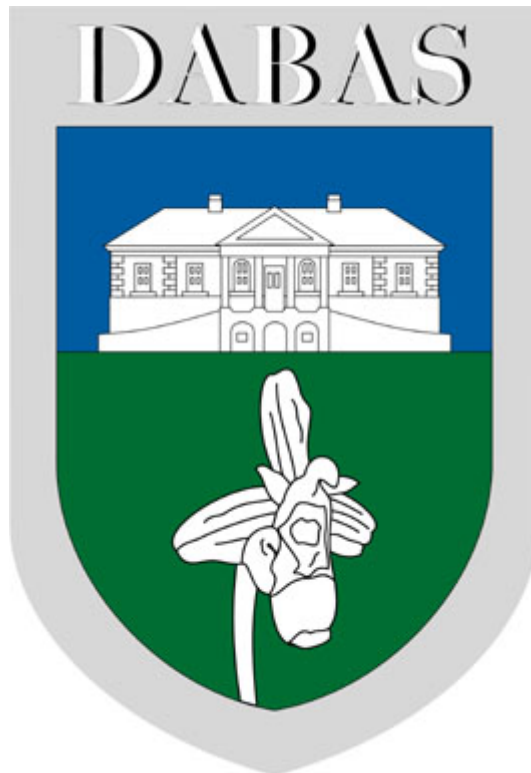


Megrendelő: **Dabas Város Önkormányzata**
2370 Dabas, Szent István tér 1/B.

Tervező: **Kovács Beáta**
vezető településrendező tervező

DABAS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



1

gazdasági fejlesztés megvalósítása érdekében

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

2020. április

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

Tartalomjegyzék

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 kérelem mellékleteként kerülnek dokumentálásra:

- testületi döntés a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról,
- *partnerségi egyeztetés keretében a lakossági fórumról készült jegyzőkönyv,*
- *Polgármester nyilatkozata a partnerségi egyeztetés lefolytatásáról és arról, hogy partnerségi vélemény, észrevétel nem érkezett.*

**Dabas településrendezési eszközeinek eseti módosítása
gazdasági fejlesztés megvalósítása érdekében****Bevezető, a módosítás szükségességének alátámasztása**

Dabas Város Képviselő-testülete 37/2020. (05.04.) számú ÖK. határozatában döntött 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.

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.”

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 érintett terület (0315/24-29 hrsz.) a település külterületén, a beépítésre szánt területeitől kissé távolabb, mezőgazdasági hasznosítású, erdősült és tanya területek által határoltan, a település központi területéről D-i irányban helyezkedik el. A terület a Tatárszentgyörgyi útról leágazó mezőgazdasági dűlőúton (01215 hrsz.) keresztül közelíthető meg.

Az ingatlanok természetes személy tulajdonában vannak és művelés alatt álló, 7-es minőségi osztályú szántó területek, melyek közül a 0315/25-26 hrsz-ű telkeken összesen három mezőgazdasági építmény található.

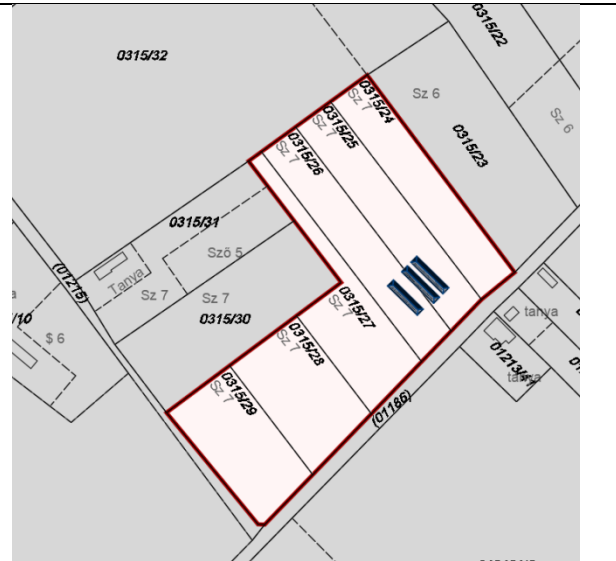
1.2. A rendezéssel érintett terület összefoglaló vizsgálata

JELLEMZŐ TERÜLETHASZNÁLAT KIALAKULT BEÉPÍTÉS

A rendezéssel érintett terület jelenleg használaton kívüli mezőgazdasági terület, melyen romos állapotú istállók állnak.

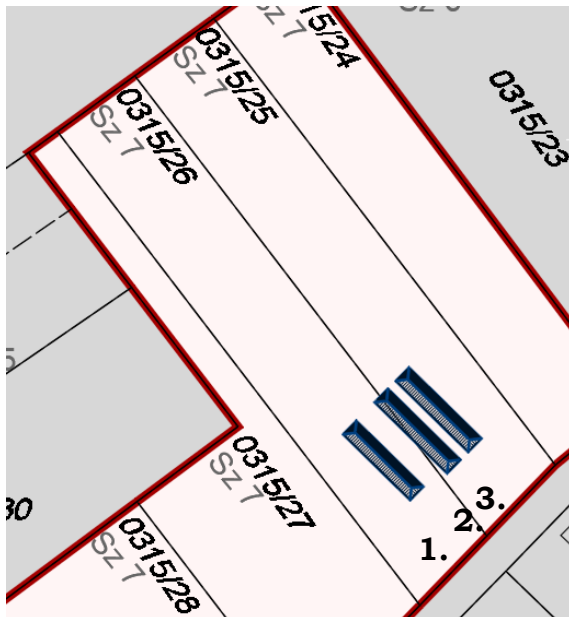
A 0315/24-29 hrsz-ú ingatlanok magántulajdonban vannak.

A terület közlekedési feltárását a Tatárszentgyörgyi útról leágazó mezőgazdasági területek elérhetőségét szolgáló önkormányzati utak (01215 hrsz-ú, majd a 01186 hrsz-ú kivett közlekedési célú területek) biztosítják.



ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

ÉPÜLETVIZSGÁLAT



A rendezéssel érintett területen található földszintes épületek leromlott állapotuk és a területen való elhelyezkedésük okán bontásra kerülnek.

Ssz.	Épület/funkció	Bruttó terület (m ²)
Meglévő épületek		
1.	istálló	125
2.	istálló	135
3.	istálló	135
Összesen		
Épületek alapterülete		395

KIALAKULT ZÖLDFELÜLET

A telkek, - a 0315/25-26 hrsz-ú ingatlanok kivételével, - zöldfelületi mértéke 100 %-os. A 0315/25 hrsz-ú ingatlan zöldfelületi mértéke 93,5 % (3705,9592 m²), míg a 0315/26 hrsz-ú ingatlan zöldfelületi mértéke 96,5% (3846,0603 m²).

KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

A telek hiányos közműellátása biztosított. A villamos-energiaellátás közüzemi szolgáltatással, az ivó és technológiai víz, a szennyvíztisztítás és elhelyezése, továbbá a csapadékvíz elhelyezése egyedi megoldással történik.

A BEÉPÍTETTSÉGI ADATOK

Övezet	legkisebb beépíthető telek			beépítési mód	beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség		beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány	beépítésnél alkalmazható	
	területe	szélessége	mélysége		terepszint felett	terepszint alatt		legkisebb építmény magasság	legnagyobb építmény magasság
	(m ²)	(m)	(m)		(%)	(%)		(m)	(m)
Má-f2	10.000			szabadonálló	3,0	3,0	-	-	5,0
HRSZ.	telek			beépítési mód	kialakult beépítettség		kialakult zöldfelület	kialakult építmény magasság	
	területe	szélessége	mélysége		terepszint felett	terepszint alatt		legkisebb	legnagyobb
	(m ²)	(m)	(m)		(%)	(%)		(m)	(m)
0315/24	3959,64	27	149	-	0	0	100	-	-
0315/25	3960,96	26	152	szabadonálló	6,5	0	93,5	~3,5	~4,5
0315/26	3986,06	25	157	szabadonálló	3,5	0	96,5	~3,5	~4,5
0315/27	3931,60	43 (10)	159 (71)	-	0	0	100	-	-
0315/28	3949,95	48	78	-	0	0	100	-	-
0315/29	3956,05	46	86	-	0	0	100	-	-
véderdő kijelölésére javasolt ingatlanok									
0315/23	8000,07	56	140	-	0	0	100	-	-
0315/22	9900,71	42	223	-	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 összeszerkesztett változata.

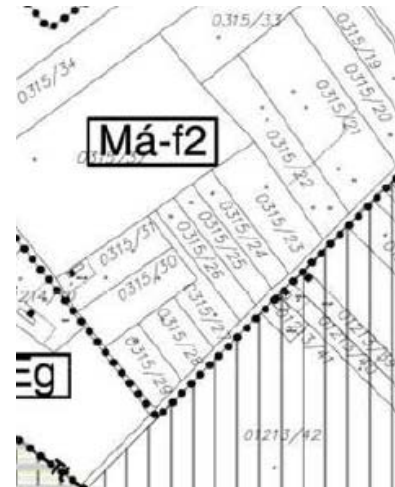
1. MEZŐGAZDASÁGI ÁLLATTARTÓ TELEP (ÜZEMI TERÜLET) LÉTESÍTÉSE



alaptérkép



TSZT kivonat



SZT kivonat

A településszerkezeti terv a tervezett állattartó telepet (telephelyet) Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban határozza meg. A TSZT ezen területek közé sorolja a korlátozott használatú általános mezőgazdasági területeket és az agrárturizmus és farmgazdasági területeket, azonban térképi megjelenítésben nem differenciálja. Az Má területek sajátos használat szerinti bontása a hatályos településrendezési eszközök rendszere szerint a HÉSZ-ben történik.

A véderdő kijelölésére javasolt Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználású ingatlanok, a 0315/22-23 hrsz-ú szántó (6-os minőségi osztály) és rét (5-ös minőségi osztály) művelési ágú telkek, melyek a fejlesztő tulajdonában álló ingatlanok a tervezett telephely közvetlen szomszédságában.

Az országos ökológiai hálózat területének határa az ingatlanok déli határán lévő út túloldalán húzódik, de a rendezéssel érintett ingatlanokat védelmi és korlátozó elemek nem érintik.

Részlet a 2006-ban készített Dabas településrendezési tervének módosítása szöveges munkarészének „A területfelhasználás egyes elemeinek részletezése” című fejezetéből:

(...)

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 értékesebb 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 (agrárturizmus 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 gyepléves művelési ágú 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 értékesebb, gyepléves és nádas művelési ágú területek terület megóvására fokozott figyelmet kell fordítani.

Agrárturizmus és farmgazdasági (Má-f) területek

Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek kerültek besorolásra, ahol az agrárturizmus (mint pl. lovastanyák), valamint a családi agrárgazdálkodási egységek megtelepedésének elősegítése érdekében indokolt a farmgazdasági területek kialakítása.

Nagyobb területigényű gazdálkodási egységek kialakítása az Má-f1 övezetben lehetséges. E területeken lakó- és gazdasági épület az összességében 10 hektárt meghaladó birtoktest terület (azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában lévő, de különálló termőföldterületek együttese), vagy önállóan legalább 3 hektáros teleknagyság felett helyezhető el. Kisüzemi gazdálkodási egységek (tanyák) kialakítására az Má-f2 övezet nyújt lehetőséget. Itt a legkisebb beépíthető teleknagyság 1 hektár.

(...)

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.

(...)

A szabályozási tervlap a módosítással érintett ingatlanokat Má-f2 jelű általános mezőgazdasági övezetben határozza meg.

A telkeket szabályozási vonal, illetve egyéb védelmi korlátozó elem nem érinti. Az országos ökológiai hálózat a területtől délre található gazdasági erdőterületeket érinti.

A HÉSZ a módosítással érintett ingatlanokat **Má-f2** jelű „általános mezőgazdasági övezet (kisüzemi tanyás gazdasági területek)” elnevezésű övezetben határozza meg.

Alapvetően az alábbiakban idézett előírások érvényesek:

(...)

Az Má-f2 jelű általános mezőgazdasági övezet
(kisüzemi tanyás gazdasági területek)
52.§.

Övezeti jel	Má-f2
Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	10.000
A legkisebb beépíthető telek szélessége (m)	-
A legkisebb beépíthető telek mélysége (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)	0,06
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	-

10

1. Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó építmények helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb egy lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
2. A 10.000 m²-nél kisebb területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
3. A beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete nem haladja meg az 1000 m²-t. Gazdasági építmény a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól 200m-en belül nem helyezhető el.
4. Az övezetben kialakítható birtokközpont, az Má-f1 jelű övezet birtokközpont kialakítására vonatkozó feltételeinek teljesülése esetén.
5. Az övezetben épület az adott telekkel határos út tengelyétől számított 15 m távolságon belül nem helyezhető el.
6. A telkek utcai telekhatárán csak kártalanítási igény kizárásával és lábazat nélküli kialakítású, áttört kerítés engedélyezhető.
7. A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
8. Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el: közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel); kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz); kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor; kerti épített

tűzrakóhely; kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel; háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, fóliasátor; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop

9. Má-f2 övezetben az országos erdőállomány adattárában nyilvántartott erdőterületként jelölt terület beépítése az erdőkre vonatkozó jogszabályok figyelembevételével történhet.⁷
10. Má-f2 övezetben a külterületi közutak 50 méteres védőtávolsággal érintett ingatlanokon az út tengelyétől mért 30 méteren belül épület nem helyezhető el, 20 méteren belül kerítés építmény nem helyezhető el.⁷

(...)

2.2. Összefoglaló értékelés

A HÉSZ a módosítással érintett ingatlanokat Má-f2 jelű „általános mezőgazdasági övezet (kisüzemi tanyás gazdasági területek)” övezetben határozza meg.

A HÉSZ övezeti besorolása nem teszi lehetővé a fejlesztési szándékok maradéktalan megvalósítását, mivel a tervezett funkció fenntartható működéséhez szükséges beépítettség meghaladja az Má-f2 jelű övezetben megengedett maximális 3%-os beépíthetőséget.

2.2. A hatályos településrendezési követelményekkel kapcsolatos megállapítás

11

A tervezett beépítettség mértéke okán (ami meghaladja a 10 %-ot) a fejlesztéssel érintett területen **a településszerkezeti terv (TSZT) módosításával** új beépítésre szánt terület kijelölése szükséges, a tervezett sertéstelep rendeltetése miatt, különleges beépítésre szánt terület területfelhasználás, és **a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosításával egyedi különleges építési övezet** képzésével.

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:

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

Változási vázrajz a 0315/24-29 hrsz-ú telkekre



A telekalakítást a 825035/20.20. számú határozatban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzátartozó változási vázrajzzal együtt a határozat véglegessé válásától számított 1 évig hatályos

A döntés véglegessé válásának napja:

2020 ÁPR 16.

Dabas,

2020 ÁPR 16.

Sucsan



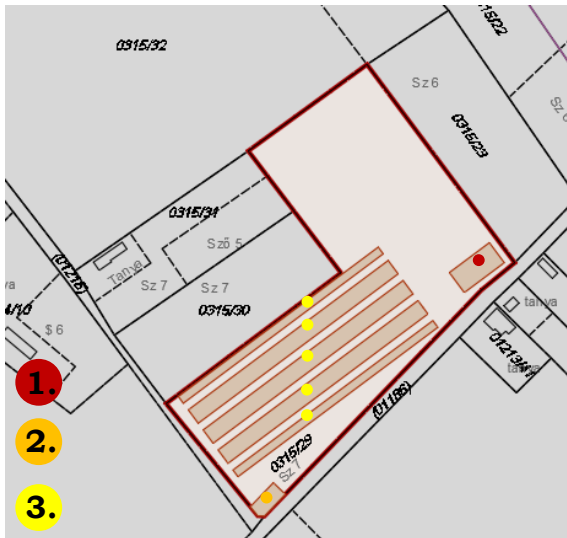
A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Mégjegyzés
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.	ha. m ²			jel	műv. ága	Min.o.	ha. m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0315/24		Szántó	7	0.3960	1.39	0315/29		Szántó	7	2.3744	8.31		
0315/25		Szántó	7	0.3961	1.39			Községi gyűjtő		0.0001	0.01		
0315/26		Szántó	7	0.3986	1.40								
0315/27		Szántó	7	0.3932	1.38								
0315/28		Szántó	7	0.3950	1.38								
0315/29		Szántó	7	0.3956	1.38								
Összesen:				2.3745	8.32					2.3745	8.32		

TERVEZETT FUNKCIÓ, BEÉPÍTETTSÉG

Az újonnan bevezetni tervezett különleges mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználás és építési övezet területén a sertéstelep kialakítása során takarmánytároló sátor, trágyatároló és fiaztató építmények, illetve épületnek nem minősülő karám építmények elhelyezése tervezett. A javasolt beépítési mód szabadon álló, ennek megfelelően az építési hely meghatározása során

- az előkert: 5,0 méter;
- az oldalkert: a legkisebb telepítési távolság az OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint;
- a hátsóker: a legkisebb telepítési távolság az OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint.



A tervezett épületek

1. Takarmánytároló sátor
2. Trágyatároló
3. Fiaztatók

14

A karámok, épületnek nem minősülő építmények, a fenti ábra szabad területén kapnak helyet, a telekhatár mentén sorban rendezve, egységes kialakítással.

Ssz.	Épület/funkció	bruttó alapterület (m ²)
Tervezett épületek		
1.	takarmánytároló sátor	450
2.	trágyatároló	270
3.	fiaztatók	6000
Összesen		
A telek tervezett beépített területe		6720

TERVEZETT KUBATÚRA, ÉPÜLETMAGASSÁG

Ssz.	Épület/funkció	szintszám	építmény-magasság (m)
Tervezett épületek			
1.	takarmánytároló sátor	földszintes	-
2.	trágyatároló	földszintes	-
3.	fiaztatók	földszintes	4,2 m

KÖRNYEZETALAKÍTÁS

<i>Felület</i>	<i>m²</i>	<i>%</i>
építmények által elfoglalt terület	6720	28,30
burkolt felület	4861	20,47
zöldfelület	12165	51,23
Összesen		
A telek területe	23.745	100

TERVEZETT ÁLLAPOT BEÉPÍTETTSÉGI ADATAI, TERVEZETT ÉPÍTÉSI ÖVEZET

<i>OTÉK</i>	<i>legkisebb kialakítható telekterület</i>	<i>beépítési mód</i>	<i>legnagyobb beépítettség</i>	<i>legkisebb zöldfelület</i>	<i>legnagyobb építménymagasság</i>
	<i>(m²)</i>		<i>(%)</i>	<i>(%)</i>	<i>(m)</i>
<i>Kmü</i>	-	<i>szabadon álló</i>	40	40	12,5*
<i>HRSZ.</i>	<i>újonnan kialakításra kerülő telek területe</i>	<i>beépítési mód</i>	<i>tervezett beépítettség</i>	<i>tervezett zöldfelület</i>	<i>tervezett legnagyobb építménymagasság</i>
	<i>(m²)</i>		<i>(%)</i>	<i>(%)</i>	<i>(m)</i>
<i>0315/29</i>	23.745	<i>szabadon álló</i>	28,30	51,23	4,2

*: A tervezett építménymagasság mértéke lehetőséget teremt a későbbiekben nagyobb léptékű takarmánytároló vagy egyéb technológiai építmény megvalósítására.

A sertéstelep (telephely) megvalósítása érdekében az építési telken **újonnan meghatározott Kmü jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználás és építési övezetben kerül bevezetésre**, a TSZT-ben illetve a HÉSZ-ben, erről részletese a 6. fejezetben.

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.)
 - Trtv. második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT)
- Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 5/2012. (V.10.) önkormányzati rendelete Pest Megye Területrendezési Tervéről (**PmTrT**)

Az OTrT 91. §- a alapján

„91. § (1) A megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál

a) az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15. § (3) bekezdés, a 17. § és a 4/1-4/11. melléklet előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni,

b) a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni azzal, hogy a vegyes területfelhasználású térség és az építmények által igénybe vett térség esetében az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 2019. március 14-én hatályos előírásait kell figyelembe venni,

c) azokat az országos övezeteket, amelyeket a megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban e törvény vagy a 88. § (2) bekezdés a) pontja szerinti miniszteri rendelet nem állapít meg, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már nem kell alkalmazni,

d) azokra az országos övezetekre, amelyeket a megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat e törvény vagy a 88. § (2) bekezdés a) pontja szerinti miniszteri rendelet módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már e törvény és a miniszteri rendelet övezeti előírásait kell alkalmazni,

e) azokat a megyei övezeteket, amelyeket a megyei területrendezési terv megállapít, azonban e törvény nem állapít meg, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már nem kell alkalmazni,

f) azokra a megyei övezetekre, amelyeket a megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat e törvény módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már e törvény övezeti előírásait kell alkalmazni,

*g) * azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket e törvény vagy a 88. § (2) bekezdés a) vagy b) pontja szerinti miniszteri rendelet vezet be (országos övezetként*

állapít meg, vagy megyei területrendezési tervben való megállapításáról rendelkezik), azonban a megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra vagy megállapításra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál a 22. §-ban és a 23. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell lehatárolni, és rájuk e törvény, illetve a 88. § (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait kell alkalmazni.”

„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;

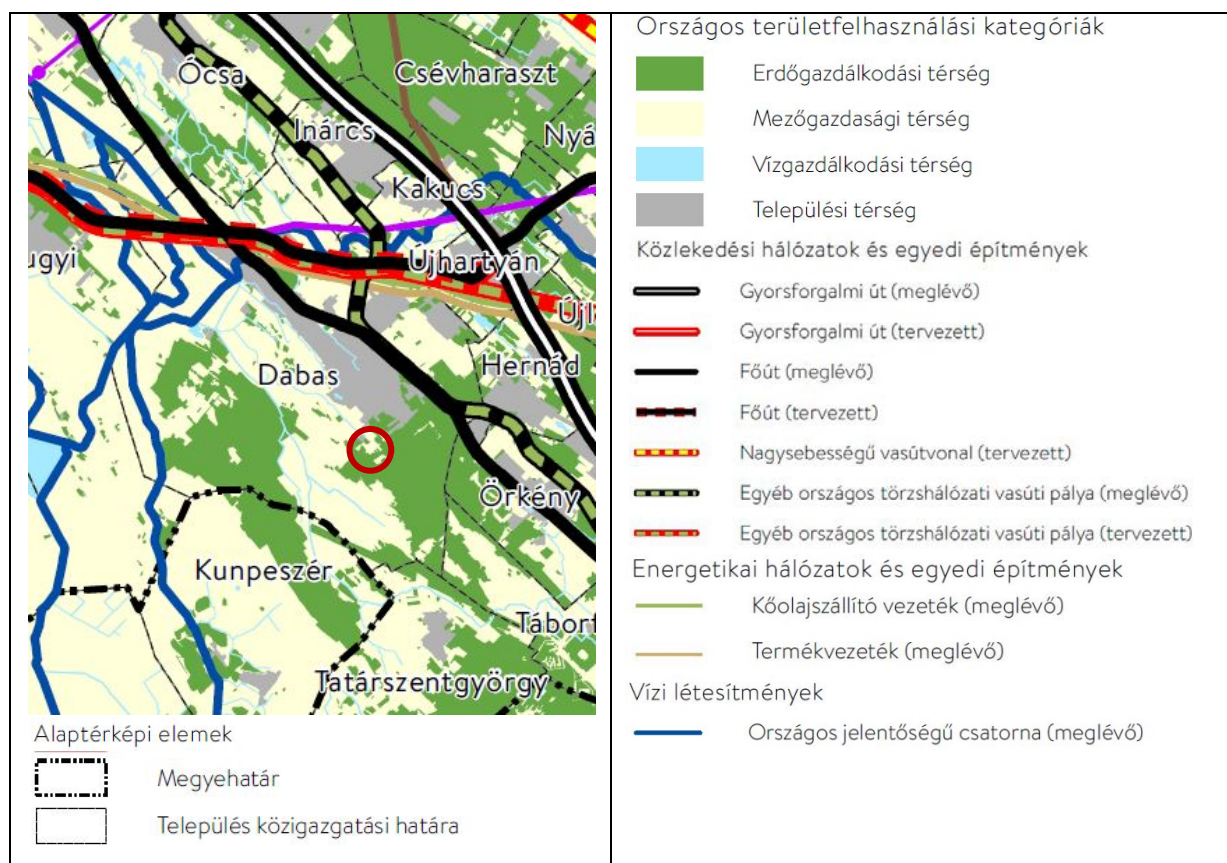
d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

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.

2. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE



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

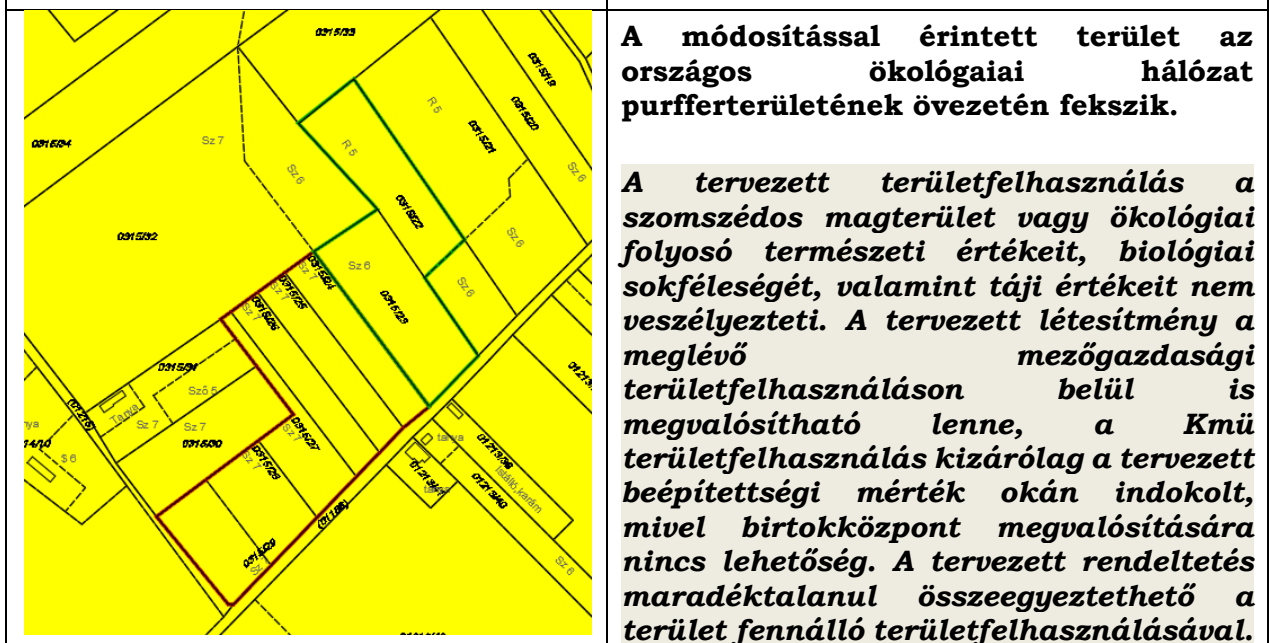
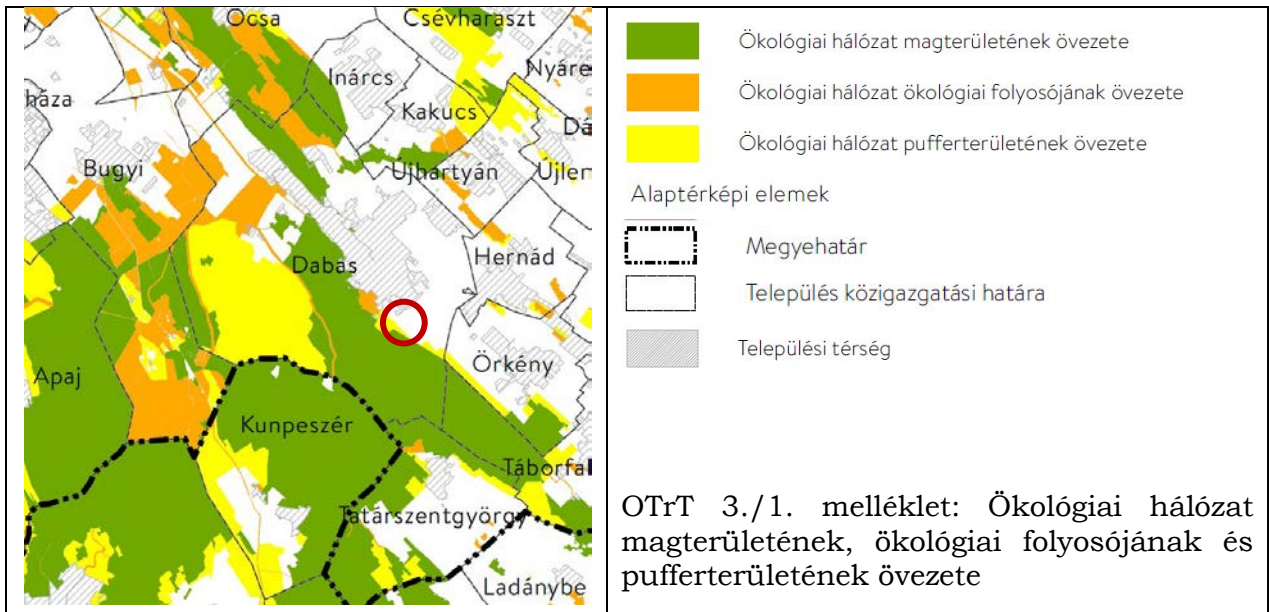
Dabas területét érintő energetikai hálózatok:

- Meglévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Meglévő kőolajszállító vezeték (Algyó-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 egyetlen eleme sem érinti.

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).



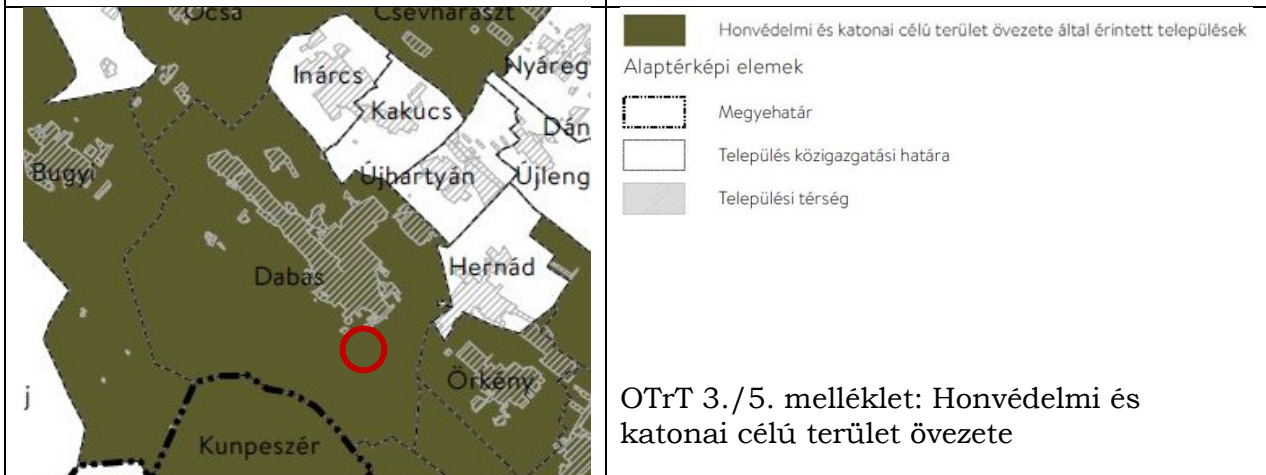
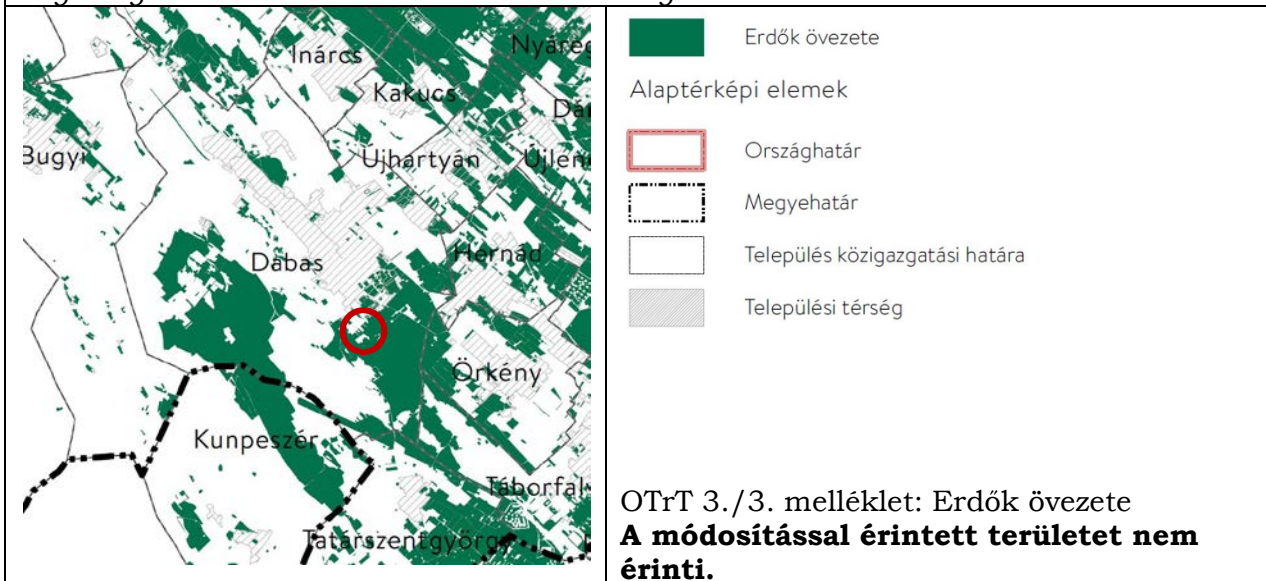
„27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési

eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója 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 folyosó 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.”





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. A Kht területek a módosítással érintett területet nem érintik, sem közvetlenül sem közvetve.

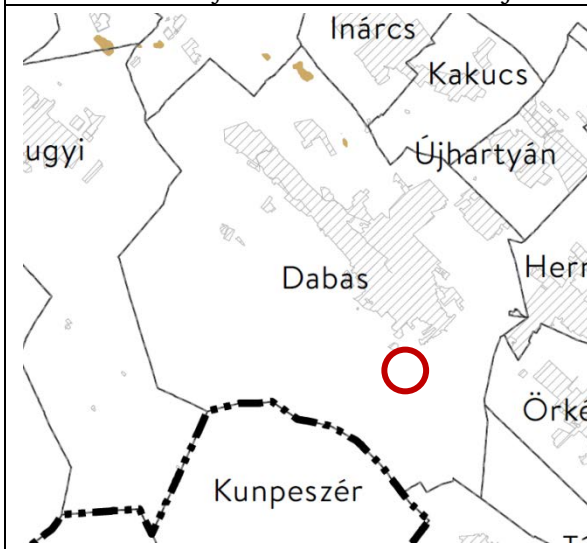
„32. § (1) **A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.**

(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

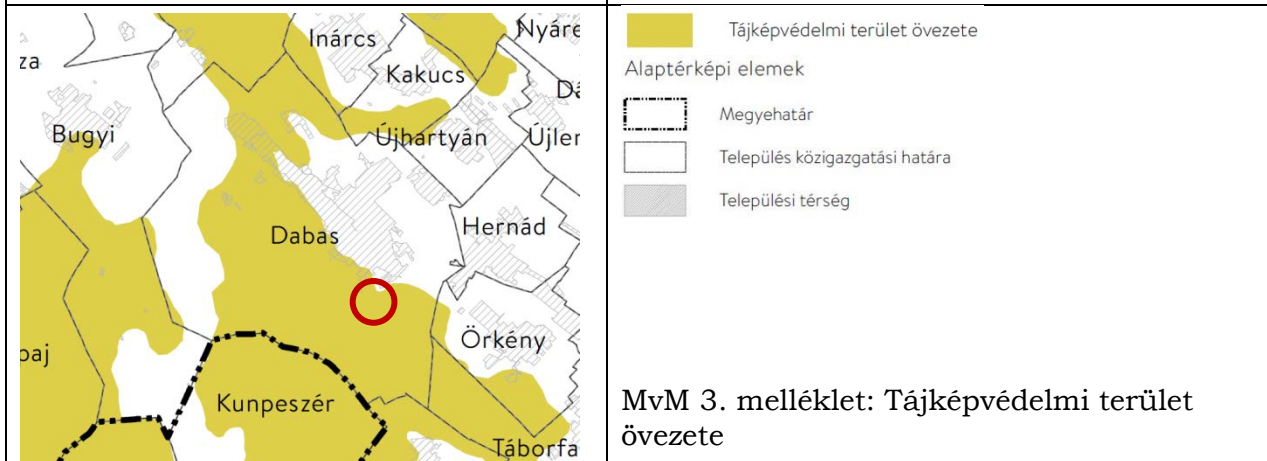
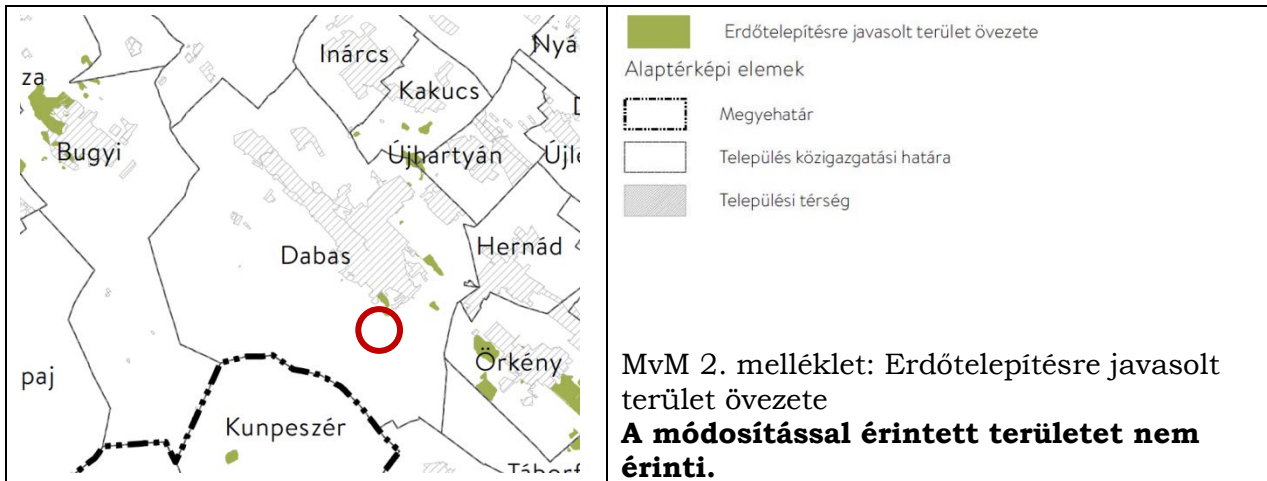
Megyehatár

Település közigazgatási határa

Települési térség

MvM 1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A módosítással érintett területet nem érinti.



A módosítással érintett terület a tájképvédelmi terület övezetén fekszik. A fejlesztés a tájképvédelmi szempontokat figyelembe véve kerül megvalósításra, a településrendezési eszközökben meghatározásra kerül az egyedi területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályai.

„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 településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – **meg kell határozni**

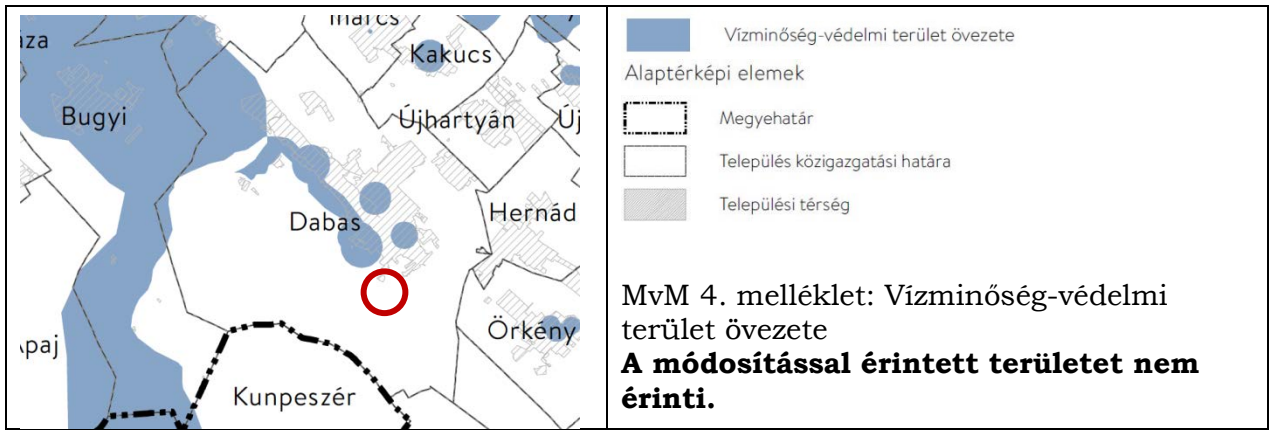
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének **egyedi szabályait**,

b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi

rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

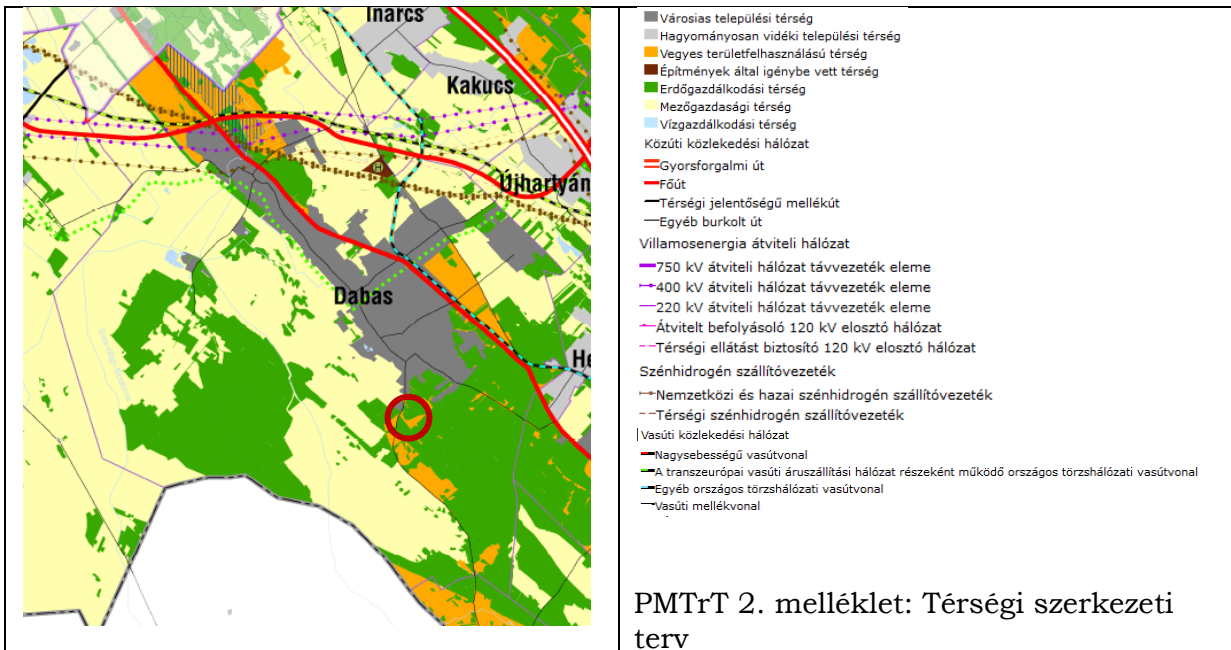
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(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.”



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 OTrT előírásait alapvetően a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT) hivatott értelmezni, pontosítani.



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.

A módosítással érintett terület vegyes területfelhasználású és erdőgazdálkodási térségben fekszik. A műszaki infrastruktúra hálózatok közlekedési és közmű elemeinek vonatkozásában a módosítással érintett területet közvetlenül egyetlen elem sem érinti.



A módosítással érintett területen vegyes területfelhasználású térségben 18.955,0721 m² különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület és 13.121,7604 m² védelmi erdőterület kerül kijelölésre.

A módosítással érintett területen erdőgazdálkodási térségben 4846,9129 m² különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület és 932,9984 m² védelmi erdőterület kerül kijelölésre.

A Kmü és Ev területfelhasználások tervezett kijelölése a területrendezési jogszabályokkal nem ellentétesek, a területi mérleg igazolását lásd lentebb.

Az OTrT 91.§ (1) b) alpontja szerint a vegyes területfelhasználású térség esetében az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 2019. március 14-én hatályos előírásait kell figyelembe venni, mely alapján:

24

„6.§ (2) **A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:**

a) 19 az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;

c) **a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;**

d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;

e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;

f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

(3) Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük.”

Az OTrT 11.§ 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 meghatározni, mely alapján:

OTrT „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.”

„3. § (1) **A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.**

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.”

Az újonnan kijelölt védelmi erdőterület a fejlesztő által biztosított területen kerül megvalósításra.

Az alábbi táblázat a térségi területfelhasználás igazolását mutatja be:

Térségi területfelhasználási kategóriák	Terület (ha)	Korlátozás	Felhasználható	A korábbi módosítások során felhasznált	Jelen módosítás során felhasznált	Maradvány
Települési térség	2416,33	-	-	-	-	-
Vegyes területfelhasználású térség	1248,59	85% 1061,30ha	15% 187,29ha	0,16% 2ha	1,01% 1,9ha	14,69% 183,39ha
Építmények által igénybevett térség	30,12	-	-	-	-	-
Erdőgazdálkodási térség	5256,96	85% 4468,42ha	15% 788,54ha	0,003% 0,2ha	0,009% 0,48 ha	14,98% 787,86ha
Mezőgazdasági térség	7627,16	85% 6483,09ha	15% 1144,07ha	0,11% 8,33ha	-	14,89% 1135,74ha
Vízgazdálkodási térség	23,6	85% 20,06ha	15% 3,54ha	n.a.	-	-
Dabas város teljes közigazgatási területe	16602,76					

A PMTrT által meghatározott térségi övezeteket nem kell figyelembe venni a Trtv. hatályba lépése óta, ugyanis az országos és a megyei terv összhangba hozataláig a Trtv. részeként az OTTrT és a MvM rendelet által megállapított országos övezeteket szükséges figyelembe venni a Trtv. és az MvM rendelet alkalmazási szabályaival:

91. § (1) A megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál

a) az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15. § (3) bekezdés, a 17. § és a 4/1-4/11. melléklet

előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni,

b) a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni azzal, hogy a vegyes területfelhasználású térség és az építmények által igénybe vett térség esetében az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 2019. március 14-én hatályos előírásait kell figyelembe venni,

c) **azokat az országos övezeteket, amelyeket a megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban e törvény vagy a 88. § (2) bekezdés a) pontja szerinti miniszteri rendelet nem állapít meg, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már nem kell alkalmazni,**

d) **azokra az országos övezetekre, amelyeket a megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat e törvény vagy a 88. § (2) bekezdés a) pontja szerinti miniszteri rendelet módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már e törvény és a miniszteri rendelet övezeti előírásait kell alkalmazni,**

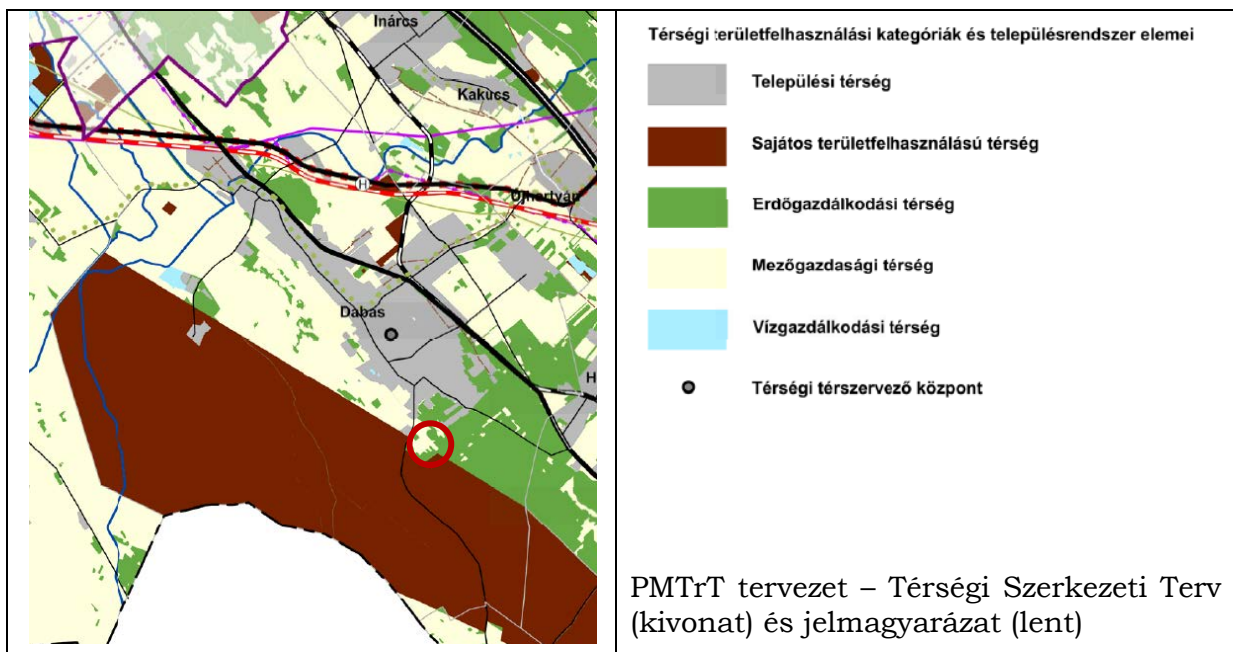
e) **azokat a megyei övezeteket, amelyeket a megyei területrendezési terv megállapít, azonban e törvény nem állapít meg, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már nem kell alkalmazni,**

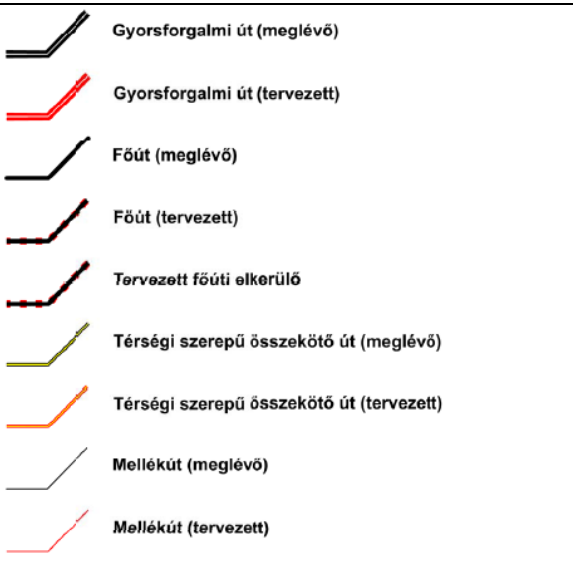
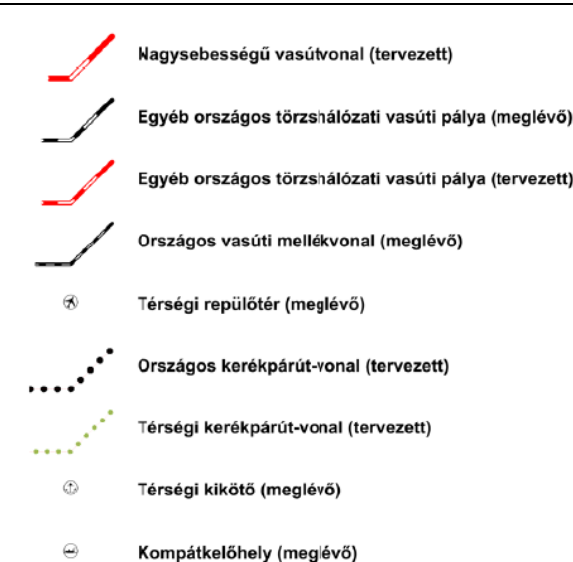
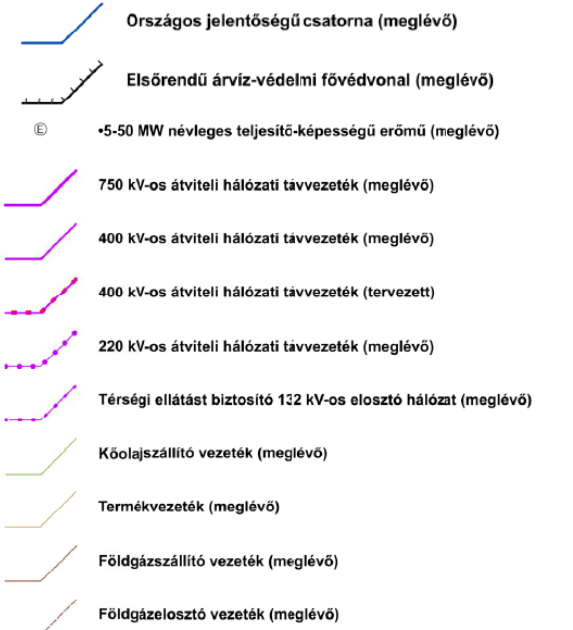
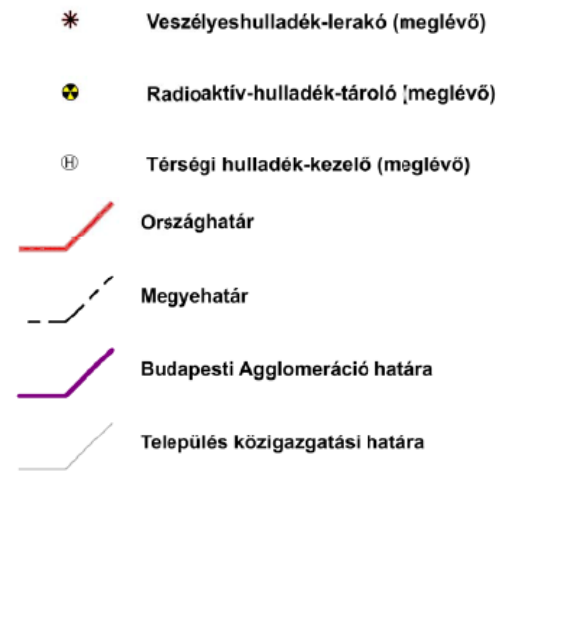
f) **azokra a megyei övezetekre, amelyeket a megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat e törvény módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már e törvény övezeti előírásait kell alkalmazni,**

g) azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket e törvény vagy a 88. § (2) bekezdés a) vagy b) pontja szerinti miniszteri rendelet vezet be (országos övezetként állapít meg, vagy megyei területrendezési tervben való megállapításáról rendelkezik), azonban a megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra vagy megállapításra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál a 22. §-ban és a 23. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell lehatárolni, és rájuk e törvény, illetve a 88. § (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait kell alkalmazni.

2) A megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési eszközöket 2021. december 31-ig felülvizsgálni és szükség esetén módosítani kell.”

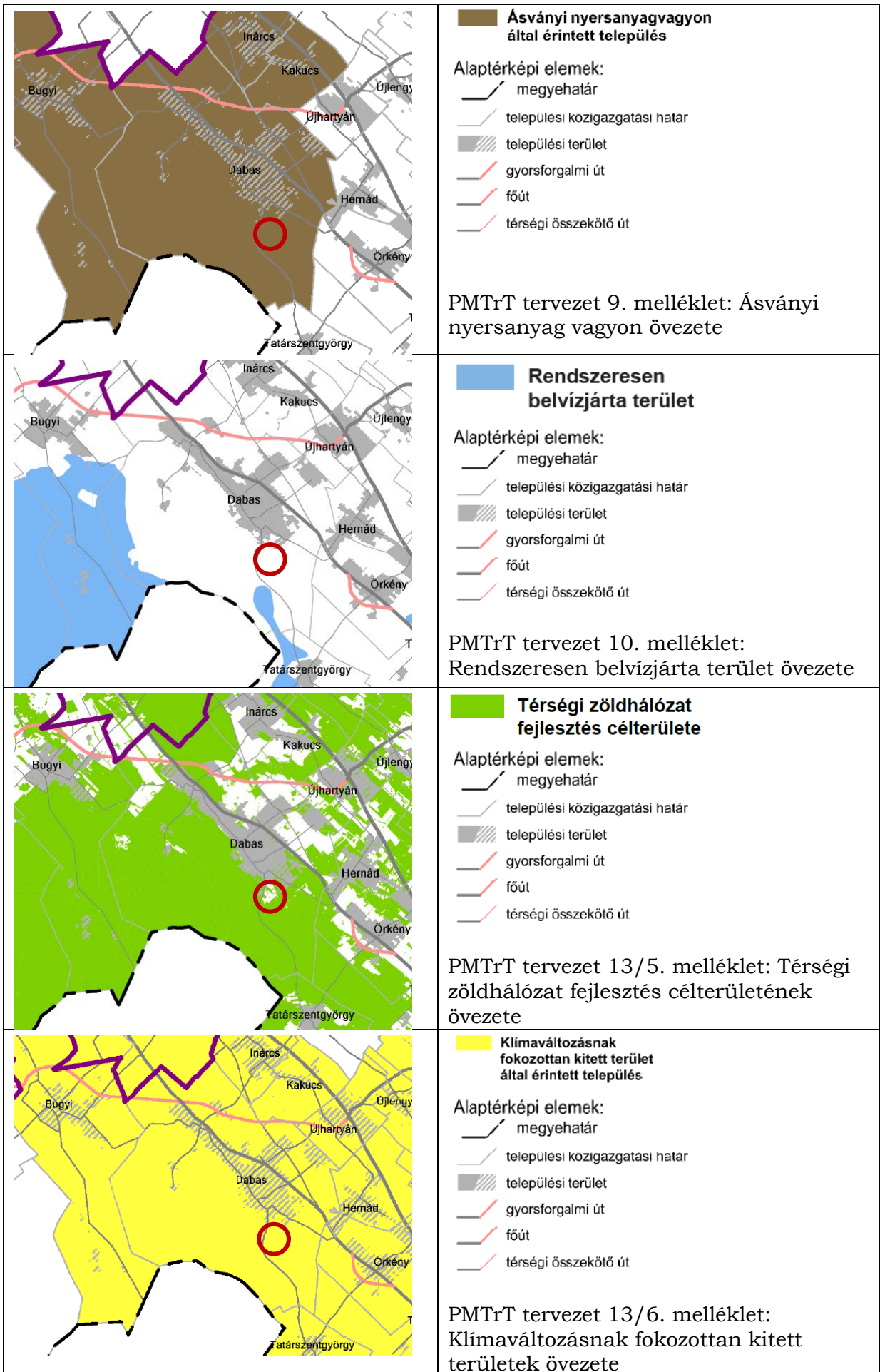
A PMTrT Trtv-vel való összhangba hozatala folyamatban van, az új terv véleményezési anyaga elkészült, melynek tervlapjai (térségi szerkezeti terv és övezetek) az alábbiakban tájékoztatásként megjelenítésre kerülnek.



 <p>Gyorsforgalmi út (meglévő)</p> <p>Gyorsforgalmi út (tervezett)</p> <p>Főút (meglévő)</p> <p>Főút (tervezett)</p> <p>Tervezett főúti elkerülő</p> <p>Térségi szerepű összekötő út (meglévő)</p> <p>Térségi szerepű összekötő út (tervezett)</p> <p>Mellékút (meglévő)</p> <p>Mellékút (tervezett)</p>	 <p>Nagysebességű vasútvonal (tervezett)</p> <p>Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)</p> <p>Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)</p> <p>Országos vasúti mellékvonal (meglévő)</p> <p>Térségi repülőtér (meglévő)</p> <p>Országos kerékpárút-vonal (tervezett)</p> <p>Térségi kerékpárút-vonal (tervezett)</p> <p>Térségi kikötő (meglévő)</p> <p>Kompátkelőhely (meglévő)</p>
 <p>Országos jelentőségű csatorna (meglévő)</p> <p>Elsőrendű árvíz-védelmi fővédvonal (meglévő)</p> <p>•5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)</p> <p>750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)</p> <p>400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)</p> <p>400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)</p> <p>220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)</p> <p>Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)</p> <p>Kőolajszállító vezeték (meglévő)</p> <p>Termékvezeték (meglévő)</p> <p>Földgázzállító vezeték (meglévő)</p> <p>Földgázelosztó vezeték (meglévő)</p>	 <p>Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)</p> <p>Radioaktív-hulladék-tároló (meglévő)</p> <p>Térségi hulladék-kezelő (meglévő)</p> <p>Országghatár</p> <p>Megyehatár</p> <p>Budapesti Agglomeráció határa</p> <p>Település közigazgatási határa</p>

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

- 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.



5. A tervezett (Kmű jelű) különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi 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 véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

...”

Az idézett területrendezési követelmények alapján a szóban forgó 23.745 m² telekterületű 0315/29 hrsz-ú telek beépítésre szánt területté történő kijelöléséhez, a telek területének 5%-ának megfelelő kiterjedésű területen, vagyis 1187,25 m²-en zöldterületet vagy védőerdőt kell kijelölni.

A tervezett fejlesztés tulajdonosi elképzelés, zöldterület kijelölésére az önkormányzat nem határozott meg alkalmas területet, továbbá a terület elhelyezkedése és rendeltetése okán a zöldterület kijelölése nem támogatható, így a hivatkozott területrendezési követelményeknek való megfelelést védőerdő kijelöléssel javasolt meghatározni.

HRSZ.	művelési ág	telek területe (ha)	beépített / beépítetlen	hatályos területfelhasználás	tervezett területfelhasználás
0315/29	Sz 7	23.745	beépített	általános mezőgazdasági terület	különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület
0315/23	Sz 6	8000	beépítetlen	általános mezőgazdasági terület	véderdő
0315/22	R5	6897	beépítetlen	általános mezőgazdasági terület	véderdő
	Sz 6	3004	beépítetlen	általános mezőgazdasági terület	általános mezőgazdasági terület

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 igénybevételével 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.

30

A BIA érték számítása (területfelhasználás alapú):

HRSZ.	telek területe m ² (ha)	hatályos területfelhasználás	érvényes BIA érték	tervezett területfelhasználás	terveett BIA érték
0315/29	23.745 2,3745	Má - általános mezőgazdasági terület	$3,7 \times 2,3745 = 8,78565$	Kmü - különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület	$0,7 \times 2,3745 = 1,66215$
0315/23	8000 0,8	Má - általános mezőgazdasági terület	$3,7 \times 0,8000 = 2,96$	Ev - véderdő	$9 \times 0,8000 = 7,2000$
0315/22 szántó alrészlete	3004 0,3004	Má - általános mezőgazdasági terület	$3,7 \times 0,3004 = 1,11148$	Má - általános mezőgazdasági terület	$3,7 \times 0,3004 = 1,11148$
0315/22 rét alrészlete	6897 0,6897	Má - általános mezőgazdasági terület	$3,7 \times 6897 = 2,55189$	Ev - véderdő	$9 \times 0,6897 = 6,2073$

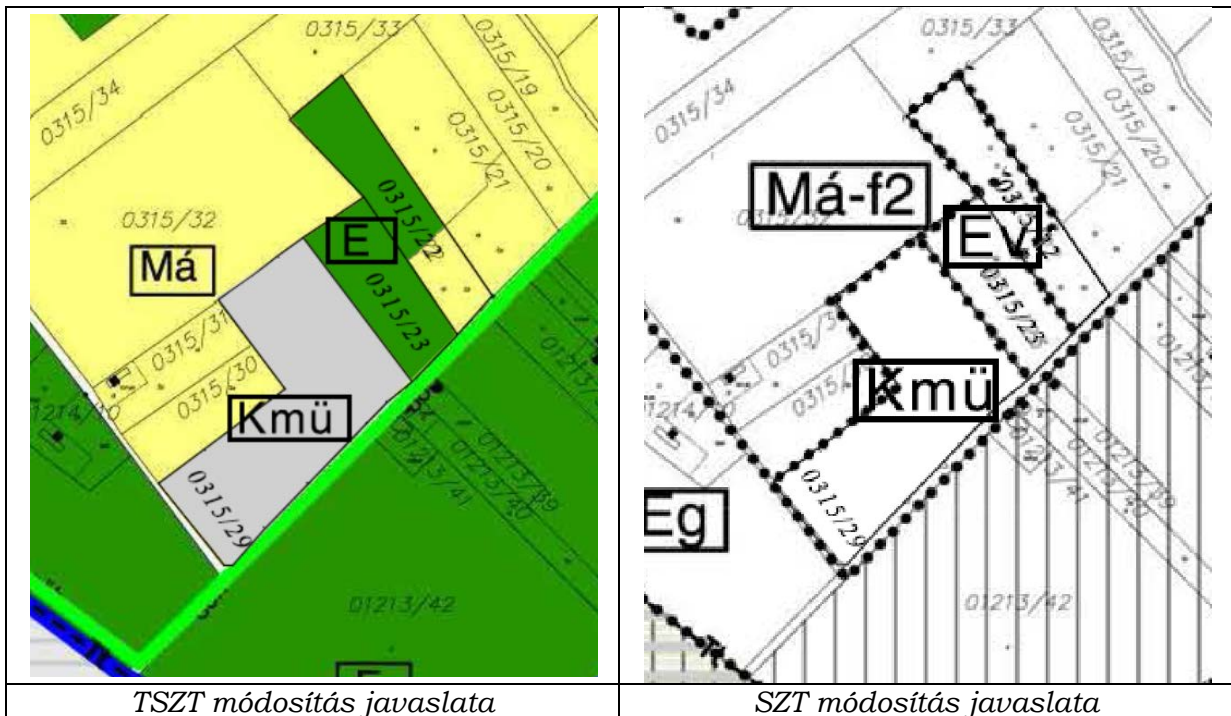
HATÁLYOS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK	15,40902
TERVEZETT BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK	16,18093
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS	+ 0,77191

6. Településrendezési javaslat

MEZŐGAZDASÁGI ÁLLATTARTÓ TELEP (ÜZEMI TERÜLET) LÉTESÍTÉSE

TSZT módosítás: a TSZT Kmü jelű területfelhasználás kijelölése indokolt a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében, illetve az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan Ev területfelhasználás (Má > Kmü és Ev)

HÉSZ módosítás: A telephelyre a HÉSZ-ben új építési övezet kerül meghatározásra Kmü jelű építési övezet bevezetésével. (Má-f2 > Kmü)



7. A településrendezés környezeti hatása

A TELEPÜLÉSRENDEZÉS KÖRNYEZETI HATÁSA

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

A tervezett létesítmény a meglévő mezőgazdasági területfelhasználáson belül is megvalósítható lenne, a Kmű területfelhasználás kizárólag a tervezett beépítettségi mérték okán indokolt, mivel birtokközpont megvalósítására nincs lehetőség. A tervezett rendeltetés maradéktalanul összeegyeztethető a terület fennálló területfelhasználásával, így a településrendezési eszköz módosítása a meglévő területfelhasználásban megvalósítható rendeltetéseken kívül új rendeltetést létrehozó területfelhasználást nem eszközöl sem a tervezéssel, sem módosítással érintett területen belül. A módosítás Továbbá:

1. A természeti erőforrás felhasználásának mértéke a településrendezési tervmódosítások tekintetében nem változik, a módosítás – területfelhasználási egység kialakítására lehetőséget biztosító – vegyes települési térségben található.
2. A jelenlegi tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségének a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vonatkozóan nem korlátozza.
3. A hatályos tervekhez képest a fenntartható fejlődést a módosítások nem akadályozzák, a szabályozásai előírások továbbra is támogatják azt.
4. A hatályos jogszabályok és a HÉSZ előírásainak betartásával, tudatos magatartás feltételezésével a módosítások új környezeti problémákat nem generálnak.
5. A településrendezési tervmódosítási szándékok nem akadályozzák, és nem korlátozzák a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtását.
6. A várható környezeti hatások időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága tekintetében a településrendezési 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.
7. A várható környezeti hatások nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve) nem érintenek értékes területet.
8. A településrendezési eszköz módosításával érintett területen a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevételről, kibocsátásról, illetve szennyezettségről a településnek, tervezőknek nincs tudomása.

- 9.A várható környezeti hatások a településrendezési tervezés és egyeztetés keretében is kellő mértékben előre jelezhetők és kezelhetők.
10. A terv által megvalósuló elképzelések nem idéznek elő az emberi egészségre környezetre kockázatot jelentő hatásokat.
11. A tervezett szabályozás megfelel Trtv.-nek, valamint Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2012. (V.10.) 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) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték növekménye + **0,77191**;
 - b) a Pest Megyei Területrendezési Terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevétel az alábbiak szerint történik:

Térségi területfelhasználási kategóriák	Terület (ha)	Korlátozás	Felhasználható	Jelen módosítás során felhasznált	Maradvány
Települési térség	2416,33	-	-	-	-
Vegyes területfelhasználású térség	1248,59	85% 1061,30ha	15% 187,29ha	1,01% 1,9ha	14,69% 183,39ha
Építmények által igénybevett térség	30,12	-	-	-	-
Erdőgazdálkodási térség	5256,96	85% 4468,42ha	15% 788,54ha	0,009% 0,48 ha	14,98% 787,86ha
Mezőgazdasági térség	7627,16	85% 6483,09ha	15% 1144,07ha	-	14,89% 1135,74ha
Vízgazdálkodási térség	23,6	85% 20,06ha	15% 3,54ha	-	-
Dabas város teljes közigazgatási területe	16602,76				

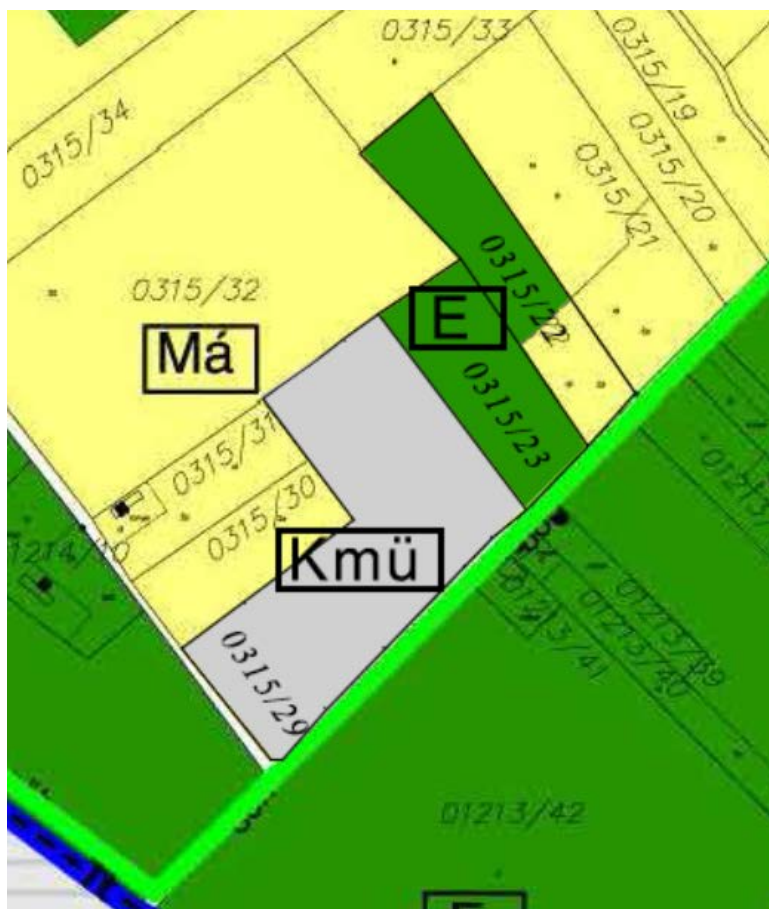
3. E határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

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 továbbiakban: Rendelet) a következők szerint módosítja:

1. §

Jelen rendelet melléklete az 1m. sz. melléklet: SZT-8m jelű Szabályozási Tervlap részlet.

2. §

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

„h) a 18m. sz. melléklet: SZT-8m jelű Szabályozási Tervlap részlet.”

3. §

(1) A Rendelet kiegészül a következő 40/A. § - val:

„40/A. §

Kmü jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezete

- (1) A Kmü jelű, mezőgazdasági üzemi terület építési övezetébe olyan területek tartoznak, ahol a helyi mezőgazdaságfejlesztő beruházások építményei helyezhetők el, vegyes funkciókkal, rendeltetésekkel.
- (3) A Kmü jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetések és a rendeltetéseket kiszolgáló építmények helyezhetők el:
 - a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú rendeltetések, raktárak,
 - b) a növénytermesztést, az állattartást és állattenyésztést kiszolgáló rendeltetések, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények,
 - c) gépjárművek elhelyezését biztosító építmény,

- d) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 e) az a) - d) pontokban meghatározott rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetések.
- (4) A Kmü jelű építési övezet területén telkenként több önálló épület, építmény elhelyezhető.
- (5) A Kmü építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>Építési övezet jele</i>	Kmü
<i>Beépítési mód</i>	szabadonálló
<i>A telek megengedett legkisebb kialakítható területe</i>	10 000
<i>A megengedett legnagyobb beépítési mérték (%)</i>	40
<i>A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték</i>	60
<i>A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték</i>	40
<i>Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága</i>	12,5

- (6) Az övezetben kialakított építési telken - az ütemezett termőföld-felhasználás érdekében - a szántó művelési ágban lévő földrészlet művelési ágának megváltoztatása - a végleges más célú hasznosítás - ütemezetten is megvalósítható, az építési telken belül az építéssel érintett területek ütemezett művelés alóli kivonásával. Az övezetben tanya telek is kialakítható.
- (7) Az övezetben
 a) az előkert mértéke: 5,0 méter;
 b) az oldalkert mértéke: a legkisebb telepítési távolság az OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint;
 c) a hátsókert mértéke: a legkisebb telepítési távolság az OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint.
- (8) Az épületek legmagasabb pontja nem lehet nagyobb a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél. A megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke a rendeltetések kiszolgáló technológiai építmények megvalósítása esetén túlléphető, ebben az esetben az építmény legmagasabb pontja maximum 20,0 méter lehet.
- (9) Az övezetben a közművesítettség hiányos. Az övezetben fűtő kút és közműpótló berendezés (zárt rendszerű szennyvíztározó) telepíthető. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető, a magasabb szintű jogszabályi előírások figyelembevételével.
- (10) Az övezetben kerítés telekhatáron és telken belül bárhol elhelyezhető. Kerítés építése a közterületi telekhatáron nem kötelező. Amennyiben az övezetben lévő építési telek 8 méternél keskenyebb közlekedési célú közterülethez kapcsolódik a csatlakozó közterületi telekhatárra kerítés nem telepíthető, ebben az esetben a 3. § (26) bekezdését kell alkalmazni.
- (11) Az övezetben magánút csak a kialakult közlekedési célú közterület szélesítése érdekében alakítható ki. A magánút, és a közműellátást szolgáló műtárgyak elhelyezésére szolgáló telkek telekmérete lehet kisebb, mint az övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telekterület mérete.
- (12) Amennyiben egy, az övezetbe tartozó telek vagy telekrész több övezetbe került meghatározásra, az övezetbe meghatározott paraméter a telek övezetbe eső térmértékére kell, hogy érvényesüljön.”

4. §

A Rendelet

- a) 3. § (26) bekezdésében a „mélysége nem” szöveg helyébe a „mélysége – kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – nem” szöveg;
 b) 31. § (1) bekezdésében a „(KI)” szöveg helyébe a „(KI)”, Mezőgazdasági üzemi (Kmü)” szöveg;
 c) 31. § (3) bekezdésében a „területek” szöveg helyébe a „területek, - kivéve a Kmü területét, -”.

5. §

Záró rendelkezések

- (1) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Dabas, 2020. április

Polgármester

Jegyző

A rendelet kihirdetve

Jegyző

Záradék:

Egységes szerkezetbe foglalva

Jegyző

A .../2020. (... ..) kt. rendelet 1m. melléklete: SZT-8m

