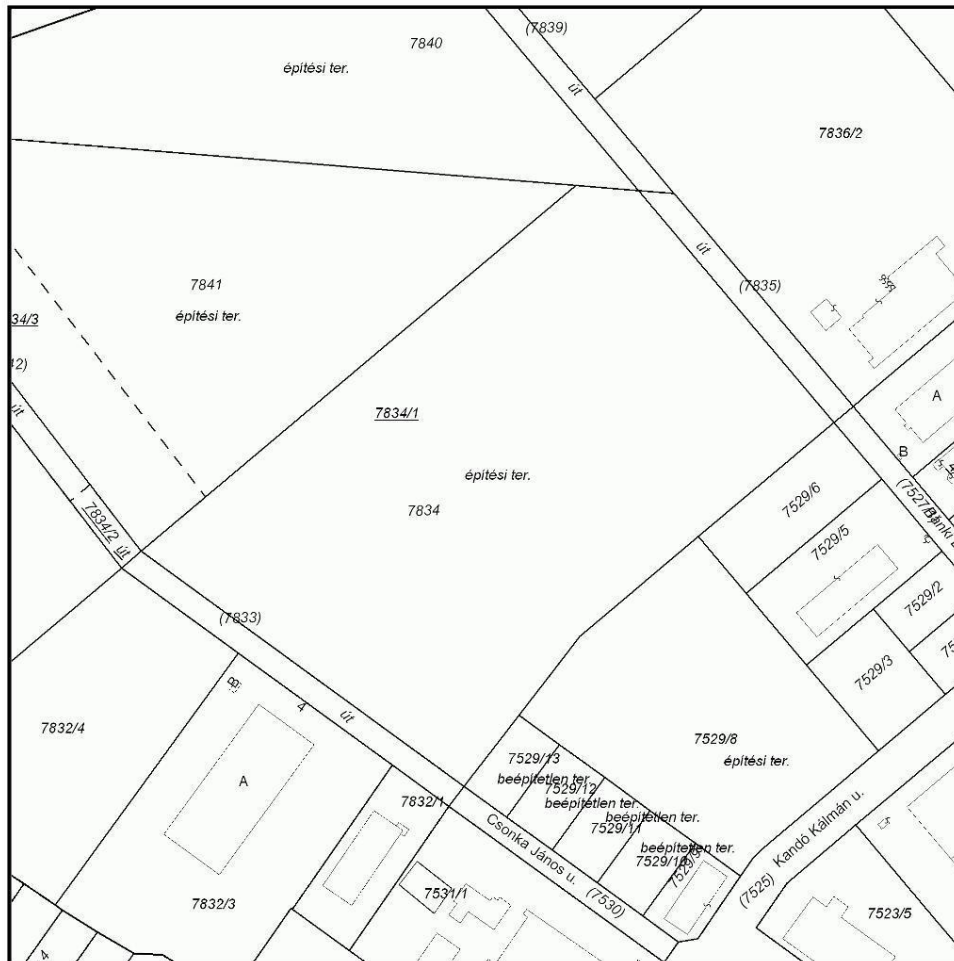
### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.12.09 12:01:13

Helyrajzi szám: DABAS belterület 7834

Megrendelés szám: 2655436/6/2024

Méretarány: 1 : 4000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

a 7834 hrsz.-ú telek E-hiteles térképmásolat – teljes másolata

APERTE STUDIO

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Körmányhivatal  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

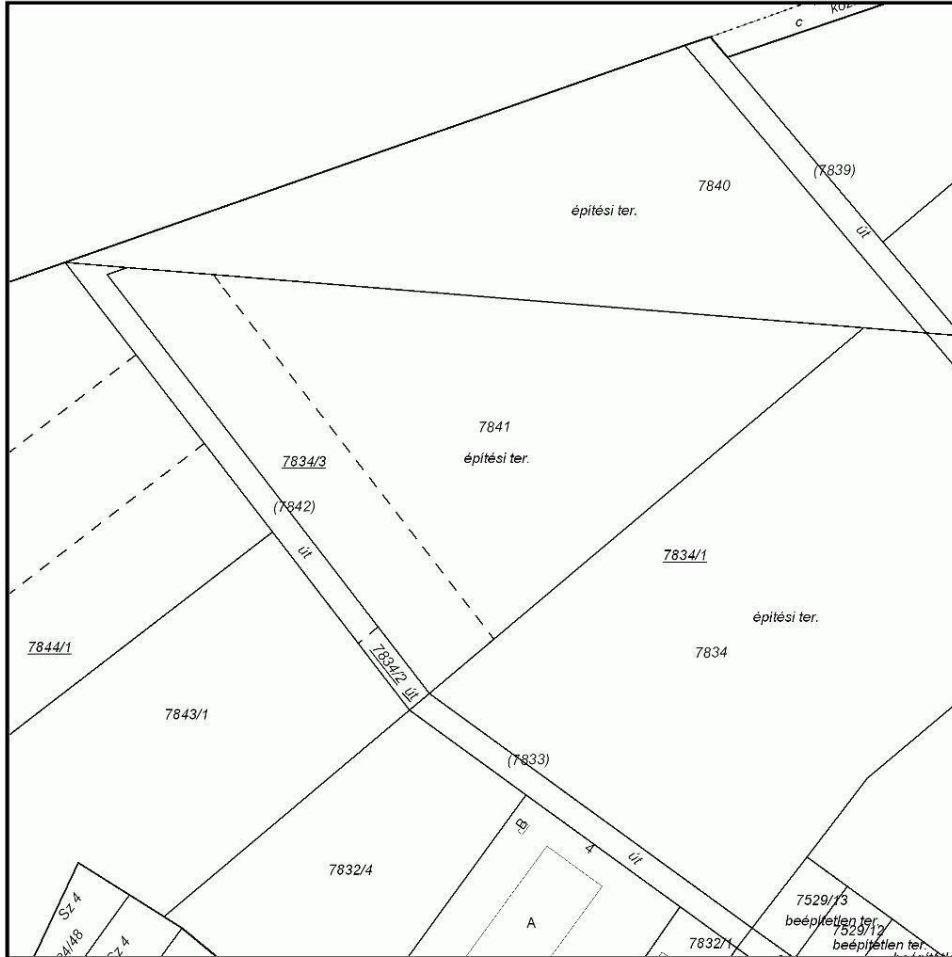
2025.04.15 12:59:12

Helyrajzi szám: DABAS belterület 7841

Megrendelés szám: 7/771/2025

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzsám: 26411330002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

a 7841 hrsz.-ú telek E-hiteles térképmásolat – teljes másolata

APERTE STUDIO

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



Pest Vármegyei Köormányhivatal  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

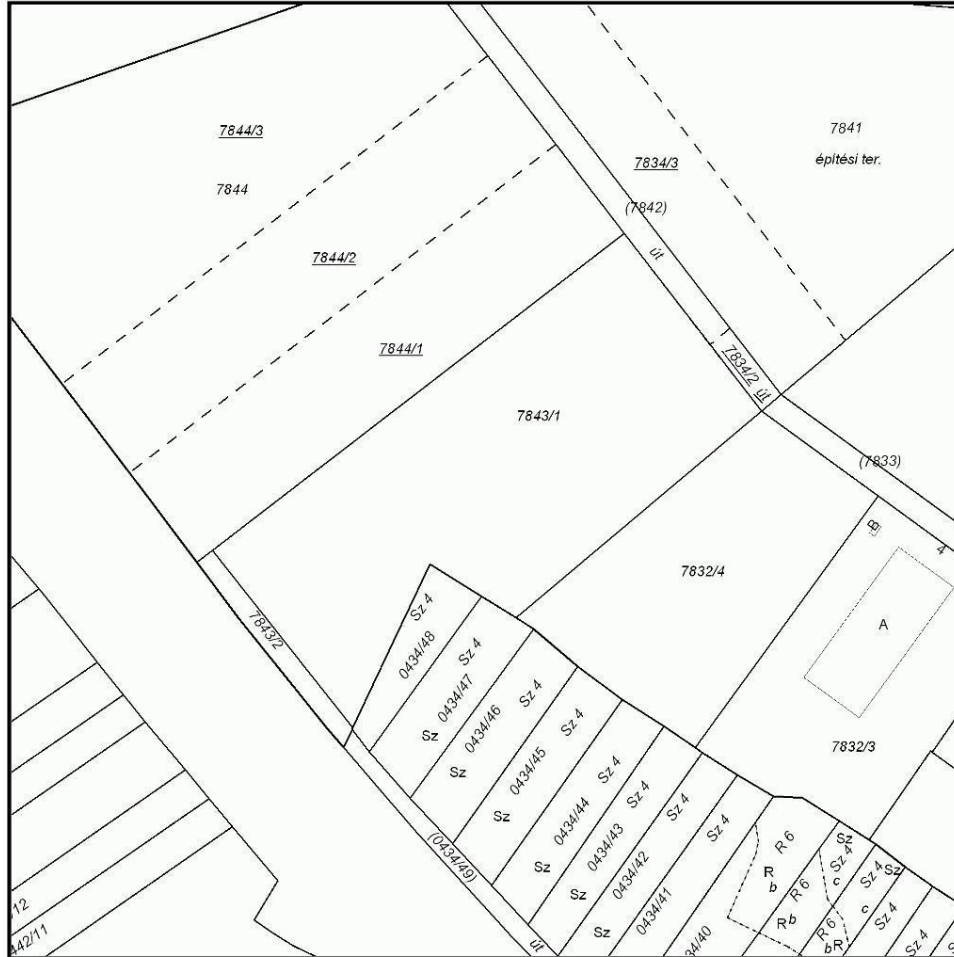
2025.04.15 12:57:01

Helyrajzi szám: DABAS belterület 7843/1

Megrendelés szám: 7/770/2025

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzszám: 26411300002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

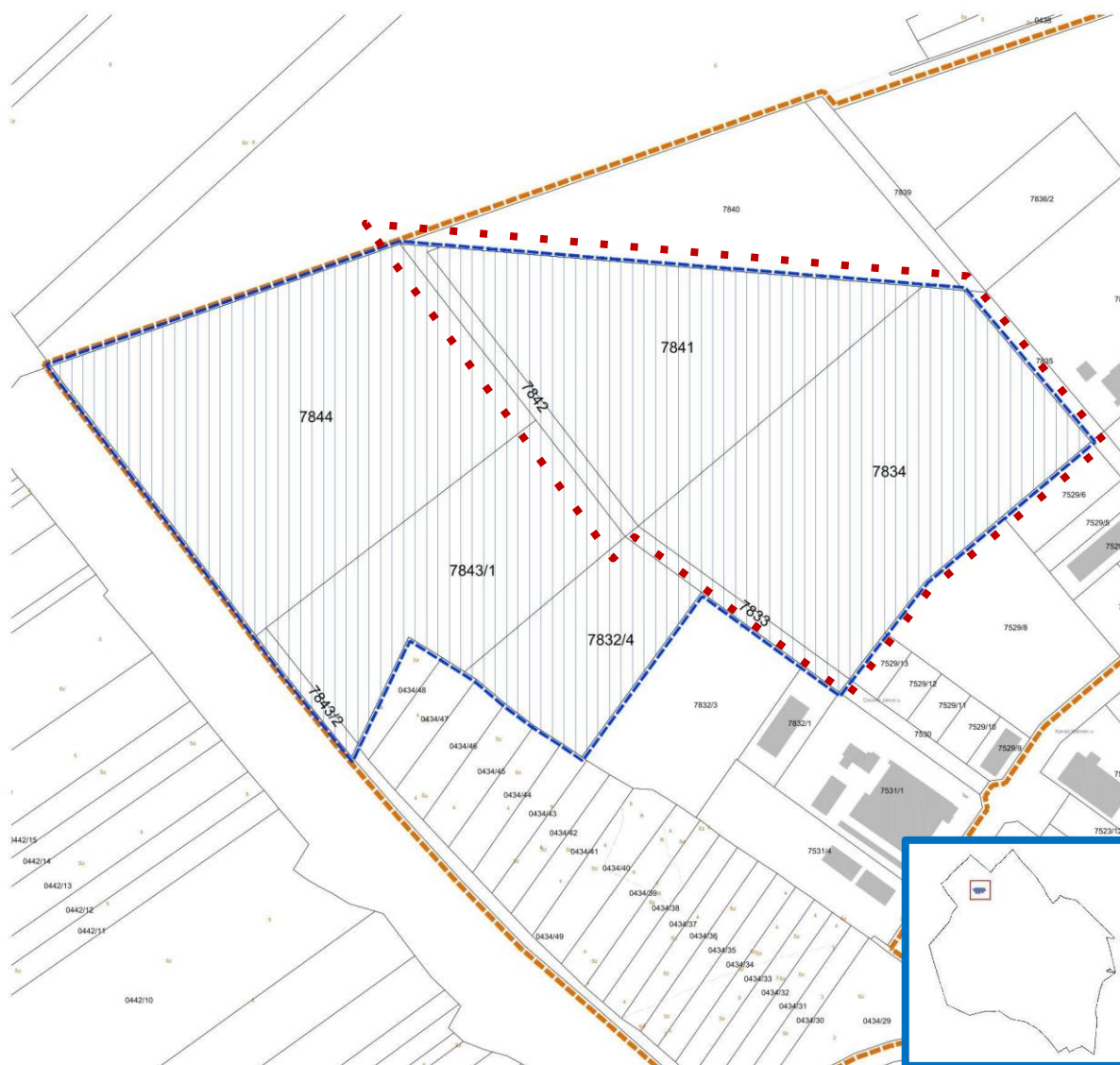
a 7843/1 hrsz.-ú telek E-hiteles térképmásolat – teljes másolata

## 1.2.2. TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ TELEKALKÍTÁSI ELJÁRÁS

### **7834, 7841 ÉS 7842 HRSZ.-Ú TELKEKRE VONATKOZÓ TELEKALKÍTÁSI ELJÁRÁS**

A 825145/2024. ügyi iktatószámom 2024. október 18. napján Dabas 7834, 7841 és a 7842 hrsz.-ú telkek vonatkozásában telekfelosztás célú telekalakítási eljárás indult.

A telekalakítás Gipe-ip-2 jelű egyéb ipari gazdasági terület építési övezetben lévő telkeket érint. A telekalakítással érintett egyik földrészleten építési engedély alapján, építési tevékenység van folyamatban épület elhelyezésére.



*a telekalakítási eljárásban részt vevő telkek feltüntetése a tervezési területen belül, a tervezési alaptérképen*

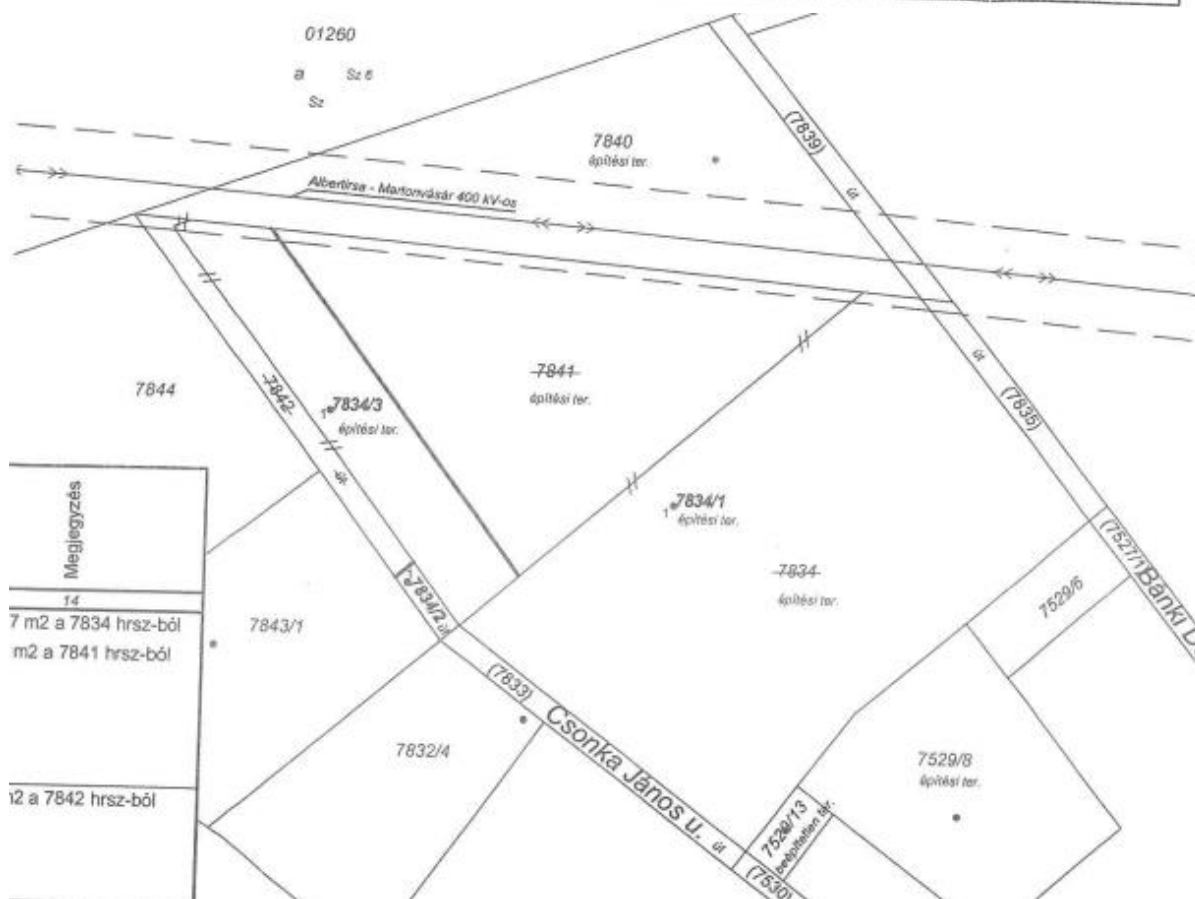
A 825145/2024. sz. ügyirathoz tartozó telekalakítási kérelem mellékletként a következő záradékolt változási vázrajz és a tervezett beépítést ábrázoló helyszínrajz került beadásra.

A vázrajz szerint a 7834, 7841 és 7842 hrsz.-ú telkek telekcsoport újraosztásával a 7834/1-3 hrsz.-ú telkek kerülnek kialakításra, melyek közül a 7834/2 hrsz.-ú telek - a Csonka János utca (7833 hrsz.) folytatása - kivett közforgalom elől el nem zárt magánútként kerül bejegyzésre. A magánút a 7843/1 és a 7834/3

hrsz-ú telkek közlekedési kapcsolatát biztosítja. A 7834/1 és a 7834/3 hrsz-ú telkek kivett építési területként kerülnek bejegyzésre.

**A 7842 hrsz-ú telket érintő, az alábbiakban bemutatott változási vázrajz szerinti telekalakítással megszűnne a 7844 hrsz-ú telek ipari park irányából történő közvetlen közlekedési kapcsolata.**

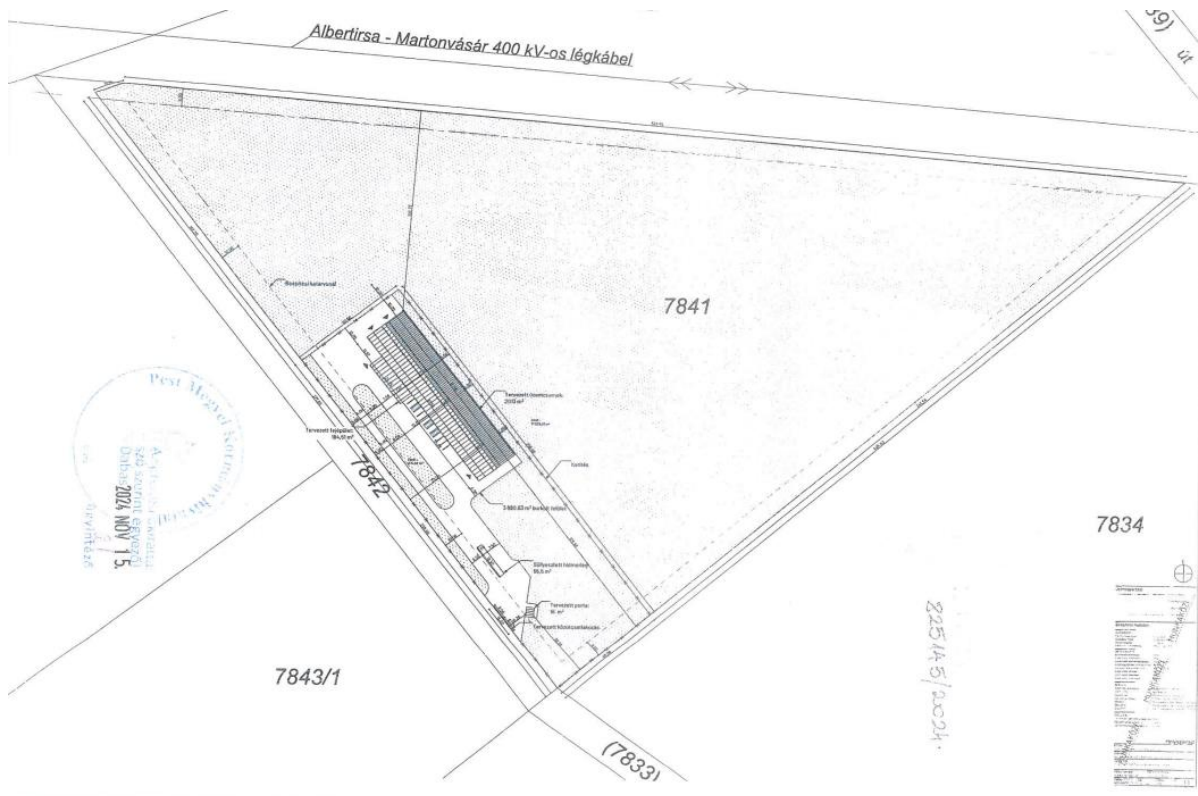
Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Mégjegyzés	
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Min.o.	ha. m <sup>2</sup>			jel	műv. ága	Min.o.	ha. m <sup>2</sup>			
7834		kivett építési terület		10.2417	-	7834/1		kivett építési terület		15.9183	-	Vezetékjog 4370 nm-re (VB-784/2009) Jogosult: MAVIR Zrt. 1031 BUDAPEST Anikó u. 4. III/5. 36483/2010.03.22. (7834 hrsz) III/5. 36489/2010.03.22. (7841 hrsz)	+102417 m2 a 7834 hrsz-ból +56766 m2 a 7841 hrsz-ból
7841		kivett építési terület		7.8154	-								
7842		kivett út		0.7372	-	7834/2		kivett közforgalom elől el nem zárt magánút		0.1112	-		
						7834/3		kivett építési terület		2.7648	-	Vezetékjog 944 nm-re (VB-784/2009) Jogosult: MAVIR Zrt. 1031 BUDAPEST Anikó u. 4. III/5. 36489/2010.03.22. (7841 hrsz) III/5. 36490/2010.03.22. (7842 hrsz)	+21388 m2 a 7841 hrsz-ból +6260 m2 a 7842 hrsz-ból
Összesen:				18.7943		18.7943							



a 7834, 7841, 7842 hrsz. -ú földrészletek megosztásáról szóló változási vázrajz részletei

A tervezett beépítést ábrázoló helyszínrajz szerint a 7841 hrsz. -ú telek (telekalakítást követően 7843/3 hrsz-ú telek) területén egy 2013 m<sup>2</sup> nagyságú üzemcsarnok építése tervezett. A helyszínrajz szerint a tervezett üzemcsarnok számára mintegy 12.500 m<sup>2</sup> nagyságú terület kerül lekerítésre a 7841 hrsz. -ú

telken belül, ahol körülbelül 3700 m<sup>2</sup> nagyságú burkolt felület és 6600 m<sup>2</sup> zöldfelület kerül kialakításra. A tervezett közútcsatlakozás a 7842 hrsz.-ú telken keresztül kerül biztosításra (7833 hrsz.-ú út folytatásában), ahol egy porta épület is elhelyezésre kerül.



a 7834, 7841, 7842 hrsz.-ú földrészek megosztásáról szóló változasi vázrajz részletei

Szakkérdés vizsgálata tárgyában az Állami Főépítész 2024. október 30.-án kiadott szakmai állásfoglalásában a telekalakítást elutasította az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 23/H.§ (1) bekezdése alapján:

A R. 23/H. § (1) bekezdés alapján a telekalakítási eljárásban a kérelem részeként nyilatkozni kell a telekalakítással érintett földrészen 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 építészeti-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajzot** vagy az egyszerű bejelentési dokumentáció részét képező helyszínrajzot.

A telekalakítási kérelemhez csatolt helyszínrajzról hiányzik a záradékszám, ezért nem állapítható meg bizonyossággal, hogy az, az építési engedély részét képező vázrajzzal azonos. Feltehetőleg rossz digitalizálási eljárás miatt a dokumentumról nem minden adat olvasható le.

A településen változtatási tilalmat elrendelő jogszabály nincs hatályban.

Fentiek alapján a telekalakítási dokumentáció nem felel meg a R. 23/H. § (1) bekezdésében foglalt előírásnak, ezért a kérelem érdemben nem vizsgálható.

PE/TELEK-AF/01704-2/2024. ügyiratszámú szakmai állásfoglalás részlete

2024. november 18-án önkéntes hiánypótlás keretében csatolásra került az R. 23/H.§ (1) bekezdésében foglalt végleges építési engedélyhez tartozó, záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajz, valamint a Méter Bt. által készített módosított telekalakítási helyszínrajz.



Méter Bt.  
2370 Dabas, Bartók B. u. 57.  
Tel.: 06. 29. 360. 486  
www.foldmertes.eu

Munkaszám: 241/2024

Dabas  
belföldi

Adatszolgáltatás Ártárszáma:  
2-812/2024

### TELEKALKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 7834, 7841, 7842 helyrajzi számú földrészteltek megosztásáról  
M=1:4000

Helyrajzi szám	Változás előtt		Változás után	
	Terület (m <sup>2</sup> )	Beépítettség (%)	Helyrajzi szám	Terület (m <sup>2</sup> )
7834	102417	0.00	7834/1	159183
7841	78154	0.00	7834/2	1112
7842	7372	0.00	7834/3	27846

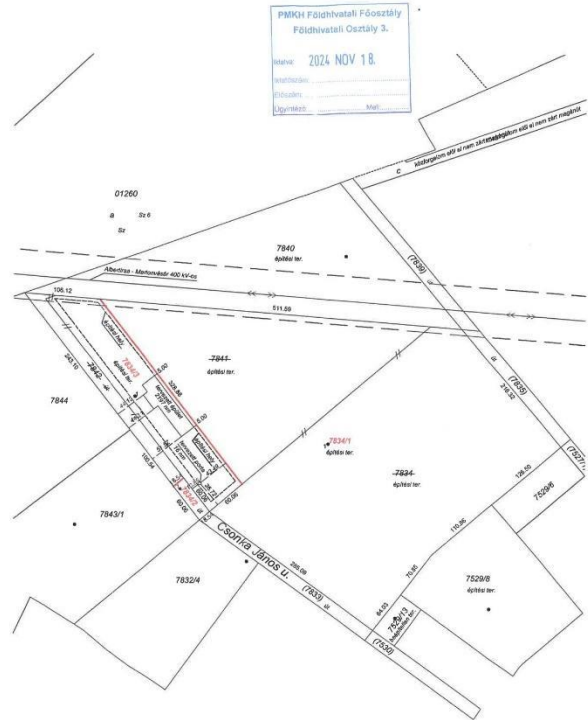
a tervezett épületekkel

Ez a vízrajzi ingatlan-nyilvántartási ábrázolásra nem használható.

A vízrajzi mérésnek levételre nem alkalmas.

Dabas, 2024. november 15.

Készítő és minőségét tanúsító:  
MÉTER BT. KFT.  
Földmérő igazgatási szám: 127/2016  
Ing. rend. nyilv. szám: 2555/2023



önkéntes hiánypótlás során beadott módosított telekalakítási helyszínrajz

2024. november 28-án – kérelmezésre - a telekalakítási eljárás visszautasításra került a 26/2024. (XI. 25.) önk. rendelet alapján, majd 2024. december 2-án.

Ezt követően a telekalakítási eljárás során megállapításra került, hogy telekalakítási tilalom elrendelésére vonatkozó döntés a telekalakítási engedélyezési eljárás megindításakor nem volt hatályban.

A szakkérdés vizsgálata során az alábbiak kerültek megállapításra:

A hatályos településrendezési eszköz a Dabas Város helyi építési szabályzatáról szóló 35/2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv szerint az ingatlanok a „Gipe-ip-2” jelű beépítésre szánt egyéb ipari terület övezetbe tartoznak. A HÉSZ 3. melléklete alapján az övezet paraméterei: a) beépítési mód: szabadon álló, b) legkisebb kialakítható telek: 2.000 m<sup>2</sup>, c) a telek legkisebb kialakítható szélessége: 30 m, d) a telek legkisebb kialakítható mélysége: - m, e) legnagyobb beépítési mértéke: 50%, f) előkert legkisebb mérete: 10 m, g) oldalkert legkisebb mérete: 9 m, h) hátsókert legkisebb mérete: 5 m.

A megszüntetésre kerülő 7842 hrsz-ú kivett magánút megnevezésű út által feltárt 7844 hrsz-ú telket a 7843/2 hrsz-ú kivett közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű út váltja ki. A településen változtatási tilalmat elrendelő jogszabály a kérelem benyújtásának napján nem volt hatályban.

E szakkérdés vizsgálata alapján a tervezett telekalakítás a Méptv., az OTÉK., a Helyi Építési Szabályzat és az R. 23/B. § (1) bekezdésben előírt vizsgálati feltételeknek megfelel.

**A fenti tényállás, a benyújtott és az eljárásban keletkezett iratok, a vizsgált szakkérdések, továbbá a hivatkozott, hatályos jogszabályok alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, a telekalakítást engedélyeztem.**

825021/2025. (825145/2024.) ügyiratszámú határozat részlete

**A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály – Földhivatali Osztály 3. 2025. január 30-án a szóban forgó telekalakítást a 825021/2025. (825145/2024.) ügyiratszámú határozattal engedélyezte a Dabas 7834, 7841, 7842 helyrajzi számú földrésztelre, Megyeri Gergely földmérő**

APERTE STUDIO

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

által 241/2024. munkaszámon készített, az ingatlanügyi hatóság által 617.834/2024. számon záradékolt, földrészlet telekmegosztásáról szóló változási vázrajz szerint.

### **7844 HRSZ.-Ú TELEKRE VONATKOZÓ TELEKALKÍTÁSI ELJÁRÁS**

2025. január 23-ai záradékkal változási vázrajz készült a 7844 hrsz.-ú telek megosztásáról. A záradékolt változási vázrajzzal telekalakítási eljárás került megindításra .  
A vázrajz szerint a 7844 hrsz.-ú telek megosztásával a 7844/1-3 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület telkek kerülnek kialakításra, melyek közül a 7844/1-3 hrsz.-ú telkek megközelítése jogilag a Csonka János utca (7833 hrsz.) folytatásában, ahhoz csatlakozó 7843/2 és 7842 hrsz.-ú telkek felől biztosítható, de a 7844/1 hrsz.-ú telek megközelítése jogilag a 0434/49 hrsz.-ú telek folytatásában, az ahhoz csatlakozó 7843/2 hrsz.-ú kivett közforgalom elől el nem zárt magánút telek felől is biztosítható.

**A 7844 hrsz-ú telket érintő telekmegosztás csak abban az esetben valósítható meg, ha a 7842 hrsz.-ú telek biztosítja az újonnan létrejövő 7844/2-3 hrsz.-ú telkek megközelítését.**

Tekintettel arra, hogy a 7834, 7841 és 7842 hrsz.-ú telkekre vonatkozó telekalakítási eljárás az illetékes Földhivatal 2025. január 30-án elfogadta, **a 7844 hrsz.-ú telek vonatkozásában 2025. június 4-én a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. a 825053/2025. szám alatt indult telekalakítási eljárást felfüggesztette:**

A 7844/2 és 7844/3 hrsz alatt kialakítandó telkek közlekedési kapcsolatát a 7842 hrsz-ú magánút biztosítja.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a 7842 hrsz-ú magánutat illetően 825145/2024.10.18 határozat szám alapján telekalakítási eljárás van folyamatban. A telekalakítási eljárás a magánút megszüntetésére irányul.

Az ingatlan-nyilvántartásban 124192/2025.04.07. bejegyző határozat szám alapján a telekalakítási eljárásban született közigazgatási határozattal szemben a Budapest Környéki Törvényszék előtt közigazgatási per van folyamatban.

A R. 23/E. § (1) bekezdése alapján építési telket alakítani csak úgy szabad, ha biztosított annak közútról vagy legalább magánútról való közvetlen megközelítése, kizárva ezzel a zárványtelkek kialakulásának lehetőségét.

A közigazgatási per tárgyát képező magánút megszüntetésének jogszerűsége előkérdésnek minősül, tekintettel arra, hogy az út megszüntetésének kérelme időben megelőzi a jelen telekalakítási kérelmet és az kihatással van a kérelmezett telekalakítás megengedhetőségére.

A településen változtatási tilalmat elrendelő jogszabály hatályban van, de az a tárgyi ingatlan(oka)t nem érinti.

825053/3//2025. ügyiratszámú végzés részlete

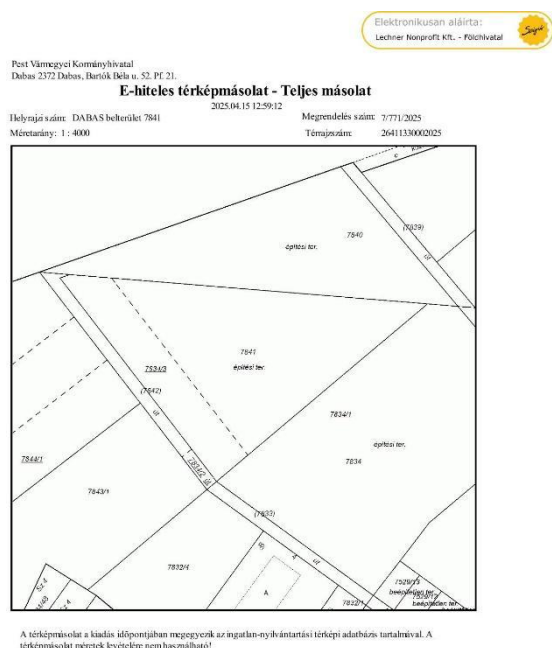
### **E-HITELES TÉRKÉPMÁSOLAT – TELJES MÁSOLAT**

A 7834, 7841 ÉS 7842 hrsz.-ú telkekre vonatkozó telekalakítási eljárás közben a 7844 hrsz.-ú telket érintő telekmegosztásra irányuló telekalakítási eljárás is megindításra került (Megj.: a két telekalakítási eljárás kapcsán a Budapest Törvényszék előtt közigazgatási per van folyamatban).

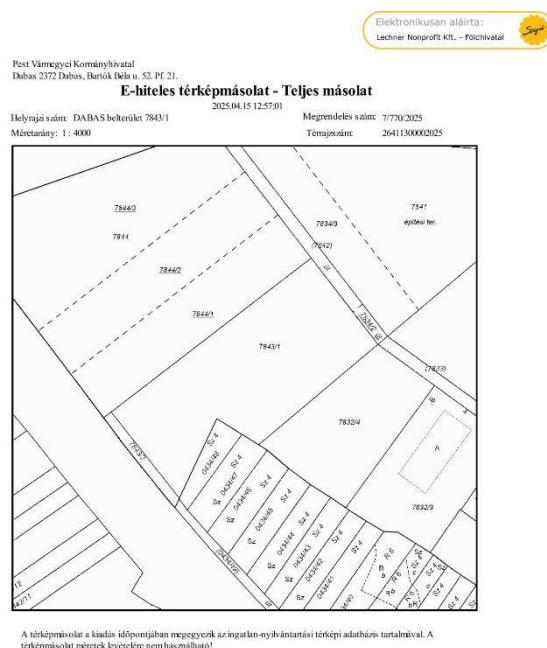
A z érintett 7834, 7841, 7842 és 7844 hrsz.-ú telkek kapcsán az alábbi telekalakítások kerültek az E-hiteles térképmásolatokon előzetesen feltüntetésre:

- a 7842 hrsz.-ú telek továbbra is „út” művelési ág megnevezéssel szerepel a térképen ;
- a 7841 hrsz.-ú telek továbbra is „építési terület” művelési ág megnevezéssel szerepel a térképen ;

- a telekalakítási kérelemmel együtt beadott változási vázrajzzal ellentétben a 7841 hrsz.-ú telek részterülete nem került összevonásra a 7834 hrsz.-ú telekkel (új 7834/1 hrsz.);
- a telekalakítási kérelemmel együtt beadott változási vázrajzzal ellentétben a 7841 hrsz.-ú telek részterülete nem került összevonásra a 7842 hrsz.-ú telek részterületével (új 7834/3 hrsz.);
- a telekalakítási kérelemmel együtt beadott változási vázrajzzal ellentétben csupán a 7841 hrsz.-ú telek megosztása jelenik meg az E-hiteles térképmásolaton, mellyel a telek részterületéből jön létre a 7834/3 hrsz.-ú telek;
- a telekalakítási kérelemmel együtt beadott változási vázrajzzal ellentétben csupán a 7842 hrsz.-ú telek megosztása jelenik meg az E-hiteles térképmásolaton, mellyel a telek részterületéből jön létre a 7843/2 hrsz.-ú „út” művelési ágú telek;
- a telekalakítási kérelemmel együtt beadott változási vázrajzzal ellentétben a 7834 hrsz.-ú telek területe nem változott, csupán a helyrajzi szám módosult a 7834/1 hrsz.-ú telekre.



a 7841 hrsz.-ú telek E-hiteles térképmásolat  
– teljes másolata



a 7843/1 hrsz.-ú telek E-hiteles térképmásolat  
– teljes másolata

**Tekintettel arra, hogy a tervezési alaptérkép az előzőekben bemutatott telekalakítást még nem tartalmazza, a tervezési terület és környezetének vizsgálata a tervezési alaptérképen szereplő helyrajzi számok szerint készül.**

### 1.2.3. TÁJ ÉS ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLATA

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez a tájrendezés és a zöldfelületi rendszer kapcsán teljes körű szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek, így jelen vizsgálat és helyzetértékelés csak a tervezési területre és környezetére terjed ki.

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 vizsgált területen termőföld nem található, illetve termőföld terület igénybevétele nem történik, a javasolt DÉSZ módosítások eredményeképpen területfelhasználás módosítására és új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.**

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.

**A tervezési területen és közvetlen környezetében erdőadatállományban lévő vagy tervezett erdőterület nem található.**

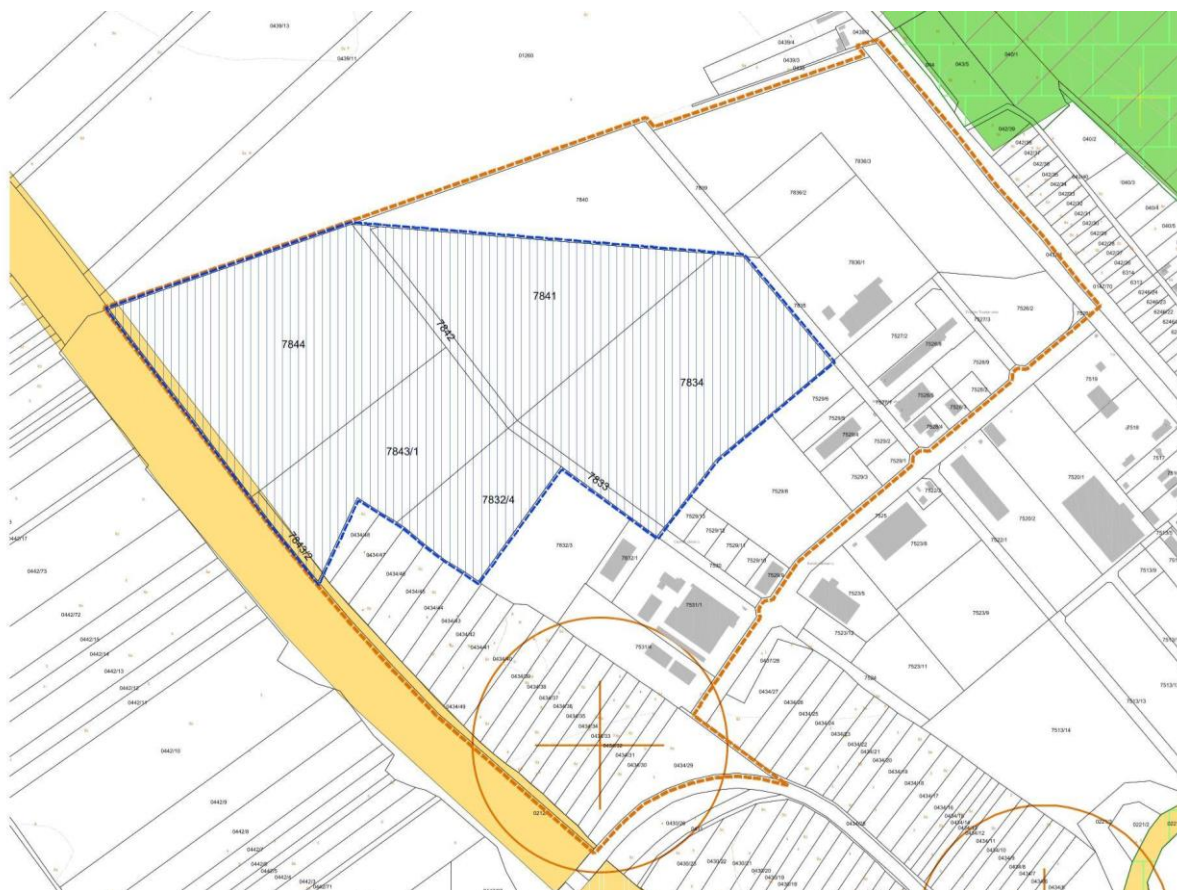
**Az Ökológiai folyosónak azonban része a vízfolyás partján kialakult 25-45 m széles galériaerdő, amely nemcsak a vízfolyás telkén található, hanem érinti a szomszédos telkeket is. A szomszédos (7843/2 – magánút, 7843/1 és 7844 hrsz.-ú) telkek mentén és azokat érintően 20-35 m szélességben kíséri a Duna-Tisza csatornát ez a fás, cserjés állomány.**

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 puffertérületének övezete és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti. Az országos jelentőségű elemek területi lehatárolását a Szerkezeti tervlap az illetékes államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembevételével, valamint egyes elemek esetében - az államigazgatási szervek egyetértésével - pontosítva ábrázolja.

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

**A vizsgált területen belül, a 0434/32 hrsz.-ú telken védett tájelem, magányosan álló fa található.**

**A vizsgált területen kívül attól északi irányban országos ökológiai hálózat magterületének övezetébe** tartozó területek találhatóak, ezek egyben Natura 2000 és Ramsari területek is.



a tervezési terület és környezetében található természetvédelmi elemek

**A tervezési terület nem érintett** tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, országos jelentőségű természetvédelmi elem, Natura 2000 terület és ex lege védett láp terület által, azonban a terület **nyugati, délnyugati területrésze, a 7844 és a 7843/1-2 hrsz.-ú telkek vonatkozásában, egy 10-15 méteres sávban, érintett a Duna-Tisza-csatornát lefedő országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével.**

**Ez a valóságban a vízfolyás partján kialakult 20-45 m széles galériaerdő (nem erdőadatállomány szerinti erdő), amely nemcsak a vízfolyás telkén található. A Duna-Tisza csatornával szomszédos beépítésre szánt területekhez tartozó telkeket és a 7844 hrsz-ú telek feltárására javasolt 7843/2 hrsz-ú magánút telek területét is, mintegy 20-35 m szélességben érinti.**

**A tervezési terület része a Turjánvidék magas érzékeny természeti területnek (MTÉT), ami része az Alföldi madárvédelmi gyepterületnek és a madárvédelmi szántóterületnek.**

**A galériaerdő és az MTÉT területek védelme érdekében a szabályozási terv a beépítésre szánt ipari területen belül egy nem beépíthető, a természeti adottságokat fenntartó területet (a szabályozási terven „természetközeli állapotban megtartandó terület”-et) jelölt ki a Duna-Tisza csatornával párhuzamosan.**



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

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

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

b) országos jelentőségű természetvédelmi terület,

c) tájvédelmi körzet,

d) tájképvédelmi terület övezete,

e) NATURA 2000 terület,

f) országos ökológiai hálózat magterület,

g) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,

h) országos ökológiai hálózat pufferterület

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

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

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

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

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

**A tervezési terület a 7844 és a 7843/1-2 hrsz.-ú telkek vonatkozásában, egy 10-15 méteres sávban, érintett a Duna-Tisza-csatornát lefedő országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével, így a fenti vonatkozó előírásokat be kell tartani.**

Az Ökológiai folyosónak része a vízfolyás partján kialakult 20-45 m széles galériaerdő is, amely nemcsak a vízfolyás telkén található, hanem érinti a szomszédos telkeket is. **A szomszédos (7843/2 – magánút, 7843/1 és 7844 hrsz-ú) telkek mentén és azokat érintően 20-35 m szélességben kíséri a Duna-Tisza csatornát ez a fás, cserjés állomány, a DÉSZ SZT melléklete ezen a területen „természetközeli állapotban megtartandó terület”-et határoz meg.**

A DÉSZ a szabályozóval összefüggésben az alábbi követelményeket teszi:

„54. § (2) A **Gipe-4** építési övezetben

a) a „természetközeli állapot megtartása” szabályozóval érintett területen az extenzív gyepgazdálkodást fenn kell tartani;

b) a „természetközeli állapot megtartása” szabályozóval érintett területen, a lehatárolással párhuzamosan 20 m szélességben többszintes növényállományt (két sorfa, köztük cserjesáv) kell telepíteni a tűzok és madárvédelmi gyepterületek zavarásmentessége érdekében. A növényfajok kiválasztásánál az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság szakvéleményét kell iránymutatónak tekinteni; (...)

81. § (5) A kisvízfolyások fenntartási – a szabályozási terven részben természetközeli állapotban megtartandó területként is jelölt – mederkarbantartó sávján belüli területet a külterületen természetközeli állapotban kell fenntartani.”

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 tervezési területen helyi védelem alatt álló növény és természeti érték, valamint tájérték és településképi szempontból kiemelt utca nem található.**

2024. október 1-én hatályba lépett a 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, ami nemcsak az önkormányzatok számára, hanem a lakosság és gazdálkodók számára is megfogalmaz előírásokat, amelyeket építés, fejlesztés és zöldfelület alakítás (kertalakítás) során is figyelembe kell venni.

A zöldinfrastruktúra fejlesztési lehetőségek sokszínűsége lehetőséget ad a település számára, hogy a fejlesztésre szánt területeken a legmegfelelőbb megoldást válassza a zöldfelületek kialakítására. A nem megszokott módszerek alkalmazásával jelentősen javulhat a környezet mikroklimatikus viszonyai a vízháztartás javítása akár kis területen belül is, illetve hozzájárulhatnak a helyi ökoszisztéma szolgáltatások javításához. (A KEHOP Pluszban várható, zöld-kék infrastruktúrák fejlesztését célzó pályázati lehetőség (2.2.1 kódszámú) is olyan projekteket támogat majd, amelyek természet-alapú megoldásokkal kezelik a meglévő problémákat, és ezáltal élhetőbbé teszik a településeket.) A jogszabály az építési telkekre és a (pl. közlekedési célú) telkekre egyaránt vonatkozik.

A területek közlekedési feltárása és az építési övezetekben a rendeltetési körök meghatározása a Korm. rendelet figyelembevételével fenntarthatóbbá válik.

#### 1.2.4. KÖRNYEZETVÉDELEM

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022-ben teljes körű környezetvédelmi szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek és környezeti értékelés, így jelen vizsgálat és helyzetértékelés csak a tervezési területre és környezetére vonatkozik.

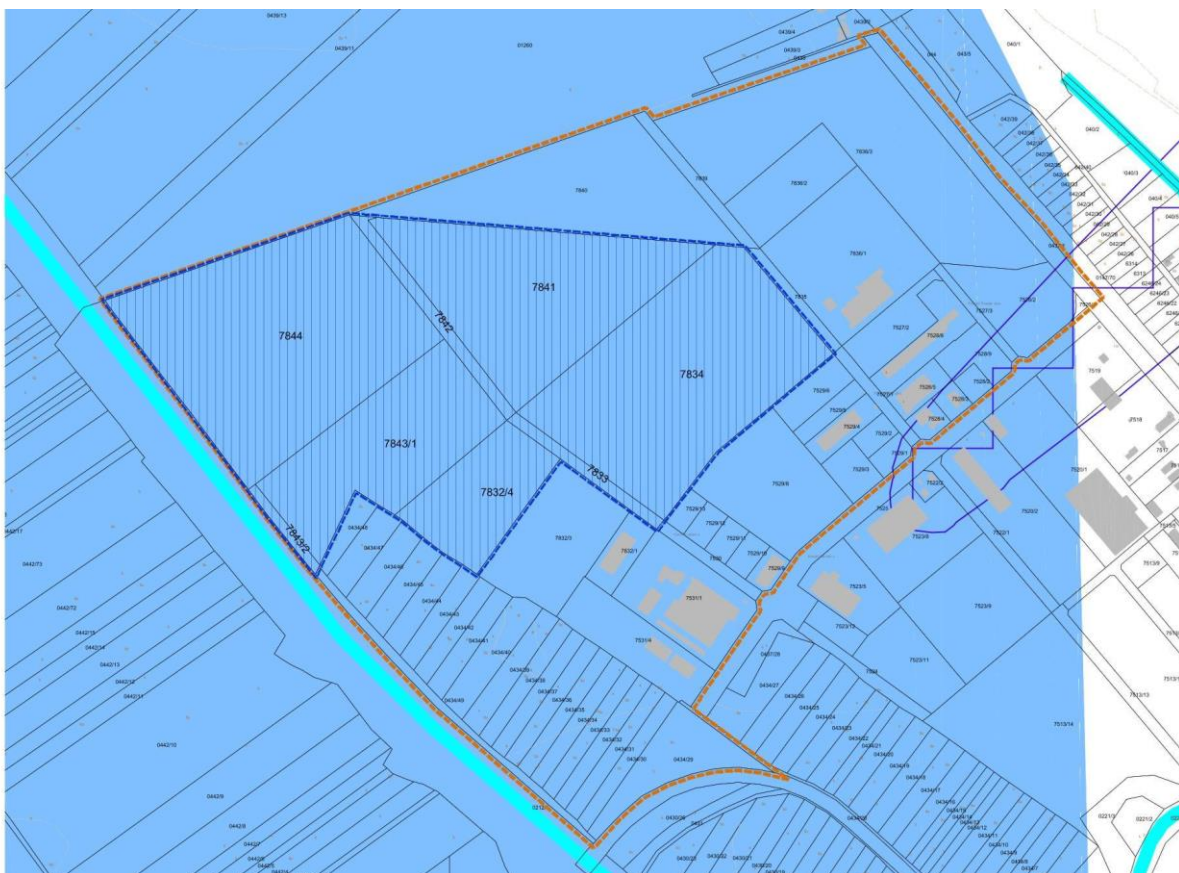
##### FELSZÍNI- FELSZÍN ALATTI VIZEK

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.

A vizsgált terület a Kandó Kálmán utca bevezető szakaszának környezetében **ivóvízbázis védőövezet területével érintett és szinte a teljes területe**, így **a tervezési terület egésze országos vízminőség-védelmi övezet területében fekszik**. A tervezési terület mellett, a 0441 és a 0212/1 hrsz.-ú telkek területén vízfolyás (Duna-Tisza-csatorna) található.

A terület nitrát érzékeny. Sekély víztesttel, porózus termál víztesttel, és hegyvidéki porózus víztesttel érintett területen belül található.

(Árvízi tárolótározó a tervezési területtől északra a Szent János úttal párhuzamosan, annak északi oldalán kijelölve található.)





a tervezési terület és környezetében található környezetvédelmi elemek

A Duna-Tisza-csatorna partját érinti a víz minőségét és az élővilágot, biodiverzitást védő az 5 m-es vízvédelmi sáv, és az Agro-ökológiai Programban (AÖP) alkalmazott egyes készítményekkel szembeni 50 méteres biztonsági sáv.



AÖP biztonsági sáv (MEPAR)



Vízvédelmi sáv (MEPAR)

A tervezési terület nem érintett belvízveszélyes területekkel. Erózióveszélyes területek a Duna-Tisza csatorna partján, a mederben és a tervezési területen belül is találhatóak.



Erózióveszélyes területek (MEPAR)

### ÁSVÁNYI NYERSANYAG, BÁNYA

A település északnyugati részén ásványi nyersanyagvagyron terület és bányatelek is található, ezek a területek a vizsgált területet és így egyben a tervezési területet és közvetlen környezetét nem érintik.

### ZAJ- ÉS LÉGSZENNYEZÉS

Elősorban a közlekedési eredetű terhelés meghatározó a településen, a zajterhelés és a légszennyezés elsődleges forrása az 5. sz. főút, melynek átmenő forgalma jelentős.

### EGYÉB VÉDELMEK, VÉDŐTERÜLETEK

A KITE Mezőgazdasági Szolgáltató és Kereskedelmi Zrt. agrokémiai anyagok (különbéle növényvédő szerek) tárolását látja el. A cég dabasi telephelye, mint alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem kapcsán a Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság veszélyességi övezetet jelölt ki, melynek feltüntetése egy jelenleg folyamatban lévő településrendezési eszközök módosítása során történik. A lehatárolás nem érinti a tervezési területet.

### KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS

Fontos kiemelni, hogy - a (7842) hrsz.-ú telek jelzett telekalakításának eredményeképpen, - a 7844 hrsz-ú telek feltárására a 7842 (új 7842 és új 7834/2 hrsz.) és a 7843/2 hrsz.-ú telek biztosít közlekedési kapcsolatot. A 7843/2 hrsz-ú telken az út kiépítése, illetve az út telkének esetleges szükségyszerű szélesítése, az ökológiai folyosó valós galériaerdősávjával (20-35 m szélességben) és állatvilágával rendelkező telkek déli részét érinti. A mezőgazdasági „út” is a galéria erdőt kerüli. Amennyiben itt út kialakítása, illetve szabályozása tervezett, akkor környezeti értékelés készítése lehet indokolt, a településrendezési eszközök javasolt módosításával összefüggésben.

Az előzetes környezeti vizsgálati eljárásban a környezet védelméért felelős szervek véleményét ki kell kérni, hogy a várható környezeti hatások alapján szükséges-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KV rendelet) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása, környezeti értékelés készítése. Ezen vélemény megkeresés a településrendezési eszközök módosításának eljárásával párhuzamosan történik.

Az ökológiai folyosó érintettsége miatt teljes bizonyossággal nem zárható ki a környezeti értékelés készítésének kötelezettsége, annak ellenére, hogy

- területfelhasználás váltás és így új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik,
- a rendezési feladat kapcsán eszközölt változtatási szándékok nem okoznak a környezetre nézve jelentős negatív hatást.

### KLÍMAVÉDELEM

Dabas város érintett a klímaváltozásnak fokozottan kitétt területek övezetével. A hatályos DÉSZ érvényesítette a PMTrT 12. § „a klímaváltozásnak fokozottan kitétt területek (Homokhátság) övezet” előírásait. A tervezési terület vizsgálata és a meghatározott javaslat vonatkozásában a rendelkezések kielégítőek, a klímaváltozás hatásainak mérséklése érdekében, további előírások megfogalmazása nem szükséges. A meglévő, fent is idézett előírások betartása viszont kötelező.

Ugyanakkor meg kell jegyezni, hogy minden zöldfelületet növelő módosítás, minden zöldfelületre vonatkozó előírás egyben segíti a vízháztartás javítást és csökkenti a klímaváltozás hatásait.

### ÁLTALÁNOS KÖVETELMÉNYEK

A tervezés során alkalmazni kell az Építészeti törvény szerinti szükséges minimum elvét (5.§). Többek között „kerülni kell a felesleges terepalakítási, építési, bontási és növényirtási tevékenységeket”.

Érvényesíteni kell a 2024. október 1-től hatályos *a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről* szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 3-7. § előírásait is a településtervezés során, valamint a megvalósítás során a 8-13. § és 16-20. §, 24-25. § előírásait.

### 1.2.5. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMEK VIZSGÁLATA

#### ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY RÖVID ÖSSZEFOGLALÓJA

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

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



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

A település területén fokozottan védett történeti és kulturális jelentőségű régészeti lelőhely nem található.

A jelenleg érvényes Örökségvédelmi Hatástanulmány készítése során terepbejárással újabb régészeti lelőhelyek kerültek lokalizálásra. A település területén összesen 51 nyilvántartott régészeti lelőhely került feltüntetésre a szabályozási tervben.

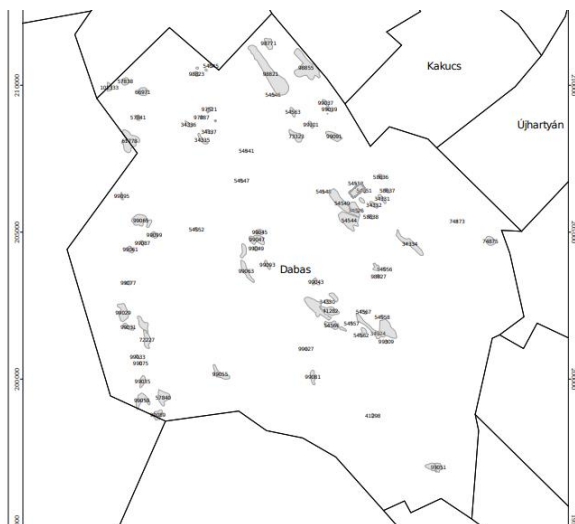


Régészeti lelőhelyek (pirossal jelölve) a település szerkezeti térképén (Örökségvédelmi hatástanulmány 2022)

### KÖZHITELES NYILVÁNTARTÁSBAN SZEREPLŐ RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

Az Önkormányzat – egy több pontos módosítás érdekében - 2024. novemberében megkérte a közhiteles nyilvántartásban szereplő régészeti lelőhelyek adatszolgáltatását a Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Régészeti Főosztályától. A Régészeti Főosztály térképes és táblázatos formában megküldte az adatokat.

A Régészeti Főosztály által szolgáltatott adatok alapján két új régészeti lelőhely került nyilvántartásba, melyet az ÖHT nem tartalmaz, ezek az alábbiak:



Dabas település közhiteles nyilvántartásban szereplő régészeti lelőhelyei (Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Régészeti Főosztály adatszolgáltatása 2024. november)

SORSZÁM	AZONOSÍTÓ	NÉV	ÉRNTETT HELYRAJZI SZÁMOK	AZONOSÍTÁS ALAPJA	JELENSÉG
132	10033 1	Ipari Park, Steel-Transz	7520/2	régészeti megfigyelés közbeni bontómunka (2023)	telep, kora Árpád-kor
133	10133 3	Szittyó-csatorna mellett	0444/17, 0444/18, 0444/19, 0444/20, 0444/22, 0444/23, 0492/18, 0492/19, 0492/20, 0492/21, 0492/22, 0492/23, 0492/24, 0492/25, 0492/26, 0492/27, 0492/28, 0492/29, 0492/30	terepbejárás Ócsa III. kavics bányatelek nyitása (2019)	telepnyom (felszíni), kelta

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek közül a vizsgált területet a 97521, 97887 és a 34366 sorszámú lelőhelyek érintik, melyek közül a 97887 sorszámú régészeti lelőhely nagyrészt a 7834 hrsz.-ú telek (új 7834/1 hrsz.) területén fekszik. Ezeket a régészeti lelőhelyeket az ÖHT hiánytalanul tartalmazza, a Régészeti Főosztály által 2025 évben szolgáltatott adatok szerinti két új régészeti lelőhely a vizsgált területet és környezetét nem érintik.

A tervezési terület beépítésre szánt gazdasági terület területfelhasználásban van meghatározva. A terület telkei egy kivételével még beépíthetnek. A vizsgálat és a javaslat tekintetében az örökségvédelmi érdekek nem sérülnek, a javaslat Örökségvédelmi elemet nem érint.



*nyilvántartott régészeti lelőhelyek, valamint a vizsgált és tervezési terület viszonya a tervezési alaptérképen*

### **KÖZHITELES NYILVÁNTARTÁSBAN SZEREPLŐ MŰEMLEKEK ÉS AZOK MŰEMLEKI KÖRNYEZETE**

Az Önkormányzat 2024. novemberében megkérte a közhiteles nyilvántartásban szereplő műemlékek és műemléki környezet adatszolgáltatását az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemléki Főosztályától. A Műemléki Főosztály a műemlékekről térképes és táblázatos formában megküldte az adatokat, mely adattáblában a műemléki környezetek helyrajzi számos felsorolása is szerepelt. Az

adatszolgáltatás szerint Dabas településen összesen 26 db műemlék és 25 db műemléki környezet található.

Az ÖHT-ban szereplő nyilvántartott műemlékek és az adatszolgáltatásban szereplő műemlékek megegyeznek, egy-egy műemlék vonatkozásában az érintett helyrajzi szám eltér, melyet az időközben megvalósult telekalakítások okozhatnak. Az ÖHT-ban összesen 15 db műemléki környezet szerepel, azonban az adatszolgáltatás szerint 25 db műemléki környezet található a településen.

**A nyilvántartás szerint az alábbi műemlékek és műemléki környezetek találhatók Dabas területén:**

SORSZÁM ÉS MEGNEVEZÉS	TÖRZS-SZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDELEM KATEGÓRIA	BÍRSÁG KATEGÓRIA	HRSZ.	
1.	Dinnyés Pál-kúria	6958	6961	műemlék	II.	2190
			29029	műemléki környezet		
2.	Rákóczi-kúria	6959	6962	műemlék	II.	2228
			29030	műemléki környezet		
3.	Klasszicista sírkövek (3 db)	6960	14873	műemlék	II.	2181
4.	Református templom		6960	műemlék	II.	2181
5.	Dinnyés-kúria	6961	29028	műemléki környezet		2228, 2180, 2169, 2182, 2154/4, 2168, 2215/1, 2225, 2226
			6964	műemlék	II.	
6.	Halász Jenő-kúria	6962	29032	műemléki környezet		2160, 2154/4, 2207, 2159, 2157, 2206, 2205
			6963	műemlék	II.	
7.	Római katolikus templom	6963	29031	műemléki környezet		2154/4, 2207, 2209, 2210, 2211, 2161, 2159
			6989	műemlék	II.	
8.	Baghy-kúria	6965	29061	műemléki környezet		665, 667/1, 678, 1290/1, 766/2, 767, 1105, 1102/3, 1102/1
			6988	műemlék	II.	
9.	Halász Bálint-kúria	6966	29060	műemléki környezet		1717, 1723, 1719/2, 1681, 215, 216
			6977	műemlék	II.	
10.	Régi Nemzeti Casino	6967	29045	műemléki környezet		2637, 4945/1, 2636/2, 4946, 4955, 4944/2
			6976	műemlék	II.	
11.	Ősi Halász-kúria	6969	29044	műemléki környezet		4945/2, 4945/1, 2639, 2366/1, 2635/2, 2636/2, 2641/1, 2643, 4946, 4955, 2640/1, 2642/1, 2644/1
			6979	műemlék	II.	
12.	Dömötör-kúria	6970	29048	műemléki környezet		2698, 2701/1, 2701/2, 2699, 2700, 2702, 2706/5, 2706/7, 2706/8, 2706/9, 2706/10, 4889, 4888, 4887/1, 4887/2, 4885
			6959	műemlék	II.	
13.	Halász Kázmér-kúria	6971	29027	műemléki környezet		2724/3, 2724/1, 2725, 2740, 2739, 2738, 2737, 2707/2, 2721, 2708/1, 2710, 2711
			6978	műemlék	II.	
14.	Halász Móricz-kúria	6972	29046	műemléki környezet		4794, 2733/1, 2732/1, 2730/3, 2730/1, 4872, 2732/2
			6982	műemlék	I.	
			29051	műemléki környezet		4792, 4796, 4793/39, 4794, 4793/1, 4786/5, 4787, 3236,

						3207/2, 3208, 3209, 3210, 3224, 3235, 3207/1
15.	Református templom	6973	6981	műemlék	II.	4972
			29050	műemléki környezet		
16.	Zlinszky-kúria	6975	6984	műemlék	II.	4531/1, 4531/4
			29055	műemléki környezet		
17.	Damján-kúria	6976	6985	műemlék	II.	4524
			29058	műemléki környezet		
18.	Radimeczky-kúria	6978	6971	műemlék	II.	2170/2, 2170/1
			17998	műemléki környezet		
19.	Halász-kúria	6979	6972	műemlék	II.	2160
			29038	műemléki környezet		
20.	Kossuth László-ház	6980	6968	műemlék	II.	45
			29034	műemléki környezet		
21.	Halász-kúria	6981	6965	műemlék	II.	2203/3
			29033	műemléki környezet		
22.	Bereczky-kúria	6982	6970	műemlék	II.	2625
			29037	műemléki környezet		
23.	Mészöly-kúria	6983	6980	műemlék	II.	1913/2, 1914/1, 1913/3, 1914/2
			29049	műemléki környezet		
24.	Halász Zoltán-kúria	6984	29059	műemlék	II.	3016/1, 3016/2
			6987	műemléki környezet		
25.	Biegner-Halász Olivér-kúria	6986	6973	műemlék	II.	2180
			29040	műemléki környezet		
26.	Pethó-ház	6987	6974	műemlék	II.	2179
			29041	műemléki környezet		

A rendelkezésre álló 2025 évi adatszolgáltatás szerint a nyilvántartási adatok alapján **a vizsgált területen és környezetében műemlék és műemléki környezet nem található.**

## 1.2.6. KÖZLEKEDÉSVIZSGÁLAT

Dabas hatályos településrendezési eszközeinek kidolgozásához 2022 évben teljes körű közlekedési szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek készültek. Jelen vizsgálat és helyzetértékelés csak a tervezési területre és környezetére készül.

### **HÁLÓZATI KAPCSOLATOK, FORGALMI VISZONYOK, PARKOLÁS**

Dabas közigazgatási területén kívül, de annak közelében vezet az M5 autópálya, több csomóponti kapcsolattal. Ezek révén - és az Mo autótűt közelsége okán - a város országos és regionális közlekedési kapcsolatai kiemelkedők.



*Dabas település meglévő és tervezett közlekedéshálózati rendszere a vizsgált és a tervezési terület lehatárolásával (Szerkezeti tervlap közúti és kötőpályás közlekedési elemei)*

A település közigazgatási területén északnyugat-délkeleti irányban halad át az 5. sz. I. rendű országos főút (Budapest-Szeged-Röszke). A város beépített belterülete nyugatra hosszanti irányban kapcsolódik a főúthoz.

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 (Taksony - Kecskemét 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) – legfontosabb kapcsolat az M5 autópályával,

- 52108 j. Gyón-Dabas Szőlők bekötő út (Vasút út, Vasút utca, Szőlősi út),
- 52109 j. Gyón-Örkény bekötő út (Örkényi út).

További állami közutak:

- 52106. j. Sári bekötő út (Helsinki út) - külterületi területek elérhetőségét biztosító fontosabb útkapcsolat
- 4604 j. Soroksár-Örkény összekötő út (Öregországot) Dabas északi külterületén.
- 46306 j. Dabas vasútállomáshoz vezető országos mellékút (Vonat utca)

A várost az országos közutakon túl helyi gyűjtőutak tagolják és tárják fel.

Távlati országos tervben (OTrT) szerepel **a 100. sz. főút (Bicske M1 – Százhalombatta – Újhartyán M5), melynek egyelőre elvi szinten ismert nyomvonala a település északi részén – a vizsgált terület térségében – fog áthaladni.**

Parkolási problémák a településen nem jellemzők. A gazdasági területek teherforgalma csak néhány helyen okoz zavaró hatást a környező lakóterületeken. A belterület szélén elhelyezkedő ipari parknál (így a vizsgált terület térségében) a telephelyeken, illetve a környezetükben lévő parkolásávokban a gépjárművek elhelyezése megoldott.

### **KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS, GYALOGOS-, ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS**

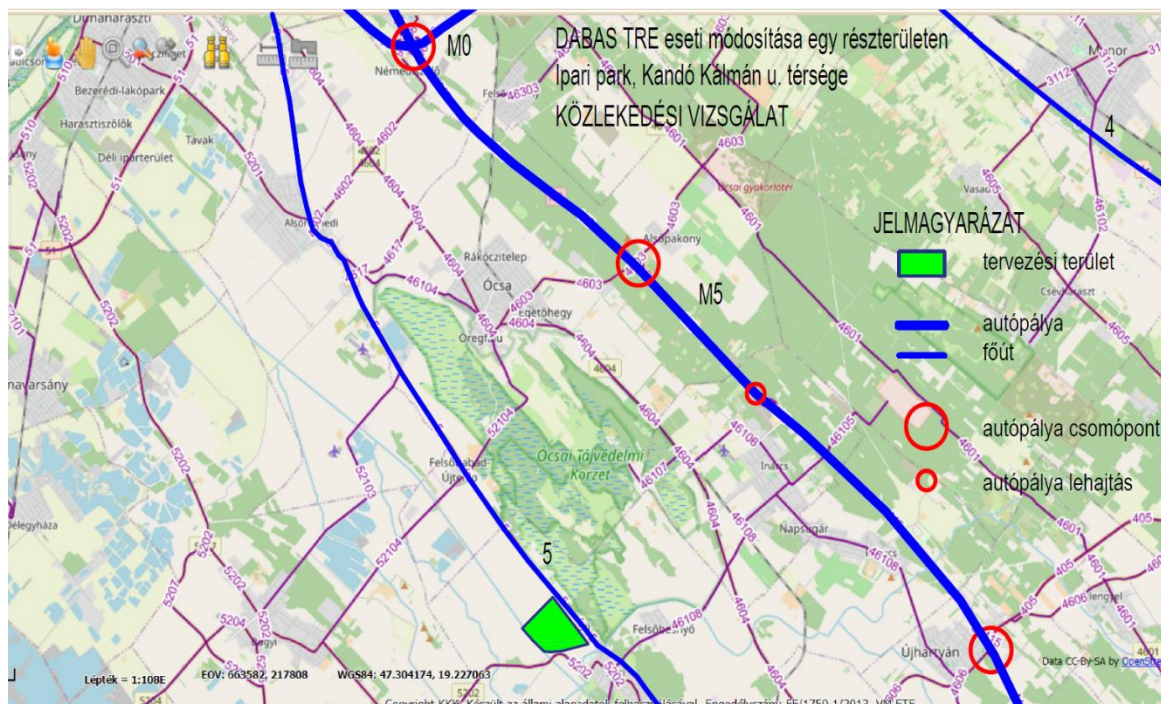
A városban a közúti tömegközlekedést elővárosi és helyközi autóbusz járatok biztosítják.

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

A település területén fejlesztés alatt álló kerékpárút hálózat található, melynek elemei az 5202 j. út, a 4606 j. út (Bartók Béla út, Szabadság út) és a 46108 j. út mentén, valamint a Vörösmarty Mihály úton kerültek kiépítésre. A meglévő hálózat bővítésére további kerékpáros közlekedési elemek kiépítése tervezett, ez nem érinti az Ipari Park területét és közvetlen környezetét.

### **TERVEZÉSI TERÜLET KÖZLEKEDÉSI HELYZETÉRTÉKELÉSE**

#### **HÁLÓZATI KAPCSOLATOK**



közúthálózat (KIRA)

Az ipari park Dabas-Sári lakott területtől északra helyezkedik el, kiváló pozícióban, hiszen az M5 autópálya 10-15 km-re, az Mo körgyűrű 20-22 km-re érhető el közutakon. Az autópálya csomópontok megközelítése kissé nehézkes a lakott területek szükséges elkerülése miatt (7,5 és 20 t-s korlátozások). Utóbbi a legközelebbi M5 Dabas/Újhartyán csomópont megközelítését is részlegesen nehezítheti, ugyanakkor Alsónémedi felé, a belterület előtt az összekötő utakon az M5/Mo csomópont korlátozás nélkül is elérhető (+BILK, vasút, légi Cargo).

Az ipari park számára hosszú távon biztosított a kedvező elérhetőség.

### **ÚTKAPCSOLATOK, FORGALMI JELLEMZŐK**

Az Ipari park jól megközelíthető. Sári belterülete előtt az 5 sz. főúttal kialakított nagyméretű körforgalmú csomópontból ágazik ki, feltáró útja, a Kandó Kálmán utca (7525 hrsz.). Gyűjtőút forgalmi szerepet tölt be (forgalmi elsőbbséggel), tőle északnyugatra, illetve délkeletre terülnek el a gazdasági területek tömbjei. Az útról közvetlenül is nyílnak telephely bejárók, továbbá kiszolgáló utak is indulnak, melyek kiépítettsége – illetve a gazdasági terület kiépülése – még nem teljes.

A Kandó Kálmán útról északnyugati irányban a körforgalomtól sorban vezetnek a Puskás Tivadar (7527/3 hrsz.), Bánki Donát (7527/1 hrsz.), illetve Csonka János utcák (7530 hrsz.). A kialakult és a kialakítandó útszakaszok között vannak önkormányzati és magánút szakaszok is.

Az ipari parknak határa, átfogó belépőrendszere nincs, a telephelyek önállóan megközelíthetők.

*A szűkebb vizsgált terület az ipari park északnyugati részére terjed ki, közelebről a Csonka János utca belső szakaszának térségére.* A Csonka János és Bánki Donát utcák közötti távolság 350-400 m, az utcák tervezett hossza az ipar terület északi határáig kb. 850-900 m.

A Csonka János utca telekszélessége 18,0 m. A Kandó Kálmán utcától kb. 400 m hosszan kiépített 6,5 m széles jó minőségű aszfaltburkolattal, világítással, az utca délnyugati (azaz Duna-Tisza csatorna felé eső) oldala majdnem a kiépített burkolatú szakasz végéig beépített. Ez az útszakasz két közel azonos hosszúságú telken terül el, ezek a 7530 és 7833 hrsz.-ú telkek. A legutolsó kapubehajtó (7832/4 hrsz.-ú telekhez) után jelenleg az út le van zárva. A lezárás mögött rövid burkolt szakasz van még, majd az azt követő földút szakasz a Bánki Donát utca felé tér el a 7841 hrsz.-ú telekre, ahol extenzív anyagdepó használat van.

A 7832/4, 7843/1 és 7844 hrsz.-ú telkek jelenleg használaton kívüliek, a Csonka János út hosszabbításában a 7842 hrsz.-ú (szintén 18 m széles) telek ki van alakítva, de – a kezdeti rövid szakasz után – még földútként sem létezik. A Csonka út Kandó utcai csatlakozásnál „magánút” jelzés található, ugyanakkor a 7833 hrsz.-ú út nyilvántartás szerint önkormányzati tulajdonban van.

A meglévő telephelyek forgalmát a Csonka János utca jól kiszolgálja, forgalmi problémák a Kandó utcán, illetve a fő hálózati kapcsolatot biztosító 5 sz. főúton sincsenek.

A Kandó Kálmán utca utolsó szakaszának kiépítése az 5202 sz. összekötő útig még nem történt meg, bár járható. A településszerkezeti terv szerint a fő irány a Kandó Kálmán út lesz (a Bugyi felé jelzés még áthúzott a körforgalomban).

A térségben kiépített utak, útsatlakozások és csomópontok geometriai és a műszaki kialakításuk korszerű, az igényeknek hosszú távon megfelelő. A vízelvezetés jól karbantartott nyílt árkokkal megoldott.

A forgalom a terület célforgalom jellegű, összességében alacsonynak tekinthető, melyben ugyanakkor jelentős a teherjármű forgalom.

### **KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS**

Az 5 sz. főúton helyközi autóbusz közlekedés van. Az ipari park telephelyeire a munkába járok esetében elenyésző ennek igénybevétele. A megálló párok is a körforgalomtól távolabb vannak a 35. sz. kilométernél, illetve a csatorna hídnál.

### **KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS**

Bár a Kandó Kálmán utca és az arról leágazó kiszolgáló utak, illetve az egyes kapubehajtók is mind jó minőségben, illetve a minimális műszaki méreteket, tulajdonságokat meghaladó módon kiépítettek a közúti közlekedés számára, mellettük járda nincs. Az utak pedig a gyalogos és kerékpáros közlekedés jó komfortját nem biztosítják teljesen. Így az útpályák szélén a viszonylag alacsony és lassú forgalom mellett a kerékpáros közlekedés (létező munkába járási mód) és a gyalogos közlekedés (elenyésző) elfogadható biztonsággal bonyolódik le.

Az utakon nem mindenhol van (köz)világítás, igaz a telephelyekről elfogadható fény mennyiség esik a külső utakra is. A Csonka János utcában van kiépített világítás.

### **PARKOLÁS**

A telkeken belül a parkolás megoldott, a vizsgált terület telephelyein már most is jól kiépített parkolóhelyek vannak.

## **1.2.7. KÖZMŰVIZSGÁLAT**

Dabas hatályos településrendezési eszközeihez 2022 évben teljes körű közmű szakági vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek is készültek, ezen fejezetben a tartalmak csak szűken kerülnek összefoglalásra kiegészítve a vizsgált terület helyzetértékelésével.

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, de a külterületen is az igényeknek megfelelőek.

### **VÍZI KÖZMŰVEK**

Dabas vízellátását a Daköv Kft. biztosítja a településen üzemelő 6 vízműkúttal. A szennyvízelvezetésre elválasztott rendszer került kiépítésre, az összegyűjtött szennyvizet pedig a dabasi szennyvíztisztító telepen tisztítják. Az új tisztítómű fejlesztésének előkészítése folyamatban van, a településrendezési eszközök fejlesztést megalapozó módosítása 2024. év végén elfogadásra került.

### **ENERGIAELLÁTÁS**

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

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

### **HÍRKÖZLÉSI ELLÁTÁS**

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

## TERVEZÉSI TERÜLET KÖZMŰ HELYZETÉRTÉKELÉSE

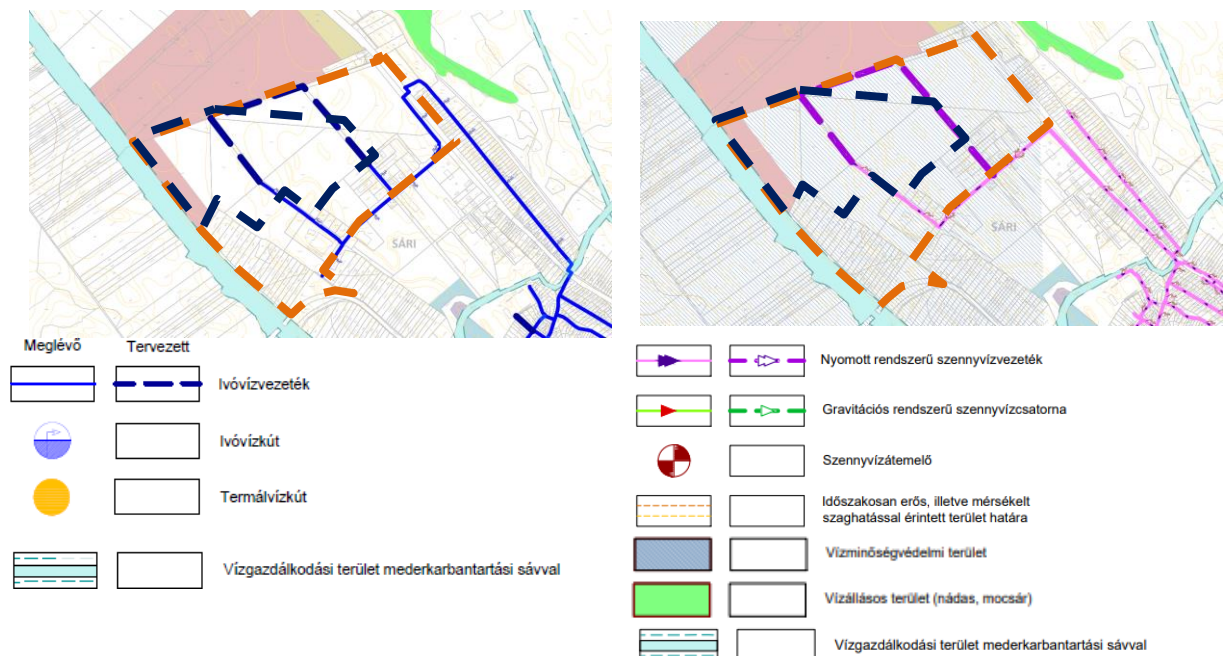
### VÍZI KÖZMŰVEK

A telephelyek feltárását a Kandó Kálmán utcán lévő víz és szennyvíz gerincvezetékek biztosítják, melyek tervezése és eddigi kialakítása a teljes ipari park igényeinek figyelembevételével történt. A Csonka János és Bánki Donát utcák ivóvíz ágvezetékei a végleges kiépítés során körvezetékes összeköttetésbe kerülnének a terület északi határán tervezett úton, jelenleg a Csonka János utcán az ivóvíz vezeték a burkolt szakaszon végig kiépített.

A tervezett nyomott szennyvíz gerincvezeték megvalósult a Csonka János utca kiépített részén, mely a Kandó Kálmán utcai gerinchez csatlakozik. A Kandó Kálmán utca és a Bánki Donát utca sarkán szennyvíz (7522/2 hrsz.) üzemi területen keresztül az 5 sz. főút menti ágon vezet a szennyvíztisztító felé.

A telken belül keletkező csapadékvizeket (és bizonyos esetekben a kommunális szennyvizet) telken belül gyűjtik össze, majd gondoskodnak kezelésükről.

Az utak vízelvezetésére a nyílt árkos rendszer a jellemző, a környező utcákban és Csonka János utcában is, melyek részben burkolt kialakításúak. A vizek befogadója a Duna-völgy-főcsatorna.



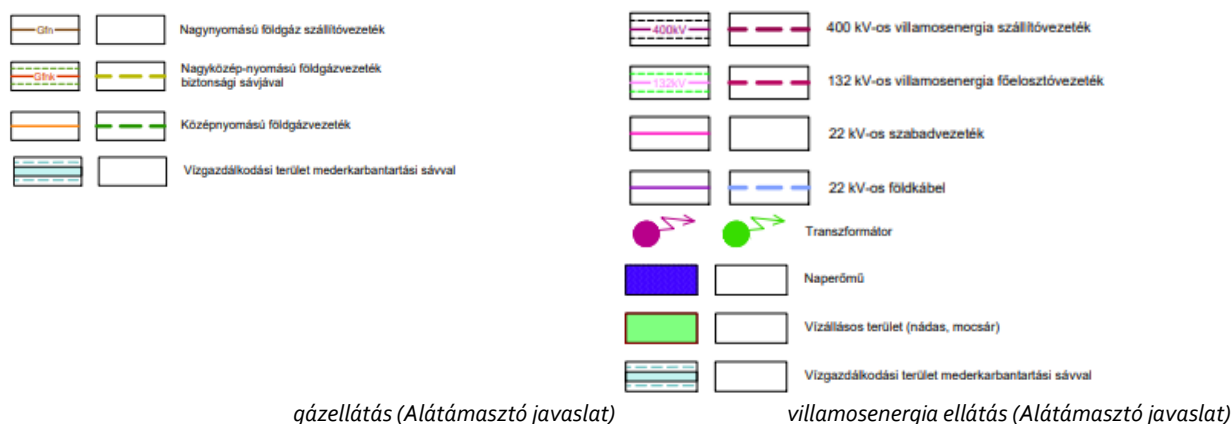
vzellátás (Alátámasztó javaslat)

vizelvezetés (Alátámasztó javaslat)

### ENERGIAELLÁTÁS

A telephelyek földgáz energia feltárását a Kandó Kálmán utcán és Bánki Donát utcán lévő nagynyomású gerincvezeték biztosítja, melynek kialakítása a teljes ipari park igényeinek figyelembevételével történt.





Az elektromos energia igényét **a Kandó Kálmán utcában vezető 22 kV-os földkábel vezetékek biztosítják, a telephelyek mellett, illetve azokon belül a szükséges kapacitású transzformátorok kerülnek elhelyezésre.**

## HÍRKÖZLÉSI ELLÁTÁS

A területen az ellátáshoz szükséges felszín alatti és felszín feletti vezetékek és berendezések kiépültek.

### 1.3. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

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 segíti, 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 vizsgált terület meglévő fejlesztési potenciállal rendelkező gazdasági terület. A rendezési cél a tervezési terület belső feltáró úthálózatának a hatályos településrendezési eszközökben történő felülvizsgálata és szabályozási koncepciójának módosítási javaslata, valamint a területen elhelyezhető rendeltetési körök felülvizsgálata és szükség esetén annak módosítási javaslata, a hulladéklerakással kapcsolatos tevékenységek kizárásával.

Az érintett terület Dabas-Sári városrészben, a Sári Ipari Parkban helyezkedik el és az „Á2: A helyi gazdaság erősítése, a helyben foglalkoztatottak számának növelése” elnevezésű átfogó cél és azon belül az „R3: A város gazdasági helyzetének javítása, térségi szerepének erősítése” rész cél elérését segíti. **A rendezés célja, hogy az ipari parkban minden telek megközelíthetővé váljon, így a jelenleg nem 100%-ban hasznosítható gazdasági területek kihasználtsága javuljon.** A rendezési feladat „a Sári Ipari Park fejlesztési lehetőségeinek vizsgálata”, valamint „a Sári Ipari Park területfelhasználásának

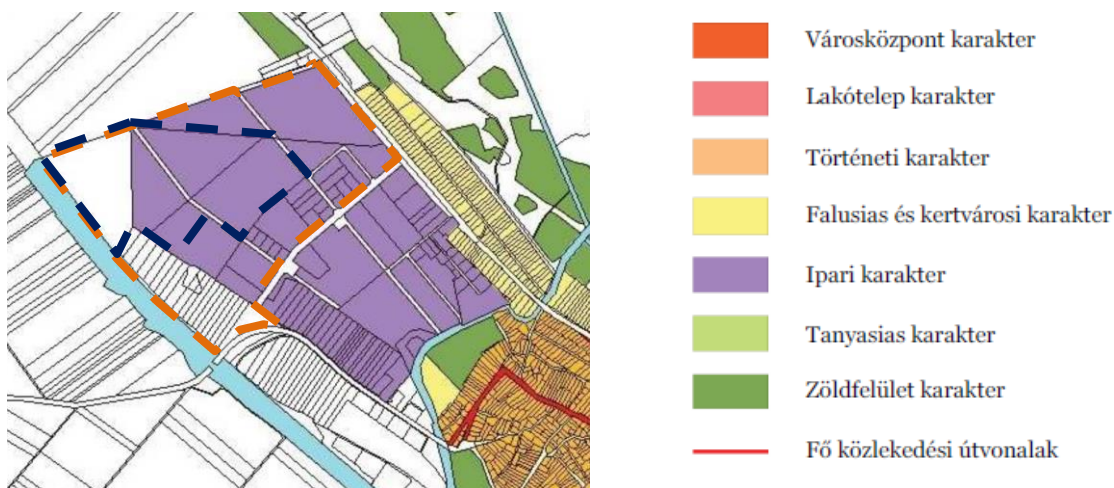
felülvizsgálata” R3 sorszámú rész cél beavatkozásaihoz köthető és a területen belül magántulajdonú telkek fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatóságát teremti meg.

**A rendezési célok a TFK-ban meghatározott gazdasági célok elérését közvetlenül nem befolyásolják. A közhasználatú, átlátható közlekedési rendszer a gazdaságfejlesztést támogatja.**

#### 1.4. A TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI DOKUMENTUMOK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

##### 1.4.1. 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 vizsgálattal érintett terület egy része Ipari karakter elnevezésű eltérő karakterű településrész területébe tartozik, míg a külterületi telkekből (a TAK készítésekor fennálló állapot szerint) álló telkei nem kerültek besorolásra.



eltérő karakterű településrészek a vizsgált és a tervezési terület lehatárolásával (TAK)

A TAK vonatkozó leírása az érintett Ipari karakter területre vonatkozóan:

„Dabason az ipari jellegű létesítményeknek, épületeknek az Ipari park ad helyet. Ez a Sári településrészen található, amely a körforgalomból közelíthető meg. Ez a város legfiatalabb ipari területe és egyben a legnagyobb kiterjedésű is. Az ide települt vállalkozások építései vegyes megjelenési arculatot eredményeztek. Leginkább a funkcionalitás jellemző az itt felépült épületekre. Gazdasági, kereskedelmi, szállítmányozási funkcióval rendelkező csarnokok, szerelő üzemek, raktárak, lerakatok és kiszolgáló épületek alkotják az érintett területet. A terület további beépülése a jövőben várható.

##### Közterület

- Jó megközelíthetőség.
- Tervezett egyes vonalvezetésű és megfelelő szélességű utak.
- Megfelelő árokrendszer, vízvezetés.

##### Telek

- Szabadon álló beépítési mód.
- Belső technológiai rend által meghatározott (útvonalak, depó, stb.)
- Változó területű zöldterületek.
- A telkek mérete változó, többnyire kis és nagyméret között változik.

##### Épület

- Funkcionalista tömegalakítás.
- Lapos és alacsony hajlásszögű tetők megjelenése.

- *Technológia által meghatározott épületmagasság.*
- *Anyaghasználatra a téglá, fém, üveg a meghatározó.*
- *Színeken a kerámia, szürke, zöld és kék szín jellemző.”*

A TAK általános ajánlásokat tartalmaz az építészeti jellemzőkre, a táji és zöldfelületekre, a közlekedési területekre, a közművekre, a reklámokra és a tájékoztató táblákra. [\*\*Az Ipari karakterű területekre önálló építészeti útmutató nem készült.\*\*](#)

#### **1.4.2. A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET**

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 vizsgálat és tervezési terület vonatkozásában az általános, a gazdasági-, ipari és mezőgazdasági területekre 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 tetőhéjzat 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 un. „látóháromszögbe” eső szakaszon – a kerítéseket 0,8 méter feletti teljes magasságukban átláthatóan, nem tömör kivitelben 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 (árok, 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, vízvezetés 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, vákuumsöves-, valamint sikkollektorok 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 kivitelű 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 - a Luther- és a Kulturális negyed (5. melléklet) és a helyi védett épületek (4. melléklet) szabályozását a 7. § és 8. § tartalmazza –**

(...)

#### **Gazdasági-, ipari- területek**

15.§ (1) *A Gksz és Gip jelű övezetekben településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni új épület építése, vagy meglévő épület közterületről látszó módosítása esetén.*

(2) *Valamennyi építési övezetében az épületkialakítás feltételei 12. §-ban és a HÉSZ-ben foglaltakon túlmenően a következők:*

(3) *A kereskedelemi, szolgáltató és gazdasági területek építési övezeteiben kialakítandó építmények magassága a megadott értékeknél csak akkor lehet nagyobb, ha azt az alkalmazott üzemi technológia elengedhetetlenül szükségessé teszi. Ezt csak pontszerűen lehet alkalmazni.*

(4) *Ipari létesítmények, épületek esetében homlokzatburkolatként és tetőhéjazatként fémlemezfedés alkalmazható. A riktó színek kerülendők.*

(5) *Az építési övezetekben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő zöldfelületet háromszintű növényzet telepítésével kell kialakítani, melyen belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítése kötelező. Különös tekintettel kell lenni a lakóövezetekkel határos területek esetében.*

(6) *A növényzet telepítése során tájhonos, a táji- és termőhelyi adottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni.*

(...)

#### **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 feltáró 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 rendezési feladat során területfelhasználás váltás nem tervezett, a telepítési tanulmányterv célja a terület belső úthálózatának szabályozási tervi javaslati lehetőségeinek bemutatása, valamint a területen elhelyezhető rendeltetési körök felülvizsgálata és szükség esetén módosítása, a hulladéklerakási tevékenység kizárásával.

**A tervezési terület belső úthálózatának kialakításakor a fentebb idézett előírások betartandók.**

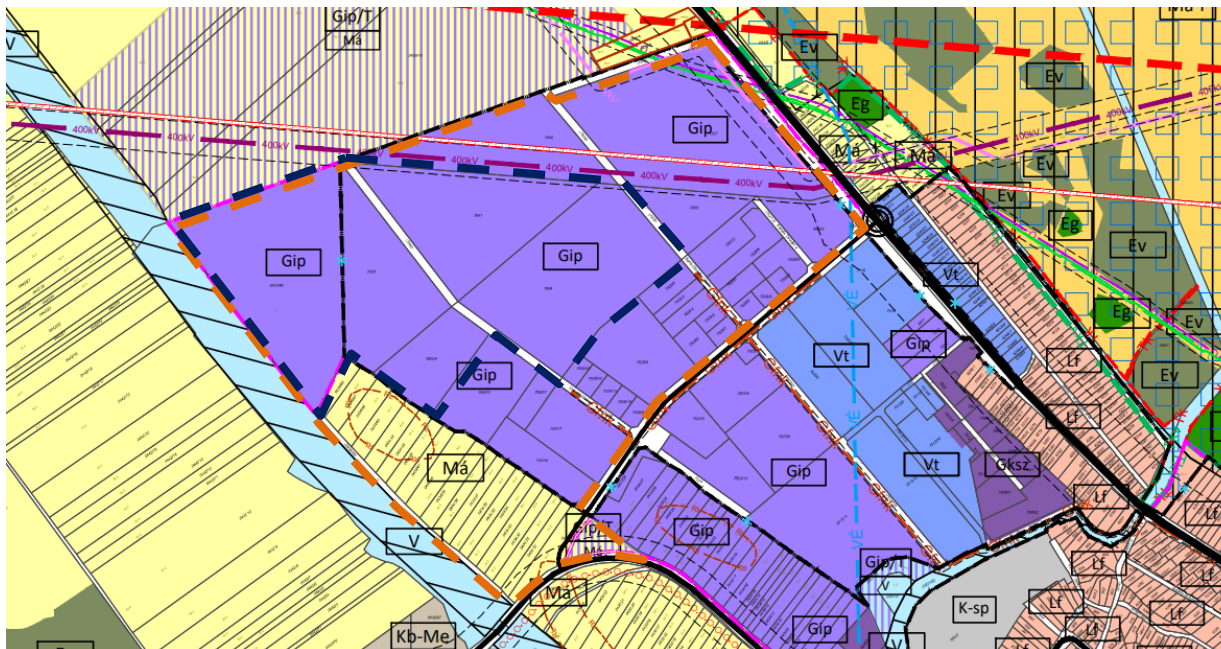
## 1.5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS EGYÉB JOGSZABÁLYOK, RENDELETEK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

### 1.5.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

#### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

**A szerkezeti tervlap a tervezési területet** magába foglaló tömböt **Gip jelű ipari gazdasági terület**, Má jelű általános mezőgazdasági terület **és KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználásban** (a gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú közterületek területe azok felező vonaláig az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez tartoznak) **határozza meg**.

A tömböt határoló területek – északról keleti irányba haladva – Gip/T és Má jelű távlati ipari gazdasági terület és általános mezőgazdasági terület, Má jelű általános mezőgazdasági terület, KÖu jelű közlekedési terület, Vt jelű településközpont vegyes terület, Gip jelű ipari gazdasági terület, KÖu jelű közlekedési terület és V jelű vízgazdálkodási terület területfelhasználásban vannak.



	BELTERÜLET HATÁR		KÖRFORGALOM
	BELTERÜLET HATÁR MEGSZÜNTETŐ JEL		VASÚT VONAL
	Gksz/Gksz/T KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET		ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
	Gip/Gip/T IPARI-GAZDASÁGI TERÜLET		RÉGÉSZETI LELŐHELY
	Má ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET		FELSZÍNI VIZEK VÍZMINŐSÉGVÉDELMI VÍZGYŰJTŐ TERÜLET T
	KÖu KÖZLEKEDÉSI TERÜLET		NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK, 7-7 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
	ORSZÁGOS FŐÚT KÖZLEKEDÉSI TÖRVÉNY SZERINTI KÜLTERÜLETI KORLÁTOZÁSSAL		400 KV-OS VILLAMOSENERGIA LÉGVezeték 35,5-35,5 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
	ORSZÁGOS MELLÉKÚT KÖZLEKEDÉSI TÖRVÉNY SZERINTI KÜLTERÜLETI KORLÁTOZÁSSAL		132 KV-OS VILLAMOSENERGIA LÉGVezeték 19-19 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
	HELYI GYŰJTŐÚT		VÉDŐTÁVOLSÁG
	TELEPÜLÉSI JELENTŐSÉGŰ KISZOLGÁLÓ ÚT		DN 300-AS ÉS DN 150-ES TERMÉKVEZETÉK SZOMSZÉDOS VEZETÉKEKKEL KÖZÖS 18-18 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
	KERÉKPÁRÚT		DN 300-AS KÖLAJVEZETÉK SZOMSZÉDOS VEZETÉKEKKEL KÖZÖS 18-18 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL

*hatályos szerkezeti tervlap részlete a vizsgált terület és a tervezési terület lehatárolásával*

A tömb közvetlenül az 5. sz. országos főút mellett fekszik, melynek 100 méteres védőtávolsága érinti a vizsgált területet. A „felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület területe” a teljes vizsgált területet lefedi.

A vizsgált területet több műszaki infrastruktúra elem is érinti:

- tervezett vasútvonal,
- nagyközép-nyomású földgázvezeték (7-7 m-es biztonsági övezettel),
- 400 és 132 kV-os villamosenergia légvezeték (35,5-35-5 és 19-19 m-es biztonsági övezettel),
- DN 300-as és DN 150-es termékvezeték és DN 300-as kőolajvezeték (közös 18-18 m-es biztonsági övezettel).

A nagyközép-nyomású földgázvezetéken kívül (mely a Kandó Kálmán utcában és az arról leágazó kiszolgáló utcákban van) a többi nyomvonalas elem mind a vizsgált terület északi részét érinti, hozzávetőlegesen kelet-nyugati irányban. A tervezett vasútvonal és a meglévő 400 kV-os légvezeték a tervezési területet északról határolja.

A vizsgált területen belül a szerkezeti tervlap csak egy régészeti lelőhelyet jelöl, melynek megjelenítése az akkori adatszolgáltatásoknak megfelelően történt.

A vizsgált és a tervezési területet határoló (0212/1) hrsz.-ú csatorna (Duna-Tisza-csatorna) területe az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területébe tartozik, mely övezet egy keskeny sávban érinti a tervezési terület 7844 hrsz.-ú telkét.

A szerkezeti terv leírás vonatkozó része a Gip és KÖu jelű területfelhasználások tekintetében:

*„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 alábbiakban meghatározott sajátos használat szerinti beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek jellemzői a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) alapján kerületek meghatározására, melynek összefoglalását az alábbi táblázat mutatja be:*

TERÜLETFELHASZNÁLÁS általános használat	TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS AZONOSÍTÓJA sajátos használat	MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŐRŰSÉG m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	KÖZMŰ- VESÍTTETTSÉG MÉRTÉKE	
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>				
GAZDASÁGI	Ipari gazdasági terület	Gip	1,5	részleges

(...)

#### GAZDASÁGI TERÜLETEK

*Dabas közigazgatási területén a gazdasági területek az alábbi rendeltetések szerint kerültek differenciálásra:*

- kereskedelmi, szolgáltató terület;
- ipari terület;
- általános terület;

(...)

*Ipari terület (Gip) és távlati ipari terület (Gip/T)*

*Az OTÉK 20.§-a szerint*

„Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az ipari terület lehet:

- környezetre jelentős hatást gyakorló terület,
- egyéb terület.

A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.”

A Gip területfelhasználás tartalmazza az egyéb ipari gazdasági területeket is (Gip-e), ezeket a szabályozási terv differenciálja.

Dabason az ipari jellegű létesítményekre a funkcionalitás jellemző. Ezeken a területeken az épületállományt a gazdasági, kereskedelmi, szállítmányozási funkcióval rendelkező csarnokok, szerelő üzemek, raktárak, lerakatok és kiszolgáló épületek alkotják.

A területek jellemzően jól megközelíthetőek, főbb utak mentén (5-ös számú főút, Öregországút) vagy az ezekhez kapcsolódó utak mentén helyezkednek el. A területekre a szabadon álló beépítési mód jellemző, változó méretű telkeken. Az épületek tömegét tekintve elsősorban funkcionalista tömegalakítás a jellemző. Általános a lapos és alacsony hajlásszögű tetők alkalmazása.

- A településszerkezeti terven jelölt nagyobb, összefüggő ipari terület területfelhasználás (Gip):
  - Sári Ipari Park területe, melynek nagyobb része még beépítetlen;
  - 5-ös számú főút mentén Szőlőhegy településrésztől nyugatra lévő meglévő és tervezett ipari területek;
  - Alsó-Dabas városrészen az 5-ös számú főúttól délre, a Dinnyés Lajos utca mentén;
  - Északi ipari terület, mely az 5-ös számú főúttól északra, az Öreg országút mentén és Dabasi szőlők városrész között elhelyezkedő nagyrészt beépítetlen terület;
  - Tatárszentgyörgyi út menti beépített telephelyek.

(...)

#### KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

*Az OTÉK 26.§-a szerint*

„A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.”

*Közút területe (Köu)*

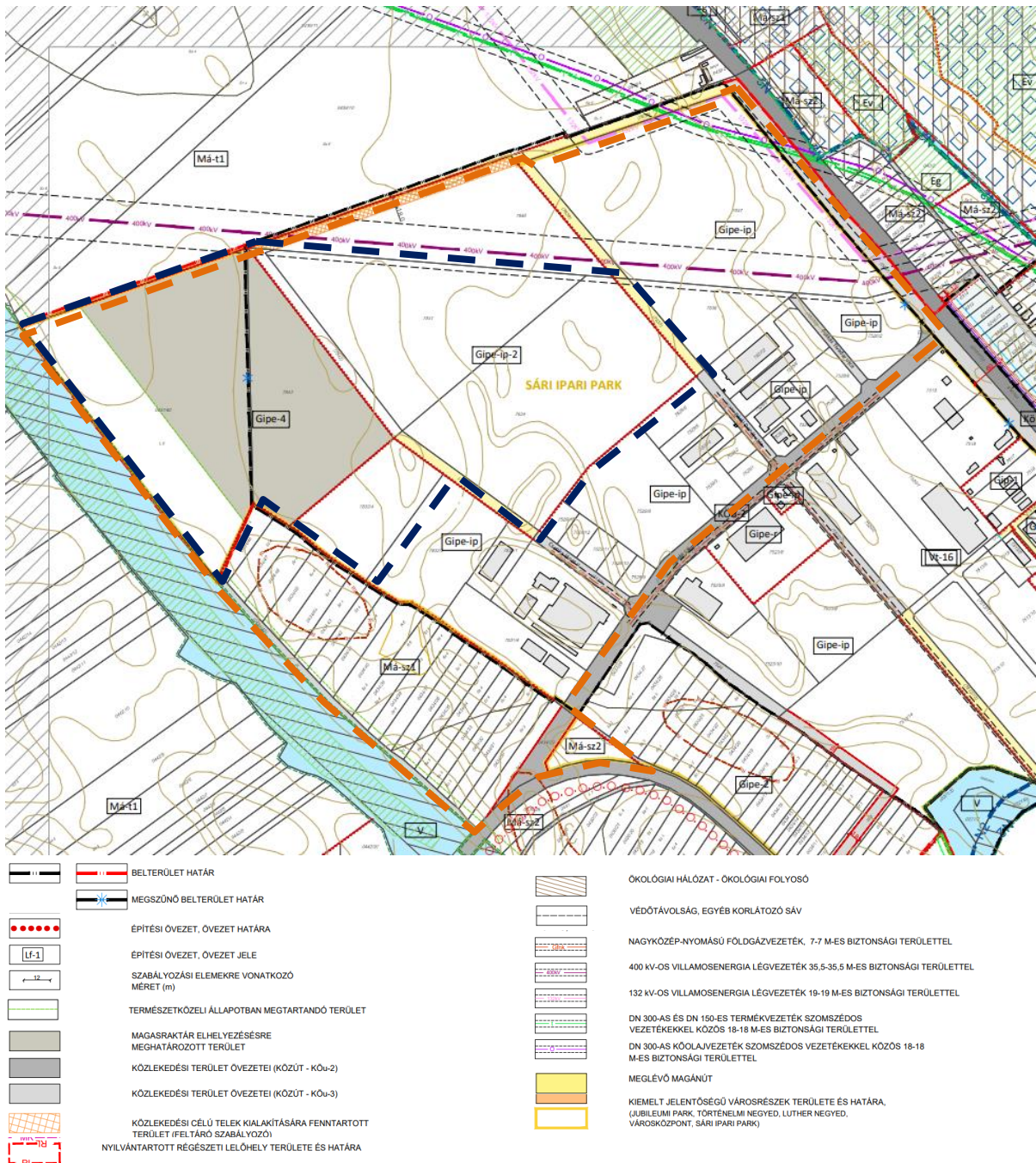
A szerkezeti tervben a közúti közlekedési területként meghatározott területek alapvetően közút elhelyezése céljára szolgálnak. Ezen területfelhasználásba sorolt területek a meglévő és tervezett országos főutak, mellékutak, valamint a helyi gyűjtő-utak területei.”

## **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**Az SZT-7 jelű szabályozási tervlap a tervezési területet** magába foglaló tömböt **Gipe-4, Gipe-ip és Gipe-ip-2 jelű ipari gazdasági terület építési övezetben**, Má-sz1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetben és KÖu-3 jelű közlekedési terület övezetben **határozza meg**. A vizsgált terület egésze a „Sári Ipari Park” elnevezésű kiemelt jelentőségű városrésznek területébe tartozik.

A tömböt határoló területek – északról keleti irányba haladva –Má-t1 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetben, KÖu-1 jelű közlekedési terület övezetben, Vt-16 jelű településközpont vegyes terület építési övezetben, Gipe-r és Gipe-ip jelű ipari gazdasági terület építési

övezetben, KÖU-2 jelű közlekedési terület övezetben és V jelű vízgazdálkodási terület övezetben vannak.



DÉSZ 1. és 2. melléklet részletei: SZT-7 jelű szabályozási tervlap és SZT-J jelű jelmagyarázat részletei a vizsgált terület és a tervezési terület lehatárolásával

A tömb közvetlenül az 5. sz. országos főút mellett fekszik, melynek 100 méteres védőtávolsága érinti a vizsgált területet.

A vizsgált területet több műszaki infrastruktúra elem is érinti:

- nagyközép-nyomású földgázvezeték (7-7 m-es biztonsági övezettel),
- 400 és 132 kV-os villamosenergia légvezeték (35,5-35,5 és 19-19 m-es biztonsági övezettel),

- DN 300-as és DN 150-es termékvezeték és DN 300-as kőolajvezeték (közös 18-18 m-es biztonsági övezettel).

A nagyközép-nyomású földgázvezetéken kívül (mely a Kandó Kálmán utcában és az arról leágazó kiszolgáló utcákban van) a többi nyomvonalas elem mind a vizsgált terület északi részét érinti, hozzávetőlegesen kelet-nyugati irányban. A meglévő 400 kV-os légvezeték a tervezési területet északról határolja.

A vizsgált területen belül a szabályozási tervlap csak egy régészeti lelőhelyet jelöl, melynek megjelenítése az akkori adatszolgáltatásoknak megfelelően történt.

A vizsgált és a tervezési területet határoló (0212/1) hrsz.-ú csatorna (Duna-Tisza-csatorna) területe az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területébe tartozik.

A tervezési terület 7844 hrsz.-ú telkének csatornával határos részén „természetközeli állapotban megtartandó terület” kötelező érvényű szabályozó, míg a telek többi részén „magasraktár elhelyezésére meghatározott terület” szabályozó került meghatározásra. A tervlap tervezett belterületbe vonást jelöl a telek egy része kapcsán, mely a jelenlegi településrendezési eszközök hatályba lépése óta megtörtént.

A tervezési terület 7833 hrsz.-ú telkén „meglévő magánút” tájékoztató elem került jelölésre, mely a KÖU-3 övezetbe tartozó Csonka János utca folytatása.

A DÉSZ vonatkozó Gipe-4, Gipe-ip és Gipe-ip-2 jelű építési övezeteire vonatkozó előírásai:

*„14. § (1) A település igazgatási területén hulladékgazdálkodási tevékenység a K-h, G, Gksz, Gipe és Gip övezetekben folytatható.*

*(...)*

*37.§ (7) Konténer, mobilház, lakókocsi kizárólag kiszolgáló rendeltetesként abban az építési övezetben, övezetben telepíthető, ahol azt a 4. melléklet lehetővé teszi, és ha van a telken fő rendeltetésű épület, ebben az esetben telkenként*

*a) a b) eset kivételével legfeljebb egy kiszolgáló rendeltetés alakítható ki, legfeljebb egy darabszámmal, építési helyen belül,*

*b) Gipe, Gip, Gksz, G építési övezetekben legfeljebb egy kiszolgáló rendeltetés alakítható ki, összeépítve több darabszámmal is építési helyen belül.*

*(...)*

*48. § (1) A gazdasági területek – Szabályozási Tervben is jelölt – építési övezetei:*

*a) az általános gazdasági területek építési övezetei (G),*

*b) a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetei (Gksz),*

*c) az egyéb ipari gazdasági területek építési övezetei (Gipe), és*

*d) az ipari gazdasági területek építési övezetei (Gip).*

*(2) A gazdasági területen az épületnek nem minősülő technológiai építmény illetve sajátos építmény legmagasabb pontja az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékét nem haladhatja meg, kivéve a (3) bekezdésben foglaltakat.*

*(3) Amennyiben az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét*

*a) a Gipe és Gip építési övezetekben a gazdasági tevékenység rendeltetésszerű használatát biztosító technológiai épület – településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával – legfeljebb másfélszeresen haladhatja meg,*

*b) a Gksz építési övezetekben ...*

*(4) Ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, a gazdasági területek építési övezeteiben*

*a) több épület elhelyezhető,*

*b) amennyiben az építési telek lakóövezetbe sorolt telekkel vagy országos jelentőségű védett természeti területtel, NATURA 2000 területtel vagy az ökológiai hálózat területeivel érintett területtel határos, a lakóövezet menti telekhatáron – a kialakult beépítés és az építési hely figyelembevételével – telken belül minimum 5,0 m szélességben a településképi rendeletben meghatározott módon zöldfelületi sávot kell kialakítani,*

- c) a mélyfekvésű területeket – melyek a telephelyek belső csapadékvíz szikkasztására is alkalmasak lehetnek – lehetőség szerint fásítottan kell megtartani, kialakítani,  
 d) a csapadékvíz kezelését és elvezetését, szikkasztását telken belül kell megoldani.  
 (5) A gazdasági területek építési övezeteiben végzett építési tevékenységhez kapcsolódó építészeti-műszaki dokumentáció része a tereprendezési terv.  
 (6) Ahol a 4. melléklet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára legfeljebb a 4. mellékletben meghatározott számú lakás helyezhető el, amennyiben a telken az építési övezet szerinti fő rendeltetésű épület már megépült, vagy építése a lakó rendeltetés megvalósításával együtt tervezett.  
 (...)

53. § (1) Az egyéb ipari terület (Gipe) olyan gazdasági célú ipari és egyéb gazdasági rendeltetésű építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el.

(2) A Gipe területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a Gipe-1, Gipe-2, Gipe-3, Gipe-4, Gipe-5, Gipe-6, Gipe-7, Gipe-8, Gipe-w, Gipe-ip, Gipe-vi és Gipe-r jelű építési övezetek.

(3) A Gipe építési övezeteiben kiszolgáló épületként elhelyezhető:

- a) személygépjármű tároló,  
 b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.  
 (...)

54. § (1) A Gipe-1, Gipe-2 építési övezetben...

(2) A Gipe-4 építési övezetben

- a) a „természetközeli állapot megtartása” szabályozóval érintett területen az extenzív gyepgazdálkodást fenn kell tartani;  
 b) a „természetközeli állapot megtartása” szabályozóval érintett területen, a lehatárolással párhuzamosan 20 m szélességben többszintes növényállományt (két sorfa, köztük cserjesáv) kell telepíteni a tűzok és madárvédelmi gyepterületek zavarásmentessége érdekében. A növényfajok kiválasztásánál az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság szakvéleményét kell iránymutatónak tekinteni;  
 c) a legnagyobb épületmagasság értékét az övezet területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges technológiai építmény legfeljebb – településrendezési sajátos jogintézmény alkalmazásával – kétszeresével haladhatja meg,  
 d) magasraktár településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával elhelyezhető. A "magasraktár elhelyezésére meghatározott terület"-en a 4. mellékletben meghatározott kivételes érték alkalmazható;  
 e) a d) pont szerinti magasraktár az építési helyen belül helyezhető el, az épület építési helyen belüli telepítési helyét a településképi rendeletben foglalt követelmények alapján kell meghatározni.  
 (...)

56. § A Gipe-ip egyéb ipari terület az ipari park kiemelt fejlesztési terület elnevezésű építési övezet gazdasági tevékenységi célú és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.”

A **DÉSZ 3. melléklet**: A DÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paraméterek című melléklete tartalmazza a tervezési terület által érintett építési övezetek telekalakítására és beépíthetőségére vonatkozó szabályozási paramétereket.

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J		K	L	M	N
										Az építési övezetben					
2.	Építési övezet jele	A kialakítható építési telkek			a beépítési mód	előkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	a beépítési magasság		a szaniterületi mutató	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművesítés mértéke	a beépítési paraméterhez kapcsolódó egyedi/kivételes követelmény	
		legkisebb területe	legkisebb telek-szélessége	legkisebb telek-mélysége					legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke					
3.					oldalkert										
4.					hátóker										
5.		(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	növendítés	(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		
10.	<b>Gipe-4</b>	2.000	80	-	SZ	10,0 9,0 5,0	50	50	-	18,0	40 <sup>11</sup>	-	25	hiányos <sup>1</sup>	E1: 54. § (2)

16.	Gipe-ip	2.000	30	-	SZ	10,0 9 5,0	40	50	-	18,0	-	25	részleges	-
17.	Gipe-ip-2	2.000	30	-	SZ	10,0 9 5,0	50	50	-	18,0	-	25	részleges	-

§ : DÉSZ előírás szerint

- : nincs meghatározott szabályozó

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

**X** - elhelyezhető rendeltetés a DÉSZ együttes figyelembevételével

**X<sub>F</sub>** - feltétellel elhelyezhető rendeltetés, a DÉSZ szerint (pl. településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával létesíthető rendeltetés)

- - tiltott rendeltetés

A DÉSZ 4.2.2. Gazdasági területek, különleges területek táblázata alapján az érintett építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények és egyéb építmények:

1.		GAZDASÁGI TERÜLETEK	
		Gipe-4	Gipe-ip, Gipe-ip-2
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	X
13.	Óvoda, bölcsőde	-	-
14.	nevelési	-	-
15.	oktatási	-	-
16.	kulturális	-	-
17.	Közösségi szórakoztató	-	-
18.	kereskedelmi	X	X
19.	szolgáltatói	X	X
20.	vendéglátó	-	-
21.	Szállás jellegű (szálláshely szolgáltató)	-	-
22.	diákszállás	-	-
23.	munkásszállás	-	-
24.	üdülő	-	-
25.	kemping	-	-
26.	sport	X <sub>F</sub>	X
27.	Nem zavaró hatású gazdasági	X	X
28.	Nem zavaró hatású ipari	X	X

29.	Nem zavaró hatású kisipari	X	X
30.	Zavaró hatású ipari, kisipari	-	-
31.	Zavaró hatású gazdasági	X	X
32.	Raktár, tárolás	X	X
33.	Mező- és erdőgazdasági és kapcsolódó üzemi	X	-
34.	Állattartási és állattenyésztési	-	-
35.	Mezőgazdasági termék feldolgozási	-	-
36.	üzemanyagtöltő	X <sub>F</sub>	-
37.	Településgazdálkodási, településüzemeltetési	X	-
38.	Közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X
39.	Pihenést, testedzést szolgáló	-	-
40.	rekreációs	-	-
41.	Kiszolgáló épület	X	X
42.	Különösen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységek	-	-
43.	Bányászati célú	-	-
44.	Honvédelmi és katonai célú	-	-
45.	lőtér	-	-
46.	Melléképítmények:		
47.	Közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X
48.	Közműpótló műtárgy	X	X
49.	Hulladékgyűjtő edénytároló	X	X
50.	Épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	X	-
51.	Kerti építmény	X	X
52.	Húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	-	-
53.	Állatól, állatkifutó	-	-
54.	trágyatároló	-	-
55.	komposztáló	-	-
56.	siló	X	-
57.	Ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló	X	X
58.	Építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X	X
59.	Közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények	-	X
60.	Bányászati célú	-	-
61.	Honvédelmi és katonai célú	-	-
62.	lőtér	-	-
63.	Egyéb építmények:		
64.	3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs	X	X
65.	lakókocsi	-	-
66.	Egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	-	-
67.	Napkollektor, napelem	X	X
68.	Konténer és más mobilház	X	-

A **DÉSZ 4.3.** Az ipari park, ipari területek területére vonatkozó egyedi rendeltetési követelmények **melléklete** meghatározza a településrendezési szerződés jogintézmény alkalmazásával végezhető tevékenységeket és a működő kiszolgáló rendeltetéseket, valamint meghatározza a nem végezhető tevékenységeket és a működtetéshez kiszolgálásra nem megvalósítható rendeltetéseket, melyet figyelembe kell venni a fejlesztéssel érintett terület vonatkozásában is.

A **DÉSZ**-ben alkalmazott Gipe-4, Gipe-ip és Gipe-ip-2 jelű építési övezetek épületszám (É), önálló rendeltetési egység szám (R) és lakásszám (L) meghatározása a **4.5 melléklet** alapján:

- a telekre az összes megengedett rendeltetési egységből a telkenként megengedett legnagyobb lakásszám (lefelé kerekített egész szám)
  - o Gipe építési övezetekben: 1 L (szolgálati)

(Megj.: A DÉSZ 4.2.2. táblázata szerint a Gipe-4 és Gipe-ip jelű építési övezetekben lakó rendeltetés nem létesíthető. Az ellentmondás a folyamatban lévő településrendezési eszközök módosításával kerül korrigálásra.)

A **DÉSZ 5. melléklete** az állattartó építmény, építményrész elhelyezésének szabályait tartalmazza. Az érintett építési övezetekben állattartással kapcsolatos építmények elhelyezése nem megengedett.

A **DÉSZ 6. melléklet**: Közművesítési zónák területei alapján a vizsgált terület nagy része közművesítési zónába, kisebb része az átmeneti zónába, míg **a tervezési terület egésze az átmeneti zónába tartozik**. A zónák tekintetében a DÉSZ 23.§-a tartalmazza a szennyvízelvezetés kapcsán az előírásokat:

„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 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;

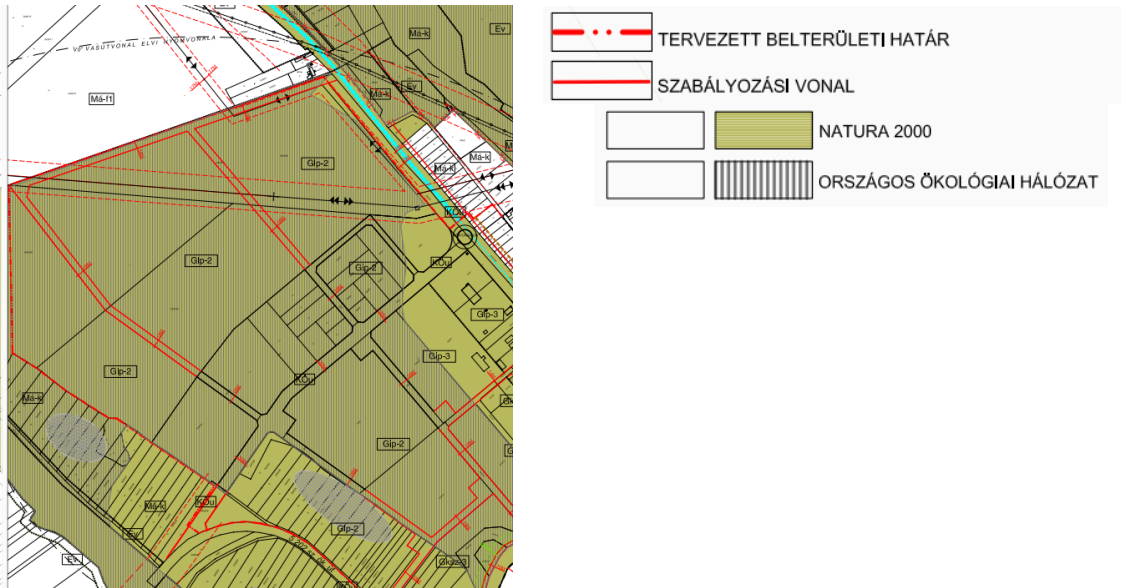
b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesített szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, amennyiben az ab) pontban foglalt követelmények teljesülnek.

(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.”

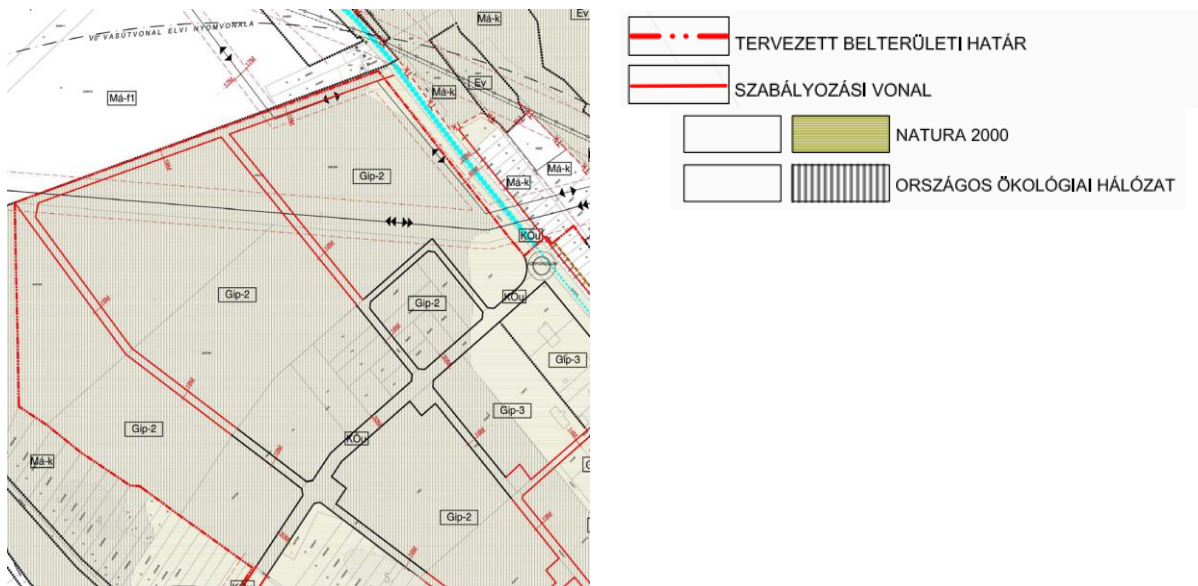
## 1.5.2. A KORÁBBAN HATÁLYBAN LÉVŐ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGÁLLAPÍTÁSAI

Dabas Város jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközei előtt hatályban lévő belterületi szabályozási tervét a Pestterv Kft. készítette, amelyet a Kt. a **24/2006. (VI. 22.) önk. rendelettel fogadott el és 2006. július 1-én lépett hatályba.** Az SZT-1/a rajzszerű tervlap szerint az érintett a tervezési területen, az akkori 0437/55-58 hrsz.-ú telkek esetében, a gazdasági terület feltárására 18 méteres szabályozási szélességű közlekedési területeket határozott meg. A területet Natura 2000 és országos ökológiai hálózat övezetében tüntette fel.



SZT-1/a rajzszerű tervlaprészlet (24/2006. (VI. 22.) Kt. rendelet)

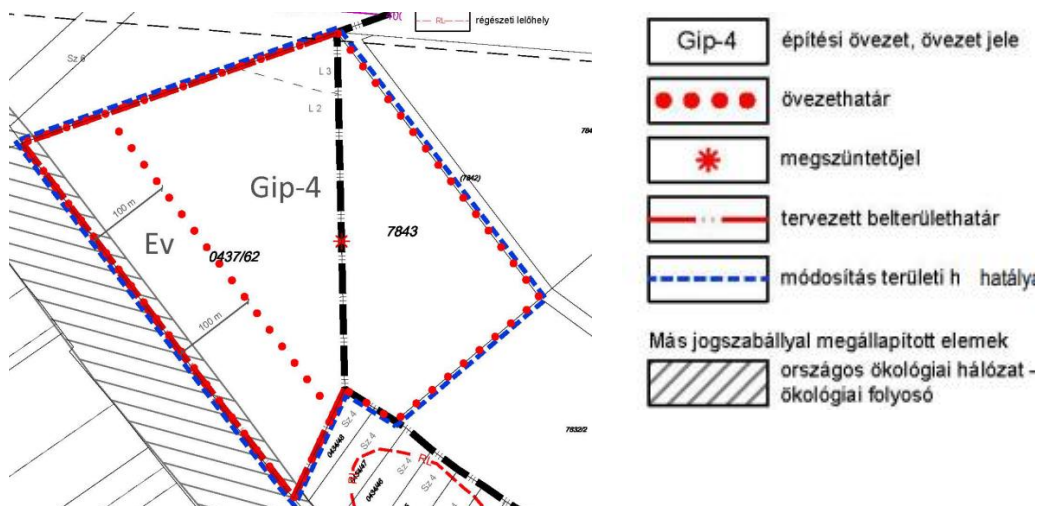
A 2006 évi szabályozási tervet a **21/2008. (V. 20.) Ök. rendelet módosította**, amelynek SZT-2a jelű szabályozási tervlapja a tervezési területet, az akkori 0437/55-58 hrsz.-ú telkek esetében változatlanul jelenítette meg.



SZT-2a rajzszerű tervlaprészlet (21/2008. (V. 20.) Ök. rendelet)

Fentieket követően - részben a Megbízó kérelme alapján - a tervezési terület egy részterületét érintően a **16/2021. (V. 25.) önk. rendelet módosította**, melynek során az Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület helyett Gip jelű ipari gazdasági terület területfelhasználás és Ev jelű védelmi erdőterület, valamint Gip-4 jelű építési övezet és Ev jelű övezet került meghatározásra az akkori 0437/62 hrsz.-ú telek részterületén a belterületbe vonás szándékának jelölésével. A tervlap az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét, már pontosítva ábrázolta.

A szabályozási terv a 7843 és 7842 hrsz.-ú telkek telekhatárán a **megvalósult szabályozási vonal helyett már övezethatárt jelöl.** (A szakma akkori szabályai alapján a telekalakítással megvalósult szabályozási vonalat már nem kellett jelölni, a szabályozási vonal helyett így övezethatár került meghatározásra.)



módosított szabályozási tervlap (16/2021. (V. 25.) önk. rendelet)

Az önkormányzat és a telek tulajdonosa között településrendezési szerződés előkészítése történt a 7842 ( új 7842 és 7834/2 hrsz.-ú telkek) és 7833 hrsz.-ú út önkormányzati tulajdonba adására vonatkozóan, amely szerződés aláírásra is került, de a jogi folyamat nem került lezárásra. Az Önkormányzat a szóban forgó telkeket önkormányzati tulajdonú közhasználatra megnyitott magánútként kívánta hasznosítani, nem közterületként.

A szabályozási tervben tehát a 7842 hrsz.-ú telket érintően a szabályozási vonal már törlésre került.

Dabas Város a magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények szerint új helyi építési szabályzatának kidolgozása, a település teljes közigazgatási területét érintően, 2020-ban kezdődött meg és a 35/2022. (XI. 3.) sz. Kt. rendelettel került elfogadásra. A módosítási szándékokat alapvetően a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott követelmények tették szükségessé (Mtrvt. és Étv. illetve a végrehajtási rendeletei), emellett a tervekben az önkormányzati és tulajdonosi kezdeményezések szerinti módosítások átvezetése is történt. A tervezési területet alapvetően 3 változtatási szándék érintette:

1. A terület belső úthálózata felülvizsgálatra került:
  - az Étv. 2021. XXXIX. törvény 29. -ával beiktatott 60. § (15) bekezdése alapján meg az új HÉSZ kidolgozása során a szabályozási vonalak teljes körű felülvizsgálatát el kellett végezni, az alábbi előírás szerint:  
„60. § (15) bekezdés: A törvénynek a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvénnyel megállapított 27. § (2) bekezdését a 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell azzal, hogy a szabályozási vonal felülvizsgálatát az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2024. január 1-ig el kell végezni.”  
Az Étv. előírásai (többek között 24. § (3) bekezdés, 27. § (11) bekezdés, 60. § (15) bekezdés, alapján a településen közigazgatási területén belül, ahol a szabályozási vonalak

telekalakítással megvalósultak ott a szabályozási vonalak törlésre kerültek. Azokban az esetekben, ahol a megvalósult szabályozási vonalak nem közterületként alakultak ki és településrendezési szerződés sem állt rendelkezésre vagy nem volt előkészítés alatt az utak nem közterületként kerültek meghatározásra, nem KÖU övezetben.

„24. § (3) A szabályozási vonal szerinti telekalakítást legkésőbb a kiszolgáló út megépítésével egyidejűleg kell elvégezni.”

„27. § (11) A kiszolgáló út célját szolgáló szabályozási vonallal érintett építési telek a lakó vagy üdülő rendeltetéssel érintett építésügyi hatósági eljárások és a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentések tekintetében rendezettnek minősül. Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a kiszolgáló út céljára szolgáló terület rész az építési telek telekméretébe nem számítható be. A szabályozási vonal településrendezési szempontból a kiszolgáló út kötelező telekhatárának minősül. Ha a szabályozási vonallal érintett telek kiszolgáló út céljára meghatározott részén közút kerül kialakításra, amennyiben településrendezési szerződésben a felek másként nem állapodnak meg, a kisajátítás szabályait alkalmazni kell.”

2. Módosítások történtek, azon építési övezetek tekintetében, amelyek beépítése közép és hosszú távon nem volt várható.
3. Néhány esetben módosultak a közlekedési területek (utak) szerepkör szerinti besorolásai is (pl. a helyi gyűjtőút besorolások) és az akkor hatályos terv szerinti útszabályozások kis mértékben pontosításra kerültek az önkormányzati igényeknek megfelelően. Ennek keretén belül a tömbbelsőik feltárására telekalakítási javaslatok készültek – nem kötelező szabályozókkal, a konkrét megosztási megállapodásokkal nem rendelkező területekre. A konkrétfejlesztésekhez kapcsolódó közlekedési feltárások kerültek szabályzásra: a hatályos terv szerint rögzített és befogadott útszabályozások kerültek megjelenítésre szabályozási vonallal.<sup>1</sup>

A területen belül a telekalakítások egy része megvalósult, kialakultak a hatályos településrendezési eszközökben is szereplő 7833, 7842, 7835, 7838 és 7839 hrsz.-ú telkek.

A 2022-ben elfogadásra került településrendezési eszközökhöz felhasznált alaptérkép (állami alapadat) szerint a 7833, 7835, 7838, 7839 és 7842 hrsz.-ú telkek adatai az alábbiak voltak:

HRSZ.	FEKVÉS	FÖLDRÉSZLET TÍPUSA	TULAJDON	KIVETT MEGNEVEZÉS
7833	belterület	belterületi közterület földrészlet	gazdasági társaságok területe	út
7835	belterület	belterületi közterület földrészlet	gazdasági társaságok területe	út
7838	belterület	belterületi közterület földrészlet	természetes személy területe	út
7839	belterület	belterületi közterület földrészlet	gazdasági társaságok területe	út
7842	belterület	belterületi közterület földrészlet	gazdasági társaságok területe	út

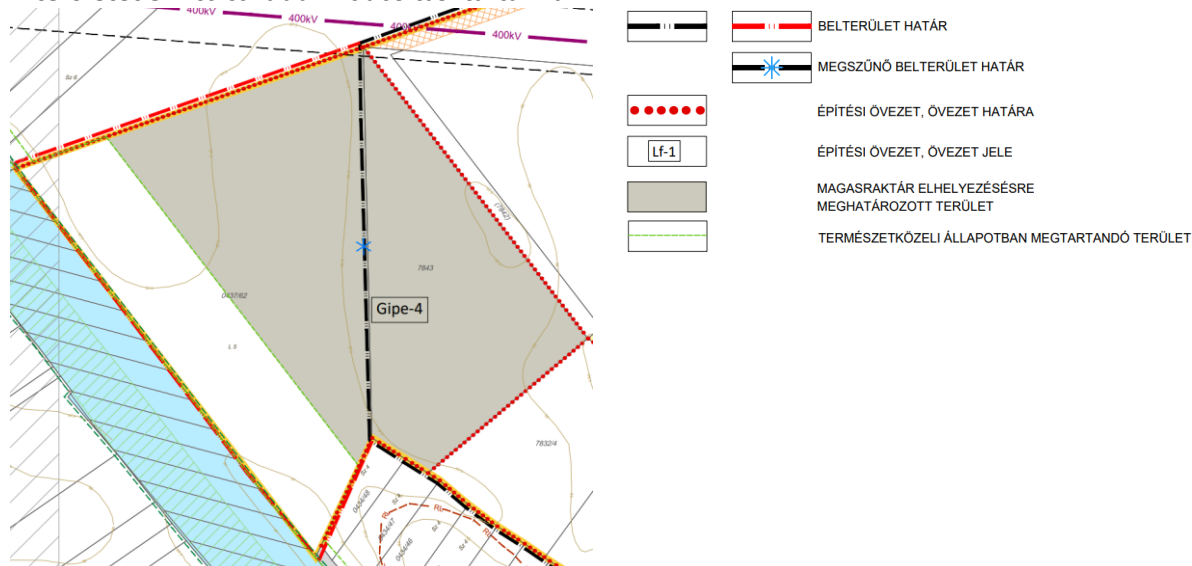
A szabályozási tervlapon a Sári Ipari Park megközelítése az 5-ös számú főút körforgalmából leágazó, önkormányzati tulajdonú (7525) hrsz-ú közút (Kandó Kálmán utca) felől biztosított, mely a Sári Ipari Parkjának belső, közlekedési feltáró fő tengelye.

A területet érintő korábbi szabályozási vonalak – a fentiek szerint - felülvizsgálatra kerültek és az Önkormányzat úgy határozott, hogy a kialakított „út” telkeket nem kívánja közterületként fenntartani, kisajátítani, így a Sári Ipari Park területén a korábban meghatározott és telekalakítással – nem közterületként, hanem magánútként megvalósult - szabályozási vonalak törlésre kerültek.

<sup>1</sup> Dabas új településrendezési eszközeihez készült alátámasztó javaslat Közlekedési javaslata – 80-81. old.

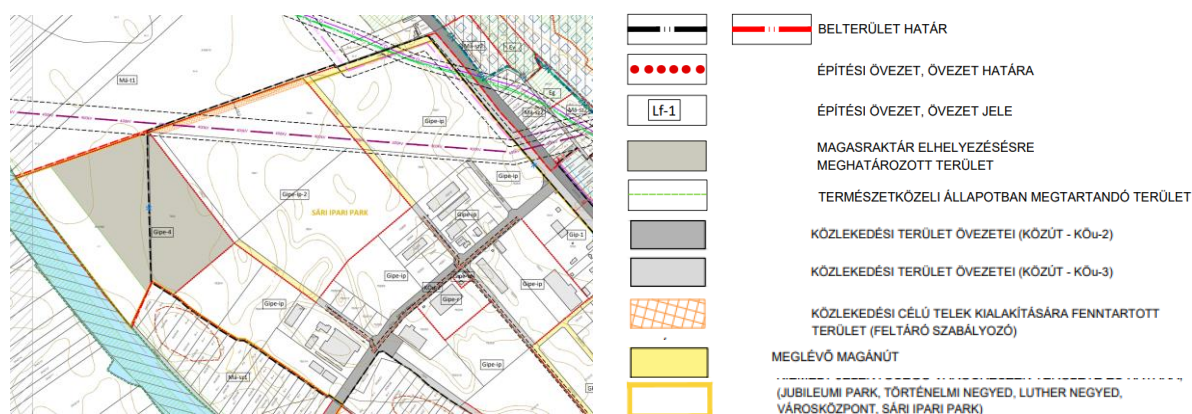
A gazdasági területek belső úthálózata kapcsán „meglévő magánút” és „közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület (feltáró szabályozó)” jelkulcsi elemek kerültek meghatározásra. A terület északi részén, a 7842 és a 7838 hrsz.-ú telkeket összekötő tervezett közlekedési terület helyett (szabályozási vonallal meghatározott tervezett KÖu jelű övezet) „közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület (feltáró szabályozó)” került meghatározásra. A 7833, 7835, 7838 és 7839 hrsz.-ú telek területe, mint „meglévő magánút” kerültek feltüntetésre.

A területet érintő további módosítási tartalmak:



SZT-7 jelű szabályozási tervlap részlete (35/2022. (XI. 3.) Kt. rendelet)

60. B14. G. A. Management Kft. kérelme (Sári Ipari Park) II. ütem: A módosítás során a 0437/62 hrsz.-ú telek teljes területére kiterjesztésre került a Gip-4 jelű építési övezet Ev jelű védelmi erdőterület övezet helyett. A Gipe-4 jelű építési övezeten belül pedig a tervezett erdőterület helyett „természetközeli állapotban megtartandó terület” szabályozó került feltüntetésre, biztosítva a korábbi módosítás során az államigazgatási szervek véleményeiben foglalt követelmények teljesülését.<sup>2</sup>



SZT-7 jelű szabályozási tervlap részlete (35/2022. (XI. 3.) Kt. rendelet)

61. B40. Suhajda Tamás kérelme (Sári Ipari Park): A módosítás során a Sári Ipari Park fejlesztés alatt álló telkeire (7834, 7836, 7837, 7841 és 7843 hrsz.-ú telkek) egy újonnan bevezetésre

<sup>2</sup> Dabas új településrendezési eszközeihez készült Változtatások részletes ismertetése – 164-166. old.

kerülő Gipe-ip jelű építési övezet került meghatározásra a hatályos beépítési magasság 18,0 méterre történő emelésével.<sup>3</sup> A terület vonatkozásában tulajdonosi kérelemre módosult a magánút jelölés. Fontos kiemelni, hogy a „magánút” felületi szabályozót a Szabályozási Terv Jelmagyarázata „Tájékoztató és Javasolt elemek”-ként határozza meg, mivel a HÉSZ a magánutak területének kijelölésére nem határozhat meg kötelező szabályozót.

### 1.5.3. A SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATÁRA VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOK BEMUTATÁSA

Dabas Város új településrendezési eszközei 2022-ben kerültek elfogadásra, melynek keretén belül Dabas Város Helyi Építési Szabályzata (DÉSZ) a 35/2022. (XI. 3.) sz. Kt. rendelettel került elfogadásra az akkor hatályban lévő

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK 2022.01.11. – 2023.03.29.),
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv. 2022.11.01. – 2022.12.31.) és
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (RTr. 2022.07.01. – 2022.12.31.)

előírásainak a figyelembevételével. Az elkészült rendelet szabályozásának célja kiemelten a valós területhasználatra is figyelemmel történő építészeti környezet megteremtése volt.

Ennek érdekében a szabályozási koncepciójának legfőbb elemei között szerepelt a tervezett szabályozási vonalak felülvizsgálata és a helyi adottságoknak megfelelő egyedi szabályozók bevezetése az alábbiak szerint:

- az Étv.-ben és a végrehajtási rendeleteiben a szabályozási vonal szabályozóval kapcsolatos követelmények figyelembevétele;
- a racionálisan nem megvalósítható tervezett szabályozási vonalak törlése;
- a tömbök feltárására – a helyi adottságokat figyelembe tartó – egyedi szabályozási megoldás meghatározása;
- a szerkezeti tervben alkalmazott ütemezett területfelhasználási rendszer figyelembe-vételével az átmeneti hasznosítási lehetőségek biztosítása;
- egyedi helyi sajátos jogintézmény bevezetése a tömbbelső feltárására; <sup>4</sup>

A fenti jogszabályok vonatkozó előírásai a „szabályozási vonal” jelkulcsi elem kapcsán:

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

*Étv. 13.§ (2) Valamennyi település helyi építési szabályzatának tartalmaznia kell legalább a következőket (a továbbiakban: minimális tartalmi követelmény):*

*a) az építési övezet és az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal ingatlan-nyilvántartási alaptérképen alapuló térképi megjelenítését;*

*(...)*

*24.§ (3) A szabályozási vonal szerinti telekalakítást legkésőbb a kiszolgáló út megépítésével egyidejűleg kell elvégezni.*

*(...)*

<sup>3</sup> Dabas új településrendezési eszközeihez készült Változtatások részletes ismertetése – 228-231. old.

<sup>4</sup> Dabas új településrendezési eszközeihez készült alátámasztó javaslat Szabályozási koncepció – 91. old.

**27.§ (1) Ha a helyi építési szabályzat szerint – a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében – kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételeivel indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és megyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.**

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

(...)

**(11) A kiszolgáló út célját szolgáló szabályozási vonallal érintett építési telek a lakó vagy üdülő rendeltetéssel érintett építésügyi hatósági eljárások és a 33/A.§ szerinti egyszerű bejelentések tekintetében rendezettnek minősül. Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a kiszolgáló út céljára szolgáló terület rész az építési telek telekméretébe nem számítható be. A szabályozási vonal településrendezési szempontból a kiszolgáló út kötelező telekhatárának minősül. Ha a szabályozási vonallal érintett telek kiszolgáló út céljára meghatározott részén közút kerül kialakításra, amennyiben településrendezési szerződésben a felek másként nem állapodnak meg, a kisajátítás szabályait alkalmazni kell.**

A fenti önkormányzati kötelezettségnek eleget téve a 2022 évi új helyi építési szabályzat elfogadásával megtörtént a korábban meghatározott szabályozási elemek – jogszabály szerinti – felülvizsgálata, ennek eredményeképpen a jogszabályi előírásokkal összhangban, a településrendezési szerződések megléte vagy hiánya figyelembevételével a tervezési terület vonatkozásában a szabályozási vonalak törlésre kerültek.

#### **1.5.4. HATÁLYBAN LÉVŐ TELEKALKITÁSI ÉS ÉPÍTÉSI TILALOM**

Dabas Város Önkormányzata 2024. novemberében telekalakítási és építési tilalmat rendelt el a Dabas egyes területre vonatkozó telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről szóló 26/2024. (XI. 25.) önk. rendelettel az alábbiak szerint:

„1. § A rendelet hatálya Dabas 7843/2, 7842, 7833 helyrajzi számú ingatlanokra terjed ki.

2. § Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. §-ban meghatározott terület részre – a terület részre vonatkozó helyi építési szabályzat módosításának időszakára – az ingatlanok megközelítésének biztosítása érdekében - telekalakítási és építési tilalmat rendel el.

3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott, az 1. §-ban meghatározott ingatlanokra vonatkozó Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 35/2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet hatályba lépésének napján hatályát veszti.”

2024. november 26-ától kezdődően a 7843/2, 7842 és 7833 hrsz-ú telkeket érintő telekalakítási és építési tilalom a folyamatban lévő helyi építési szabályzat módosításának időszakára szól az érintett telkek megközelítésének biztosítása érdekében.

A 26/2024. (XI. 25.) önk. rendelet a 35/2022. (XI. 3.) önk. rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet hatályba lépésének napján veszti hatályát.

## 1.5.5. A TERVEZÉSI TERÜLETRE MEGHATÁROZOTT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK VIZSGÁLATA A HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI TEVÉKENYSÉG VONATKOZÁSÁBAN

### **A 2012. ÉVI CLXXXV. TÖRVÉNY MEGÁLLAPÍTÁSAI**

A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény kimondja, hogy

„26d. **hulladékgazdálkodási tevékenység:** a hulladékgazdálkodás körébe tartozó tevékenységek összessége, amely az állami hulladékgazdálkodási közfeladat ellátásán túl magában foglalja a települési önkormányzatok által végzett hulladékgazdálkodási közfeladatok ellátását, valamint az egyéb gazdálkodó szervezetek által végzett hulladékgazdálkodási műveletek biztosítását is;”

A törvény felsorolja a hulladékgazdálkodási tevékenységeket, melyek az alábbiak:

- a hulladék gyűjtése;
- a hulladék kereskedelme, közvetítése, szállítása;
- a hulladék hasznosítása;
- a hulladék ártalmatlanítása;
- a hulladék behozatala, kivitele és átszállítása.

A törvény alapján gyűjtésnek és tárolásnak minősül:

„17. gyűjtés: a hulladék összegyűjtése hulladékkezelő létesítménybe történő elszállítás céljából; a gyűjtés magában foglalja a hulladék előzetes válogatását és előzetes tárolását is;  
(...)”

42. tárolás: a hulladéknak a gyűjtő, a kereskedő, illetve a hulladékkezelő telephelyén történő, valamint telephelyén kívüli átvételét, összegyűjtését, majd telephelyre történő szállítását követő ideiglenes elhelyezése a további hulladékgazdálkodási tevékenységek elvégzése érdekében, kivéve a hulladékkezelő létesítményben képződött hulladék ugyanazon hulladékkezelő létesítményben történő elhelyezését, valamint a hulladékgazdálkodással kapcsolatos ártalmatlanítási és hasznosítási műveletek felsorolásáról szóló miniszteri rendelet szerinti D12 ártalmatlanítási műveletet;”

A hulladékgyűjtés részletes szabályait a törvény 12.§-a tartalmazza és a törvény azt is kimondja, hogy a korábban felsorolt hulladékgazdálkodási tevékenységek engedély kötelesek:

62. § (1) **Hulladékgazdálkodási tevékenység – e törvényben, valamint kormányrendeletben meghatározott kivétellel – a hulladékgazdálkodási hatóság által kiadott hulladékgazdálkodási engedély vagy nyilvántartásba vétel alapján végezhető.**

(2)

(3) A hulladékgazdálkodási engedély, valamint a nyilvántartásba vétel iránti kérelmet a hulladékgazdálkodási hatóságnál kell előterjeszteni a hulladékgazdálkodási tevékenységek nyilvántartásba vételéről, valamint hatósági engedélyezéséről szóló kormányrendeletben meghatározott tartalommal.”

A hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről a 20/2006. (IV. 5.) KvVM rendelet fogalmazza meg az előírásokat.

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed:

- a) \* a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (a továbbiakban: Ht.) hatálya alá tartozó, lerakással ártalmatlanítható hulladéokra,
- b) \* a hulladék lerakására, valamint a hulladéklerakó létesítésével, üzemeltetésével, rekultivációjával és utógondozásával kapcsolatos tevékenységre, valamint ezek engedélyezésére,
- c) a műszaki védelem nélkül létesített hulladéklerakó felülvizsgálatára, üzemeltetésére, rekultivációjára.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki:

- a) iszap (beleértve a szennyvíziszap külön jogszabály \* szerinti mezőgazdasági felhasználását, a kotrási műveletből származó iszapot és egyéb iszapokat) talajon történő szétterítésére;

- b) a tereprendezésre vagy építési célokra alkalmas inert hulladéknak hulladéklerakóban történő hasznosítására;
- c) a külön jogszabály \* szerinti nem veszélyes kotrási iszap vízparti elhelyezésére, amennyiben az iszapot abból a mederből emelték ki, amelynek parti sávjában elhelyezik, továbbá nem veszélyes iszap felszíni vízbe történő elhelyezésére;
- d) az ásványi nyersanyag kutatása, kitermelése, tárolása és feldolgozása során keletkező hulladék elhelyezésére, amennyiben jogszabály eltérően rendelkezik.

**A hulladéklerakó telekhatára és összefüggő lakóterület, lakóépület, valamint más, védendő területek, létesítmények között a védőtávolság nem lehet kevesebb nem veszélyes hulladék lerakására szolgáló hulladéklerakó esetén mint 500 m. (3. § (4) bekezdés)**

„3.§ (4) A hulladéklerakó telekhatára és összefüggő lakóterület, lakóépület, valamint más, védendő területek, létesítmények között a védőtávolságot a környezetvédelmi hatóság állapítja meg, amely – ha egyéb jogszabály eltérően nem rendelkezik, akkor – nem lehet kevesebb, mint:

- a) veszélyes hulladék lerakására szolgáló hulladéklerakó esetén: 1000 m,
- b) nem veszélyes hulladék lerakására szolgáló hulladéklerakó esetén: 500 m,
- c) inert hulladék lerakására szolgáló hulladéklerakó esetén: 300 m.”

A kibocsátási határérték, valamint a levegővédelmi követelmények megállapítása a környezetvédelmi hatóság egyedi eljárása lefolytatása keretén belül kerül meghatározásra az elérhető legjobb technika és a levegőterhelést okozó forrásokra, tevékenységekre, technológiákra és létesítményekre vonatkozó jogszabályi meghatározások alapján.

A levegővédelemre vonatkozó követelményeket a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Kormányrendelet, a levegőterheltségi szint határértékeit, továbbá a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2011. (I.14.) VM rendelet taglalja.

A Kormányrendelet által, a levegővédelemre vonatkozó követelményeket a 3. § értelmében érvényesíteni kell az országos és regionális környezetvédelmi, illetve a társadalmi, gazdasági programok, tervek, a területfejlesztési, terület- és településrendezési tervek, településfejlesztési koncepció kidolgozása során, valamint a helyi önkormányzatok környezetvédelmi programjaiban, a gazdálkodó szervezetek terveiben, valamint a műszaki tervezés esetén.

Tilos a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése miatt fellépő levegőterhelés, a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő légszennyezettséget okozó terhelése.

**Levegővédelmi követelmények alkalmazása szükséges új légszennyező forrás létesítésekor és a már meglévő forrás működése esetén is. A levegővédelmi követelmények teljesülését a légszennyező forrás üzemeltetése folyamán a hatásterületen szükséges biztosítani.**

A bűzkibocsátásról való rendelkezést a 4/2011. (I.14.) VM rendelet 5. §-a tartalmazza, melynek értelmében a bűz kibocsátásával járó környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek, valamint létesítmények esetén a **bűzterhelőt védelmi övezet kialakítása terheli.**

A védelmi övezet nagyságát a legnagyobb teljesítmény-kihasználás és kedvezőtlen terjedési viszonyok mellett a domborzat, a védőelemek és a védendő építmények figyelembe vételével a légszennyező forrás határától számított, legalább 300, legfeljebb 1000 méter távolságban lehatárolt területben határozza meg. **Bűz szempontjából, levegőtisztaság szempontjából a területi környezetvédelmi hatóság a védelmi övezet kijelölése során az előírt 300 méternél kisebb távolságot is meghatározhat, amennyiben a hatásterület és valamennyi levegővédelmi követelmény teljesül.**

A védelmi övezetet úgy kell kijelölni, hogy abban nem lehet lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a más működő légszennyező források működésével összefüggő építményt.

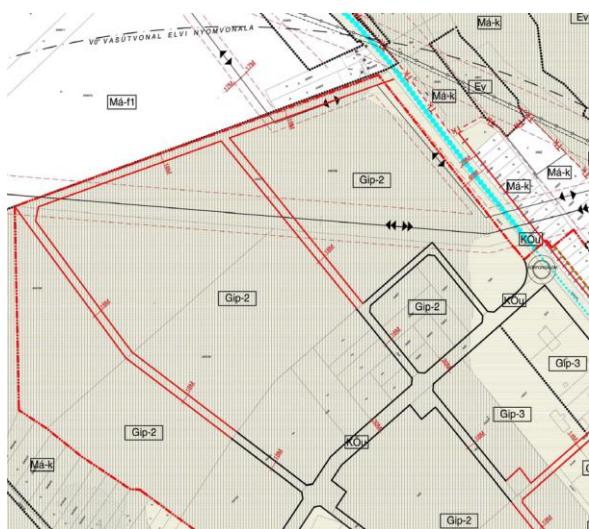
A védelmi övezet kialakításával és fenntartásával kapcsolatos költségek a bűzterhelőt terhelik. A tervezett létesítmény bűzterhelését, valamint az ebből fakadó levegővédelmi hatásterületet külön eljárás során szükséges vizsgálni, amennyiben a tevékenység engedélyezése az egységes

környezethasználati eljárásban történik. Ez esetben a védendő ingatlanok irányába védő fásítással, erdőtelepítéssel javasolt biztosítani a hatás csillapítását. Itt azonban meg kell jegyezni, hogy a 2009-ig működő hulladéklerakó bűzproblémákat nem okozott a környező településeken.

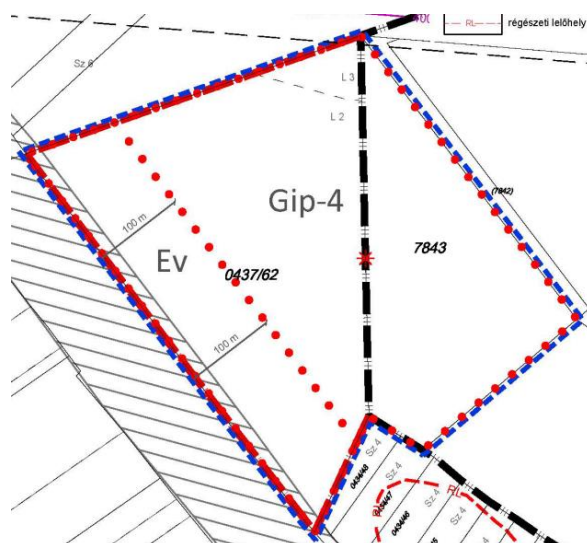
### **A KORÁBBAN HATÁLYBAN LÉVŐ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI**

A 2006-os szabályozási tervet a 21/2008. (V. 20.) Ök. rendelet módosította, amelynek SZT-2a jelű szabályozási tervlapja a tervezési területet, az akkori 0437/55-58 hrsz-ú telkek esetében Gip-2 jelű építési övezetben határozta meg.

A 2008-as módosítást követően a 16/2021. (V. 25.) önk. rendelettel elfogadott egy részterületet érintő módosítás az akkor 7843 és 0437/62 hrsz-ú telkek területét Gip-4 jelű építési övezetben határozta meg.



SZT-2a rajzszerű tervlaprészlet  
(21/2008. (V. 20.) Ök. rendelet)



módosított szabályozási tervlap  
(16/2021. (V. 25.) önk. rendelet)

A többször módosított 24/2006. (VI. 22.) önk. rendelet vonatkozó előírásai:

„3.§ (7) Az övezetek területén az OTÉK szerinti létesítményeket lehet elhelyezni.

(8) Az övezetekben, építési övezetekben és azokkal közvetlenül határosan csak olyan tevékenység engedélyezhető, amely az övezetre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket nem lépi túl.

(...)

20.§ (6) A fertőzés-robbanás vagy tűzveszélyes anyagok átmeneti tárolása az illetékes szakhatóságok engedélyével történhet.

(...)

26.§ (2) Az építési övezet területén elhelyezheti épületek:

a) a különösen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes) bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények kivételével mindenfajta, gazdasági (ipari, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó) tevékenységi célú épület,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de azok összes szintterülete telkenként nem haladhatja meg az összes építhető bruttó szintterület 5%-át,

c) igazgatási, egyéb irodaépület,

d) parkolóház, üzemanyagtöltő,

e) sportcélú építmény.

(...)

30/A.§ (2) Gip-4 építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) környezetre jelentős hatást gyakorló ipari;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) igazgatási, iroda;
- rendeltetést is tartalmazhat.”

A 2006-os rendelet hatálybalépésekor érvényes OTÉK előírások a következők:

**„Gazdasági terület**

18. § (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági terület lehet:

1. kereskedelmi, szolgáltató terület,
2. ipari terület.

**Kereskedelmi, szolgáltató terület**

19. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

1. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
3. igazgatási, egyéb irodaépület,
4. parkolóház, üzemanyagtöltő,
5. sportépítmény.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
2. egyéb közösségi szórakoztató épület.

**Ipari terület**

20. § (1) Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az ipari terület lehet:

1. **jelentős mértékű zavaró hatású terület,**
2. egyéb terület.

(3) **A jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.**

(4) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(5) Az ipari gazdasági területen – a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület kivételével – a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
2. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.”

Az OTÉK a jelentős mértékű zavaró hatású terület tekintetében, a környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenységek körét határozta meg, az övezetben elhelyezhetők azok a tevékenységek, illetve a tevékenységek végzéséhez szükséges építmények és egyéb létesítmények, amelyek esetében előzetes környezeti hatásvizsgálatot kell végezni (20/2001. (II. 11.) Korm. rendelet).

A fentiek alapján tehát a hatályos HÉSZ jóváhagyását megelőzően is elhelyezhetők voltak a szóban forgó rendeltetések az ipari park területén.

## **A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI**

Hulladékkezelő vagy hulladéklerakó tevékenységek a rendeltetésük okán jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre. Ezt figyelembe véve a hatályos településrendezési eszközök külön területfelhasználást és építési övezetet határoz meg azon területek tekintetében, ahol a fő rendeltetési kör hulladékgazdálkodási célú, ez a K-h jelű különleges beépítésre szánt hulladéklerakó terület területfelhasználás és K-h jelű különleges beépítésre szánt hulladéklerakó terület építési övezet. A terület 1000 méteres körzetében enyhe szaghatásra kell számítani, mely védő övezetet a településrendezési eszközök rögzítenek.

A településszerkezeti terv a gazdasági területeket a rendeltetésük szerint 3 kategóriába sorolja, melyeket a helyi építési szabályzat tovább differenciál:

- G jelű általános gazdasági területek: a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgáló terület.
- Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek: elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- Gip jelű ipari gazdasági területek, mely lehet
  - a környezetre jelentős hatást gyakorló terület: a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
  - egyéb ipari terület: elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

A fent felsorolt területfelhasználási egységeken belül a G jelű általános gazdasági területek, Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területek és a Gip jelű ipari gazdasági területek építési övezeteiben az azokra vonatkozó egyedi előírások betartása mellett, a hulladékgazdálkodási tevékenység létesítése is megengedett.

**A tervezési területen meghatározott Gipe-ip jelű építési övezet, több telket is érintően, de csak Sári Ipari Park területén került kijelölésre, továbbá a Gipe-ip-2 jelű építési övezet egyedül a tervezési területen és közvetlen mellette a 7834, 7840 és 7841 hrsz.-ú telkek területére került meghatározásra.**

A következőkben a hatályos DÉSZ vonatkozó előírásai olvashatók:

***„9. § (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat***

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,***
- b) kizárja a környezetkárosítást,***
- c) az övezetre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket nem lépi túl,***
- d) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.***

***(...)***

***12. § (1) Légszennyezést okozó, helyhez kötött létesítménynél a légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.***

***(2) A levegő védelme szempontjából légszennyező forrás úgy alakítható ki, hogy a szomszédos területek övezeti előírás szerinti felhasználását ne korlátozza.***

***(3) A településen a lakosságot zavaró bűzt kibocsájtó létesítmény nem helyezhető el, bűzt okozó tevékenység nem folytatható.***

***(...)***

**14. § (1) A település igazgatási területén hulladékgazdálkodási tevékenység a K-h, G, Gksz, Gipe és Gip övezetekben folytatható.**

**(2) Hulladékudvar kizárólag az (1) bekezdésben meghatározott építési övezetekben és az Má-sz1 övezeten belül a 0108/8 hrsz.-ú telken létesíthető.**

(...)

**38.§ (4) Az egyes építési övezetekben lévő építési telken**

a) az adott építési övezet használati céljával összefüggő, és az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetéseket, valamint azokat a rendeltetéseket, amelyek az építési övezetekben nem helyezhetők el, a 4. melléklet (4.1., 4.2. és 4.3. táblázatok) tartalmazza;

b) épület, önálló rendeltetési egység és lakó rendeltetés, melléképítmény a 4. mellékletben (4.5. táblázatban) foglalt követelmények szerint helyezhető el,

c) a 4. mellékletben meghatározottak szerint feltétellel elhelyezhető rendeltetés településrendezési szerződés jogintézmény alkalmazásával telepíthető,

**d) a DÉSZ-ben szabályozott rendeltetés olyan módon valósítható meg, hogy az a használat során a terület adott építési övezetnek megfelelő sajátos használatát ne korlátozza, vagy attól ne igényeljen védelmet, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfeleljen.**

(...)

**48. § (1) A gazdasági területek – Szabályozási Tervben is jelölt – építési övezetei:**

a) az általános gazdasági területek építési övezetei (G),

b) a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetei (Gksz),

c) az egyéb ipari gazdasági területek építési övezetei (Gipe), és

d) az ipari gazdasági területek építési övezetei (Gip).

(...)

**53. § (1) Az egyéb ipari terület (Gipe) olyan gazdasági célú ipari és egyéb gazdasági rendeltetésű építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.**

(...)

**(3) A Gipe építési övezeteiben kiszolgáló épületként elhelyezhető:**

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(...)

**56. § A Gipe-ip egyéb ipari terület az ipari park kiemelt fejlesztési terület elnevezésű építési övezet gazdasági tevékenységi célú és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.”**

## 2. A TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA

A 7844 hrsz.-ú tel. ek. tulajdonosa, Pappné Dr. Dégi Orsolya (a továbbiakban: Megbízó) Dabas, Sári Ipari Park területén a 7844 hrsz.-ú telek megközelítését biztosító úthálózat településrendezési eszközökben történő kijelölését és az érintett gazdasági építési övezet rendeltetési körének módosítását kérelmezte Dabas Város Önkormányzatától az alábbiak szerint:

- A dabasi ingatlan-nyilvántartásban belterület 7844 hrsz. alatt felvett területre vonatkozó településrendezési terv módosítása (mely szükség szerint tartalmazza a DABAS, 7844, 7843/1, 7843/4 (7842) 7843/2 7841, 7833, 7834 helyrajzi számú ingatlanok felülvizsgálatát is)  
A cél, hogy a 7844 hrsz alatt felvett ingatlan megközelítése a 2019-es szabályozási terv szerinti feltáró út nyomvonalon kötelező szabályozási elemmel rögzüljön.
- A településrendezési szerződés további célja az érintett összes ingatlanok megközelíthetősége és az úthálózat felülvizsgálata  
A cél, hogy az érintett összes helyrajzszámok vonatkozásban a hulladéklerakási tevékenység kerüljön megtiltásra minden fajta hulladék lerakása vonatkozásában.

A Sári Ipari Park gazdasági területének feltárására a 2022-ben elfogadott településrendezési eszközök előtt hatályban lévő szabályozási terv övezethatárral meghatározott KÖU jelű közlekedési terület övezetbe sorolt úthálózatot rögzített, megvalósult magánút területet érintően.

Az új településrendezési eszközök készítése során a megvalósult szabályozási vonalak törlésre kerültek, valamint a szabályozási vonalakkal meghatározott közlekedési területek felülvizsgálata is megtörtént. A szakma szabályai alapján a magánutak területei az építési övezet részévé váltak. Az ipari park területének közlekedési feltárását meghatározó szabályozási elemek a kialakult állapot figyelembevételével kerültek meghatározásra, az önkormányzati és a tulajdonosi szándékok figyelembevételével (önkormányzati és tulajdonosi kérelmek, valamint partnerségi egyeztetés keretén belül). Az alkalmazott szabályzók: „KÖU-2 vagy KÖU-3” övezet a közterületeket érintően, „magánút” tájékoztató elem a magánutakat érintően és „közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület (feltáró szabályozó).

A Sári Ipari Park területét feltáró úthálózat telkeinek egy része önkormányzati, egy része magántulajdonban van. Annak érdekében, hogy az ipari park összes telkének megközelítése és így a telkek beépíthetősége is biztosított legyen, a kérelem figyelembevételével a közlekedési feltárás szabályozásának a felülvizsgálata szükséges.

A kérelmező az Ipari Park területén elhelyezhető rendeltetési körök felülvizsgálatát is kérte, kiemelten a hulladékgazdálkodási tevékenység tekintetében.

A kérelem nem új fejlesztés meghatározására irányul, hanem a szabályozás felülvizsgálatára, így a következő fejezetben a szabályozási koncepció (javaslat) kerül bemutatásra.

### 3. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

#### 3.1. TERVEZÉSI TERÜLET BELSŐ ÚTHÁLÓZATÁNAK RENDEZÉSI JAVASLATA

A módosítási javaslat tekintetében:

- elsődleges rendezési cél a **7844 hrsz-ú telek és ezen telek telekfelosztásából kialakuló építési telkek, továbbá a 7843/3 hrsz-ú telek közlekedési kapcsolatának a biztosítása;**
- másodlagos rendezési cél az **ipari park területén a közlekedési és közműinfrastruktúra működésének a biztosítása,**
- távlati településrendezési cél a TSZT -ben kijelölt fejlesztési területek közlekedési kapcsolatának a biztosítása, a közlekedési kapcsolat elépítési lehetőségének a megakadályozásával, a megvalósítás ellehetetlenítésének a kizárásával,

az önkormányzati igények és szándékok, illetve a telekalakításra vonatkozó döntések maradéktalan figyelembevételével, az ipari park fenntartható fejlesztésének a biztosítása mellett.

A hatályos szabályozási terv a szóbeli tulajdonosi - önkormányzati megállapodások figyelembevételével került kidolgozásra. Az elmúlt időszak telekalakítási kezdeményezései ellehetetlenítik az ipari park fenntartható fejlődésének a biztosítását, a távlati fejlesztési területek akadálymentes akcióterületté alakítását, a közműhálózat tervek szerinti fenntartását, erre figyelemmel az ipari park infrastruktúra hálózatának fenntartására és fejlesztésére is figyelemmel a meglévő és tervezett közlekedési és közmű-infrastruktúrával érintett területekre a szabályozási tervben kötelező szabályzók meghatározása javasolt, az alábbiak szerint:

A rendezési célok elérése érdekében a telekalakítási döntések figyelembevételével a Csonka János utca folytatása majd a Bánki Donát utcával való összekötése javasolt, a korábban hatályos szabályozási tervben rögzítettek figyelembevételével.

#### **A 7833 HRSZ-Ú TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYZÁSI JAVASLAT:**

A hatályos településrendezési eszközök elfogadása óta a 7833 hrsz.-ú telek - művelési ága szerint kivett út - önkormányzati tulajdonba került. Ennek megfelelően a Helyi Építési Szabályzat (DÉSZ) módosítása során az út KÖU-3 jelű „az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek” övezetében történő meghatározása javasolt.

#### **A 7842 ÉS 7834/2 HRSZ-Ú TELKEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYZÁSI JAVASLAT:**

**A tervezett közlekedéshálózati fejlesztési szándék megalapozására az érintett 7842 és 7834/2 hrsz.-ú telkek vonatkozásában a DÉSZ módosítására több javaslat került meghatározásra.**

A telkeket érintő szabályozási előzmények rövid összefoglalója

- az új településrendezési eszközök elfogadása előtt a jelenlegi 7844 hrsz.-ú telek megközelítését szabályozási vonallal, illetve övezethatárral jelölt közlekedési övezet határozta meg;
- az új településrendezési eszközök készítése során a szabályozási vonalak a korábbi 7842 hrsz.-ú telek kialakításával törlésre kerültek és a tulajdonviszonyok, az akkori tulajdonosi és önkormányzati szándékok figyelembevételével a telek vonatkozásában közlekedési célú szabályozó nem került meghatározásra a tervezett telekalakítási szándékok és a folyamatban lévő településrendezési szerződés tartalmának figyelembevételével. Az Önkormányzat az

érintett telektulajdonosokkal való folyamatos együttműködésre figyelemmel nem tartotta indokoltnak kötelező szabályozók megállapítását.

- az előző pont okán a korábbi 7844 hrsz.-ú magántulajdonú telek megközelítésére a hatályos szabályozási terv a korábbi 7842 hrsz.-ú telek (jelenlegi 7842 és 7834/2 hrsz.) vonatkozásában nem határoz meg tervezett közlekedési területet, meglévő magánutat és közlekedés célú telek kialakítására fenntartott területet sem;
- a korábbi 7844 hrsz.-ú telek 2022-ben megosztásra került és a részterületéből alakultak a 7843/1-2 hrsz.-ú telkek, melyek közül a 7843/2 hrsz.-ú kivett közforgalom elől el nem zárt magánút a 0434/49 hrsz.-ú KÖU-3 jelű közlekedési övezetben meghatározott telekhez csatlakozik;
- 2025. január 30-án a 7834, 7841 és a 7842 hrsz.-ú telkek vonatkozásában elfogadó határozat került kiadásra 825021/2025. (825145/2024.) ügyiratszámom , az engedély alapján a 7842 hrsz.-ú telek felosztásra került egy 7842 és egy 7834/2 hrsz.-út telkekre;
- 2025. év elején a 7844 hrsz.-ú telek vonatkozásában elindított telekalakítási eljárás 2025. június 4-án felfüggesztésre került , a végzés indoklása:  
„Az ingatlan-nyilvántartásban 124192/2025. 04.07. bejegyző határozat szám alapján a telekalakítási eljárásban született közigazgatási határozattal szemben a Budapest Környéki Törvényszék előtt közigazgatási per van folyamatban.  
**(Megj.: Tekintettel arra, hogy a tervezési alaptérkép még nem tartalmazza az újonnan létrejött telkeket, ezért a javaslatban továbbra is 7834, 7841 és 7842 hrsz.-ú telekként hivatkozunk az érintett területekre.)**

A fentiek alapján a 7844 hrsz-ú telkek feltárásának a biztosítására, illetve a fent említett településrendezési célok megvalósítására javasolt a 7842 hrsz-ú telek közlekedési célú szabályozása (erre 3 változatban került javaslat meghatározásra).

**A 7843/2 hrsz.-ú magánút** az ipari parkhoz déli irányból csatlakozó mezőgazdasági hasznosítású területek feltárását biztosító 0434/49 hrsz.-ú külterületi út folytatása. A meglévő külterületi út mezőgazdasági hasznosítású területeket tár fel, ezen mezőgazdaság területek távlati gazdasági területként történő felhasználása nem tervezett. A jelenlegi földút fejlesztése (szélesítés és burkolás) sem tervezett, a földút nem alkalmas az ipari parkhoz tartozó területek közlekedési kapcsolatainak biztosítására és infrastruktúra hálózat kiépítésére:

- a 7843/2 és a 0434/49 hrsz.-ú út teljes területe a Szabályozási tervben meghatározott „természetközeli állapotban megtartandó terület” kötelező érvényű szabályozási elem által lehatárolt területbe tartozik, ahol
  - a DÉSZ 54.§ (2) bekezdése szerint a szabályozóval érintett területen az extenzív gyepgazdálkodást fenn kell tartani, továbbá a szabályozóval érintett területen, a lehatárolással párhuzamosan 20 m szélességben többszintes növényállományt (két sorfa, köztük cserjesáv) kell telepíteni a tűzok és madárvédelmi gyepterületek zavarásmentessége érdekében.
  - a DÉSZ 81.§ (5) bekezdése szerint a csatorna fenntartási mederkarbantartó sávján belüli területet a külterületen természetközeli állapotban kell fenntartani.

Tekintettel arra, hogy a 7843/2 és a 0434/49 hrsz.-ú telkek területén gazdasági területek feltárását biztosító közlekedési célú terület kialakítása természet- és környezetvédelmi szempontból nem támogatható és a DÉSZ előírásai szerint nem kialakítható, a 7844 hrsz.-ú telek megközelítését – az eredeti szabályozási szándékok szerint - a 7833 hrsz.-ú telek folytatásával, az ahhoz csatlakozó 7834/2 és 7842 hrsz.-ú telkek igénybevételelével javasolt biztosítani.

**A 7844 hrsz.-ú telek megközelíthetőségének és így beépíthetőségének céljából a hatályos szabályozási terv módosításának javaslatára két változat kerül kidolgozásra, melyek a szabályozási elemek vonatkozásában további differenciált javaslatokat is tartalmaznak.**

A DÉSZ módosításának 1. változata szerint a 7842 hrsz.-ú telek teljes területére (jelenlegi 7834/2 és 7842 hrsz.-ú telkek) közlekedési célú szabályozási elem kerül meghatározásra, míg a 2. változat szerint a jelenlegi 7834/2 hrsz.-ú telek magánútként kerül feltüntetésre, a 7842 hrsz.-ú telek területén közlekedési célú szabályozási elem kerül meghatározásra, településrendezési szerződés együttes alkalmazásának javaslata mellett.

**A DÉSZ módosításának javaslatai a hatályos előírások módosítását nem teszik szükségessé.** Az alábbiakban a közlekedési célú terület és a további, a DÉSZ-ben alkalmazott, közlekedési célú szabályozási elemek hatályos előírásai kerülnek bemutatásra:

**A DÉSZ VONATKOZÓ FOGALOMMEGAHTÁROZÁSAI**

„3.§ 20. **közhasználat céljára történő átadás:** nem állami vagy önkormányzati tulajdonú telket, telekrészt, építményt vagy építményrészt érintő Étv. szerinti közhasználat, amely településrendezési szerződés vagy egyéb polgárjogi szerződés alapján valósul meg;  
21. **magánút:** magántulajdonban lévő közlekedési célú és akként lejegyzett telek;”

(Étv. 54.§ (7) Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott terület részére – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.)

**A SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS SZABÁLYOZÁSI ELEMELK ALKALMAZÁSÁNAK VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI**

„5.§ (3) A „közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület” szabályozó a kialakult telektömbök feltárásának megvalósítását biztosító helyi sajátos jogintézmény (a továbbiakban: feltáró szabályozó). A feltáró szabályozó alkalmazási szabályai:

- a) a feltáró szabályozó a tömbfeltárást biztosítja;
- b) a feltáró szabályozóval érintett terület közlekedési kapcsolattal nem rendelkező terület része a vonatkozó telekalakításig nem beépíthető;
- c) a tömbfeltárás megvalósításáig az elő-, oldal és hátsókert meghatározása során a terület lehatárolását úgy kell figyelembe venni mintha az szabályozási vonal lenne;
- d) a feltáró szabályozóval érintett területen közlekedési célú telek alakítható ki, magánútként vagy közterületként, a szabályozási terv szerinti területen és szélességben;
- e) a d) pont szerint kialakított telekre a Köu-3 övezet előírásai érvényesek;
- f) a feltáró szabályozóval érintett be nem épített telek, a szabályozó megvalósulásáig csak abban az esetben építhető be, ha az egyébként meglévő közterülethez vagy magánúthoz közvetlenül kapcsolódik;
- g) a tömbfeltáráshoz kapcsolódó közlekedési és közműfejlesztést, a szabályozóval érintett területen kell megvalósítani;
- h) a tömbfeltárás telekalakítása a DÉSZ-szel összhangban lévő telekalakítás alapján történhet a szabályozási tervvel összhangban, vagy eltérés esetén a telektömbre vonatkozó telekalakítási javaslat szerint, amely igazolja, hogy a szabályozásban rögzített településrendezési cél (tömbfeltárás) az adott telekalakítást követően is megvalósítható.”

**A TELEKALAKÍTÁS VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI**

- „17.§ (8) A feltáró szabályozóval érintett területen
- a) a tömbfeltárás ütemezetten is megvalósítható, az ütemezés feltétele, hogy az újonnan megvalósítandó közlekedési célú területnek meglévő és kiépített közlekedési célú telekhez (közút vagy magánút) kell közvetlenül a természetben is kapcsolódnia;
  - b) a racionális tömbfeltárás érdekében a feltáró szabályozóval meghatározott közlekedési terület tervezett nyomvonala áthelyezhető, módosítható, de a tömbfeltárást biztosító közlekedési terület szélessége nem csökkenthető;

c) a tömb feltárására magánút alakítható.”

### **A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI**

„18.§ (2) Az Étv.-ben foglalt felhatalmazás és az (1) bekezdés alapján a DÉSZ-ben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladatok megvalósítása érdekében, ezen belül kiemelten

a) a szabályozási terven tervezett szabályozással vagy feltáró szabályozóval érintett területek tömbfeltárására;

(...)

az önkormányzat az Étv. 30/A. § szerinti településrendezési szerződést köt az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozóval.”

### **A KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

„20. § (1) Közterület alakítási terv készítendő az önkormányzat képviselő-testületének egyedi döntése alapján mindazon közterületekre ahol

a) az műszaki, forgalomtechnikai, egyéb közlekedési, kertépítészeti, közművesítési vagy biztonsági szempontból szükséges;

b) az övezeti előírás alapján építési tevékenység közterület alakítási terv alapján végezhető;

c) a településképi rendelet azt kötelezővé teszi;

d) a közterület, a városközpont fejlesztési területen található,

e) a feltáró szabályozóval érintett területen településrendezési szerződés alapján közterület kerül kialakításra, vagy fenntartásra.

(2) Közterület kialakítása, újjáépítése – amennyiben az műszakilag lehetséges – akadálymentes módon valósítandó meg.

(3) A közterületen gépkocsibehajtó, járda vagy árok – a 24. § (7)-(8) bekezdésekkel összhangban – a műtárgy műszaki paramétereire és a csapadékvíz elvezetés műszaki megoldására is vonatkozó műszaki tervdokumentáció alapján kiadott közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulás szerint valósítható meg.”

### **A KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI**

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

(2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével – a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, 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 ...

(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 ...

(8) Külterületen ...

(9) A KÖk övezet mentén ...

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

(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."

## **A MAGÁNUTAK LÉTESÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI**

„75. § (1) Magánút

a) kizárólag kiszolgáló út, külterületi földút, gyalog vagy lovas út szerepkörrel alakítható ki,

b) a közterületre vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően építhető.

(2) Magánút akkor létesíthető, ha

a) közterülethez csatlakozik közvetlenül, vagy a közvetlenül csatlakozó magánút vagy magánutak közterületi kapcsolattal rendelkeznek;

b) a visszamaradó telkek méretei az övezeti, építési övezeti előírásoknak megfelelnek,

c) a kettőnél több építési telket kiszolgáló magánutat közforgalom előtt el nem zárt módon kerül kialakításra, és

d) a telekalakítást megelőzően a telekalakítás terve, a közterülethez csatlakozás módja, a magánút kialakításának és üzemeltetésének módja - ezen belül legalább az út- és közműtervezés, a kivitelezési tevékenység, a fenntartás és karbantartás - településrendezési szerződésben meghatározásra kerül.

(3) Magánút telek minimális szélességét, övezeti előírás vagy a Szabályozási Terven jelölt feltárási szabályozó határozza meg, ennek hiányában a magánút legkisebb szélessége

a) lakó-, vegyes- és különleges építési övezet feltárást biztosító kiszolgáló út esetén

aa) amennyiben a magánúttal érintett telkek övezeti előírása a kapcsolódó építési telkeken összesen legalább nyolc lakás vagy más önálló rendeltetési egység kialakítását lehetővé teszi 12,0 méter,

ab) amennyiben a magánúttal érintett telkek övezeti előírása a kapcsolódó építési telkeken összesen legalább húsz lakás vagy más önálló rendeltetési egység kialakítását lehetővé teszi 14,0 méter,

b) gazdasági övezet feltárást biztosító kiszolgáló út esetén 14,0 méter,

c) az a) és b) pontba nem tartozó kiszolgáló út esetén 12,0 méter,

d) gyalogos út esetén 3,0 méter,

e) külterületi mező-, erdőgazdasági út esetében csapadékvíz szikkasztással 8,0 méter,

f) külterületi burkolt mező-, erdőgazdasági út esetében csapadékvíz elvezetéssel 10,0 méter.

(4) A magánút telekterülete eltérhet a vonatkozó építési övezetben, övezetben meghatározott kialakítható minimális telekmérettől, a magánút telekterülete lehet kisebb az építési övezetben, övezetben meghatározott telekalakítási paramétereknél.

(5) A 10,0 m, vagy annál szélesebb magánút kialakítása során legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező.

(6) Magánút telkén csak közlekedési-, közmű-és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak helyezhetők el."

### 3.1.1. DÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATAI

A DÉSZ-ben jelenleg – hatályos állapot szerint - alkalmazott közlekedési célú szabályozási elemek és vonatkozó előírásainak az összefoglalója:

1. **KÖU-3 jelű az „általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi közlekedési célú területek” övezet:**
  - a kijelölésre kerülő terület, Önkormányzati tulajdonba kerül és közterületként kerül hasznosításra;
  - a KÖU-3 övezet övezethatárral és szabályozási vonallal kerül meghatározásra.
2. **„Meglévő magánút” szabályozási elem:**
  - a szóban forgó 7834/2 hrsz.-ú telek magánútként alakítható ki és került kialakításra, tekintettel arra, hogy a 7834/2 hrsz.-ú telek meglévő közterülethez csatlakozik és a telek 18 méteres szélessége megfelel a gazdasági építési övezet feltárására alkalmas út kialakítására;
  - magánút kialakítása esetén településrendezési szerződés alkalmazása szükséges a telek közterülethez csatlakozásának módja, a megvalósítás, a fenntartás és karbantartás témák rögzítésével;
  - kizárólag kiszolgáló út, külterületi földút, gyalog vagy lovas út szerepkörrel alakítható ki; *(Megj.: a 7834/2 és a 7842 hrsz.-ú telkek E-hiteles térképmásolata szerint azok művelési ága kivett út)*
  - a „meglévő magánút” tájékoztató elemmel érintett telek csak a közterületre vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően építhető be és csak közlekedési-, közmű-és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak helyezhetők el;
  - a magánút kialakítása során (10 méter vagy annál szélesebb magánút esetén) legalább egyoldali fasor számára helyet kell biztosítani;
3. **„Közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület” feltáró szabályozó:**
  - a „Közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület” feltáró szabályozóval érintett területen magánút vagy közterület alakítható, melyre a KÖU-3 jelű övezet előírásait szükséges alkalmazni;
  - a tömbfeltárás ütemezetten is megvalósítható, az ütemezés feltétele, hogy az újonnan megvalósítandó közlekedési célú területnek meglévő és kiépített közlekedési célú telekhez (közút vagy magánút) kell közvetlenül a természetben is kapcsolódnia;
  - a tömbfeltárásra településrendezési szerződést köt az Önkormányzat a tulajdonossal, mely alapján közterület kerül kialakításra vagy fenntartásra.

### A DÉSZ MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ JAVASLATOK

**A DÉSZ tárgyi módosítására vonatkozó javaslat az alábbi 4 változatban került kidolgozásra.**

**Az első változat a telepítési tanulmányterv kidolgozásával kapcsolatos Kt. döntés szerinti tartalommal készült. Ez az első változat a prioritás, a Kt. döntésnek megfelelő szabályozási koncepció.**

**A másik három változat szintén biztosítja a szükséges közlekedési hálózati elemek kialakulását, és ellehetleníti az út elépülését, de a Kt. döntéstől eltérő szakmai tartalommal került meghatározásra. (Ez a három változat a DÉSZ-ben alkalmazott egyéb szabályzók felhasználásával**

**mutatja be a lehetséges szakmai megoldásokat a Képviselő-testület számára tájékoztatásul, az Önkormányzat kérésére.)**

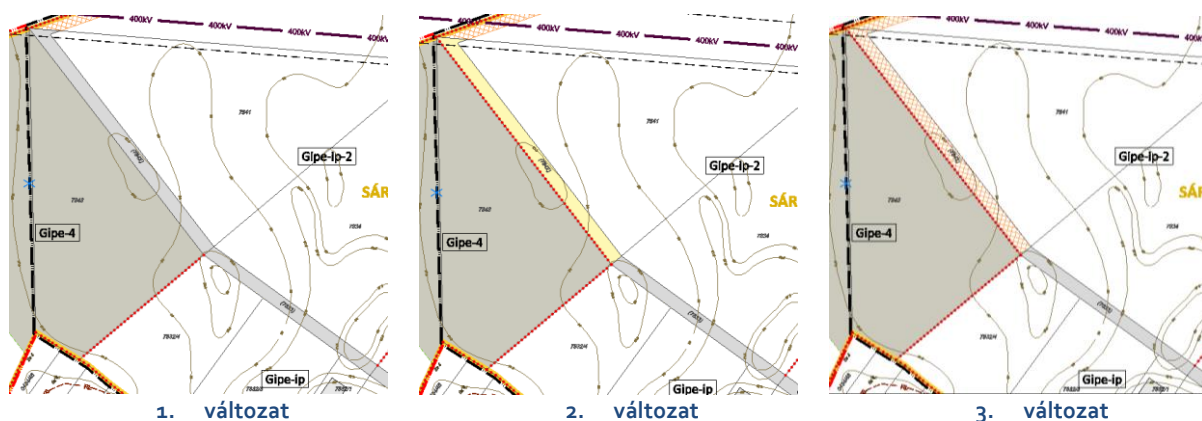
Az **1. változat** szerint a 7842 hrsz.-ú telek teljes területét (jelenlegi 7834/2 és 7842 hrsz.-ú telkek) érintően javasolt a közlekedési célú terület meghatározása, mellyel biztosítottá válik a 7840 hrsz.-ú telek északi részén meghatározott „közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület” szabályozóval érintett terület kapcsolata a Csonka János utcával **közterületi „Köu-3 jelű övezet” meghatározásával** és amennyiben – a lentiek szerint – szükséges szabályozási vonal meghatározásával az esetlegesen megszűnő 7842 hrsz.-ú telek megszűnő telekhatárának nyomvonalán.

Fontos megjegyezni, hogy a 2025. április 15-i E-hiteles térképmásolat a változási vázrajzzal ellentétben nem tartalmazza a 7842 hrsz.-ú út telek megszűnését és a 7834/3 hrsz.-ú telekkel való összevonását, így a javaslat a 7842 hrsz.-ú telket fennmaradó telekként veszi figyelembe. Amennyiben a vázrajz szerinti telekalakítás időközben megtörténik abban az esetben a 7842 hrsz.-ú telek megszűnő telekhatára mentén szabályozási vonal meghatározása is szükséges.

A **2. változat** szerint a 7842 hrsz.-ú telek teljes területét (jelenlegi 7834/2 és 7842 hrsz.-ú telkek) érintően javasolt a közlekedési célú terület meghatározása, mellyel biztosítottá válik a 7840 hrsz.-ú telek északi részén meghatározott „közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület” szabályozóval érintett terület kapcsolata a Csonka János utcával **„magánút jelölés” és a magánút megszüntetés tilalmának együttes meghatározásával.**

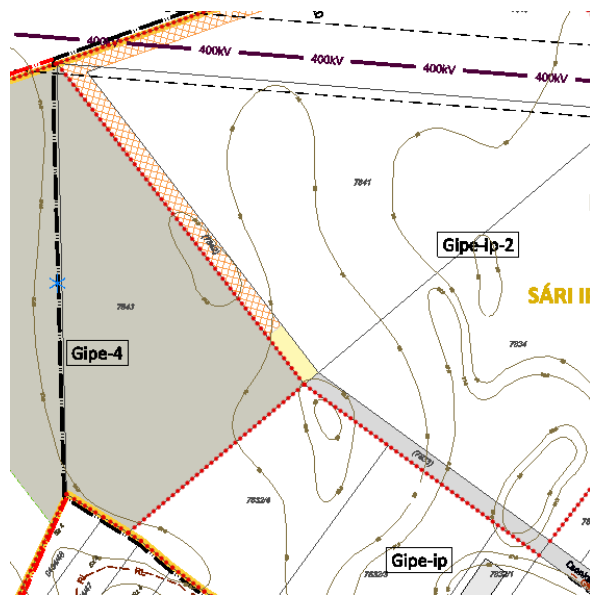
A **3. változat** szerint a 7842 hrsz.-ú telek teljes területét (jelenlegi 7834/2 és 7842 hrsz.-ú telkek) érintően javasolt a közlekedési célú terület meghatározása, mellyel biztosítottá válik a 7840 hrsz.-ú telek északi részén meghatározott „közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület” szabályozó alkalmazásával.

Ezen változatok esetén a vizsgált területhez északról csatlakozó külterületi távlati gazdasági területek feltárása a Csonka János és Bánki Donát utcák meghosszabbításával és/vagy az összeköttetésükre kijelölt közlekedési célú területtel biztosítható lesz.



*a szabályozási tervlap módosításának javaslatai*

A **4. változat** szerint a jelenlegi 7834/2 hrsz-ú telek részterületére, a közelmúltban megvalósult telekalakítás szerint „meglévő magánút” tájékoztató elem kerül feltüntetésre. A jelenlegi 7842 hrsz-ú telek részterületére pedig „közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület” szabályozási elem meghatározása javasolt. Az így kialakításra kerülő feltáró szabályozóval érintett területen a tömbfeltárás ütemezetten is megvalósítható, úgy, hogy az újonnan kialakításra kerülő közlekedési célú teleknek meglévő és kiépített közlekedési célú telekhez (közút vagy magánút) kell közvetlenül a természetben is kapcsolódnia.



**4. változat**  
a szabályozási tervlap módosításának javaslatai

**Mindegyik változat esetében javasolt és indokolt a DÉSZ módosítás megalapozására településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazása.**

### 3.2. HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI TEVÉKENYSÉGRE VONATKOZÓ RENDEZÉSI JAVASLAT

A Sári Ipari Park mellett K-sp-2, Vt-2 és Lf-2 jelű építési övezetek fekszenek, melyek a tervezési terület 7834 hrsz-ú telkének sarkától mintegy 450 méterre helyezkednek el.

A DÉSZ 12.§ (3) bekezdése szerint:

**„12.§ (3) A településen a lakosságot zavaró bűzt kibocsájtó létesítmény nem helyezhető el, bűzt okozó tevékenység nem folytatható.”**

A vizsgált területen a DÉSZ 12.§ (3) bekezdésének figyelembevételével csak olyan gazdasági tevékenység létesíthető, mely nem jár a lakosságot zavaró bűzt kibocsájtó tevékenységgel. Ennek megfelelően a területen csak olyan hulladékgazdálkodási tevékenység folytatható, mely nem jár bűzzel vagy annak hatásterülete, uralkodó szélirány figyelembevételével mellett sem éri el a területtől közel 450 méterre fekvő lakott területeket.

Emellett a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény alapján hulladékgazdálkodási tevékenység csak a hulladékgazdálkodási hatóság által kiadott hulladékgazdálkodási engedély vagy nyilvántartásba vétel alapján történhet. A hulladékgazdálkodási tevékenységek nyilvántartásba vételéről, valamint hatósági engedélyezéséről szóló 439/2012. (XII. 29.) Korm. rendelet alapján az eljárás során a szakkérdést vizsgáló környezetvédelmi hatóság a tevékenység következtében vizsgálja annak várható környezeti hatásainak jelentőségét.

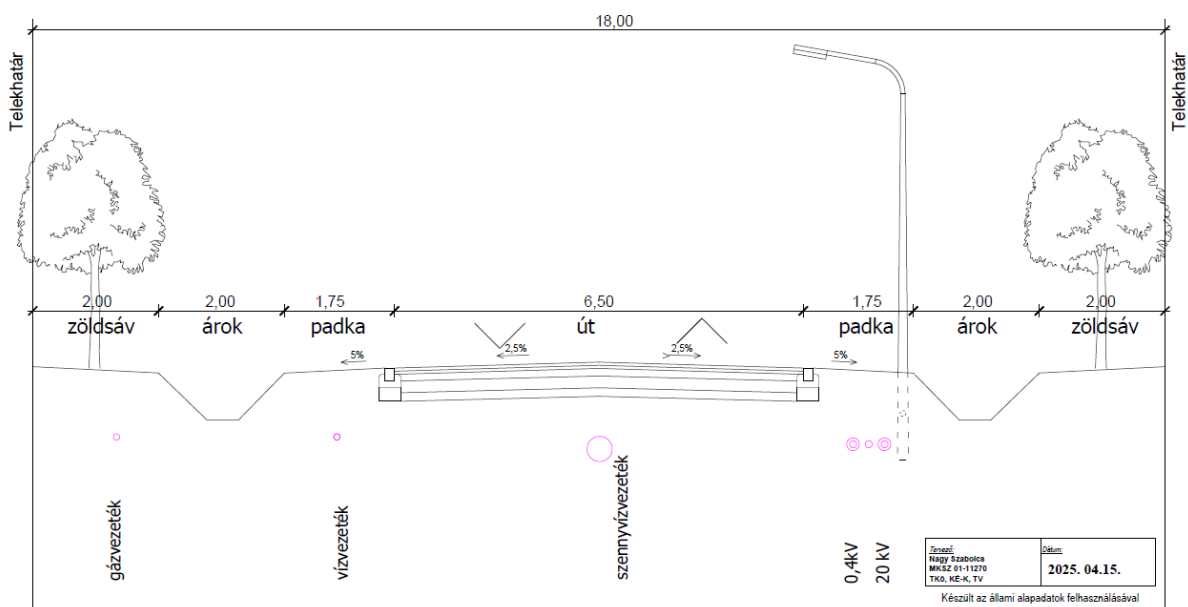
A fentiek figyelembevételével a DÉSZ módosítása ebben a tekintetben nem indokolt.

*Megj.: A településterv 2027 évig történő kidolgozása során az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetési körök felülvizsgálata a magasabb szintű jogszabályok szerint megtörténik.*

#### 4. A JAVASOLT FEJLESZTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, KÖZLEKEDÉS- ÉS KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE

##### 4.1. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

A „4. Helyi Építési Szabályzat módosításának javaslata” fejezetben adott javaslatok mindegyike elfogadható közlekedés szakág tekintetében az alábbi észrevételekkel:  
(Általában megállapítható, hogy a 18,0 m-es közlekedési terület megtartása a legfontosabb a biztonság és komfortos közlekedés (pl.: kapun ki/be közlekedés nyerges járművel stb.) és ennek valamennyi javaslata megfelel, mindegy, hogy övezetbe sorolt kiszolgáló út, vagy magánút kerül kialakításra.)



Csonka János utca folytatásában létesítendő közlekedési célú terület kialakításának keresztmetszeti javaslata

#### **HÁLÓZATI KAPCSOLATOK**

A hálózati kapcsolatok a szabályozási javaslatok esetében nem különböznek. Mivel a területen a célforgalom a jellemző (és az is lesz) az ideiglenes zsákutcás (a 7842 hrsz-ú telek teljes területét érintő, és a telket lezáró) kialakítás sem okoz feltárási problémát.

#### **ÚTKAPCSOLATOK, BELSŐ UTAK, FORGALMI JELLEMZŐK**

A 4. javaslat szerint is megvalósul a korábban tervezett útszakasz, csak annak ütemezett kialakítására nyílik lehetőség a tömb beépülésével párhuzamosan, így a lehetséges telekalakítás útkapcsolataiban ebben az esetben is kényelmesen kialakíthatók. A forgalmi terhelés bármely kialakítás szerint azonosnak várható és a korábban tervezetthez képest nem nő.

#### **KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS**

A területen a közösségi közlekedés fejlesztésével reálisan nem kell számolni, mivel a munkahelyek száma nem túl nagy és a dolgozók nagy része saját gépkocsival közlekedik. Az ipari parkot esetleges „körbejáró” viszonylat üzemeltetése kedvező a közösségi közlekedés szempontjából is.

### **KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS**

A kerékpáros és gyalogos közlekedés a területen továbbra sem jellemző, de nem is kizárható. Járdák építésére ezért az igény nem elégséges, ugyanakkor megfelelő világítás biztosítása mindenképpen javasolt.

### **PARKOLÁS**

A telken belüli parkolás valamennyi településrendezési javaslat változat alapján megoldható és megoldandó.

## **4.2. KÖZMŰELLÁTÁS, KÖZMŰFEJLESZTÉS**

A „4. Helyi Építési Szabályzat módosításának javaslata” fejezetben adott javaslatok mindegyike elfogadható közmű szakág tekintetében az alábbi észrevételekkel:

### **VÍZI KÖZMŰVEK**

Mindkét javaslat esetén az ivóvíz körvezeték kialakításának lehetősége megmarad.

A javaslatok következtében a beépítési jellemzők nem nőnek a korábban tervezett terheléshez képest, azaz nem merül fel többlet kapacitás igény a közterületi szennyvíz rendszer kapcsán.

A közterületi csapadékvíz elvezető rendszer 4. változat szerinti ütemezett kialakításának lehetőségével nem okoz közvetlen problémát, hiszen a telken belül kezelendő vizek mennyisége nő. Az ipari park északi határán tervezett út vízelvezetésének tervezése során azonban figyelemmel kell lenni arra, hogy a Csonka utca felé nem biztos, hogy lehetséges lesz a tovább vezetés. Ezt azonban a 18,0 m-es keresztszelvényben megnyugtatóan kezelni lehet majd. Ez a szélesség egyébként a távlati közműfejlesztések lehetősége szempontjából is kellően biztonságos.

### **ENERGIA ELLÁTÁS**

A tervezett módosítások a térség energia elláthatóságát semmiben nem változtatják, új igényeket nem jelentenek.

### **HÍRKÖZLÉSI ELLÁTÁS**

A tervezett módosítások a térség hírközlési elláthatóságát semmiben nem változtatják, új igényeket nem jelentenek.

A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, a hírközlési hálózat és berendezések elhelyezése nem korlátozódik.

## **4.3. A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE**

A fejlesztés megvalósítása és a fenntartása települési szintű humáninfrastruktúra fejlesztést nem igényel, a kialakítás és a fenntartás egyedi módon megvalósítható.

## **4.4. A JAVASOLT FEJLESZTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI**

A tervezett településrendezési eszközök módosításának célja a 7844 hrsz.-ú telek közlekedési kapcsolatának biztosítása és a tervezési terület és környezetében a hulladékgazdálkodási tevékenység kizárása az elhelyezhető rendeltetési körökből. **A tervezett változtatási szándékok környezetvédelmi szempontból kockázatot nem jelentenek a jogszabályokban meghatározott követelmények biztosításával.** A tervezett változtatási szándékok még beépítetlen, beépítésre szánt

ipari gazdasági területeket érintenek, a védelemre érdemes terület fenntartandó zöldfelületként építési korlátozással bír.

A településrendezési eszközök módosítását követően megvalósításra kerülő új útszakasz építési munkálatai csak ideilenesen és nem lesznek jelentős hatással a környezeti levegőre, a zajra, valamint a hulladékok keletkezésére, a természetvédelemre.

#### **4.4.1. A KÖRNYEZETI ELEMekre GYAKOROLT HATÁSOK**

##### **LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM**

A terület rész vizsgálatához nem áll rendelkezésre lokális levegőtisztaság mérési adat. Azonban a vizsgált területen a levegőtisztasági helyzetre elsősorban a relatív közeli autóutak, a meglévő gazdasági területek logisztikai tevékenysége generálta közlekedési eredetű légszennyezés, valamint a földutak és a tervezési területek környéki mezőgazdasági hasznosítás, akár alkalmoszerű, porszennyezése van negatív hatással. Mivel a tervezési terület egy része jelenleg beépítetlen, így a problémák a terület hasznosításáig nem relevánsak.

A tervezési terület környezetében időszakos bűzforrás a szennyvíztisztító létesítménye.

A légszennyező anyag kibocsátással járó létesítés során a legnagyobb kibocsátással járó munkafázis az útépités során végzett földmunkák időszaka, ahol földmunkagépek és szállítójárművek dolgoznak. A kibocsátásokat az alkalmazásra kerülő munkagépek teljesítménye és a napi munkaideje határozza meg. A létesítés során kialakuló koncentráció maximumok nagy valószínűséggel messze elmaradnak a határértékektől, ill. tervezési irányértékektől. A létesítés során az útépités levegős hatásterülete 60-65 m-ben határozható meg. A hatásterület nem érint belterületi lakóterületet.

Az üzemeléséhez köthető forgalom és így a szállításból származó emisszió nem becsülhető, mert a telephelyek személygépjármű, és tehergépjármű forgalma a tevékenységtől függ.

Üzemelés hatásterülete a telephelyek vonatkozásában szintén nem becsülhető.

##### **ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM**

A területeken jelenleg a zaj- és rezgésterhelés mértéke megfelelő. A környék fő zajforrásai az autóutak. A tervezési területen a közlekedésből eredő zaj átlagosan 20-60 decibel. A területen tervezett beruházásokkal várhatóan új közlekedési infrastruktúra fejlesztések várhatóan nem növelik a meglévő zajforrást, de az érintett terület értelemszerűen növekszik. A legnagyobb zajkibocsátása építési fázisokban LWA = 110 dB is lehet.

A vizsgált építési tevékenység zajvédelmi hatásterületét a környezeti zaj és rezgés elleni védelemről szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § szerint, zajtól védendő területre vonatkozóan, a zajterhelési határérték és a háttérterhelés összefüggésében kell meghatározni. Az út építésének zajvédelmi hatásterülete az a terület, ahol a várható zajterhelés a védendő lakóterületek, lakóépületek tekintetében legalább 55 dB. A vizsgált útépités zajvédelmi hatásterülete nem ér el védendő ingatlanokat.

Az utak építésének zajforrása időszakosan napközben megemelkedhet az építő gépek és a szállítás miatt, de az érintett területek nem védendő Gip és Gksz jelű területek, Má jelű mezőgazdasági területek. Ev jelű erdőterületek is vannak. Zajtól védendő lakóterület és vegyes terület nincs a közelben.

##### **A TALAJ MINŐSÉGÉRE, A VÍZRE, A VÍZ- ÉS A SZÉLERÓZIÓRA, VALAMINT A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁSOKRA GYAKOROLT HATÁS**

A tervezési területen, a létesítendő utak nyomvonala mentén nem valószínűsíthető sem a felszínről származó, sem a talaj mélyebb rétegeiben detektálható, a múltban folytatott tevékenységből vagy a jelen területhasználatból származó semmilyen ásványolaj, szénhidrogén eredetű szennyezés.

A tervezett tevékenység helyszínén, a vizsgált nyomvonal mentén elvégzett vizsgálatok alapján tehát összességében olyan felszín alatti szennyezettség nem volt kimutatható, amely a felszín alatti közegek

állapotát, ill. a vízbázist a tervezett beruházással összefüggésbe hozhatóan veszélyeztetné, vagy amely a tervezett tevékenységek környezeti kockázatát növelné.

Az megállapítható, hogy a tervezett útépitési műveletek több szakaszon is várhatóan a talajvíz felszín alatti és a körüli mélységtartományt érintik majd.

Az út nyomvonala a vízbázis védőterületét nem érinti, a védőidomoknak felszíni metszete nincs.

### **HULLADÉKGAZDÁLKODÁS HELYZETÉRE GYAKOROLT HATÁS**

Az illegális hulladék lerakás a perifériális külterületi szakaszokon, főként a jól megközelíthető dűlőutak mentén sajnos előfordul, de a tervezéssel érintett területen ez nem jellemző. A vizsgált terület jelentős részén telephely nem üzemel, így ehhez kötődően az üzemeléshez, karbantartáshoz kapcsolódó hulladékok sem keletkeznek. A beépült területeken a hulladékszállítás biztosított. A beruházás befejeztével a leürített, kitisztított eszközök, berendezések és anyagok elszállításra kerülnek. A hulladékok gyűjtése, szállítása és ártalmatlanítása, ill. elhelyezése a vonatkozó előírásoknak megfelelően kell történnie, melyet a jogszabályok előírásai szabályoznak.

Normál üzemmenet mellett, illetve a karbantartás alkalmával egyaránt hulladékok keletkezésével kell számolni. Az üzemeltetőnek keretszerződéses kapcsolatot kell kialakítani a hulladékok szállításra és kezelésre engedéllyel rendelkező vállalkozó cégekkel, minden keletkező hulladékfajtaára. Az üzemelés során e keretszerződéssel rendelkező cégek fogják elszállítani és kezelni a keletkező hulladékokat, ezért a terület terhelése hulladék szempontjából nem várható.

### **A TERMŐFÖLD MENNYISÉGÉRE GYAKOROLT HATÁS**

A tervezett útépités a termőföld, földtani közeg bolygatását, időszakos igénybevételét jelenti. A nyomvonalepítéssel érintett területet - általánosan 20 m széles az építési sáv – a munkák időtartamára kivonják a művelésből, így használata időlegesen megszűnik. Az út burkolt szélessége a nyomvonalon 6,5 m, a kialakításra kerülő út szélessége 18 m, melyben kétoldali padka, árok és zóldsáv is elfér.

A nyomvonallal érintett mezőgazdasági művelésű területeken a humusz- és az alatta lévő termőréteget letermelik, az altalajtól elkülönítve deponálják, majd föld visszatöltéskor az eredeti állapotnak megfelelően visszatermelik. A föld visszatöltésnél elsőként az altalajt, majd a termőtalajt termelik vissza. A visszatöltést a nyomvonal teljes hosszán 85%-os tömörségi fokra történő tömörítéssel kell végezni.

Az építési munkák befejezése után a felvonulásra és anyagtárolásra ideiglenesen igénybe vett területet eredeti állapotába állítják vissza. Szakszerűen végrehajtott rekultivációval a domborzat, és a víz lefolyásának viszonyaiban maradandó változást nem okoz az útépités. Visszamaradó földfelesleg nem várható.

### **A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁSRA ÉS ÁSVÁNYVAGYONRA GYAKOROLT HATÁS**

CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM Rendelet 1. számú mellékletében Dabas várost II. katasztrófavédelmi osztályba sorolta.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról – 9. melléklete szerint Dabast, és így a tervezési területet földtani veszélyforrás terület övezete nem érinti. A tervezési területen földtani veszélyforrást, felszínmozgás-veszélyes területet a Bányakapitányság nem tart nyilván. A város területén alábányászott területek, barlangok, pincék, csúszás-süllyedésveszélyes területek találhatóak, de a tervezési terület nem érintett.

Belvízjárta területek nem érintik a tervezési területet.

Magyarország földrengés-veszélyeztetettségi térképe szerint Dabas nem a földrengés-aktivitásának statisztikus jellemzői mellett nem tekintendő aktív területnek.

A területen nincsenek kedvezőtlen morfológiai adottságok, mélységi és magassági korlátozások. Katasztrófavédelmi szempontból veszélyeztető hatásként jelentkezhetnek az egyre gyakoribbá váló rendkívüli időjárási jelenségek és az általuk okozott károk.

A tervezett beruházás részleteire az éghajlatváltozás hatásaihoz való alkalmazkodás nem értelmezhető, mivel ezek nem érzékeny sem a jelen, sem az éghajlatváltozással megváltozó meteorológiai viszonyokra.

Az éghajlat változás hatásainak mérséklésére elsősorban az ott dolgozók kedvezőbb munkakörülményei indokolják, illetve az, hogy minden egyes burkolt felület, vagy növényzet nélküli burkolatlan felület környezetében szélsőséges hőmérsékleteket és hőszigetet generál és hősziget jön alakulni ki. Míg pl. az ipari parkok területén a legmagasabb érték 42,8 °C fok, a sűrű beépítésű belvárosban 30-34 °C között változik, a zöldfelületek általánosságban 23-26 °C közöttiek. A klímaváltozás elleni küzdelemben a fásítás, a zöldfelület-intenzitás növelése kedvező irányba mozdítja a burkolt vagy burkolatlan, de növényzet nélküli felületek hőmérsékletét, valamint a zöldfelületek az emberek fizikai és mentális jólétéhez is hozzájárulnak.

#### 4.4.2. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A későbbiekben megvalósításra kerülő útszakasz, valamint a rendeltetési körök módosítása műemlékvédelmi érdekeket, illetve helyi védelmi értéket nem érint és nem sért. A tervezési terület kapcsán területfelhasználás váltás nem tervezett, a terület még beépítetlen, beépítésre szánt területeket érint, mely terület vonatkozásában a 2022-ben készülő ÖHT tartalmazza az érintett 7834 hrsz.-ú telek vonatkozásában a 97887 azonosító számú régészeti lelőhelyet.

#### 4.4.3. TÁRSADALMI ÉS GAZDASÁGI HATÁS

##### **A FEJLESZTÉS TÁRSADALMI SZEMPONTÚ ELEMZÉSE**

A fejlesztési szándékok összhangban vannak a térségi és települési fejlesztési dokumentumokban foglalt elvekkel, fejlesztési irányokkal, célokkal, programelemekkel.

**A közlekedéshálózati fejlesztés és a rendeltetési körök módosításának nincs közvetlen társadalmi hatása. A belső úthálózat településrendezési eszközökben történő módosításával a 7844 hrsz.-ú telek megközelítése rendezetté válik, így közvetett módon annak hatása a gazdaságra pozitív irányú, és az ipari park fenntartható fejlesztése továbbra is biztosíthatóvá válik.**

A fejlesztések a népesség területi elhelyezkedésére, életmódjára, társadalmi mobilitására érdemben nincsenek hatással.

A foglalkoztatottságra és megélhetésre új munkahelyteremtés szempontjából a fejlesztési szándéknak közvetett módon hatással van, az érintett terület megközelíthetőségének rendezésével a 7844/1-3 hrsz.-ú telkek (korábbi 7844 hrsz.-ú telek) beépíthetővé válnak.

A lakosság egészségi állapotára, szociális helyzetére a fejlesztés nincs hatással.

A társadalom biztonságérzete, veszélyeztetettsége nem változik. A tervezett fejlesztéseknek nincs kedvezőtlen hatása a társadalom biztonságérzetére, veszélyeztetettségére.

##### **A FEJLESZTÉS GAZDASÁGI SZEMPONTÚ ELEMZÉSE**

A tervezett közlekedéshálózati fejlesztés hozzájárul az érintett gazdasági szereplő növekedéséhez, azonban a fejlesztéseknek az idegenforgalomra, a település eltartó képességére és versenyképességére nincs hatása.

Az **ingatlanérték alakulására** a kért változtatásoknak a település más területén nincs hatása.

#### **4.4.4. A FEJLESZTÉS VÁRHATÓ TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI, ZÖLDFELÜLETI HATÁSAI**

A tervezett településrendezési eszközök módosítási szándékai nem érintenek ökológiai értékes területeket, a hatályos előírások továbbra is biztosítják a természetvédelmi, tájvédelmi és zöldfelületi elemek védelmi.

A tervezési terület védett természeti területet, bioszféra rezervátumot, „ex lege” védett természeti területet, egyedi tájértéket, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000), érzékeny természeti területeket és nemzetközi jelentőségű, a vadvezek (különösen, mint a vízimadarak tartózkodási helye) szerinti ún. Ramsari Egyezmény szerinti területet nem érint. A tervezési területen nem található helyi jelentőségű védett terület, ill. természeti emlék sem.

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) valamint a 9/2019 MvM rendelet szerinti előírások nem sérülnek az ökológiai hálózat és a tájképvédelmi övezet vonatkozásában sem.

### III. MELLÉKLETEK

## 5. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYE

#### FELJEGYZÉS

**Telepítési Tanulmányterv**  
**Dabas Sári Ipari Park 7832/4, 7833, 7834, 7841, 7842, 7843/1, 7843/2 és 7844 hrsz-ú**  
**ingatlanokból álló telekcsoportra vonatkozó településrendezési eszköz módosítás előkészítésére**  
**a Telepítési Tanulmányterv tartalmáról**

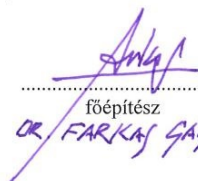
Jelen feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a „Dabas Sári Ipari Park 7832/4, 7833, 7834, 7841, 7842, 7843/1, 7843/2 és 7844 hrsz-ú ingatlanokból álló telekcsoportra vonatkozó településrendezési eszköz módosítás előkészítésére” című telepítési tanulmányterv melléklete.

A telepítési tanulmányterv kidolgozandó tartalma:

1. A beruházás területének és környezetének bemutatása
  - 1.1. Településszerkezeti elhelyezkedés
  - 1.2. A vizsgált terület általános településrendezési vizsgálata (közlekedés, közműellátás, örökségvédelem és régészet, környezetvédelem, tájrendezés és zöldfelületi-rendszer)
  - 1.3. A településfejlesztési koncepció, településképvédelmi dokumentumok, településrendezési eszközök és egyéb jogszabályok, rendeletek vonatkozó megállapításai vonatkozó megállapításai
2. A tervezett fejlesztés bemutatása
3. A Helyi Építési Szabályzat módosításának javaslata
4. A javasolt fejlesztés, változás várható infrastrukturális igényei, közlekedés- és közműfejlesztés, humán-infrastruktúra fejlesztése
  - 4.1. Közlekedésfejlesztés
  - 4.2. Közműellátás, közműfejlesztés
  - 4.3. A humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
  - 4.4. A javasolt fejlesztés várható környezeti hatásai

A telepítési tanulmányterv kidolgozandó tartalma a Tr. tartalmi követelményeinek figyelembevételével került meghatározásra.

Nyilatkozom, hogy az elkészült telepítési tanulmányterv összhangban áll Dabas településfejlesztési és településrendezési céljaival. A településrendezési szerződés tervezete és a telepítési tanulmányterv megfelel a Méptv. és a Tr. által előírt követelményeknek.

  
.....  
főépítész  
DR. FARKAS GÁBOR

## 6. TULAJDONI LAPOK

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Körmányhivatal

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1 / 1

### E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:1042917/6/2024

2024.05.23

Szektor: 61

DABAS

Belterület

7844 helyrajzi szám

2371 DABAS Csonka János utca 10.

#### I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

11.7868

0.00

#### II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 129767/2022.07.21

jogcím: árverési vétel tulajdoni hányad: 1/1 38532/2013.07.03

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Pappné Dr. Dégi Orsolya

sz.név: Dégi Orsolya

szül. : 1971

a.név : Szűcs Anna Mária

cím : 4032 DEBRECEN Doberdó utca 12.

#### III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 135602/2021.10.20

Önálló szóveges bejegyzés a 0437/62 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolásából keletkezett.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 129767/2022.07.21

eredeti határozat: 135602/2021.10.20

VezetékJog

;VB-784/2009 engedély számú Albertirsa - Martonvásár 400 kV-os légvezeték javára a vázrajz

szerint megjelölt 127 m2 terület nagyságra, (A dabasi 0437/62 hrsz-ú ingatlanról áthozott

bejegyzés.).

jogosult:

név: MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT. törzsszám: 12550753

cím : 1031 BUDAPEST Anikó utca 4.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 129767/2022.07.21

Önálló szóveges bejegyzés megosztva a 7843 hrsz-ú ingatlannal.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/5

**E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat**

Megrendelés szám: 2633034/6/2024  
2024.12.05

**DABAS**

Szektor: 61

**Belterület 7842 helyrajzi szám**

Széljegy: 130453/2024 2024.10.16

Vezetékgig bejegyzése iránti kérelem, OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

Széljegy: 131732/2024 2024.11.25

Építési tilalom feljegyzése iránti kérelem, DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2370 DABAS Szent István tér 1/B.

Telekalakítási tilalom elrendelése iránti kérelem, DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2370 DABAS Szent István tér 1/B.

Széljegy: 131516/2024 2024.11.20

Telekalakítási tilalom elrendelése iránti kérelem, Pappné Dr. Dégi Orsolya sz.név:  
Dégi Orsolya a.név: Szűcs Anna Mária cím: 4032 DEBRECEN Doberdó utca 12.

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett út

0

7372

0.00

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 44682/2012.10.29  
bejegyző határozat, érkezési idő: 39790/2008.07.10

törölő határozat: 44682/2012.10.29

eredeti határozat: 32950/2007.02.08

jogcím: cseré 44302/2004.11.10

jogállás: tulajdonos

név : Suhajda Tamás

sz.név: Suhajda Tamás

szül. : 1966

a.név : Szabó Mária

cím : 2370 DABAS Álmos vezér útja 33.

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 35364/2013.(2012.10.29.)  
bejegyző határozat, érkezési idő: 44682/2012.10.29

törölő határozat: 35364/2013.(2012.10.29.)

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

cím: 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

törzsszám: 11914897

Folytatás a következő lapon

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 2/5

**E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat**

Megrendelés szám:2633034/6/2024

2024.12.05

**DABAS**

Szektor: 61

**Belterület 7842 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról**

**II. RÉSZ**

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 32333/2014/2013.04.26  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35364/2013.(2012.10.29.)

törölő határozat: 32333/2014/2013.04.26

jogcím: csere 44302/2004.11.10  
jogállás: tulajdonos  
név : Suhajda Tamás  
sz.név: Suhajda Tamás  
szül. : 1966  
a.név : Szabó Mária  
cím : 2370 DABAS Álmos vezér útja 33.

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 132781/2022.10.07  
bejegyző határozat, érkezési idő: 32333/2014/2013.04.26

törölő határozat: 132781/2022.10.07

jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: STEEL-TRANSZ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG  
cím: 2371 DABAS Kandó Kálmán utca 4  
törzsszám: 14827217

5. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 132781/2022.10.07

jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Suhajda Tamás  
sz.név: Suhajda Tamás  
szül. : 1966  
a.név : Szabó Mária  
cím : 2370 DABAS Álmos vezér útja 33.

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39790/2008.07.10

törölő határozat: 35224/4/2017.03.22

eredeti határozat: 32950/2007.02.08  
Keretbiztosítéki jelzálogjog 525 000 000 FT, azaz ötszázhuszonötmillió FT erejéig.  
(egyéb hitel), (Áthozva a 0437/64 hrsz-ú ingatlanról).  
jogosult:  
név: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.  
cím : 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.

**Folytatás a következő lapon**

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 3/5

**E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat**

Megrendelés szám:2633034/6/2024

2024.12.05

**DABAS**

Szektor: 61

**Belterület 7842 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ**

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39790/2008.07.10

törölő határozat: 35224/4/2017.03.22

eredeti határozat: 32950/2007.02.08

Keretbiztosítéki jelzálogjog 300 000 000 FT, azaz háromszázmillió FT erejéig .  
(Átjhozva a 0437/64 hrsz-ú ingatlanról.), Egyetemlegesen terheli a 0437/55 és 0437/61 hrsz-ú  
ingatlanokat., (személyes adós:Ferrotransz'98 Kereskedelmi Kft.).

jogosult:

név: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.

cím : 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39790/2008.07.10

Önálló szöveges bejegyzés a 0437/64 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolásából keletkezett.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 44520/2008.10.08

törölő határozat: 35224/4/2017.03.22

Keretbiztosítéki jelzálogjog 1 375 000 000 FT, azaz egymilliárd-háromszázhetvenötmillió FT  
erejéig .  
(egyéb hitel), Egyetemlegesen terheli a 7832-7839, 7841, 7843 és 0437/62 hrsz-ú  
ingatlanokat.

jogosult:

név: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.

cím : 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36490/2010.03.22

Vezetékjog

VB-784/2009 engedély számú Albertirsa - Martonvásár 400 kV-os légvezeték javára a vázrajz  
szerint megjelölt 282 m<sup>2</sup> terület nagyságra.

jogosult:

név: MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT. törzsszám: 12550753

cím : 1031 BUDAPEST Anikó utca 4.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 31426/2013.01.25

törölő határozat: 35364/2013.(2012.10.29.)

Fellebbezés

a 44682/2012. számú határozat ellen.

jogosult:

név: ÖREGORSZÁGÚT KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 14180954

cím : 2370 DABAS Szent János utca 1.

**Folytatás a következő lapon**

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 4/5

**E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat**

Megrendelés szám: 2633034/6/2024

2024.12.05

**DABAS**

Szektor: 61

**Belterület 7842 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ**

---

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 35836/2013.04.19

törölő határozat: 32291/2014/2013.04.19

Fellebbezés

a 35364/2013. számú határozat ellen.

jogosult:

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

törzsszám: 11914897

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

---

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 36967/2013.05.21

törölő határozat: 31511/2014. (2013.05.21.)

Önálló szöveges bejegyzés bírósági jogorvoslati kérelme a Pest Megyei Kormányhivatal  
Földhivatalának 30318/2013. számú határozata ellen.

jogosult:

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

törzsszám: 11914897

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

---

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 32844/2014.02.26

törölő határozat: 32844/2/2014.02.26

Fellebbezés

a 32.333/2014. számú határozat ellen.

jogosult:

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

törzsszám: 11914897

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

---

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 31188/2016/2013.05.06

törölő határozat: 34700/2/2016.03.29

Önálló szöveges bejegyzés tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmét elutasítottam.

jogosult:

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

törzsszám: 11914897

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

---

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 33136/2/2016/2013.08.29

törölő határozat: 41834/2/2017.08.14

Perindítás

23.P.23.121/2013/4.

jogosult:

név: BUDAPEST KÖRNYÉKI TÖRVÉNYSZÉK POLGÁRI ÉS KÖZIGAZGATÁSI KOLLÉGIUM

cím : 1143 BUDAPEST Hungária körút 128-130

---

**Folytatás a következő lapon**

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 5/5

**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

Megrendelés szám: 2633034/6/2024

2024.12.05

**DABAS**

Szektor: 61

**Belterület 7842 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ**

~~12.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 34700/2016.03.29

törölő határozat: 34700/2/2016.03.29

Fellebbezés

a 31188/2016/2013.05.06. számú határozat ellen.

jogosult:

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

törzsszám: 11914897

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

~~13.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 39841/2016.07.26

törölő határozat: 36967/2017/2016.07.26

Önálló szöveges bejegyzés bírósági jogorvoslati kérelme a Pest Megyei Kormányhivatal

Földhivatali Főosztály 30355/2016. számú határozata ellen.

jogosult:

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

törzsszám: 11914897

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 825145/2024.10.18

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

név : Suhajda Tamás

sz.név: Suhajda Tamás

szül. : 1966

a.név : Szabó Mária

cím : 2370 DABAS Álmos vezér útja 33.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONILAP VÉGE**



Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/5

**E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat**

Megrendelés szám: 2717309/6/2024

2024.12.17

**DABAS**

Szektor: 53

**Belterület 7833 helyrajzi szám**

Széljegy: 131732/2024 2024.11.25

Építési tilalom feljegyzése iránti kérelem, DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2370 DABAS Szent István tér 1/B.

Telekalakítási tilalom elrendelése iránti kérelem, DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2370 DABAS Szent István tér 1/B.

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m <sup>2</sup>	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m <sup>2</sup> k.fill
--	-------	------------------------------	-----------------------	---

. Kivett út	0	5166	0.00	
-------------	---	------	------	--

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 44682/2012.10.29  
bejegyző határozat, érkezési idő: 39790/2008.07.10

törölő határozat: 44682/2012.10.29

eredeti határozat: 34681/2004/2003.11.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Suhajda Tamás

sz.név: Suhajda Tamás

szül. : 1966

a.név : Szabó Mária

cím : 2370 DABAS Álmos vezér útja 33.

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 35364/2013.(2012.10.29.)  
bejegyző határozat, érkezési idő: 44682/2012.10.29

törölő határozat: 35364/2013.(2012.10.29.)

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

cím: 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

törzsszám: 11914897

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 32333/2014/2013.04.26  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35364/2013.(2012.10.29.)

törölő határozat: 32333/2014/2013.04.26

jogcím: adásvétel 39790/2008.07.10

jogállás: tulajdonos

név : Suhajda Tamás

sz.név: Suhajda Tamás

szül. : 1966

a.név : Szabó Mária

cím : 2370 DABAS Álmos vezér útja 33.

Folytatás a következő lapon

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 2/5

**E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat**

Megrendelés szám: 2717309/6/2024

2024.12.17

**DABAS**

Szektor: 53

**Belterület 7833 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ**

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 124434/2023.04.05  
bejegyző határozat, érkezési idő: 32333/2014/2013.04.26

törölő határozat: 124434/2023.04.05

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: STEEL-TRANSZ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

cím: 2371 DABAS Kandó Kálmán utca 4

törzsszám: 14827217

5. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 124434/2023.04.05  
jogcím: térítésmentes vagyonátadás  
jogállás: tulajdonos  
név: DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2370 DABAS Szent István tér 1/B.  
törzsszám: 15730363

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39790/2008.07.10

törölő határozat: 35224/4/2017.03.22

Keretbiztosítéki jelzálogjog 525 000 000 FT, azaz ötszázhuszonötmillió FT erejéig.  
(egyéb hitel), (A 0437/55 hrsz-ú ingatlanról áthozott bejegyzés.).

jogosult:

név: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.

cím : 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39790/2008.07.10

törölő határozat: 35224/4/2017.03.22

Keretbiztosítéki jelzálogjog 300 000 000 FT, azaz háromszázmillió FT erejéig.  
Egytellegesen terheli a 0437/61 és 0437/58 hrsz-ú ingatlanokat., (személyes  
adós: Ferrotransz '98 Kereskedelmi Kft.), (A 0437/55 hrsz-ú ingatlanról áthozott bejegyzés.).

jogosult:

név: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.

cím : 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39790/2008.07.10

Önálló szöveges bejegyzés a 0437/55 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolásából és  
megosztásából keletkezett.

**Folytatás a következő lapon**

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 3/5

**E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat**

Megrendelés szám: 2717309/6/2024

2024.12.17

**DABAS**

Szektor: 53

**Belterület 7833 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ**

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 44520/2008.10.08

törölő határozat: 35224/4/2017.03.22

Keretbiztosítéki jelzálogjog 1 375 000 000 FT, azaz egymilliárd-háromszázhetvenötmillió FT erejéig .  
(egyéb hitel), Egyetemlegesen terheli a 7832, 7834-7839, 7841-7843 és 0437/62 hrsz-ú ingatlanokat.

jogosult:

név: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.  
cím : 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 31426/2013.01.25

törölő határozat: 35364/2013. (2012.10.29.)

Fellebbezés  
a 44682/2012. számú határozat ellen.

jogosult:

név: ÖREGORSZÁGÚT KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 14180954  
cím : 2370 DABAS Szent János utca 1.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 35836/2013.04.19

törölő határozat: 32291/2014/2013.04.19

Fellebbezés  
a 35364/2013. számú határozat ellen.

jogosult:

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG  
törzsszám: 11914897  
cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 36967/2013.05.21

törölő határozat: 31511/2014. (2013.05.21.)

Önálló szöveges bejegyzés bírósági jogorvoslati kérelme a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatalának 30318/2013. számú határozata ellen.

jogosult:

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG  
törzsszám: 11914897  
cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 32844/2014.02.26

törölő határozat: 32844/2/2014.02.26

Fellebbezés  
a 32.333/2014. számú határozat ellen.

jogosult:

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG  
törzsszám: 11914897  
cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

**Folytatás a következő lapon**

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 4/5

**E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat**

Megrendelés szám: 2717309/6/2024

2024.12.17

**DABAS**

Szektor: 53

**Belterület 7833 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ**

~~9.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 31188/2016/2013.05.06

törölő határozat: 34700/2/2016.03.29

Önálló szöveges bejegyzés tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmét elutasítottam.

jogosult:

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

törzsszám: 11914897

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

~~10.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 33136/2/2016/2013.08.29

törölő határozat: 41834/2/2017.08.14

Perindítás

23.P.23.121/2013/4.

jogosult:

név: BUDAPEST KÖRNYÉKI TÖRVÉNYSZÉK POLGÁRI ÉS KÖZIGAZGATÁSI KOLLÉGIUM

cím : 1143 BUDAPEST Hungária körút 128-130

~~11.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 34700/2016.03.29

törölő határozat: 34700/2/2016.03.29

Fellebbezés

a 31188/2016/2013.05.06. számú határozat ellen.

jogosult:

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

törzsszám: 11914897

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

~~12.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 39841/2016.07.26

törölő határozat: 36967/2017/2016.07.26

Önálló szöveges bejegyzés bírósági jogorvoslati kérelme a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 30355/2016. számú határozata ellen.

jogosult:

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

törzsszám: 11914897

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 43230/2019.11.19

Vezetékjog

VB-287/2019. engedély számú "Dabas, Csonka János u. 2. villamos energia ellátása, 1kV-os földkábel létesítés" vezetékek javára a vázrajz szerint 102 m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

**Folytatás a következő lapon**

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 5/5

**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

Megrendelés szám: 2717309/6/2024

2024.12.17

**DABAS**

Szektor: 53

**Belterület 7833 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ**

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 128202/2020.09.07

Vezetékjog

A vázrajzon megjelölt 959 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

---

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

---

**TULAJDONILAP VÉGE**

---



Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/13714/2025

2025.04.15

Szektor: 61

**DABAS**

**Belterület 7843/1 helyrajzi szám**

2371 DABAS Csonka János utca 8.		<b>I. RÉSZ</b>			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	5.6761	0.00	
		<b>II. RÉSZ</b>			
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 125421/2023.04.28 eredeti határozat: 129767/2022.07.21 jogcím: csere tulajdoni hányad: 1/1 44302/2004.11.10 jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 jogállás: tulajdonos név : Suhajda Tamás sz.név: Suhajda Tamás szül. : 1966 a.név : Szabó Mária cím : 2370 DABAS Álmos vezér útja 33.					
		<b>III. RÉSZ</b>			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 125421/2023.04.28 Önálló szöveges bejegyzés a 7843 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 125421/2023.04.28 eredeti határozat: 32475/2014/2013.04.22 Jelzálogjog 2 286 000 FT, azaz kétmillió-kétszáznyolcvanhatezer FT és járulékai erejéig . (egyéb hitel). jogosult: név: STEEL-TRANSZ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 14827217 cím : 2371 DABAS Kandó Kálmán utca 4					
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.					
<b>TULAJDONILAP VÉGE</b>					



Pest Vármegyei Kormányhivatal

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

Megrendelés szám:2484115/6/2024

2024.11.14

Szektor: 61

**DABAS**

**Belterület 7843/2 helyrajzi szám**

"címkézés alatt"		I. RÉSZ			
alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill	

. Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút 0 2458 0.00

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 125421/2023.04.28  
eredeti határozat: 129767/2022.07.21  
jogcím: csere tulajdoni hányad: 1/1 44302/2004.11.10  
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1  
jogállás: tulajdonos  
név : Suhajda Tamás  
sz.név: Suhajda Tamás  
szül. : 1966  
a.név : Szabó Mária  
cím : 2370 DABAS Álmos vezér útja 33.

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 125421/2023.04.28  
Önálló szóveges bejegyzés a 7843 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 125421/2023.04.28  
eredeti határozat: 32475/2014/2013.04.22  
Jelzálogjog 2 286 000 FT, azaz kétmillió-kétszáznyolcvanhatezer FT és járulékai erejéig .  
(egyéb hitel).  
jogosult:  
név: STEEL-TRANSZ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám:  
14827217  
cím : 2371 DABAS Kandó Kálmán utca 4

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONILAP VÉGE**



Pest Vármegyei Kormányhivatal

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/4

**E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat**

Megrendelés szám: 2722779/6/2024

2024.12.18

Szektor: 61

**DABAS**

**Belterület**

**7834 helyrajzi szám**

2371 DABAS Csonka János utca 11.

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

. Kivett építési terület	0	10.2417	0.00	
--------------------------	---	---------	------	--

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 44682/2012.10.29  
bejegyző határozat, érkezési idő: 39790/2008.07.10

törlő határozat: 44682/2012.10.29

eredeti határozat: 34681/2004/2003.11.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Suhajda Tamás

sz.név: Suhajda Tamás

szül. : 1966

a.név : Szabó Mária

cím : 2370 DABAS Álmos vezér útja 33.

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 35364/2013.(2012.10.29.)  
bejegyző határozat, érkezési idő: 44682/2012.10.29

törlő határozat: 35364/2013.(2012.10.29.)

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

cím: 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

törzsszám: 11914897

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35364/2013.(2012.10.29.)

jogcím: adásvétel 39790/2008.07.10

jogállás: tulajdonos

név : Suhajda Tamás

sz.név: Suhajda Tamás

szül. : 1966

a.név : Szabó Mária

cím : 2370 DABAS Álmos vezér útja 33.

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39790/2008.07.10

törlő határozat: 35224/4/2017.03.22

Keretbiztosítéki jelzálogjog 525 000 000 FT, azaz ötszázhuszonötmillió FT erejéig.  
(egyéb hitel), (A 0437/55 hrsz-ú ingatlanról áthozott bejegyzés.).

jogosult:

név: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.

cím : 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.

Folytatás a következő lapon

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 2/4

**E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat**

Megrendelés szám: 2722779/6/2024

2024.12.18

**DABAS**

Szektor: 61

**Belterület 7834 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ**

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39790/2008.07.10

törölő határozat: 35224/4/2017.03.22

Keretbiztosítéki jelzálogjog 300 000 000 FT, azaz háromszázmillió FT erejéig .  
(A 0437/55 hrsz-ú ingatlanról áthozott bejegyzés.), Egyetemlegesen terheli a 0437/61 és  
0437/58 hrsz-ú ingatlanokat., (személyes adós: Ferrotransz'98 Kereskedelmi Kft.).

jogosult:

név: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.

cím : 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39790/2008.07.10

Önálló szöveges bejegyzés a 0437/55 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolásából és  
megosztásából keletkezett.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 44520/2008.10.08

törölő határozat: 35224/4/2017.03.22

Keretbiztosítéki jelzálogjog 1 375 000 000 FT, azaz egymilliárd-háromszázhetvenötmillió FT  
erejéig .  
(egyéb hitel), Egyetemlegesen terheli a 7832-7833, 7835-7839, 7841-7843 és 0437/62 hrsz-ú  
ingatlanokat.

jogosult:

név: ERSTE BANK HUNGARY ZRT.

cím : 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36483/2010.03.22

Vezetékjog

VB-784/2009 engedély számú Albertirsa - Martonvásár 400 kV-os légvezeték javára a vázrajz  
szerint megjelölt 442 m<sup>2</sup> terület nagyságra.

jogosult:

név: MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT. törzsszám: 12550753

cím : 1031 BUDAPEST Anikó utca 4.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 31426/2013.01.25

törölő határozat: 35364/2013.(2012.10.29.)

Fellebbezés

a 44682/2012. számú határozat ellen.

jogosult:

név: ÖREGORSZÁGÚT KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 14180954

cím : 2370 DABAS Szent János utca 1.

**Folytatás a következő lapon**

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 3/4

**E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat**

Megrendelés szám: 2722779/6/2024

2024.12.18

**DABAS**

Szektor: 61

**Belterület 7834 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ**

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 35836/2013.04.19

törölő határozat: 32291/2014/2013.04.19

Fellebbezés

a 35364/2013. számú határozat ellen.

jogosult:

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

törzsszám: 11914897

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 36967/2013.05.21

törölő határozat: 31511/2014. (2013.05.21.)

Önálló szöveges bejegyzés bírósági jogorvoslati kérelme a Pest Megyei Kormányhivatal  
Földhivatalának 30318/2013. számú határozata ellen.

jogosult:

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

törzsszám: 11914897

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 32475/2014/2013.04.22

törölő határozat: 131959/2021.07.28

Jelzálogjog 2 286 000 FT, azaz kétmillió-kétszáznyolcvanhatezer FT és járulékai erejéig .  
(egyéb hitel).

jogosult:

név: STEEL-TRANSZ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám:

14827217

cím : 2371 DABAS Kandó Kálmán utca 4

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 32843/2014.02.26

törölő határozat: 32843/2/2014.02.26

Fellebbezés

a 32475/2014. számú határozat ellen.

jogosult:

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

törzsszám: 11914897

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 31188/2016/2013.05.06

törölő határozat: 34700/2/2016.03.29

Önálló szöveges bejegyzés tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmét elutasítottam.

jogosult:

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

törzsszám: 11914897

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

**Folytatás a következő lapon**

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 4/4

**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

Megrendelés szám: 2722779/6/2024

2024.12.18

**DABAS**

Szektor: 61

**Belterület 7834 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ**

~~12.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 33136/2/2016/2013.08.29

törölő határozat: 41834/2/2017.08.14

Perindítás

23.P.23.121/2013/4.

jogosult:

név: BUDAPEST KÖRNYÉKI TÖRVÉNYSZÉK POLGÁRI ÉS KÖZIGAZGATÁSI KOLLÉGIUM

cím : 1143 BUDAPEST Hungária körút 128-130

~~13.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 34700/2016.03.29

törölő határozat: 34700/2/2016.03.29

Fellebbezés

a 31188/2016/2013.05.06. számú határozat ellen.

jogosult:

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

törzsszám: 11914897

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

~~14.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 39841/2016.07.26

törölő határozat: 36967/2017/2016.07.26

Önálló szöveges bejegyzés bírósági jogorvoslati kérelme a Pest Megyei Kormányhivatal

Földhivatali Főosztály 30355/2016. számú határozata ellen.

jogosult:

név: ERSTE INGATLAN FEJLESZTŐ, HASZNOSÍTÓ ÉS MÉRNÖKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

törzsszám: 11914897

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 24-26

~~15.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 37553/5/2017/2014.06.02

törölő határozat: 37553/6/2017/2014.06.02

Önálló szöveges bejegyzés mesz.

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 825145/2024.10.18

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

név : Suhajda Tamás

sz.név: Suhajda Tamás

szül. : 1966

a.név : Szabó Mária

cím : 2370 DABAS Álmos vezér útja 33.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONI LAP VÉGE**



Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/13722/2025

2025.04.15

Szektor: 61

**DABAS**

**Belterület 7832/4 helyrajzi szám**

2371 DABAS Csonka János utca 6.		<b>I. RÉSZ</b>			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill
. Kivett építési terület		0	2.9224	0.00	
		<b>II. RÉSZ</b>			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 30407/2020.01.08					
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 39790/2008.07.10					
jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 0/1 31581/2019.2018.12.27					
jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1 40125/2019.08.27					
jogállás: tulajdonos					
név : Suhajda Tamás					
sz.név: Suhajda Tamás					
szül. : 1966					
a.név : Szabó Mária					
cím : 2370 DABAS Álmos vezér útja 33.					
		<b>III. RÉSZ</b>			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30407/2020.01.08					
Önálló szóveges bejegyzés a 7832/2 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 130378/2020.11.02					
Jelzálogjog 2 000 000 000 FT, azaz kétmilliárd FT erejéig.					
(egyéb hitel), Egyetemlegesen terheli a dabasi 7832/3 hrsz-ú ingatlant.					
jogosult:					
név: MKB BANK NYRT. törzsszám: 10011922					
cím : 1056 BUDAPEST V.KER. Váci utca 38					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 130378/2020.11.02					
Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására .					
utalás: III/2.					
jogosult:					
név: MKB BANK NYRT. törzsszám: 10011922					
cím : 1056 BUDAPEST V.KER. Váci utca 38					

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

**TULAJDONILAP VÉGE**



Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/13721/2025

2025.04.15

Szektor: 53

**DABAS**

**Külterület 0434/49 helyrajzi szám**

		<b>I. RÉSZ</b>			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett út		0	7201	0.00	

**II. RÉSZ**

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 42785/2002.09.02  
jogcím: 1992. évi II. tv. 16. §  
jogállás: tulajdonos  
név: DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2370 DABAS Szent István tér 1/B.  
törzsszám: 15730363

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41471/1996.12.03

Önálló szöveges bejegyzés a 0214, 0220/3, 0884 hrsz-ú ingatlanok átszámozásából alakult.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

**TULAJDONILAP VÉGE**

## 7. E-HITELES TÉRKÉPMÁSOLATOK

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Körmányhivatal  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

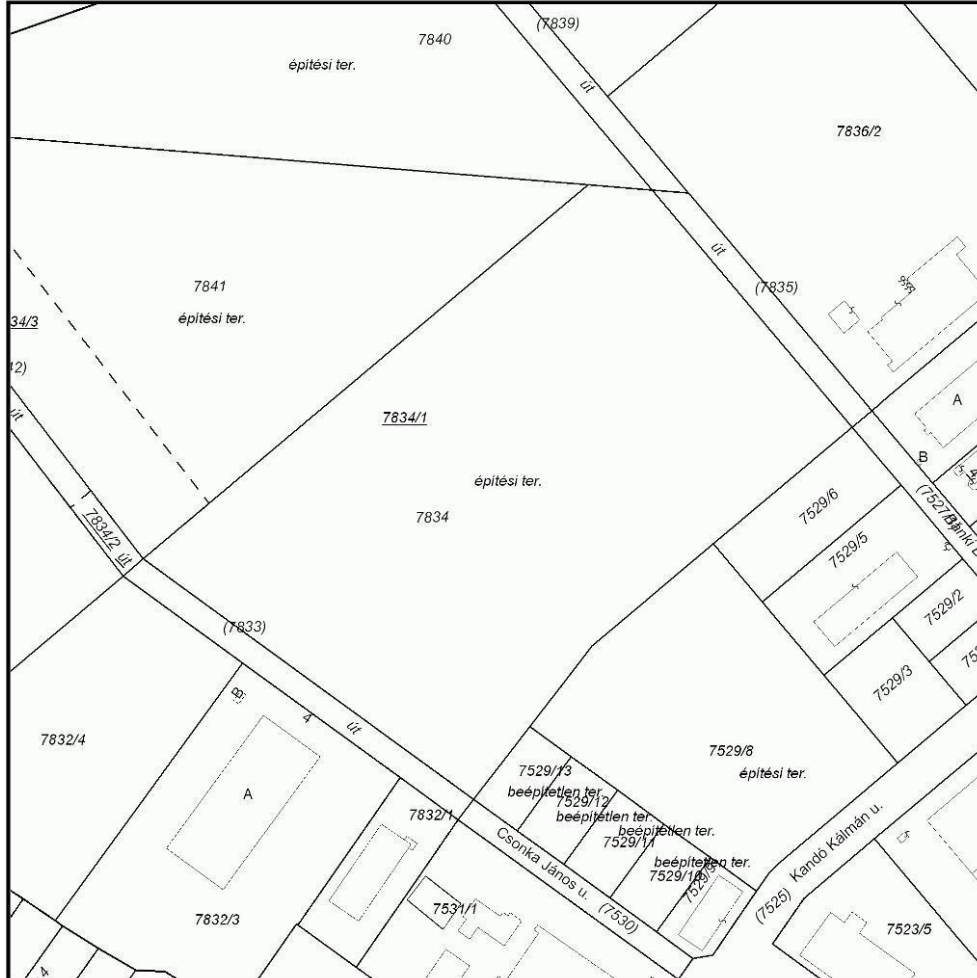
### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.12.09 12:01:13

Helyrajzi szám: DABAS belterület 7834

Megrendelés szám: 2655436/6/2024

Méretarány: 1 : 4000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

APERTE STUDIO

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Körmányhivatal  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

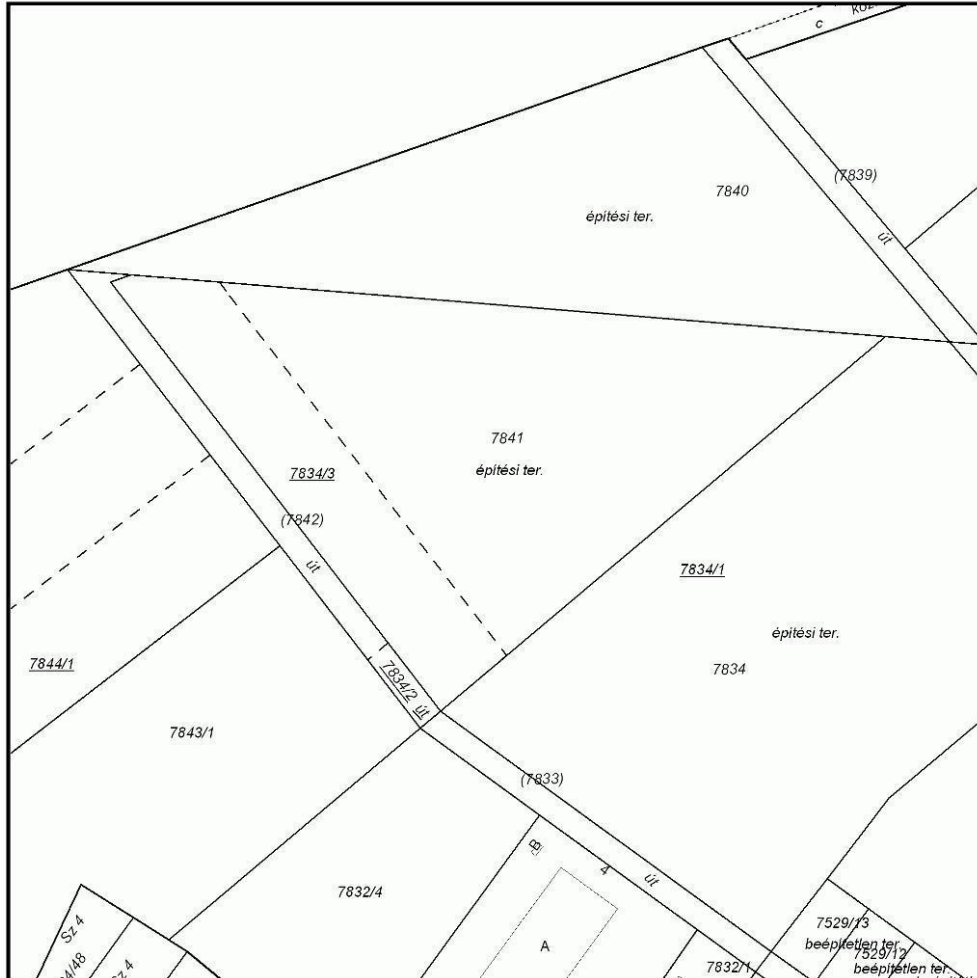
2025.04.15 12:59:12

Helyrajzi szám: DABAS belterület 7841

Megrendelés szám: 7/771/2025

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzsám: 26411330002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

APERTE STUDIO

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



## 8. ZÁRADÉKOLT VÁLTOZÁSI VÁZRAJZOK



Mérter Bt.  
2370 Dabas, Bartók B. u. 57.  
Tel: 06.29.360.488  
www.faldimers.eu

Munkaszám: 241/2024

Dabas  
belsőterület

Adatszolgáltatás iratösszege:  
2-812/2024

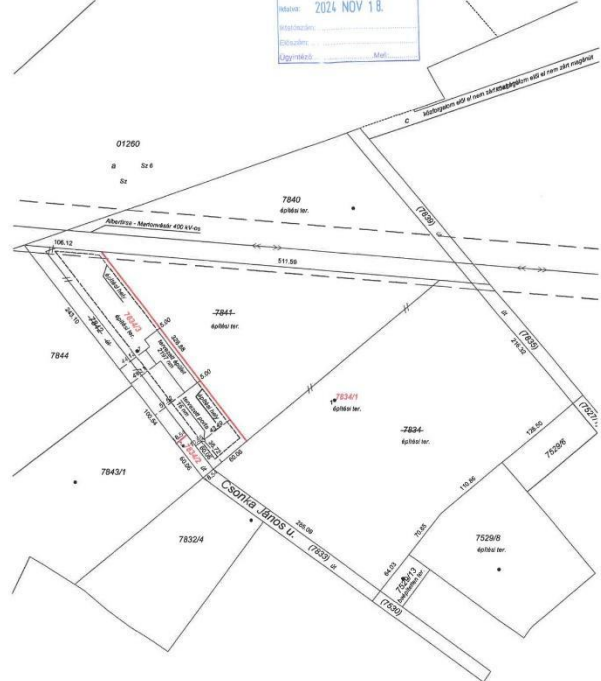
PMKH Földhivatali Főosztály  
Földhivatali Osztály 3.  
Munka: 2024 NOV 18.  
Helyszín:  
Előzetes:  
Ügyfél:  
Munka:

### TELEKALKITÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 7834, 7841, 7842 helyrajzi számú földrészelek megosztásáról  
M=1:4000

Változás előtt			Változás után		
Helyrajzi szám	Terület (m <sup>2</sup> )	Belsőterület (%)	Helyrajzi szám	Terület (m <sup>2</sup> )	Belsőterület (%)
7834	102417	0.00	7834/1	159183	0.00
7841	78154	0.00	7834/2	1112	0.00
7842	7372	0.00	7834/3	27648	6.00*

\*a tervezett épületekkel

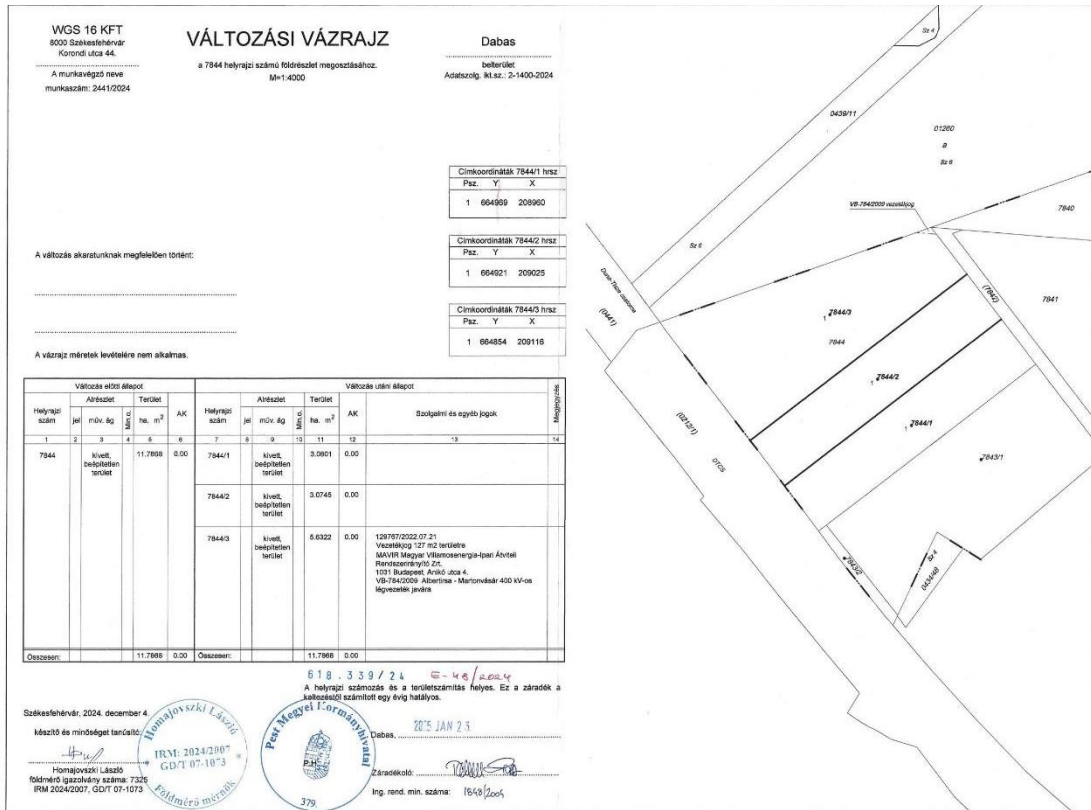


Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvételre nem használható.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Dabas, 2024. november 15.

Készítő és minősítő tanúsítás:  
MEGYER GYÖRGY  
Építészmérnök  
Helyi önkormányzatoké: 712/2023  
Földmérési és Távlatmérési Szakmai Kollégiumoké: 255/2023  
Földmérési és Távlatmérési Szakmai Kollégiumoké: 727/2016  
Helyi önkormányzatoké: 255/2023



## 9. 825053/3//2025. ÜGYIRATSZÁMÚ VÉGZÉS (TELEKALKÍTÁSI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS FELFÜGGESZTÉSE)



### PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: <b>825053/3//2025.</b>	Tárgy: <b>Telekalakítási engedélyezési eljárás – eljárás felfüggesztése</b>
Ügyintéző: Farkas Erzsébet	Hiv. szám:
Telefon: 06 (29) 361-134, 362-380	Melléklet: -
E-mail: <a href="mailto:foldhivatal.dabas@pest.gov.hu">foldhivatal.dabas@pest.gov.hu</a>	

### V é g z é s

**A DABAS-i, belterület, 7844 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan**, Pappné Dr. Dégi Orsolya 4032 Debrecen, Doberdó utca 12. szám alatti lakos (továbbiakban: Kérelmező) kérelmére a **825053/2025.** szám alatt indult **telekalakítási engedélyezési eljárást** a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (a továbbiakban: Földhivatali Osztály 3.)

### f e l f ü g g e s z t i .

A döntés a közzétételével véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye. A döntés ellen a közzétételtől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3-nál előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható és egyéb módon sem hatályosulhat. Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton, vagy papír alapon is benyújthatja. A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19 §-ában meghatározottak elektronikus úton kötelesek benyújtani a keresetlevelet. A jogi képviselővel eljáró ügyfél csak elektronikus úton nyújthatja be a keresetlevelet. Elektronikus úton a keresetlevelet csak az e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: <https://epapir.gov.hu>.

### INDOKOLÁS

Kérelmező telekalakítás-engedélyezési eljárás megindítására irányuló kérelmet nyújtott be a Földhivatali Osztály 3-hoz, mint telekalakítási hatósághoz, a dabasi 7844 hrsz-ú ingatlan telekmegosztására vonatkozóan.

A telekalakítási engedélyezési eljárással érintett ingatlannal szomszédos ingatlan tulajdonosának eljárásba történő bevonása a 12/2015. (V. 14.) AB határozat és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 10. § (1) bekezdése alapján megtörtént.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 23/B. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a telekalakítási engedélyezési eljárásokban vizsgálni kell – a (2) bekezdésben meghatározott esetet kivéve –, hogy a telekalakítás

- a Méptv. valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény telekalakításra és telekméretre vonatkozó előírásainak,
- a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a 23/E–23/J. §-ban foglaltaknak, valamint
- a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek megfelelő-e.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 88. § (1) bekezdése szerint *telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfelelően.*

Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 3.  
2370 Dabas, Bartók Béla út 52. Tel.: (29)361-134, 362-380  
e-mail: [foldhivatal.dabas@pest.gov.hu](mailto:foldhivatal.dabas@pest.gov.hu) KRID: 111801378  
Web: [www.pvkh.hu](http://www.pvkh.hu)

APERTE STUDIO

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.  
[studioaperte@gmail.com](mailto:studioaperte@gmail.com), +36-30-670-7530

Ügyiratszám: 825053/3/2025.

A R. 23/E. § (1) bekezdése szerint a telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatárrendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek 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, vagy hídon illetve átereszen keresztül megközelíthetők legyenek.

A hatályos településrendezési eszköz a Dabas Város helyi építési szabályzatáról szóló 35/2022. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv szerint az ingatlan a „Gipe-4” jelű beépítésre szánt ipari terület övezetbe tartoznak.

A HÉSZ 3. melléklete alapján az övezet paraméterei:

- a) beépítési mód: szabadon álló,
- b) legkisebb kialakítható telek: 2.000 m<sup>2</sup>,
- c) a telek legkisebb kialakítható szélessége: 80 m,
- d) a telek legkisebb kialakítható mélysége: - m,
- e) legnagyobb beépítési mértéke: 50%,
- f) előkert legkisebb mérete: 10 m,
- g) oldalkert legkisebb mérete: 9 m,
- h) hátsókert legkisebb mérete: 5 m.

A 7844/2 és 7844/3 hrsz alatt kialakítandó telkek közlekedési kapcsolatát a 7842 hrsz-ú magánút biztosítja.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a 7842 hrsz-ú magánutat illetően 825145/2024.10.18 határozat szám alapján telekalakítási eljárás van folyamatban. A telekalakítási eljárás a magánút megszüntetésére irányul.

Az ingatlan-nyilvántartásban 124192/2025.04.07. bejegyző határozat szám alapján a telekalakítási eljárásban született közigazgatási határozattal szemben a Budapest Környéki Törvényszék előtt közigazgatási per van folyamatban.

A R. 23/E. § (1) bekezdése alapján építési telket alakítani csak úgy szabad, ha biztosított annak közútról vagy legalább magánútról való közvetlen megközelítése, kizárva ezzel a zárványtelkek kialakulásának lehetőségét.

A közigazgatási per tárgyát képező magánút megszüntetésének jogszerűsége előkérdésnek minősül, tekintettel arra, hogy az út megszüntetésének kérelme időben megelőzi a jelen telekalakítási kérelmet és az kihatással van a kérelmezett telekalakítás megengedhetőségére.

A településen változtatási tilalmat elrendelő jogszabály hatályban van, de az a tárgy ingatlan(oka)t nem érinti.

Az Ákr. 48. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a hatóság felfüggeszti az eljárást, ha a) az előkérdés bíróság hatáskörébe tartozik.

Fentiek alapján a tervezett telekalakítás az előkérdés eldöntéséig [ Ákr. 48. § (1) a) pont ] érdemben nem vizsgálható.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az Ákr. 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. tv. 62. § h) pontja alapozza meg. A közigazgatási bírósági eljárás illetékének mértékét az 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése szabályozza.

A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.

Az Ákr. 82. § (1) bekezdése szerint a hatóság döntése végleges, ha azt a hatóság már nem változtathatja meg. A véglegesség a döntés közlésével áll be.  
Döntésem a hivatkozott jogszabályokon alapul.

Ügyiratszám: 825053/3/2025.

A vármegyei kormányhivatal hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó  
szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 53. § (1) bekezdés, illetékességét a  
383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja határozza meg.

Dabas, 2025. június 4.

Dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:



Kucsák Aniko  
osztályvezető

**Értesülnek:**

1. MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT.  
(vezetékjog jogosultja) – 1031 BUDAPEST, Anikó utca 4.
2. KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG cím: 1088 BUDAPEST VIII.KER. Rákóczi út  
41.
3. Pappné Dr. Dégi Orsolya – 4032 DEBRECEN, Doberdó utca 12.
4. Suhajda Tamás – 2370 DABAS, Álmos vezér útja 33.
5. Irattár - Helyben