

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

Tervező: **Kovács Beáta**
vezető településrendező tervező

DABAS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



1

**Dabas, 0437/62 hrsz-ú telket érintően
gazdasági fejlesztés megvalósítása érdekében**

**Tárgyalásos eljárás keretében történő
végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatásához
- partnerségi egyeztetés dokumentuma -**

2020. augusztus

Aláírólap

**Dabas településrendezési eszközeinek eseti módosítása
gazdasági fejlesztés megvalósítása érdekében**

MEGBÍZÓ

Dabas Város Önkormányzata

2370 Dabas, Szent István tér 1/B.

Képviseli: **Kőszegi Zoltán polgármester**

VEZETŐ TERVEZŐ



Kovács Beáta

vezető településrendező tervező

TT/1 10-0231

TÁJ ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI

MUNKATÁRS

(jogosultsági gyakorlat)



Mészáros Dóra

okl. településmérnök

táj és településtervezési gyakornok

2

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

ZÖLDFELÜLET

konzultáns

Schindler-Kormos Eleonóra

okl. tájépítésmérnök

TK 12-0154

Bevezető, a módosítás szükségességének alátámasztása

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

- 1. A módosítással érintett terület bemutatása**
 - 1.1. A rendezéssel érintett terület elhelyezkedése és a módosítás területi hatálya
 - 1.2. A rendezéssel érintett terület összefoglaló vizsgálata
- 2. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan**
 - 2.1. A hatályos településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat releváns tartalmai
 - 2.2. Összefoglaló értékelés

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

- 3. A fejlesztési igény és a tervezett állapot**
- 4. Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása és összhangjának igazolása**
 - 4.1. Országos Területrendezési Terv
 - 4.2. Pest Megye Területrendezési Terve
- 5. A különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználás meghatározásának feltételei**
- 6. Településrendezési javaslat**
 - 6.1. Tervezett telekalakítás, telekalakítási javaslatok
 - 6.2. Tervezett beépítettség
 - 6.3. Településképi követelmények
 - 6.4. Tervezett területfelhasználás
 - 6.5. Tervezett építési övezet
- 7. A településrendezés környezeti hatása**

III. Jóváhagyandó munkarészek

- 10. A településszerkezeti terv módosítása**
- 11. A helyi építési szabályzat módosítása**

IV. MELLÉKLETEK

A kapcsolódó egyéb terviratok a mellékletben kerülnek dokumentálásra:
- testületi döntés a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról

**Dabas településrendezési eszközeinek eseti módosítása
Dabas, 0437/62 hrsz-ú telket érintően**

gazdasági fejlesztés megvalósítása érdekében

Bevezető, a módosítás szükségességének alátámasztása

Dabas Város Képviselő-testülete 98/2020. (VIII.18.) számú ÖK. határozatában döntött – Dabas, 0437/62 hrsz-ú telket érintően - a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről, és arról, hogy a változásra kijelölt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, gazdasági fejlesztés megvalósítása érdekében. A tervezett rendezési szándékok a településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban vannak.

A településrendezési eljárás

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján, a Tr. 42. § szerinti tárgyalásos eljárással történik, tekintettel arra, hogy a módosításokat a Tr. 32. § (6) bekezdés c) pontja szerint a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

4

A Tr. 42. § (1) bekezdése alapján tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel a 29/A. § szerint.

A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr. - ben és Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének *a partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 16/2017. (V. 24.) számú önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: partnerségi rendelet) foglalt követelmények alapján történik.

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás szükségességének eldöntésére vonatkozó kezdeményezése megtörtént, az önkormányzat, a tervezet kidolgozói és a rendezésben érintettek a beérkezett vélemények alapján döntenek a környezeti vizsgálat lefolytatásáról, a környezeti értékelés készítéséről.

Dabas hatályos helyi építési szabályzata a 24 /2006. (VI.22.) Kt. rendelettel került elfogadásra, így az, a Tr. 45. § (1) bekezdése alapján 2021. december 31-ig alkalmazható. A Tr. 45. § (2) bekezdése alapján „a 2012. december 31-én hatályban lévő, továbbá a 2012. december 31-ét megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településrendezési eszközök 2021. december 31-ig történő módosítása a VI. fejezet eljárási szabályai szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.” Jelenleg van folyamatban Dabas Város új településrendezési eszközeinek az elkészítése, ezen tervezet elfogadott változata az új településrendezési eszközökbe beépítésre kerül.

Jelen dokumentáció a partnerségi egyeztetés dokumentuma.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

1. A módosítással érintett terület bemutatása

1.1. A rendezéssel érintett terület elhelyezkedése és a módosítás területi hatálya



5

1. ábra - a rendezéssel érintett terület Dabas közigazgatási határán belül

A módosítással elsődlegesen érintett terület a 0437/62 hrsz.-ú telek. Az ingatlan a település külterületén, beépítésre szánt területhez és építési telekhez közvetlenül kapcsolódó, mezőgazdasági hasznosítású terület. A telek D-DNy-i szomszédja a Duna-Tisza csatorna, É-ra mezőgazdasági területek, K-re pedig gazdasági és kisparcellás mezőgazdasági területek határolják. A terület az 5-ös számú főút körforgalmából leágazó (7525) hrsz-ú közút felől közelíthető meg. Az út a Sári gazdasági park belső, közlekedési feltáró fő tengelye.

A módosítással érintett ingatlan gazdasági területéhez csatolása annak érdekében tervezett, hogy az, a fejlesztés alatt álló Sári Ipari Park részévé váljon, a 0437/62 hrsz.-ú úthoz csatlakozva és a 7843 hrsz-ú már kivett építési telekhez kapcsolódó telekhatárrendezéssel.

A telekhatárrendezéssel érintett telkek természetes személy tulajdonában vannak, melyek közül a 0437/62 jelenleg művelés alatt nem álló, 2-es és 3-as minőségi osztályú legelő, a 7843 hrsz-ú művelés alól kivett, jelenleg beépítetlen építési telek.

1.2. A rendezéssel érintett terület összefoglaló vizsgálata

A módosítással közvetlenül érintett telek a 0437/62 hrsz-ú telek. A **0437/62** hrsz-ú és a közvetlenül szomszédos **7843** hrsz-ú építési telkek telekhatár-rendezése tervezett, így **jelen módosítás területi hatálya a két telek együttes területe.**

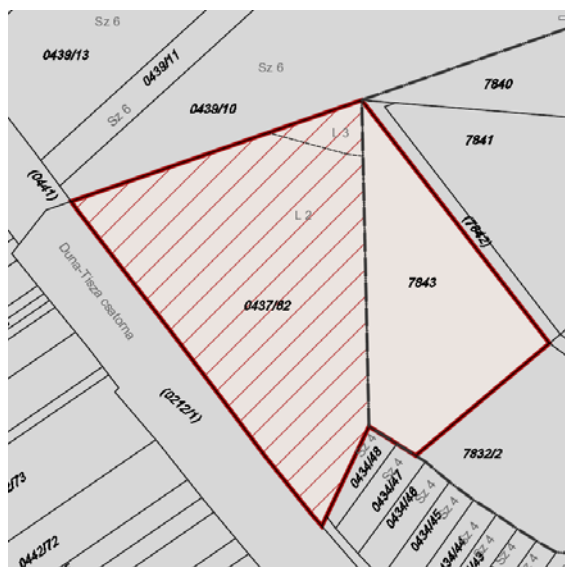
JELLEMZŐ TERÜLETHASZNÁLAT KIALAKULT BEÉPÍTÉS

A módosítással érintett 0437/62 hrsz.-ú telek jelenleg használaton kívüli mezőgazdasági terület, melyen épület, építmény nem található.

A 7843 hrsz-ú telek kivett, beépítetlen építési telek.

A 0437/62 és a 7843 hrsz-ú ingatlanok magántulajdonban vannak.

A telkek közlekedési feltárása a (7842) hrsz-ú kivett útról biztosítható.



ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

TELEKVIZSGÁLAT

A jelzett két telek alaki adottságai csak korlátozottan teszik lehetővé a hasznosításukat. A telkek jobb hasznosíthatósága érdekében a telektulajdonosok a telkek telekhatárrendezését tervezik. Mivel a területfelhasználási egységek lehatárolása nem telektömbre érvényesül, ezért a telekhatárrendezés miatt a TSZT és a HÉSZ módosítása is szükségessé válik.

ÉPÜLETVIZSGÁLAT

A rendezéssel érintett terület beépítetlen.

KIALAKULT ZÖLDFELÜLET

A telkek jelenleg beépítetlenek.

KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

A módosítással érintett telek jelenleg közművesítetlen.

A BEÉPÍTETTSÉGI ADATOK

Övezet	Beépítési mód	a legkisebb kialakítható telek területe	a beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett	a beépítésnél alkalmazható		
		(m ²)	(%)	legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	leg-nagyobb építmény-magasság (m)	legkisebb zöldfelületi arány (%)
Má-k	-	-	az övezet telkei nem építhetők be			100
Ev	-	-	az övezet telkei nem építhetők be			100
HRSZ.	Beépítési mód	telek területe	beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	legnagyobb építmény-magasság	zöldfelületi arány
		(m ²)	(%)	(%)	(m)	(%)
0437/62	-	117.867,5004	0	0	-	100

Övezet	a telek megengedett legkisebb kialakítható		a telek megengedett legnagyobb			a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke	az épület megengedett építménymagasság a	
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terezsint alatti beépítési mértéke		leg-kisebb	leg-nagyobb
	(m ²)	(m)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(%)	(m)	(m)
Gip-2	2000	30	40	0,6	50	25	3,0	12,0
HRSZ.	a telek		a telek			a telek zöldfelületi mértéke	az épület építmény-magassága	
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terezsint alatti beépítési mértéke		leg-kisebb	leg-nagyobb
	(m ²)	(m)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(%)	(m)	(m)
7843	59.219,1957	≤ 400	0	0	0	100	-	-

2. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan

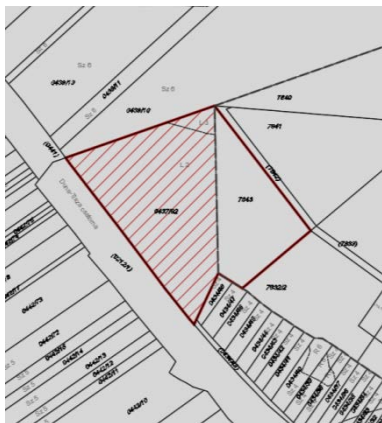
2.1. A hatályos településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat releváns tartalmai

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 154/2006. (VI.22.) Kt. sz. határozattal fogadta el Dabas Város Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT). A rendezés alapja a 2006 év óta többször módosult TSZT (módosításokkal nem összeszerkesztett változata), a módosítások a tervezés során figyelembevételre kerültek.

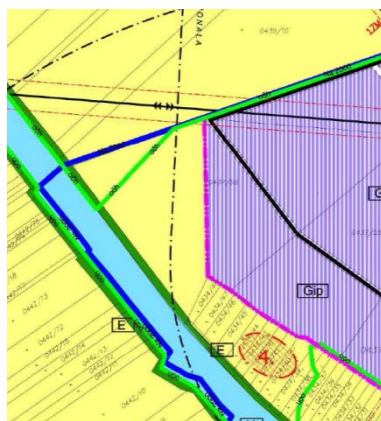
Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 24/2006. (VI.22.) rendelettel fogadta el Dabas Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ). A rendezés

alapja a 2006 év óta többször módosult HÉSZ módosításokkal összeszerkesztett változata.

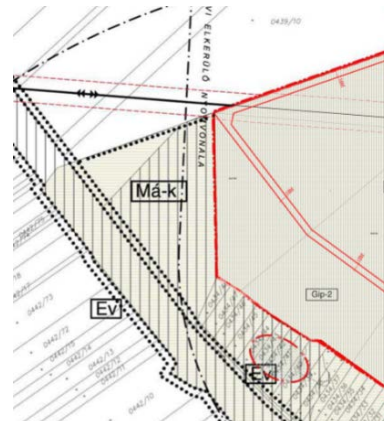
ÚJ GAZDASÁGI TERÜLET KIJELÖLÉSE A 0437/62 HRSZ-Ú INGATLANON



alaptérkép



TSZT kivonat



SZT kivonat

A településszerkezeti tervlap a tervezett gazdasági területet Má jelű általános mezőgazdasági terület és E jelű erdőterület területfelhasználásban határozza meg. A TSZT sem a mezőgazdasági-, sem az erdőterületek nem differenciálja a térképi megjelenítés során. A TSZT az Má jelű mezőgazdasági területek közé sorolja a korlátozott használatú általános mezőgazdasági területeket és az agrárturizmus és farmgazdasági területeket, továbbá az erdőterületek közé sorolja a védelmi és gazdasági erdőterületeket. Az Má és E területek sajátos használat szerinti bontása a hatályos településrendezési eszközök rendszere szerint a HÉSZ-ben történik.

8

A hatályos TSZT szerint a módosítással érintett 0437/62 hrsz-ú ingatlant érinti az országos ökológiai hálózat határa. A terület szomszédságában, nem közvetlen kapcsolattal húzódik a Natura 2000 terület határa a 0437/58 hrsz-ú telektől északra. A telek északi csücskét kis mértékben érinti a 400 kV-os elektromos vezeték 34 méteres védőtávolsága, valamint a telken áthalad az 5-ös számú főút elvi elkerülő nyomvonala. A telek déli, délnyugati határával erdőterületek szomszédosak, melyek a Duna-Tisza csatorna védelmét szolgálják. A területet további korlátozó elemek nem érintik.

Megjegyzés: az új OTrT az országos ökológiai hálózatok területét 2006 óta pontosította, a 0437/62 hrsz-ú ingatlan már nem része az ökológiai hálózatnak.

Részlet a hatályos TSZT leírás szöveges munkarészének „A területfelhasználás egyes elemeinek részletezése” című fejezetéből:

(...)

A lakó, vegyes, gazdasági területek övezeti jelölése a hatályos településrendezési tervnek megfelelően történt, így ezeket nem részletezzük. A változtatásokra az előzőekben utaltunk. A műszaki leírás részletesebben taglalja a különleges területeket, melyek egy része az előző tervekben még nem szerepelt, és a közlekedést.

(...)

ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületek rendezése az ökológiai és ökonómiai szempontok figyelembe vételével készült. Az erdőterületek szakszerű kezelése, az erdőgazdálkodás folytatása az üzemtervek alapján biztosítandó.

A település (megyei és országos összehasonlításban is) viszonylag sok erdőterülettel rendelkezik. Az erdők a külterületen nagy, összefüggő területeket alkotnak. Az erdőterületek egy jelentős része természeti védelem alatt áll.

Az erdőterületek településrendezési tervben történő övezeti besorolása elsősorban azt fogalmazza meg, hogy erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére vonatkozó igény esetén, az önkormányzat mely erdőterületeken kívánja azt engedni. Mindez nem korlátozza az erdészeti hatóságnak az erdőterületekre vonatkozó engedélyezési jogkörét, sem azt, hogy az erdőgazdálkodás milyen szakmai elvek (üzemtervek) alapján folyik.

Az erdőterületeknél alapvetően a következő terület-felhasználás változások történtek:

Tervezett erdőterületek:

- a szennyvíztisztító körüli védelmi erdőterületek (Ev),
- a bányaterület körüli védelmi erdőterületek (Ev),
- az 5-ös út alsódabasi és gyóni szakaszánál lévő védelmi erdőterületek (Ev).

Megszűnő erdőterületek:

- a Belsőmántelekre vezető út közelében a korábbi tervben jelölt erdőterület, mezőgazdasági területbe (Má-k) sorolása.

Övezet és szabályozási módosítások:

- csökkent az övezetek száma, a korábbi tervben jelölt ET és EV övezetek összevonásra kerültek Ev (védelmi erdőterület) övezetbe, az EK övezet helyett lett Eg (gazdasági erdőterület)
- a gazdasági erdőterület (Eg) övezetbe sorolt, de beékelődő kisebb kiterjedésű mezőgazdasági művelés alatt álló területeken megengedett lett a tanyás beépítés.

Védelmi erdőterületek (Ev)

A település erdőterületeinek jelentős része (főként a védelem alatt álló erdőterületek) ebbe az övezetbe került besorolásra. A védő erdőterületek kezelése során cél egyrészt a talaj és vízvédelmi, ökológiai érdekek érvényesülése, másrészt a lakó illetve a gazdasági fejlesztési területekkel szomszédos erdőterületek esetében további célként fogalmazható meg a területek funkcionális tagolása. A védelmi erdőterületeken sem lakó-, sem gazdasági célú építmény nem helyezhető el.

(...)

9

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek rendezésének célja egyrészt a termelőterületek megóvása, másrészt a gazdálkodás feltételeinek megteremtése. Mindezt tájrendezési, tájvédelmi szempontok figyelembe vételével, továbbá törekedve az ökológiailag értékeesebb területek megóvására, illetve művelési ág változás esetén ebbe az irányba történő elmozdulásra.

A mezőgazdasági területeknél alapvetően övezet és szabályozási módosítások történtek:

- csökkent az övezetek száma, a korábbi tervben jelölt MÁ, MGY és MT övezetek összevonásra kerültek Má-k (korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület) övezetbe, az MF és MK övezet helyett lett Má-f1 és Má-f2 (agrárurizmus és farmgazdasági terület)
- A farmgazdasági és a korlátozott használatú mezőgazdasági területek között néhány részterületen történt övezeti átsorolás. Az 5-ös út északi oldalán lévő gazdasági területi fejlesztések közé ékelődő területek a korábbi farmgazdasági övezetből (MF) visszakerültek a korlátozott használatú (Má-k) mezőgazdasági területek közé. A Sári településrésztől ÉNy-ra fekvő, az ökológiai hálózaton kívül eső mezőgazdasági területek farmgazdasági (Má-f1) övezetbe kerültek átsorolásra.

Korlátozott használatú általános mezőgazdasági (Má-k) területek

Az övezetbe elsősorban azok a főként szántó, kisebb részt gyepek művelési águ mezőgazdasági területek kerültek besorolásra, ahol távlati településfejlesztési, településszerkezeti, ökológiai és tájvédelmi megfontolásokból a földrészlet nagyságától függetlenül sem lakó-, sem gazdasági épület nem helyezhető el. Az övezetbe tartozó ökológiailag értékeesebb, gyepek és nádas művelési águ területek terület megóvására fokozott figyelmet kell fordítani.

(...)

TÁJ ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELME

A jelenlegi külterületeket érintő fejlesztési igények az alábbi tájrendezési feladatok megoldását teszik szükségessé.

A meglévő belterületen (lakóterület), illetve a javasolt fejlesztési területeken kialakuló új települési szegélyek rendezése. A települési szegélyek rendezésének célja, hogy a beépített területek külső határa, valamint a szomszédos mező-, illetve erdőgazdasági területek találkozási pontja rendezett képet mutasson. A települési szegélyek megjelenését elsősorban az határozza meg, hogy beépített területek szélén található többnyire (lakó)telkek végei, hátsókertjei mennyire rendezettek. Az összehatást tovább rontja, hogy a telkek mögötti területsávban gyakori az illegális hulladék elhelyezés.

A települési szegélyek rendezésének eszközei:

- Amennyiben beépített területek külső határát földút szegélyezi, a földút mentén célszerű fasort telepíteni és az út menti területeket évente egy-két alkalommal kaszálni.
- Ha a szegélyen található beépített területek közvetlenül a mezőgazdasági területekbe mennek át, akkor törekedni kell arra, hogy a szegélyt alkotó sávban ne alakuljanak ki parlagterületek, illetve ha ezek már kialakultak, akkor a művelésbe kell vonni. Célszerű ezen területeken is mezőgazdasági fa- és cserjesávokat telepíteni.
- A település szegélye mentén fel kell számolni az illegális hulladék elhelyezéseket.

TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

A település területének mintegy 60%-a áll természeti védelem alatt, melyek döntő hányadát az Natura 2000 és országos ökológiai hálózat területei, valamint az országos védettségű természeti területek teszik ki.

(...)

Natura 2000 európai ökológiai hálózat területei

A Natura 2000 hálózatot az Európai Unió madárvédelmi és élőhelyvédelmi irányelvek alapján lehatárolt területek alkotják. Kialakításuk célja, hogy az európai közösség számára jelentős élőhely típusok, egy összefüggő ökológiai hálózat részeként hosszútávon fennmaradjanak.

A településen a Natura 2000 hálózatba a belterületi DNY-ra fekvő területek, az Ócsai TK területei, a Duna-völgyi-főcsatorna menti területek, valamint a Sári településrész melletti (az Ócsai TK-t és a DNY-ra fekvő részeket összekötő) területek tartoznak.

10

Országos ökológiai hálózat területei

Az országos ökológiai hálózat területei az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv. alapján kerültek kijelölésre, s céljuk a természetvédelmi szempontból jelentős területek közti ökológiai kapcsolatok biztosítása. Az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületeit jellemzően a Natura 2000 területekkel vannak átfedésben.

Mindkét ökológiai hálózathoz (Natura 2000 és országos ökológiai hálózat) ki kell emelni, hogy terület kijelölésüknél nem vették figyelembe az érvényben lévő településrendezési tervben lévő terület-felhasználásokat és övezeteket. Elsősorban a Sári településrészen már meglévő (vagy fejlesztés alatt álló) gazdasági területeken haladnak keresztül az említett ökológiai hálózatok.

Hasonló ellentmondások fordulnak elő az ex-lege védett területek kijelölésénél is. A bányaterület teljes egésze beletartozik az ex-lege védett területbe.

(...)

A hatályos Szabályozási Tervlap a módosítással érintett ingatlant (0437/62 hrsz.) Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezetben és Ev jelű védelmi erdőterület övezetben határozza meg.

A telkeket szabályozási vonal nem érinti, a telkek nagy részére a terv az országos ökológiai hálózat érintettségét jelzi. A telkek északi csücskét kis mértékben érinti a 400 kV-os elektromos vezeték 34 méteres védőtávolsága, valamint a telken áthalad az 5-ös számú főút elvi elkerülő nyomvonala. Az SZT-n további védelmi korlátozó elem a telket nem érinti.

A HÉSZ a módosítással érintett ingatlant **Má-k** jelű „korlátozott használatú általános mezőgazdasági (beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek) övezet és **Ev** jelű (védelmi erdőterület) övezet elnevezésű övezetben határozza meg, melyre az alábbiakban idézett előírások érvényesek:

(…)

AZ ERDŐ ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**46.§.**

- (1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az erdő övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ Kőu jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírásai vonatkoznak.
- (3) Az erdő övezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés. Lakó és gazdasági épületek csak az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén létesíthetők.

Az Ev jelű erdő övezet
(Védelmi erdőterület)

47.§.

- (1) Az övezet telkei nem építhetők be.

(…)

A MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**49.§.**

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos terméfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető.
- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeper (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető részzel nem rendelkezik.
- (3) Bármely mezőgazdasági övezetben, azon meglévő tanyák esetében, ahol a tanya területe nem éri el a beépíthető teleknagyság minimumát, ott a már meglévő épületek fenntarthatók, korszerűsíthetők, újjáépíthetők, és összességében egy alkalommal legfeljebb 30 m² alapterülettel bővíthetők.
- (4) A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ Kőu jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.
- (5) Az övezetben a teleknek a szántó művelési ágú része nem keríthető le. Csak lábazat nélküli, áttört kerítés létesíthető.
- (6) Az övezetek területén épület, építmény (kivétel a kerítés) csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókeretet kell biztosítani, kivéve ha az övezeti előírás másként rendelkezik.⁷
- (7) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.
- (8) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

Az Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet
(beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek)

50.§.

- (1) Az övezet telkei nem építhetők be.

(…)

2.2. Összefoglaló értékelés

A HÉSZ a módosítással érintett ingatlant **Má-k** jelű „korlátozott használatú általános mezőgazdasági” (beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek) övezet és **Ev** jelű (védelmi erdőterület) övezet elnevezésű övezetekben határozza meg,

A HÉSZ jelenlegi övezeti besorolása nem teszi lehetővé a rendezéssel érintett telkek telekhatár-rendezését, a gazdasági területnek megfelelő méretű és alakú építési telek kialakítását és így a telkeket érintő fejlesztési szándékok megvalósítását.

A beruházás megvalósítása a fennálló építési telek, a kialakult közlekedési rendszer és kiépített közműellátás okán helyhez kötött. Az újonnan kijelölni tervezett ipari telekrész szorosan kapcsolódik a már meglévő, kiépített és folyamatában beépülő gazdasági területekhez, az a Sári Ipari Park része.

A rendezéssel érintett telkeket táji-, természeti, illetve művi – értékvédelem nem érinti.

2.2. A hatályos településrendezési követelményekkel kapcsolatos megállapítás

A tervezett telekhatár-rendezés, területhasználat és beépítettség okán a fejlesztéssel érintett területen **a településszerkezeti terv (TSZT) módosításával** új beépítésre szánt terület kijelölése szükséges, a tervezett gazdaság funkció megvalósítása érdekében, beépítésre szánt **ipari gazdasági terület területfelhasználás**, és **a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosításával** meglévő **egyéb ipari gazdasági építési övezet** kijelölésével.

Az új beépítésre szánt kijelölésével összefüggésben figyelembe kell venni, – többek között - a területrendezési és a tájrendezési szakági követelményeket, amelyek **további TSZT módosítást** tesznek szükségessé, az alábbiak szerint:

- védelmi erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt területét lefedő térmérték 5%-ának arányában;
- erdőterület kijelölése a beépítésre szánt terület kijelölésből adódó BIA érték pótlására.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

3. A fejlesztési igény és a tervezett állapot

A fejlesztési területre létesítendő a környezetet nem terhelő gazdasági funkció kialakítása az alábbi épületekkel, építményekkel:

- raktár,
- logisztika,
- gépjárműtároló, szerviz.

TERVEZETT TELEKALAKÍTÁS

A telephely kialakítása érdekében a 0437/62 és a 7843 hrsz-ú ingatlan telekhatárrendezése történik. A telkeken történő telephely kialakítása érdekében a jelenleg 0437/62 hrsz-ú telek egy részének művelés alóli kivonása, termőföld más célú hasznosítására vonatkozó eljárás lefolytatása szükséges a 0437/62 hrsz-ú terület fejlesztéssel érintett területére vonatkozóan.

Változási vázrajz a 0437/62 és a 7843 hrsz-ú telkekre



A telkek rendeltetésszerű használatának elősegítése érdekében a 04374/62 és a 7843 hrsz-ú ingatlanok tekintetében mértanilag szabályosabb telkek kialakítása, telekhatár-rendezés szükséges. A telekhatár-rendezés csak a TSZT és a HÉSZ módosítását követően valósítható meg. A telekhatár-rendezés egyértelművé teszi, hogy az újonnan rendezett 0437/62 hrsz-ú telek a szomszédos telken érvényesülő Gip területfelhasználási egység részét képezheti az ipari parkhoz tartozóan, kialakítva ezzel egy egységes és rendezett alakú területfelhasználási egységet.

A részben újonnan kialakuló gazdasági telephelyen raktár, logisztika, gépjármű tárolás és szerviz funkciók ellátásához kapcsolódó épületek, építmények kialakítása tervezett a Gip jelű egyéb ipari gazdasági terület területfelhasználású és Gip-2 jelű egyéb ipari gazdasági terület építési övezet kibővítésével.

Mindkét telket érinti az új beépítésre szánt terület meghatározásával járó védelmi erdő kijelölés. A védőerdő kijelölése jelentős területet von el a beépítésre meghatározható területtől ennek okán a telekhatárrendezéssel érintett telkekre vonatkozóan a Gip-2 jelű építési övezetre meghatározott beépítési mértékben módosítás javasolt, a 40%-os érték 50%-ban kerül meghatározásra, ezzel új Gip-4 jelű építési övezet bevezetése válik szükségessé.

A tervezett telekhatár-rendezés területi mérlege:

kialakult állapot		telekhatár-rendezést követő állapot	
hrsz.	telekméret (ha)	hrsz.	telekméret (ha)
0437/62	11,7868	0437/62	11,7575
7843	5,9219	7843	5,9433

14

A fenti táblázatból jól látható, hogy a telkek térmértéke a telekhatár-rendezést követően nagyságrendileg nem változik, az elsődlegesen a telekforma miatt indokolt.

TERVEZETT ÁLLAPOT BEÉPÍTETTSÉGI ADATAI, TERVEZETT ÉPÍTÉSI ÖVEZET

A módosítással új Gip-4 jelű építési övezet bevezetése válik szükségessé, azzal, hogy alapvetően a hatályos HÉSZ – alább idézett - Gip-2 jelű építési övezete kerül módosításra az alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség tekintetében.

Az idézetben a módosítási javaslatok korrektúrában láthatók.

„EGYÉB IPARI TERÜLET

26.§.

Gip-1, és Gip-2, **Gip-4** jelű övezet

(1) A Gip-1, és Gip-2, **Gip-4** jelű ipari gazdasági terület építési övezetek elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az építési övezet területén elhelyezheti épületek:

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

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

- c.) igazgatási, egyéb irodaépület,
d.) parkolóház, üzemanyagtöltő,
e.) sportcélú építmény.

(3) Az ipari területen kivételesen elhelyezhető egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

(4) Az építési övezetben a beépítés közművesítési feltétele a teljes közművesítettség. Az közüzemi energiaellátás megújuló energiaforrásokkal kiváltható.

(5) Az építési övezet beépítési paraméterei:

Az építési övezet jele	A telek megengedett						Az épület megengedett	
	Legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	Beépítési mértéke	Bruttó szintterületi mutatója	Terepszint alatti beépítési mértéke	Zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Gip-1	2000	25	40	0,6	50	25	3,0	7,5
Gip-2	2000	30	40	0,6	50	25	3,0	12,0
Gip-4	2000	-	50	-	50	25	-	12,0*

***: technológiai építmény esetén a (7) bekezdés szerint**

(6) Az építési övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló, ahol

- a) az előkert mérete legalább 10,0 méter,
b) az oldalkert mérete legalább 8,0 méter,
c) a hátsókeret mérete legalább 12,0 m.¹

(7) A Gip-4 építési övezetben a legnagyobb építménymagasság mértéke üzemi, technológiai építményekre és sajátos építményfajtákra vonatkozóan 24,0 méter.

(8) A Gip-4 építési övezetben a 20.§ (5) bekezdésben meghatározott összefüggő zöldfelület kialakítására vonatkozó követelményt az Ev övezettel határos és a telek homlokvonalát meghatározó telekhatárok mentén nem kell figyelembe venni.

(9) A Gip-4 építési övezetben a közműellátás mértéke: hiányosan közművesített.

A Gip-4 építési övezet alapján számított beépítettség:

Övezet	a telek megengedett legkisebb kialakítható		a telek megengedett legnagyobb			a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke	az épület megengedett építménymagassága	
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke		legkisebb	legnagyobb
	(m ²)	(m)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(%)	(m)	(m)
Gip-4	2000	-	50	-	50	25		12,0*
újraalakuló HRSZ.	a telek		a telek			a telek zöldfelületi mértéke	az épület építménymagassága	

	területe	szélessége	beépíthető területe	építményszint legnagyobb bruttó alapterülete	terepszint alatti beépíthető területe		legkisebb	legnagyobb
	(m ²)	(m)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(%)	(m)	(m)
7843	44.916	≤ 171	50 (22.458m ²)	0,6 (29.716 m ²)	50 (22.458 m ²)	25 (11.229 m ²)		12,0*
0437/6 2	81.703	≤ 351	50 (40.851 m ²)	0,6 (58.7875 m ²)	50 (40.852 m ²)	25 (20.426 m ²)		12,0*

Övezet	Beépítési mód	a legkisebb kialakítható telek területe	a beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett	a beépítésnél alkalmazható		
				legnagyobb beépítettség terepszint alatt	leg-nagyobb építmény-magasság	legkisebb zöldfelületi arány
		(m ²)	(%)	(%)	(m)	(%)
Ev	-	-	az övezet telkei nem építhetők be			100
HRSZ.	Beépítési mód	telek területe	beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	legnagyobb építmény-magasság	zöldfelületi arány
		(m ²)	(%)	(%)	(m)	(%)
a 7843 és 0437/62 egy része	-	50.671,6276	az övezet telkei nem építhetők be			100

A területrendezési terveknek való megfelelés és a biológiai aktivitás érték szinten tartásának érdekében az újonnan kialakított telkek hátsó telekhatár mentén, a Duna-Tisza csatorna felőli telekrészen védelmi erdőterület (Ev) kerül kijelölésre a természetvédelmi érdekek figyelembe vételével.

16

Az újonnan kialakításra kerülő telephely egy meglévő Gip jelű egyéb ipari gazdasági terület építési övezetben kerül meghatározásra, a HÉSZ-ben a hatályos előírások kiegészítése nem indokolt.

KÖZMŰELLÁTÁS JAVASLATA

A módosítással érintett telek közműellátása biztosított a gazdasági területeket is kiszolgáló – korábban kiépített - közműhálózatról. A telkektől 400 méterre elérhető a villamos-energiaellátás és a vízellátás közüzemi szolgáltatással, a szennyvíztisztítás és elhelyezése, továbbá a csapadékvíz elhelyezése egyedi megoldással történik.

A telkek közművesítése a HÉSZ – ben foglalt követelmények szerint egyedi megoldással is megvalósítható.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A módosítás a közlekedés-hálózati kapcsolatokra, a közösségi közlekedésre, a gyalogos és kerékpáros közlekedésre nincs befolyással. A fejlesztési terület meglévő helyi utakon történő megközelítése biztosítható, közlekedésfejlesztésre a módosítás miatt nincs szükség.

A parkolást/rakodást továbbra is a HÉSZ és az OTÉK előírásainak megfelelően kell megoldani telken belül.

4. Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása és összhangjának igazolása

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

Hatályos területrendezési tervek:

- Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.)
 - o Trtv. második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT)
- Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete Pest Megye Területrendezési Tervéről (**PmTrT**)

Az OTrT 90. §- a alapján

„90. § (1) A 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.

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

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, 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;

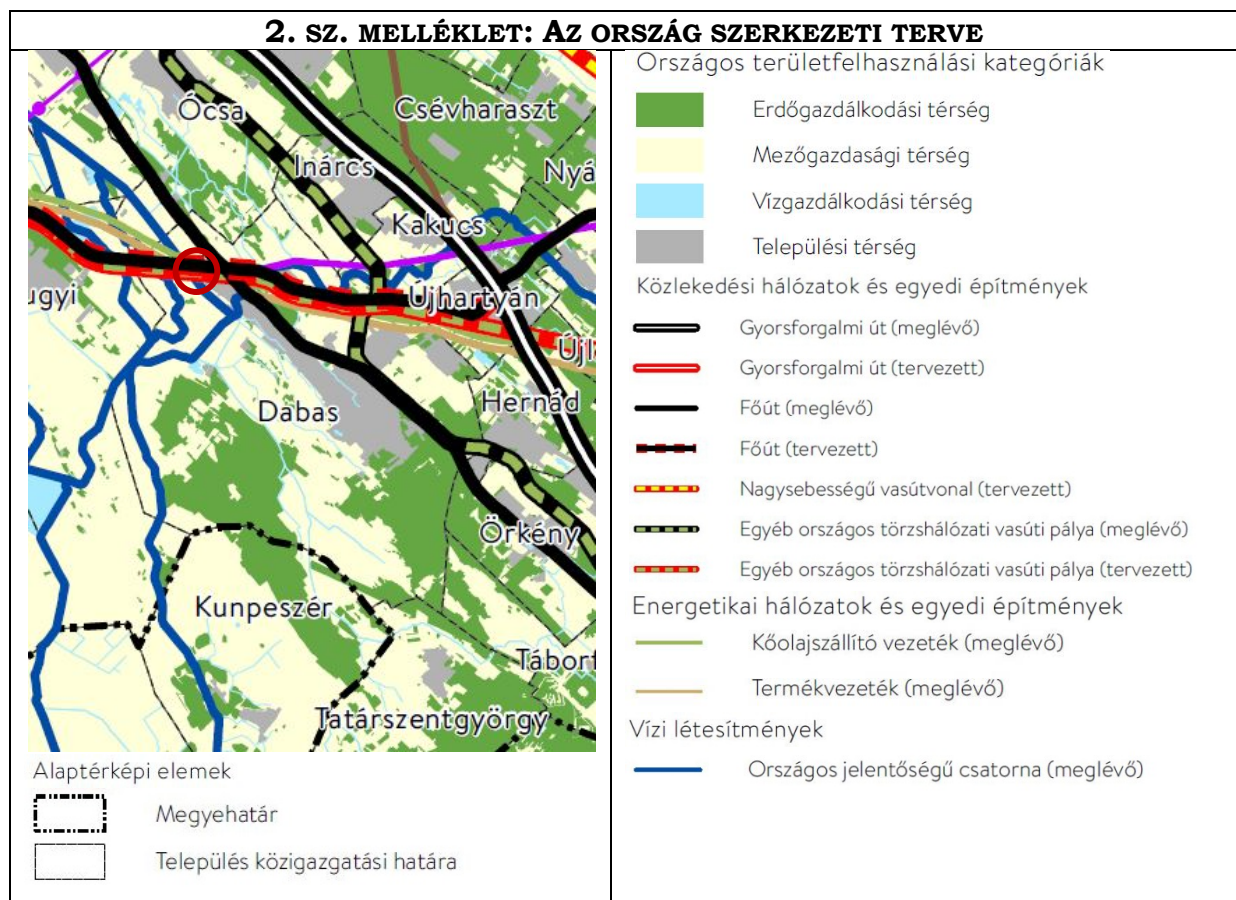
c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

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

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

4.1. Országos Területrendezési Terv

Az Ország Szerkezeti terve meghatározza az országos területfelhasználás rendszerét, a települések térbeli rendjét, az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendjét, és ezek összefüggéseit.



Az TrTv. 2. melléklete szerint Dabas területét érintő országos területfelhasználási kategóriák a következők:

- Erdőgazdálkodási térség;

- Mezőgazdasági térség;
- Vízgazdálkodási térség;
- Települési térség.

A módosítással érintett terület mezőgazdasági térségben fekszik.

Dabas területét érintő közlekedési hálózatok az OTrT 2. Melléklete szerint a következők:

- Meglévő főút -5-ös főút Budapest-Kecskemét-Szeged-Röszke között
- Meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya – Budapest –Lajosmizse – Kecskemét 142-es MÁV vasútvonal- zömében egyvágányú, nem villamosított MÁV vasúti mellékvonal
- Tervezett egyéb országos törzshálózati vasúti pálya – V0 – Budapestet délről kerülő vasútvonal: Szárliget – Szár – Bodmér – Vértestarcsa – Vereb – Baracska – Ercsi – Szigetszentmárton – Kiskunlacháza –Bugyi – Dabas –Újhartyán – Ceglédbercel

Dabas területét érintő energetikai hálózatok:

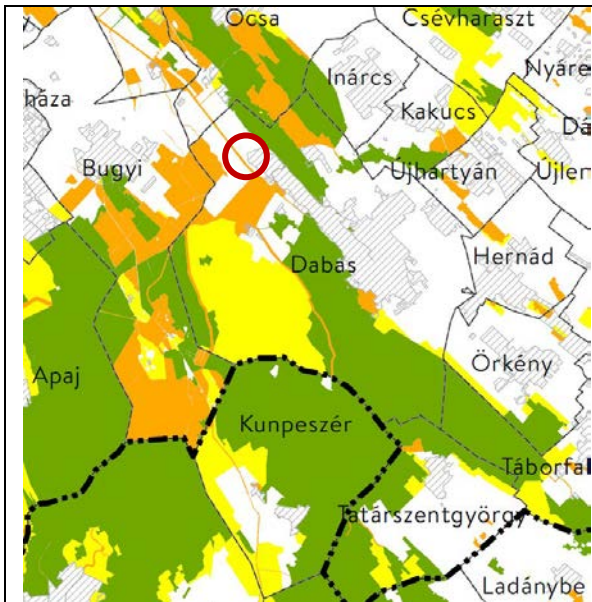
- Meglévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Meglévő kőolajszállító vezeték (Algyő-Pálmonostora – Kecskemét – Pusztavacs – Százhalombatta)
- Meglévő termékvezeték (Kecskemét)
- Meglévő országos jelentőségű csatorna (Duna-Tisza csatorna – Dunaharaszti – Dabas)

A módosítással érintett területet az országos műszaki infrastruktúra-hálózat 400 kV-os átviteli hálózati távvezetéke kis mértékben érinti.

19

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 nem érintik Dabas közigazgatási területét:

- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (OTrT);
- Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (OTrT);
- Nagyvízi meder övezete (MvM rendelet);
- VTT-tározók övezete (MvM rendelet).



- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Alaptérképi elemek

- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

OTrT 3./1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete



A módosítással érintett területet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete nem érinti, de a terület közvetlenül határos az övezettel. A csatorna telkét érintő övezet közvetlen szomszédságában - a rendezéssel érintett területen belül - a TSZT módosítás során területileg bővített védelmi erdő kerül meghatározásra.

A területen tervezett gazdasági telephelyen tervezett funkciók a természetvédelmi értékeket nem sértik, a fejlesztés környezetre gyakorolt hatása elenyésző.

A területrendezési terveknek és a biológiai aktivitás értéknek szinten tartása érdekében védelmi erdőterület telken belül kerül kialakításra, mely a Duna-Tisza csatornát (ökológiai folyosó része) hivatott elválasztani, védeni az esetleges gazdasági funkcióból eredő kis mértékű káros környezeti hatásokról.

„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

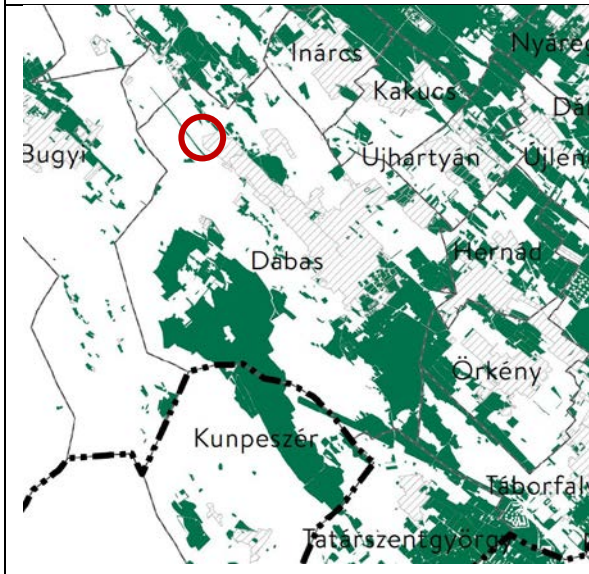
- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(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.”



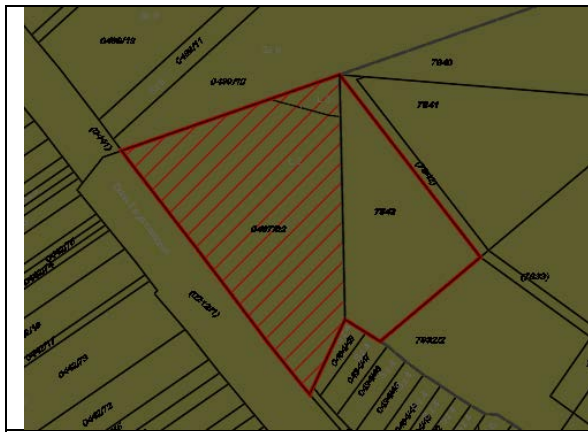
- Erdők övezete
- Alaptérképi elemek
- Országhatár
 - Megyehatár
 - Település közigazgatási határa
 - Települési térség

OTrT 3./3. melléklet: Erdők övezete
A módosítással érintett területet nem érinti.



- Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések
- Alaptérképi elemek
- Megyehatár
 - Település közigazgatási határa
 - Települési térség

OTrT 3./5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete



A módosítással érintett terület az országos honvédelmi és katonai célú terület övezetén fekszik.

A hatályos településrendezési eszközökben a tényleges honvédelmi és katonai célú területek Kht jelű különleges beépítésre szánt honvédség terület területfelhasználásban kerültek meghatározásra, melyek a település déli területeit fedik le, azonban a módosítással érintett területet nem érintik.

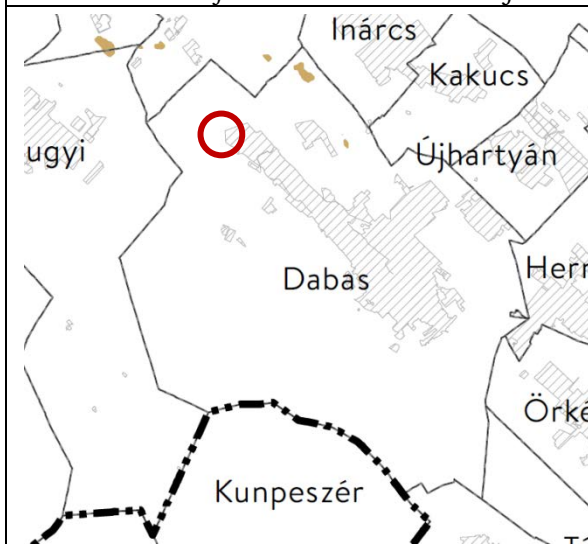
„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(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.”



Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Alaptérképi elemek

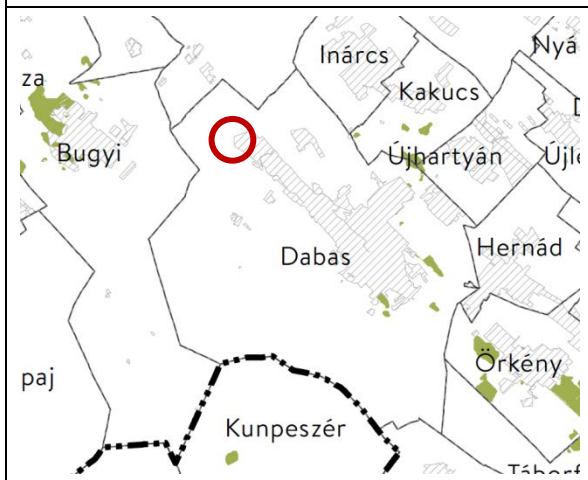
Megyehatár

Település közigazgatási határa

Települési térség

MvM 1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A módosítással érintett területet nem érinti.



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Alaptérképi elemek

Megyehatár

Település közigazgatási határa

Települési térség

MvM 2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A módosítással érintett területet nem érinti.

	Tájképvédelmi terület övezete Alaptérképi elemek - Megyehatár - Település közigazgatási határa - Települési térség MvM 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete A módosítással érintett területet nem érinti.
	Vízminőség-védelmi terület övezete Alaptérképi elemek - Megyehatár - Település közigazgatási határa - Települési térség MvM 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete A módosítással érintett területet érinti.
A módosítással érintett terület a vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik. A település területére az új településrendezési eszközök készítése folyamatban van, mely során a vízvédelemmel érintett területek lehatárolásra kerülnek. Ezen terület nem érinti a módosítással érintett területet. A tervezett telephelyen a keletkező szennyvíz kezelése a vonatkozó szakági jogszabályok figyelembevételével fog történni.	
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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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. (4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható; b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.	

4.2. Pest Megye Területrendezési Terve

A megyei területrendezési terv alapvető célja, hogy meghatározza a megye egyes térségei terület-felhasználásának feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a térség területi, táji, természeti adottságaira. Az OTTrT előírásait alapvetően a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT) hivatott értelmezni, pontosítani.



Térségi területfelhasználási kategóriák és településrendszer elemei

- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Térségi térszervező központ

24

PMTrT 2. melléklet:– Térségi Szerkezeti Terv (kivonat) és jelmagyarázat (lent)

- | | |
|--|---|
| Gyorsforgalmi út (meglévő) | Nagysebességű vasútvonal (tervezett) |
| Gyorsforgalmi út (tervezett) | Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) |
| Főút (meglévő) | Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett) |
| Főút (tervezett) | Országos vasúti mellékvonal (meglévő) |
| Tervezett főúti elkerülő | Térségi repülőtér (meglévő) |
| Térségi szerepű összekötő út (meglévő) | Országos kerékpárút-vonal (tervezett) |
| Térségi szerepű összekötő út (tervezett) | Térségi kerékpárút-vonal (tervezett) |
| Mellékút (meglévő) | Térségi kikötő (meglévő) |
| Mellékút (tervezett) | Kompátkelőhely (meglévő) |

	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)		Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Elsőrendű árvíz-védelmi fővédvonal (meglévő)		Radioaktív-hulladék-tároló (meglévő)
	•5-50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű (meglévő)		Térségi hulladék-kezelő (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)		Országhatár
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)		Megyehatár
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)		Budapesti Agglomeráció határa
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)		Település közigazgatási határa
	Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)		
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)		
	Termékvezeték (meglévő)		
	Földgázszállító vezeték (meglévő)		
	Földgázelosztó vezeték (meglévő)		

Az PMTrT 2. melléklete szerint Dabas területét érintő megyei területfelhasználási kategóriák a következők:

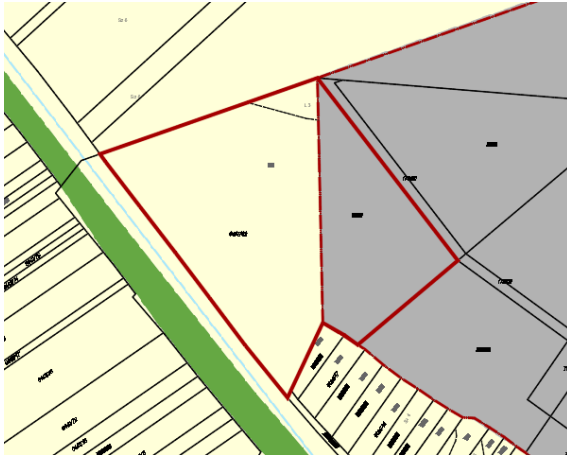
- Városias települési térség;
- Vegyes területfelhasználású térség;
- Építmények által igénybe vett térség;
- Erdőgazdálkodási térség;
- Mezőgazdasági térség;
- Vízgazdálkodási térség.

25

A közvetlenül TSZT és HÉSZ módosítással érintett terület mezőgazdasági térségben fekszik, a már beépítésre szánt terület települési térségben. A műszaki infrastruktúra hálózatok közlekedési és közmű elemeinek vonatkozásában tervezett főút (a PMTrT tervezet nem tartalmazza), valamint a 400 kV átviteli hálózat távvezeték eleme érinti.



A PMTrT térségi szerkezeti terv kivonata.



A módosítással érintett területen mezőgazdasági térségben 67.190 m² egyéb ipari gazdasági terület és 42.276 m² védelmi erdőterület kerül kijelölésre.

A Gip és Ev területfelhasználás tervezett kijelölése a területrendezési jogszabályokkal nem ellentétes.

A megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során az alábbi előírást kell figyelembe venni:

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

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;

b) **a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, 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;**

c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

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

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

Az OTrT 11.§ b) bekezdése alapján a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A mezőgazdasági térség 25%-a természetközeli terület, beépítésre szánt terület (nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével) vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület települési területfelhasználási egységbe sorolható.

Az újonnan kijelölni tervezett Gip területfelhasználás megfelel a fent jelzett előírásoknak.

Az újonnan kijelölni tervezett Ev területfelhasználás megfelel a fent jelzett előírásoknak.

Az alábbi táblázat a térségi területfelhasználási kategóriák területi eloszlását mutatja be a folyamatban lévő módosítás(ok) figyelembevételével:

Térségi terület-felhasználási kategóriák	Települési térség	Sajátos terület-felhasználású térség	Erdő-gazdálkodási térség	Mezőgazdasági térség	Vízgazdálkodási térség	Dabas város teljes közigazgatási területe
PMTrT terület (ha)	2410,5	6714,3	1880,3	5530,0	67,3	16.602,4
Korábbi módosítás során kijelölt terület	0 ha	0 ha	0 ha	3,8642 ha	0 ha	0 ha
	0%	0%	0%	0,07%	0%	0%
Jelen módosítás során kijelölt terület	0 ha	0 ha	0 ha	10,9466 ha	0 ha	0 ha
	0%	0%	0%	0,2%	0%	0%
Új terület (ha)	2410,5	6714,3	1880,3	5515,1892	67,3	16.602,4

A mezőgazdasági térség kevesebb, mint 1 %-a kerül felhasználásra a korábbi és jelenlegi módosítás során, így a kijelölés a Trtv. előírásainak megfelel.

27

OTrT 19.§ „(5) A (3) bekezdés 1-4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv állapítja meg.”

Fenti előírás szerint az OTrT által meghatározott ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének, valamint kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének területi lehatárolását a PMTrT állapítja meg.

OTrT „21. § (1) A kiemelt térségi és megyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.

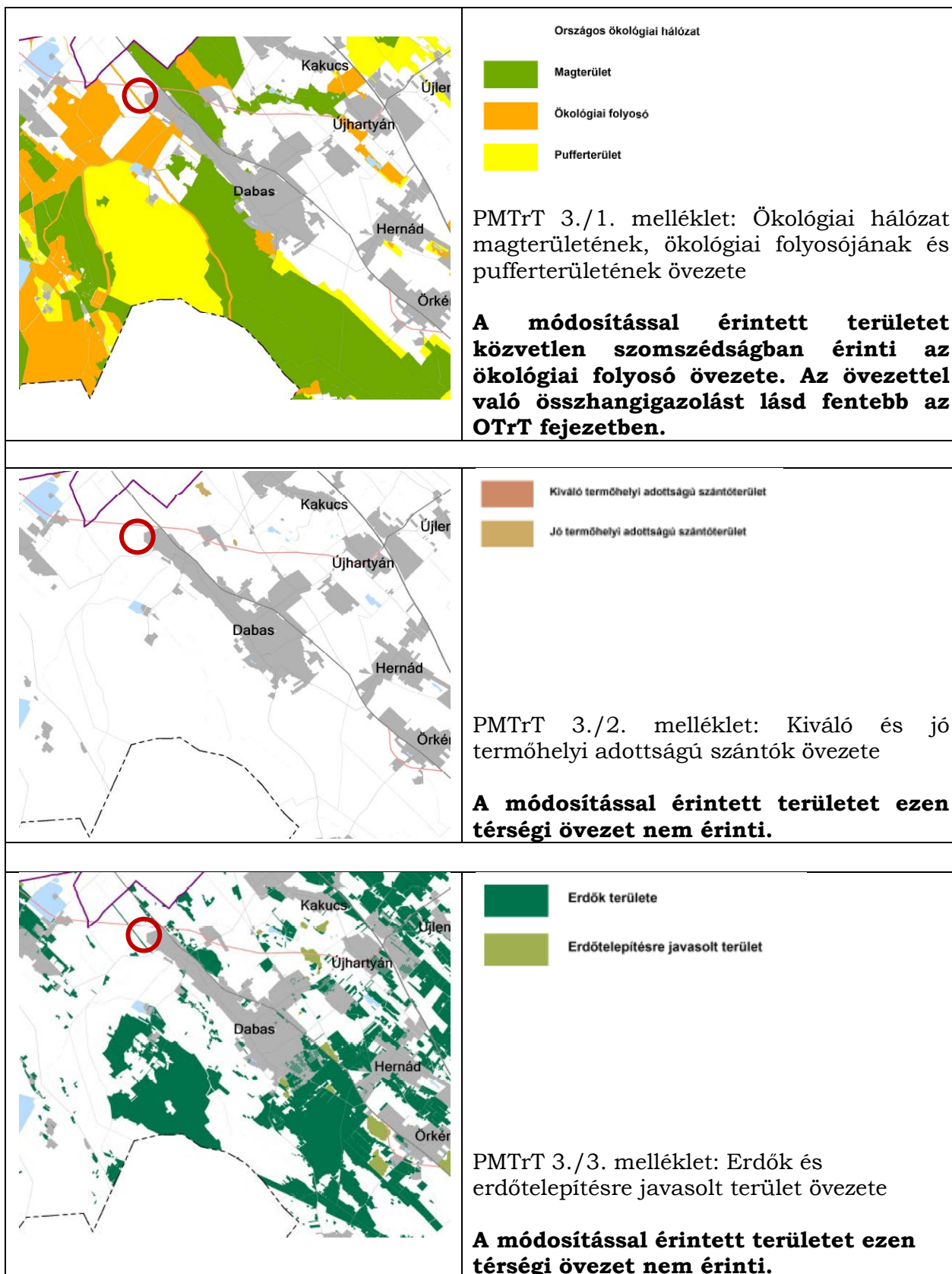
(2) A törvény és a 19. § (4) és (5) bekezdése szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait a vonatkozó ágazati jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.”

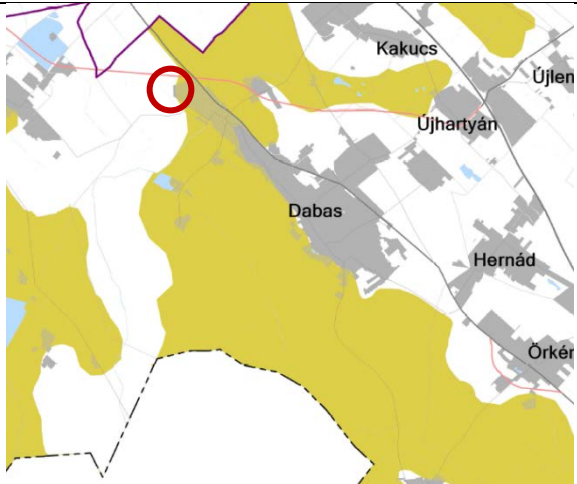
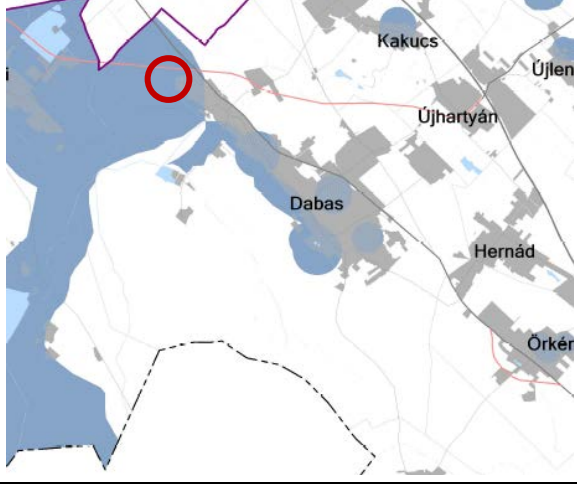
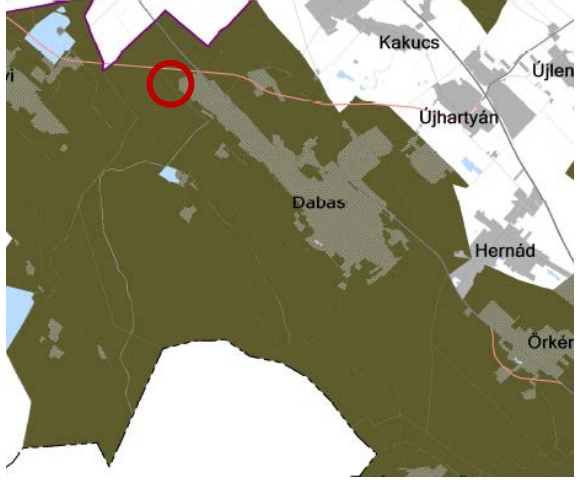
Az OTrT és a miniszteri rendelet övezeti előírásainak való megfelelését lásd fentebb az országos övezetek érintettsége bemutatásánál.

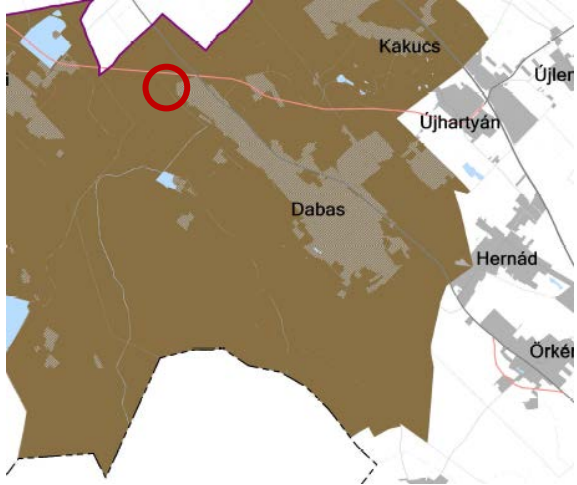
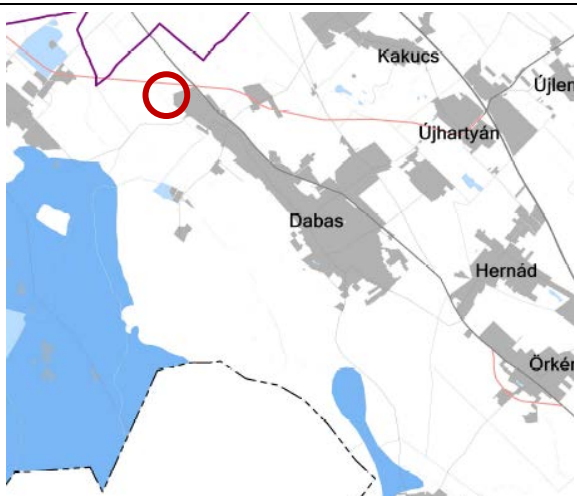
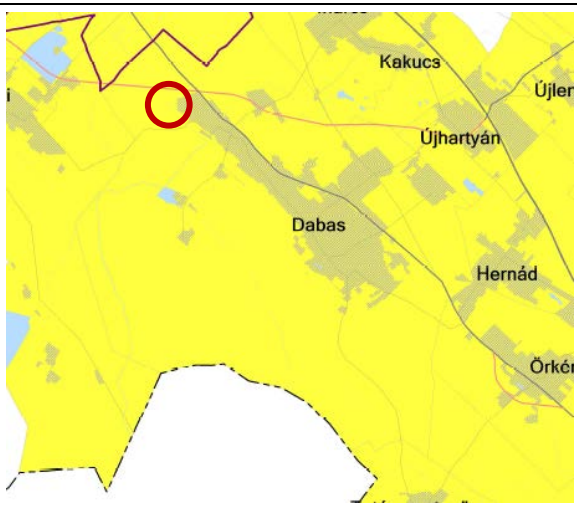
A PMTrT által meghatározott megyei övezetek közül az alábbiak nem érintik Dabas közigazgatási területét:

- Világörökségi várományos területek által érintett település,
- Nagyvízi meder övezete,
- Tanyás területek övezete,
- Földtani veszélyforrás terület övezete,
- Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete,

- Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete,
- Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete,
- Kertes mezőgazdasági területek övezete.



	 Tájképvédelmi terület MvM 3/4. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete A módosítással érintett területet ezen térségi övezet nem érinti.
	 Vízminőség-védelmi terület MvM 3/6. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete A módosítással érintett területet ezen térségi övezet érinti. Az övezettel való összhangigazolást lásd fentebb az OTrT fejezetben.
	 Honvédelmi és katonai célú terület által érintett település OTrT 3./8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete A módosítással érintett területet ezen térségi övezet érinti. Az övezettel való összhangigazolást lásd fentebb az OTrT fejezetben.

	 Ásványi nyersanyagvagyon által érintett település OTrT 3./9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete A módosítással érintett területet ezen térségi övezet érinti. Az övezettel való összhangigazolást lásd fentebb az OTrT fejezetben.
	 Rendszeresen belvízjárta terület OTrT 3./10. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete A módosítással érintett területet ezen térségi övezet nem érinti.
	 Klimaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település OTrT 3./13.5. melléklet: Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete A módosítással érintett területet ezen térségi övezet érinti.
„PMTrT 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 fent jelzett követelmények egy része a településképi rendeletben szabályozható tartalomra mutat. A településképi rendelet módosítására jelen eljárásban nincs mód.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a magasabb szintű jogszabályokban előírt erdőterület együttes kijelölésével, és a telken zöldfelület telepítésének előírásával. A védelmi erdőterület és a telken belül kiépítendő teljes értékű növényállomány biztosítja a fenti területrendezési követelményekkel való összhangot.

Jelenleg van folyamatban a településre vonatkozó településrendezési eszközök teljeskörű felülvizsgálata, a fent jelzett követelményekre is figyelemmel, így jelen módosításban további szabályozási elem rögzítése nem indokolt.

5. Az új egyéb ipari gazdasági terület területfelhasználás meghatározásának feltételei

TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

Az Mtrt. 12. §- a alapján új beépítésre szánt terület az alábbi feltételek mellett jelölhető ki:

„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 olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.

(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 védőerdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.
...”

Az idézett területrendezési követelmények alapján a szóban forgó 117.867,5004 m² telekterületű 0437/62 hrsz-ú telek beépítésre szánt területté történő kijelöléséhez, **a telek területének 5%-ának megfelelő kiterjedésű területen, vagyis 5893,3750 m²-en zöldterületet vagy védőerdőt kell kijelölni.**

A tervezett fejlesztés kapcsán zöldterület kijelölésére az önkormányzat nem határozott meg alkalmas területet, továbbá a terület elhelyezkedése és rendeltetése okán a zöldterület kijelölése szakmailag nem támogatható, így a hivatkozott területrendezési követelményeknek való megfelelést védőerdő kijelöléssel javasolt meghatározni telken belül önálló védelmi erdőterület területfelhasználásként.

HRSZ.	művelési ág	telek területe (ha)	beépített / beépítetlen	hatályos területfelhasználás	tervezett területfelhasználás
0437/62	L 3	0,4708	beépítetlen	korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület	egyéb ipari gazdasági terület
	L 2	6,2482	beépítetlen	korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület	egyéb ipari gazdasági terület
		4,2276		mezőgazdasági terület	védőerdő
		0,8401		védőerdő	védőerdő
7843	kivett építési terület	5,9219	beépítetlen	egyéb ipari gazdasági terület	egyéb ipari gazdasági terület

A tervezett telekhatár-rendezés esetén a védelmi erdőterület a tervezett TSZT és SZT módosítás szerint mindkét telket érinti.

32

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENLEG FENNTARTÁSÁNAK KÖVETELMÉNYE

Az **Étv. 7. § (3)** bekezdés b) pontja alapján a

„(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,

b) * újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,

c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,

d) a termőföld igénybevétele járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.”

A területek biológiai aktivitásértékének (a továbbiakban: BIA) számításáról a 9/2007. (IV. 3.) Ötm. rendelet (a továbbiakban: Ötm.) szól. Az Ötm. alapján szükséges az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó BIA érték egyenleget biztosítani,

melyhez az ÖTM rendelet 1. melléklete szerinti területfelhasználási egységek biológiai aktivitásérték mutatói kerülnek felhasználásra.

A BIA érték számítása (területfelhasználás alapú):

HRSZ.	telek területe (ha)	hatályos területfelhasználás	érvényes BIA érték	tervezett területfelhasználás	tervezett BIA érték
0437/62	0,4708	korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület	$3,7 \times 0,4708 = 1,74120$	egyéb ipari gazdasági terület	$0,4 \times 0,4708 = 0,1883$
	10,4758		$3,7 \times 10,4758 = 38,7605$	egyéb ipari gazdasági terület	$0,4 \times 6,2482 = 2,4993$
	0,8401	erdőterület	$9 \times 0,8401 = 7,5609$	Ev - véderdő	$9 \times 4,2276 = 38,0484$
7843	5,9219	egyéb ipari gazdasági terület	$0,4 \times 5,9219 = 2,3688$	egyéb ipari gazdasági terület	$0,4 \times 5,9219 = 2,3688$

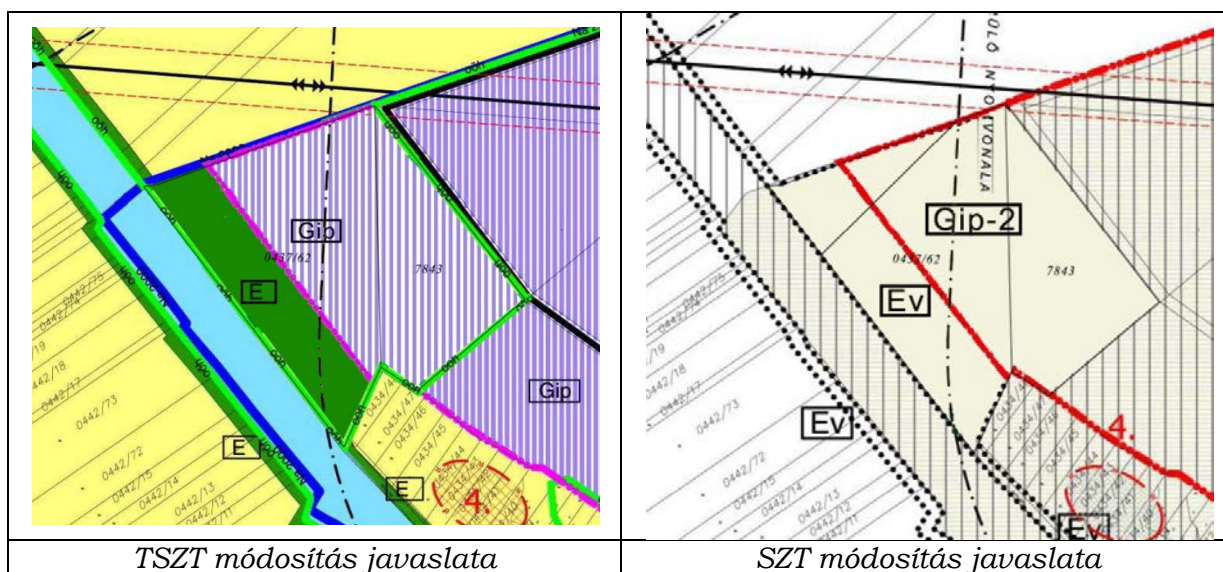
HATÁLYOS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK	50,4322
TERVEZETT BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK	50,6657
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS	+ 0,2335

6. Településrendezési javaslat

**ÚJ GAZDASÁGI TERÜLET KIJELÖLÉSE A 0437/62 HRSZ-Ú
INGATLANON**

TSZT módosítás: a TSZT Gip jelű területfelhasználás kijelölése indokolt a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében, a területfelhasználás hatályos meghatározásának módosítása nélkül.

HÉSZ módosítás: A telephelyre a HÉSZ-ben meglévő Gip-2 jelű építési övezet kis mértékű módosításával új Gip-4 jelű építési övezet kerül bevezetésre, az érvényes övezeti előírások megtartásával, kis mértékű korrekció mellett.



A hatályos szabályozási terv tartalmazza az 5. sz. főút elvi elkerülő nyomvonal tervezett elemét. Jelenleg van folyamatban az új településrendezési eszközök elkészítése, amely ezen tervezett nyomvonalat a teljes település tekintetében vizsgálja. Jelen terv kizárólag részterületre készül, ezért ezen elem sem a TSZT – ben sem a szabályozási tervben nem kerül törlésre, módosításra.

A PMTrT tartalmazza a meglévő és tervezett térségi közlekedés- és infrastruktúra hálózati elemeket, jelen tervben meghatározott új beépítésre szánt terület kijelölése (a tervezett módosítás) ezen megállapításokkal összhangban van, így a hatályos tervben szereplő tervezett távlati nyomvonal módosításon való „ideiglenes” szerepeltetése a magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményekkel nem ellentétes.

Az OTrT és a PMTrT által pontosított ökológiai hálózati elem a módosításokkal érintett telkekről érintettség hiányában törlésre kerül.

7. A településrendezés környezeti hatása

A tervezett településrendezési eszközök módosításáról - a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 2. számú melléklet szempontjait figyelembe véve - kijelenthető, hogy a hatások és a hatásterület jellemzői alapján nem okoznak negatív változást.

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölés – a módosítással érintett tömbnek megfelelő - kiterjedésben kapcsolódik kialakult beépítésre szánt területfelhasználási egységhez. A gazdasági terület kijelölésével a természetes élőhelyek és a gazdasági terület elválasztására védelmi erdőterület kerül kijelölésre.

A tervezett rendeltetés maradéktalanul összeegyeztethető a csatlakó gazdasági terület fennálló területfelhasználásával. A módosítás a meglévő területfelhasználásban (Gip) és építési övezetben (Gip-2) megvalósítható rendeltetéseken kívül új rendeltetést létrehozó területfelhasználást nem eszközöl, a beépítés intenzitása - az eredeti és a tervezett telkek méretét tekintve és a kijelölt erdőterületre figyelemmel - nem módosul. A módosítás továbbá:

- 1.A természeti erőforrás felhasználásának mértéke a településrendezési tervmódosítások tekintetében nem változik, a módosítás – Gip és Ev területfelhasználási egység kialakítására lehetőséget biztosító – mezőgazdasági térségben található.
- 2.A hatályos tervekhez képest a fenntartható fejlődést a módosítások nem akadályozzák, a szabályozásai előírások továbbra is támogatják azt.
- 3.A hatályos jogszabályok és a HÉSZ előírásainak betartásával, tudatos magatartás feltételezésével a módosítások új környezeti problémákat nem generálnak.
- 4.A településrendezési tervmódosítási szándékok nem akadályozzák, és nem korlátozzák a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtását.
- 5.A várható környezeti hatások időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága tekintetében a településrendezési tervmódosításokat illetően
 - a. nem adódhatnak össze,
 - b. nem erősíthetik egymást,
 - c. országhatáron át nem terjednek;
 - d. nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelenthetnek.
- 6.A várható környezeti hatások nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve) nem érintenek értékes területet.
- 7.A településrendezési eszköz módosításával érintett területen a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevételről, kibocsátásról, illetve szennyezettségről a településnek, tervezőknek nincs tudomása.
- 8.A várható környezeti hatások a településrendezési tervezés és egyeztetés keretében is kellő mértékben előre jelezhetők és kezelhetők.
9. A terv által megvalósuló elképzelések nem idéznek elő az emberi egészségre környezetre kockázatot jelentő hatásokat.

A tervezett szabályozás megfelel Trtv.-nek, valamint Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletnek.

III. Jóváhagyandó munkarészek

8. A településszerkezeti terv módosítása

Határozat-tervezet

Dabas Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2020 (.....) sz. határozata

***Dabas Város 154/2006. (VI.22.) Kt. sz. határozattal megállapított
Településszerkezeti tervének módosításáról***

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

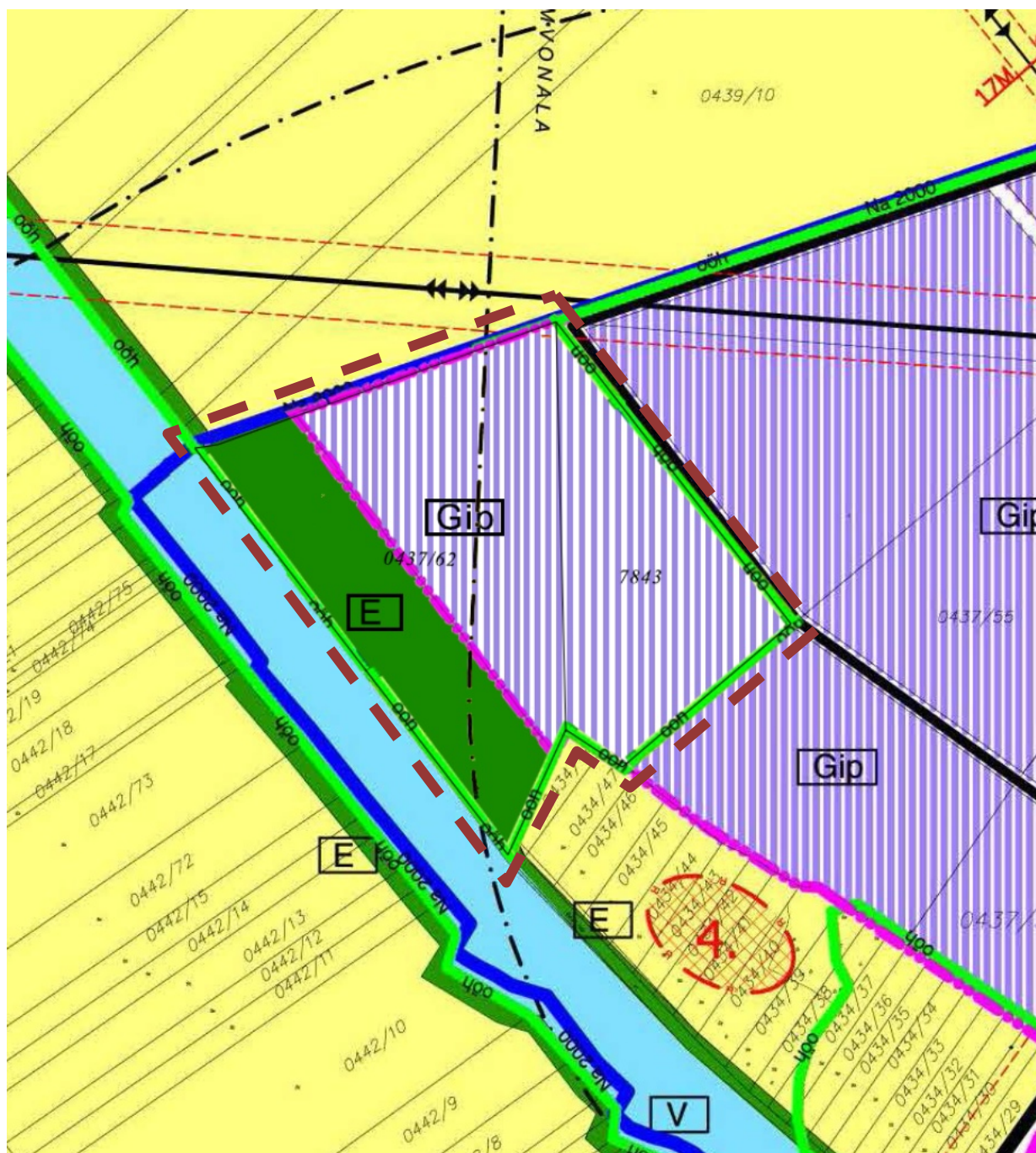
1. Dabas közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja jelen határozat 1. sz. mellékletét: Dabas Településszerkezeti Tervének módosító tervlap részletét.
2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti TSZT módosítással a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték növekménye + **0,2335**.
3. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

Jelen határozat a közlését követő napon lép hatályba.

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

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

1. sz. melléklet: Dabas Településszerkezeti Tervének módosító tervlap részlete



11. A helyi építési szabályzat módosítása

**Dabas Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2020. (....) kt. rendelete
Dabas Helyi Építési Szabályzatáról szóló
24 /2006. (VI.22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Dabas Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 32. § (1) bekezdés c) pont és 32. § (6) bekezdése a) pont szerinti eljárásban a Tr. 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével Dabas Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24 /2006. (VI.22.) önkormányzati rendeletét a következők szerint módosítja:

1. §

Jelen rendelet melléklete az 1m. sz. melléklet: SZT-9m jelű Szabályozási Tervlap részlet.

2. §

Dabas Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24 /2006. (VI.22.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 2. §-a (1a) bekezdése a következő i) ponttal egészül ki:

„i) a 19m. sz. melléklet: SZT-9m jelű Szabályozási Tervlap részlet.”

3. §

A HÉSZ 26. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az építési övezet beépítési paraméterei:

Az építési övezet jele	A telek megengedett						Az épület megengedett	
	Legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	terület	szélessége	Beépítési mértéke	Bruttó szintterületi mutatója	Terepszint alatti beépítési mértéke	Zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Gip-1	2000	25	40	0,6	50	25	3,0	7,5
Gip-2	2000	30	40	0,6	50	25	3,0	12,0
Gip-4	2000	-	50	-	50	25	-	12,0*

***: technológiai építmény esetén a (7) bekezdés szerint”**

4. §

A HÉSZ 26. §- a az alábbi (7) – (9) bekezdésekkel egészül ki:

„(7) A Gip-4 építési övezetben a legnagyobb építménymagasság mértéke üzemi, technológiai építményekre és sajátos építményszíntípusokra vonatkozóan 24,0 méter.

(8) A Gip-4 építési övezetben a 20. § (5) bekezdésben meghatározott összefüggő zöldfelület kialakítására vonatkozó követelményt az Ev övezettel határos és a telek homlokvonalát meghatározó telekhatárok mentén nem kell figyelembe venni.

(9) A Gip-4 építési övezetben a közműellátás mértéke: hiányosan közművesített.”

5. §

A HÉSZ

- a) 3. § (32) bekezdésében a „haladják meg.” szöveg helyébe, a „haladják meg kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.”
- b) 26. § címében a „Gip-1 és Gip-2” szöveg helyébe a „Gip-1, Gip-2, Gip-4” szöveg;
- c) 26. § (1) bekezdésében „A Gip-1 és Gip-2” szöveg helyébe a „A Gip-1, Gip-2, Gip-4” szöveg;

6. §

Záró rendelkezések

39

(1) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Dabas, 2020. augusztus

Polgármester

Jegyző

A rendelet kihirdetve

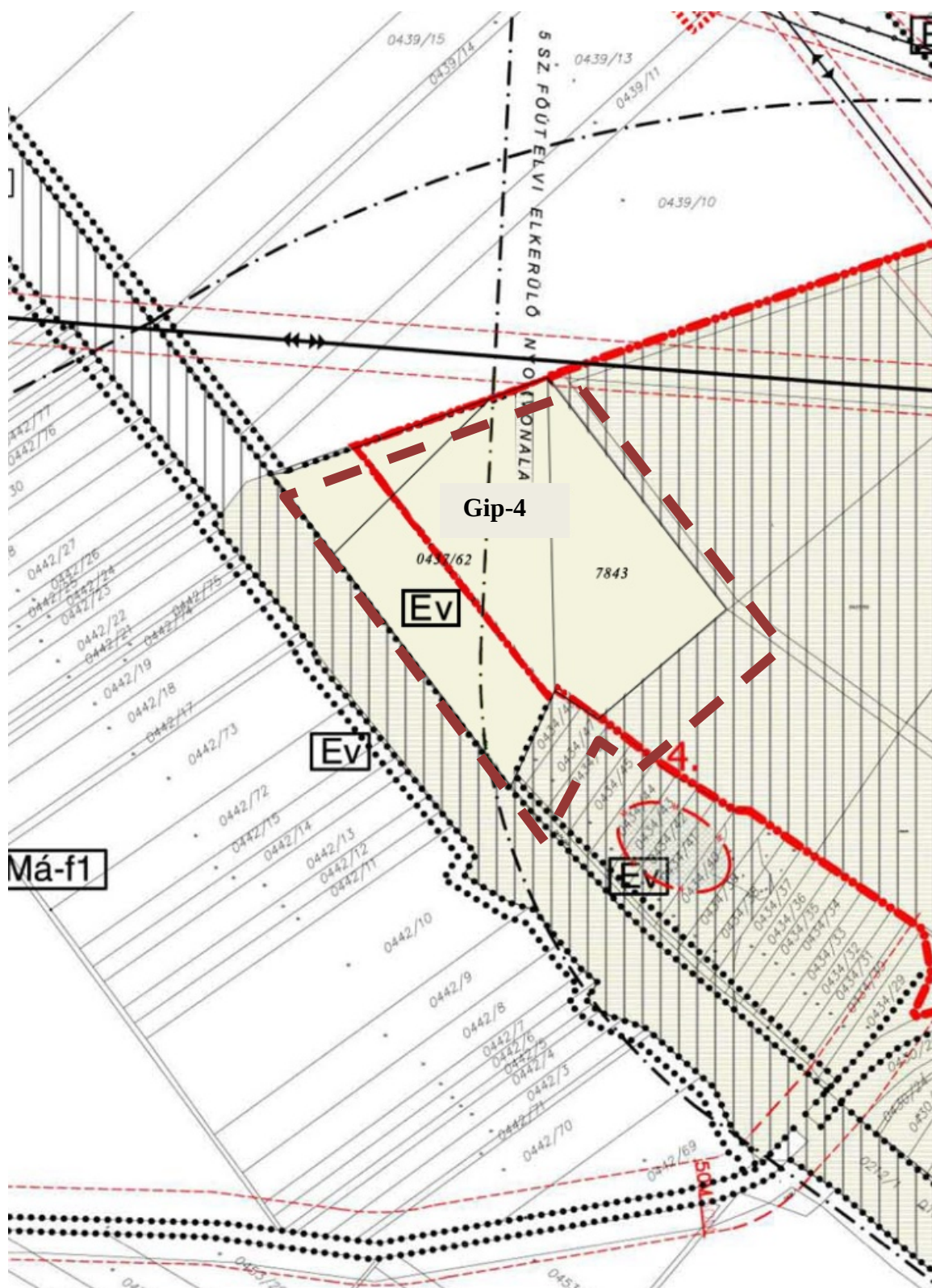
Jegyző

Záradék:

Egységes szerkezetbe foglalva

Jegyző

A .../2020. (... ..) kt. rendelet 1m. sz. melléklete: SZT-9m



Melléklet:

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Dabas, Szent István tér 1/b.

Szám: HIV/12- 140/2020.

K I V O N A T

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2020. augusztus 18-án megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből.

Kihagyva a kihagyandók.

A Képviselő-testület **7 igen (egyhangúlagos) szavazattal** az alábbi határozatot hozza:

98/2020 (VIII.18.) számú ÖK. HATÁROZAT

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

41

a) Dabas 0437/62 hrsz.-ú belterületi ingatlan fejlesztésével összefüggésben az előterjesztésben ismertetett beruházást és a kapcsolódó településrendezési eszközök módosítására vonatkozó javaslatot támogatja, az alábbi feltételekkel:

aa) a beruházó és az önkormányzat településrendezési szerződést köt a településrendezési eszközök módosításának tervezésére, a tervezési költségeket a beruházó finanszírozza;

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

ac) az a) pontban ismertetett beruházás megvalósítás érdekében Dabas, 0437/62 hrsz.-ú telkek területe és a településrendezéshez szükséges kapcsolódó területek összessége kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt terület.

...

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

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a Főépítész bevonásával a döntés vonatkozásában szükséges településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátására, így a településrendezési eljárás lefolytatására, a szükséges egyeztetések lebonyolítására és amennyiben indokolt a településrendezési szerződés illetve egyéb megállapodások előkészítésére.

Határidő: 2020. augusztus 31.

Felelős: polgármester, főépítész

Kmft.


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző


Kőszegi Zoltán
polgármester

