

DABAS ÚJ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

II./1. KÖTET

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

véleményezési szakaszban történő véleményezésre

2021. október

MEGBÍZÓ



Dabas Város Önkormányzata

Cím: 2370 Dabas, Szent István tér 1.

Tel.: (+36-29) 561-200

Fax: (+36-29) 561-291

E-mail: dabas@dabas.hu

Honlap: <http://www.dabas.hu/>

GENERÁLTERVEZŐ

Z.É. Műhely

Z.É. Műhely Területfejlesztési és urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.

Cím: 3123 Cered, Vörösmarty út 4.

Tel.: (+36-1) 20-397-0610

Fax: (+36-1) 70-943-6246

E-mail: ze.muhely@gmail.com

kapcsolattartó: Czene Éva ügyvezető

szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta vezető tervező

ALVÁLLALKOZÓ



Pro Régió Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Cím: 1146 Budapest, Hermina út 17.

Tel.: központ (+36-1) 471-8955, ügyfélszolgálat (36-1) 471-8959

Fax: (+36-1) 471-8975

E-mail: proregio@proregio.hu

Honlap: <http://www.proregio.hu>

A tervdokumentáció a Z.É. Műhely Kft. tulajdona, a tervezők szellemi terméke, amelyet csak a Megrendelő, a szerződésben, illetőleg a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvényben foglaltak szerint használhat fel.

MEGRENDELŐ

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA


Kőszegi Zoltán	polgármester	Dabas Város Önk.
Rigóné dr. Rocsik Renáta	jegyző	Dabas Város Önk.


GENERÁLTERVEZŐ


Z.É. Műhely Területfejlesztési és urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.

Czene Éva	ügyvezető	Z.É. Műhely Kft.
-----------	-----------	------------------


TERVEZŐ


Kovács Beáta  okl. településmérnök	vezető településtervező TT/1, SZTT 10-0231 TR 01-8941	kovacs.beata.urb@gmail.com
--	--	----------------------------


Mészáros Dóra  okl. településmérnök	tervező gyakornok	Pro Régió Nonprofit Kft. meszaros.dora@proregio.hu
--	-------------------	---


Szrakity Marianna  okl. településmérnök	tervező gyakornok	Pro Régió Nonprofit Kft. szrakity.marianna@proregio.hu
--	-------------------	---

SZAKÁGI TERVEZŐ

Fábián Sára  tájtervezés, zöldfelület, Pro Régió Nonprofit Kft.
okl. tájépítész mérnök, városépítési- környezetvédelem fabian.sara@proregio.hu
, városgazdálkodási szakmérnök TK 01-5251

Heckenast Judit  közlekedéstervező Heckenast & Heckenast Bt.
okl. közlekedésmérnök K1d-1 01-5295 j.heckenast@gmail.com

Hanczár Zsoltné  településtervezési KÉSZ Tervező Kft.
okl. gépészmérnök, városépítési- vízközmű-, energia-közmű-, kozmu@kesztervezo.hu
városgazdasági szakmérnök hírközlési szakterület
01-2418 TE, TH, TV

Bíró Attila  településtervezési KÉSZ Tervező Kft.
okl. építőmérnök vízközmű-, energia-közmű-, kozmu@kesztervezo.hu
hírközlési szakterület
01-2456 TV-T, TE-T, Th-T

Bíró Előd, Bíró Szabolcs, Ördög- tervező munkatársak KÉSZ Tervező Kft.
Beke Ágnes, Csima- Takács Judit, kozmu@kesztervezo.hu
Hanczár Gábor, Herczik Eszter,
Szolóczi Bálint, Tóth Árpád, Tóth
Domonkos, Tóth Gábor, Ziman
Gergely

Dr. Tankó Károly  régész

Tartalomjegyzék

1	A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE.....	7
1.1	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK.....	7
1.1.1	Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	7
1.2	A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	12
1.2.1	A településszerkezeti változások bemutatása.....	15
1.2.2	A településszerkezeti változások és egyéb módosítások részletes bemutatása	22
	A településszerkezeti változások és egyéb módosítások részletes bemutatását külön a VÁLTOZÁSOK RÉSZZETES ISMERTETÉSE c. kötet tartalmazza, amelyben a módosítások részletes leírása szerepel.	22
2	A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	26
2.1	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	26
2.2	A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK.....	27
2.2.1	Települési térség területeinek a vizsgálata	29
2.2.2	Beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó követelmények a tervezéshez	31
2.2.3	Sajátos területfelhasználású térség területeinek a vizsgálata	33
2.2.4	Erdőgazdálkodási térség területeinek (és az erdőterületek) vizsgálata	35
2.2.5	Mezőgazdasági térség területeinek vizsgálata.....	41
2.2.6	Vízgazdálkodási térség területeinek vizsgálata	45
2.3	TÉRSÉGI ÖVEZETEK VIZSGÁLATA.....	49
2.3.1	Az Országos Területrendezési Terv – OTRT – országos övezetei	49
2.3.2	Dabas városát érintő megyei övezetek	67
2.3.3	A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal) 71	
3	SZAKÁGI JAVASLATOK	71
3.1	TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK.....	71
3.1.1	Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	71
3.1.2	Természetvédelmi javaslatok.....	72
3.1.3	Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok.....	72
3.1.4	Biológiai aktivitásérték változása	73
3.2	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	76
3.2.1	Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	76
3.2.2	Zöldfelületi ellátottság alakulása.....	77
3.2.3	Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	77
4	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK.....	78

4.1	Közúti hálózati kapcsolatok.....	78
4.2	Főbb közlekedési csomópontok.....	78
4.3	Belső úthálózat	78
4.4	Közösségi közlekedés.....	79
4.5	Kerékpáros közlekedés	80
4.6	Gépjármű elhelyezés, parkolás	80
5	KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK.....	80
5.1	Víziközművek	82
5.1.1	Vízellátás.....	82
5.1.2	Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	83
5.1.3	Szennyvíz elvezetés.....	84
5.2	Energiaellátás.....	84
5.2.1	Földgázellátás	86
5.3	Hírközlés	87
5.3.1	Vezetékes elektronikus hírközlés	87
5.3.2	Vezeték nélküli elektronikus hírközlés	87
5.4	Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezet-tudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók.....	87
6	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	88
7	HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA.....	88
8	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	89
9	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....	89

Tervlapok

Közmű és elektronikus hírközlés:

- Dabas közmű Vízellátás (KF-VÍZ)
- Dabas közmű Vízvezetés (KF-CSAT)
- Dabas közmű Gázellátás (KF-GÁZ)
- Dabas közmű Villamosenergia ellátás (KF-VILL)

1 A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

A településszerkezeti terv területfelhasználási rendszere az OTÉK hatályos előírásai szerint került meghatározásra.

1.1.1 Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A hatályos TSZT-ben a területfelhasználások megnevezése és jele részben felel meg az OTÉK és a Tr. előírásainak, így azok felülvizsgálatát követően az alábbi területfelhasználási rendszer került meghatározásra.

A táblázatban pirossal jelöltek az újonnan bevezetett, vagy módosult területfelhasználási elemek.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZER VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA				
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	KORÁBBI TSZT TERÜLET-FELHASZNÁLÁSA	ÚJ TSZT TERÜLET-FELHASZNÁLÁSA	MEGEGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG m ² /m ²	KÖZMŰ-VEŠÍTETTSÉG MÉRTÉKE
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK				
LAKÓ	Lk Kisvárosias lakóterület	Lk Kisvárosias lakóterület	1,2	teljes
	Lke Kertvárosias lakóterület	Lke Kertvárosias lakóterület	0,6	teljes
	Lke Kertvárosias lakóterület tervezett	Lke/T Kertvárosias lakóterület tervezett	0,6	teljes
	Lf Falusias lakóterület	Lf Falusias lakóterület	0,5	részleges
	Lf Falusias lakóterület tervezett	Lf/T Falusias lakóterület tervezett	0,5	részleges
VEGYES	Vt Településközpont vegyes terület	Vt Településközpont vegyes terület	2,0	teljes
	Vt Településközpont vegyes terület tervezett	Vt/T Településközpont vegyes terület tervezett	2,4	teljes
GAZDASÁGI	Távlati iparfejlesztési terület	-	-	-
	Gksz Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	2,0	teljes
	Gksz Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület tervezett	Gksz/T Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület tervezett	2,0	teljes
	Gip Ipari gazdasági terület	Gip Ipari gazdasági terület	1,5	részleges
	Gip Ipari gazdasági terület tervezett	Gip/T Ipari gazdasági terület tervezett	1,5	részleges

	Gip-sz Ipari-gazdasági terület- szennyvíztisztító	-	1,0	részleges
	-	G Általános gazdasági terület	2,0	részleges
	-	G/T Általános gazdasági terület tervezett	2,0	részleges
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT	-	K-tü Településüzemeltetés	1,5	teljes
	Ksp Sportterület	K-sp Sportterület	2,0	részleges
	Kst Strand, szabadidő központ	K-st Strand, szabadidő központ	2,0	részleges
	Krek Rekreációs terület tervezett	K-rek Rekreációs terület	2,0	részleges
	Kt Temető	K-t Temető	0,5	részleges
	Kt Temető bővítés	K-t/T Temető bővítés	0,5	részleges
	Kh Hulladéklerakó	K-h Hulladéklerakó	1,0	részleges
	Kh Hulladéklerakó tervezett	K-h/T Hulladéklerakó tervezett	1,0	részleges
	Fémhulladék újrahasznosító	K-hf Fémhulladék újrahasznosító	1,5	részleges
	Kb Bánya	K-b Bánya	0,5	részleges
	Kht Honvédség	K-ht Honvédelmi terület	0,5	részleges
	Kszv Szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (Nyárfás öntözőterület)	K-szv Szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (Nyárfás öntözőterület)	0,5	részleges
	Ksz Szabadidő sportközpont	-	-	-
	Kl Kispuska lőtér	K-l Kispuska lőtér	0,5	
	K-mü Mezőgazdasági üzemi terület	K-mü Mezőgazdasági üzemi terület	0,5	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK				
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT	-	Kb-vt Városi tér	-	részleges
	-	Kb-rek Rekreációs terület	-	részleges
	-	Kb-b Bánya	-	részleges
	-	Kb-kert Kert		
	-	Kb-Me Megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló terület	-	

ERDŐ	Ev Védelmi erdő	Ev Védelmi erdő	-	-
	Eg Gazdasági erdő	Eg Gazdasági erdő	-	-
	-	Ek Közjóléti erdő	-	-
	-	Ev-h Honvédelmi erdő	-	-
ZÖLD	Zkp Közpark	Zkp Közpark	-	-
	-	Zkp* Közpark- új beépítésre szánt terület kijelöléshez kapcsolódó	-	-
	-	Zkp-h Közpark hitéleti célú	-	-
	-	Zkp-rek Közpark - rekreáció	-	-
	-	Zkp-tü Közpark - településüzemeltetés	-	-
	Zkk Közkert	Zkk Közkert	-	-
	Zke Kegyeleti park	Zkk-h Közkert- hitéleti célú	-	-
VÍZGAZDÁLKODÁSI	V Vízfolyás, csatorna vízgyűjtő terület	V Tó, vízfolyás, csatorna vízgyűjtő terület	-	-
MEZŐGAZDASÁGI	Má Általános mezőgazdasági terület	Má Általános mezőgazdasági terület	-	-
	-	Má-r Általános mezőgazdasági terület - rét	-	-
KÖZLEKEDÉSI	Kök Vasúterület	Kök Vasúterület	-	-
	Köu Közlekedési terület	Köu Közlekedési terület	-	-

SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMELK

Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

Közüti közlekedési nyomvonalas elemek:

Meglévő:

- 5. sz. főút
- 5202 jelű út
- 4604 jelű út
- 4606 jelű út
- 46108 jelű út
- 46306 jelű út
- 52106 jelű út
- 52108 jelű út
- 52109 jelű út

Tervezett:

100. sz. főút Bicske térsége (M1) - Százhalombatta - Újhartyán (M5)

Vasút nyomvonalas elem:

Meglévő: A Budapest – Lajosmizse - Kecskemét vasútvonal

Tervezett: egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (V0 – Budapestet délről kerülő vasútvonal: Szárliget – Szár – Bodmér – Vértesacsa – Vereb – Baracska – Ercsi – Szigetszentmárton – Kiskunlacháza – Bugyi – Dabas – Újhartyán – Ceglédbercel)

Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek

Meglévő:

- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- kőolajszállító vezeték (Algyő-Pálmonostora – Kecskemét – Pusztavacs – Százhalombatta)
- termékvezeték (Kecskemét)

Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

- országos jelentőségű csatorna (Duna-Tisza csatorna – Dunaharaszti – Dabas)
- Szittyó csatorna

VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK

Egyéb védőterületek, korlátozások

A településszerkezeti terv a magasabb szintű és egyéb helyi jogszabályokból következően az alábbi védelmi és korlátozó elemeket mutatja be tájékoztató elemként:

Más jogszabállyal illetve hatósági döntéssel megállapított elemek

- védőtávolságok

Örökségvédelem

- műemléki környezet határa
- nyilvántartott régészeti lelőhely határa
- műemlék telke

A helyi jelentőségű építészeti elemek nem kerültek a szerkezeti tervlapon ábrázolásra. Ezen elemeket a településképvédelméről szóló 33/2018. (XII.17) sz. önkormányzati rendelet tartalmazza.

Nemzetközi jelentőségű építészeti érték Dabas város közigazgatási területén nem található.

Természetvédelem

- országos jelentőségű védett természeti terület - Dabasi turjános Természetvédelmi Terület
- Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi - Natura 2000 - terület - Turjánvidék
- országos ökológiai hálózat magterület
- országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó
- országos ökológiai hálózat pufferterület

- ex lege védett érték
- országos jelentőségű tájvédelmi körzet – Ócsai Tájvédelmi Körzet
- helyi jelentőségű természetvédelmi terület Dabason a Pusztatemplom-domb, a dabasi „Eperfás” és Dabas középkori templomának romjai
- helyi jelentőségű természeti emlékek Dabason a Dunavölgyi-főcsatorna közelében álló vadkörtefa, a dabasi templomkert növényzete, a dabasi Parlag-tónál álló kocsánytalan tölgy és a Tanuló utcai platánsor
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
- egyedi tájértékek

Talaj és vízvédelem

- vízgazdálkodási terület meder-karbantartási sávja
- hidrogeológiai „B” típusú védőövezet határa
- vízminőség-védelmi terület
- rendszeresen belvízjárta terület

Közlekedési területek védőterülete

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 42/A. § (1) bekezdése alapján a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen a közút tengelyétől számított 50 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához.

Közműterületek védőterülete és védősávja

A közműellátás építményeivel kapcsolatosan az alábbi védőterületeket kell figyelembe venni, amelyek közül a releváns elemeket a szerkezeti tervlap is jelöli, tájékoztató elemként:

Vízellátás

- vízmű kutak és azok kijelölt hidrogeológiai védőterülete
- vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területe

Szennyvízelvezetés, kezelés

- szennyvíztisztító telep védőtávolsága 300 méter
- szennyvízáttemelő műtárgyak és azok védőtávolság igénye 20 méter

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés

- állami kezelésű felszíni vízrendezést szolgáló, vízfolyás, csatorna menti 6 m-es mederkarbantartó sáv fenntartásával

Villamosenergia ellátás

- 22 kV-os gerinc elosztóhálózatok nyomvonala, a külterületen 7-7 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezettel

Földgázellátás

- nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték és csőpalásttól mért 5-5 m-es biztonsági övezete
- települési gázfogadó és nyomáscsökkentő esetében 5 m sugarú kör

Elektronikus hírközlés

- vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei:

A felszíni műsorszórás és egyéb mikrohullámú pont-pont összeköttetések adóantennáinak elhelyezésére, valamint a mobil távközlés bázisállomásain üzemelő sektorsugárzók és egyéb antennák, kapcsolódó hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgáló területek helybiztosítása.

A terv lehatárolással tartalmazza a tanyatelkek területeit, a HÉSZ ezekre a területekre egyedi előírásokat határoz meg.

1.2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

Dabas Város Önkormányzatának képviselő-testülete a módosítások meghatározása előtt a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott területfelhasználási rendszert és a fejlesztésre kijelölt területeket áttekintette, és 79/2020. VI. 30. sz. Önk. határozatában döntött a fejlesztési területek meghatározásáról. A képviselő-testület döntéseit a takarékos termőföld-felhasználás érdekében az alábbi elvek mentén hozta meg:

- a hatályos településrendezési eszközökben **visszalépést határozott meg** azon beépítésre szánt területek tekintetében, amelyeket közép- és hosszú távon nem tart beépíthetőnek,
- **tervezett (ütemezett) területfelhasználást határoz meg, és építési övezetet nem jelöl ki** azon területeken, mely területeket nem kívánja rövid távon a területfelhasználásnak megfelelő építési övezetbe sorolni,
- az új beépítésre szánt területek úgy kerülnek meghatározásra, hogy az érintett terület tulajdonosokkal **megállapodásban** is rögzítik a felhasználás feltételeit és módját,
- az új beépítésre szánt területek többsége már művelés alól kivett területeket érint.

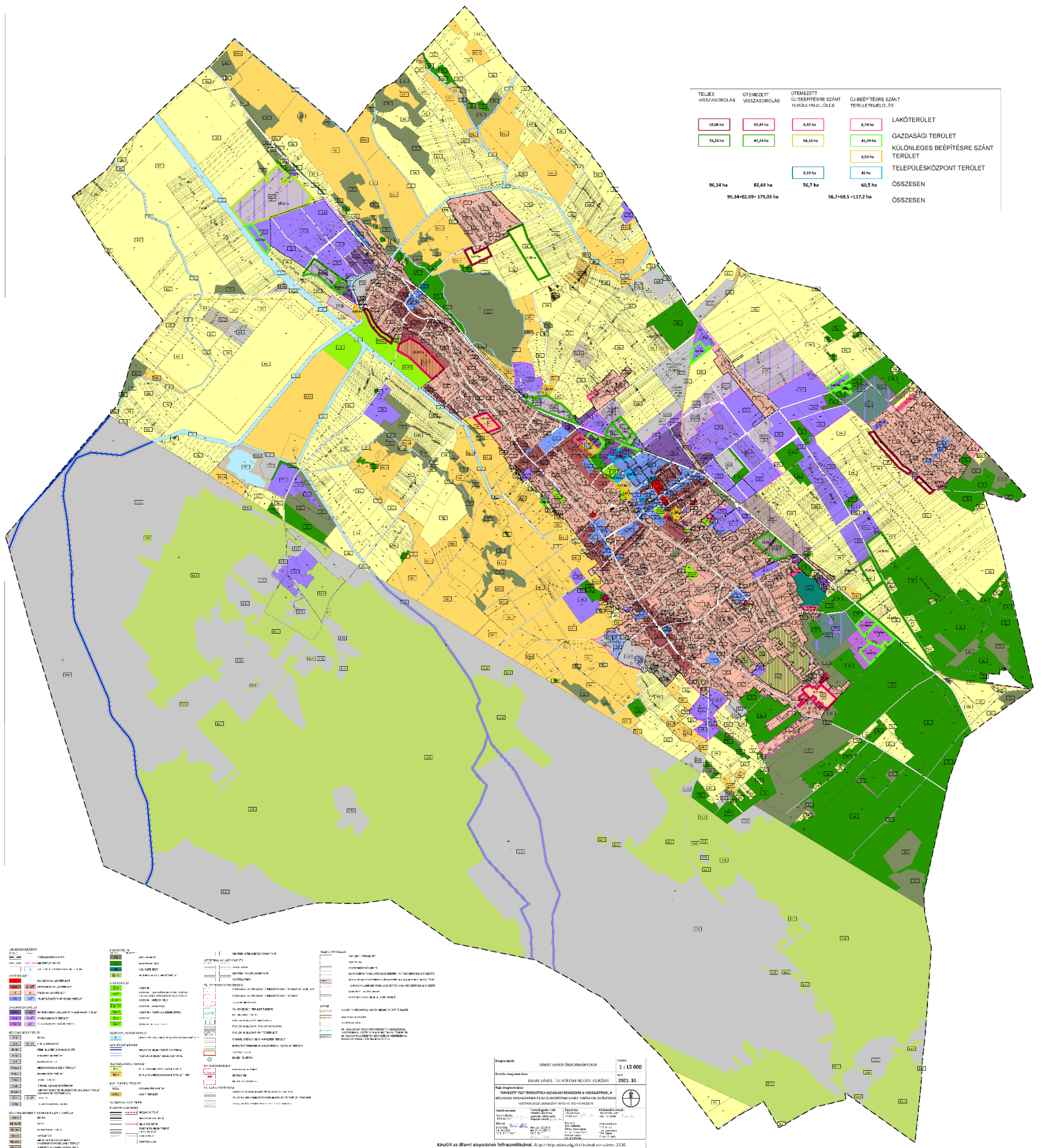
A következő ábrán látható, hogy a visszalépések és az új beépítésre szánt területek aránya egyensúlyban van. Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek területi kiterjedése nem éri el a visszalépéssel érintett területek térmértékét összességében és a mezőgazdasági területek tekintetében sem.

A területfelhasználás módosításai így a visszalépések, a részleges visszalépések és az új beépítésre szánt területek kijelölések megfelelnek a területrendezési követelményeknek is, ezt az 2. A *településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása* fejezet részletesen tartalmazza.

A tervezet előzetesen egyeztetésre került a PMKH Földhivatali Főosztállyal is, a visszalépések és a kijelölések jogszerűsége tekintetében.

TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉN*	HEKTÁR
A teljes közigazgatási terület:	16602,46
A jelenlegi belterület:	1630,68
A jelenlegi külterület:	14971,78

*hivatalos földhivatali alaptérkép alapján



Tervezett TSZT területfelhasználási rendszere a visszalépések, a részleges visszalépések és az új beépítésre szánt területek jelölésével

1.2.1 A településszerkezeti változások bemutatása

A táblázat a „VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA” című a változással érintett területeket bemutató térképpel együtt értelmezhető.

A területfelhasználás változások testületi döntés (településfejlesztési döntés) alapján kerültek meghatározásra részletes szakmai vizsgálat alapján.

MÓDOSÍTÁS TÍPUSA:

ÚJ BSZT	új beépítésre szánt terület kijelölése
BNSZT	beépítésre nem szánt területbe való visszasorolás
BSZTV	beépítésre szánt terület területfelhasználás váltása
BNSZTV	beépítésre nem szánt terület területfelhasználás váltása

MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐJE		MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS
ÖNKORMÁNYZATI KÉRELMEK					
A1, A2, A33	Dabas Város Önkormányzata	Modern városközpont kialakítása az 5-ös számú főút - Vásártér utca-Bem József utca-Bem József köz (1895 hrsz.)-2243/2 hrsz. csatorna-2243/1 hrsz. út - Bartók Béla út közötti terület	ÚJ BSZT	Ev	Gksz
				Má	Gksz
				Má	Lke
				Má	K-Rek
				Köu	Vt
			BNSZTV	Ma	Zkp*
			BSZTV	Gip-szv	Gksz/T
				Gksz	Vt
				Lke	Vt
				Ksz	Vt
Ksz	K-sp				
Vt	K-sp				
A3	Dabas Város Önkormányzata	Tóskert: Zlinszky utca – Bartók Béla út - Vörösmarty utca közötti 27-es zárt csatorna melletti telektömb	BSZTV	Lk	Lke
				Lke	Lf
A4	Dabas Város Önkormányzata	950/2	BSZTV	Lke	K-sp
		0221/2 hrsz.	BNSZT	Gksz/t	V
A8	Dabas Város Önkormányzata	4261 hrsz.	BSZTV	Ksp	Vt
A9	Dabas Város Önkormányzata	(0418) hrsz. részterület	BNSZTV	V	Kb-rek
A24	Dabas Város Önkormányzata	5870, 5872, 5873, 5957, 5958, 5959, 5960/13, 5964/2, 5964/4-5, 5965, 5966 hrsz.	BSZTV	Lf	Vt
A25, A7	Dabas Város Önkormányzata	Rákóczi Ferenc utca – Szent János út 1104, 1105 hrsz.-ú telkek által határolt tömb	BSZTV	Lf	Vt
				Lke	Vt
A29	Dabas Város Önkormányzata	Kulturális negyed, Luther negyed	BSZTV	Lke	Lf
			BSZTV	Vt	Lf
A32	Dabas Város Önkormányzata	0427/2 hrsz.	ÚJ BSZT	E	K-t
			BNSZTV	E	Köu

MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐJE		MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS
A38	Dabas Város Önkormányzata	09/8, 08/9, 09/10 hrsz.	ÚJ BSZT	Ma	K-sp
		09/1, 09/50 hrsz.	BSZTV	Gip	K-sp
A39	Dabas Város Önkormányzata	2492/2, 2492/6, 2494/2 hrsz.	ÚJ BSZT	V	K-tü
A40	Dabas Város Önkormányzata	27 hrsz.	BSZTV	Ksp	Vt/T
A42	Dabas Város Önkormányzata	Peszeri utca Zlinszky köz 0324/13 hrsz., 0324/3 hrsz.- ú telkek, a (4718) hrsz.-ú közterület, és a Sziráki Pál utca által határolt telektömb	BSZTV	Vt	Lf
			BNSZTV	Ma	Kb-kert
A44	Dabas Város Önkormányzata	3865/51 hrsz.	BSZTV	Vt	Lf
A51	Dabas Város Önkormányzata	0203/60 hrsz.	BSZTV	Ksp	G/T
A59 (C7)	Dabas Város Önkormányzata	5799, 5805 hrsz.	ÚJ BSZT	E	Lf
A62	Dabas Város Önkormányzata	Sári Presszó telkei: 1080, 1081 hrsz.	BSZTV	Lke	Vt
A63	Dabas Város Önkormányzata	019/5 hrsz.	BNSZT	Lf	Ma
A64	Dabas Város Önkormányzata	0205/4, 0205/10, 0205/12, 0205/15 hrsz.	BNSZT	Lf	Ma
A65	Dabas Város Önkormányzata	0342/10	BNSZT	Lf	Ma
„B” LAKOSSÁGI KÉRELMEK					
B1	Kosztolányi Ferenc kérelme (Dabas-Food Kft.)	01029/124-01029/125, 01029/95 hrsz.	ÚJ BSZT	Ma	G
		152-153 hrsz.	BSZTV	Lf	G
B2	Ingatlan tulajdonos: Jakab Barnabás	01029/118-01029/119 hrsz.	ÚJ BSZT	Ma	K-Rek
		137-138 hrsz.	BSZTV	Lf	K-Rek

MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐJE		MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS
B3	Pincési Endre (Diego bővítés)	0251/1 részterület, 0251/3,0249/3-0249/7 hrsz.	ÚJ BSZT	E	G
		0255/7, 0254 hrsz.	BSZTV	Gip	G
B8	GPJ-Immo Kft., Gugyerásné Hanusch Rózsa 1. sz. kérelme	3796/5, 3797 hrsz.	BSZTV	Lf	Vt
B9	Ingatlantulajdonos: Bende Gábor	0205/6 hrsz.	ÚJ BSZT	Eg	Lf
B11	GPJ-Immo Kft., Gugyerásné Hanusch Rózsa 2. sz. kérelme	1711 hrsz.	BSZTV	Lke	Vt
B13	Dabas Város Önkormányzata	4531/1 hrsz.	BSZTV	Lf	Lke
B14	Pappné dr. Dégi Orsolya kérelme	0437/62 hrsz.	ÚJ BSZT	E	Gip
B15	Gordiusz Ingatlankezelő Kft., Molnár János kérelme	4796, 4797, 4798/22 hrsz.	BSZTV	Lke	Vt
B18	Ingatlantulajdonos: Pávics László	3545/1, 0502/1, 0500/1 hrsz.	BSZTV	Lf	Gksz
B19	Holecz Csaba 1. sz. kérelme	0124/42 hrsz.	ÚJ BSZT	Ma	Lf
				E	
B19/b	Holecz Csaba 2. sz. kérelme	0124/36 hrsz.	BSZTV	Gksz/T	Gip
B20	DKB Godspeed Kft.	0453/20-25 hrsz.	BNSZTV	Ma	Kb-b
B22	Dabas Tej Kft.	0923/4 hrsz. részterület	BSZTV	Gip	Lf
B25	Ingatlantulajdonos: Harasztosi Beatrix	0171/31, 0171/32 hrsz.	ÚJ BSZT	Ma	Gip
B26	Patent-Bau Bt.,	6520/4, 6520/5, 6520/6, 6520/7, 6520/9, 6520/10 hrsz.	BSZTV	Lf	Lk

MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐJE		MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS
	Lakos Zoltánné kérelme				
B31	Garajszkiné Jurászik Éva Metal 99 Kft.	0157/48, 0157/48 hrsz.	ÚJ BSZT	Ma	Gip
			BSZTV	Lf	Gip
B32	Első Pesti Malom- és Sütőipari Zrt.	2110 hrsz.	BSZTV	Lke	Lk
B35	Patina Építő Zrt., Lakos Zoltán kérelme	2441 hrsz.	BSZTV	Lk	Vt
B39	Gyóni ABC Kft., Gugyerasné Hanusch Rózsa kérelme	4800/6-7, 4798/21 hrsz.	BSZTV	Lke, Gip	Vt
	Dabas Város Önkormányzata	4798/23 hrsz.	BSZTV	Gip	Vt/T
B40	Suhajda Tamás	0439/9 hrsz.	BNSZTV	E	Ma
B41	Surman Csaba	2242 hrsz.	BSZTV	Lke	Vt
B42	Cseh Antal Fritz Éva és Majoros Katalin	0923/219, 0923/220 hrsz.	BSZTV	Gip	Vt
B43	Dabas Város Önkormányzata	3511, 3795/2 hrsz.	BSZTV	Lf	Vt
B44	Suhajda Tamás	0439/10-11, 0439/13-15 hrsz.	ÚJ BSZT	Ma	Gip/T
B46	Bábel József	0529 hrsz.	ÚJ BSZT	Ek	Lf
GAZDASÁGI TERÜLETEK					
G1	Dabas Város Önkormányzata	7513/14 hrsz. részterület	BSZTV	Gksz/T	Gip
G2	Dabas Város Önkormányzata	011/20 hrsz.	BNSZT	Gksz	Ma

MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐJE		MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS
G4	Dabas Város Önkormányzata	0142/32-35,0142/37,0142/40 hrsz.	BSZTV	Gksz/T	Gip
G8	Dabas Város Önkormányzata	0176/9 hrsz.	ÚJ BSZT	E	Gksz
G13	Dabas Város Önkormányzata	0328/59 hrsz.	BSZTV	Gksz/T	K-sp
G20	Dabas Város Önkormányzata	Dabas-Szőlő Damjanich utcától délre lévő területek	BNSZT	Lf/T	Ma
G24	Dabas Város Önkormányzata	Öregországút melletti ipari területek	BNSZT	Gip	Ma
G25	Dabas Város Önkormányzata	Öregországút melletti ipari területek	BNSZT	Gip	Ma
ZÖLDTERÜLETEK					
Z1	Dabas Város Önkormányzata	504/1 hrsz.	ÚJ BSZT	Z	Lke
Z3	Dabas Város Önkormányzata	2247/3 hrsz.	ÚJ BSZT	Z	K-sp,
			ÚJ BSZT	Z	Vt
Z4	Dabas Város Önkormányzata	(2253/1) hrsz.	ÚJ BSZT	Z	Vt
		(2269/5) hrsz.	BNSZTV	Z	Kb-Vt
Z5	Dabas Város Önkormányzata	0923/137 hrsz. - részterület	ÚJ BSZT	Z	Lf
Z6	Dabas Város Önkormányzata	023 hrsz. részterület	BNSZTV	Z	Ek,
					Eg
Z7	Dabas Város Önkormányzata	(0407/1) hrsz.	BNSZT	Lf	Zkp-rek
Z10	Dabas Város Önkormányzata	2982/2 hrsz.	BNSZT	Lf	Zkp-tü
Z11	Dabas Város Önkormányzata	3882/7, 3882/8 hrsz.	ÚJ BSZT	Z	Lf
Z12	Dabas Város Önkormányzata	99/11 hrsz.	BSZTV	Lf	Vt

MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐJE		MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, TÖMB, TELEK	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS
Z13	Dabas Város Önkormányzata	(2523/3) hrsz. részterület	ÚJ BSZT	Zke	Lke/T

1.2.2 A településszerkezeti változások és egyéb módosítások részletes bemutatása

A településszerkezeti változások és egyéb módosítások részletes bemutatását külön a VÁLTOZÁSOK RÉSZLETES ISMERTETÉSE c. kötet tartalmazza, amelyben a módosítások részletes leírása szerepel.

A következő fejezetek ezen kötet figyelembevételével kerültek kidolgozásra.

A TELEPÜLÉS KORÁBBI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERÜLETI MÉRLEGE

A hatályos Településszerkezeti Terv terület-felhasználási mérleget nem tartalmaz. Az alábbi területi mérleg a hatályos településszerkezeti terv jelen tervezési feladathoz újratervezett digitális változata alapján került kidolgozásra. A területi mérleg a tervezés során eszközölt területfelhasználási változásokkal kapcsolatos jogszabályi követelményeknek való megfelelés igazolásához nélkülözhetetlen.

DABAS VÁROS TERÜLETFELHASZNÁLÁS TERÜLETI MÉRLEGE (JELENLEGI)					
TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS AZONOSÍTÓJA			TERÜLETE		TERÜLETARÁNY
			m ²	ha	%
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK					
Lakóterület					
Kisvárosias lakóterület		Lk	116260,66	11,62	0,07
Kertvárosias lakóterület	meglévő	Lke	1710190,21	171,02	1,03
	tervezett		293132,77	29,31	0,18
Falusias lakóterület	meglévő	Lf	8230259,07	823,03	4,96
	tervezett		2467131,04	246,71	1,49
Településközpont vegyes terület	meglévő	Vt	697228,15	69,72	0,42
	tervezett		162264,91	16,23	0,10
Gazdasági terület					
Távlati iparfejlesztési terület			1159339,97	115,93	0,70
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	meglévő	Gksz	388164,33	38,82	0,23
	tervezett		628588,90	62,86	0,38
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - Közmű telephelyek		Gksz-km	395,69	0,04	0,0002
Ipari gazdasági terület	meglévő	Gip	3612843,41	361,28	2,18
	tervezett		1668611,81	166,86	1,01
Ipari-gazdasági terület-szennyvíztisztító		Gip-szv	9799,84	0,98	0,01
Különleges beépítésre szánt terület					
Sportterület		Ksp	97454,2	9,75	0,06
Strand, szabadidő központ		Kst	114274,06	11,43	0,07
Rekreációs terület - tervezett		Krek	73228,67	7,32	0,04
Temető	meglévő	Kt	183141,10	18,31	0,11
	bővítés		73689,10	7,36	0,04
Hulladéklerakó	meglévő	Kh	63907,78	6,39	0,04
	tervezett		210527,14	21,05	0,13
Fémhulladék újrahasznosító		Kf	137203,63	13,72	0,08
Bánya - tervezett		Kb	91856,44	9,18	0,06

DABAS VÁROS TERÜLET FELHASZNÁLÁS TERÜLETI MÉRLEGE (JELENLEGI)					
TERÜLET FELHASZNÁLÁS ÉS AZONOSÍTÓJA			TERÜLETE		TERÜLETARÁNY
			m ²	ha	%
Honvédség		Kht	66468732,53	6646,87	40,04
Szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (Nyárfás öntözőterület)	meglévő	Kszv	261853,57	26,19	0,16
	tervezett		194927,71	19,49	0,12
Szabadidőközpont		Ksz	28381,02	2,84	0,02
Kispuska lőtér		Kl	7198,09	0,72	0,004
Mezőgazdasági üzemi terület		K-mű			
ÖSSZESEN			89150592,75	8915,04	53,70
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK					
Erdőterület					
Erdő		E	17207295,84	1720,73	10,36
	védelmi	Ev	21115,49	2,11	0,01
Zöldterület					
Közpark	meglévő	Z	92631,16	9,26	0,06
	tervezett		658493,84	65,85	0,40
Kegyeleti park		Zke	48709,19	4,87	0,03
Vízgazdálkodási terület					
Vízfolyás, csatorna vízgazdálkodási területe		V	2148590,71	214,86	1,29
Mezőgazdasági terület					
Általános mezőgazdasági terület		Má	50899237,92	5089,92	30,66
Mezőgazdasági- ipari vegyes terület (15% max. beépíthetőséggel, erdőterületből mezőgazdasági területbe sorolás)		Má	163329,11	16,33	0,10
Korlátozott-mezőgazdasági terület		Má-k	28756,79	2,88	0,02
Közlekedési terület					
Vasútterület		KÖk	186163,12	18,62	0,11
Közlekedési terület		KÖu	9647,39	0,96	0,01
Külön területfelhasználásba nem sorolt közlekedési területek		-	5403407,84	540,34	3,3
Vegyes forgalmú közlekedési terület		-	6684,17	0,67	0,004
ÖSSZESEN			76874062,57	7687,4	46,30
TERÜLET FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TERÜLETE			166024655,3	16602,4	100
TELJES TERÜLET			166024648,4	16602,4	100

A TELEPÜLÉS (A SZERKEZETI TERV) TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERÜLETI MÉRLEGE

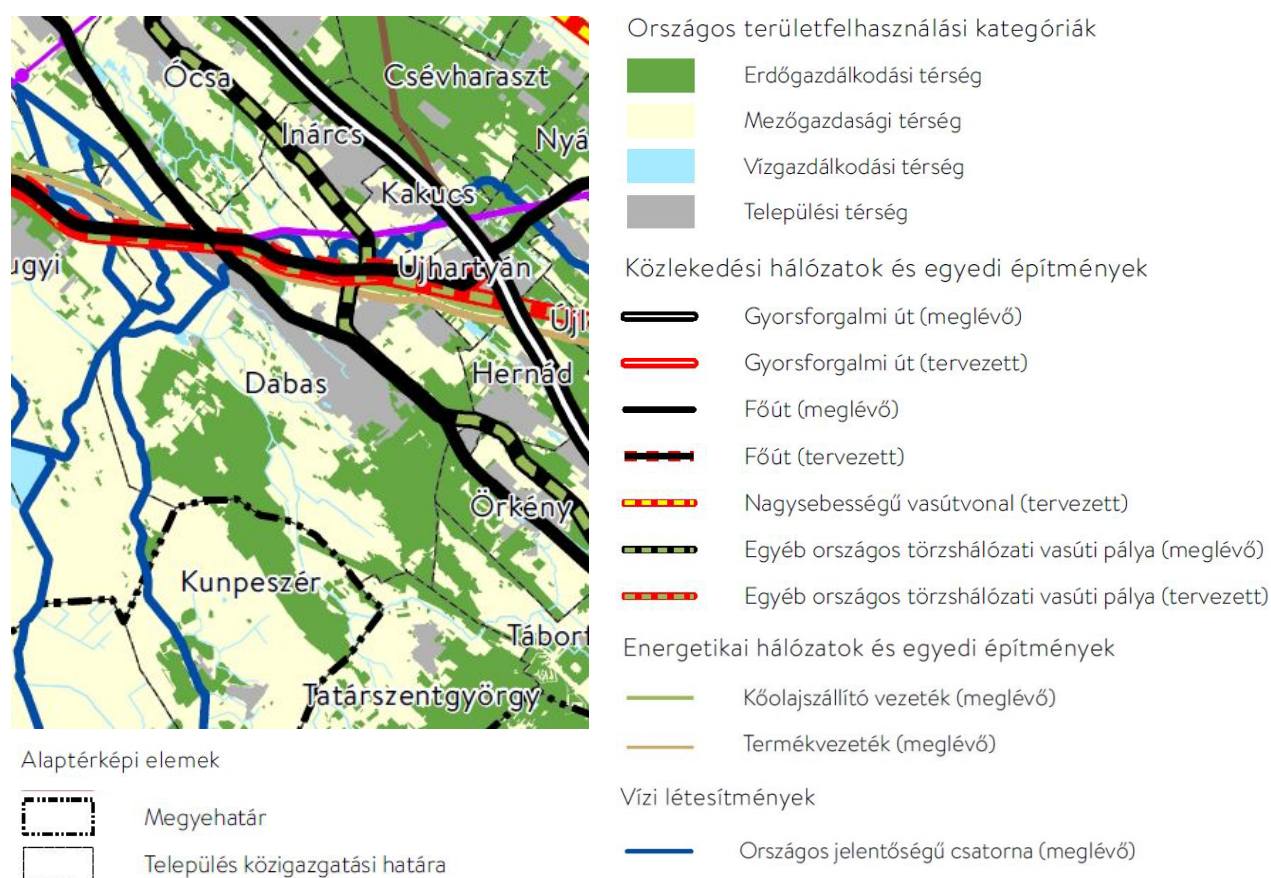
DABAS VÁROS TERÜLETFELHASZNÁLÁS TERÜLETI MÉRLEGE (TERVEZETT)				
TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS AZONOSÍTÓJA		TERÜLETE		TERÜLETARÁNY
		m²	ha	%
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK				
Lakóterület				
Kisvárosias lakóterület	Lk	55656,6544	5,57	0,03
Kertvárosias lakóterület	Lke	1527189,5817	152,72	0,92
Kertvárosias lakóterület tervezett	Lke/T	184242,8835	18,42	0,11
Falusias lakóterület	Lf	10250331,6005	1025,03	6,17
Falusias lakóterület tervezett	Lf/T	626882,6102	62,69	0,38
Vegyes terület				
Településközpont vegyes terület	Vt	972638,3552	97,26	0,59
Településközpont vegyes terület tervezett	Vt/T	80204,0676	8,02	0,05
Gazdasági terület				
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	681129,3024	68,11	0,41
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület tervezett	Gksz/T	464287,3468	46,43	0,28
Ipari gazdasági terület	Gip	5304485,7732	530,45	3,19
Ipari gazdasági terület tervezett	Gip/T	2487374,7178	248,74	1,50
Általános gazdasági terület	G	307682,4333	30,77	0,19
Általános gazdasági terület tervezett	G/T	8685,3047	0,87	0,01
Különleges beépítésre szánt terület				
Sportterület	K-sp	229006,0393	22,90	0,14
Strand, szabadidő központ	K-st	115440,5674	11,54	0,07
Rekreációs terület	K-rek	102307,1667	10,23	0,06
Temető	K-t	246016,7764	24,60	0,15
Temető bővítés	K-t/T	23666,9962	2,37	0,01
Hulladéklerakó	K-h	125397,5433	12,54	0,08
Hulladéklerakó tervezett	K-h/T	148871,2045	14,89	0,09
Fémhulladék újrahasznosító	K-hf	124586,7902	12,46	0,08
Bánya	K-b	91856,4410	9,19	0,06
Honvédség	K-ht	34524228,2284	3452,42	20,79
Szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (Nyárfás öntözőterület)	K-szv	455070,0665	45,51	0,27
Kispuska lőtér	K-l	7198,0856	0,72	0,004
Településüzemeltetés	K-tü	18129,5184	1,81	0,01
Mezőgazdasági üzemi terület	K-mü	23744,2561	2,37	0,01
ÖSSZESEN		59186310,3113	5918,63	35,65
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK				
Különleges beépítésre nem szánt terület				
Bánya	Kb-b	93983,5898	9,40	0,06
Kert	Kb-kert	78136,1412	7,81	0,05
Rekreációs terület	Kb-rek	139944,3501	13,99	0,08

DABAS VÁROS TERÜLETFELHASZNÁLÁS TERÜLETI MÉRLEGE (TERVEZETT)				
TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS AZONOSÍTÓJA		TERÜLETE		TERÜLETARÁNY
		m ²	ha	%
Városi tér	Kb-Vt	2847,9212	0,28	0,002
Megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló terület	Kb-Me	103979,3536	10,40	0,06
Erdőterület				
Védelmi erdő	Ev	5951304,5482	595,13	3,58
Gazdasági erdő	Eg	10912288,6642	1091,23	6,57
Közjóléti erdő	Ek	182329,4447	18,23	0,11
Honvédelmi erdő	Ev-h	31966701,7547	3196,67	19,25
Zöldterület				
Közpark	Zkp	225615,0810	22,56	0,14
Közpark – új beépítésre szánt területhez kapcsolódó	Zkp*	24146,3551	2,41	0,01
Közpark – hitéleti célú	Zkp-h	33548,8573	3,35	0,02
Közpark - rekreáció	Zkp-rek	383972,5676	38,40	0,23
Közpark - településüzemeltetés	Zkp-tü	26738,8109	2,67	0,02
Közkert	Zkk	29097,3061	2,91	0,02
Közkert - hitéleti célú	Zkk-h	15066,3060	1,51	0,01
Vízgazdálkodási terület				
Vízfolyás, csatorna vízgazdálkodási területe	V	2033945,1304	203,39	1,23
Mezőgazdasági terület				
Általános mezőgazdasági terület	Má	36116379,1582	3611,64	21,75
Általános mezőgazdasági terület - rét	Má-r	14077806,3299	1407,78	8,48
Közlekedési terület				
Vasútterület	KÖk	183295,9227	18,33	0,11
Közlekedési terület	KÖu	4257210,4695	425,72	2,56
ÖSSZESEN		106838338,0624	10683,83	64,35
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TERÜLETE		166024648,3737	16602,46	100,00
TELJES TERÜLET		166024648,3737	16602,46	100,00
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG ÉS A TELJES TERÜLET KÜLÖNBÖZETE		0	0,00	0,00

2 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

2.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény (a továbbiakban: Trtv.) 2019. március 16-án lépett hatályba. A törvény rendelkezéseit alkalmazni kell a megyei területrendezési terv, a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök és a településképi rendelet készítése és elfogadása során. A törvény második része tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (OTrT).



OTrT 2. melléklet: Az ország szerkezeti tervének kivágata

A Trtv. 2. melléklete szerint Dabas területét érintő országos területfelhasználási kategóriák a következők:

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- vízgazdálkodási térség,
- települési térség.

A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK ÉS ÖVEZETEK

A TERÜLETFELHASZNÁLÁST ÉRINTŐ ÁLTALÁNOS ALKALMAZÁSI SZABÁLYOK

Trtv.: „90. § (1) E törvény rendelkezéseit - figyelemmel az (1a) bekezdésben foglaltakra is - a hatálybalépését követően indult 3. § (1) és (3) bekezdés szerinti eljárásokban kell alkalmazni.

(1a) Ha e rendelkezés hatálybalépésekor - a településrendezési eszköz módosításánál - az érintett államigazgatási szervet első alkalommal már megkeresték, a települési önkormányzat választhat, hogy e törvény és a végrehajtására kiadott miniszteri rendelet térségi területfelhasználási és övezeti szabályait, vagy a 2019. március 14-én hatályos Országos Területrendezési Tervről, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervéről szóló törvények térségi területfelhasználási és övezeti szabályait alkalmazza. A településrendezési eszközök e bekezdés szerinti módosítása nem mentesíti a települési önkormányzatot a 91. § (2) bekezdésében, 92. § (1) bekezdésében és 93. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének teljesítése alól.

(2) A megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési eszköz tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési eszköz e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1-4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.

(3) A 4/1-4/11. mellékletet az e törvény hatálybalépését követően indult közigazgatási hatósági eljárásokban alkalmazni kell.”

2.2 A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

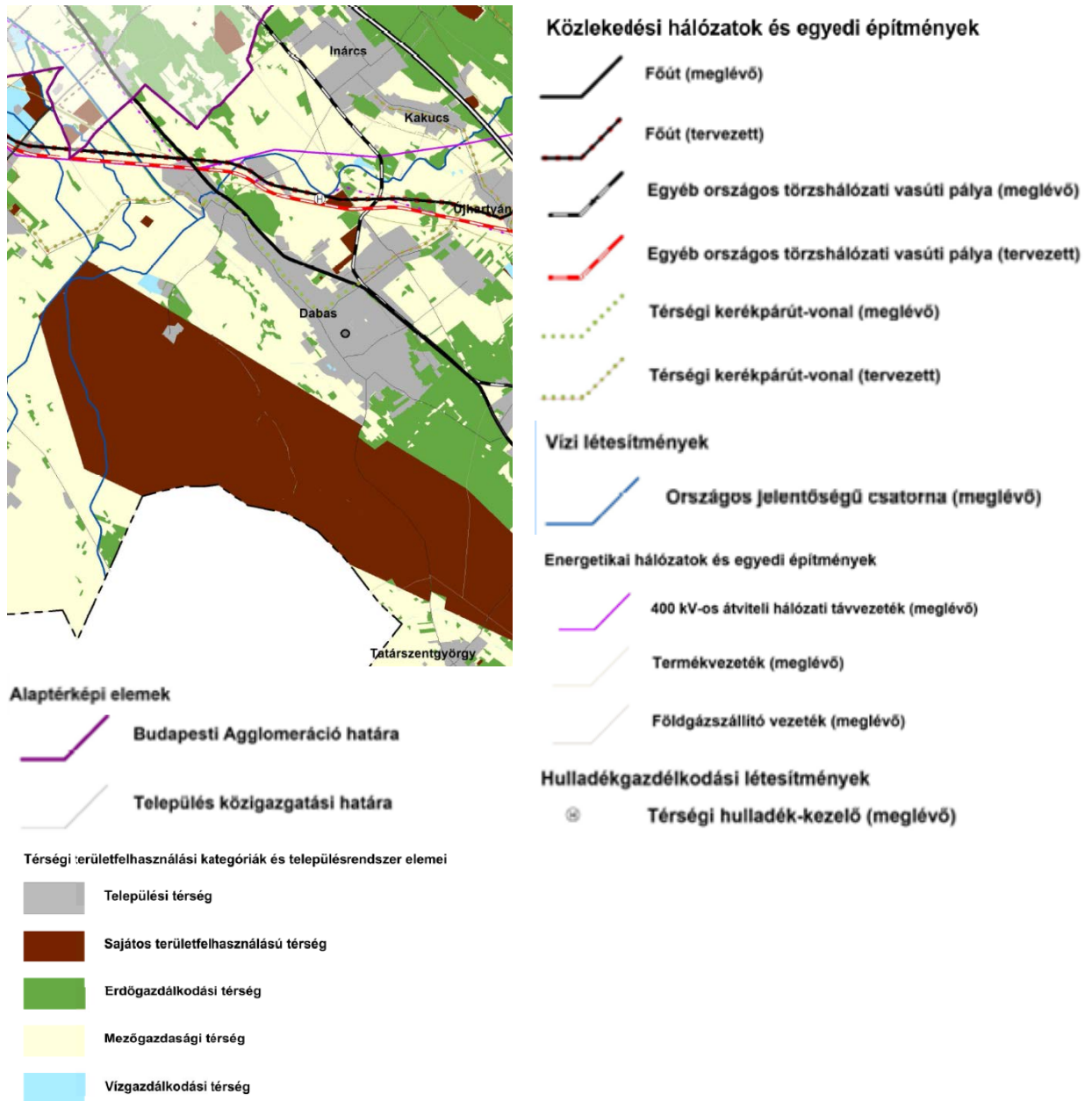
A Trtv. 11. § -ának figyelembevételével a települési területfelhasználási egységek kijelölése során Dabas településen a (PMTrT által meghatározott) megyei területfelhasználási kategóriákat kell figyelembe venni, a térségi övezeti szabályok együttes figyelembevétele mellett.

A PMTrT szerkezeti terve szerint Dabas települési térséggel, mezőgazdasági, erdőgazdasági, vízgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térséggel érintett.

TÉRSÉGI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK	MEGYEI TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK	
TELEPÜLÉSI	2410,5 ha	14,5 %
SAJÁTOS	6714,3 ha	40,4%
ERDŐGAZDÁLKODÁSI	1880,3 ha	11,3 %
MEZŐGAZDASÁGI	5530,0 ha	33,3 %
VÍZGAZDÁLKODÁSI	67,3 ha	0,4 %
DABAS	16602,4 ha	100 %

Térségi területfelhasználási kategóriák területi adatai

Forrás: www.pestmegye.hu, PMTrT



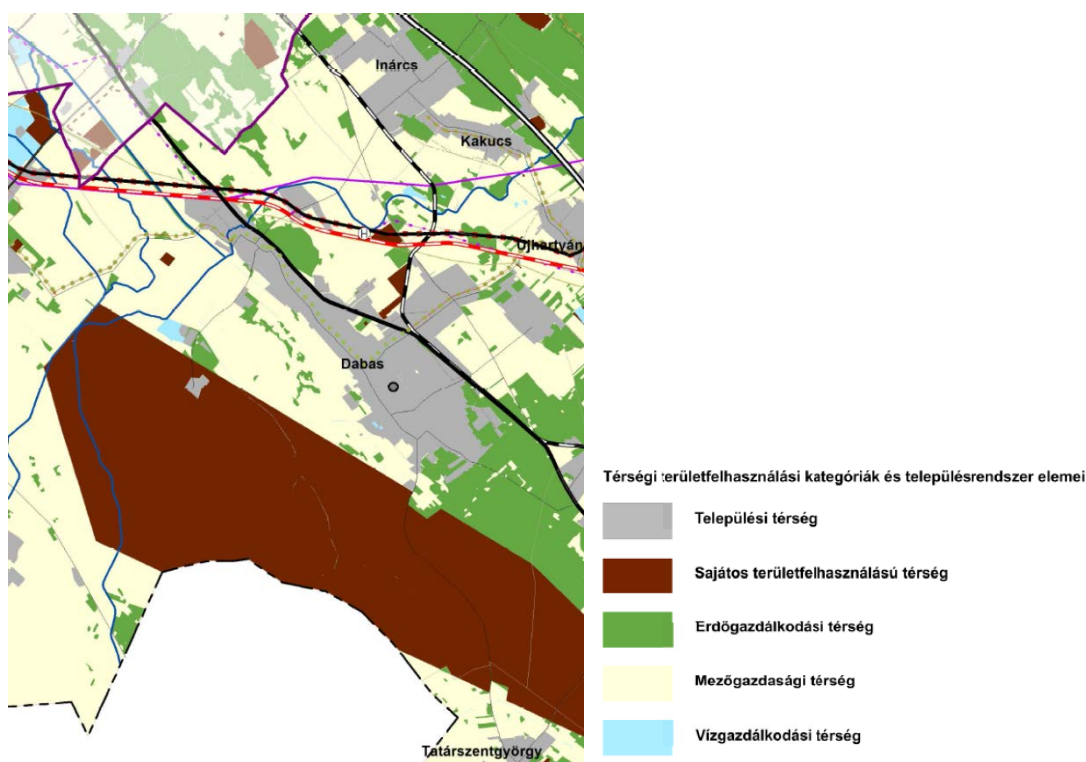
PMTrT szerkezeti tervének kivágata

2.2.1 Települési térség területeinek a vizsgálata

OTrT. 5. § (2) bekezdés szerint „3. települési térség: az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.”

Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;










PmTrT 2.

melléklet: Pest megye szerkezeti tervének kivágata

A tervezett TSZT a települési térség területén belül legnagyobb részben beépítésre szánt területeket határoz meg. A tervezett TSZT a hatályos TSZT-ben beépítésre szánt területeket felülvizsgálja, és egyes területek esetében visszalépést határoz meg. A tervezett TSZT az OTrT alapján a települési térségbe nem sorolt beépítésre szánt – és visszalépésre nem meghatározott – területeket továbbra is beépítésre szánt területként jelöli.



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Települési térség - (PMTrT) |  | Beépítésre szánt terület (hatályos TSZT szerint megtartott) |
|  | Sajátos területfelhasználású térség - (PMTrT) |  | Beépítésre szánt terület - (tervezett TSZT, új kijelölés) |
|  | Erdőgazdálkodási térség - (PMTrT) | | |
|  | Mezőgazdasági térség - (PMTrT) | | |
|  | Vízgazdálkodási térség - (PMTrT) | | |

PMTrT térségi szerkezeti terv – megtartott és új beépítésre szánt területek

2.2.2 Beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó követelmények a tervezéshez

Új beépítésre szánt területek kijelölése

Trtv. „12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c)* új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A tervezett TSZT-ben meghatározott új beépítésre szánt területek kijelölése megfelel a Trtv. 12. § (1) bekezdés a), b) és c) pontjaiban foglalt követelményeknek:

- minden kijelölés csatlakozik a meglévő települési területhez,
- egyik kijelölés sem okozza a települések összenövését,
- a települési térségben nincs a rendeltetéseknek megfelelő barnamezős terület.

A Trtv. 12.§ (3) bekezdése alapján az új beépítésre szánt területekhez tartozó zöldterület illetve erdőterület kijelölések rövid összefoglaló igazolása az alábbi táblázatban látható (a részletes igazolás az „Alátámasztó javaslat II. 1” kötet, „2.2.2 Beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó követelmények a tervezéshez” fejezete tartalmazza

Mód. sorszáma	új bszt módosítás	területe	5%-nyi terület (m ²)	5%-nyi terület összesen (m ²) /ha/	5% kijelölés helye (Mód. sorszáma)	Zkp* tf. összes területe (m ²) /ha/	továbbiakban felhasználható tervezett Zkp*
A1, A2, A33	Lke	12925,71	646,29	4186,6 m ² 0,419 ha	A1 területen belül TSZT-n Zkp* jellel jelölt területfelhasználási egységek	24146,36 m ² 2,415 ha	1,9960 ha
A59	Vt	11602,23	580,11				
Z1	Lf	11540,2	577				
Z3	Lke	1072,4	53,6				
Z4	Vt	5628,9	281,45				
Z5	Vt	818	41				
Z11	Lf	5614	281				
Z13	Lf	1908,7	95,4				
Z13	Lke/T	3319	166				
B9	Lf	1467,5	73,4				
B19	Lf	10978,93 5824,43+ 5154,50	549				
B46	Lf	16848,04	842,40				
Mód. sorszáma	új bszt módosítás	területe	5%-nyi terület (m ²)	5%-nyi terület összesen (m ²) /ha/	5% kijelölés helye (Mód. sorszáma)	Ev-h tf. összes területe (m ²) /ha/	továbbiakban felhasználható tervezett Ev-h
A1, A2, A33	Gksz	94931,18	4746,56	44485,51 m ² 4,449 ha	Az OTrT és a PMTrT követelményeinek a megfelelően az Erdészeti adatszolgáltatás és figyelembevételével beépítésre szánt területből újonnan kijelölt Ev-h terület	31966701,7547m ² ; 3196,67 ha	3192,221 ha
A32	K-Rek	27727,5	1386,38				
A38	K-t	8259,67	413				
A39	K-sp	14399	720				
G8	K-tü	12275	613,75				
Z3	Gksz	14628,9	731,5				
B1	K-sp	21393	1069,65				
B2	G	5180	259				
B3	K-Rek	1398,3	70				
B3	G	198640,9	9932,05				
B14	Gip	50707,28	2535,4				
B25	Gip	34876,6	1743,83				
B31	Gip	42089,35	2104,5				
B44	Gip/T	561838,8 1	28091,94				

Zöldterület kijelölés az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan

A Trtv. 12. § (3) bekezdésében szereplő követelményre figyelemmel, az újonnan – új beépítésre szánt területként – kijelölt lakó és vegyes területfelhasználású területek tekintetében szükségessé váló 5%-nyi zöldterület biztosítására az új városközpont területén és közvetlen környezetében kerülnek kijelölésre Z-kp* területfelhasználású területek. Mivel az új beépítésre szánt területek kiterjedése nem jelentős, az

5%-nyi területek összevonásra kerülnek annak érdekében, hogy rendeltetésszerűen használható közpark(ok)valósuljanak meg, erre a Trtv. 12. § (3) bekezdésének második mondata lehetőséget biztosít.

Védelmi erdő kijelölés az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan

A Trtv. 12. § (3) bekezdésében szereplő követelményre figyelemmel, az újonnan kijelölt gazdasági és különleges területfelhasználású területek tekintetében szükségessé váló 5%-nyi védelmi erdő biztosítására a volt különleges beépítésre szánt katonai területen kerülnek kijelölésre Ev-h területfelhasználású területek.

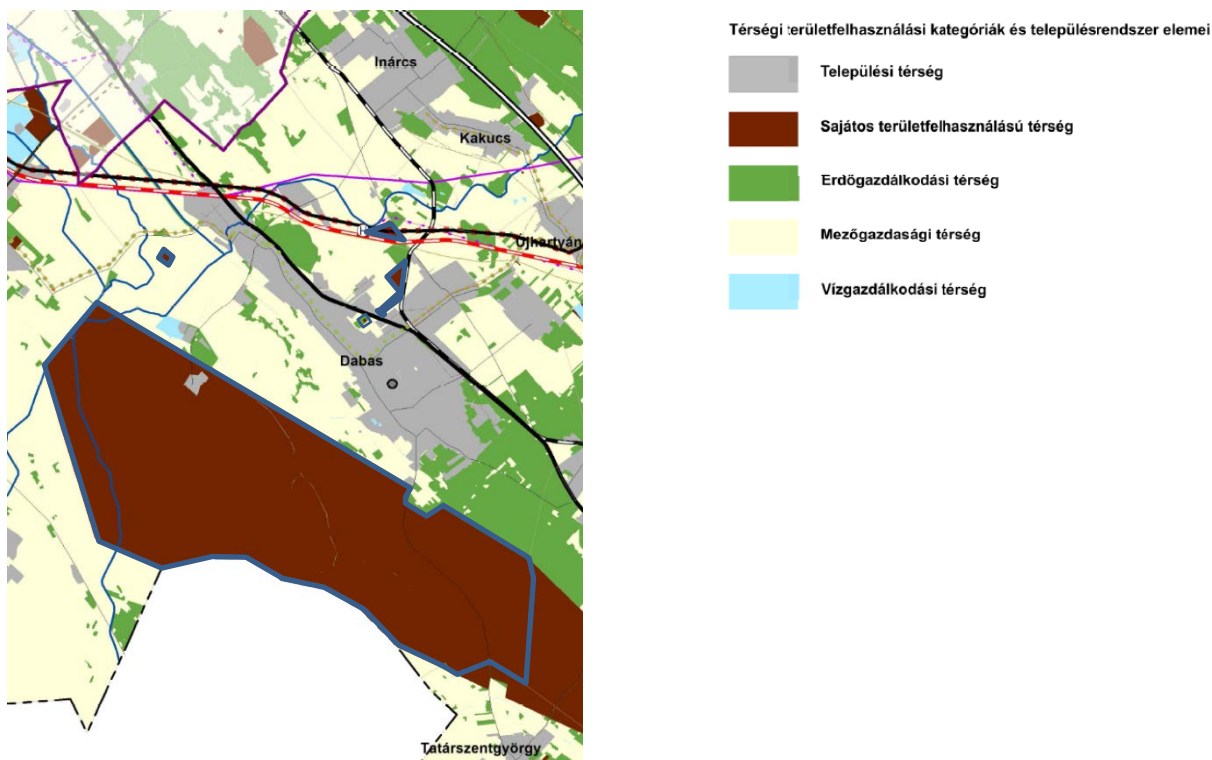
A fentiek alapján az új beépítésre szánt terület kijelölések összessége megfelel a Trtv. 12. § (3) bekezdésében foglalt követelményeknek.

Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területein illetve Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területein nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, így a tervezet megfelel a Trtv. 13. § (1) és (2) bekezdéseiben foglalt követelményeknek.

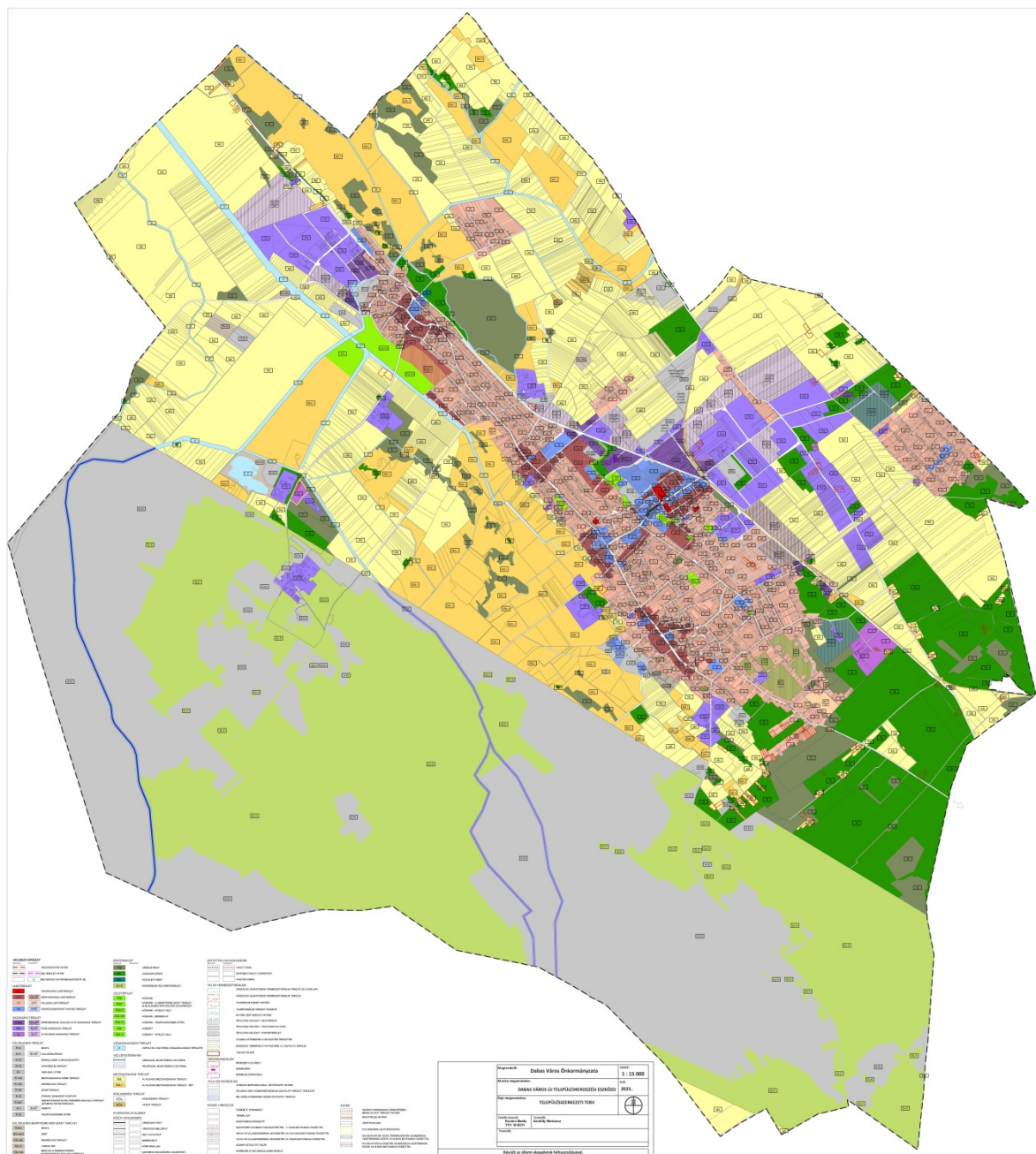
2.2.3 Sajátos területfelhasználású térség területeinek a vizsgálata

Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.



PMTrT térségi szerkezeti terv (kivonat)



Tervezett TSZT szerkezeti tervlap - területfelhasználások

A tervezett TSZT a sajátos területfelhasználású térségen területén belül legnagyobb részben különleges beépítésre szánt honvédelmi (K-ht), honvédelmi célú erdőterület (Ev-h), a főúttól északra a nyárfás öntöző területén belül különleges beépítésre szánt szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló területet (K-szv), a hulladéklerakó területén különleges beépítésre szánt hulladéklerakó területet (K-h), a szennyvíztisztító területén tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területet (Gksz/T) és a Sári ipari parktól délre különleges beépítésre szánt bánya (K-b) területfelhasználást határoz meg. Mivel ezen térségi területfelhasználáson belül vízgazdálkodási terület nem jelölhető ki, így a meglévő, vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolandó természetes vízfolyások a szerkezeti tervlapon vonalas elemmel (országos, illetve települési jelentőségű csatorna”) kerülnek meghatározásra.

A fentiek alapján a tervezett TSZT megfelel Trtv. 11. § e) pontjában meghatározott követelménynek.

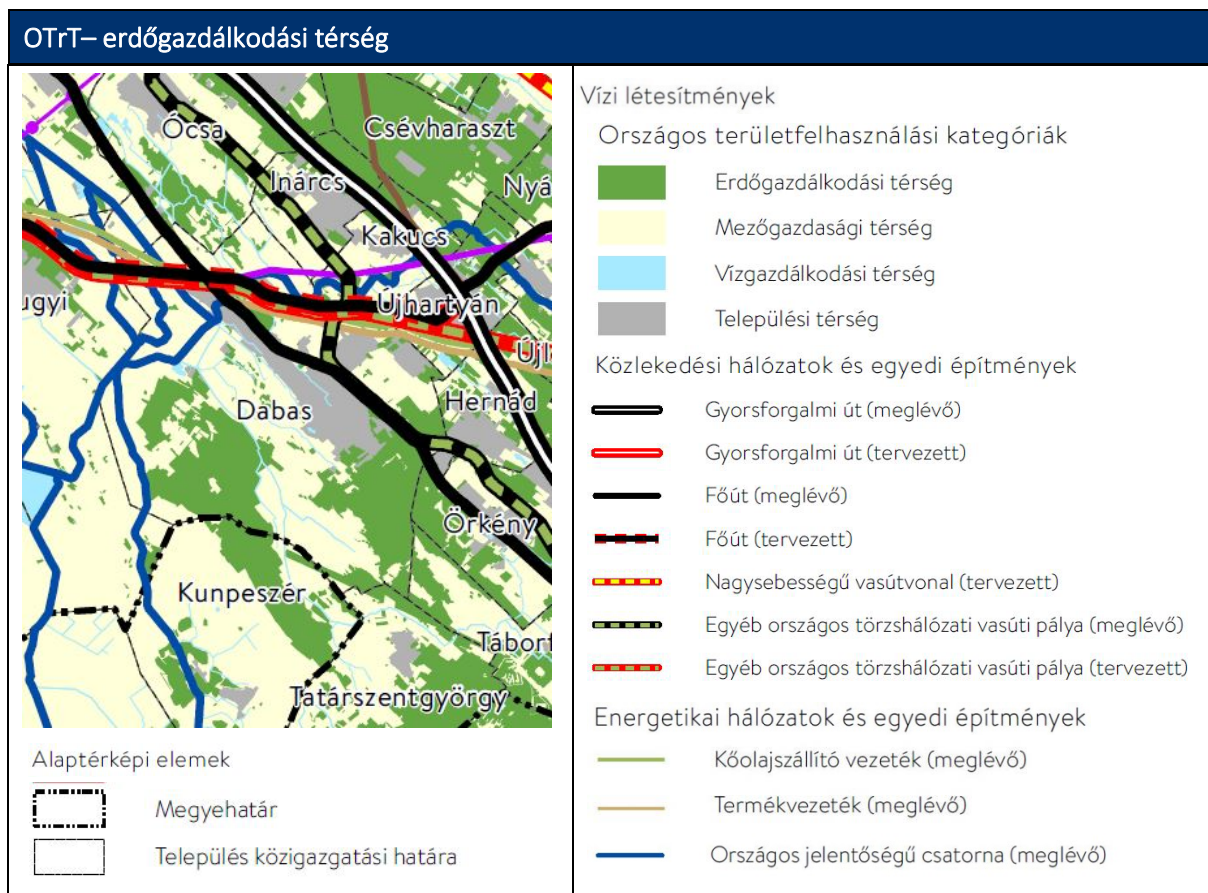
2.2.4 Erdőgazdálkodási térség területeinek (és az erdőterületek) vizsgálata

A szerkezeti tervlap területfelhasználási rendszerének a meghatározása – az ingatlan-nyilvántartási adatok mellett – alapvetően az alábbi magasabb jogszabályok és követelmények alapján történt:

1. az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Ev);
2. az Országos Területrendezési Terv (OTrT) 2. melléklete (országos területfelhasználási kategóriák) szerinti **erdőgazdálkodási térség területe;**
3. az Országos Területrendezési Tervben megállapított **országos övezetek közül az erdők övezete;**
4. az Országos Területrendezési Tervben megállapított **országos övezetek közül az erdőtelepítésre javasolt területek övezete;**
5. a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT) 2. melléklete (megyei területfelhasználási kategóriák) szerinti **erdőgazdálkodási térség területe;**
6. A település **hatályos** Településszerkezeti terve (TSZT)

2.2.4./1. OTrT – ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

„OTrT. 4. § 7. erdőgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a - települési térségen, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségen kívül eső - **Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek** tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyekben a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt.”



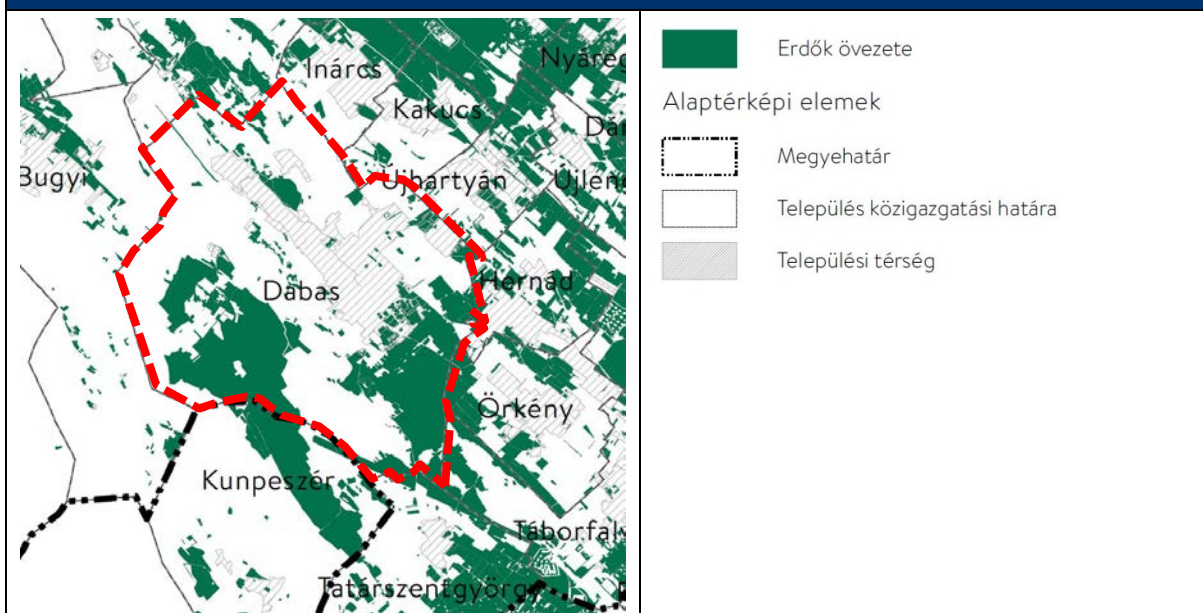
Követelmények

A települési területfelhasználási egységek kijelölése során a PmTrT területfelhasználási kategóriákkal való egyezés vizsgálata szükséges. A PMTrT az országos területfelhasználási kategóriák figyelembevételével készül, ezért a település területfelhasználási kategóriákkal kapcsolatos követelményei a megyei területfelhasználáshoz való igazodás rész alatt kerül kifejtésre.

2.2.4./2. OTRT ÖVEZETEK – ERDŐK ÖVEZETE

A Trtv. részeként az Országos Területrendezési Terv országos övezetei és a Trtv. 19.§ (4) bekezdése alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) által megállapított országos övezetek közül az erdőterületek kijelölése során az alábbiakat szükséges vizsgálni:

3.3. melléklet – Erdők övezete



Követelmények

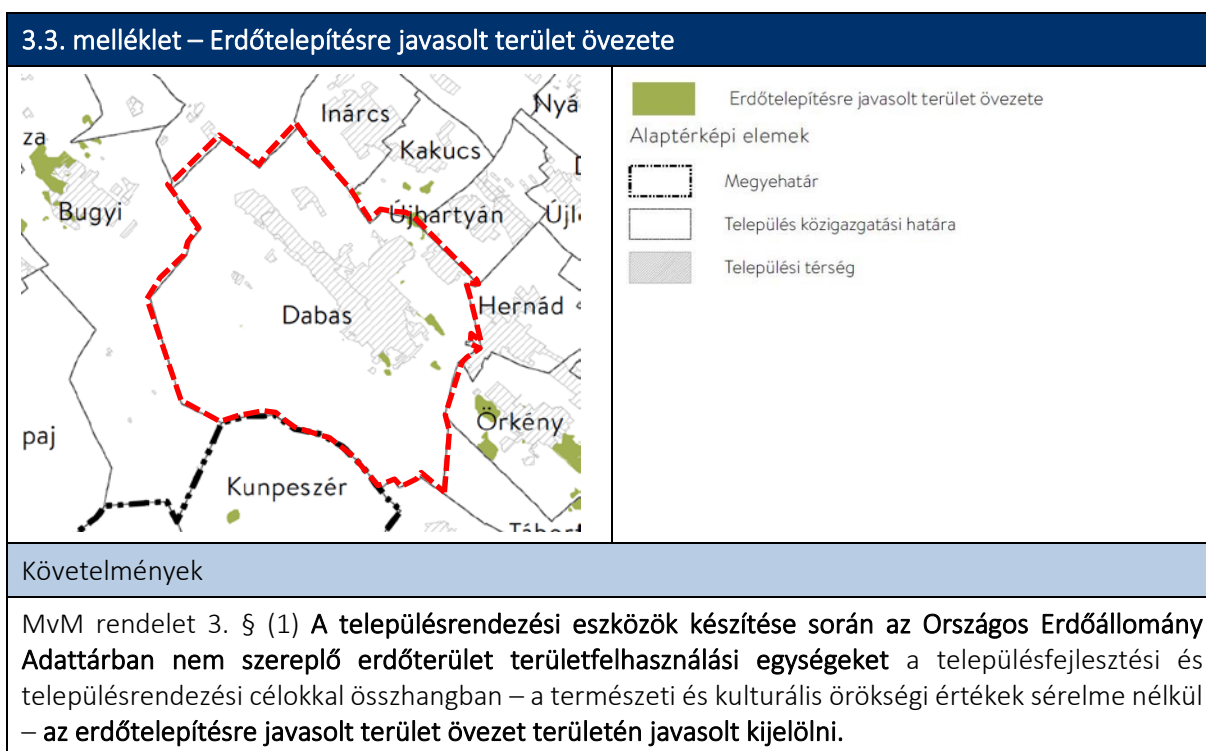
Trtv. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt **települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.**

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA			
	OTrT szerint erdők övezetébe tartozó területek (m2) (ha) (%)	OTrT szerinti erdők övezetén belül a tervezett TSZT-n lehatárolt erdőterületek	eltérés OTrT szerint erdők övezete, tervezett TSZT-n nem erdő
a hatályos terven jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek területével csökkentett	17294033,7931	16646368,9480	647664,8451
	1729,4	1664,6	64,8
	100	96,3	3,7

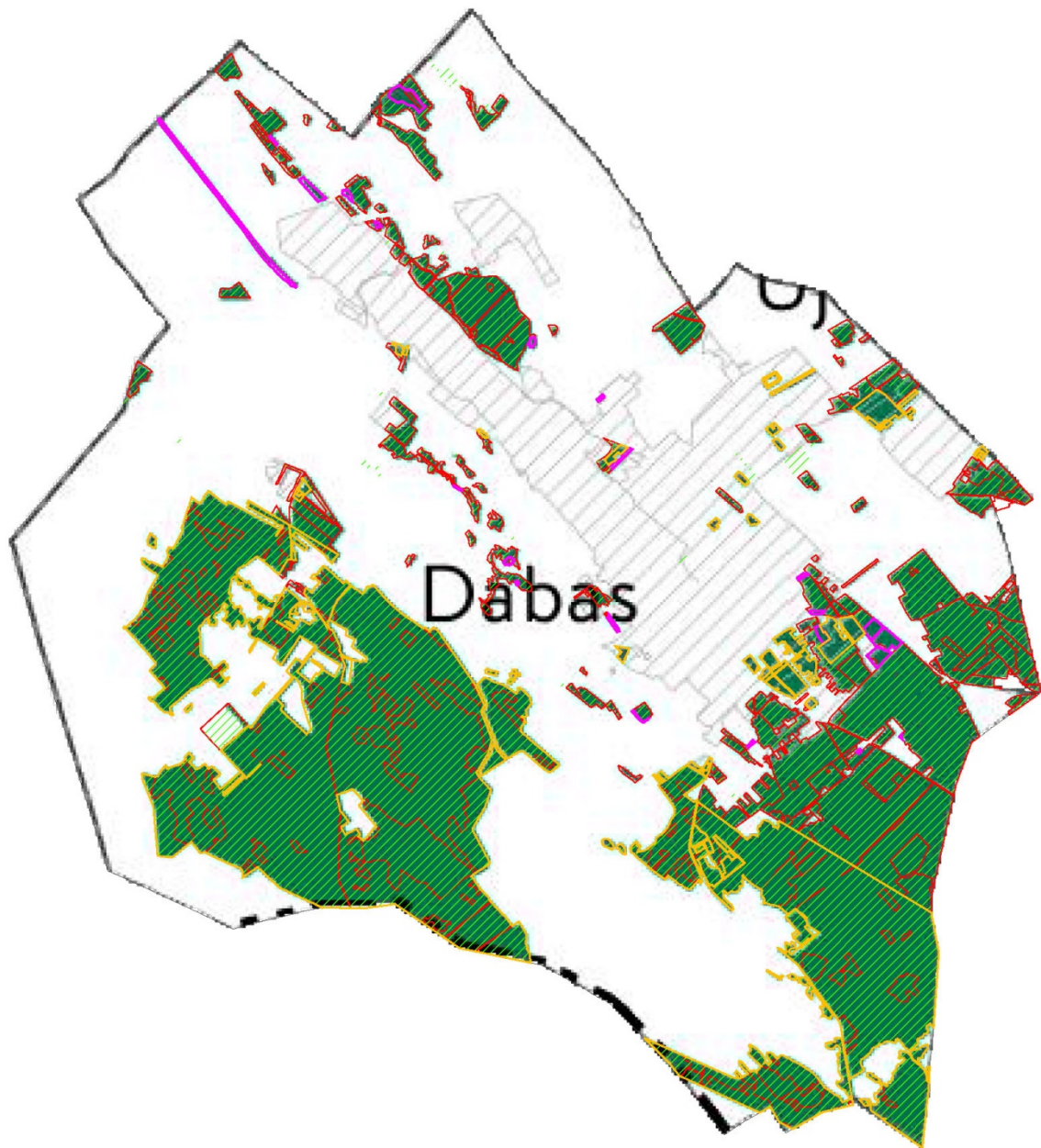
A fentiek alapján a tervezett TSZT megfelel Trtv. 29. §-ában meghatározott követelménynek. A tervezet abban az esetben is megfelel a jelzett követelménynek, ha a hatályos tervben már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek nem kerülnek levonásra, ebben az esetben az erdők övezetébe tartozó területek területén kijelölt erdők összterülete is nagyobb, mint az övezet területének 96%-a.


2.2.4./3. OTRT ÖVEZETEK – ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE



Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében erdő területfelhasználás nem kerül kijelölésre, az övezet területén a művelési ágak megfelelően mezőgazdasági területfelhasználású területeket jelöl a tervezett TSZT.


A tervezet megfelel az MvM 3. § (1) bekezdésében foglalt követelményeknek.




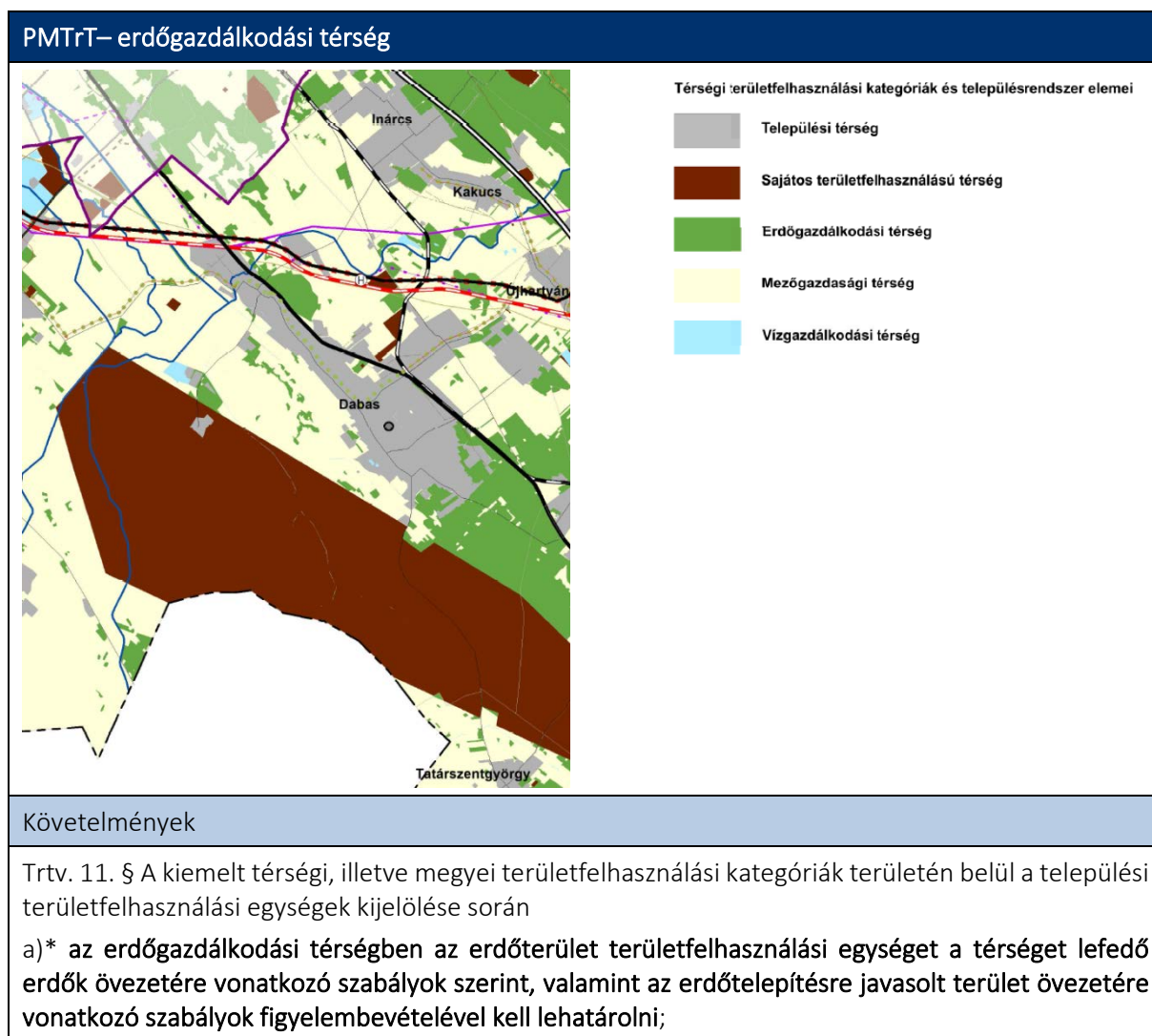
 OTrT - erdők övezete

 ADATSZOLGÁLTATÁS ALAPJÁN
- erdőterület

 tervezett TSZT - erdő
területfelhasználás

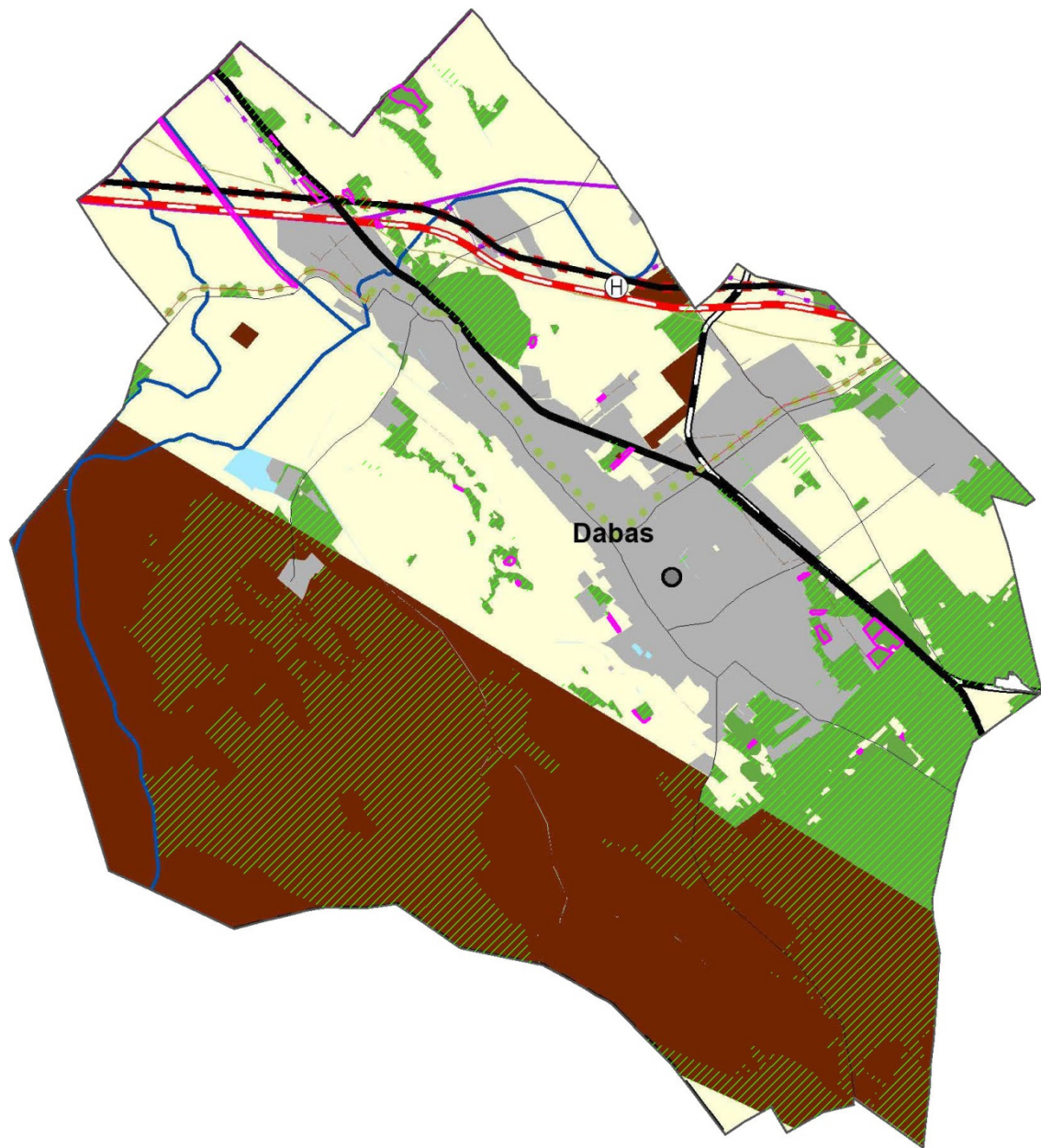
 eltérő területfelhasználás




 a hatályos TSZT-n jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek,
melyek a Trtv. 29. § alapján, figyelmen kívül hagyandó erdők
övezetébe tartozó területek

2.2.4./4. PMTrT – ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

TERÜLET KIMUTATÁS				
erdőgazdálkodási térség a megyei terv szerint (ha)	OTrT szerinti erdők övezete (ha)	eltérő területfelhasználás (ha)	lehatárolt erdőterület a tervezett TSZT-n (ha)	
			összes erdő területfelhasználás	erdők övezetében lévő
1880,3	1729,4*	64,8	1701,2 (Eg, Ek, Ev) + 3196,45 (Ev-h)	1664,6*

*nem számítva a hatályos TSZT-n korábban jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területeket, lásd előző kifejtés



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Települési térség - (PMTrT) |  | Erdő területfelhasználás - (TSZT) |
|  | Sajátos területfelhasználású térség - (PMTrT) |  | eltérés (PMTrT erdőgazdálkodási térség - TSZT NEM erdő területfelhasználás terület) |
|  | Erdőgazdálkodási térség - (PMTrT) | | |
|  | Mezőgazdasági térség - (PMTrT) | | |
|  | Vízgazdálkodási térség - (PMTrT) | | |

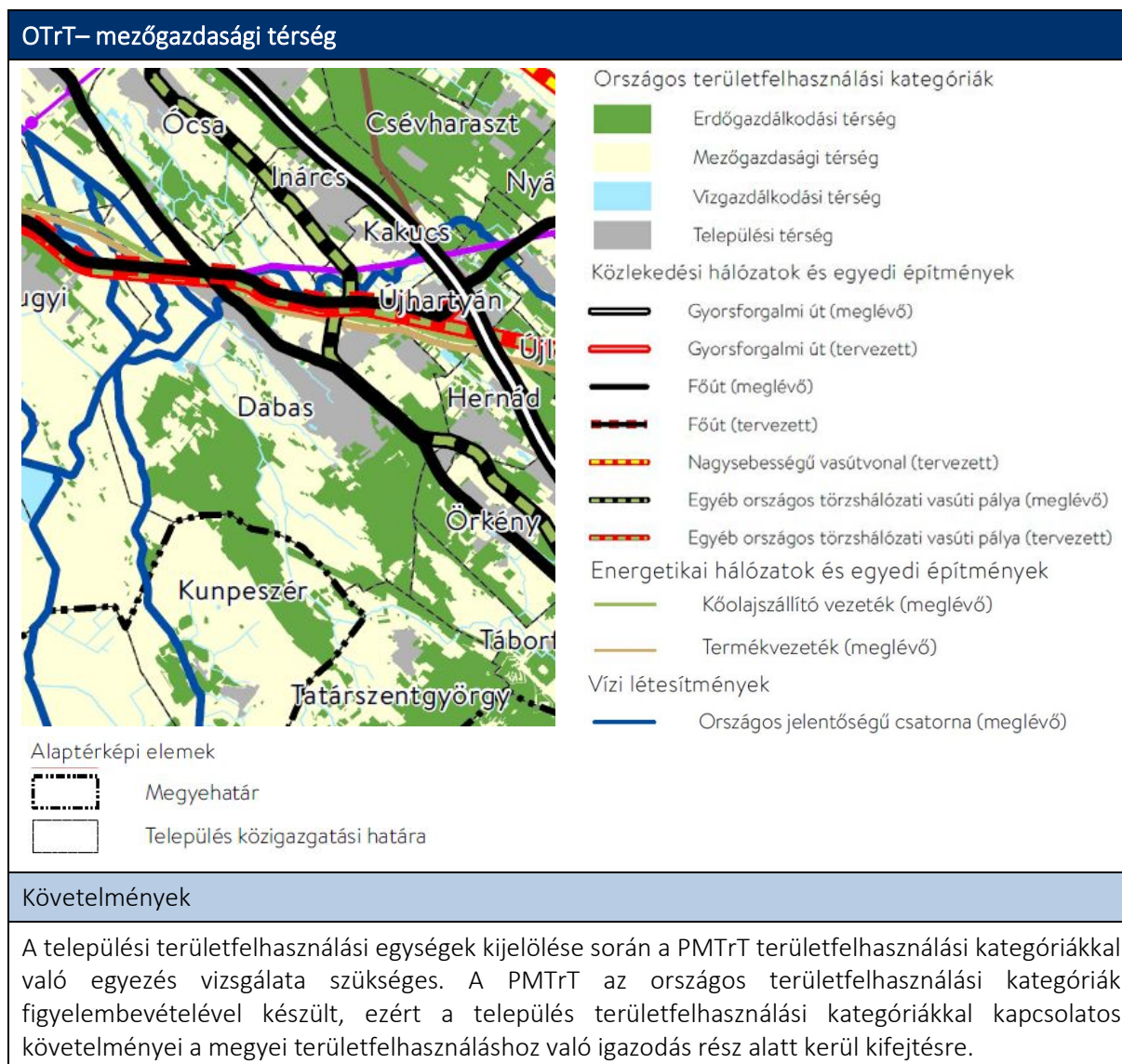
2.2.5 Mezőgazdasági térség területeinek vizsgálata

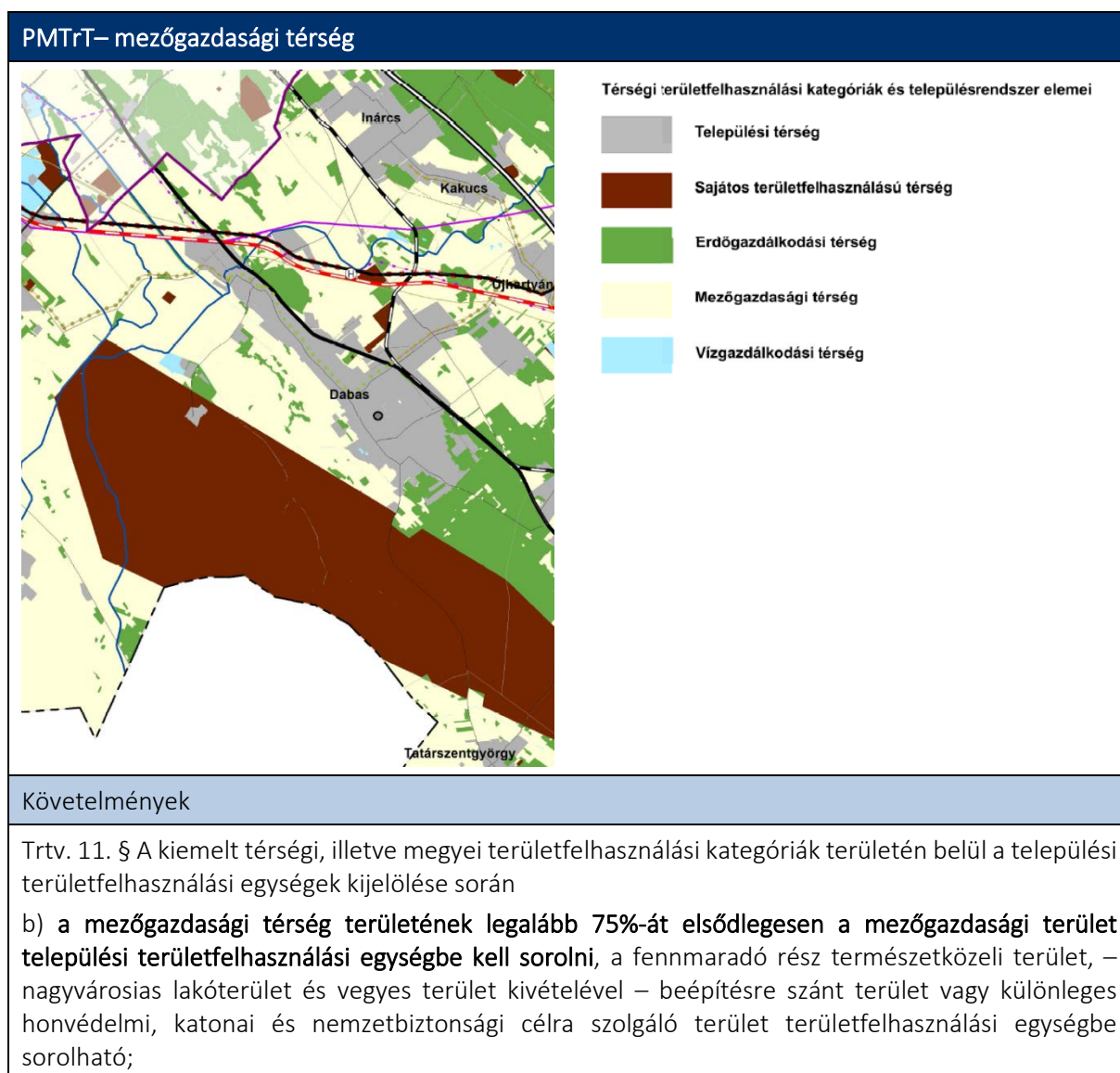
A szerkezeti tervlap területfelhasználási rendszerének a meghatározása – az ingatlan-nyilvántartási adatok mellett – alapvetően az alábbi magasabb jogszabályok és követelmények alapján történt:

1. az Országos Területrendezési Terv (OTrT) 2. melléklete (országos területfelhasználási kategóriák) szerinti **mezőgazdasági térség**;
2. a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT) 2. melléklete (megyei területfelhasználási kategóriák) szerinti **mezőgazdasági térség**;
3. A település **hatályos** Településszerkezeti terve (TSZT)

2.2.5./1. OTRT – MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

OTrT 5.§ (2) bekezdés „1. mezőgazdasági térség: az országos és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyepek – ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek –, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt.”



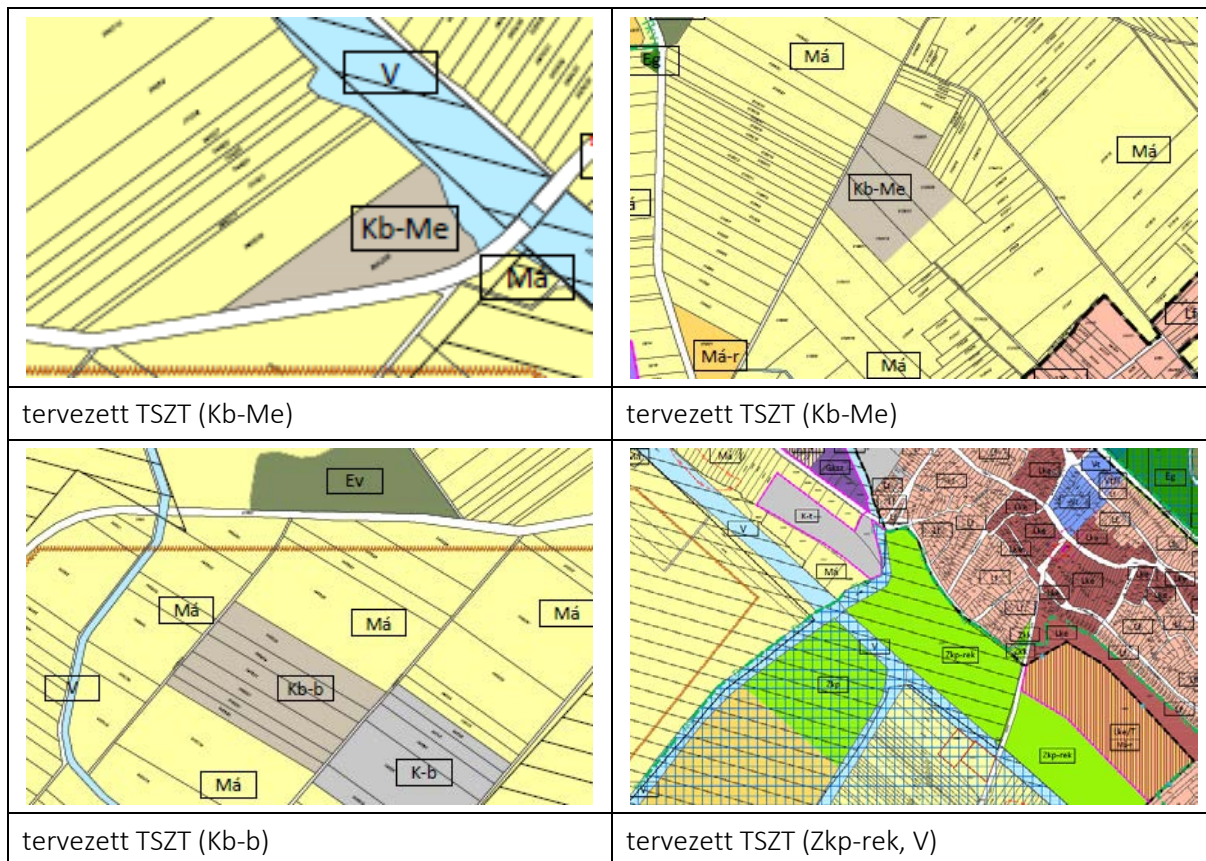
2.2.5./2. PMTrT – MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

TERÜLET KIMUTATÁS			
	mezőgazdasági térség a PMTrT terv szerint	eltérő területfelhasználás PMTrT Ma TSZT nem Ma	lehatárolt mezőgazdasági terület a tervezett TSZT-n PMTrT ma térségen belül lévő
ha	5530,0	656,39	4873,61
%	100	11,9	88,1

A TSZT tervezete az alábbi térségi területi mérleg alapján megfelel a TrTv. 11. §- ban foglalt követelménynek.

„b) a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;”

A tervezet ezen területeken meghatároz beépítésre nem szánt Kb-Me (megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló), beépítésre nem szánt Kb-b (bánya) területet, illetve a hatályos településszerkezeti terv alapján Zkp-ek (közpark rekreáció), és V (vízgyűjtő) területet, továbbá a városközponthoz kapcsolódóan újonnan Gksz (kereskedelmi-szolgáltató gazdasági) területet.



Három terület egység nem felel meg a Trtv-ben foglalt követelményeknek, amely területeket az alábbi ábra piros jelöléssel tartalmazza. A különleges beépítésre nem szánt, vízgyűjtő terület és a zöldterület meghatározását a következők indokolják:

- 1. A fennálló napelemparkok TSZT-ben történő meghatározását és rögzítését az OTÉK írja elő, így a Kb-Me területfelhasználási egységek kijelölése jogszabály alapján indokolt.
- 2. A Kb-b jelű bánya területek kijelölése érvényes hatósági engedély alapján történt.
- 3. A vízgyűjtő terület és a zöldterület meglévő területfelhasználású területek.



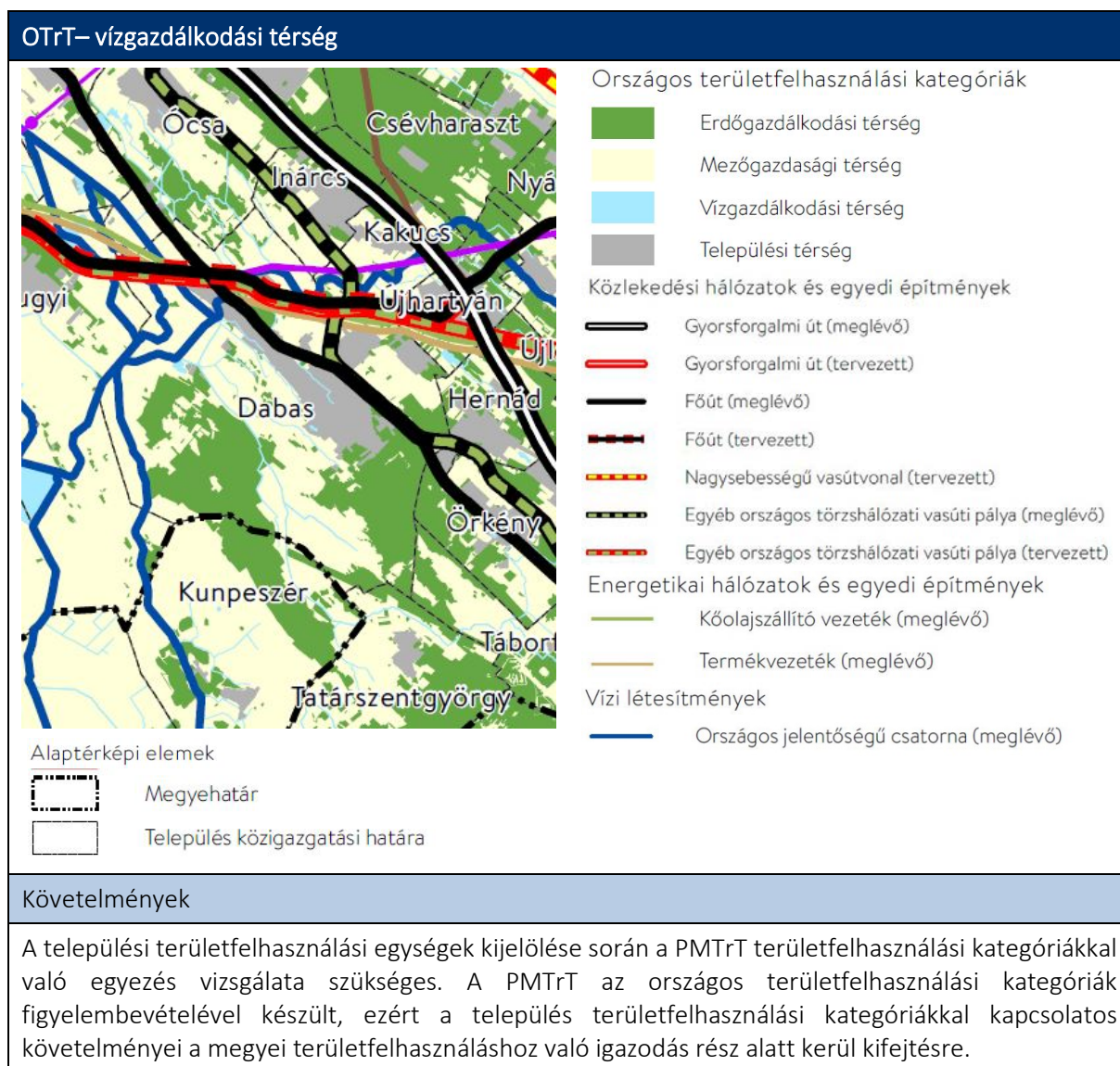
2.2.6 Vízgazdálkodási térség területeinek vizsgálata

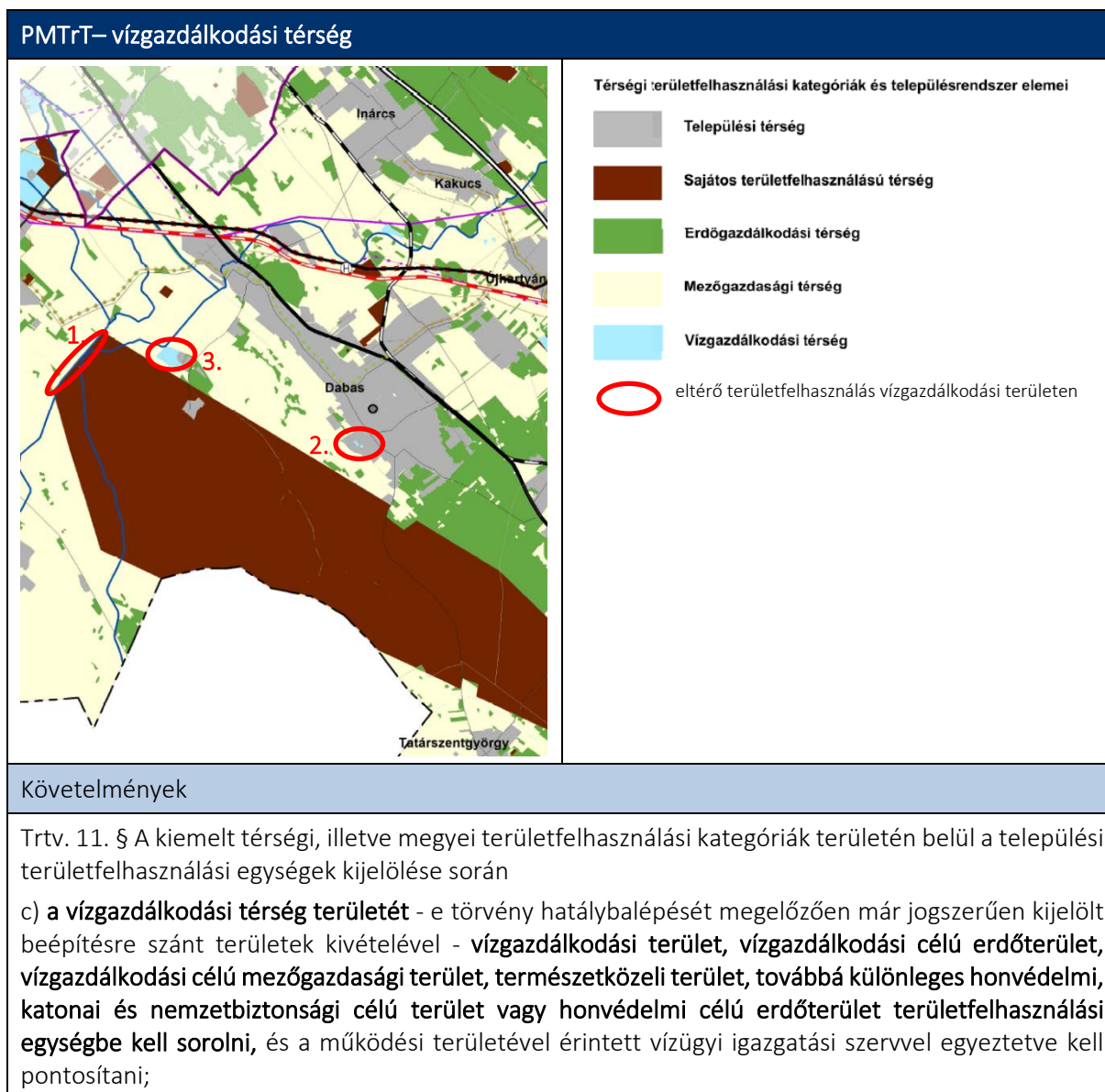
A szerkezeti tervlap területfelhasználási rendszerének a meghatározása, - az ingatlan-nyilvántartási adatok mellett, - alapvetően az alábbi magasabb jogszabályok és követelmények alapján történt:

1. az Országos Területrendezési Terv (OTrT) 2. melléklete (országos területfelhasználási kategóriák) szerinti **vízgazdálkodási térség**
2. a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT) 2. melléklete (megyei területfelhasználási kategóriák) szerinti **vízgazdálkodási térség**
3. A település **hatályos** Településszerkezeti terve (TSZT)

2.2.6./1. OTRT – VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

OTrT 4.§ „56. vízgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe Magyarország vízfolyásai, állóvizei, illetve azok parti sávjai tartoznak.”



2.2.6./2. PMTrT – VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

A vízgazdálkodási térség területeit a tervezet – az alábbiak kivételekkel – vízgazdálkodási területfelhasználásban határozza meg:

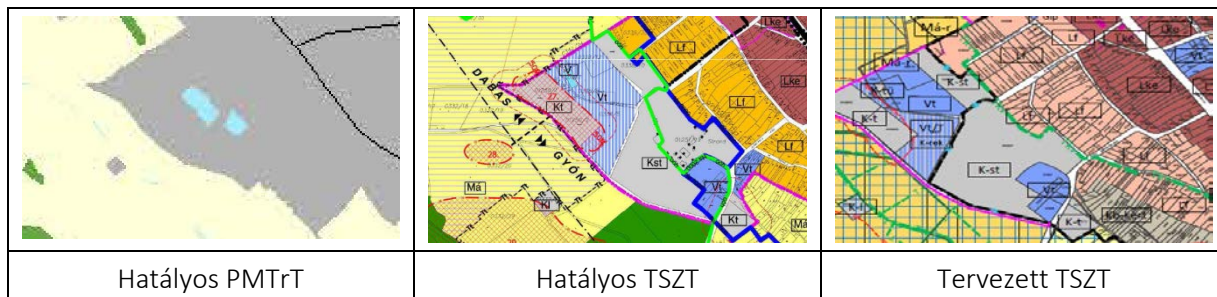
1. K-ht (honvédelmi) területfelhasználásba sorolt területek
2. Dabas-Gyón Strand területének egy része
3. Malév-tó területe

A PMTrT területi mérleg kisebb területet határoz meg térmértékben mint a PMTrT-n jelölt kiterjedés, a területi mérleg az OTrT –n jelölt vízgazdálkodási térségnek felel meg.

1. K-hv területfelhasználásba sorolt területek

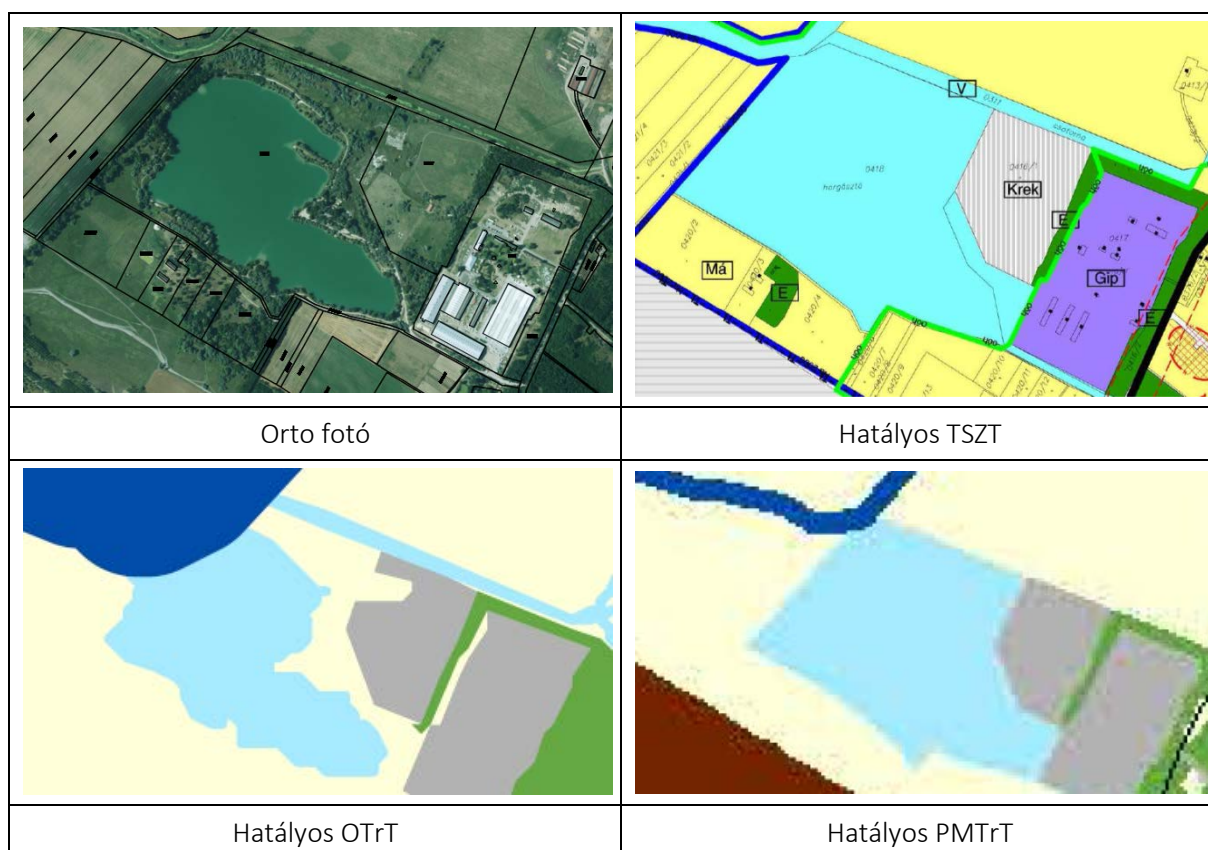
A területek megfelelnek a Trtv. 11. § c) pontjában foglalt követelményeknek, miszerint vízgazdálkodási térségen belül **különleges honvédelmi, katonai területfelhasználás kijelölhető**.

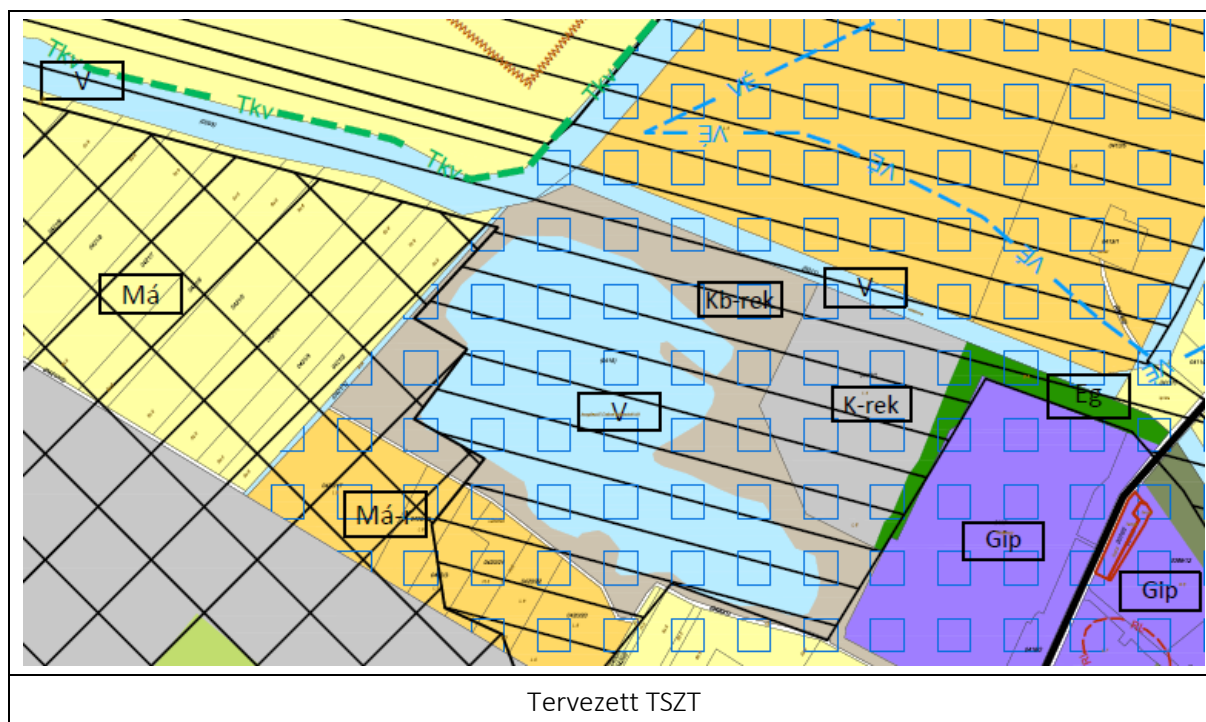
2. A Dabas-Gyóni Strand területe megfelel a Trtv. 11. § c) pontjában foglalt követelményeknek, miszerint az e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek pontosítása nem szükséges.



3. Malév-tó területe a PMTrT térségi szerkezeti tervében rögzített térségi területfelhasználásnak nem, de az OTrT-ben pontosabban rögzített térségi területfelhasználásnak megfelel. Az önkormányzat a Malév – tó partvonalát körbefogó szárazulatot különleges beépítésre nem szánt területként tervezi szabályozni, mivel a vízfelület területének kiterjedését nem kívánja bővíteni.

A tervezet megfelel az OTrT térségi területfelhasználásának, ugyanakkor a 11. § c) pont alapján a vízgazdálkodási térség lehatárolása a vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve pontosítható.





A TSZT tervezete a fentiek figyelembevételével és a Trtv. 2021. július 1-én hatályba lépő módosításának figyelembevételével megfelel a TrTv. 11. § c) pontban foglalt követelménynek.

2.3 TÉRSÉGI ÖVEZETEK VIZSGÁLATA

2.3.1 Az Országos Területrendezési Terv – OTrT – országos övezetei

A Trtv. részeként az Országos Területrendezési Terv országos övezetei és a Trtv. 19.§ (4) bekezdése alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) által megállapított országos övezetek közül az alábbiak érintik Dabas közigazgatási területét:

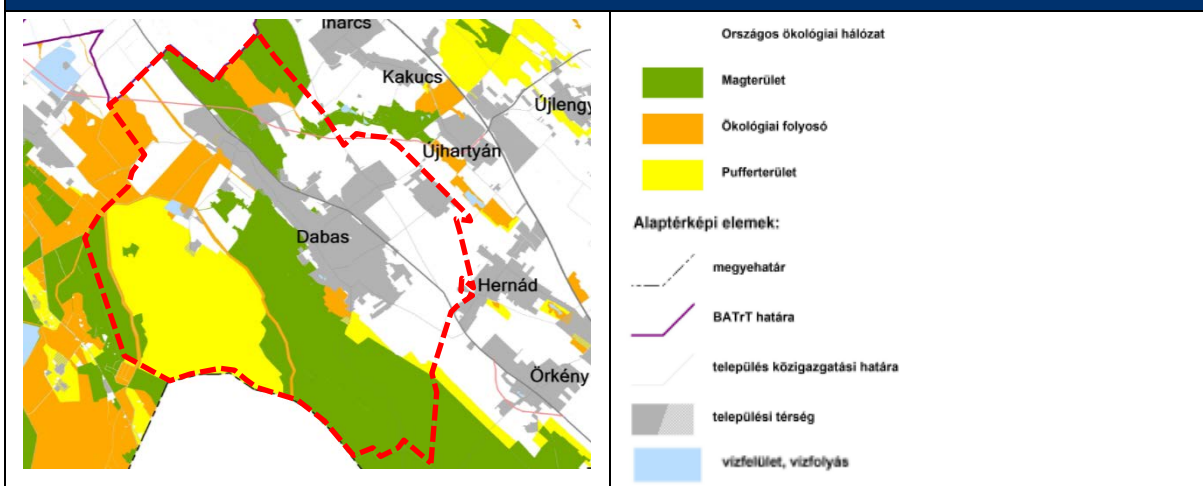
- | | |
|---|--|
| 1. Ökológiai hálózat magterületének övezete | 6. Erdők övezete |
| 2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | 7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete |
| 3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete | 8. Tájképvédelmi terület övezete |
| 5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete | 10. Vízminőség-védelmi terület övezete |
| | 13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete |

A Dabast érintő országos övezetek

3.1. melléklet – Ökológiai hálózat magterületének övezete

3.1. melléklet – Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

3.1. melléklet – Ökológiai hálózat pufferterületének övezete



Követelmények

Trtv. 25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – **csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.**

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén **beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.** Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

Trtv. 26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben **olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.**

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén **a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.** Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.








Trtv. 27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben **olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyósója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.**

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyósó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.



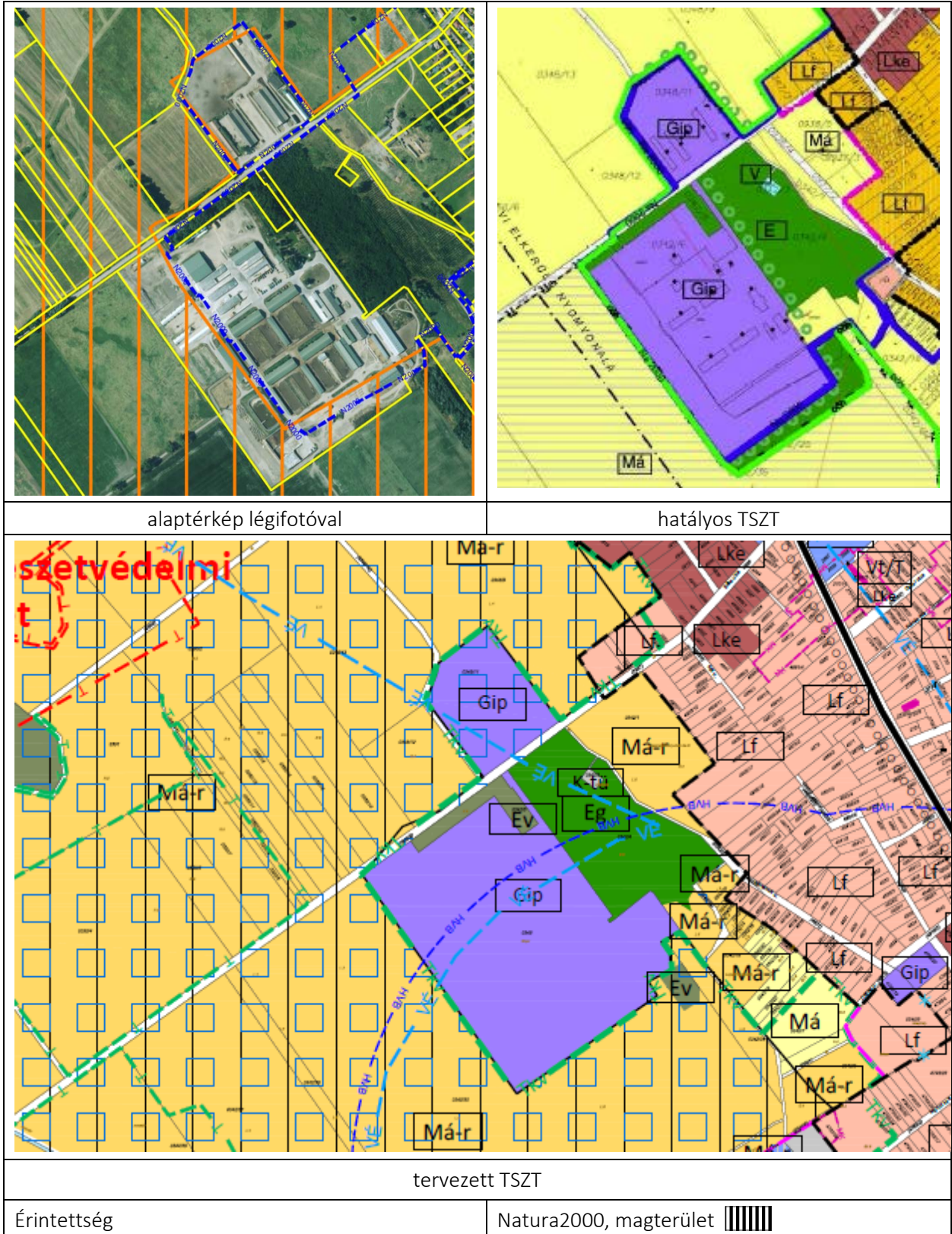
- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET - OTfT |  | ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET - ADATSZOLGÁLTATÁS |
|  | ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ - OTfT |  | ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ - ADATSZOLGÁLTATÁS |
|  | ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET - OTfT |  | ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET - ADATSZOLGÁLTATÁS |
| | |  | ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET - TSZT |

Dabas Város Ökológiai hálózat elemei

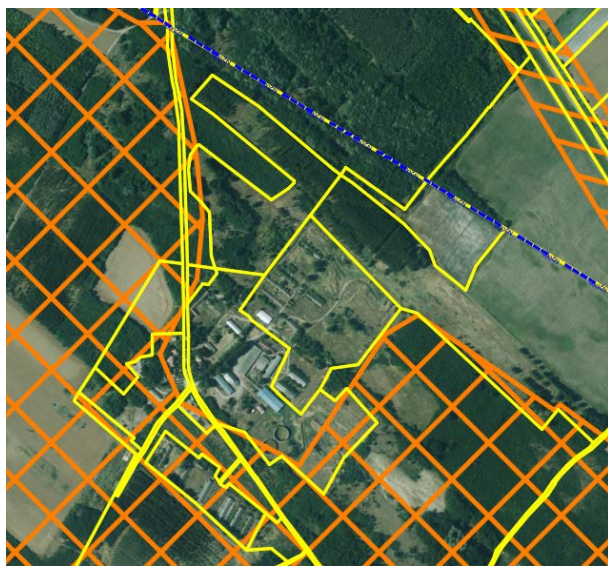
Az ökológiai hálózaton belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az ökológiai hálózati elemek lehatárolásának csekély mértékű pontosítása történik egyes ingatlanok esetében, minden esetben a lehatárolás telekhatárra történő igazításával, az alábbiak szerint:

1. Lakto Kft. (Rét utca)



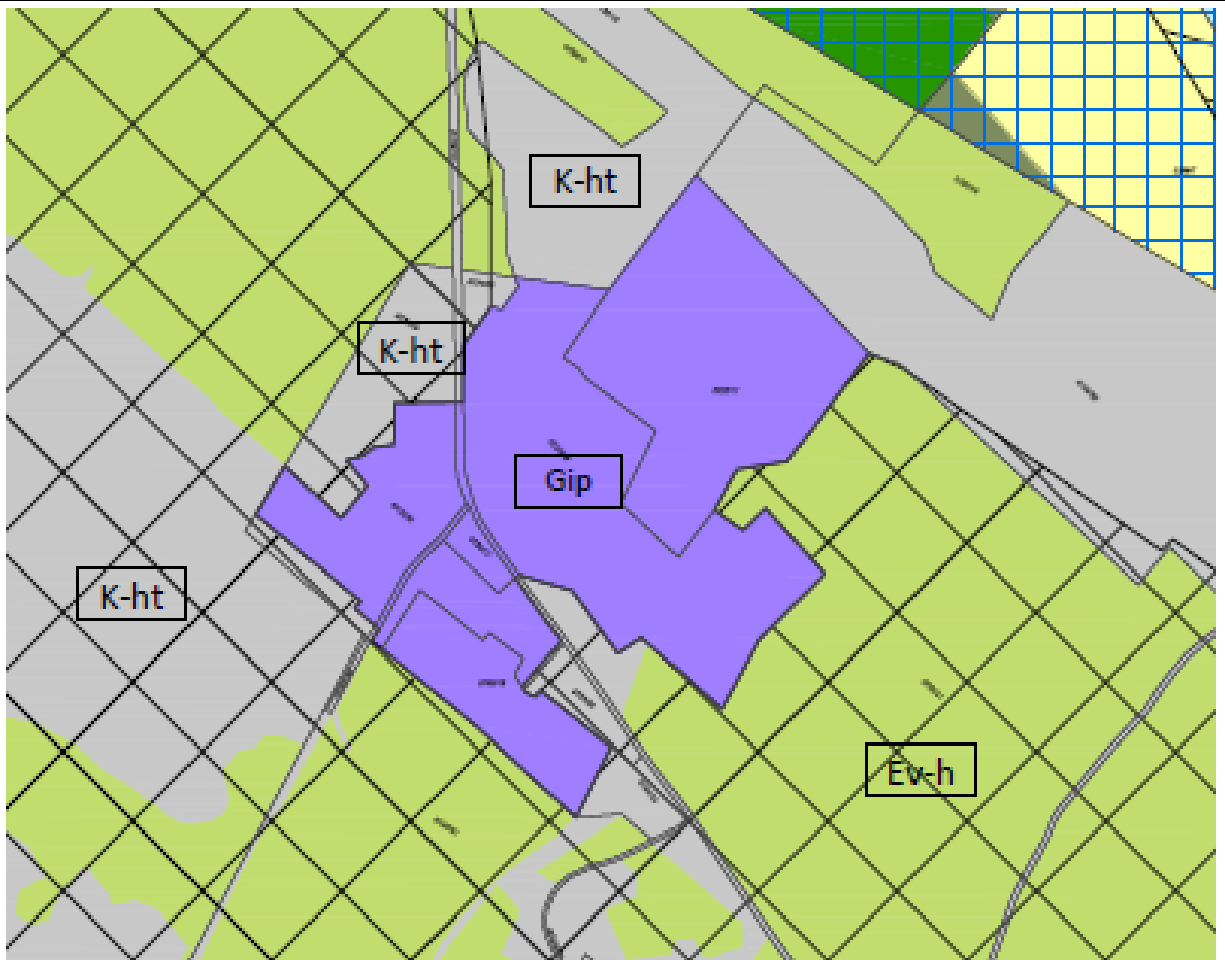
2. Pick major (Mánteleki út)



alaptérkép légifotóval



hatályos TSZT

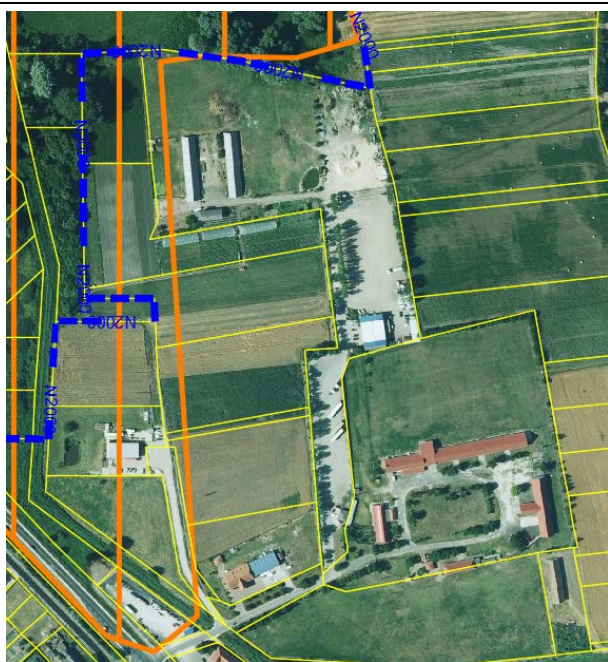


tervezett TSZT

Érintettség

pufferterület 

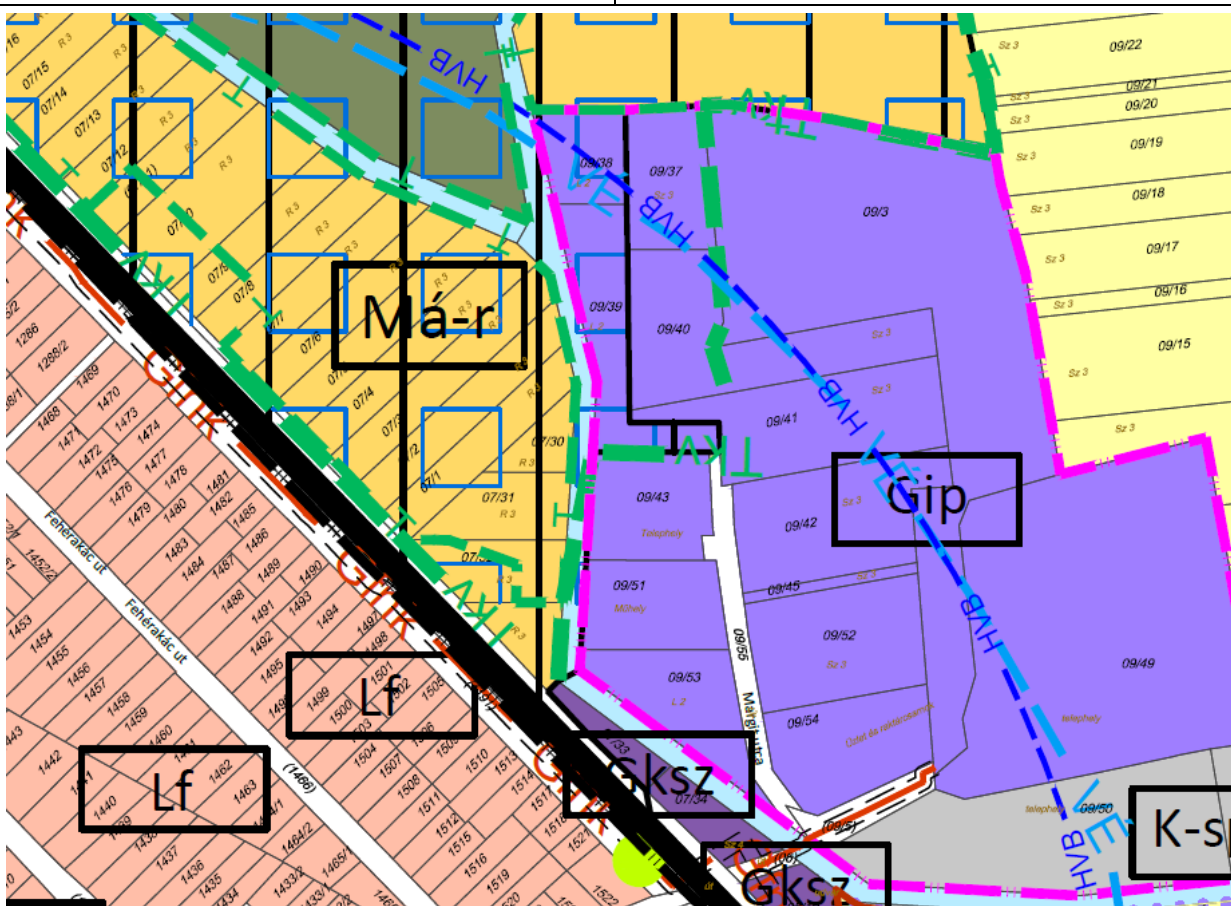
3. Margit utca



alaptérkép légifotóval



hatályos TSZT

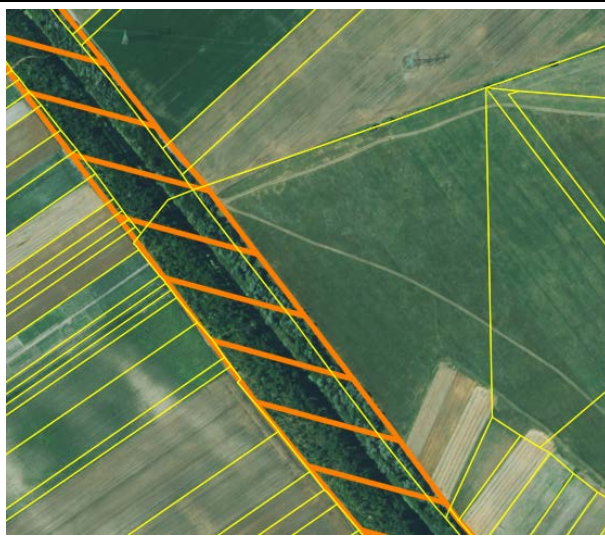


tervezett TSZT

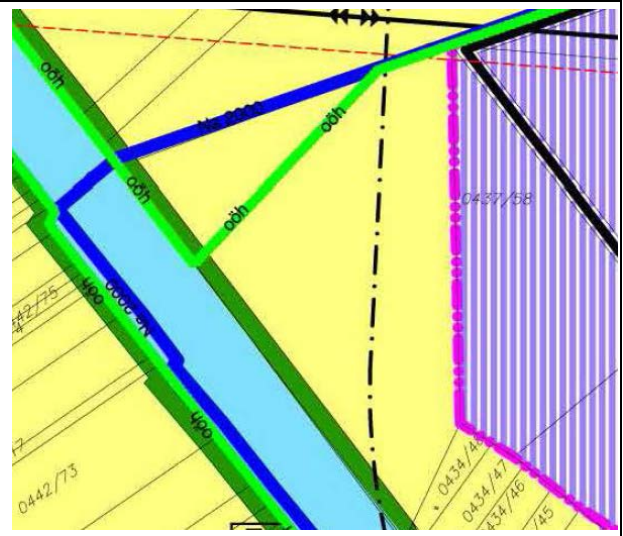
Érintettség

magterület 

4. Sári Ipari Park



alaptérkép légifotóval



hatályos TSZT



tervezett TSZT

Érintettség

Ökológiai folyosó 

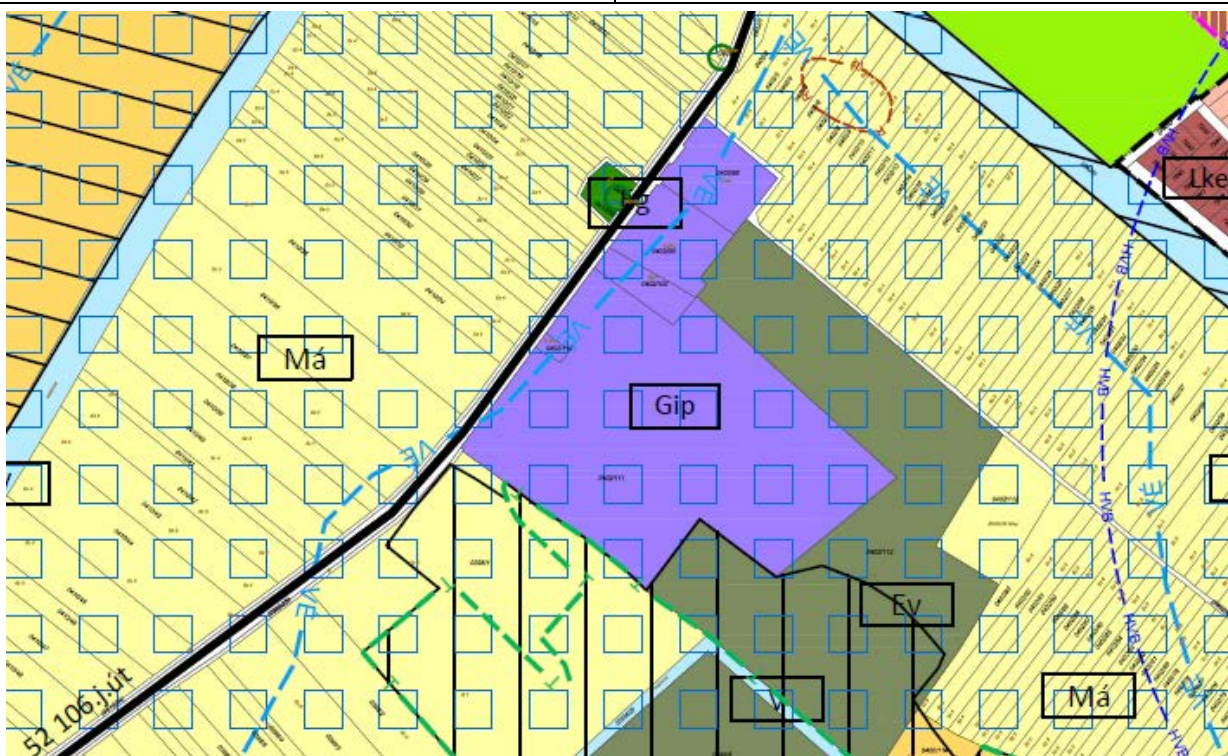
5. 5. Olívia Kft. (Mánteleki út)



alaptérkép légifotóval



hatályos TSZT



tervezett TSZT

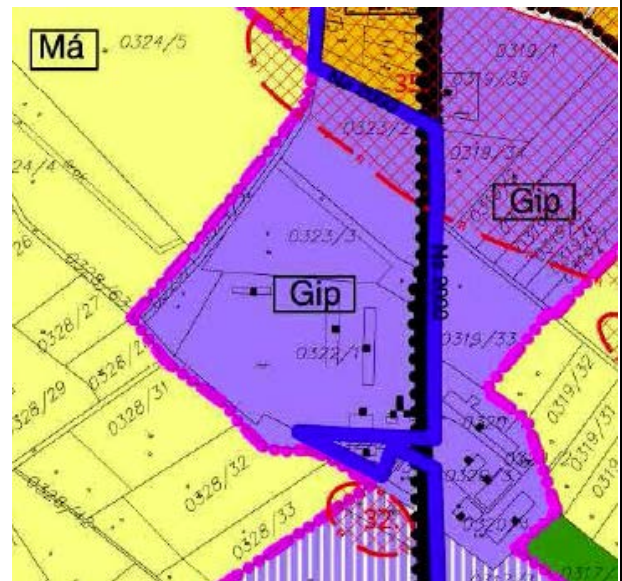
Érintettség

magterület 

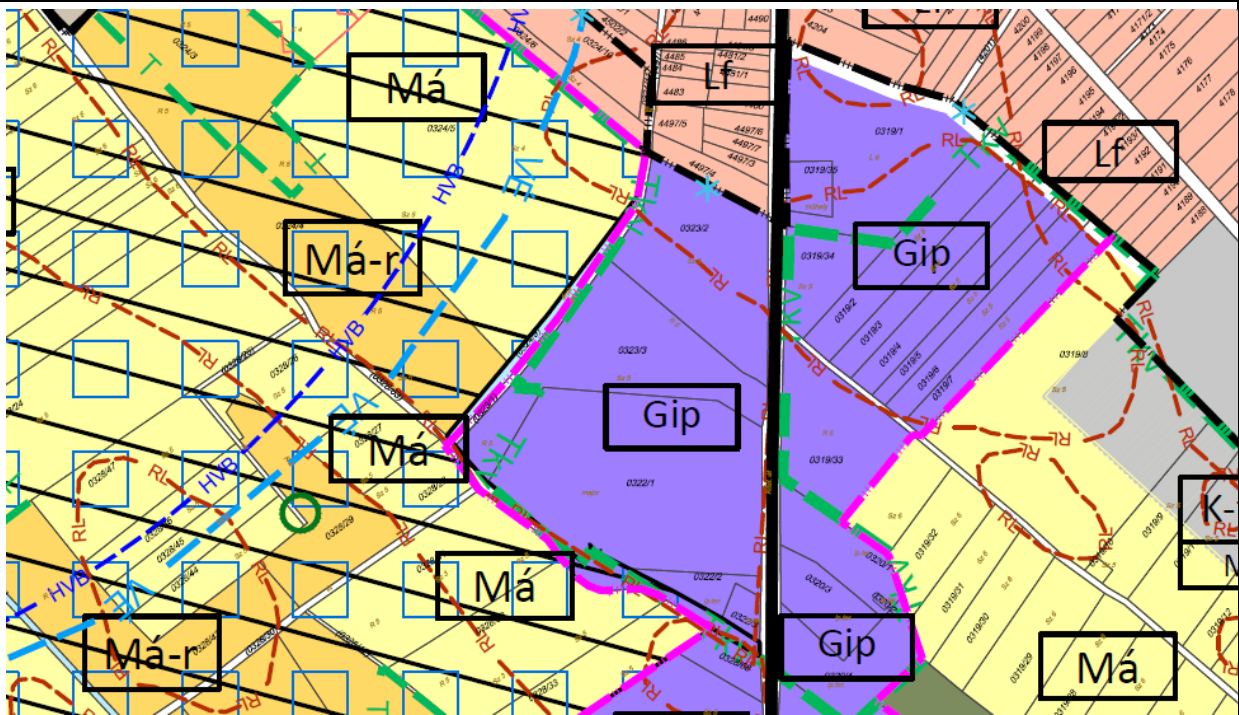
6. D-Meat Kft. (Tatárszentgyörgyi út)



alaptérkép légifotóval



hatályos TSZT

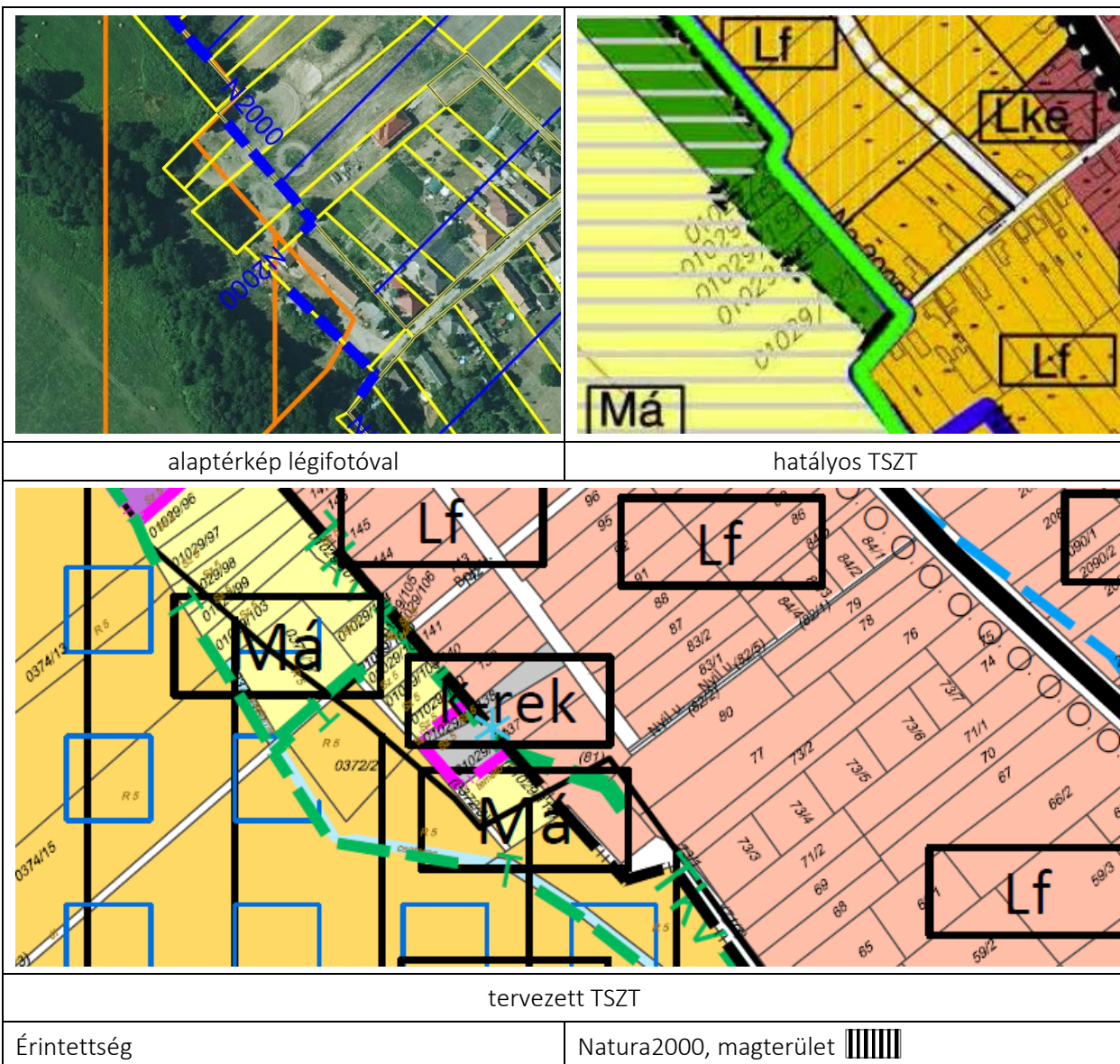


tervezett TSZT

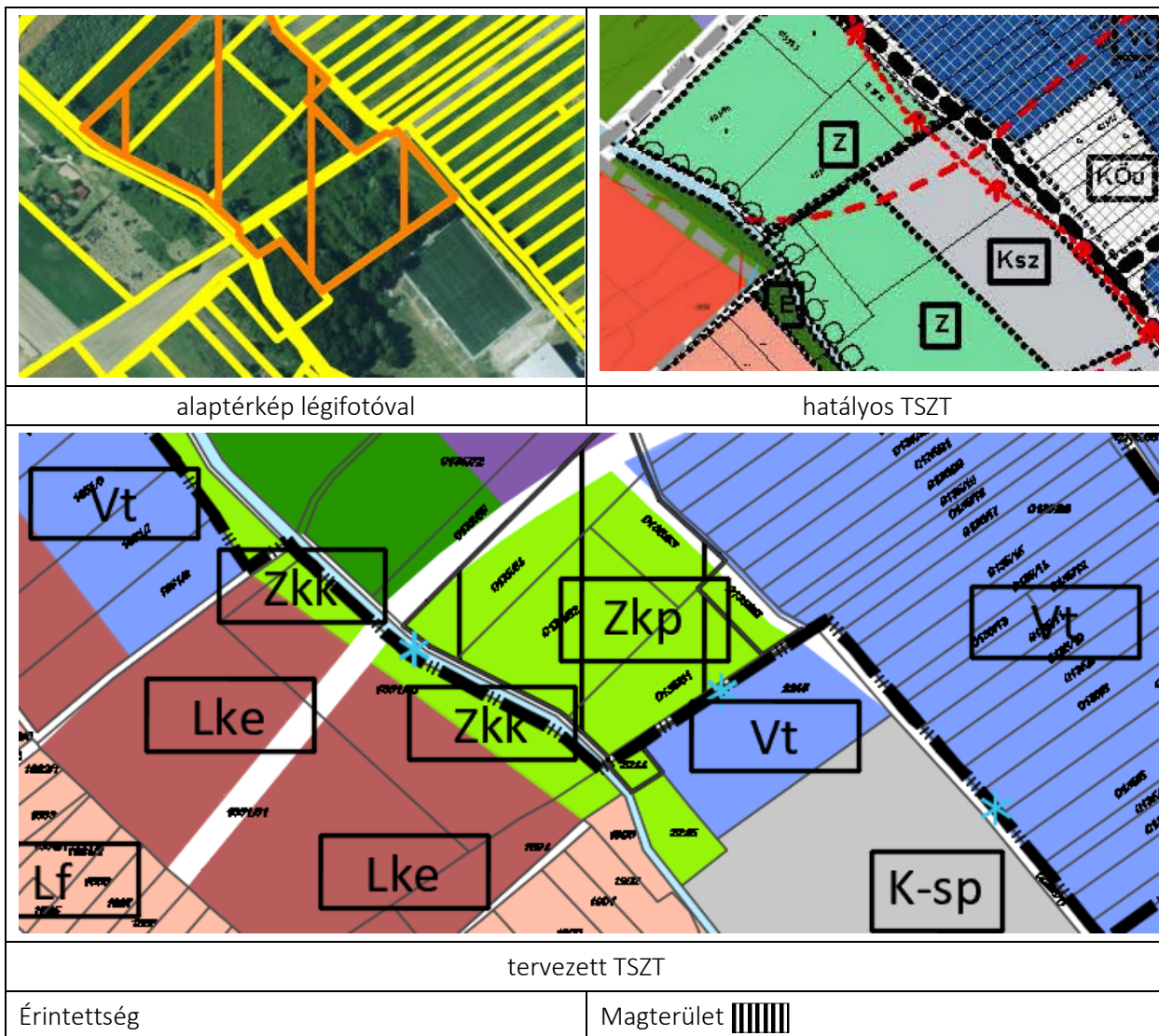
Érintettség

Natura2000, Ökológiai folyosó 

7. Kisfaludy utca vége



8. Parragh-tó környéke



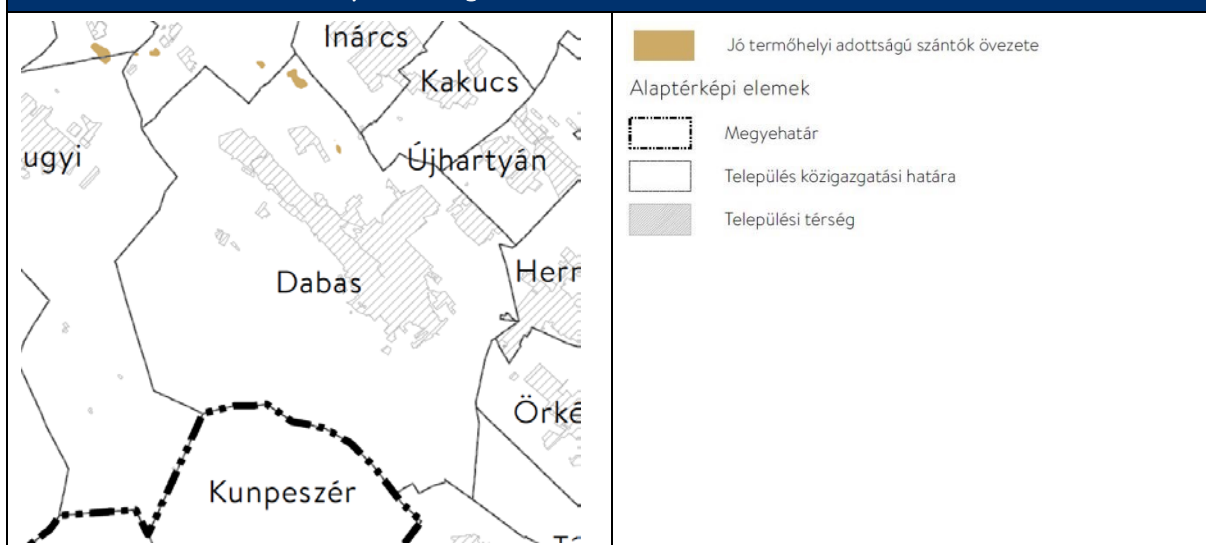
A pontosítás a 2245 hrsz.-ú telek esetében indokolt, annak érdekében, hogy a telek egy övezetben legyen meghatározható. A 2245 hrsz.-ú telek kivett anyagödör, települési térségben található belterületi, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan.

A telek a hatályos településrendezési eszközökben felében különleges beépítésre szánt regionális szabadidő sportközpont terület, felében zöldterület.



A fent jelzett pontosításokkal érintett területek lehatárolása

A tervezet – a fentiek alapján – az ökológiai hálózati elemekkel kapcsolatos Trtv, és MVM követelményeinek megfelel.

3.2. melléklet – Jó termőhelyi adottságú szántók övezete**Követelmények**

MvM. rendelet 2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A jó termőhelyi adottságú szántók övezetének területét a tervezet Másik területfelhasználásban és övezetben határozza meg, így a tervezet megfelel az MvM rendelet 2. § (1) bekezdésében foglalt követelményeknek.

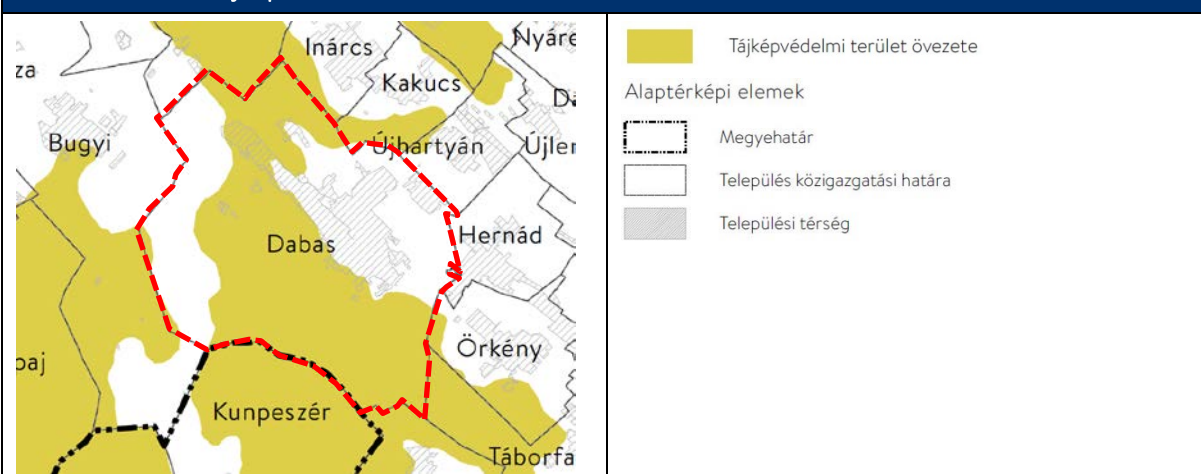
3.3. melléklet – Erdők övezete

kifejtése az 2.2.4/2. fejezetben

3.3. melléklet – Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

kifejtése az 2.2.4/3. fejezetben

3.4. melléklet – Tájképvédelmi terület övezete



Követelmények

MvM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) **A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében** – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – **meg kell határozni**

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

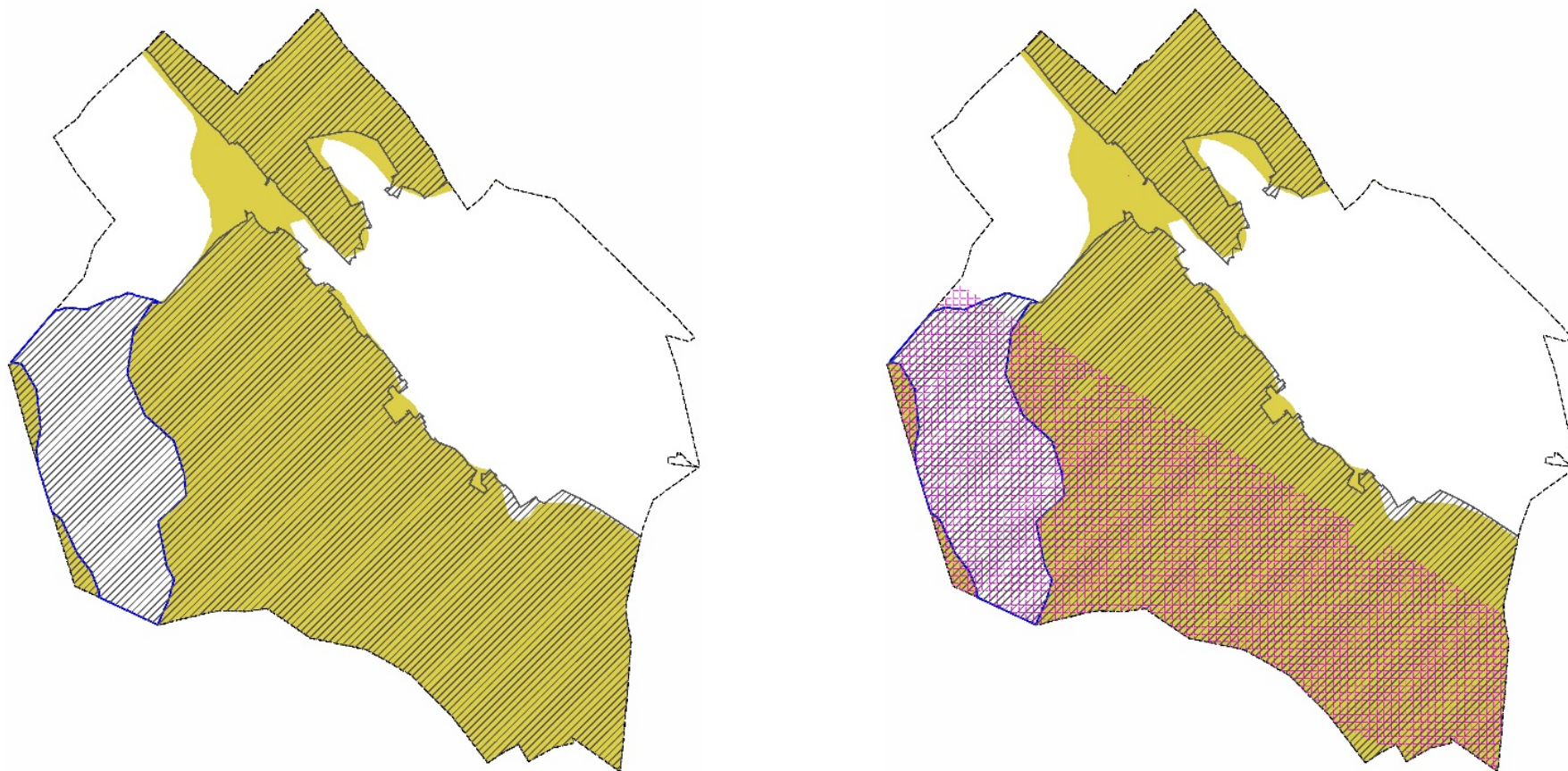
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.




A PMTrT és az MvM rendelet mellékletei a tájképvédelmi övezet területi lehatárolásának tekintetében összhangban vannak, azonban az adatszolgáltatásként kapott lehatárolás ezektől eltér.





A tervezetben – a Trtv 22. §-nak megfelelően – a tájképvédelmi terület övezet területének lehatárolása a PMTrT szerkezeti terve szerinti települési térség lehatárolásának a figyelembevételével pontosításra kerül, az alábbiak figyelembevételével:

Az adatszolgáltatásban szereplő lehatárolás – a PMTrT lehatárolásától eltérően – nagy kiterjedésű honvédelmi és katonai célú terület övezetet érint. Az OTÉK 32. § (2) bekezdése értelmében, „A honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények valamennyi építési övezetben, illetve övezetben – a telek megengedett beépített területére és beépítési magasságára e rendeletben, továbbá a helyi építési szabályzatban meghatározott előírásokra tekintet nélkül – elhelyezhetők.”

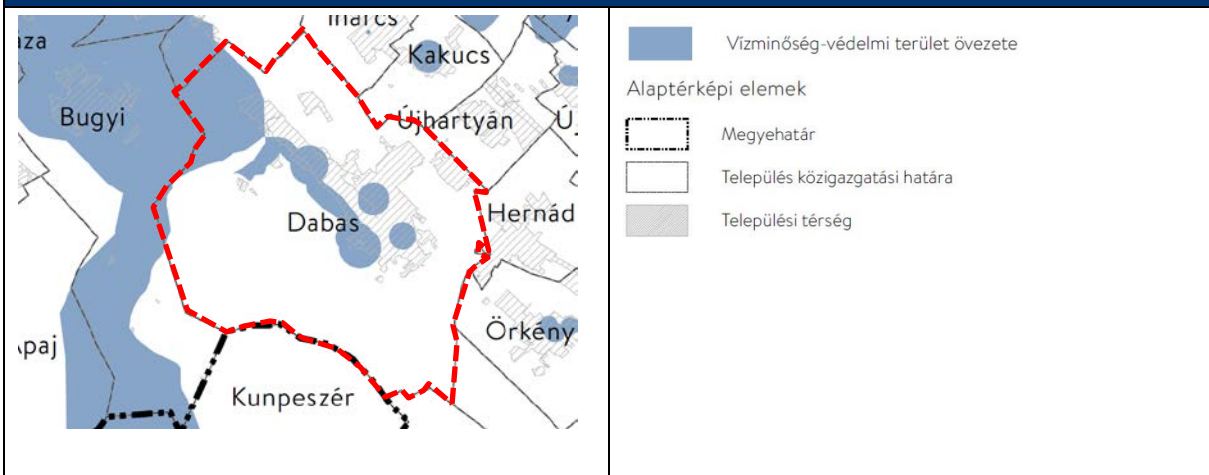
Az OTÉK hivatkozott előírásának és az érintett terület fennálló rendeltetésének a figyelembevételével a katonai területekre a tervezet a térségi övezet lehatárolásának a pontosítására tesz javaslatot.



-  ADATSZOLGÁLTATÁS ALAPJÁN - Tájképvédelmi terület övezete
-  Tájképvédelmi terület övezete (PMTrT)
-  eltérés Honvédelmi területen (ADATSZOLGÁLTATÁS - PMTrT)

-  ADATSZOLGÁLTATÁS ALAPJÁN - Tájképvédelmi terület övezete
-  Tájképvédelmi terület övezete (PMTrT)
-  eltérés Honvédelmi területen (ADATSZOLGÁLTATÁS - PMTrT)
-  ADATSZOLGÁLTATÁS ALAPJÁN - Honvédelmi és katonai célú terület övezete

3.6. melléklet – Vízminőség-védelmi terület övezete



Követelmények

MvM rendelet 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések **településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.**

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A helyi építési szabályzat meghatározza a szükséges vízvédelmi előírásokat. A tervzet a fent jelzett követelményeknek megfelel.

3.8. melléklet - Honvédelmi és katonai célú terület övezete



Követelmények

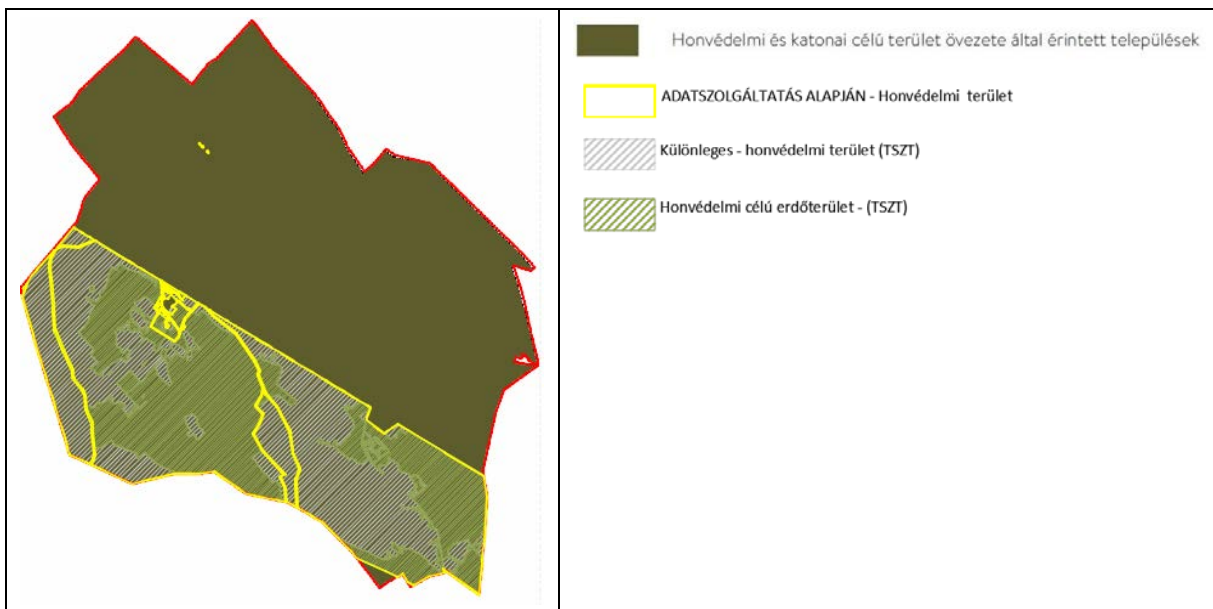
Trtv. 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a **településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.**

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – **beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;**

b) a zárt bekerített objektumok kivételével **honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.**

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.



A tervezet a szóban forgó területeket K-hv és Ev-h területfelhasználásban és építési övezetben, övezetben határozza meg, így az megfelel a Trtv. fent jelzett követelményeinek.

A PMTRT SZERINTI TÉRSÉGI ÖVEZETEK

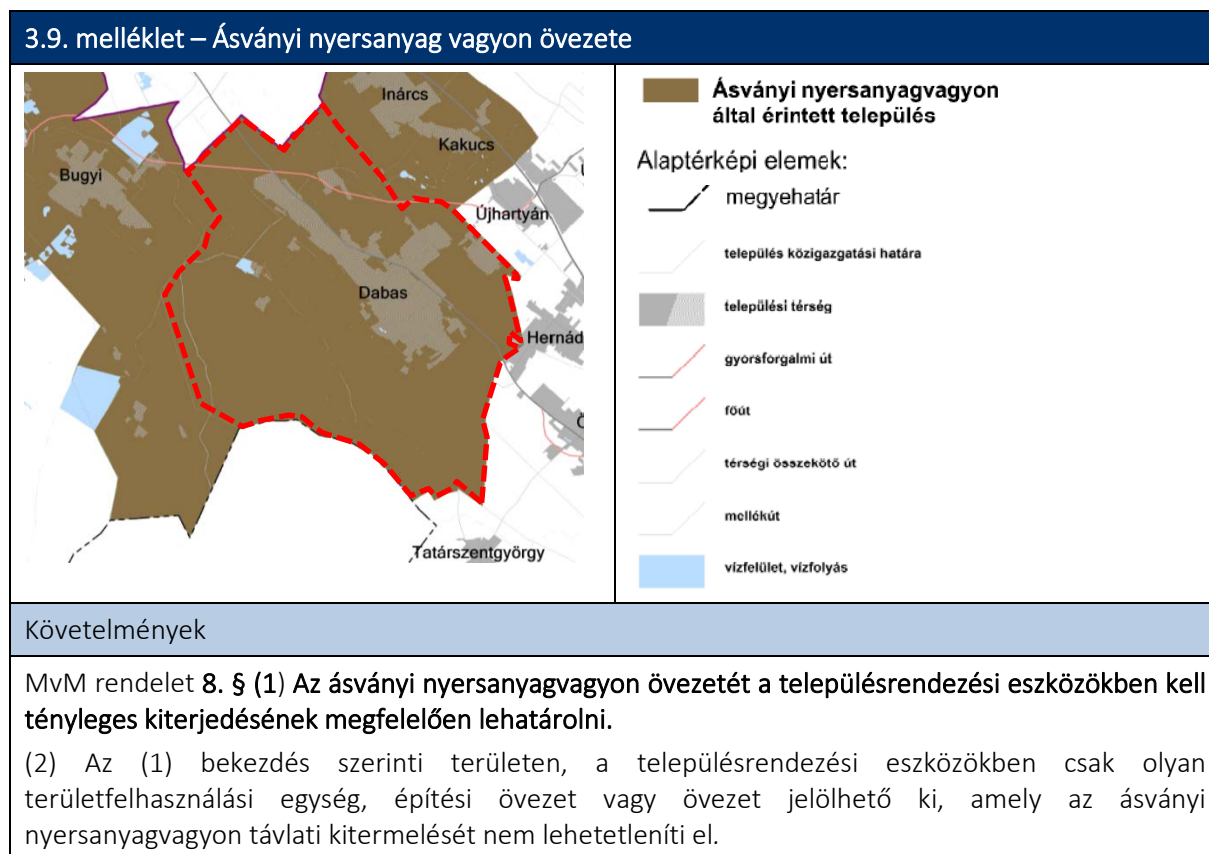
A megyei övezetekre vonatkozó általános előírásokat a 9/2019. (VI. 14.) MVM rendelet állapítja meg.

Dabas Város közigazgatását **NEM** érintő megyei övezetek:

- Tanyás területek övezete
- Földtani veszélyforrás területének övezete
- Egyedileg meghatározott megyei övezetek:
 - Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete
 - Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
 - Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
 - Kertes mezőgazdasági területek övezete

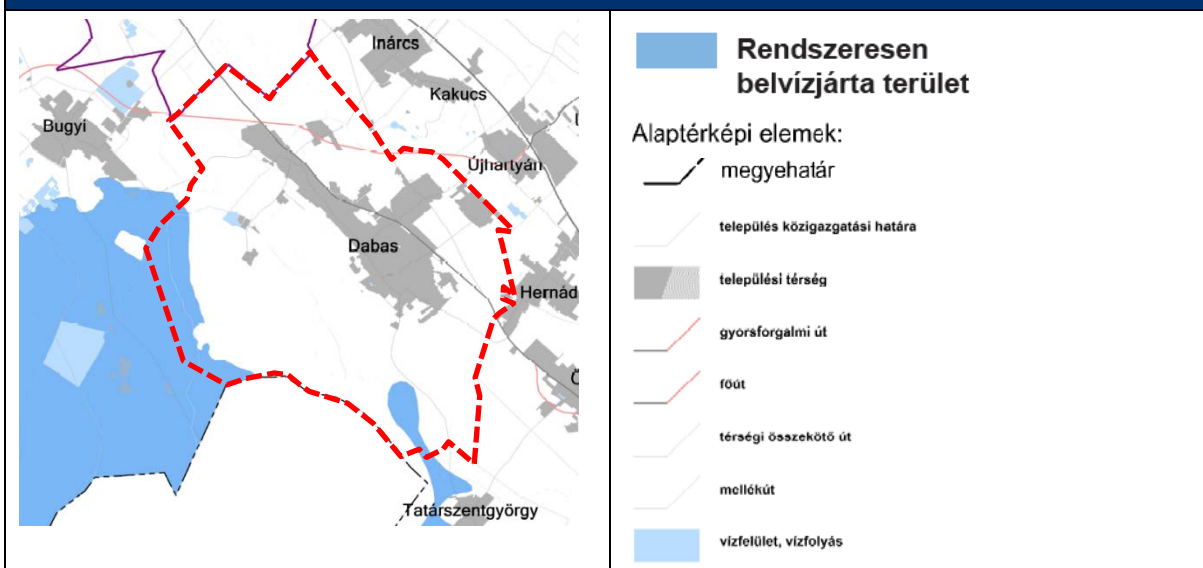
2.3.2 Dabas városát érintő megyei övezetek

Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályokat a PmTrT 10/2020. (VI.30.) számú Ök rendelete határozza meg.



A tervzet az ásványi nyersanyagvagyon területeit különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt bánya területfelhasználásban határozza meg, így megfelel a fent jelzett követelményeknek.

3.10. melléklet – Rendszeresen belvízjárta terület övezete

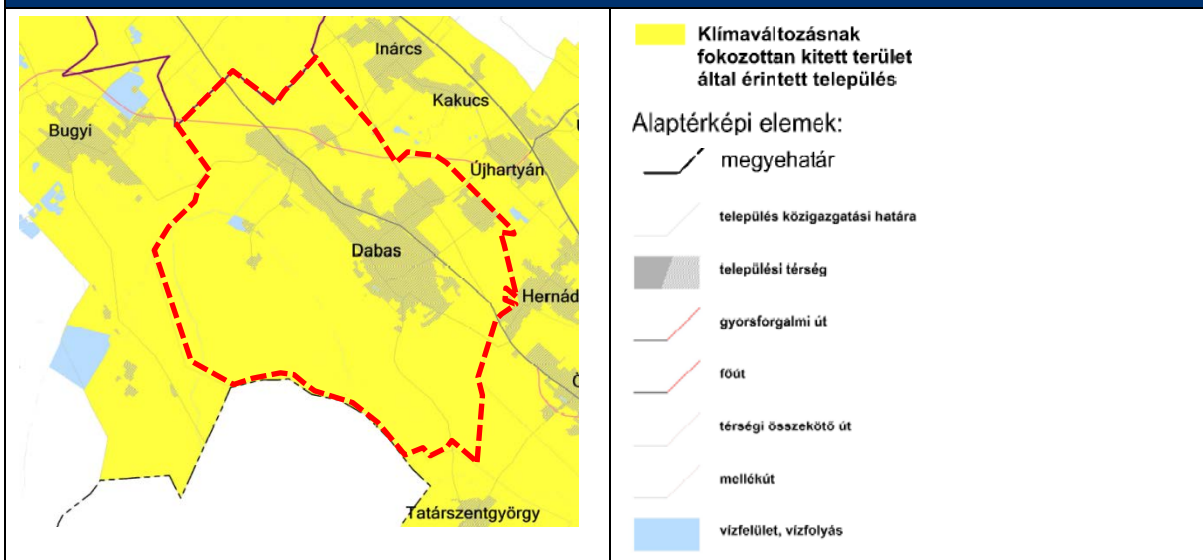


Követelmények

MvM rendelet 9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

Az érintett területeken a tervezet új beépítésre szánt területeket nem határoz meg.

3.13. melléklet – Egyedileg meghatározott megyei övezet - klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete



Követelmények

PMTTr rendelet „12. § (1) A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezetébe tartozó települések: Dunaharaszti, Alsónémedi, Ócsa, Inárcs, Bugyi, Dabas, Tatárszentgyörgy, Kakucs, Újhartyán, Újlengyel, Nyáregyháza, Dánszentmiklós, Ceglédbercel, Cegléd, Tápiószőlős, Törtel, Jászkarajenő, Kocsér, Pilis, Albertirsa, Hernád, Pusztavacs, Mikebuda, Örkény, Táborfalva, Csemő, Nagykőrös, Nyársapát.

(2) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során

a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,

b) a település zöldfelületeinek bővítésére,

c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.

(3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett **mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni**

a) a klímakiegyenlítési,

b) a mechanikai védelmi, és

c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

(4) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során, **az övezet szántóterületein mezővédő erdősávok telepítését kell előírni valamennyi, a (3) bekezdés szerint meghatározott táblaméretet elérő, vagy meghaladó területre.**

A tervezet a fenti követelmények figyelembevételével került kidolgozásra. A településképi rendeletbe illő szabályozás a településképi szabályozás felülvizsgálatakor releváns.

Összefoglaló a területrendezési tervek tekintetében

		TRTV	ÉRINTETTSÉG	ÖSSZHANG
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	OTrT	erdőgazdálkodási térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		mezőgazdasági térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		vízgazdálkodási térség	IGEN	az OTrT térségi szerkezeti tervének figyelembevételével megfelel
	PmTrT	települési térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		erdőgazdálkodási térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		mezőgazdasági térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		vízgazdálkodási térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
települési térség		IGEN	BIZTOSÍTOTT	
legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT		
TÉRSÉGI ÖVEZETEK	ORSZÁGOS	ökológiai hálózat magterületének övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		ökológiai hálózat pufferterületének övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	NEM	-
		jó termőhelyi adottságú szántók övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		erdők övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		erdőtelepítésre javasolt terület övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		tájvédelmi terület övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	NEM	-
		vízminőség-védelmi terület övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	MEGYEI	nagyvízi meder övezete	NEM	-
		honvédelmi és katonai célú terület övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		ásványi nyersanyagvagyon övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		rendszeresen belvízjárta terület övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
		tanyás területek övezete	NEM	-
		földtani veszélyforrás terület övezete	NEM	-
		innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	NEM	-
		logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	NEM	-
		turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	NEM	-
		kertés mezőgazdasági területek övezete	NEM	-
		klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT

2.3.3 A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)

Az új településrendezési eszközök kidolgozásának folyamatával párhuzamosan kidolgozásra került Dabas Város Új Településfejlesztési Koncepciója (a továbbiakban: TFK). A TFK és az új településrendezési eszközök egymással összhangban készültek.

3 SZAKÁGI JAVASLATOK

3.1 TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

3.1.1 Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

Dabas hagyományos tájhasználatára a katonai felmérésekből és a korabeli birtoklevelekből lehet következtetni. Ezek tanúsága szerint Dabason jellemzőek voltak az erdőségek (Sári-erdő, Gyóni Nagy-erdő, Kis-erdő), a mocsaras vizenyős területek (Nagy-víz, Nagy-Turján), a pusztaságok (Mántelek, Alsó-, Felső Besnyő puszta, Kaparás-puszta, Halas puszta, Felső-babád puszta, Cibak-puszta), a homokdűnés területek (Homok-hegy), a tanyák (Halász Mórincz tanya, Beniczky tanya, Goldner tanya), a dombok déli napos oldalán fekvő szőlősök (Jeszenszky szőlő, Susánszky szőlő, Nagy- és Kis Dabasi szőlő, Gyóni szőlő), a házak mögötti legelők, kaszálók, (Vizes-nyilas), a majorságok (Bucskák major, Beleznay major, János major, Csajágy major, Belső-Mántelek), a vizek (Sári-víz, Sári-malomcsatorna, Nagy-víz) és a halastavak. A XX. században felbomlott a tanya és majorsági rendszer, az 1941-es katonai felmérésen már csak a Beniczky tanya és a Halász tanya vehető ki. A mai ingatlan-nyilvántartási adatok művelési ágainak megjelölései még szórványosan jelzik az eredeti tájhasználatot: a turjános-, a mocsarak-, nádasok-, majorságok-, tanyák maradványait.

A felülvizsgált terv megtartja az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületeket és a településrendezési eszközökben már kijelölt erdőterületeket, azok lehatárolásait pontosítja. Mivel a mezőgazdasági területeken belül a rét legelők aránya az egyéb művelési ágakhoz mérten meghatározó, majdnem 10%, illetve a területek a beépítés tekintetében egyedi módon kezelendők, ezért ezen területek számára a TSZT külön Má-r területfelhasználást határoz meg.

A tájképet eredetileg meghatározó, pusztagyepes homokbuckák, turjánosok, láprétek és láperdők már csak kisebb foltokban maradtak fenn, ezek megőrzése alapvető fontosságú, melyről a természet- és tájvédelem gondoskodik. A kiemelt védelem érdekében ezen területekre TSZT Má-r (mezőgazdasági-rét,legelő) vagy E (erdő) területfelhasználást, a HÉSZ Má-r (tájgazdálkodás területe), Má-N (Natura 2000 védelemmel érintett terület) vagy Ev (védelmi erdő) övezeteket határoz meg.

Dabas jövője szempontjából különös figyelmet érdemel a külterület ésszerű szabályozása, a tájkarakter megőrzése, erősítése, a táji, természeti értékek védelme mellett az erdő- és mezőgazdasági területek differenciált kezelése, a külterület nyújtotta fejlesztési, fejlődési lehetőségek fenntarthatóságot szem előtt tartó kiaknázása.

3.1.2 Természetvédelmi javaslatok

Mivel a település területének 60%-a országos és helyi védettséget élvez (Natura 2000 területek, országos védettségű természeti területek, ex lege védett lápterületek és az ökológiai hálózat mag-, folyosó- és puffertületei) ezért a természetvédelem érdekeit a településtervezési eszközökben is érvényesíteni szükséges. A szerkezeti terv információs elemként tünteti fel a nemzetközi és országos természetvédelemmel érintett területeket. A Szerkezeti terv a 33/ 2010. (VII.29.) önkormányzati rendeletének 1.sz. mellékletében szereplő egyedi tájértékeket, terepbejárás alapján, pontosítva jelöli.

A településszerkezet meghatározásánál a terv figyelembe veszi az országos ökológiai hálózat övezeteit is. Az ökológiai hálózat magterületén, ökológiai folyosó területén a szerkezeti terv nem jelöl ki új beépítésre szánt területeket. A terv egyik legfontosabb célkitűzése, hogy védett természeti területeken ne jelöljön ki olyan területfelhasználást, amely a természeti értékeket veszélyeztetné. A természetes élőhelyek védelmét szolgálja a mezőgazdasági területek differenciálása és ez által a természetközeli művelési ágak (rét, legelő) külön területfelhasználásban (Má-r) vagy övezetben (Má-r, Má-N) történő kezelése. Az erdőterületek megkülönböztetett övezetekben történő elkülönítése szintén a különböző összetételű és rendeltetésű erdők célzott kezelését és monitorozását teszi lehetővé, különös tekintettel a védelmi rendeltetésű erdőkre (Ev övezet).

3.1.3 Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Dabas tájkarakterét eredetileg a Duna hordalékkúpján kialakult pusztagyepes homokbuckák, és az azok között megbújó turjánosok, láperdők és láprétek határozták meg. A tájhasználat máig fennmaradt meghatározó elemei a nagykiterjedésű szántók mellett az erdők, legelők, rétek. Kisebb részt találhatók kertek, gyümölcsösök, szőlők a mélyebb fekvésű nedvesebb területeken megmaradt mocsarak és nádasok. A régen hagyományosnak számító szőlősök sajnos már szinte teljesen eltűntek Dabasról. Tájrendezési szempontból a településrendezési eszközök elsődleges célja a tájkarakter megőrzése, a beépítésre nem szánt területek megtartása, az ökológiailag értékes felületek fennmaradásának és a zöldhálózat fejlesztésének elősegítése. A hagyományos, történeti tájkarakter védelmét szolgálja a mezőgazdasági területeken belül a tájgazdálkodás területeihez tartozó természetes rétek és legelők külön területfelhasználásban (Má-r), a Natura 2000 védelemmel érintett területek külön övezetben (Má-N) történő megkülönböztetése, a gyümölcs- és borszőlő-termőhelyi kataszterben lévő területek és a tanyás telkek külön kezelése.

A belterület zöldfelületeinek kapcsolatát a külterülettel elsősorban a vonalas tájlemek (fasorok zöldsávok) biztosítják, melyek ökológiai összekötő szerepük mellett a fontos tájképgazdagító elemek is. A zöldsávok, erdősávok, fasorok megőrzése, szükség szerinti megújítása javasolt, különös tekintettel a tavakat, vízfolyásokat, csatornákat, nedves mélyedéseket kísérő nádasokra, bokros területekre.

3.1.4 Biológiai aktivitásérték változása

TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	HATÁLYOS TSZT			TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TSZT		
	TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA		TERÜLET (HA)	BIA MUTATÓ	BIA
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET:				BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET:			
LAKÓTERÜLET				LAKÓTERÜLET			
kisvárosias (Lk)	11,62	1,2	13,94	kisvárosias (Lk)	5,57	1,2	6,68
kertvárosias (Lke)	171,02	2,7	461,75	kertvárosias (Lke)	152,72	2,7	412,34
kertvárosias TERVEZETT (Lke/T)	29,31	2,7	79,14	kertvárosias TERVEZETT (Lke/T)	18,42	2,7	49,73
falusias (Lf)	823,03	2,4	1975,27	falusias (Lf)	1025,03	2,4	2460,07
falusias TERVEZETT (Lf/T)	246,71	2,4	592,10	falusias TERVEZETT (Lf/T)	62,69	2,4	150,46
VEGYES TERÜLET				VEGYES TERÜLET			
településközpont (Vt)	69,72	0,5	34,86	településközpont (Vt)	97,26	0,5	48,63
településközpont TERVEZETT (Vt/T)	16,23	0,5	8,12	településközpont TERVEZETT (Vt/T)	8,02	0,5	4,01
GAZDASÁGI TERÜLET				GAZDASÁGI TERÜLET			
távlati iparfejlesztési terület	115,93	0,4	46,37	-	-	-	-
kereskedelmi, szolgáltató (Gksz)	38,82	0,4	15,53	kereskedelmi, szolgáltató (Gksz)	68,11	0,4	27,24
kereskedelmi, szolgáltató TERVEZETT (Gksz)	62,86	0,4	25,14	kereskedelmi, szolgáltató TERVEZETT (Gksz)	46,43	0,4	18,57
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - Közmű telephelyek (Gksz-km)	0,04	0,4	0,02	-	-	-	-
ipari-gazdasági (Gip)	361,28	0,2	72,26	ipari-gazdasági (Gip)	530,45	0,2	106,09
ipari-gazdasági TERVEZETT (Gip)	166,86	0,2	33,37	ipari-gazdasági TERVEZETT (Gip)	248,74	0,2	49,75
ipari-gazdasági terület-szennyvíztisztító (Gip-szv)	0,98	0,2	0,20	-	-	-	-
-	-	-	-	általános gazdasági terület (G)	30,77	0,4	12,31

-	-	-	-	általános gazdasági terület TERVEZETT (G/T)	0,87	0,4	0,35
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET				KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET			
sportterület (K-sp)	9,75	3	29,25	sportterület (K-sp)	22,9	3	68,70
strand, szabadidő központ (K-st)	11,43	3	34,29	strand, szabadidő központ (K-st)	11,54	3	34,62
-	-	-	-	rekreációs terület (K-rek)	10,23	3	30,69
rekreációs terület tervezett (K-rek)	7,32	3	21,96	-	-	-	-
temető (K-t)	18,31	3	54,93	temető (K-t)	24,6	3	73,80
temető bővítés (K-t/T)	7,36	3	22,08	temető bővítés (K-t/T)	2,37	3	7,11
hulladéklerakó (K-h)	6,39	0,1	0,64	hulladéklerakó (K-h)	12,54	0,1	1,25
hulladéklerakó TERVEZETT (K-h/T)	21,05	0,1	2,11	hulladéklerakó TERVEZETT (K-h/T)	14,89	0,1	1,49
fémhulladék újrahasznosító (K-hf)	13,72	0,1	1,37	fémhulladék újrahasznosító (K-hf)	12,46	0,1	1,25
bánya (K-b)	9,18	0,1	0,92	bánya (K-b)	9,19	0,1	0,92
honvédség (K-ht)	6646,87	1,5	9970,31	honvédség (K-ht)	3452,42	1,5	5178,63
szennyvíziszap elhelyezésre szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) (K-szv)	26,19	1,5	39,29	szennyvíziszap elhelyezésre szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) (K-szv)	45,51	1,5	68,27
szennyvíziszap elhelyezésre szolgáló terület (nyárfás öntözőterület) (K-szv) tervezett	19,49	1,5	29,24	-	-	-	-
regionális szabadidő-sportközpont (K-sz)	2,84	3	8,52	-	-	-	-
kispuska lőtér (K-l)	0,72	3	2,16	kispuska lőtér (K-l)	0,72	3	2,16
-	-	-	-	településüzemeltetés (K-tü)	1,81	1,5	2,72

-	-	-	-	mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)	2,37	0,7	1,66	
ÖSSZESEN	8915,03		13575,12	ÖSSZESEN	5918,63		8819,50	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:				BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:				
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET				KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET				
-	-	-	-	bánya (Kb-b)	9,40	0,2	1,88	
-	-	-	-	kert (Kb-kert)	7,81	3,2	24,99	
-	-	-	-	rekreációs terület (Kb-rek)	13,99	6	83,94	
-	-	-	-	városi tér (Kb-Vt)	0,28	0,3	0,08	
-	-	-	-	megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló terület (Kb-Me)	10,4	3,2	33,28	
ERDŐTERÜLET				ERDŐTERÜLET				
védelmi erdő (Ev)	2,11	9	18,99	védelmi erdő (Ev)	594,03	9	5346,27	
erdőterület (E)	1720,73	9	15486,57	gazdasági erdő (Eg)	1091,23	9	9821,07	
-	-	-	-	közjóléti erdő (Ek)	18,23	9	164,07	
-	-	-	-	honvédelmi erdő (Ev-h)	3196,67	9	28770,03	
ZÖLDTERÜLET				ZÖLDTERÜLET				
közpark (Z)	3 ha alatt	9,26	6	55,56	közpark (Zkp)	22,56	8	180,48
közpark TERVEZE TT (Z)	3 ha alatt	2,13	6	12,78	-	-	-	-
	3 ha felett	63,72	8	509,76				
-	-	-	-	közpark – új beépítésre szánt területhez kapcsolódó (Zkp*)	2,41	6	14,46	
-	-	-	-	közpark – hitéleti célú (Zkp-h)	3,35	6	20,10	
-	-	-	-	közpark-rekreáció (Zkp-rek)	38,40	8	307,20	
-	-	-	-	közpark-településüzemeltetés (Zkp-tü)	2,67	6	16,02	
-	-	-	-	Közkert (Zkk)	2,91	6	17,46	
kegyeleti park (Zke)	4,87	6	29,22	közkert - hitéleti célú (Zkk-h)	1,51	6	9,06	

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET				VÍZGAZDÁLKODÁS TERÜLETE			
(V)	214,86	7	1504,02	(V)	203,39	7	1423,73
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET				MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET			
általános (Má)	5089,92	3,7	18832,70	általános (Má)	3611,64	3,7	13363,07
mezőgazdasági- ipari vegyes terület (15% max. beépíthetőséggel, erdőterületből mezőgazdasági területbe sorolás) (Má)	16,33	3,7	60,42	-	-	-	-
Korlátozott mezőgazdasági terület (Má-k)	2,88	3,7	10,66	-	-	-	-
-	-	-	-	általános rét (Má-r)	1407,78	3,7	5208,79
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET				KÖZLEKEDÉSI TERÜLET			
vasút (Kök)	18,62	0,6	11,17	vasút (Kök)	18,33	0,6	11,00
közlekedési (KÖu)	0,96	0,5	0,48	közlekedési (KÖu)	425,72	0,5	212,86
ÖSSZESEN	7147,06		36532,66	ÖSSZESEN	10683,83		65030
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET ÖSSZ.	16062,09		50107,79	KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET ÖSSZ.	16602,46		73849,34

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA	
HATÁLYOS SZERKEZETI TERV SZERINTI BIA ÉRTÉK	50107,79
ÚJ SZERKEZETI TERV SZERINTI BIA ÉRTÉK	73849,34
BIA ÉRTÉK VÁLTOZÁSA	+ 23741,55

3.2 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

3.2.1 Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

A város településfejlesztési koncepciójával összhangban meghatározó feladat a meglévő zöldfelületek és vonalas zöldfelületi elemek megőrzése, illetve lehetőség szerinti növelése. A szerkezeti terv a meglévő és nagy területi kiterjedésű tervezett zöldterületeket megtartja és újakat is kijelöl.

Dabas – zöldfelületi rendszerének legfontosabb foltszerű elemei a város külterületén az erdőterületek (település 11%-a), a szántók (25%), rétek (7%), legelők (2%), gyümölcsösök, kertek, nádasok (összesen 1%). A külterület zöldfelületekkel és vonalas zöldfelületi elemekkel (fasorok, zöldsávok) szervesen kapcsolódik a belterület zöldfelületeihez. Ezek Dabason a közterületi zöldfelületek a fásított közterek, fásított utcák, játszóterek, illetve sétányok (Sári zarándoksétány), közparkok (Jubileumi park),

közkertek (templomok kertjei) a zöldfelületi intézmények a sportkertek, a temetők (Kegyeleti park), a közhasználat elől elzárt zöldfelületek: az iskolák, óvodák kertjei, a kúriák kertjei és a családi házak kertjei. Dabas belterületének kertvárosias karaktere a belterület zöldfelületi ellátottsága szempontjából is előnyös, a lakókertek a belterületet alapvetően elegendő kondicionáló zöldfelülettel látják el.

A városi zöldfelületi rendszer szempontjából is meghatározó a meglévő erdőterületek megtartása, mely az ökológiai hálózat és a környezetminőség védelme szempontjából is fontos. A természetvédelem alatt álló, és az azon kívüli erdőterületek is alapvetően értékes, megőrzendő zöldhálózati elemek, melyek a település egyik legfőbb vonzerejét és rekreációs erőtartalmát is jelentik. A Duna-Tisza-főcsatorna két oldalán elterülő erdők települési szintű zöldfelületi, ökoturisztikai, rekreációs értéket képviselnek. Annak érdekében, hogy valóban teljes értékű városi parkká válhassanak, mindenképpen a természet védelmét szem előtt tartó-, infrastruktúra és zöldfelületi fejlesztésre van szükség. A terv jelöli a nemzetközi vagy országos jelentőségű védett természeti értékeket, melyekre szigorú természetvédelmi előírások vonatkoznak.

A közcélú rekreáció céljára újonnan kijelölt területek jellemzően ökológiai puffer területhez, kisebb részt ökológiai magterülethez és ökológiai folyosóhoz kapcsolódnak, ezért ezeken a területeken is a természetes, helyben őshonosnak tekinthető növénytakarásra jellemző fajok megtartását és térnyerését elősegítő növénytelepítések javasoltak.

3.2.2 Zöldfelületi ellátottság alakulása

Dabas zöldfelületi ellátottsága jónak mondható. A TSZT felülvizsgálatakor a zöldfelületi ellátottság megtartása és esetleges javítása érdekében fontos cél a meglévő zöldfelületek megőrzése, a közhasználatú zöldfelületek nagyságának növelése, és azok minőségi fejlesztése: rekreációs, ökológiai, esztétikai funkcióinak erősítése. A leginkább minőségi, fejlesztést igénylő zöldhálózati elemek az út menti fasorok és zöldsávok, a közparkok, a közkertek, az intézménykertek és az utcai fasorok. A közhasználatú zöldfelületek mennyiségi növekedését jelenti a TSZT tervezett zöldterületként jelölt területeinek megvalósítása. Az új közcélú zöldfelületek kialakítása, a meglévők átalakítása az ökológiai adottságok a tervezett funkciók, és az esztétikai szempontok együttes érvényesítése érdekében kertépítészeti terv alapján javasolt.

3.2.3 Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A külterületen javasolt az erdőterületek megőrzése, a szántóföldek és homokhátak defláció elleni védelme, a mezővédő erdősávok növelése, a lakóterületek szél-, zaj-, légszennyezés elleni védelme, út menti fasorok, cserjesávok telepítése.

A település közösségi funkciójú (intézményi és közterületi) zöldfelületeinek rendszere használati, esztétikai és ökológiai szempontból sem függetleníthető a külső környezettől, ezért a belterület és a külterület közötti zöldhálózati kapcsolatok megőrzése, és továbbfejlesztése szükséges. A nagyobb kiterjedésű élőhelyek és zöldfelületek egymás közötti kapcsolata leginkább a vonalas tájelemek (utak, vízfolyások) mentén biztosítható, ezért az arra alkalmas területeken erdősávok, fasorok, gyp-, és cserjesávok telepítése javasolt.

Belterületen a zöldfelületek ökológiai szerepe legnagyobb mértékben a beépített területeken átvezető zöldfolyosók kialakításával erősíthető. A zöldfelületek ökológiai értéke tovább növelhető megfelelő

növényalkalmazással, többszintű növényállomány telepítésével, intenzívebb fenntartással, öntözés biztosításával. Az utcák, terek burkolt felületeinek minimumra csökkentésével, a vízzel és növényzettel fedett felületek növelésével, a csapadékvíz helyben történő hasznosításával, árnyékolással nem csak a település ökológiai viszonyai, de az ott élők életminősége is javulhat.

4 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

4.1 KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A közúthálózati kapcsolatok szempontjából Dabas távlatban is kedvező adottságú, országos utakkal sűrűn lefedett térségben marad. A meglévő főúthálózati kapcsolatokon kívül, a magasabb rendű tervek szerint a közigazgatási terület északi részén fog áthaladni a tervezett 100. sz. főút, Bicske térségét az (M1-et) Újhartyánnal (az M5-tel) összekötve. A nyomvonal egyelőre elvi szinten ismert, ezért területigény nélkül épül be a településrendezési eszközökbe. Országos, illetve megyei szintű közúthálózati fejlesztés ezen kívül nem érinti a települést.

A település szerkezeti vázát alkotó országos utakkal kapcsolatos lényegi változás nem tervezett. A belterület szélén észak-déli irányban továbbra is áthalad az 5. sz. főút, ami közel párhuzamos a keletről szomszédos községeken átmenő M5 gyorsforgalmi úttal. Az 5. sz. főúthoz változatlanul három összekötőút, és három bekötőút kapcsolódik, amik közül egy (a 4606j. Pilis-Dabas ök. út) visz kereszt irányban az M5-höz. Nem változik a két észak-déli irányú összekötőút, az 5202j. Taksony-Kecskemét ök. út, ami Dabas régi főutcája, és a vele szinte párhuzamos, de végig külterületen haladó 4604j. Soroksár-Örkény ök. út. A kereszt irányú bekötőutak hálózati szempontból továbbra is kisebb jelentőségűek, csak a szomszédos településekre, vagy Dabason belüli településrészekre vezetnek.

4.2 FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK

A fontosabb közlekedési csomópontok az 5. sz. főúton található csomópontok. A gazdasági területekhez a közelmúltban körforgalmú csomópontok épültek ki. Ezekkel kapcsolatban változtatásra nincs szükség, a helyi úthálózat fejlesztésével viszont jobban bekapcsolódhatnak a település úthálózatába, ezáltal a jelentőségük is növekszik majd. A fontosabb utak közül Sáriban a Bugyi útig meghosszabbítani tervezett Kandó Kálmán utca, Dabason - az új városközpontban - a Bartók Béla úttal párhuzamos tervezett helyi gyűjtőút kapcsolódik a főút körforgalmú csomópontjához. A település központjában is épült (a Vörösmarty Mihály út-Bartók Béla út kereszteződésében), illetve épülni fog (Vörösmarty Mihály út-Vasút út kereszteződésében) körforgalom. Ezeknek inkább a forgalomcsillapítás, forgalombiztonság szempontjából van jelentősége. Jelzőlámpás csomópont az 5. sz. főút (Pesti út) és a 4606j. út (Bartók Béla út) csomópontja.

4.3 BELSŐ ÚTHÁLÓZAT

A hatályos településrendezési eszközök szerinti belső úthálózat szerkezetileg, a lényegét érintően gyakorlatilag nem változik. A mostani javaslat nem jelöl ki jelentős új fejlesztési területeket, ellenkezőleg, visszalépést határoz meg azon beépítésre szánt területek tekintetében, amelyeket közép és hosszú távon nem tart beépíthetőnek, és tervezett (ütemezett) területfelhasználást határoz meg

azon területeken, mely területeket nem kíván rövid távon a területfelhasználásnak megfelelő építési övezetbe sorolni. Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek területi kiterjedése pedig nem éri el a visszalépéssel érintett területek összességét. Szerkezeti jelentőségű új úthálózati elemek megjelenését tehát semmi sem indokolja.

Kissé módosul az utak szerepkör szerinti besorolása, kevesebb út kap helyi gyűjtőúti besorolást. Ez azonban a meglévő és tervezett utak vonalvezetésében nem jelent változást, csak a szerepkör kapott kicsit más megítélést. Megtartja jelenlegi gyűjtőúti szerepét a Vörösmarty Mihály u.-Szőlő u. Hasonlóképpen a Bartók Béla út északkeleti és délnyugati szakasza, a középső forgalomcsillapított szakasz viszont kikerül ebből az útkategóriából. A fenti gyűjtőutak kiegészülnek

- Sáriban az 5. sz. főutat és a Bugyi utat közvetlenül összekötő Kandó Kálmán utcával,
- a központi részen a városközpontot északról elkerülő, és az 5. sz. főúttól északkeletre lévő tervezett gazdasági területeket is felfűző tervezett gyűjtőúttal,
- az előbbi a Bartók Béla úttal összekötő Semmelweis utcával,
- és Gyónon a Vacsi utca nyomvonalán kijelölt, egészen a 4604j. útig elvezetett új gyűjtőúttal.

A gyűjtőúthálózatnak változatlanul fontos feladata a városközpont forgalmi tehermentesítése.

Fontosabb helyi kiszolgálóútnak jelöltük

- a Vásártér utcát,
- a Dinnyés Lajos u.-Zlinszky u.-Wesselényi u. útvonalat,
- és a Gróf Vay Sándor utcát.

A hatályos településrendezési eszközök szerinti útszabályozások csak kismértékben változnak, csak helyenként kapnak igazítást, az újabb igényeknek megfelelő pontosítást. A még bizonytalan megvalósítású tömbbelső feltárására magánúti javaslat készült. Csak az elhatározott fejlesztések tervezett útjai, illetve a hatályos terv szerint rögzített, és befogadott útszabályozások jelennek meg szabályozási vonallal.

4.4 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Kötőpályás

A magasabb rendű tervek szerint Dabas közigazgatási területének északi részén tervezett országos törzshálózati vasúti pálya fog áthaladni a szintén tervezett 100. sz. főúttal párhuzamos vonalvezetéssel. A távlati vasútvonalra vonatkozó részletesebb tervek egyelőre még nem állnak rendelkezésre, csak az elvi nyomvonal, ezért a vasútvonal ennek megfelelően, területigény nélkül épül be a településrendezési eszközökbe.

Dabas vasúti közlekedését egyelőre továbbra is a Budapest-Lajosmizse-Kecskemét vasútvonal, a MÁV 142-es számú vonala fogja biztosítani. Ezen a vonalon is fejlesztések várhatóak, a tervek szerint a teljes vonal megújulhat. A beruházás során villamosíthatják a teljes vonalat, megújulhat a pálya, korszerűsítik az állomásokat, ezáltal a jelenleginél terhelhetőbb vasútvonal jönne létre, amely a Budapest-Cegléd-Kecskemét fővonal alternatívája lehet.

A Budapesti Agglomerációs Vasúti Stratégia modellezése alapján Dabason négyszeresére növekedhet a forgalom az átépítést követően. Ehhez a legbelső szakaszon 10–15, a külső szakaszokon (Dabas ide tartozik) 30 perces járatkövetés szükséges (a mai 60 perces helyett). Dabason a nyomvonal módosítás lehetőségét is megvizsgálják.

A beruházás előkészítése várhatóan 2022 végéig tart, a felújítás a tervek szerint 2023 második negyedévében kezdődhet.

Mivel a tervezés csak a közeljövőben fog elkezdődni, a fejlesztés esetleges területigényére egyelőre nincsenek adatok, így a vasútvonal továbbra is a meglévő területével szerepel a településrendezési eszközökben.

Közúti

A közúti tömegközlekedést továbbra is az elővárosi és helyközi autóbussz viszonylatok biztosíthatják. A vasútfejlesztéshez igazodóan előtérbe kerülhetnek a vasútra ráhordó viszonylatok. A járatok útvonala, megállói a területfejlesztésekhez kapcsolódóan bővíthetők.

4.5 KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A városban a több irányban kiépült kerékpársáv/kerékpárút hálózat kiegészítése, a még hiányzó szakaszok (az 5202j. út mentén) kialakítása javasolt. Új kerékpáros útvonal kiépítése Gyón vasútállomás és a Dabasi szőlők között, valamint a 4606j. út mellett tervezett. Az 5202j. út mentén haladó, majd a 4606j. útra forduló kerékpáros útvonal a megyei terv szerint térségi kerékpárút lesz.

A gyalogos közlekedés terén a még hiányzó járdák megépítésére van szükség. A balesetveszélyesen meredek falú, keskeny burkolt árkok helyett zárt csapadékvíz elvezetés, vagy ráccsal fedett nyílt árkok javasolt.

4.6 GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

Jelentősebb közterületi parkolás, gépkocsi tárolás most jellemzően csak az intenzívebb beépítésű, központi területeken jelenik meg. A tervezett létesítményeknél viszont a közterületi parkolással szemben a telken belüli parkolást kell előnybe helyezni, és azt az OTÉK, és a HÉSZ előírásai szerint megoldani.

5 KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Dabas a jól közművesített települések közé tartozik. Közműellátásra Dabas területén a vízellátás, a szennyvízelvezetés mellett, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere is rendelkezésre áll. A villamosenergia ellátás elméletileg teljes körű a településen, míg a vezetékes ivóvízzel ellátott lakások aránya megközelíti a 90%-ot, a szennyvízhálózatra csatlakozó lakások aránya pedig a 80%-ot. Dabas lakásainak bő 80%-a csatlakozik a települési földgázellátó hálózathoz, valamint több lakásban a hőigényt is villamos energiával biztosítják, így a teljes közműellátással rendelkező lakások aránya a belterületen majdnem teljes körűnek tekinthető, és az arányt csak a külterületi ingatlanok rontják le.

Dabas területén a kertes házas beépítés a jellemző, még az elméletileg településközponti vegyes területeken is valójában kertes házak állnak. Ebből következően a lakósűrűség meglehetősen alacsony

még a település belterületén is, így az egy telekre eső közműellátási/közmű-építési/közműkarbantartási költség relatív magas.

Jelenleg sokan ingáznak Dabasról főleg Budapest irányába. A lakosság helyben tartásához a település élhetővé-lakhatóvá tételén felül helyben munkahelyet is kell biztosítani, valamint az intézményi infrastruktúra-fejlesztéssel is eredmények érhetőek el.

A településtervező figyelembe véve a település adottságait, a hatályos terveket, néhány helyen a területfelhasználás változtatását javasolja. A tervezett módosítások a település életképességének és fejlődésének segítésére munkahely teremtését és közösségi tér kialakítását célozzák. Az új fejlesztésre javasolt területeken az elvárható komfort biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket majd a helyi építési szabályzatában rögzíteni.

A beépítésre szánt területeken távlatilag a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A közműellátás, vagy közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez, vagy a meglévő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével biztosítható.

Azokon a beépítésre nem szánt fejlesztési területeken, amelyre emberi tartózkodást szolgáló épület elhelyezése nem javasolt, közműellátás kiépítése nem szükséges.

A beépítésre nem szánt hasznosítású – emberi tartózkodásra szolgáló épület elhelyezését megengedő – területeken, a közszolgáltatásként csak a villamosenergia biztosítása szükséges, egyéb közműigények kielégítésére helyi megoldás is alkalmazható, a helyi építési szabályzatban előírtak betartásával.

Az érintett területek közül több esetében a jelentkező közműigények nem új közműigényként jelentkeznek a települési közműhálózatokon, csak jogszabályi változás miatt kerülnek a területek új övezetbe.

	Vízigény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos-energiaigény (kW)	Földgázigény (m ³ /óra)
Fejlesztési területeken távlatban jelentkező közműigény	2400	2200	33000	4600

A településszinten várható távlati összes többlet igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak, valamint az ágazati fejlesztési tanulmányok elkészítésére szolgálnak nagytávlati iránymutatásul.

Tervezői tapasztalataink szerint, a prognosztizált többlet igényekből a tervezés távlatáig reálisan kb. azok 20-30 %-ának a tényleges jelentkezése várható. Így a közműfejlesztési javaslat készítése szempontjából kielégítendő igényként a tervezés távlatáig reálisan jelentkező igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni, viszont számolni kell az életszínvonal és a háztartások felszereltségének bővüléséből eredő igénynövekedésekkel is.

	Vízigény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos-energiagigény (kW)	Földgázigény (m ³ /óra)
Dabas területén a tervezés távlatában várhatóan jelentkező közműigény	630	640	6700	1200

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz annak tényleges igénybejelentése alapján határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közműhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

5.1 VIZIKÖZMŰVEK

5.1.1 Vízellátás

A település vízellátását a helyi központú Daköv Kft. biztosítja. Dabas vízellátásának bázisai a településen üzemelő saját kutak.

A település belső vízellátó rendszere alapvetően körvezetékes rendszerrel épült ki, de a külterületek felé kifutó utcáknál található néhány ágvezeték is, amelyekben pangó vizes állapotok alakulhatnak ki. A településen 6 helyszínen üzemel vízműkút, de a vízellátás főleg a Móricz kert utca végénél létesített X.-es számú kútból kitermelt vízzel történik.

Az ellátó hálózat vezetékeinek a jellemző mérete a település több pontján is üzemelő vízműkutaknak köszönhetően az NÁ 100-as méret környékén található vezetékekkel épült ki.

A régebben épített vízelosztó hálózatokban több ac vezeték üzemel, az újabban épített vezetékszakaszok már műanyag alapanyagú csövekből épült. A régebbi építésű vezetékek ma már nem korszerűek, rekonstrukciós igényükkel számolni kell a jövőben.

A településrendező által prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén jelentkező új vízigény a jelenlegi vízbázisokról várhatóan kielégíthető lesz, bár az északon tervezett komoly gazdasági terület ellátásához esetleg egy új vízműkút létesítése, vagy a meglévő vízvezetékhalózat vezetékeinek nagyobbakra cserélése esetleg szükséges lehet.

A tervezett módosításokkal érintett telkek túlnyomó része már jelenleg is rendelkezik vezetékes ivóvízellátással, vagy a közelükben üzemel már ivóvízvezeték. Jelentős mértékű hálózatfejlesztés a belterülettől távol tervezett B44, B14, G13, B3, B25 és G8 módosítások kapcsán szükséges.

A vízellátó hálózatot a javasolt beépítésre szánt területhasznosítású, fejlesztésre javasolt területek irányába tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében, ahol lehet körvezetékes módon.

A tűzvíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzvíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell.

Amennyiben egy épület tűzvíz igénye meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzvíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

A településen talajvíz, illetve az első vízadó rétegből való vízkivételre elsődlegesen locsolási célra jelenleg is több házi kút üzemel. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető. Házi kutakra évente 500 m³/év vízkivételig és a rendeletben előírtak figyelembevételével, az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

5.1.2 Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Felszíni vízvezetés vonatkozásában a településre még jellemzőbb a nyílt árkos vízvezetés. A nyílt árkok részben burkoltan épültek, több utcaszakaszon a vízvezetést kiépített folyókák biztosítják. A nyílt árkokkal, folyókákkal összegyűjtött vizek befogadója a településen áthaladó Duna-Tisza csatorna. A nyílt árkos vízvezetési rendszer hidraulikai összehangolása nem mindenhol megoldott, így néhány helyen az árkok szikkasztó árkokként üzemelnek. Több helyen a nem megfelelő sűrűségű karbantartás miatt az árkok medre feliszapolódott, növényzettel benőtt, a mértékadó vízmennyiségek szállítására így nem alkalmas.

Meg kell jegyezni, hogy nyílt árkok nagy területigényűek, a gépjármű behajtók (áteresz, hídműtárgy) gyakran rendezetlenek, nem alakul ki egységes vízvezetési rendszer illetve utcakép.

A vízvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) várhatóan növekedni fog. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutási ideje csökken.

Ezért minden beruházásnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét annak a befogadójáig ellenőrizni kell. Amennyiben a továbbszállítás nem biztosított, akkor vagy a vízvezető hálózatot kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizek visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást helyi telken belüli záportározó létesítésével lehet megoldani, abban tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó árokba-vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. Ennek meghatározását a helyi építési szabályzat rögzíti, de ez a továbbtervezés feladata.

A nyílt árkos rendszerű csapadékvízgyűjtő hálózatban sem maradhatnak pangó vizes szakaszok, ezért a nyílt árokhalózat is csak hidraulikailag méretezetten alakítható ki. A nyílt árok feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Ezért annak lefedett szakaszainak, a kocsi behajtóknak kialakítását korlátozni, szabályozni kell.

A település bel- és külterületén egyaránt lehetőleg az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

5.1.3 Szennyvíz elvezetés

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Dabas a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő települések közé tartozik, így a szennyvíz közcsatornás elvezetésének és kezelésének minél teljesebb körű megoldása a település fontos feladata.

Dabason elválasztott rendszerű szennyvízelvezető hálózat üzemel. A hálózattal összegyűjtött szennyvizek a dabasi szennyvíztisztító telepen kerülnek megtisztításra.

A tervezett módosításokkal érintett telkek túlnyomó része már jelenleg is rendelkezik közhálózati szennyvízelvezetéssel. Jelentős mértékű hálózatfejlesztés a belterülettől távol tervezett B44, B14, G13, B3, B25 és G8 módosítások kapcsán szükséges.

5.2 ENERGIAELLÁTÁS

Dabas energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj/PB-gáz használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távlatokban is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal el nem látott telkeken.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékosságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap és a föld energiájának hasznosítási lehetőségét érdemes figyelembe venni.

A megújuló energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, egyéni gazdasági lehetőségek alapján lehet igénybe venni. Lényegesen csökkenti hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználást, beruházási költségei azonban lassan térülnek meg.

Fontos megemlíteni, hogy 2021. január 1-étől új épületekre már a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszint fontos eleme, hogy az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

Ez alól csak abban az esetben kap felmentést az épület, ha megfelel az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1.§ (2) bekezdésben foglaltak valamelyikének.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, ez a megújuló energiahordozók szakaszos rendelkezésre állása folytán nem teljesíthető állandóan, így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket. A megújuló energiahordozó hasznosításán keresztül az adott éven belül kell teljesíteni az előírt arányt.

Villamosenergia ellátás

Dabas villamosenergia ellátásának egyetemes szolgáltatója az NKM Áramszolgáltató Zrt. A vezetékhalózat üzemeltetője az ELMŰ-ÉMÁSZ Elosztóhálózati Kft. A település fogyasztóinak villamosenergia ellátását az Ócsa közigazgatási területén üzemelő „Felsőbabád” 132/22 kV-os alállomás, valamint az Újhartyán területén 2019 során üzembe helyezett 132/22 kV-os alállomás biztosítja. Mindkét alállomás a Dabas közigazgatási területén is áthaladó Soroksár – Dunaújváros közötti térségi 132 kV-os hálózatra csatlakozik.

A település közigazgatási területén áthalad a MAVIR Zrt. által üzemeltetett, oszlopokra fektetett Albertirsa – Martonvásár közötti 400 kV-os átviteli távvezeték.

A villamosenergia ellátás tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek alkalmazásával a villamosenergia ellátás jelentős hányadát az ad-vesz rendszer igénybe vételével, napenergiával lehet majd kielégíteni. Távolilag úgy kalkulálható, hogy az éves villamosenergia fogyasztás, akár 25-30 %-át helyi termeléssel a napenergia hasznosításával lehet majd kielégíteni. Ennek teljesítési igényét nemzetközi megállapodások és hazai előírások is rögzítik.

A megújuló energiahordozóval a villamosenergia termelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes prognosztizált villamosenergia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, bár az új igény 25 %-a napenergiával is kielégíthető lesz. Az éves felhasználás pedig kb. 30 %-kal csökkenthető.

A villamosenergia ellátást a közhálózatról is tudni kell biztosítani, így a hálózatfejlesztést annak igényére kell megoldani. A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevitelével kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani.

A tervezés távlatáig is, ha a prognosztizált igényt meghaladó új többlet igény jelentkezne, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítást szeretnének megvalósítani, azt egyedileg kell a szolgáltatóval egyeztetni, a szolgáltató arra külön határozza meg a szükséges fejlesztési igényt.

A transzformátorokról induló kiszűrésű elosztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

A településen meglévő közép- és kifizűrésű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A helyi építési szabályzatban rögzítetteknek megfelelően új hálózatépítés – összhangban az iparági előírással – már csak földalatti elhelyezéssel történhet.

A település már beépített, így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezeken a területeken arra kell törekedni, hogy legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékes villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, és hogy újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozza.

A település vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. Az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, és lámpatestek emelhetik ki a terület látványát. Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arcukat-alakítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

A Dabas északi részén tervezett gazdasági terület fölött keresztülhalad két nagyfeszültségű távvezeték is. A 132 kV-os távvezeték kiváltása földkábel alkalmazásával nem túl nagy feladat, viszont a 400 kV-os távvezeték kiváltására még nem rendelkezik az iparág kidolgozott megoldással, így a 400 kV-os távvezeték csak szabadvezetéként lehetne kiváltani plusz oszlopok létesítésével. Megfontolandó, hogy a gazdasági terület úthálózatát a 400 kV-os vezeték nyomvonalában jelöljék ki, így a távvezeték nem kellene kiváltani, amivel sok pénzt meg lehetne spórolni.

5.2.1 Földgázellátás

Dabas földgázellátásának egyetemes szolgáltatója az NKM Földgázhálózati Zrt. A vezetékhálózat üzemeltetője az TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. Dabas gázellátásának bázisa az FGSZ Zrt. Újhartyán területén üzemelő nagy-/nagyközép-nyomású gázátadó állomása, ami az Algyő – Vecsés DN 600 és Vecsés – Városhőd DN 700 nagynyomású gázzállító célvezetésekről van közvetlenül bekötve. A gázátadó állomástól induló nagyközép-nyomású vezetésekről látják el Dabas gázfogadó állomásait. Újhartyán irányából Dabas közigazgatási határát egy DN 315-ös nagyközép-nyomású vezeték éri el, ami egy DN 250-es és egy DN 160-as ágra válik szét. A nagyobbik vezeték látja el Dabas területének túlnyomó részét, míg a kisebbik vezeték Dabasi-szőlők gázellátását biztosítja.

A gázfogadóktól induló elosztóhálózatok középnomásúak, így az egyes telkek bekötése középnomáson történik, ezért telkenként helyi, egyedi nyomáscsökkentőkkel állítják elő a kisnyomású földgázt, amellyel közvetlen lehet a fogyasztói igényeket kielégíteni. Az egyedi nyomáscsökkentők általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomáscsökkentő is.

A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek-napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni. Távlatilag úgy kalkulálható, hogy az éves földgázfogyasztás, akár 30 %-át helyi termeléssel a napenergia és a föld energiájának hasznosításával lehet majd kielégíteni. Az új beruházásoknál már előírás, hogy a csúcsgény 25 %-át legalább megújuló energiahordozó hasznosításával kell megoldani

A prognosztizált többletigényt a kiépített gerinchálózatról várhatóan ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterhelte válna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé.

A beépítésre szánt területhasznosítású fejlesztési területekre javasolt a gázellátás kiépítése, amely a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

A településen a gázelosztás távlatilag is középnomású elosztóhálózattal javasolt, így a kisnyomású gáz előállítása továbbra is a telkenként elhelyezett egyedi, házi nyomáscsökkentőkkel történik. A házi nyomáscsökkentők telepítésénél az arcukatformálás igényét figyelembe kell venni. A helyi, egyedi nyomáscsökkentőtől induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlenül a fogyasztói igényeket

kielégíteni. A Martonvásári határnál tervezett gazdasági területfejlesztés földgázellátását a közeli nagyközépn-yomású vezetékről célszerű megoldani.

Dabas közigazgatási területét északon keresztezi 3 szénhidrogén szállítóvezeték nyomvonala, amik egy csordában haladnak. Ezek az Algyő – Százhalombatta DN 300-as kőolajvezeték, valamint a Százhalombatta – Szajol DN 150-es és DN 300-as termékvezeték. Ezeket a vezetékeket közös egyesített 35 méter körüli védőtávolságuk helyigényével együtt keresztezik az északi részen tervezett gazdasági területet, így a fejlesztési területről a kiváltásuk szükséges.

5.3 HÍRKÖZLÉS

5.3.1 Vezetékes elektronikus hírközlés

Dabas vezetékes elektronikus távközlési ellátását jelenleg Vodafone Magyarország Zrt. A település vezetékes távközlési hálózatának bázisa a budapesti szekunder központ alá tartozó monori elhelyezkedésű primer központ. A település a 29-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belül kiépített vezetékes hírközlő hálózatok a település belterületét teljes mértékben lefedik, az igények kielégítettek.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is ennek igénybevételével történhet.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott is új elektronikus hírközlési hálózat építése már csak földalatti elhelyezéssel támogatható, ha a meglévő szabadvezetékes hálózat fizikai infrastruktúráját az adott célra nem tudja hasznosítani.

5.3.2 Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli távközlési és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan rendelkezésre állnak, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére és a modernebb műszaki berendezések megjelenésével további antennák telepítési igénye nem zárható ki. Az antenna elhelyezésének szabályozásával biztosítani lehet, hogy a lakosságban ne keltsen félelmet és a település arculatát se befolyásolja hátrányosan, miközben minőségi szolgáltatás álljon rendelkezésre.

5.4 MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZET-TUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK

Energiagazdálkodási szinten is érintően távlatilag reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap, illetve a föld energiája hasznosítható. A település természeti adottsága, hogy 2000 körüli a napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív

hasznosítás a napkollektorok és a naperőművek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arcuatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-, utófűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A naperőművekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

A föld energiájának hasznosításával szintén a hagyományos energiahordozók használata csökkenthető, de lassabb megtérülése nem segíti terjesztését.

6 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. sz. melléklet 2. pontja alapján a településrendezési eszköz felülvizsgálatával egy időben környezeti értékelés készült, melyet külön tervdokumentáció tartalmaz.

7 HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Ezen dokumentum az új településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat alátámasztására készült, a teljes körű megalapozó vizsgálat alapján. A hatályos dokumentumok felülvizsgálata a jelenleg hatályban lévő, többször módosult településrendezési eszközök egységes szerkezetbe foglalását, a felsőbb jogszabályoknak megfelelést, valamint az Önkormányzat döntései szerinti rövid és hosszú távú fejlesztési lehetőségeket biztosító változásokat foglalja magában.

Az új településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat jóváhagyásával a jelenleg hatályos településrendezési eszközök hatályon kívül helyezésre kerülnek:

- Dabas Város többször módosított Településszerkezeti Tervéről szóló 154/2006. (VI. 22.) ÖK. határozat;
- Dabas Város Önkormányzata Képviselő-testületének többször módosított Dabas Helyi Építési Szabályzatáról szóló Dabas Önkormányzata Képviselő testületének 24 /2006. (VI.22.) rendelete.

8 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás célja kiemelten a valós területhasználatnak is megfelelő építésjogi környezet megteremtése. Ennek érdekében a szabályozás koncepciójának legfőbb elemei:

- **a tervezett szabályozási vonalak felülvizsgálata**
 - 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
- **az építési övezeti és övezeti rendszer felülvizsgálata**
 - a kialakult használat, rendeltetés és beépítési adottságoknak megfelelő övezeti besorolás és övezeti lehatárolás
 - a kialakult övezeti rendszer felhasználása, és a szerzett építési jogok maradéktalan figyelembevétele az új övezetek képzésénél
 - a védelmi és korlátozó elemek bemutatása a kapcsolódó követelmények egyértelmű meghatározása
 - az építési övezetek, övezetek jogfolytonosságának biztosítása
- **a helyi adottságoknak megfelelő egyedi szabályozók bevezetése**
 - egyedi helyi sajátos jogintézmény bevezetése a tömbbelső feltárására
- **a településképi követelmények alkalmazását segítő szabályozás meghatározása**
 - az építési övezeti rendszer olyan módon történő meghatározása, amely segíti a településképi feladatok ellátását, a településképi rendelettel való összhang megteremtését
 - a településképi érvényesítési eszközökkel való együttműködést biztosító egyedi szabályok meghatározása
 - a főépítési feladatok egyértelműsítése

9 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Lásd a II/3. KÖTET Környezeti Értékelés című dokumentumot.