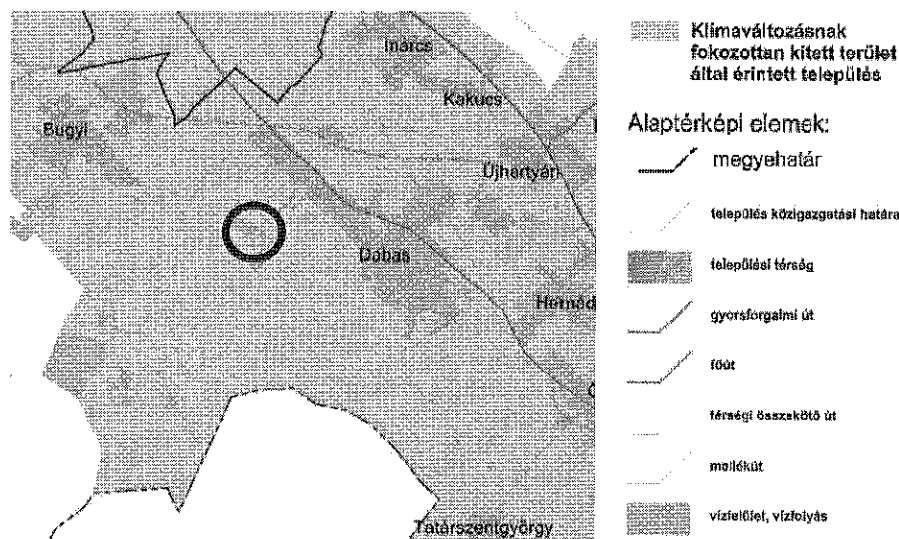


PMTrT: Ásványi nyersanyagvagyon övezete



PMTrT: Egyedileg meghatározott megyei övezet - klímaváltozásnak fokozottan kitétt területek övezete

A módosítással érintett területeket a PMTrT ásványi nyersanyagvagyon által érintett település és a klímaváltozásnak fokozottan kitétt terület által érintett település elnevezésű övezetek érintik. Az övezetekre vonatkozó előírásokat a miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletet és a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete tartalmazza:

MvM

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A hatályos településrendezési eszközök Dabas területén Kb jelű különleges beépítésre szánt bánya terület területfelhasználásban határozza meg bányatelkeket. A rendezéssel érintett területen megvalósítandó területfelhasználás váltások nem ellentétesek az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó előírásokkal.



Dabas I. - homok, kavics (2018)	
OBJECTID	263
MBFSZ_KOD	609000
Bánya neve	Dabas I. - homok, kavics
Nyersanyag	homok kavics
Státusz	működő
Fejtési mód	külfejtés
KORM_HIV	Pest Megyei KH Bányaf.Főoszt.

Teir térinformatika – Működő- és felhagyott bányák Magyarországon

PMTTrT

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 vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,
 - a település zöldfelületeinek bővítésére,
 - 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 klímakiegyenlítősi,
 - a mechanikai védelmi, és
 - 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.

46

A gazdasági fejlesztés a fenntarthatósági elvek mentén kerül megvalósításra. Dabas új településrendezési eszközeinek készítése folyamatban van, melynek során a település teljes területére vonatkozóan elkészül az összhangigazolás, melynek során a HÉSZ-ben a teljes településre vonatkozóan kerülnek rögzítésre azok az előírások, melyek segítenek a klímaváltozás által okozott problémák enyhítésében, felszámolásában.

A jelen módosítás során az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidőben a magasabb szintű jogszabályokban előírt erdőterület együttes kijelölésével, és a telken zöldfelület telepítésének előírásával a vizek helyben tartása javul. A település zöldfelületének bővítése megtörténik, a lombkoronaarány és az árnyékolt felületek nagysága növekszik, a klímaváltozás hatásainak mérséklését biztosító környezetvédelmi előírások teljesülnek. Összességében a védelmi erdőterület és a telken belül kiépítendő teljes értékű növényállomány biztosítja a fenti területrendezési követelményekkel való összhangot.

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

6. A településszerkezeti terv módosítása

Határozat-tervezet

Dabas Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2021 (.....) 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:

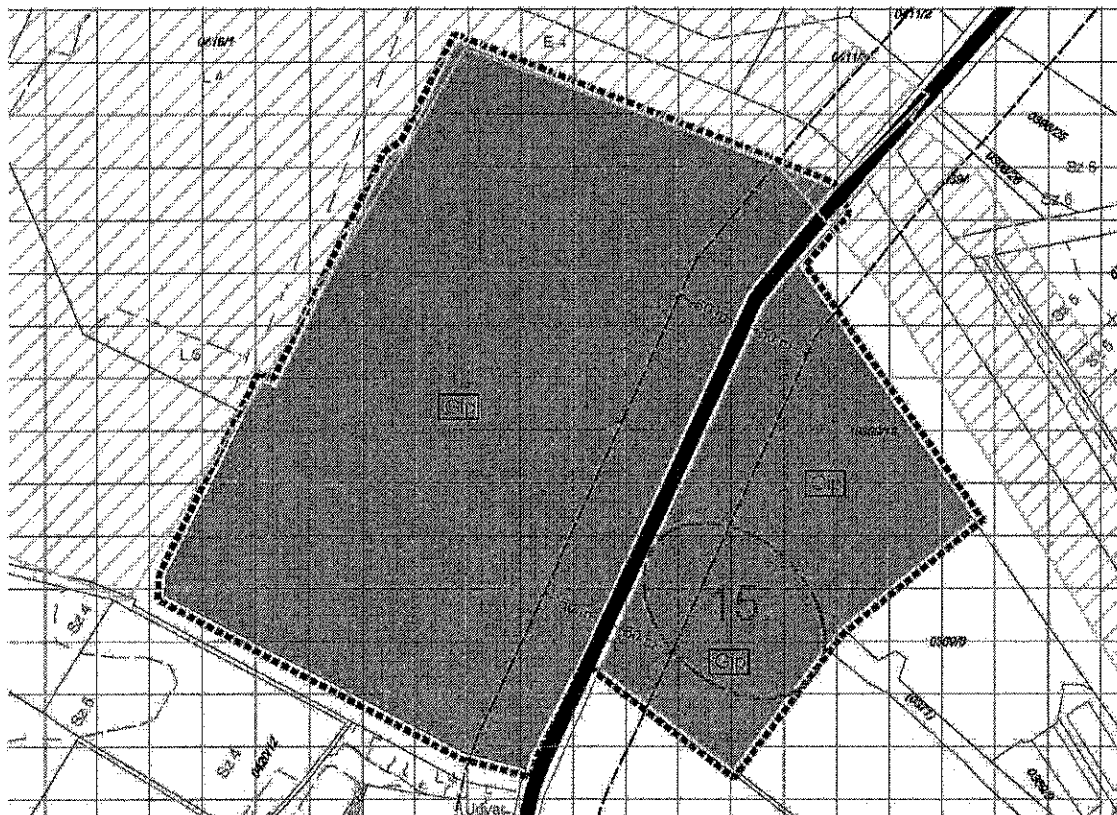
1. Dabas közigazgatási területére vonatkozóan elfogadja és jóváhagyja:
 - a) jelen határozat 1. sz. mellékletét: Dabas Településszerkezeti Tervének módosító tervlapjai,
 - b) jelen határozat 2. sz. mellékletét: Wellis telephely és kapcsolódó területeinek a fejlesztése kapcsán a módosítással érintett területre vonatkozó összhang igazolás,
 - c) jelen határozat 3. sz. mellékletét: Wellis telephely és kapcsolódó területeinek a fejlesztése kapcsán a módosítással érintett területre vonatkozó biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása.
2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti TSZT módosítással
 - a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték változik, új beépítésre szánt terület kijelölése történik;
 - b) a Pest Megyei Területrendezési Terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevétel történik.
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




JELMAGYARÁZAT


A módosításhoz kapcsolódó jelmagyarázat, amely a hatályos TSZT jelmagyarázatával együtt alkalmazandó:

 módosítás területi hatálya

 környezetlmi csőő védelmi erőtérület



TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

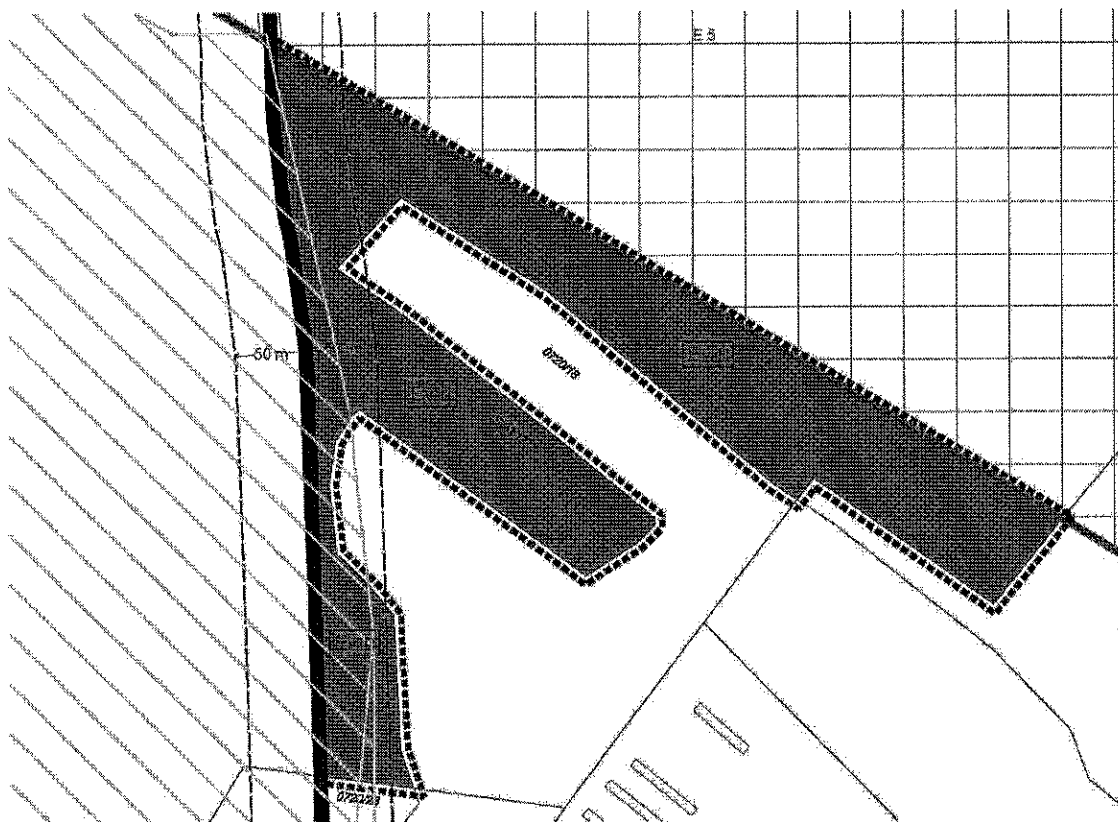
 NATURA 2000 terület

 országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó

 országos ökológiai hálózat - pufferterület


A .../2021. (...) SZ. HATÁROZAT 1. SZ. MELLÉKLETE TSZT-10M


Megrendelő: DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		Lépték: M 1:4000	
			
Tervező: APERTE STUDIO		Évk: 2021.	
Munka megnevezése: Dabas Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása egy részterületen Wellis telephely és kapcsolódó területeinek fejlesztése			
Rajz megnevezése: MÓDOSÍTÓ SZERKEZETI TERVLAP TSZT-10M			
Feladós tervező: Horváth Boróka Tervezői vezető		Tervező munkatárs: Mészáros Dóra Tervezői munkatárs	
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!			




JELMAGYARÁZAT

A módosításhoz kapcsolódó jelmagyarázat, amely a hatályos TSZT jelmagyarázatával együtt alkalmazandó:

 módosítás területi hatálya

 honvédelmi célú védelmi erdőterület



TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

 NATURA 2000 terület

 országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó

 országos ökológiai hálózat - pufferterület

A .../2021. (... ..) SZ. HATÁROZAT 1. SZ. MELLÉKLETE TSZT-11M

Megrendelő: DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 		Lépték: M 1:4000  ESZAK	
Tervező: APERTE STÚDIÓ		Képe: 2021.	
Munka megnevezése: Dabas Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása egy részterületen Wellis telephely és kapcsolódó területének fejlesztése			
Rajz megnevezése: MÓDOSÍTÓ SZERKEZETI TERVLAP TSZT-11M			
Tervező vezetője: Kovács Orsolya TIT 10-0221		Tervező munkatársai: Mészáros Dóra tervezőasszisztens	

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

A .../2021. (... ..) sz. határozat 2sz. melléklete

Wellis telephely és kapcsolódó területeinek a fejlesztése kapcsán a módosítással érintett területre vonatkozó összhang igazolás

Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása

Dabas Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán figyelembe kell venni a magasabb szintű jogszabályokat, így vizsgálni szükséges az országos és a megyei területrendezési terveket, hogy a tervezett fejlesztés, beruházás megvalósíthatósága érdekében eszközölt rendezési tervi módosítás ezen hatályban lévő magasabb szintű jogszabályokkal ne legyen ellentétes.

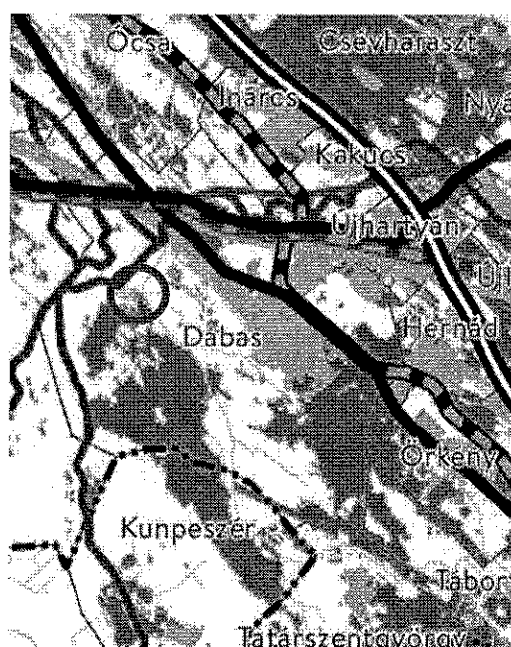
A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

1. Az országos és megyei szerkezeti terv megállapítása

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 2019. január 2-án lépett hatályba. A Trtv. második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT), melyet Dabas vonatkozásában figyelembe kell venni.





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

A rendezéssel érintett terület települési és erdőgazdálkodási térségben helyezkedik el, mely térségi területi kijelölést a megyei területrendezési terv pontosít tovább. Így a Trtv. 11.§-a szerint a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a megyei területfelhasználási kategóriákat kell figyelembe venni a térségi övezeti szabályok együttes figyelembe vételével. Az OTrT szerkezeti elemei nem érintik a rendezési területet.










Aplattérképi elemek.



Országos területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

-  Gyorsforgalmi út (meglévő)
-  Gyorsforgalmi út (tervezett)
-  Főút (meglévő)
-  Főút (tervezett)
-  Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

-  Kőolajszállító vezeték (meglévő)
-  Termékvezeték (meglévő)

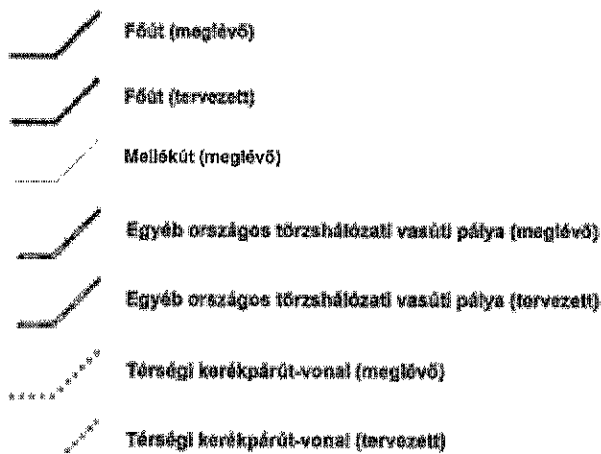


Trtv. 2. melléklete: OTTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

A rendezéssel érintett terület települési, mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségben helyezkedik el. Az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán érintett terület sajátos területfelhasználású térségben helyezkedik el. A rendezéssel érintett területen térségi szintű mellékút halad át, a Mánteleki út.



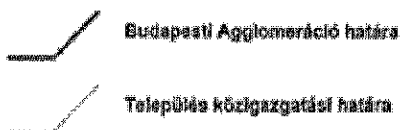
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények



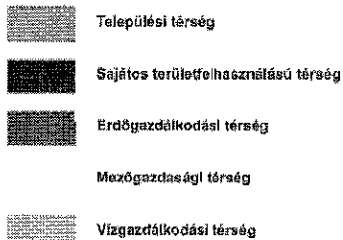
Vízi létesítmények



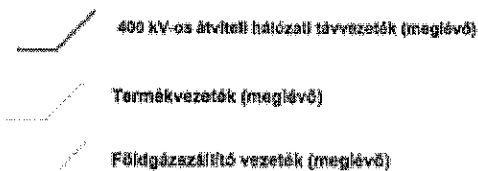
Alaptérképi elemek



Térségi területfelhasználási kategóriák és településrendszer elemei



Energetikai hálózatok és egyedi építmények



Hulladékgazdálkodási létesítmények



PMTrT. 2. melléklete: Pest Megye Szerkezeti Terv kivonata

A településrendezési eszközök készítésénél a megyei területfelhasználási kategóriákon belül a Trtv. 11.§ 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;

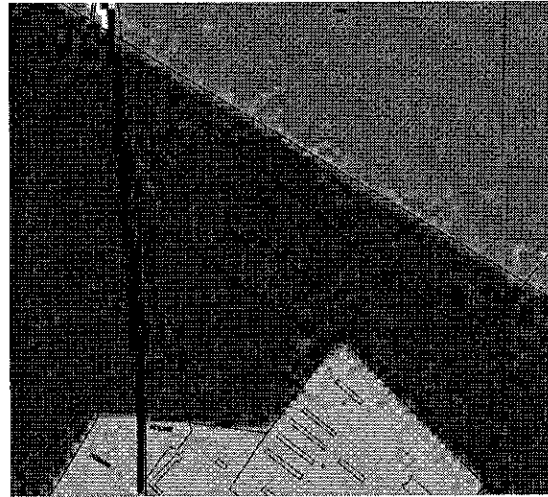
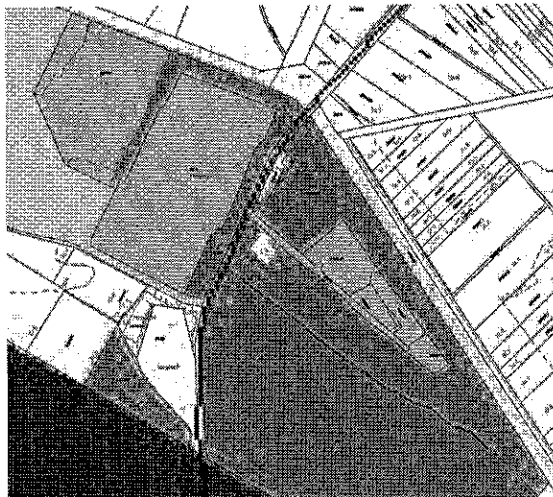
b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, 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.”

A település teljes területére vonatkozó településrendezési eszközöket 2021. december 31-ig szükséges felülvizsgálni a törvény 91.§ (2) bekezdése alapján. Dabas Város új településrendezési eszközeinek készítése jelenleg folyamatban van, jelen módosítás tekintetében csupán a rendezéssel érintett területre vonatkozóan van lehetőség az összhang biztosítására.



Térségi területfelhasználási kategóriák és településrendszer elemei

-  Települési térség
-  Sajátos területfelhasználású térség
-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség

PMT rT szerkezeti terv kivágata az alaptérképpel

A tervezés során 0,7 ha ipari gazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre mezőgazdasági térségen belül, mely települési területfelhasználási kijelölés megfelel a fent idézett előírásnak, ugyanis a mezőgazdasági térség 75%-át elsődlegesen mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, másodlagosan pedig bármilyen települési területfelhasználási egység kijelölhető. A mezőgazdasági térség fennmaradó 25%-án pedig a nagyvárosias lakóterület és a vegyes terület kivételével bármilyen települési területfelhasználási egység kijelölhető.

A tervezés során 5,28 ha ipari gazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre erdőgazdálkodási térségen belül, mely települési területfelhasználási kijelölés megfelelőségét az erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint lehet lehatárolni (az igazolást lásd lentebb).

A rendezéssel érintett területből 11 ha ipari gazdasági terület területfelhasználás található települési térségben, mely települési területfelhasználási kijelölés megfelel a fenti jogszabálynak.

A tervezés során 7,2 ha véderdő kerül kijelölésre sajátos területfelhasználású térségen belül, mely kijelölés megfelel a fenti jogszabálynak.

A módosítás során mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségben új beépítésre szánt terület kijelölése történik, Gip jelű területfelhasználási egység, valamint ezzel összefüggésben Gipe-w jelű építési övezet kerül meghatározásra.

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

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

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

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

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

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

A fenti előírásoknak az új gazdasági terület kijelölés megfelel, ugyanis:

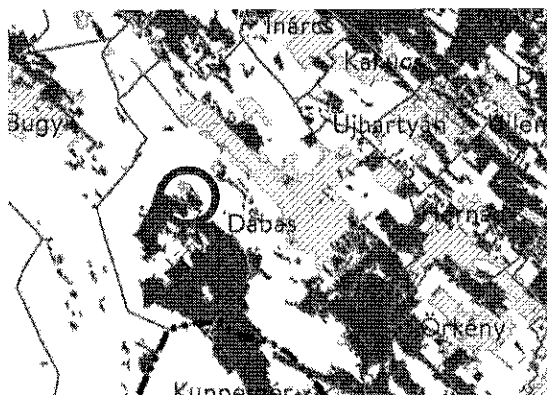
- a terület csatlakozik meglévő települési területhez,
- a terület nem a település közigazgatási határán fekszik, így nem okozza más település beépítésre szánt területeivel való összenövését,
- a beruházás helyhez kötött, a már meglévő telephely bővítése történik,

- a gazdasági terület kijelölés mellett 7,2 ha (gazdasági terület 97 %-ának megfelelő terület) véderdő kerül kijelölésre az Önkormányzat által támogatott 0720/17 hrsz-ú ingatlanon.
- Dabas nem borvidéki település, és nincs a tervezési területen sem szőlőkataszteri, sem gyümölcskataszteri terület. A módosítás nem ellentétes a vonatkozó előírásokkal.

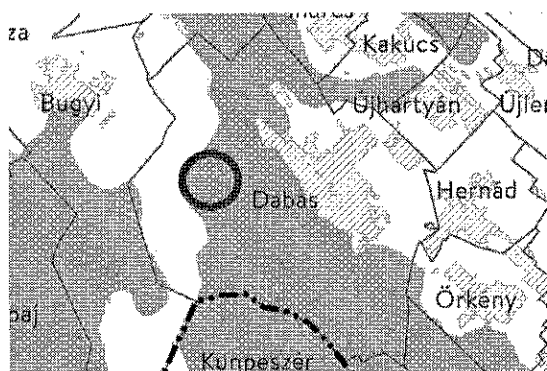
2. Az országos térségi övezetek megállapításai

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) által megállapított országos övezetek közül az alábbiak érintik Dabas közigazgatási területét, azonban a rendezéssel érintett területet nem érintik:

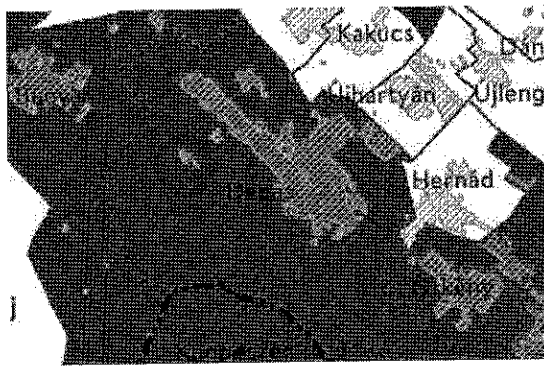
- Ökológiai hálózat magterületének övezete,
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- Vízhinőség-védelmi terület övezete.







Trtv.: Erdők övezete

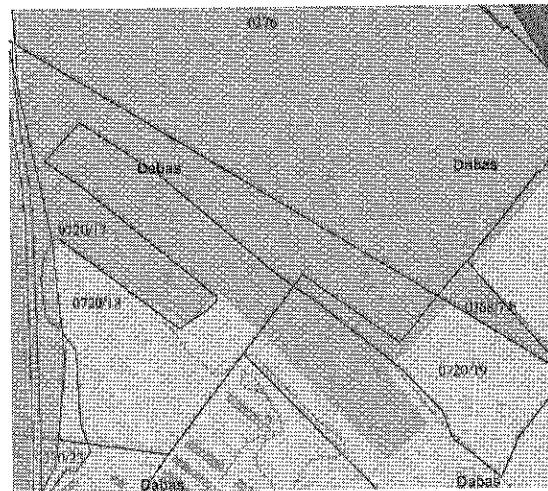
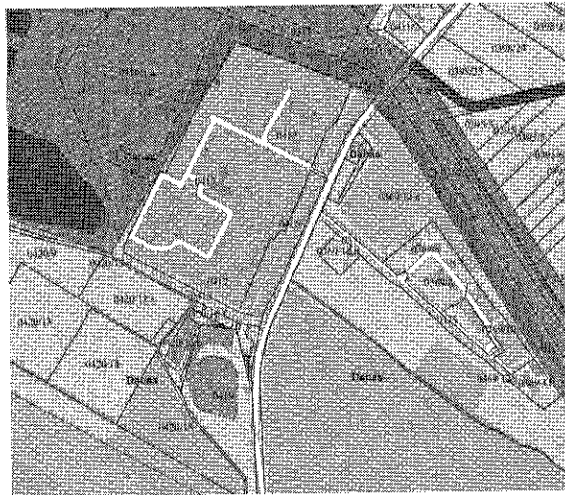


MvM: Tájképvédelmi terület övezete

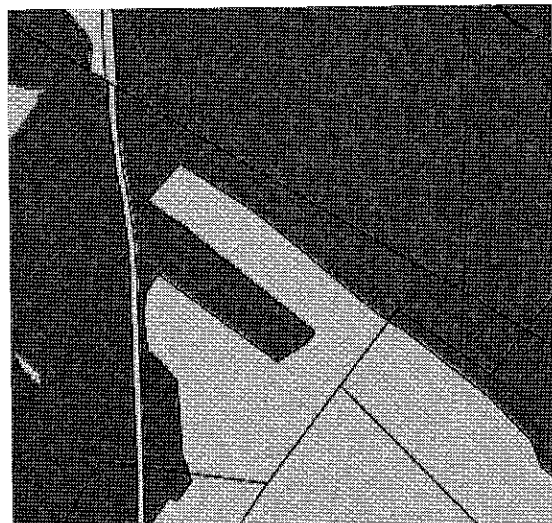
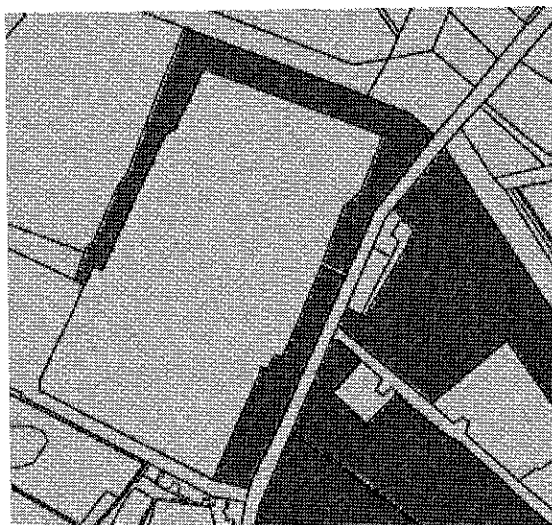


-  Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések
- Alaptérképi elemek
-  Megyehatár
-  Település közigazgatási határa
-  Települési térség

Trtv.: Honvédelmi és katonai célú terület övezete



Ökológiai hálózat övezetei (magterület, ökológiai folyosó, puffer terület) kivágata az alaptérképpel



Trtv erdők övezete kivágata az alaptérképpel

17. Erdők övezete

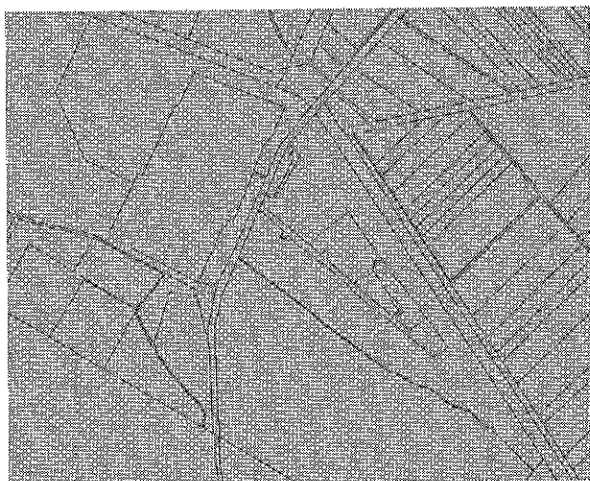
29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról 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 külfejtési művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

A tervezés során 5,28 ha ipari gazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre (erdőgazdálkodási térségben) erdők övezetén belül, valamint 7,2 ha védődő kerül kijelölésre (sajátos területfelhasználású térségen belül) szintén az erdők övezetében. A jelenlegi módosítás során az erdők övezetére vonatkozó előírás aránya a jelen módosítás vonatkozásában és a település vonatkozásában is javul. Így a módosítás nem ellentétes a fenti jogszabállyal.

Dabas új településrendezési eszközeinek készítése folyamatban van, melynek során a település teljes területére vonatkozóan elkészül az összhangigazolás, melynek során az erdők területére vonatkozó 95%-os előírás is igazolásra kerül.

A rendezéssel érintett területen országos adattári erdőállomány területén kerül kijelölésre a gazdasági terület. Az erdőterület pótlása, az új beépítésre szánt területhez csatlakozó 5%-nyi védődő kijelölése (Trtv. 12. § (3) ekezdés), valamint a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében 7,2 ha erdőterület kerül kijelölésre a település sajátos területfelhasználású térség területén belül, ahol erdő települési területfelhasználási egység kijelölhető a Trtv. 11.§ e) bekezdés szerint.



A tervezett fejlesztés közvetlenül beépített területek között valósul meg, ezért a gazdasági beruházás nem veszélyezteti a tájképi egységet, negatív hatása elenyésző. A jelenleg folyamatban lévő új településrendezési eszközök készítése során van lehetőség a Helyi Építési Szabályzatban meghatározni a tájképvédelemmel érintett területek vonatkozásában betartandó részletes előírásokat, melyre jelen módosítás kapcsán csak részben van lehetőség. A településképvédelmi rendelet azonban már tartalmaz a tájkép védelmére vonatkozó részletes előírásokat. Egyéb vonatkozásban megfelel a módosítási szándék az előírásoknak.

MvM tájképvédelmi övezetének kivágata az alaptérképpel

Az MvM rendelet által meghatározott, övezetre vonatkozó általános előírások:

„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.

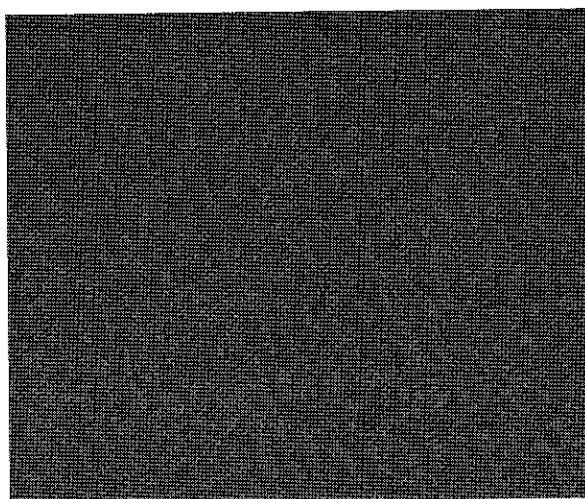
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell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

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

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

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

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



A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a jelenleg folyamatban lévő új településrendezési eszközök készítése során van lehetőség tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az új szerkezeti terv tervezet alapján a gazdasági terület kijelölésével érintett terület nem érinti a különleges honvédelmi területet, sem a honvédelmi célú erdőterületet. Az újonnan kijelölésre kerülő véderdő területe a honvédelmi célú erdőterületen kerül kijelölésre.

Trtv. Honvédelmi és katonai célú terület övezetének kivágata az alaptérképpel

Az Trtv. által meghatározott, övezetre vonatkozó általános előírások:

„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;

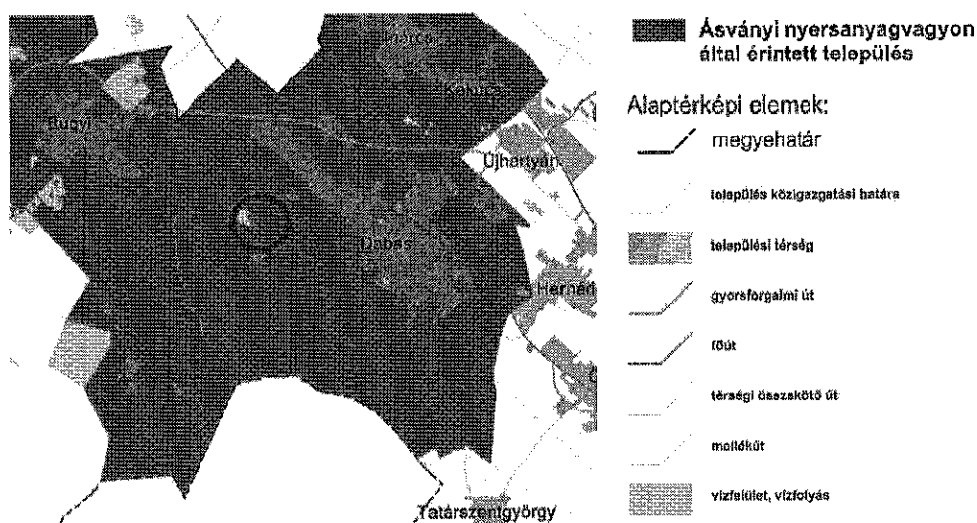
b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

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

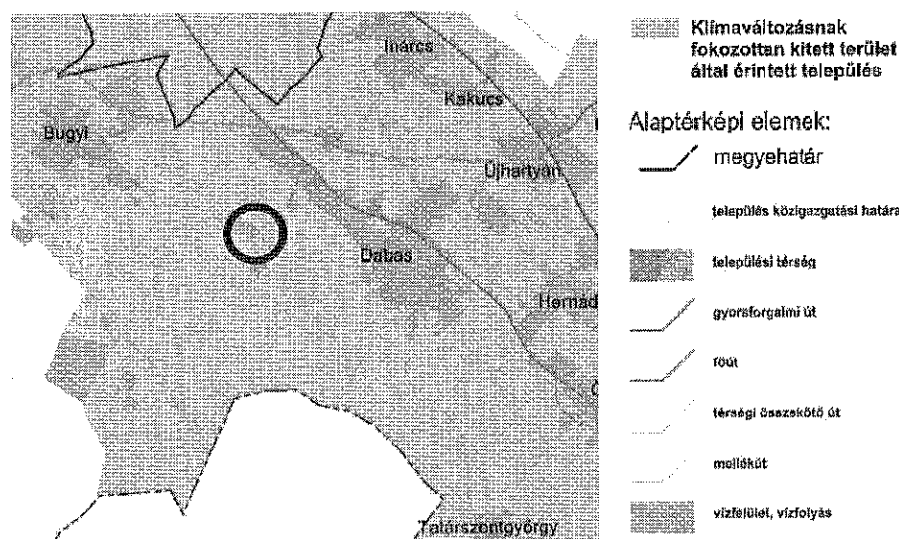
5.3. A megyei térségi övezetek megállapítása

A megyei övezetekre vonatkozó általános előírásokat a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet állapítja meg. Az alábbi övezetek érintik Dabas Város közigazgatását, azonban nem érintik a rendezési területet:

- Rendszeresen belvízjárta terület övezete.



PMTrT: Ásványi nyersanyagvagyon övezete



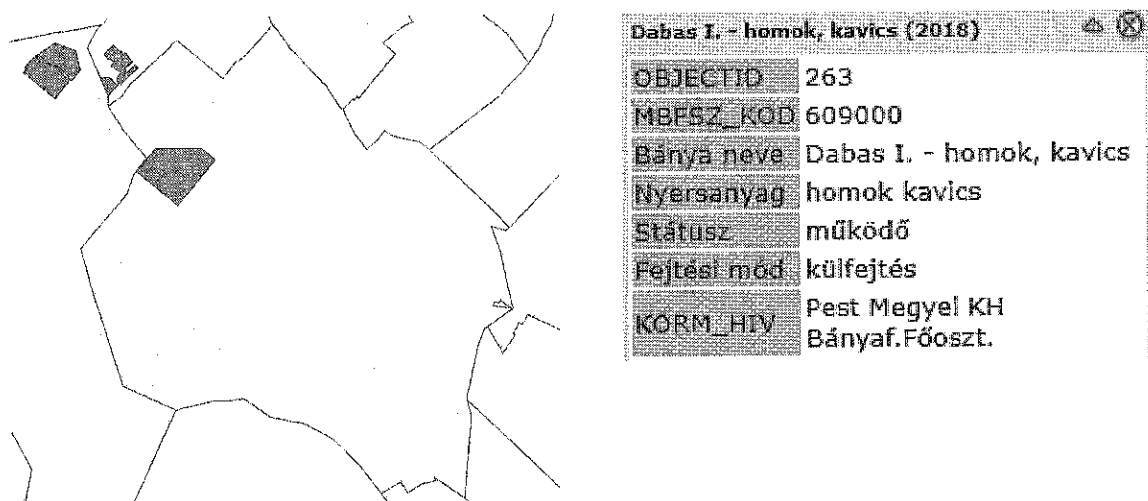
PMTrT: Egyedileg meghatározott megyei övezet - klímaváltozásnak fokozottan kitétt területek övezete

A módosítással érintett területeket a PMTrT ásványi nyersanyagvagyon által érintett település és a klímaváltozásnak fokozottan kitétt terület által érintett település elnevezésű övezetek érintik. Az övezetekre vonatkozó előírásokat a miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletet és a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete tartalmazza:

MvM

- 8.5** (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A hatályos településrendezési eszközök Dabas területén Kb jelű különleges beépítésre szánt bányaterület területfelhasználásban határozza meg bányatelkeket. A rendezéssel érintett területen megvalósítandó területfelhasználás váltások nem ellentétesek az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó előírásokkal.



Teir térinformatika – Működő- és felhagyott bányák Magyarországon

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 vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,
 - a település zöldfelületeinek bővítésére,
 - 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 klímakiegyenlítési,
 - a mechanikai védelmi, és
 - 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 gazdasági fejlesztés a fenntarthatósági elvek mentén kerül megvalósításra. A jelen módosítás során az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidőben a magasabb szintű jogszabályokban előírt erdőterület együttes kijelölésével, és a telken zöldfelület telepítésének előírásával a vizek helyben tartása javul. A település zöldfelületének bővítése megtörténik, a lombkoronaarány és az árnyékolt felületek nagysága növekszik, a klímaváltozás hatásainak mérséklését biztosító környezetvédelmi előírások teljesülnek. Összességében a védelmi erdőterület és a telken belül kiépítendő teljes értékű növényállomány biztosítja a fenti területrendezési követelményekkel való összhangot.

Dabas új településrendezési eszközeinek készítése folyamatban van, melynek során a település teljes területére vonatkozóan elkészül az összhangigazolás, melynek során a HÉSZ-ben a teljes településre vonatkozóan kerülnek rögzítésre azok az előírások, melyek segítenek a klímaváltozás által okozott problémák enyhítésében, felszámolásában.

A .../2021. (... ..) sz. határozat 3sz. melléklete

Wellis telephely és kapcsolódó területeinek a fejlesztése kapcsán a módosítással érintett területre vonatkozó biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása

A BIA érték számítása (területfelhasználás alapú):

hrsz.	telek területe (ha)	hatályos terület-felhasználás	BIA érték mutató	hatályos BIA érték egyenleg	tervezett terület-felhasználás	BIA érték mutató	tervezett BIA érték egyenleg
0417	11,0	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	4,4	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	4,4
0416/1	6,2	különleges beépítésre szánt rekreációs terület (Krek)	1,5	9,3	különleges beépítésre szánt rekreációs terület (Krek)	1,5	9,3
	0,3			0,45			0,45
	0,8			1,2			1,2
0416/1	2,1	erdőterület (E)	9	18,9	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	0,84
	0,6			5,4	erdőterület (E)		9
0416/2	1,1	erdőterület (E)	9	9,9	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	0,44
0369/12	11,0	ált. mezőgazdasági terület (Má)	3,7	40,7	ált. mezőgazdasági terület (Má)	3,7	40,7
	2,3			8,51	ipari gazdasági terület (Gip)		0,92
	1,2			4,44			0,48
	0,3			1,11			0,12
0370/2	0,2	ált. mezőgazdasági terület (Má)	3,7	0,74	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	0,08
	0,1			0,37			0,04
0370/3	0,1	ált. mezőgazdasági terület (Má)	3,7	0,37	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	0,04
0720/17	7,2	különleges beépítésre szánt honvédelmi terület (Kht)	1,5	10,8	honvédelmi célú védelmi erdőterület (Ev-h)	9	64,8

HATÁLYOS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK	116,59
TERVEZETT BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK	129,21
BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁS	+12,62

A biológiai aktivitás érték az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest növekszik. A +12,62 növekmény a későbbi új beépítésre szánt terület kijelölésével járó módosítások során felhasználható.

7. A helyi építési szabályzat módosítása

Rendelet-tervezet

Dabas Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2021. (...) 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, és 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 32. § (1) bekezdés c) pont és 32. § (6) bekezdése c) 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 az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

Jelen rendelet

a) 1. sz. melléklete az SZT-1M mód

b) a 2. sz. melléklete az SZT-11M

jelű Szabályozási Tervlap.

2. §

(1) Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24 /2006. (VI.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1a) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„ a) a 11m. sz. melléklet: SZT-1Mmód jelű Szabályozási Tervlap részlet,”

(2) A Rendelet 2. §-ának (1a) bekezdése kiegészül a k) ponttal:

„k) a 21m. sz. melléklet: SZT-11M jelű Szabályozási Tervlap részlet.”

3. §

A Rendelet 26/A.§ (1) bekezdésének táblázatában a 3. sora helyébe a következő sor lép:

„

A telek megengedett legkisebb kialakítható területe	10.000
---	--------

„

4. §

A Rendelet 26/A. §-a kiegészül a következő (7) – (15) bekezdésekkel:

„(7) Az övezetre vonatkozó klímavédelmet, természetvédelmet biztosító, a terület biodiverzitásának, mikroklimatikus viszonyainak és vízháztartásának javítását szolgáló zöldfelületi előírásokat a (8) – (15) bekezdés tartalmazza.

(8) A Mánteleki út nyugati odalán a telekhatár mentén meglévő erdő a telekhatártól számított 6,0 méter szélességben megtartandó, amennyiben az erdősáv nem tartható meg, vagy építmény, burkolt felület építése miatt elpusztul, úgy az út melletti telekhatárnál átlagban legalább 6 m-es sávban 1 sor, legalább 2-szer iskolázott, az erdős sztyepprétnek megfelelő tájhonos fa- és tájhonos cserjesort kell telepíteni.

(9) A Mánteleki út keleti odalán a telekhatár mentén meglévő erdő a telekhatártól számított legalább 10 méter szélességben megtartandó, amennyiben nincs erdő vagy az erdőrészlet nem tartható meg, vagy a fejlesztés miatt elpusztul, úgy a telekhatár mentén átlagban 10 m-es sávban 2 sor, legalább 2-szer iskolázott, az erdős sztyepprétnek megfelelő tájhonos fa- és cserjesort kell telepíteni.

(10) A szabályozási terven jelölt „többszintes növényállomány” és „kötelező fásítás” szabályozó által meghatározott területen, a szabályozó tartalma szerinti az erdős sztyepprétnek megfelelő 1 sor, legalább 2-szer iskolázott tájhonos fasor illetve növényállomány telepítendő.

(11) Burkolt felületű parkolóhoz 4 db gépjárműként egy db nagy (legalább 8 m átmérőjű) lombkoronát növelő erdős sztyepprétnek megfelelő tájhonos fa telepítendő.

(12) A zöldfelületek kialakításakor a tájban honos, potenciális növénytársulások fajait kell alkalmazni. Tájidegen, özön és egyéb, a Natura 2000 élőhelyeket veszélyeztető fajok telepítése tilos.

(13) A fasorok közti felület nem burkolható, a fák telepítési távolsága minimum 5 m, maximum 10 m, a cserjék telepítési távolsága minimum 1 m, maximum 3 m.

(14) A fasorok a minimális zöldfelületbe beszámíthatók.

(15) A szabályozási terven jelölt megtartandó fák megtartandók, favizsgálat alapján indokolt esetben (élet- és vagyonbiztonság veszélyeztetése) kivághatók.”

5. §

A Rendelet kiegészül a következő alcímmel és 47/A. § -al:

„Az Ev-h honvédelmi célú erdőterület övezet

47/A.§

Az Ev-h övezetben honvédelmi és katonai célt szolgáló építmények helyezhetők el.”

6. §

(1) A Rendelet 11m. sz. melléklete helyébe az 1. sz. melléklet lép.

(2) A Rendelet kiegészül az SZT-11M jelű 2. sz. melléklettel.

7. §

Záró rendelkezések

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

Dabas, 2021.

Polgármester

Jegyző

A rendelet kihirdetve

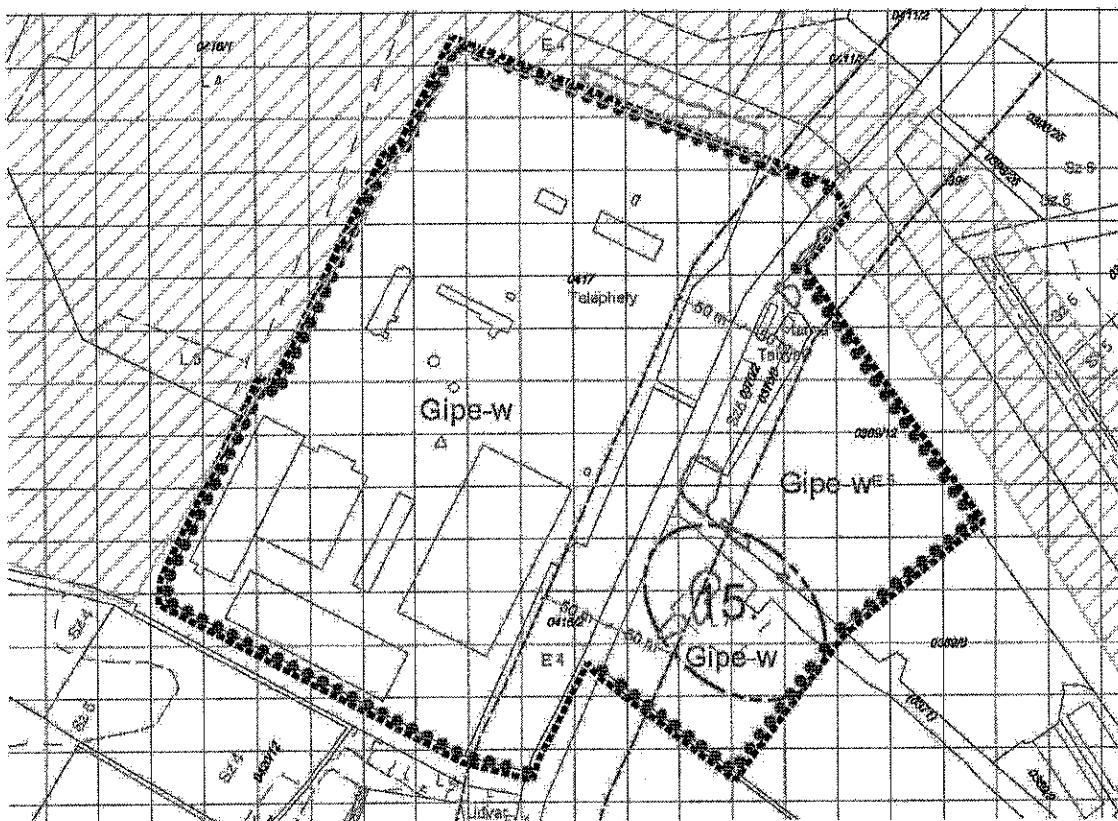
Jegyző

Záradék:

63




Egységes szerkezetbe foglalva

Jegyző







JELMAGYARÁZAT



A módosításhoz kapcsolódó jelmagyarázat, amely a hatályos SZT jelmagyarázatával együtt alkalmazandó:

-  módosítás területi hatálya
-  közlekedési övezet területe
-  favi vizsgálat alapján megtartandó fák

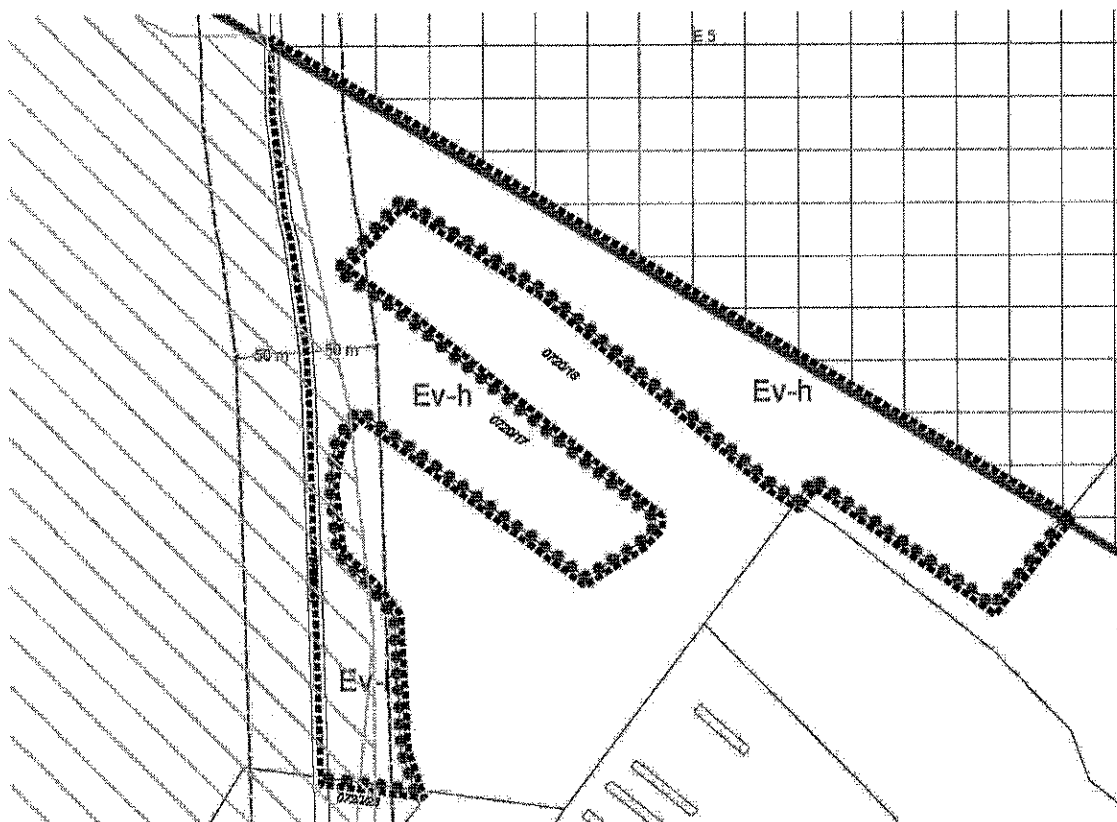
TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

-  NATURA 2000 terület
-  országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
-  országos ökológiai hálózat - puffertartóterület
-  megőrzendő gyep

**A .../2021. (... ..) KT. RENDELET 1. SZ. MELLÉKLETE
SZT-1M mod**




Megrendelő: DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA, 		Laptípus: M 1:4000 
Tervező: APERTE STÚDIO		Kévszám: 2021.
Munka megnevezése: Dabas Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása egy részterületen Wellis telephely és kapcsolódó területének fejlesztése		
Áll. megnevezés: MÓDOSÍTÓ SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOZAT SZT-1M mod		
Feltérve: Kovács Beáta Ábr. tervező	Tervező munkatárs: Mészáros Dániel Tervező munkatárs	

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL







JELMAGYARÁZAT



A módosításhoz kapcsolódó jelmagyarázat, amely a hatályos SZT jelmagyarázatával együtt alkalmazandó:

-  módosítás területi hatálya
-  közlekedési övezet területe
-  favizsgálat alapján megtartandó fák

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

-  NATURA 2000 terület
-  országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
-  országos ökológiai hálózat - pufferterület
-  megőrzendő gyepek

A .../2021. (... ..) KT. RENDELET 2. SZ. MELLÉKLETE
SZT-11M

Megrendelő: DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 		Lépték: M 1:4000  ÉSZAK
Tervező: APERTE STUDIO	Képv. év: 2021.	
Munka megnevezése: Dabas Város településrendezési eszközeinek, eseti módosítása egy részterületen Wellis telephely és kapcsolódó területeinek fejlesztése		
Rajz megjelölés: MÓDOSÍTÓ SZABÁLYOZÁSI TERVLAP SZT-11M		
Feltérő tervező: Kovács Beáta FÜT-180023	Feltérő munkatárs: Mácsánosi Csaba Tervezőgyorsítókft	
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL		

IV. MELLÉKLETEK

Döntés a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról

Főépítési feljegyzés a tartalomról

Környezeti vizsgálati eljárásra beérkezett vélemények a Környezeti Értékelésben

Környezeti értékelés

Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti Fejezet

Végső szakmai véleményezési szakasz dokumentumai

Záró szakmai vélemény

Partnerségi egyeztetést lezáró döntés

DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Dabas, Szent István tér 1/b.

HIV/12-103/2021.

Dabas Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. Törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározott hatáskörében – a képviselők véleményének kikérésével - eljárva a következőket rendeli el:

**Dabas Város Önkormányzata Polgármestere
125/2021.(V.17.) határozata**

Dabas Város Polgármestere Dabas Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében eljárva Dabas Wellis Magyarország Kft. telephely fejlesztésével kapcsolatos (a 0417 és 0416/2 hrsz-ú, illetve a 0372-3, valamint a 0369/12 és 0369/13 (még nem fennálló) hrsz. alatt új meglévő telephelyhez közeli gazdasági fejlesztési terület kialakítása tartalmú) településrendezési eszköz eseti módosításával kapcsolatban, tárgyalásos eljárás keretén belül dönt arról, hogy a tervezet partnerségi egyeztetését lezárja, és tudomásul veszi, hogy a partnerektől a tervezettel kapcsolatban nem érkezett észrevétel, vélemény, javaslat.

Felkéri a Hivatalt a döntés vonatkozásában szükséges településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, a tervezet egyeztetésének folytatásával, a tárgyalásos eljáráson belül a végső véleményezési szakasz lefolytatásának a kezdeményezésével kapcsolatos feladatok előkészítésére.

Határidő: 2021. május 31.

Felélős: Polgármester

Kmft.


Rigó dr. Roicsik Renáta
jegyző




Kőszegi Zoltán
polgármester

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

Tervező: Kovács Beáta
vezető településrendező tervező

DABAS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA EGY RÉSZTERÜLETEN



Wellis telephely és kapcsolódó területeinek a fejlesztése


partnerségi egyeztetés dokumentuma
2021. február

ALÁÍRÓLAP

megbízó


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

vezető tervező



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

táj és településrendezési munkatárs
(jogosultsági gyakorlat)



Mészáros Dóra
okl. településmérnök
táj és településtervezési gyakornok

táj- és természetvédelem
zöldfelület
konzultáns

Schindler-Kormos Eleonóra
okl. tájépítésmérnök
TK 12-0154

TARTALOMJEGYZÉK

Bevezető, a módosítás szükségességének alátámasztása

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. **A módosításokkal érintett terület, és az azon folytatott tevékenység bemutatása**
 - 1.1. A rendezéssel érintett terület elhelyezkedése
 - 1.2. A rendezéssel érintett terület bemutatása légifotón
 - 1.3. A rendezéssel érintett terület összefoglaló vizsgálata, a módosítás területi hatálya
2. **A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területekre vonatkozóan**
 - 2.1. A hatályos településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat releváns tartalmai
 - 2.2. A hatályos településrendezési követelményekkel kapcsolatos megállapítás

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

3. **A fejlesztési igény és a tervezett állapot**
4. **Településrendezési javaslat**
 - 4.1. Tervezett telekalakítás, telekalakítási javaslatok
 - 4.2. Tervezett területfelhasználás változás
 - 4.3. Erdőterületek felhasználása, kijelölése
 - 4.4. Biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartásának követelménye
 - 4.5. Tervezett beépítettség
 - 4.6. Tervezett építési övezet, övezet
5. **A területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása**
 - 5.1. Az országos és megyei szerkezeti terv megállapításai
 - 5.2. Az országos térségi övezetek megállapításai
 - 5.3. A megyei térségi övezetek megállapításai

2

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

6. A településszerkezeti terv módosítása
7. A helyi építési szabályzat módosítása

IV. MELLÉKLETEK

8. Döntés a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról

BEVEZETŐ

Dabas Város Polgármestere 71/2021. (III. 9.) számú határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről, és arról, hogy a változásra kijelölt területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, gazdasági fejlesztés megvalósítása érdekében. A tervezett rendezési szándékok a településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban vannak.

A településrendezéssel érintett terület

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánított terület és a kapcsolódó fejlesztési célok:

- a 0417 és 0416/2 hrsz-ok alatt található Wellis Magyarország Kft. területe – meglévő telephely telekalakításához kapcsolódó rendezés,
- a 037/2-3, valamint a 0369/12 és 0369/13 (még nem fennálló) hrsz. alatt új meglévő telephelyhez közeli gazdasági fejlesztési terület kialakítása.

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 módosítás a Tr. 32. § (6) bekezdés c) pontja szerinti 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, jelen esetben a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a veszélyhelyzet idejére meghatározott szabályok figyelembevételével.

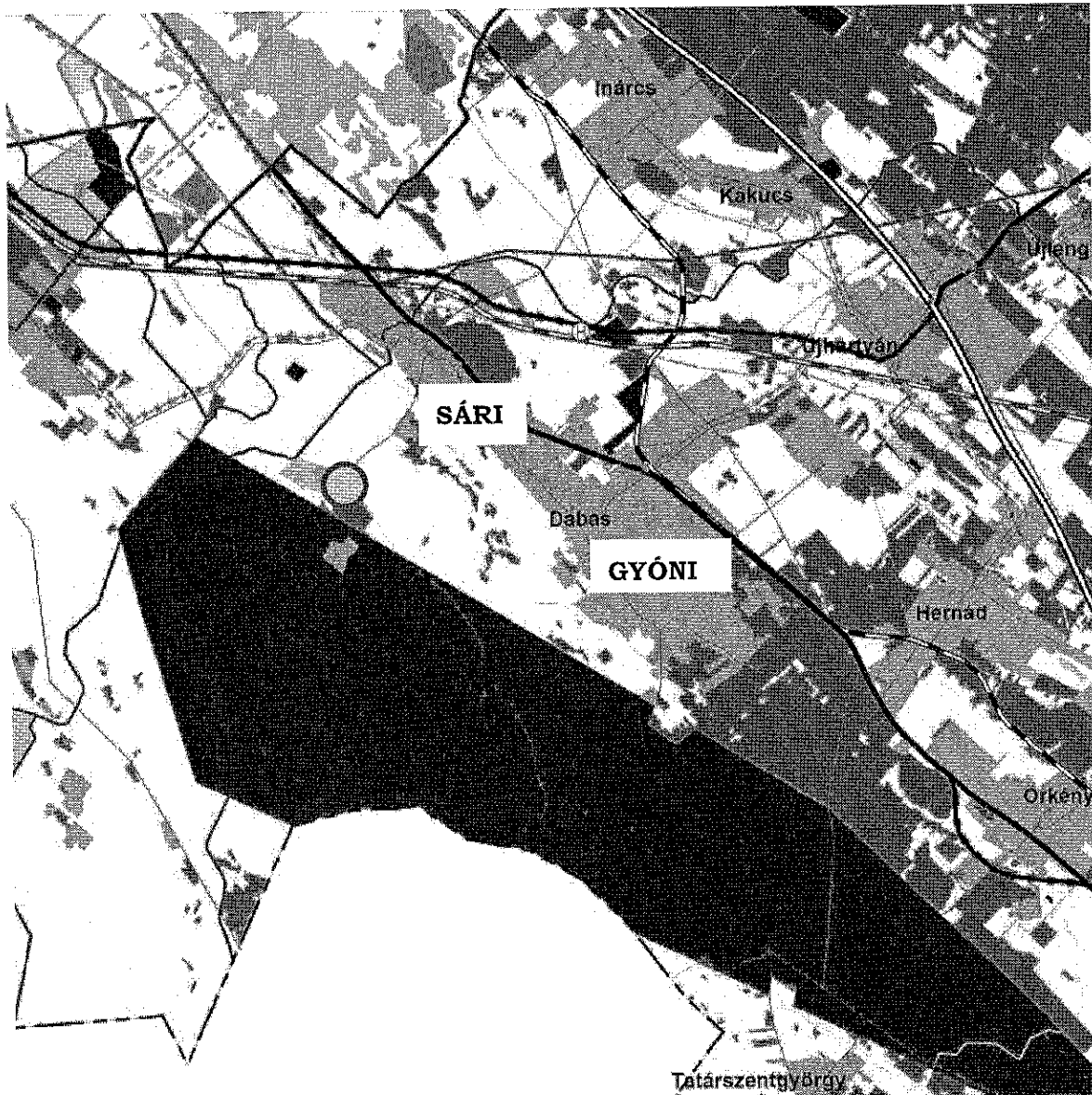
A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben és Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének a *partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 16/2017. (V. 24.) számú önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: partnerségi rendelet) foglalt követelmények alapján történik.

Jelen dokumentáció a gazdasági fejlesztések megvalósíthatóságának munkaközi partnerségi egyeztetésére készült.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

1. A módosítással érintett terület, és az azon folytatott tevékenység bemutatása

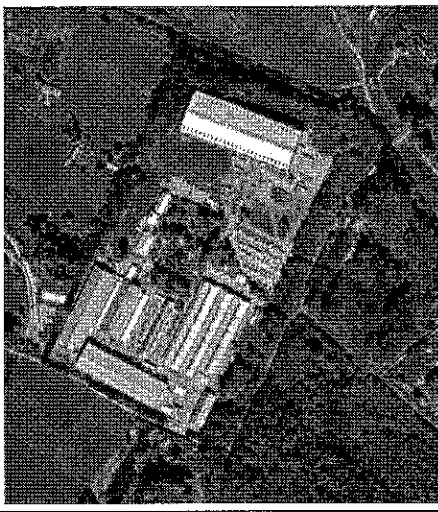

1.1. A rendezéssel érintett terület elhelyezkedése



a rendezéssel érintett terület a Pest Megyei Területrendezési Tervének Térségi szerkezeti tervén

A rendezéssel érintett ingatlanok a település beépítésre szánt területeitől kissé távol, annak DNY-i irányában, külterületen helyezkedik el. A meglévő telephelyet mezőgazdasági, erdőgazdálkodási és vízgazdálkodási területek veszik körül, míg az újonnan kijelölésre szánt területet erdőgazdálkodási, mezőgazdasági területek és települési térség határolják.

1.2. A rendezéssel érintett terület bemutatása légifotón

<p>1/1</p>	<p>Mánteleki út (0417 és 0416/1-2 hrsz.)</p>	<p>A Wellis meglévő telephelye a Dabasi Horgásztó közvetlen szomszédságában helyezkedik el, melyet Dabas Sári városrésze felől, a Mánteleki útról lehet megközelíteni.</p> <p>A területet északról erdő és csatorna, keletről a Mánteleki út, délről a horgásztó bekötő útja, nyugatról pedig maga a horgásztó és annak területe határolja.</p>	
<p>1/2</p>	<p>Mánteleki út (0370/2-3 és 0369/12 hrsz.)</p>	<p>A Wellis leendő fejlesztési területe a Wellis meglévő telephelye mellett, a Mánteleki út túloldalán található.</p> <p>A beerdősült és tanya területet észak-északkeletről erdő és csatorna, dél-délkeletről beépült gazdasági és beerdősült terület, nyugatról a Mánteleki út határolja.</p> <p>A fejlesztési területet a Mánteleki útról leágazó, a terület megközelítését, kiszolgálását biztosító bekötőút választja ketté.</p>	

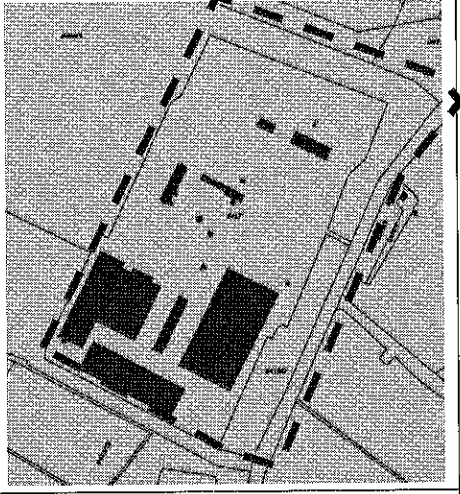
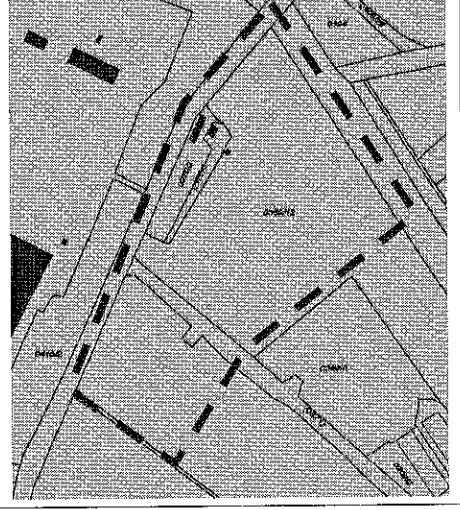
a rendezéssel érintett terület a Google térképén

a rendezéssel érintett terület a Google térképén

1.3. A rendezéssel érintett terület összefoglaló vizsgálata, a módosítás területi hatálya

1.3.1. Jellemző területhasználat kialakult beépítés

A Wellis Magyarország Kft. 2003 évben történt alapítása óta a folytonos fejlesztéseknek köszönhetően mára Európa legnagyobb jakuzzi gyártójává vált. Hazai gyártóként piacvezető szerepet tölt be Magyarországon a wellness berendezéseket gyártó és forgalmazó cégek sorában. A mára Wellis Magyarország Zrt. hidromasszázs kádak, - jakuzzik (medence), zuhanykabinok és – panelek, gőzkabinok forgalmazásával foglalkozik Magyarországon és Európa más országaiban. A cég azzal a céllal jött létre, hogy a fent említett termékek Dabason, a piac igényeinek megfelelően és hazai munkaerő alkalmazásával készüljenek el, ezzel is megtakarítva a szállítás és raktározás költségeit. A különböző kádak és jakuzzik (medencék) gyártására létrehozott dabasi szerelőüzem beruházása Európai Unió támogatás segítségével valósult meg.

<p>1/1</p>	<p>A Wellis Magyarország Zrt. meglévő telephelyének kis mértékű bővítése telekalakítással (telekhatárrendezéssel) tervezett.</p> <p>A telephely a 0417 hrsz-ú telken található, melyet a 0416/1-2 hrsz-ú telkek lévő véderdő választ el a Mánteleki úttól. A tervezett telekalakítás átvezetését követően a 0416/1 hrsz-ú ingatlan egy része és 0416/2 hrsz-ú ingatlan a 0417 hrsz-ú ingatlanhoz kerül átcsatolásra.</p> <p>A telep közlekedési feltárását 0407/3 hrsz-ú út (Mánteleki út) biztosítja. A tervezett telekalakítás télek és a közút közlekedési kapcsolatát is erősíti.</p>	
<p>1/2</p>	<p>A Wellis Magyarország Zrt. telephelyének területi és funkcionális bővítésének új helyszíne a Mánteleki út túloldalán található mezőgazdasági és erdő terület egy része.</p> <p>A fejlesztésbe bevont 0370/2-3 hrsz-ú telkek művelés alól kivett tanya besorolású ingatlanok, míg a 0369/12 hrsz-ú ingatlan művelés alatt álló erdőterület.</p> <p>A terület közlekedési feltárását a mellett elhelyezkedő gazdasági telephely megközelítését biztosító 0371 hrsz-ú bekötőút teszi lehetővé.</p>	

a rendezéssel érintett terület az alaptérképén

a rendezéssel érintett terület az alaptérképén

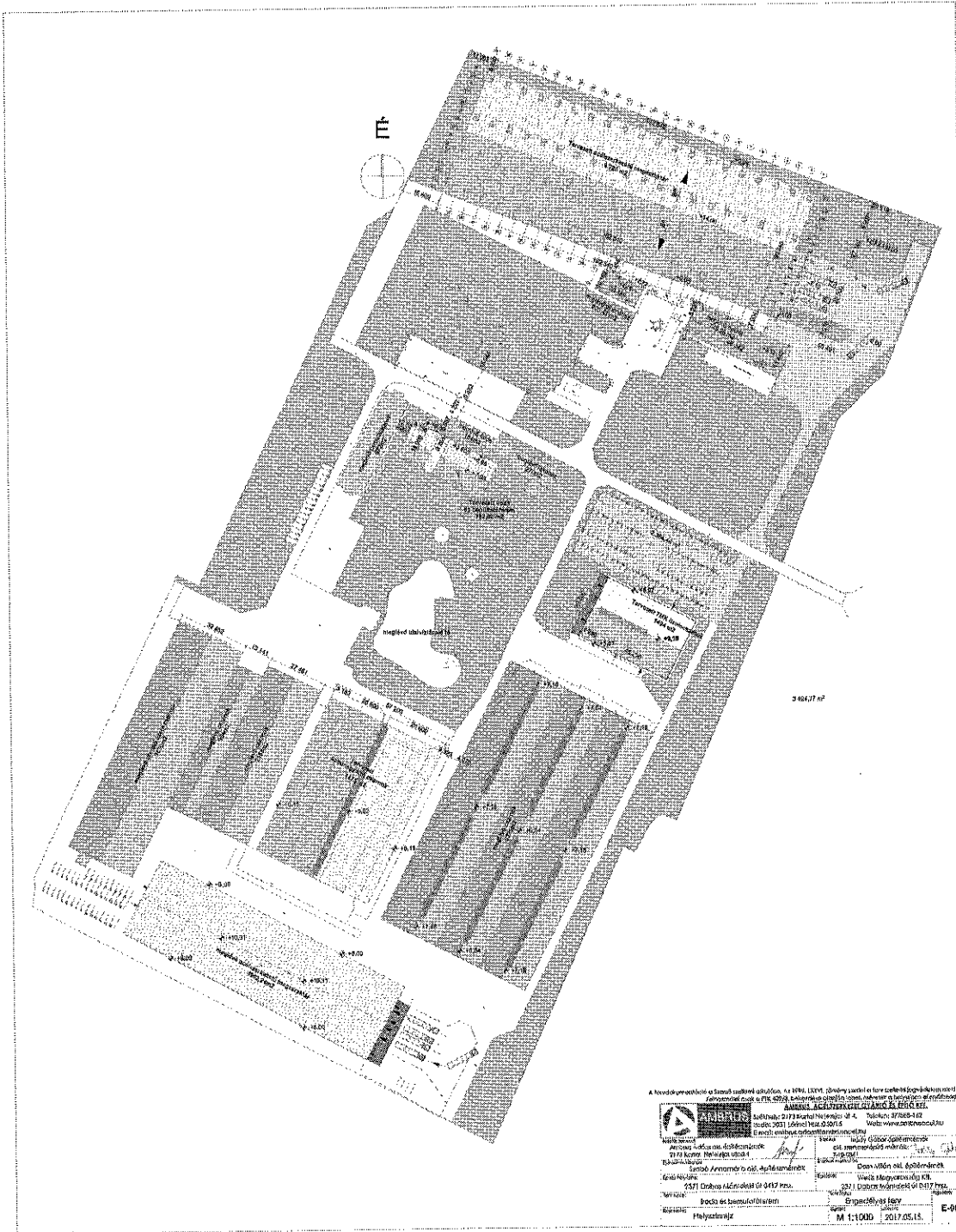
A meglévő telephelyen 2015 decemberében készült el 10 000 m²-es gyárüzem, ahol a kád és masszázsmecencéink gyártása mellett a swim spa medencék gyártása is megkezdődött. A hatalmas, csúcstechnológiai gyártóeszközökkel felszerelt komplexum megépülését a fokozódó piaci igények és a minőségi gyártástechnológiára való törekvés motiválta. Az új gyárüzemben havi szinten több mint 700 jakuzzi és 20-30 db kiváló minőségű ellenáramoltató swim spa úszómedence kerül legyártásra.

2016 évben 5000 m²-es raktárcsarnok épült, ezzel a telephelyen található gyártó- és logisztikai központ létesítményei elérik a 27 500 m²-es alapterületet.

Jelenleg két elkülönült részlegben, összességében közel 18 ezer négyzetméteren több, mint négyszáz fővel folyik a kádak és medencék gyártása.

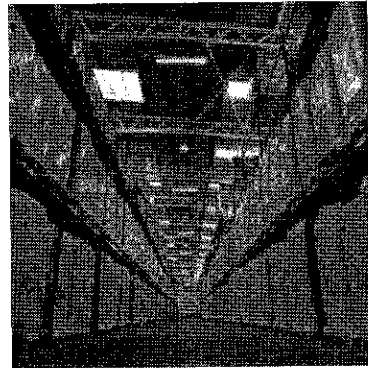
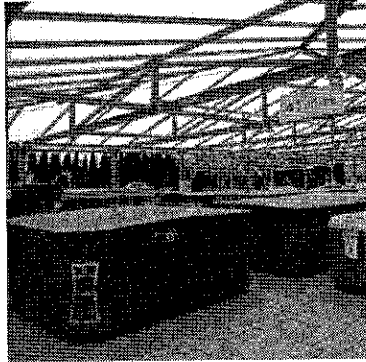
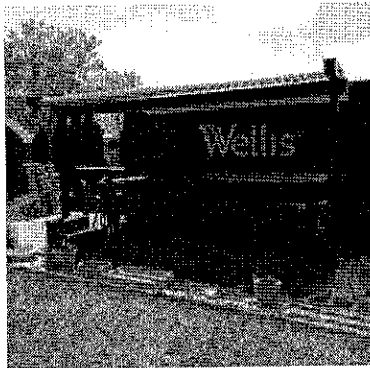
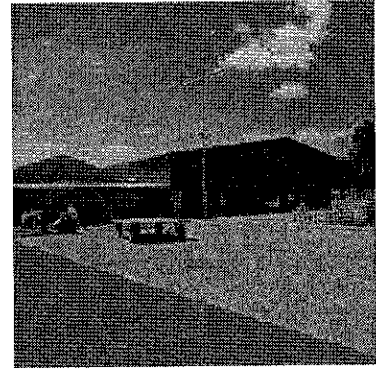
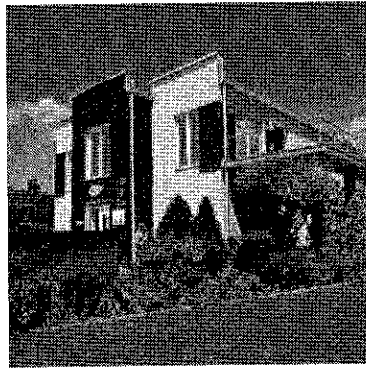
A telephelyen a fejlesztés dinamikus, jelenleg magasraktár kialakítása van folyamatban, melyet a folyamatosan növekvő piaci igények tettek szükségessé. A tízezer négyzetméteres, földszintes kialakítású magasraktár átadása tavasszal várható.

A telek beépítettségi adatai a kialakult állapot (fennálló beépítés) és az érvényes hatósági engedélyek figyelembevételével kerültek meghatározásra.



Helyszínrajz 2017. (engedélyes terv)

Jelen rendezési feladat a telephely további dinamikus fejlődésének településrendezési feltételeit kell, hogy biztosítsa.



saját készítésű helyszíni fotók

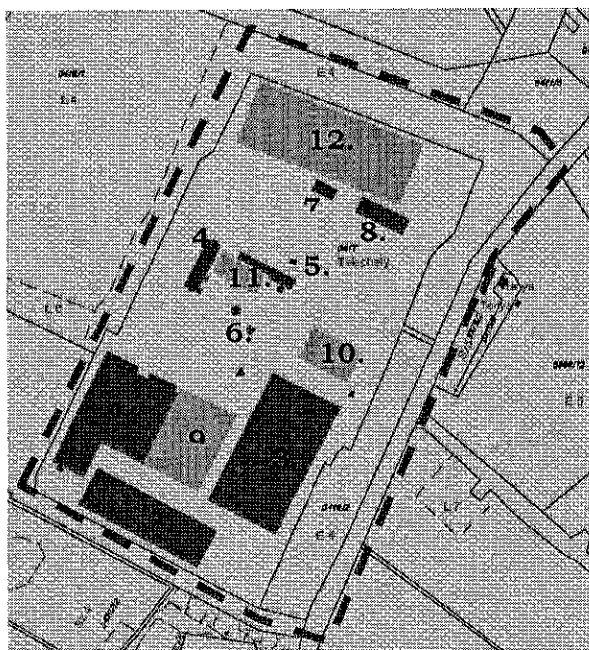
ÁLTALANOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

adatszolgáltatásként kapott földhivatalai alaptérkép alapján került a fejezet kidolgozásra

ÉPÜLET VIZSGÁLAT

A telephely beépített terület, az új fejlesztési területen a tanya ingatlanok beépítettek, a 0369/12 hrsz-ú telken egy gazdasági épület található.

1/1. TERÜLET



részlet a digitális földhivatalai alaptérképből

Meglévő épületek

1. szerelő üzemcsarnok, csarnok
2. acélszerkezetű magasraktár
3. gyártócsarnok
4. irodaépület, bemutatóterem
5. lakóépület, oktatóterem
6. pihenőházak
7. raktár
8. raktár
9. szaunagyártó csarnok
10. TMK üzemcsarnok
11. iroda és bemutatóterem
12. acélszerkezetű magasraktár

1/2. TERÜLET



részlet a digitális földhivatalai alaptérképből

Meglévő épületek

1. tanya
2. tanya
3. gazdasági építmény

FUNKCIÓ, BEÉPÍTETTSÉG

1/1. TERÜLET		
Ssz.	Épület/funkció	bruttó terület (m ²)
<i>0417 hrsz. meglévő épületei</i>		
1.	meglévő szerelő üzemcsarnok	3630
	meglévő csarnok	954
	meglévő csarnok	2158
2.	meglévő acélszerkezetű magasraktár	4992,24
3.	meglévő csarnok	9325
4.	meglévő iroda, bemutatóterem	672
5.	meglévő oktatóterem	164
	meglévő lakóépület	270
6.	meglévő pihenőházak	76
7.	meglévő raktár	205,41
8.	meglévő raktár	745,26
9.	meglévő szaunagyártó csarnok	4475
10.	TMK üzemcsarnok	1494
11.	iroda és bemutatóterem	782,82
12.	acélszerkezetű magasraktár	9720
Összesen		
A telek beépített területe		39.663,73
<i>0416/1 hrsz. erdő alrészletének meglévő épületei</i>		
	beépítetlen terület	0
<i>0416/2 hrsz. meglévő épületei</i>		
	beépítetlen terület	0

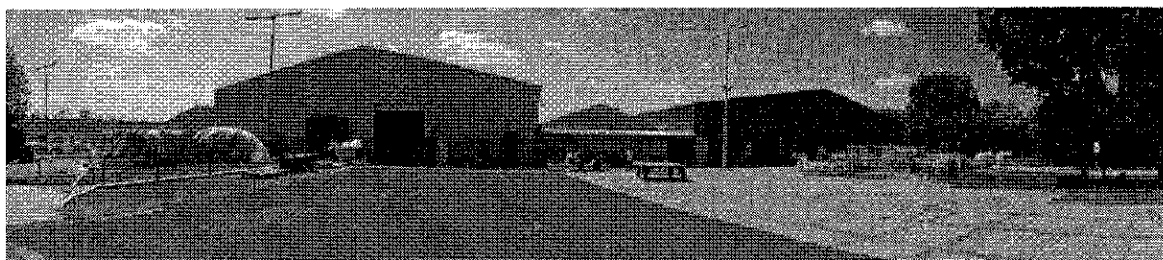
10

1/2. TERÜLET		
Ssz.	Épület/funkció	bruttó terület (m ²)
<i>0370/2 hrsz. meglévő épületei</i>		
1.	meglévő tanyaépület	143
<i>0370/3 hrsz. meglévő épületei</i>		
2.	meglévő tanyaépület	61
<i>0369/12 hrsz. meglévő épületei</i>		
3.	meglévő tanyaépület	19
Összesen		
A telek beépített területe		223

KUBATURA, ÉPÜLETMAGASSÁG

1/1. TERÜLET			
Ssz.	Épület/funkció	színtszám	építménymagasság (m)
<i>0417 hrsz. meglévő épületei</i>			
1.	meglévő szerelő üzemcsarnok	földszintes	6
	meglévő csarnok	földszintes	4,5
	meglévő csarnok	földszintes	7
2.	meglévő acélszerkezetű magasraktár	földszintes	8
3.	meglévő csarnok	földszintes	7
4.	meglévő iroda, bemutatóterem	egy emeletes	6,5
5.	meglévő oktatóterem	földszintes	3
	meglévő lakóépület	földszintes	3

6.	meglévő pihenőházak	földszintes	3
7.	meglévő raktár	földszintes	3,5
8.	meglévő raktár	földszintes	3,5
9.	meglévő szaunagyártó csarnok	földszintes	6
10.	TMK üzemcsarnok	földszintes	9
11.	iroda és bemutatóterem	egy emeletes	8
12.	acélszerkezetű magasraktár	földszintes	14
<i>0416/1 hrsz. erdő alrészletének meglévő épületei</i>			
	beépítetlen terület	-	-
<i>0416/2 hrsz. meglévő épületei</i>			
	beépítetlen terület	-	-

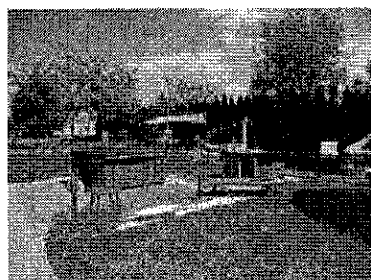


11

saját készítésű helyszíni fotók

KIALAKULT ZÖLDFELÜLET

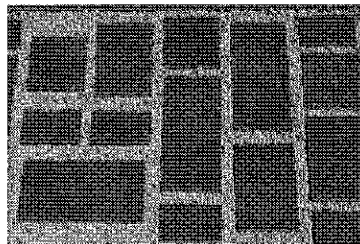
A 0147 hrsz-ú telek kialakult zöldfelületi mértéke 36.125,4009m² (33 %). A 0416/1 hrsz-ú ingatlan a Wellis-t körülvevő alrészlete teljesen beerdősült. A 0416/2 hrsz-ú ingatlan teljes területe beerdősült.



saját készítésű helyszíni fotók

BURKOLT FELÜLETEK

A 0147 hrsz-ú telek kialakult burkolt felületeinek az aránya: 34.205,8691 m² (31 %)



saját készítésű helyszíni fotók

A 0416/1 hrsz-ú ingatlan a Wellis-t körülvevő alrészlete teljes mértékben beerdősült.

A 0416/2 hrsz-ú ingatlan teljes területe beerdősült.

KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

A 0147 hrsz-ú telek és ezzel a hozzá csatlakozó 0416/2 hrsz-ú telek közműellátása biztosított. A villamos-energiaellátás közüzemi szolgáltatással, az ivó és technológiai víz, a szennyvíztisztítás és elhelyezése, továbbá a csapadékvíz elhelyezése egyedi megoldással történik.



saját készítésű helyszíni fotók

A 0370/2-3 és 0369/12 hrsz-ú ingatlanok közműellátása a Mánteleki út felől biztosítható.

A BEÉPITETTSÉGI ADATOK

A telek beépítettségi adatai a kialakult állapot (fennálló beépítés) és az érvényes hatósági engedélyek figyelembevételével kerültek meghatározásra.

0417 hrsz.	Kialakult	HÉSZ követelmény	övezeti megengedett kialakítható	Gipe-w építési övezetre meghatározott
telekterület	109.995 m ²	A telek legkisebb területe	megengedett kialakítható	100.000 m ²
telek legkisebb szélessége	272 m	A telek legkisebb szélessége	megengedett kialakítható	-
telek legkisebb mélysége	444 m	A telek legkisebb mélysége	megengedett kialakítható	-
beépítési mód	szabadonálló	Beépítési mód		szabadonálló

Dabas településrendezési eszközeinek a módosítása – Wellis telephelyfejlesztés

beépítés mértéke	36% 39.664 m ²	A megengedett legnagyobb beépítési mérték	50 %
terepszint alatti beépítés mértéke	0	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték	50 %
szintterületi mutató	0,37	A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató	-
zöldfelület mértéke	33 % 36.125 m ²	A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték	25 %
építménymagasság	3 m	Az épület megengedett legkisebb építménymagassága	-
	14 m	Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága	12 m*

*kivéve technológiai építmény, amelynek legnagyobb magassága meghaladhatja az épületekre vonatkozó legnagyobb magasság mértékét

0416/1 hrsz. erdő arlrészlete	Kialakult	HÉSZ övezeti követelmény	Ev övezetre meghatározott
telek arlrészletének terület	27.040 m ² (rendezéssel érintett terület: 6372,9550 m ²)	A telek arlrészletének megengedett legkisebb kialakítható területe	-
telek arlrészletének legkisebb szélessége	14 m	A telek arlrészletének megengedett legkisebb kialakítható szélessége	-
telek arlrészletének legkisebb mélysége	320 m	A telek arlrészletének megengedett legkisebb kialakítható mélysége	-
beépítési mód	-	Beépítési mód	-
beépítés mértéke	0 %	A megengedett legnagyobb beépítési mérték	nem beépíthető
terepszint alatti beépítés mértéke	0 %	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték	nem beépíthető
szintterületi mutató	0	A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató	-
zöldfelület mértéke	nem beépített beerdősült terület	A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték	-
építménymagasság	-	Az épület megengedett legkisebb építménymagassága	-
	-	Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága	-

13

0416/2 hrsz.	Kialakult	HÉSZ övezeti követelmény	Ev övezetre meghatározott
telekterület	11.416 m ²	A telek megengedett legkisebb kialakítható területe	-
telek legkisebb szélessége	31 m	A telek megengedett legkisebb kialakítható szélessége	-
telek legkisebb mélysége	147 m	A telek megengedett legkisebb kialakítható mélysége	-
beépítési mód	-	Beépítési mód	-

Dabas településrendezési eszközeinek a módosítása – Wellis telephelyfejlesztés

beépítés mértéke	0 %	A megengedett legnagyobb beépítési mérték	nem beépíthető
terepszint alatti beépítés mértéke	0 %	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték	nem beépíthető
szintterületi mutató	0	A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató	-
zöldfelület mértéke	nem beépített beerdősült terület	A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték	-
építménymagasság	-	Az épület megengedett legkisebb építménymagassága	-
	-	Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága	-

0370/2 hrsz.	Kialakult	HESZ övezeti követelmény	Má-k övezetre meghatározott
telekterület	2919 m ²	A telek megengedett legkisebb kialakítható területe	-
telek legkisebb szélessége	15 m	A telek megengedett legkisebb kialakítható szélessége	-
telek legkisebb mélysége	97 m	A telek megengedett legkisebb kialakítható mélysége	-
beépítési mód	oldalhatáronálló	Beépítési mód	-
beépítés mértéke	4,9 %	A megengedett legnagyobb beépítési mérték	nem beépíthető
terepszint alatti beépítés mértéke	0 %	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték	nem beépíthető
szintterületi mutató	0,05	A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató	-
zöldfelület mértéke	93 %	A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték	-
építménymagasság	2,5 m	Az épület megengedett legkisebb építménymagassága	-
	3,5 m	Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága	-

0370/3 hrsz.	Kialakult	HESZ övezeti követelmény	Má-k övezetre meghatározott
telekterület	1284 m ²	A telek megengedett legkisebb kialakítható területe	-
telek legkisebb szélessége	5 m	A telek megengedett legkisebb kialakítható szélessége	-
telek legkisebb mélysége	24 m	A telek megengedett legkisebb kialakítható mélysége	-
beépítési mód	oldalhatáronálló	Beépítési mód	-
beépítés mértéke	4,8 %	A megengedett legnagyobb beépítési mérték	nem beépíthető

Dabas településrendezési eszközeinek a módosítása – Wellis telephelyfejlesztés

terepszint alatti beépítés mértéke	0 %	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték	nem beépíthető
szintterületi mutató	0,05	A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató	-
zöldfelület mértéke	95 %	A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték	-
építménymagasság	2,5 m	Az épület megengedett legkisebb építménymagassága	-
	3,5 m	Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága	-

0369/12 hrsz.	Kialakult	HÉSZ övezeti követelmény	Má-k övezetre meghatározott
telekterület	148.308 m ²	A telek megengedett legkisebb kialakítható területe	-
telek legkisebb szélessége	37 m	A telek megengedett legkisebb kialakítható szélessége	-
telek legkisebb mélysége	135 m	A telek megengedett legkisebb kialakítható mélysége	-
beépítési mód	oldalhatáronálló	Beépítési mód	-
beépítés mértéke	0,01 %	A megengedett legnagyobb beépítési mérték	nem beépíthető
terepszint alatti beépítés mértéke	0 %	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték	nem beépíthető
szintterületi mutató	0	A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató	-
zöldfelület mértéke	99 %	A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték	-
építménymagasság	2 m	Az épület megengedett legkisebb építménymagassága	-
	2,5 m	Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága	-

TELEKVIZSGALAT

A rendezéssel érintett területen a 0417, a 0370/3 hrsz-ú ingatlanok és a 0370/2 hrsz-ú ingatlan egyik alrészlete művelés alól kivont telephely és tanya területek. A többi ingatlan és ingatlan részletek művelés alatt álló szőlő és beerdősült erdőterületek.

hrsz.	tulajdonos	telekterület m ² (ha)	beépítettség m ² (%)	művelési ág	egyéb
1/1.	0417	magán 109.995 (11)	39.664 (36)	kivett telephely	Natura 2000 terület, Mánteleti út 50 m-es védőtávolsága
	0416/1 (erdő alrészlete)	magán 27.040 (2,7)	0 (0)	erdő (E 4)	
	0416/2	magán 11.416 (1,1)	0 (0)	erdő (E 4)	

1/2.	0369/12	magán	148.308 (14,8)	19 (0,01)	erdő (E 5)
	0370/2	magán	2919 (0,2)	143 (4,9)	kivett tanya szőlő (Szó 6)
	0370/3	magán	1284 (0,1)	61 (4,8)	kivett tanya

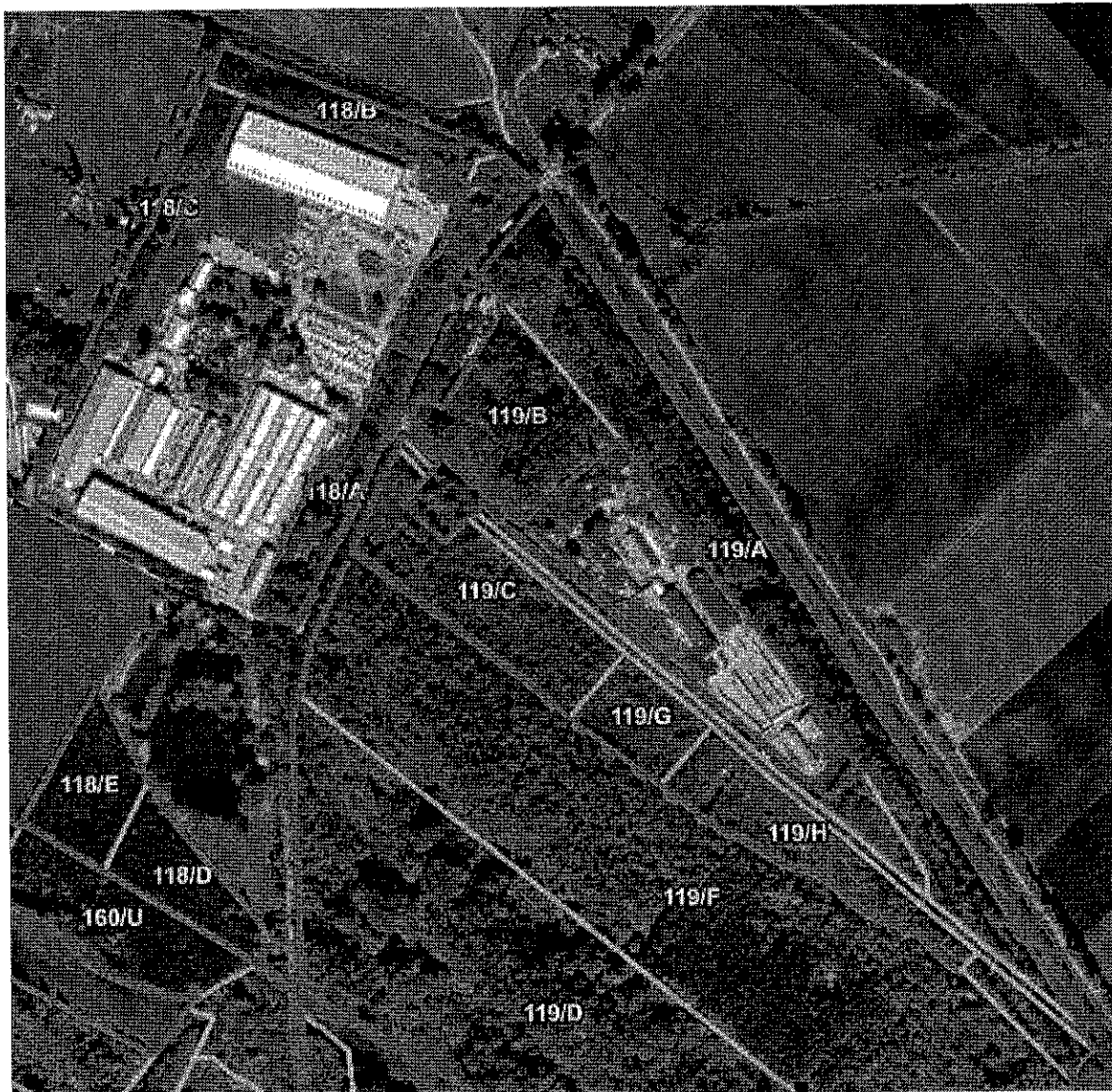
A rendezéssel érintett területen a 0416/1 egy része, a 0416/2 és a 0369/12 helyrajzi számú telkek az országos adattári erdőterület részei.

hrsz.	tag és részletjel	terület (ha)	tulajdonforma	elsődleges rendeltetés	faállomány típus	természetességi állapot	védelem
1/1.	0416/1 (erdő alrészlet)	118/A	1,94	magán- tulajdon	faanyag- termelő	akácos	kultúrerdő
	0416/2						
1/2.	0369/12	119/A	5,75	magán- tulajdon	talaj- védelem	nemes nyáras	fa- ültetvény
		119/B	2,08	magán- tulajdon	talaj- védelem	nemes nyáras	fa- ültetvény
		119/C	2,68	magán- tulajdon	talaj- védelem	akácos	kultúrerdő
		119/G	0,91	magán- tulajdon	talaj- védelem	akácos	kultúrerdő
		119/H	2,29	magán- tulajdon	talaj- védelem	akácos	kultúrerdő
		119/NY1	0,79	magán- tulajdon	-	-	-
		119/NY2	0,04	magán- tulajdon	-	-	-

a Natura 2000 hálózat része

A fent jelzett erdők az Országos Erdőadattár szerinti erdők, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) hatálya alatt. Az erdő megszüntetése, más célú hasznosítása a településrendezési eszközök módosítását követően, az erdészeti hatósági engedélye alapján történhet. A hatóság előírhatja az erdőterület pótlását, vagy a terület pénzbeli megváltását.

A településrendezés során földügyi szempontból a 0369/12 hrsz.-ú telek érintett, mely összesen 14,6450 ha nagyságú. Az ingatlan jelentős része (14,3541 ha) erdő művelési ágban nyilvántartott, mely terület nem a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfv.) hatálya alá tartozik. Az ingatlan fennmaradó, 2909 m² nagyságú részterülete legelő művelési ágban nyilvántartott, 7. minőségi osztályba sorolt termőföldterület, mely települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű. Ezen adottságok okán a PMKH FFO figyelembe véve az érintett termőföld átlagosnál gyengébb minőségét, valamint a részterület csekély méretét, az övezeti átsorolás ellen a Tfv. 6/B §-ában foglaltak alapján előzetesen kifogást nem emelt.



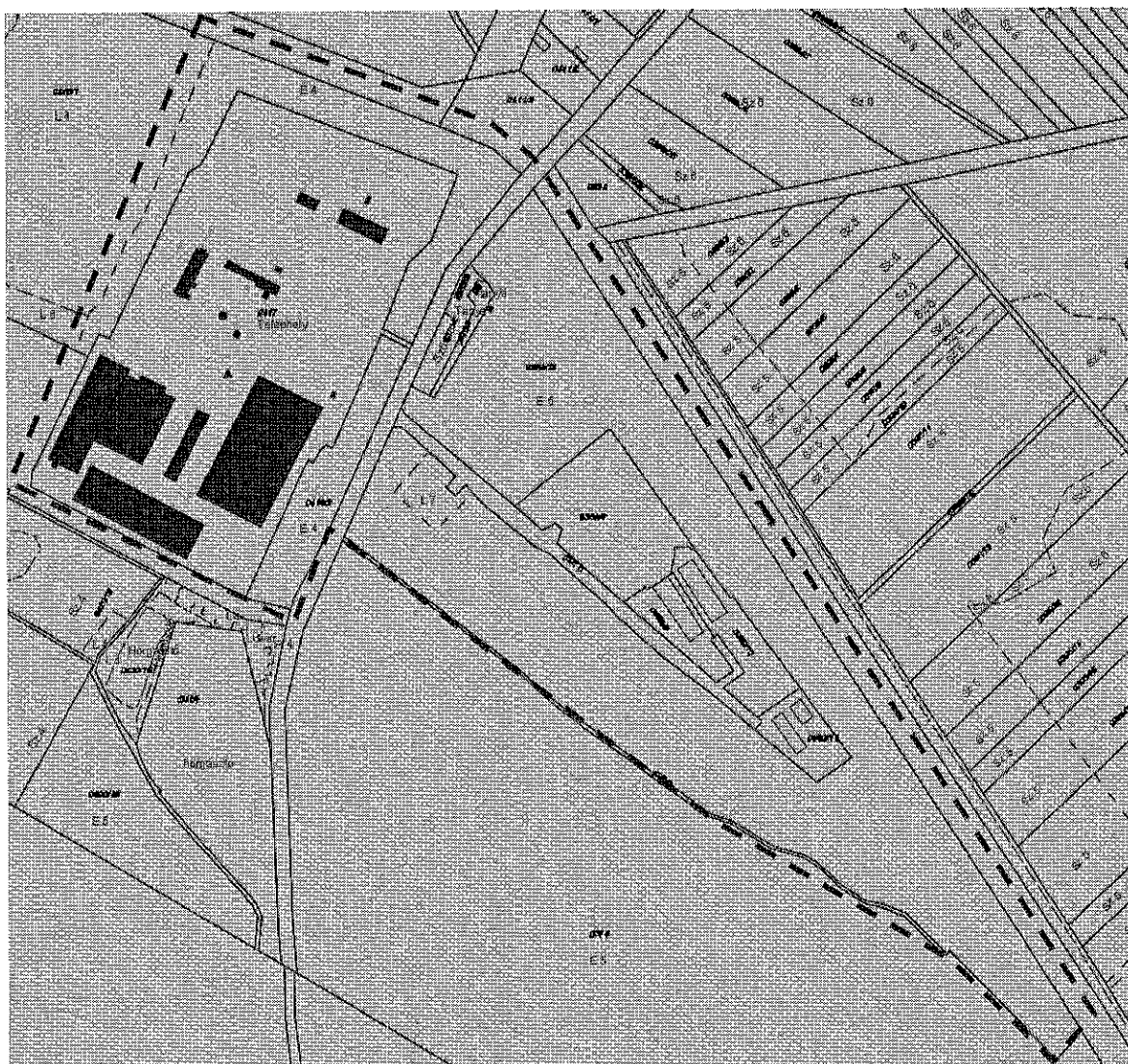
erdőtérkép részlete

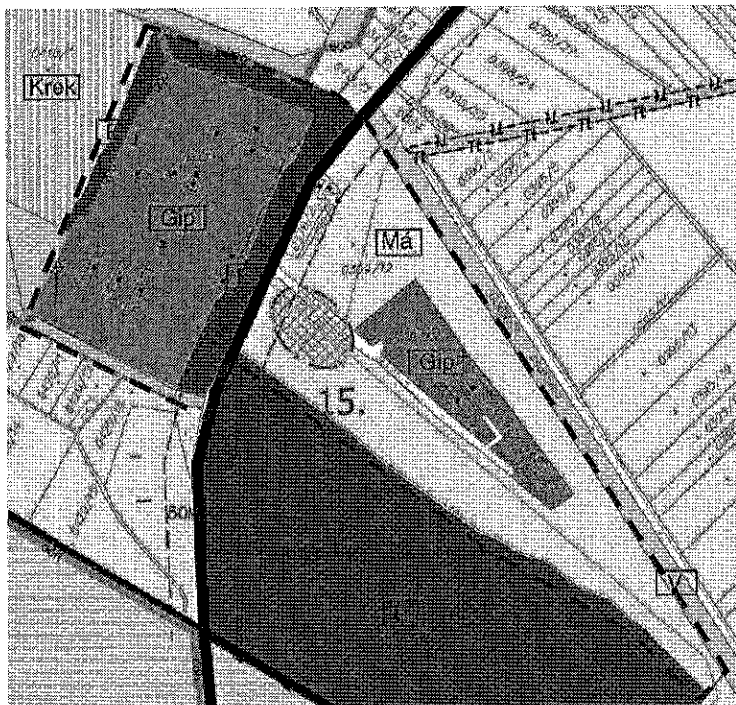
2. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan

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

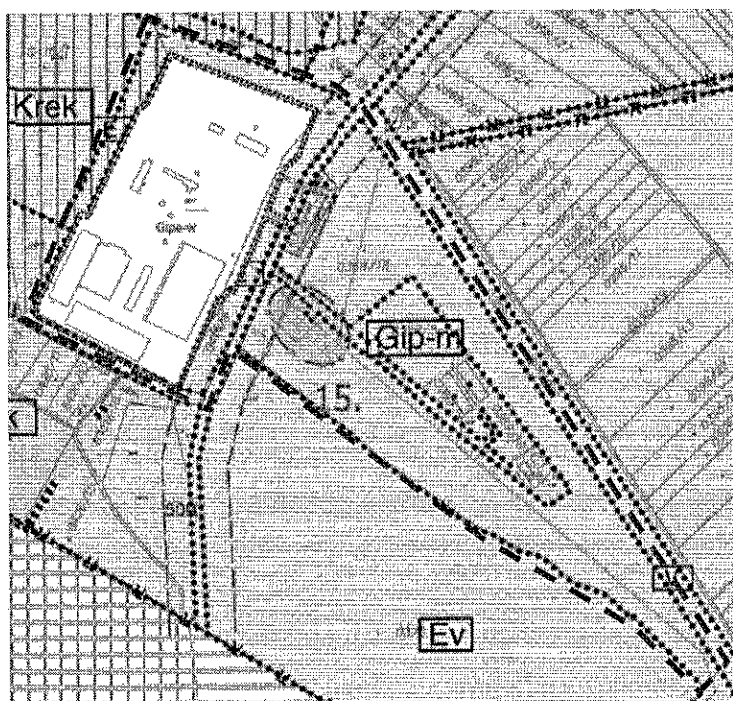
Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 154/2006. (VI.22.) Kt. sz. határozattal fogadta el Dabas Város Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT). A rendezés alapja a 2006 év óta többször módosult TSZT.

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.





hatályos szerkezeti tervi kivonat



hatályos szabályozási tervi kivonat

A településszerkezeti terv a meglévő telephelyet **Gip** jelű gazdasági ipari, **E** jelű erdőterület, a fejlesztésre kijelölt területet **Má** jelű mezőgazdasági terület területfelhasználásban határozza meg.

A TSZT rendeltetés szerint nem differenciálja a mezőgazdasági és az erdőterületeket.

Az **Má** és **Ev** területek sajátos használat szerinti bontása a hatályos településrendezési eszközök rendszere szerint a HÉSZ – ben történik.

A telkeket kis mértékben érinti a Mánteleki út 50 méteres védőtávolsága, továbbá a 0316/12 hrsz-ú telket érinti a 15. sorszámú régészeti lelőhely. Az ingatlanok Natura 2000 területen fekszenek. A TSZT egyéb védelmi illetve korlátozó elemet a telkek tekintetében nem határoz meg.

19

A HÉSZ a meglévő telephelyet **Gip-w** jelű „egyéb ipari terület, Wellis telephely építési övezet” elnevezésű építési övezetben, míg a telephely melletti 0416/1 hrsz-ú ingatlan egy részét és a 0416/2 hrsz-ú ingatlant **Ev** jelű védelmi erdőterületben határozza meg. Az új gazdasági terület telke **Má-k** jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet (beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek) elnevezésű övezetben van.

Az érintett ingatlanokat tervezett szabályozási vonal nem érinti. Az ökológiai hálózat a 0417 hrsz-ú telket nyugati irányból határolja. A Mánteleki út 50 méteres védőtávolsága kis mértékben érinti a 0417 hrsz-ú és a 0416/1 hrsz-ú telkeket és szinte teljes egészében érinti a 0416/2 hrsz-ú telket. A 316/32 hrsz-ú ingatlanon a 15. sorszámú régészeti lelőhely található. A 0417 hrsz-ú ingatlan kivételével a módosítással érintett telkek Natura 2000 területek. A telkeket további védelem, korlátozó elem nem érinti.

Az alábbiakban idézett előírások érvényesek az ingatlanokra:

GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

20.§.

1. Az építmények magastetős vagy lapostetős kialakításúak egyaránt lehetnek.
2. A 10...m építménymagasságot meghaladni csak a technológia, vagy az épületszerkezet által megkívánt minimális mértékben lehet, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.
3. A gazdasági területek lakóövezetekkel határos telekhatárai mentén legalább 10 m széles többszintes növénytelepítéssel zöldsávot kell kialakítani, kivéve, ha az építési övezeti előírás másként rendelkezik.⁷
4. A gazdasági területek építési telkei legalább 10 m-es előkert szabadon hagyásával építhetők be, kivéve, ha az építési övezeti előírás másként rendelkezik.⁷
5. A gazdasági övezetekben a terület legalább 25%-án összefüggő zöldfelületek-fasorokat kell telepíteni, lehetőség szerint a telekhatárok mentén, kivéve, ha az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.
6. A fertőzés-robbanás vagy tűzveszélyes anyagok átmeneti tárolása az illetékes szakhatóságok engedélyével történhet.
7. El kell készíteni az új gazdasági területek tereprendezési, vízrendezési tervét.
8. A mélyfekvésű területeket- melyek a telephelyek belső csapadékvíz szikkasztására is alkalmasak lehetnek – lehetőség szerint fásítottan kell megtartani.
9. Hatályon kívül helyezve.⁷
10. Max 2,2 m magas áttört kerítés létesíthető, kivéve, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
11. Gazdasági területek építési övezetein a csapadékvíz kezelését és elvezetését, szikkasztását telken belül kell megoldani.⁴

26/A. §

Gipe-w egyéb ipari terület, Wellis telephely építési övezete

(1) A Gipe-w építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>Építési övezet jele</i>	Gipe-w
<i>Beépítési mód</i>	szabadonálló
<i>A telek megengedett legkisebb kialakítható területe</i>	100 000
<i>A megengedett legnagyobb beépítési mérték (%)</i>	50
<i>A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték</i>	50
<i>A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték</i>	25
<i>Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága</i>	12*

*: kivéve technológiai építmény, amelynek legnagyobb magassága meghaladhatja az épületekre meghatározott legnagyobb magasság mértékét

(2) A Gipe-w jelű egyéb ipari terület, Wellis telephely elnevezésű építési övezet gazdasági tevékenységi célú és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(3) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el. Az építési övezet hatálybalépésekor meglévő, a

tulajdonos, a használó és a személyzet számára

szolgáló önálló lakóépület fenntartható, átalakítható, felújítható, bővíthető, a lakásszám növelése nélkül.

- (4) Az építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókerter nagysága 5,0 méter.
- (5) Az építési övezetben kerítés, a vagyonsvédelmi és technológiai szempontoknak megfelelő magassággal és kivitelben létesíthető.
- (6) A közműellátás mértéke: hiányosan közművesített.

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 Ey 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 termékfeldolgozás 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, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (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 előkert és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkert és 10 m mélységű hátsókerter 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 M₁-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet
(beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek)**

50.§.

- (1) Az övezet telkei nem építhetők be.

Összefoglalás

A Wellis telephely területi fejlesztésére meghatározott területeit a hatályos TSZT beépítésre nem szánt mezőgazdasági és erdő területfelhasználásban, övezetben határozza meg.

2.2. A hatályos településrendezési követelményekkel kapcsolatos megállapítás

A gazdasági fejlesztés helyben tartása a város fejlődése és a helyi munkalehetőség biztosítása mellett a logisztikai, raktározási fejlesztéssel a környezetre is kisebb mértékű terhelését jelent. Az OTÉK vonatkozó követelményeinek a figyelembevételével a **rendezéssel érintett telkek területfelhasználásának és építési övezeteinek, övezeteinek a módosítása indokolt.**

A tervezett fejlesztések okán a TSZT módosításával új beépítésre szánt terület kijelölése szükséges, a tervezett gazdasági funkciók (logisztikai épületek, kamion parkoló) létesítése miatt, egyéb ipari gazdasági terület területfelhasználás, és a HÉSZ módosításával a hatályos Gipe-w építési övezet kiterjesztésével, egyedi szabályozók meghatározásával.

22

Az új beépítésre szánt területek 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.

Az új beépítésre szánt területtel összefüggésben lévő erdőterület kijelölés és BIA pótlása az önkormányzattal történt megállapodás szerinti területen történik.

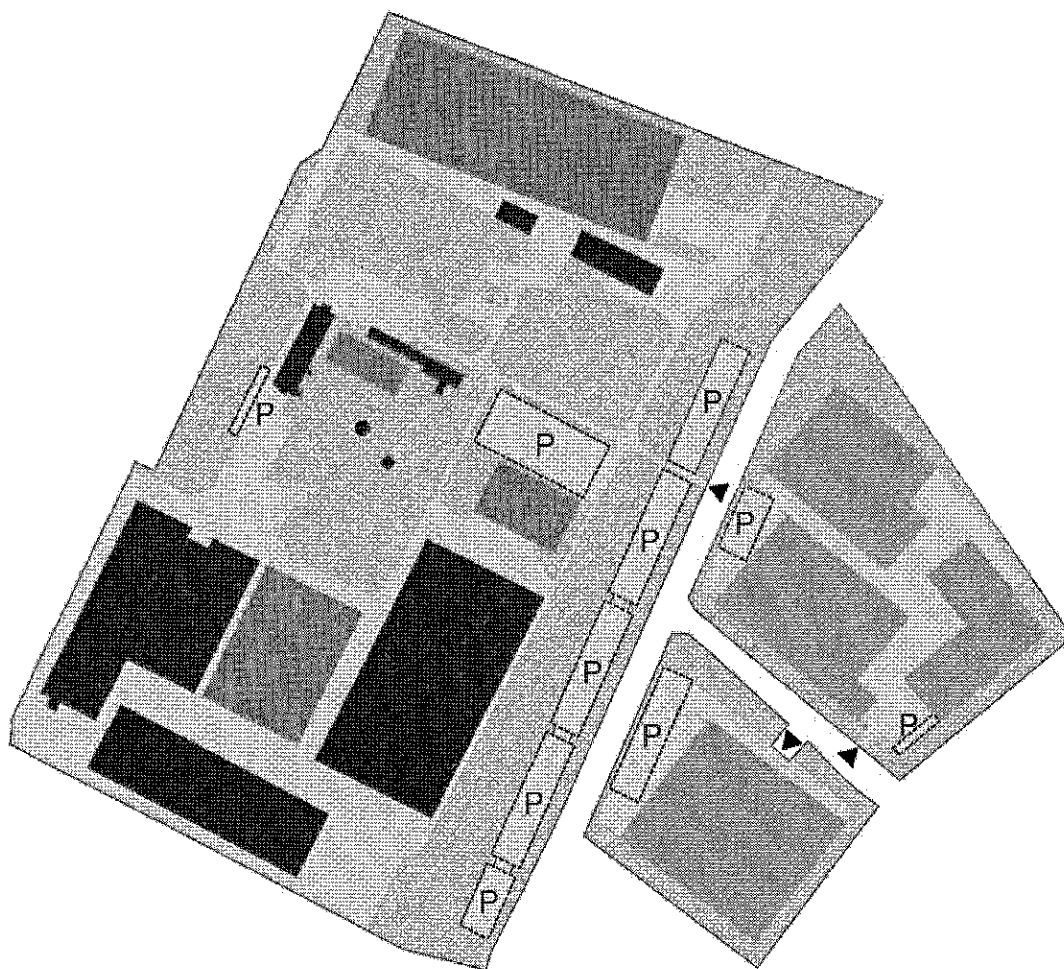
A rendezéssel érintett ingatlanok Natura 2000 területen helyezkednek el, továbbá a 0316/12 hrsz-ú ingatlan régészeti lelőhellyel is érintett, így Környezeti Értékelés, illetve Örökségvédelmi Hatástanulmány régészeti munkarész is készül a magasabb szintű jogszabályi követelmények szerint.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

3. A fejlesztési igény és a tervezett állapot

A Wellis Magyarország Kft. a növekvő piaci igények kiszolgálása, a vállalkozás helyben történő fejlesztése érdekében a jelenlegi telephely bővítését tervezi. A telephely bővítése 3 részterületen tervezett, az első részterület a már meglévő telephely területének bővítését jelenti, míg a másik két részterület a meglévő telephely funkcióbővítésének érdekében további területigénnyel jár. A cég az alábbi fejlesztéseket kívánja eszközölni:

- a meglévő telephelyen a gazdasági funkciók kiszolgálására a telken belüli belső úthálózat fejlesztése;
- az újonnan kialakításra kerülő gazdasági területen:
 - rövid távon parkoló,
 - távlatban logisztikai épületek és kamion parkoló kialakításával.



tervezett helyszínrajz

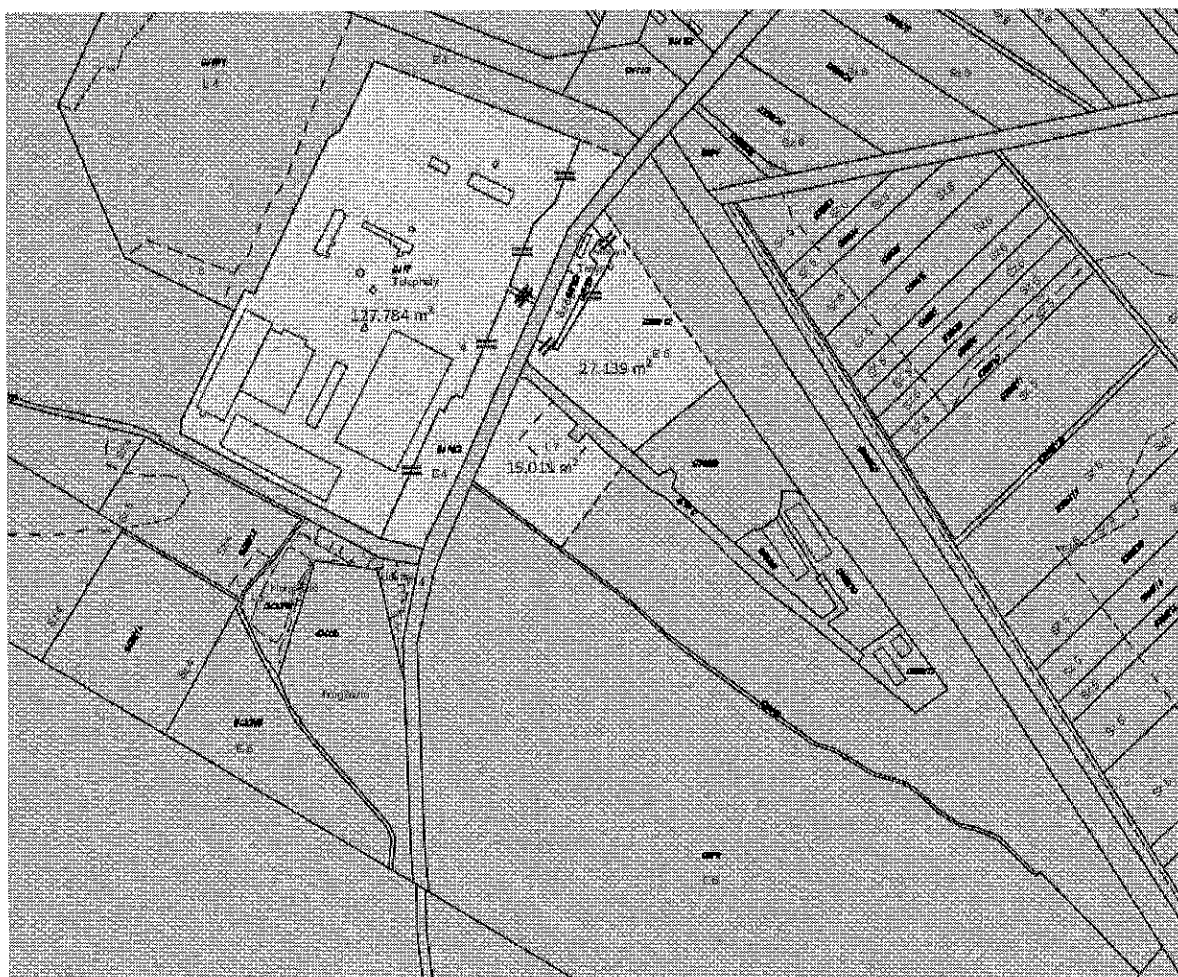
4. Településrendezési javaslat

A településrendezési javaslatot a Wellis Zrt. által átadott fejlesztési program alapozza meg. A program a telehely távlati fejlesztését - a tervezett létesítmények elhelyezését - biztosító, telekstruktúra határozza meg.

4.1. Tervezett telekalakítás, telekalakítási javaslatok

A Wellis jelenlegi 0417 és a 0416/2 hrsz-ú ingatlanokon működő telephelyének korábban ismertetett fejlesztése érdekében a telkek összevonása tervezett a 0416/1 hrsz-ú telek egy részének bevonásával. Az így kialakuló telek mérete 127 784 m².

A telephely további bővítése a szomszédos mezőgazdasági területeken történik a 0370/2-3 hrsz-ú telkek és a 0369/12 hrsz-ú telek egy részének a bevonásával. A két tanya telek és a 0369/12 hrsz-ú szabálytalan telekből 2 telekrész felhasználásával, két - egy közel 27 000 és egy 15 000 m² területű - építési telek kialakítása tervezett.

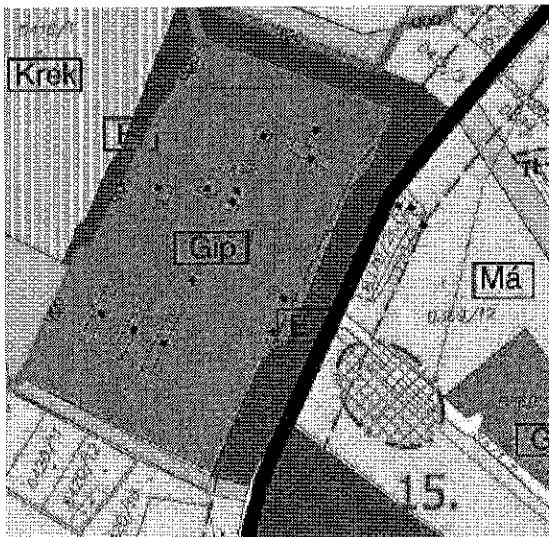


tervezett telekalakítás

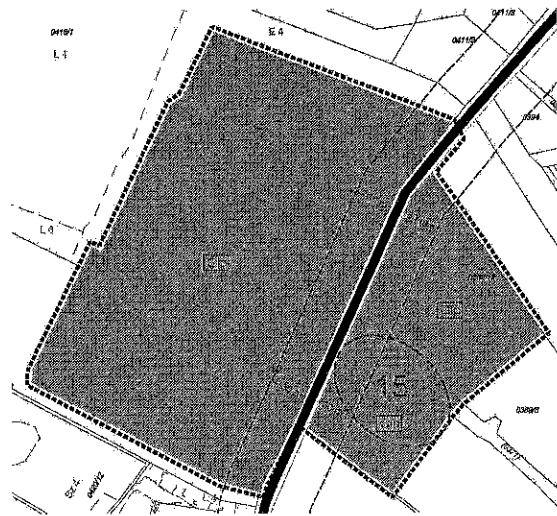
4.2. Tervezett területfelhasználás változás

A telekösszevonással érintett 0416/1 egy része és a 0416/2 hrsz-ú telek a hatályos TSZT – ben és a HÉSZ-ben is E jelű erdő területfelhasználásban és övezetben van, a 0370/2-3 hrsz-ú telkek és a 0369/12 hrsz-ú telek bevonásra tervezett része Má területfelhasználásban és Mk övezetben. Annak érdekében, hogy ez a terület az építési telek részét képezhesse az erdő és a mezőgazdasági területek átsorolása javasolt Gip területfelhasználásba.

A két új építési telek közlekedési feltárása jelenleg és távlatban is a (0371) hrsz-ú útról tervezett. A közút kiszolgáló út, így a Gip területfelhasználás része, ezt a szerkezeti tervlapot módosító tervlap tartalmazza, a jelölés nem tekinthető a hatályos TSZT módosításának, mivel az a meglévő és tervezett kiszolgáló utak területét, nem önálló területfelhasználásként, de jelöli.

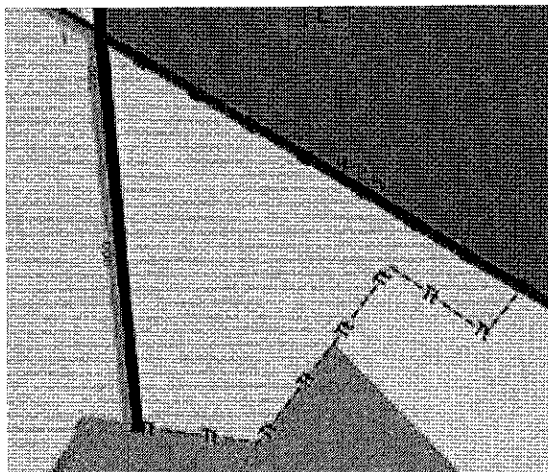


hatályos szerkezeti tervlap kivonata

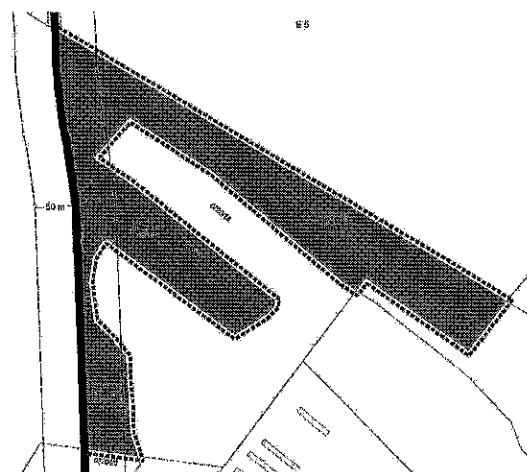


a szerkezeti tervlap tervezett módosítása

Ezen módosítások új beépítésre szánt terület kijelölést jelentenek, így a jelezett magasabb szintű jogszabályi követelményeknek való megfelelés érdekében a módosításba további terület bevonása indokolt a 0720/17 hrsz-ú telek, erdőterület területfelhasználás kijelölése érdekében.



hatályos szerkezeti tervlap kivonata



a szerkezeti tervlap tervezett módosítása

A TSZT módosítása az alábbi területfelhasználás váltások szerint tervezett:

hrsz.	művelési ág	telek területe	hatályos terület-felhasználás	tervezett terület-felhasználás
0417	kivett telephely	109.994,5199 m ² 11,0 ha	ipari gazdasági terület (Gip)	ipari gazdasági terület (Gip)
0416/1	legelő (L4)	61.947,1749 m ² 6,2 ha	különleges beépítésre szánt rekreációs terület (Krek)	különleges beépítésre szánt rekreációs terület (Krek)
	legelő (L6)	3347,7336 m ² 0,3 ha		
	kivett terület	7844,5267 m ² 0,8 ha		
	erdő (E4)	20.667,2612 m ² 2,1 ha	erdőterület (E)	ipari gazdasági terület (Gip)
6372,9550 m ² 0,6 ha		erdőterület (E)		
0416/2	erdő (E4)	11.416,0608 m ² 1,1 ha	erdőterület (E)	ipari gazdasági terület (Gip)
0369/12	erdő (E5)	110.360,2133 m ² 11,0 ha	általános mezőgazdasági terület (Má)	általános mezőgazdasági terület (Má)
		22.936,2212 m ² 2,3 ha		ipari gazdasági terület (Gip)
		12.102,3334 m ² 1,2 ha		
	legelő (L7)	2909,0533 m ² 0,3 ha		
0370/2	szőlő (Sző6)	1842,1172 m ² 0,2 ha	általános mezőgazdasági terület (Má)	ipari gazdasági terület (Gip)
	kivett tanya	1077,0121 m ² 0,1 ha		
0370/3	kivett tanya	1284,0356 m ² 0,1 ha	általános mezőgazdasági terület (Má)	ipari gazdasági terület (Gip)
0720/17	kivett állami terület I.	71.795,7595 m ² 7,2 ha	különleges beépítésre szánt honvédelmi terület (Kht)	erdőterület (E)

4.3. Erdőterületek felhasználása, kijelölése

A módosítás során a 0416/2 hrsz-ú ingatlan teljes területén, a 0416/1 és a 0369/12 hrsz-ú ingatlanok egy részén a tervezett gazdasági beruházás megvalósítása kapcsán, a területeken lévő országos adattári erdőterületek felhasználása történik. A biológiai aktivitásérték, valamint a területrendezési követelményeknek való megfelelés érdekében új erdőterület területfelhasználás kerül kijelölésre a 0720/17 hrsz-ú területen.

hrsz.	rendezéssel érintett terület nagysága	adattári erdőterület nagysága a rendezéssel érintett területen	erdőtag megnevezése és nagysága	hatályos területfelhasználás	új területfelhasználás
0416/1 (erdő alrészlet)	6372,9550 m ²	6372,9550 m ²	118/A 1,94 ha	erdőterület (Ev jelű védelmi erdőterület övezet)	ipari gazdasági terület (Gipe-w jelű egyéb ipari terület, Wellis telephely építési övezet)
0416/2	11.416,0608 m ²	11.416,0608 m ²	118/A 1,94 ha	erdőterület (Ev jelű védelmi erdőterület övezet)	ipari gazdasági terület (Gipe-w jelű egyéb ipari terület, Wellis telephely építési övezet)
0369/12 (új 0369/12)	27.139,3861 m ²	22.936,2212 m ²	119/B 2,08 ha	általános mezőgazda sági terület Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazda sági terület övezet)	ipari gazdasági terület (Gipe-w jelű egyéb ipari terület, Wellis telephely építési övezet)
0369/12 (új 0369/13)	15.011,3867 m ²	12.102,3334 m ²	119/C 2,68 ha		
			119/NY1 0,7 ha		
			119/NY2 0,04 ha		
0720/17	71.795,7595 m ²	71.795,7595 m ²	166A 1,06 ha	különleges honvédségi terület Kht jelű különleges honvédelmi terület	erdőterület (Ev jelű védelmi erdőterület övezet)
			166B 2,59 ha		
			166C 3,63 ha		
			166/NY 0,41 ha		



erdőtérkép részlete

A gazdasági beruházás kapcsán a 0720/17 helyrajzi számú ingatlanon kijelölendő erdőterület az országos adattári erdőterület része.

hatsz.	tag és részletjel	terület (ha)	tulajdonforma	elsődleges rendeltetés	fadomány típus	természetességi állapot	védetség
0720/17	166/A	1,06	állami tulajdon	honvédelmi	akácos	kultúrerdő	nem védett terület, nem része a Natura 2000 hálózatnak
	166/B	2,59	állami tulajdon	honvédelmi	akácos	kultúrerdő	
0720/17	166/C	3,63	állami tulajdon	honvédelmi	hazai nyáras-akácos	kultúrerdő	
	166/NY	0,41	állami tulajdon	-	-	-	

4.4. Biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartásának követelménye

A módosítás – a már részletesen ismertetett - új beépítésre szánt terület kijelöléssel jár, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 8.§ (2) bekezdés b) alpontja szerint:

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

A területek biológiai aktivitásértékének (a továbbiakban: BIA érték) 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.

A BIA érték számítása (területfelhasználás alapú):

hrsz.	telek területe (ha)	hatályos terület-felhasználás	BIA érték mutató	hatályos BIA érték egyenleg	tervezett terület-felhasználás	BIA érték mutató	tervezett BIA érték egyenleg		
0417	11,0	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	4,4	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	4,4		
0416/1	6,2	különleges beépítésre szánt rekreációs terület (Krek)	1,5	9,3	különleges beépítésre szánt rekreációs terület (Krek)	1,5	9,3		
	0,3			0,45			0,45		
	0,8			1,2			1,2		
0416/1	2,1	erdőterület (E)	9	18,9	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	0,84		
	0,6			5,4			erdőterület (E)	9	5,4
0416/2	1,1	erdőterület (E)	9	9,9	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	0,44		
0369/12	11,0	ált. mezőgazdasági terület (Má)	3,7	40,7	ált. mezőgazdasági terület (Má)	3,7	40,7		
	2,3			8,51			ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	0,92
	1,2			4,44					0,48
	0,3			1,11					0,12
0370/2	0,2	ált. mezőgazdasági terület (Má)	3,7	0,74	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	0,08		
	0,1			0,37			0,04		
0370/3	0,1	ált. mezőgazdasági terület (Má)	3,7	0,37	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	0,04		
0720/17	7,2	különleges beépítésre szánt honvédelmi terület (Kht)	1,5	10,8	erdőterület (E)	9	64,8		

HATÁLYOS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK	116,59
TERVEZETT BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK	129,21
BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁS	+12,62

A biológiai aktivitás érték az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest növekszik, +12,62. A növekmény a TSZT módosítást elfogadó határozatban rögzítésre kerül.

4.5. Tervezett beépítettség

A meglévő telephely területének bővítésével a jövőben ütemezett fejlesztések megvalósítása válik lehetővé, melynek jelenlegi szakaszában a terület belső úthálózatának fejlesztése, valamint a terület kiszolgálása érdekében gépjárművek számára parkolóterület kialakítása, távlatban a raktározást és a logisztikát szolgáló építmények elhelyezése történik.

Új 0417 hrsz.	Tervezett	HESZ követelmény	övezeti Gipe-w jelű övezet szerint
telekterület	127.784 m ²	A telek megengedett legkisebb területére	100.000 m ²
telek legkisebb szélessége	272 m	A telek megengedett legkisebb szélessége	-
telek legkisebb mélysége	444 m	A telek megengedett legkisebb mélysége	-
beépítési mód	szabadonálló	Beépítési mód	szabadonálló
beépítés mértéke	31% 39.664 m ²	A megengedett legnagyobb beépítési mérték	50 %
terepszint alatti beépítés mértéke	0 m ²	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték	50 %
szintterületi mutató	0,32	A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató	-
zöldfelület mértéke	38 % 48.168 m ²	A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték	25 %
építménymagasság	3	Az épület megengedett legkisebb építménymagassága	-
	14	Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága	12 m*

*: kivéve épületnek nem minősülő technológiai építmény, amelynek legnagyobb magassága meghaladhatja az épületekre meghatározott legnagyobb magasság mértékét

Az újonnan kialakításra kerülő 0369/12 és 0369/13 hrsz-ú ingatlanokon logisztikai és raktárépületek, valamint a teher- és személygépjárművek számára parkolóterület kerül kialakításra.

Ssz.	Épület/funkció	bruttó terület (m ²)
Új 0369/12 hrsz. tervezett épületei		
1.	tervezett logisztikai raktárépület	4725
2.	tervezett logisztikai raktárépület	5331
3.	tervezett karbantartó épület	3292

Dabas településrendezési eszközeinek a módosítása – Wellis telephelyfejlesztés

Összesen		
	A telek beépített területe	13.315
<i>új 0369/13 hrsz. tervezett épületei</i>		
1.	tervezett logisztikai raktárépület	7329
Összesen		
	A telek beépített területe	7329

<i>új 0369/12 hrsz.</i>	<i>Tervezett</i>	<i>HÉSZ követelmény</i>	<i>övezeti</i>	<i>Gipe-w jelű építési övezet szerint</i>
<i>tervezett telekterület</i>	27.139 m ²	A telek legkisebb területe	megengedett kialakítható	100.000 m ²
<i>tervezett telek legkisebb szélessége</i>	120 m	A telek legkisebb szélessége	megengedett kialakítható	-
<i>tervezett telek legkisebb mélysége</i>	150 m	A telek legkisebb mélysége	megengedett kialakítható	-
<i>tervezett beépítési mód</i>	szabadonálló	Beépítési mód		szabadonálló
<i>telek tervezett beépítettség</i>	49 % 13.315 m ²	A megengedett legnagyobb beépítési mérték		50 %
<i>telek tervezett terepszint alatti beépítettség</i>	0 % 0 m ²	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték		50 %
<i>telek tervezett szintterületi mutatója</i>	0,49	A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató		-
<i>telek tervezett zöldfelületi mértéke</i>	25 % 6812 m ²	A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték		25 %
<i>tervezett építménymagasság</i>	3 m	Az épület legkisebb építménymagassága	megengedett	-
	8 m	Az épület legnagyobb építménymagassága	megengedett	12 m*

31

*: kivéve épületnek nem minősülő technológiai építmény, amelynek legnagyobb magassága meghaladhatja az épületekre meghatározott legnagyobb magasság mértékét

<i>új 0369/13 hrsz.</i>	<i>Tervezett</i>	<i>HÉSZ követelmény</i>	<i>övezeti</i>	<i>Gipe-w jelű építési övezet szerint</i>
<i>tervezett telekterület</i>	15.011 m ²	A telek legkisebb területe	megengedett kialakítható	100.000 m ²
<i>tervezett telek legkisebb szélessége</i>	110 m	A telek legkisebb szélessége	megengedett kialakítható	-

tervezett telek legkisebb mélysége	115 m	A telek megengedett legkisebb kialakítható mélysége	-
tervezett beépítési mód	szabadonálló	Beépítési mód	szabadonálló
telek tervezett beépítettsége	49 % 7329 m ²	A megengedett legnagyobb beépítési mérték	50 %
telek tervezett terepszint alatti beépítettsége	0 % 0 m ²	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték	50 %
telek tervezett szintterületi mutatója	0,49	A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató	-
telek tervezett zöldfelületi mértéke	27 % 4094 m ²	A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték	25 %
tervezett építménymagasság	3 m	Az épület megengedett legkisebb építménymagassága	-
	8 m	Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága	12 m*

*: kivéve épületnek nem minősülő technológiai építmény, amelynek legnagyobb magassága meghaladhatja az épületekre meghatározott legnagyobb magasság mértékét

Egyéb építési szabályok:

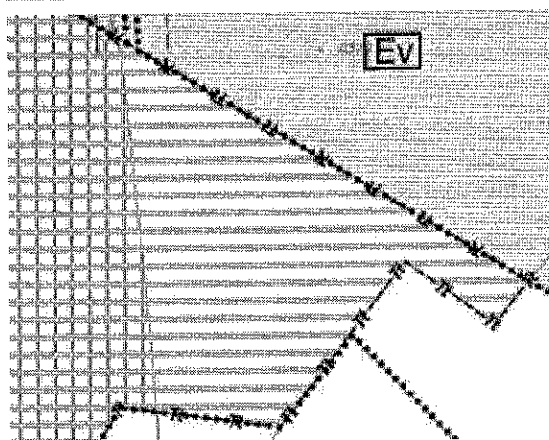
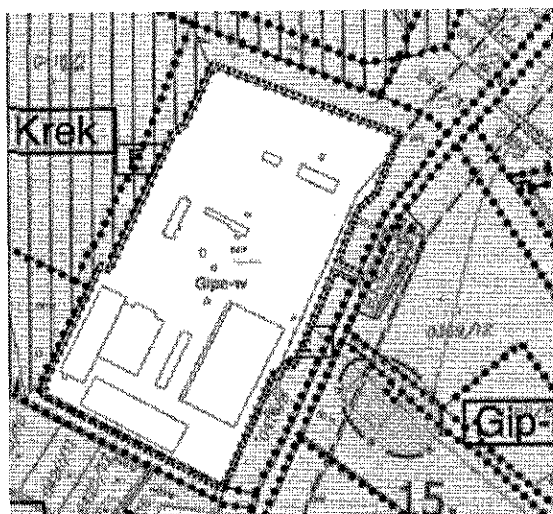
- **Építési hely: meglévő telephelyen az elő-, oldal- és hátsókert:** 5,0 méter;
- **Rendeltetés:** gazdasági tevékenységi célú és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgáló rendeltetések helyezhetők el; a tulajdonos, a használó és a személyzet számára egy szolgálati lakás fenntartható;
- HÉSZ 20. § - ban egyes bekezdések tekintetében kivételes szabályok meghatározása, lásd. rendelet-tervezet.

A fejlesztés közműellátása a kialakult ellátórendszerrel biztosítható.

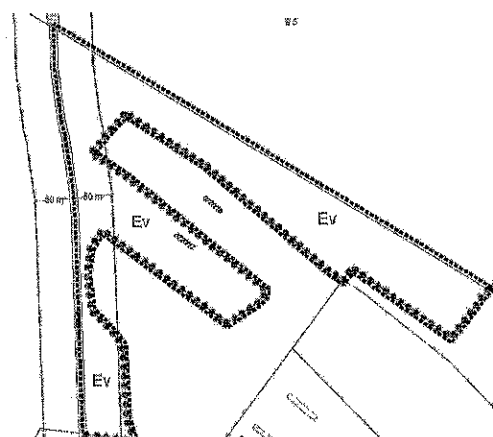
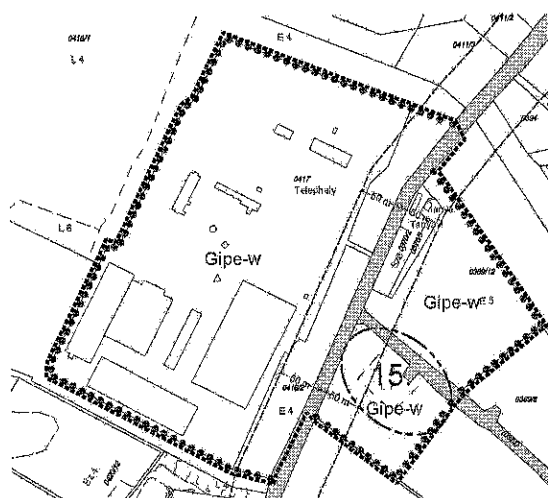
A közlekedési kapcsolatok adottak. A parkolási igény telken belül biztosítható.

4.6. Tervezett építési övezet, övezet

A kibővített telephelyre a HÉSZ-ben a hatályban lévő Gipe-w jelű építési övezet meghatározása, a 0720/17 hrsz-ú ingatlanon Ev jelű övezet kijelölése javasolt az SZT módosításával.



hatályos építési övezet és övezet a rendezéssel érintett területen



tervezett építési övezet és övezet a rendezéssel érintett területen

Gipe-w jelű építési övezet előírásainak és paramétereinek módosítása:

HÉSZ hatályos építési övezeti követelmény	hatályos Gipe-w jelű építési övezet szerint	HÉSZ tervezett építési övezeti követelmény	tervezett Gipe-w jelű építési övezet szerint
tervezett telekterület	100.000 m ²	A telek megengedett legkisebb kialakítható területe	10.000 m ²
tervezett telek legkisebb szélessége	-	A telek megengedett legkisebb szélessége	-
tervezett telek legkisebb mélysége	-	A telek megengedett legkisebb mélysége	-

Dabas településrendezési eszközeinek a módosítása – Wellis telephelyfejlesztés

<i>tervezett beépítési mód</i>	szabadonálló	<i>Beépítési mód</i>	szabadonálló
<i>tervezett telek beépíthető területe</i>	50 %	<i>A megengedett legnagyobb beépítési mérték</i>	50 %
<i>tervezett telek terepszint alatti beépíthető területe</i>	50 %	<i>A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték</i>	50 %
<i>tervezett telek szintterület mutatója</i>	-	<i>A megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató</i>	-
<i>tervezett telek zöldfelületének legkisebb kialakítandó mértéke</i>	25 %	<i>A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték</i>	25 %
<i>tervezett építménymagasság</i>	-	<i>Az épület megengedett legkisebb építménymagassága</i>	-
	12 m*	<i>Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága</i>	12 m*

*: kivéve épületnek nem minősülő technológiai építmény, amelynek legnagyobb magassága meghaladhatja az épületekre meghatározott legnagyobb magasság mértékét

5. Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása

Dabas Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán figyelembe kell venni a magasabb szintű jogszabályokat, így vizsgálni szükséges az országos és a megyei területrendezési terveket, hogy a tervezett fejlesztés, beruházás megvalósíthatósága érdekében eszközölt rendezési tervi módosítás ezen hatályban lévő magasabb szintű jogszabályokkal ne legyen ellentétes.

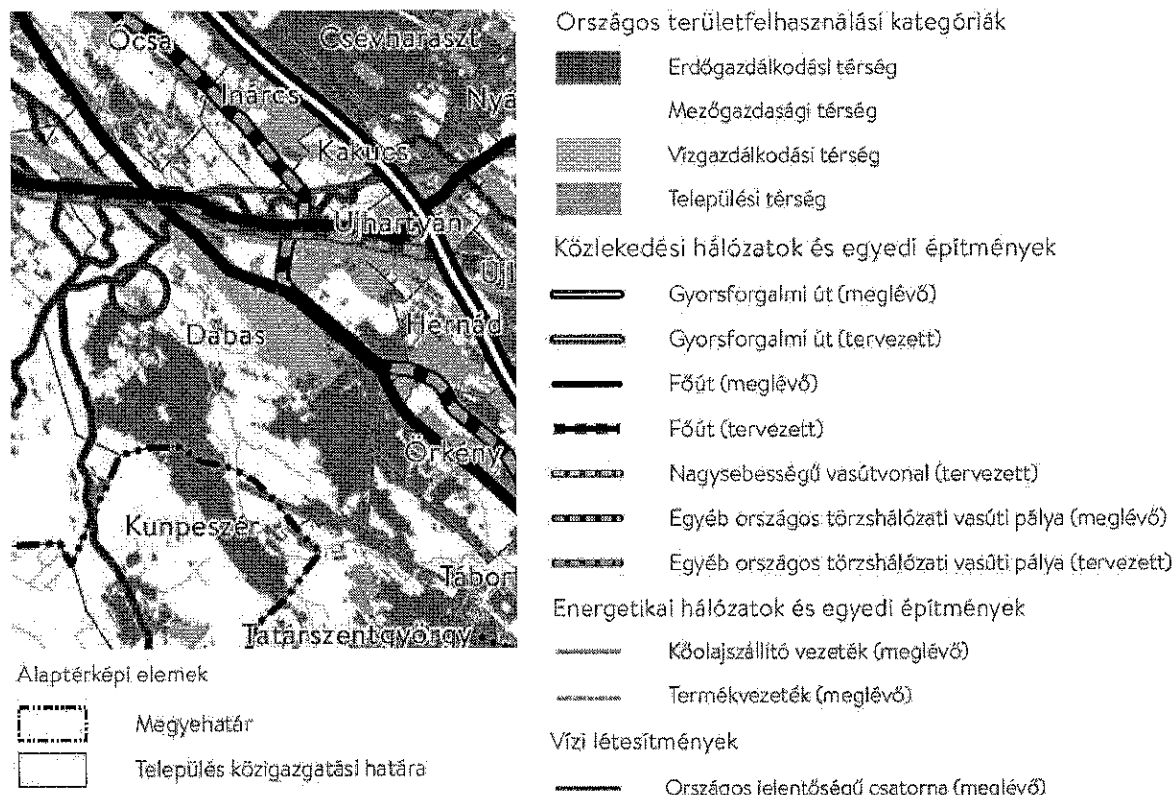
A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

5.1. Az országos és megyei szerkezeti terv megállapításai

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 2019. január 2-án lépett hatályba. A Trtv. második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT), melyet Dabas vonatkozásában figyelembe kell venni.

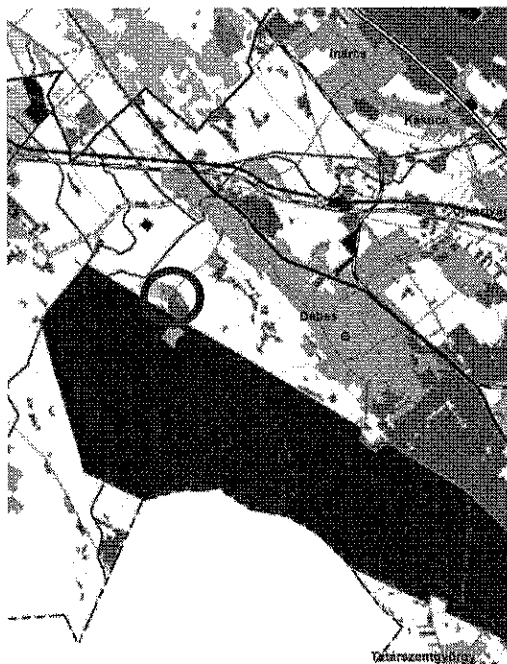
Az Ország Szerkezeti terve meghatározza az ország területfelhasználási rendszerét, a települések térbeli rendjét, az országos műszaki infrastruktúra-hálózatokat és az egyedi építmények térbeli rendjét, és ezek összefüggéseit.

A rendezéssel érintett terület települési és erdőgazdálkodási térségben helyezkedik el, mely térségi területi kijelölést a megyei területrendezési terv pontosít tovább. Így a Trtv. 11.§-a szerint a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a megyei területfelhasználási kategóriákat kell figyelembe venni a térségi övezeti szabályok együttes figyelembe vételével. Az OTrT szerkezeti elemei nem érintik a rendezési területet.










Trtv. 2. melléklete: OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

A rendezéssel érintett terület települési, mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségben helyezkedik el. Az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán érintett terület sajátos területfelhasználású térségben helyezkedik el. A rendezéssel érintett területen térségi szintű mellékút halad át, a Mánteleki út.





Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

-  Főút (meglévő)
-  Főút (tervezett)
-  Mellékút (meglévő)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
-  Térségi kerékpárút-vonal (meglévő)
-  Térségi kerékpárút-vonal (tervezett)

Vízi létesítmények

-  Országos jelentőségű csatorna (meglévő)




Alaptérképi elemek

-  Budapesti Agglomeráció határa
-  Település közigazgatási határa

Térségi területfelhasználási kategóriák és településrendszer elemek

-  Települési térség
-  Sajátos területfelhasználású térség
-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
-  Termékvezeték (meglévő)
-  Földgázszállító vezeték (meglévő)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

-  Térségi hulladék-kezelő (meglévő)

PMTrT. 2. melléklete: Pest Megye Szerkezeti Terv kivonata

A településrendezési eszközök készítésénél a megyei területfelhasználási kategóriákon belül a Trtv. 11.§ 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 meghatározni;

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.”

A település teljes területére vonatkozó településrendezési eszközöket 2021. december 31-ig szükséges felülvizsgálni a törvény 91.§ (2) bekezdése alapján. Dabas Város új településrendezési eszközeinek készítése jelenleg folyamatban van, jelen módosítás tekintetében csupán a rendezéssel érintett területre vonatkozóan van lehetőség az összhang biztosítására.



Térségi területfelhasználási kategóriák és településrendszer elemei

	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség

PMTTrT szerkezeti terv kivágata az alaptérképpel

A tervezés során 0,7 ha ipari gazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre mezőgazdasági térségen belül, mely települési területfelhasználási kijelölés megfelel a fent idézett előírásnak, ugyanis a mezőgazdasági térség 75%-át elsődlegesen mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, másodlagosan pedig bármilyen települési területfelhasználási egység kijelölhető. A mezőgazdasági térség fennmaradó 25%-án pedig a

nagyvárosias lakóterület és a vegyes terület kivételével bármilyen települési területfelhasználási egység kijelölhető.

A tervezés során 5,28 ha ipari gazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre erdőgazdálkodási térségen belül, mely települési területfelhasználási kijelölés megfelelőségét az erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint lehet lehatárolni (az igazolást lásd lentebb).

A rendezéssel érintett területből 11 ha ipari gazdasági terület területfelhasználás található települési térségben, mely települési területfelhasználási kijelölés megfelel a fenti jogszabálynak.

A tervezés során 7,2 ha véderdő kerül kijelölésre sajátos területfelhasználású térségen belül, mely kijelölés megfelel a fenti jogszabálynak.

A módosítás során mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségben új beépítésre szánt terület kijelölése történik, Gip jelű területfelhasználási egység, valamint ezzel összefüggésben Gipe-w jelű építési övezet kerül meghatározásra.

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

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

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

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

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

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

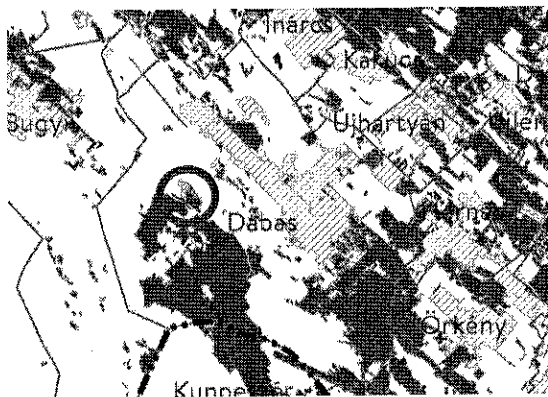
A fenti előírásoknak az új gazdasági terület kijelölés megfelel, ugyanis:

- a terület csatlakozik meglévő települési területhez,
- a terület nem a település közigazgatási határán fekszik, így nem okozza más település beépítésre szánt területeivel való összenövését,
- a beruházás helyhez kötött, a már meglévő telephely bővítése történik,
- a gazdasági terület kijelölés mellett 7,2 ha (gazdasági terület 97 %-ának megfelelő terület) véderdő kerül kijelölésre az Önkormányzat által támogatott 0720/17 hrsz-ú ingatlanon.

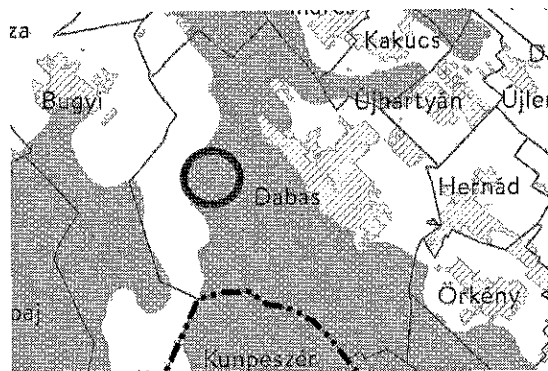
5.2. Az országos térségi övezetek megállapítása

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) által megállapított országos övezetek közül az alábbiak érintik Dabas közigazgatási területét, azonban a rendezéssel érintett területet nem érintik:

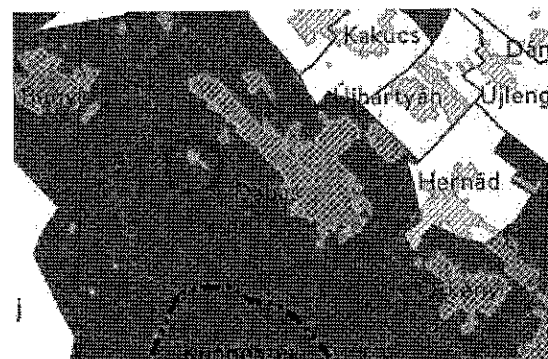
- Ökológiai hálózat magterületének övezete,
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- Vízminőség-védelmi terület övezete.



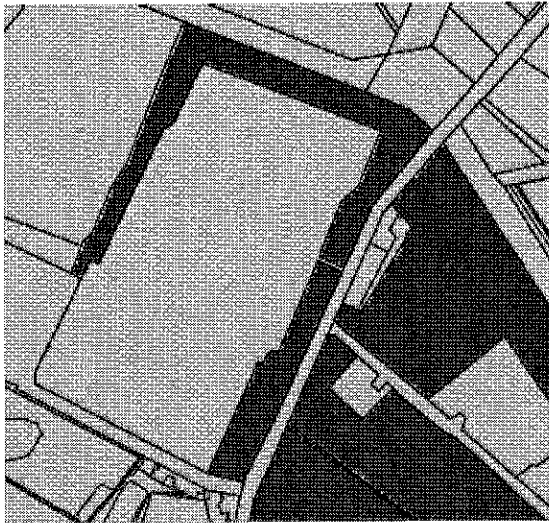
Trtv.: Erdők övezete



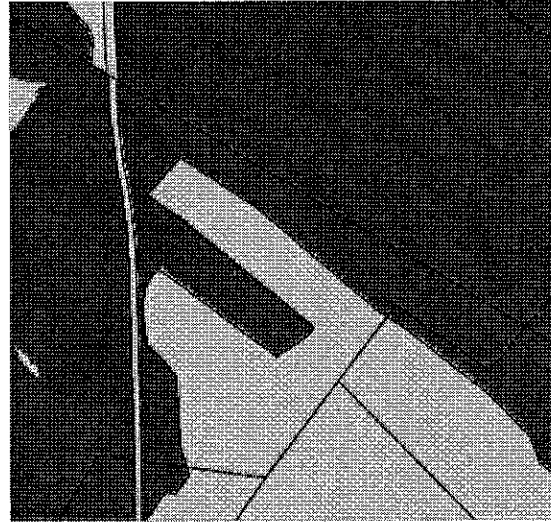
MvM: Tájképvédelmi terület övezete



Trtv.: Honvédelmi és katonai célú terület övezete



Trtv erdők övezete kivágata az alaptérképpel



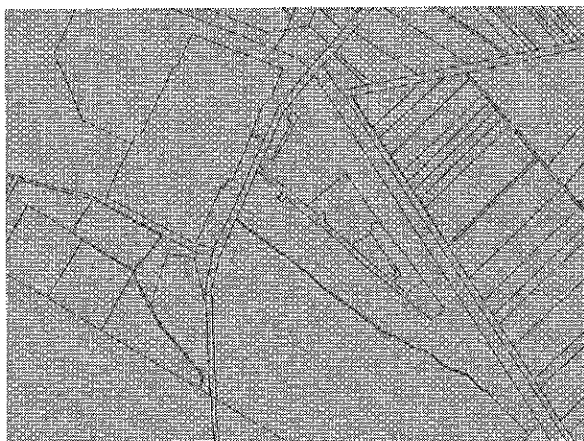
17. Erdők övezete

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközeiben 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 külfertéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

A rendezéssel érintett területen országos adattári erdőállomány területén kerül kijelölésre a gazdasági terület. Az erdőterület pótlása, az új beépítésre szánt terület kijelölése, valamint a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében 7,2 ha erdőterület kerül kijelölésre a település sajátos területfelhasználású térség területén belül, ahol erdő települési területfelhasználási egység kijelölhető a Trtv. 11.§-a szerint.

Dabas új településrendezési eszközeinek készítése folyamatban van, melynek során a település teljes területére vonatkozóan elkészül az összhangigazolás, melynek során a az erdők területére vonatkozó 95%-os előírás is igazolásra kerül.



MvM tájképvédelmi övezetének kivágata az alaptérképpel

A gazdasági beruházás nem veszélyezteti a tájképi egységet, negatív hatása elenyésző. A jelenleg folyamatban lévő új településrendezési eszközök készítése során van lehetőség a Helyi Építési Szabályzatban meghatározni a tájképvédelemmel érintett területek vonatkozásában betartandó előírásokat, melyre jelen módosítás kapcsán nincs lehetőség.

Az MvM rendelet által meghatározott, övezetre vonatkozó általános előírások:

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

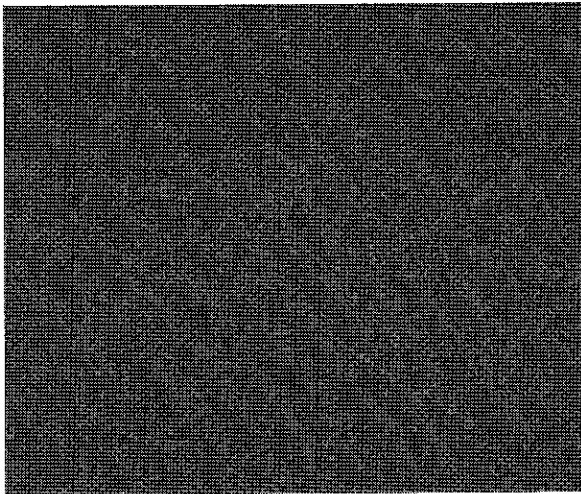
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg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

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

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

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

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



Trtv. Honvédelmi és katonai célú terület övezetének kivágata az alaptérképpel

A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a jelenleg folyamatban lévő új településrendezési eszközök készítése során van lehetőség tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az új szerkezeti terv tervezet alapján a gazdasági terület kijelölésével érintett terület nem érinti a különleges honvédelmi területet, sem a honvédelmi célú erdőterületet. Az újonnan kijelölésre kerülő véderdő területe a honvédelmi célú erdőterületen kerül kijelölésre.

Az Trtv. által meghatározott, övezetre vonatkozó általános előírások:

„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;

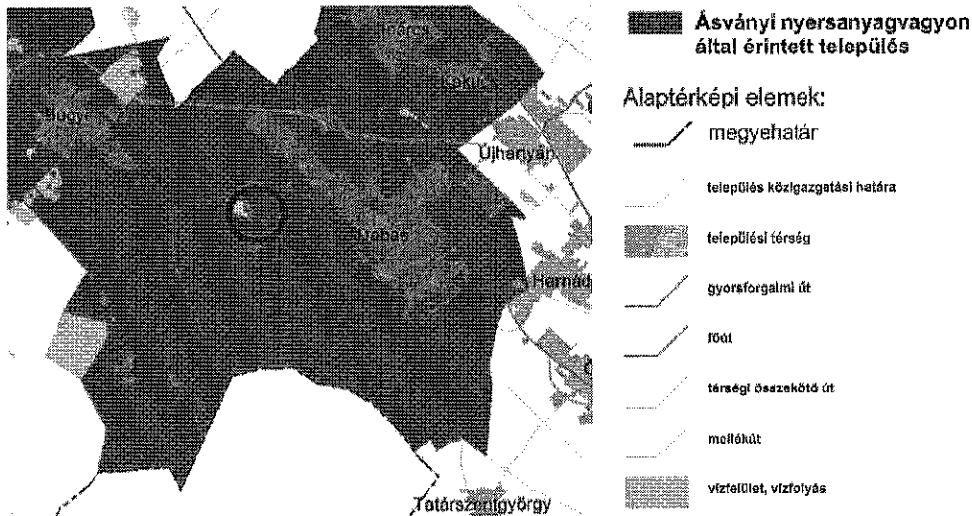
b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

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

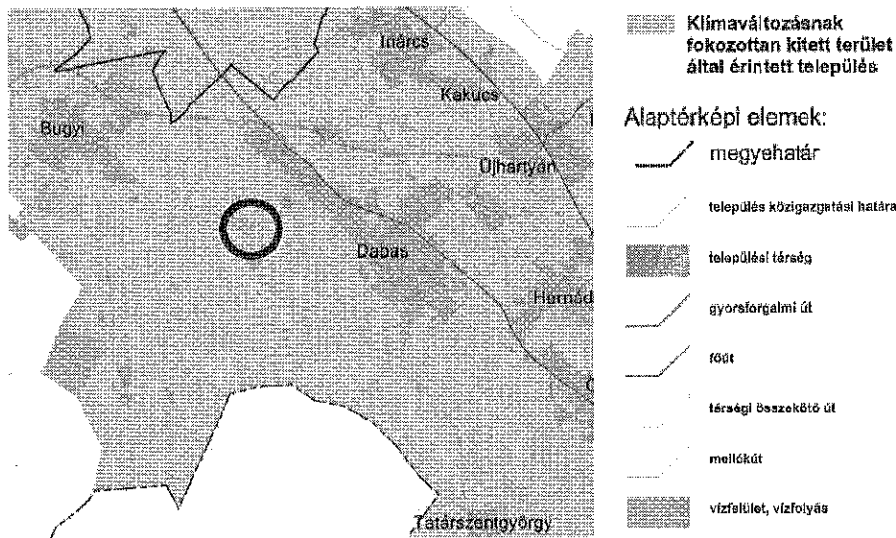
5.3. A megyei térségi övezetek megállapítása

A megyei övezetekre vonatkozó általános előírásokat a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet állapítja meg. Az alábbi övezetek érintik Dabas Város közigazgatását, azonban nem érintik a rendezési területet:

- Rendszeresen belvízjárta terület övezete.



PMTrT: Ásványi nyersanyagvagyon övezete



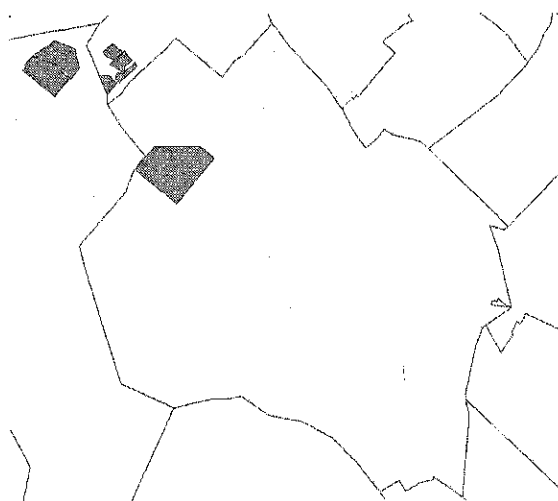
PMTrT: Egyedileg meghatározott megyei övezet - klímaváltozásnak fokozottan kitétt területek övezete

A módosítással érintett területeket a PMTrT ásványi nyersanyagvagyon által érintett település és a klímaváltozásnak fokozottan kitétt terület által érintett település elnevezésű övezetek érintik. Az övezetekre vonatkozó előírásokat a miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletet és a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete tartalmazza:

MvM

8. §
- (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
 - (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A hatályos településrendezési eszközök Dabas területén Kb jelű különleges beépítésre szánt bánya terület területfelhasználásban határozza meg bányatelkeket. A rendezéssel érintett területen megvalósítandó területfelhasználás váltások nem ellentétesek az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó előírásokkal.



Dabas I. - homok, kavics (2018)	
OBJECTID	263
MBFSZ_KOD	609000
Bánya neve	Dabas I. - homok, kavics
Nyersanyag	homok kavics
Státusz	működő
Fejlesztési mód	külfejtés
KORM_HIV	Pest Megyei KH Bányaf.Főoszt.

Teir térinformatika – Működő- és felhagyott bányák Magyarországon

PMT.rT

- 12. § (1)** A klímaváltozásnak fokozottan kitétt 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 vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,
 - a település zöldfelületeinek bővítésére,
 - 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 klímakiegyenlítési,
 - a mechanikai védelmi, és
 - 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 gazdasági fejlesztés a fenntarthatósági elvek mentén kerül megvalósításra. Dabas új településrendezési eszközeinek készítése folyamatban van, melynek során a település teljes területére vonatkozóan elkészül az összhangigazolás, melynek során a HÉSZ-ben a teljes településre vonatkozóan kerülnek rögzítésre azok az előírások, melyek segítenek a klímaváltozás által okozott problémák enyhítésében, felszámolásában.

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

6. A településszerkezeti terv módosítása

Határozat-tervezet

Dabas Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2021 (.....) 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:
 - a) jelen határozat 1. sz. mellékletét: Dabas Településszerkezeti Tervének módosító tervlapjai,
 - b) jelen határozat 2. sz. mellékletét: Wellis telephely és kapcsolódó területeinek a fejlesztése kapcsán a módosítással érintett területre vonatkozó összhang igazolás,
 - c) jelen határozat 3. sz. mellékletét: Wellis telephely és kapcsolódó területeinek a fejlesztése kapcsán a módosítással érintett területre vonatkozó biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása.
2. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti TSZT módosítással
 - a) a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték változik, új beépítésre szánt terület kijelölése történik;
 - b) a Pest Megyei Területrendezési Terv térségi területfelhasználási kategóriáit érintő igénybevétel történik.
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



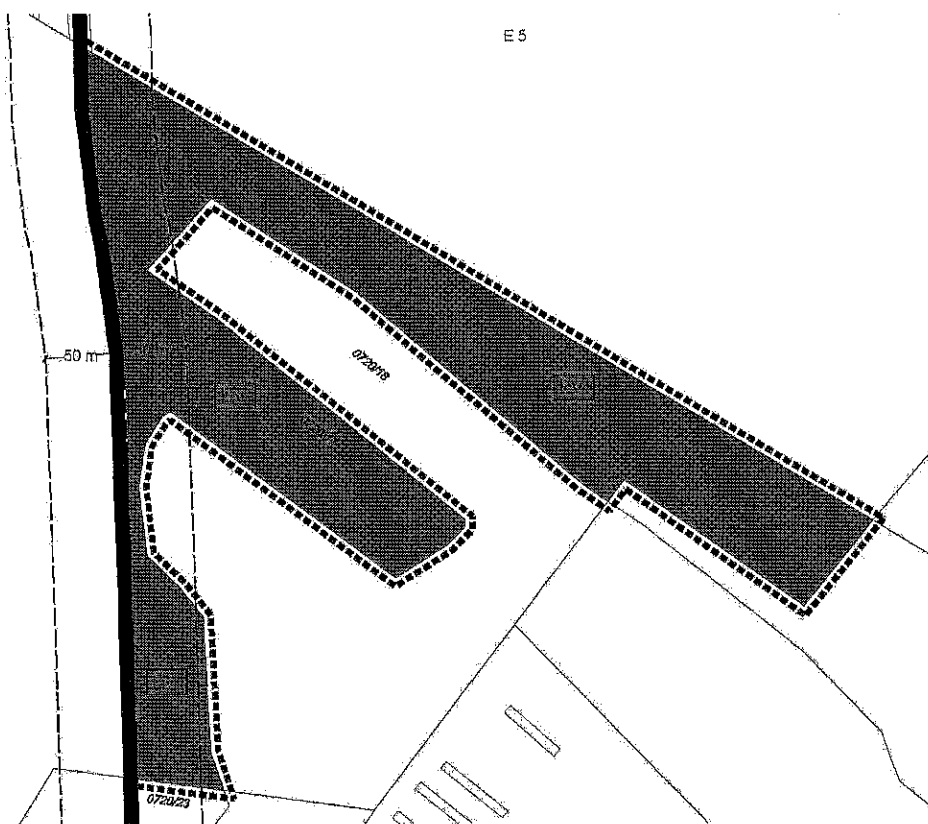
JELMAGYARÁZAT

- módosítással érintett terület határa
- ipari gazdasági terület
- ipari gazdasági terület
- főút
- védőtávolság
- védőtávolság szélessége
- régészeti lelőhely és sorszáma

**A .../2021. (... ..) SZ. HATÁROZAT 1. SZ. MELLÉKLETE
TSZT-10M**

Megrendelő: DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 	Lajtkód: M 1:4000 ÉSZAK
Tervező: APERTE STUDIO	Év: 2021.
Munka megnevezése: Dabas Város településrendezési eszközeinek esetl módosítása egy részterületen Wellis telephely és kapcsolódó területeinek fejlesztése	
Rajz megnevezése: MÓDOSÍTÓ SZERKEZETI TERVLAJ TSZT-10M	
Feladót tervező: Kovács György T/01 10-B201 	Tervező munkatárs: Mészáros Dóra tervezőgyakornok

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL



JELMAGYARÁZAT

- módosítással érintett terület határa
- ipari gazdasági terület
- ipari gazdasági terület
- főút
- védőtávolság
- védőtávolság szélessége
- régészeti lelőhely és sorszáma

**A .../2021. (... ..) SZ. HATÁROZAT 1. SZ. MELLÉKLETE
TSZT-11M**

Megrendelő: DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 	Lépték: M 1:4000 ÉSZAK
Tervező: APERTE STUDIO	Év: 2021.
Munka megnevezése: Dabas Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása egy részterületen Wellis telephely és kapcsolódó területeinek fejlesztése	
Rajz megnevezése: MÓDOSÍTÓ SZERKEZETI TERV LAP TSZT-11M	
Felkészítve: Kovács Beáta TIR 100241	Tervező mérnök: Mészáros Dóra tervező gyártóink

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

A .../2021. (... ..) sz. határozat 2sz. melléklete

Wellis telephely és kapcsolódó területeinek a fejlesztése kapcsán a módosítással érintett területre vonatkozó összhang igazolás

Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása

Dabas Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán figyelembe kell venni a magasabb szintű jogszabályokat, így vizsgálni szükséges az országos és a megyei területrendezési terveket, hogy a tervezett fejlesztés, beruházás megvalósíthatósága érdekében eszközölt rendezési tervi módosítás ezen hatályban lévő magasabb szintű jogszabályokkal ne legyen ellentétes.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

1. Az országos és megyei szerkezeti terv megállapítása

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 2019. január 2-án lépett hatályba. A Trtv. második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT), melyet Dabas vonatkozásában figyelembe kell venni.





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

A rendezéssel érintett terület települési és erdőgazdálkodási térségben helyezkedik el, mely térségi területi kijelölést a megyei területrendezési terv pontosít tovább. Így a Trtv. 11.§-a szerint a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a megyei területfelhasználási kategóriákat kell figyelembe venni a térségi övezeti szabályok együttes figyelembe vételével. Az OTrT szerkezeti elemei nem érintik a rendezési területet.










Álaptérképi elemek



Országos területfelhasználási kategóriák

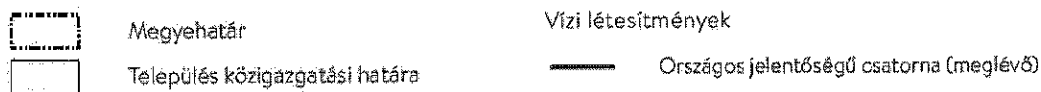
-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

-  Gyorsforgalmi út (meglévő)
-  Gyorsforgalmi út (tervezett)
-  Főút (meglévő)
-  Főút (tervezett)
-  Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

-  Közlajszállító vezeték (meglévő)
-  Termékvezeték (meglévő)

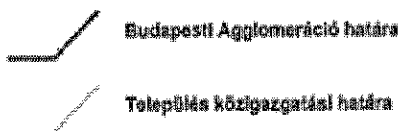


Trtv. 2. melléklete: OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

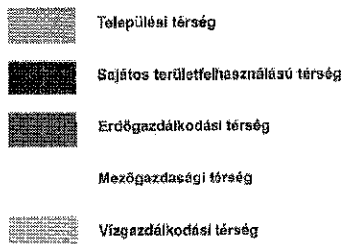
A rendezéssel érintett terület települési, mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségben helyezkedik el. Az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán érintett terület sajátos területfelhasználású térségben helyezkedik el. A rendezéssel érintett területen térségi szintű mellékút halad át, a Mánteleki út.



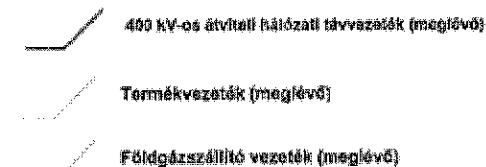
Alaptérképi elemek



Térségi területfelhasználási kategóriák és településrendszer elemei



Energetikai hálózatok és egyedi építmények



Hulladékgazdálkodási létesítmények



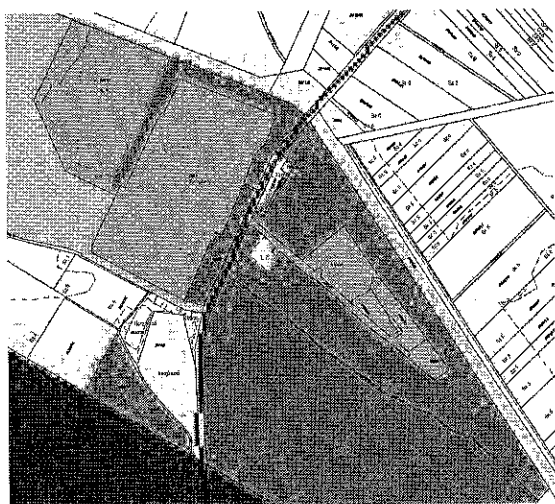
PMTTrT. 2. melléklete: Pest Megye Szerkezeti Terv kivonata

A településrendezési eszközök készítésénél a megyei területfelhasználási kategóriákon belül a Trtv. 11.§ 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.”

A település teljes területére vonatkozó településrendezési eszközöket 2021. december 31-ig szükséges felülvizsgálni a törvény 91.§ (2) bekezdése alapján. Dabas Város új településrendezési eszközeinek készítése jelenleg folyamatban van, jelen módosítás tekintetében csupán a rendezéssel érintett területre vonatkozóan van lehetőség az összhang biztosítására.



Térségi területfelhasználási kategóriák és településrendszer elemei

	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség

PMTrT szerkezeti terv kivágata az alaptérképpel

A tervezés során 0,7 ha ipari gazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre mezőgazdasági térségen belül, mely települési területfelhasználási kijelölés megfelel a fent idézett előírásnak, ugyanis a mezőgazdasági térség 75%-át elsődlegesen mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, másodlagosan pedig bármilyen települési területfelhasználási egység kijelölhető. A mezőgazdasági térség fennmaradó 25%-án pedig a nagyvárosias lakóterület és a vegyes terület kivételével bármilyen települési területfelhasználási egység kijelölhető.

A tervezés során 5,28 ha ipari gazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre erdőgazdálkodási térségen belül, mely települési területfelhasználási kijelölés megfelelőségét az erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint lehet meghatározni (az igazolást lásd lentebb).

A rendezéssel érintett területből 11 ha ipari gazdasági terület területfelhasználás található települési térségben, mely települési területfelhasználási kijelölés megfelel a fenti jogszabálynak.

A tervezés során 7,2 ha véderdő kerül kijelölésre sajátos területfelhasználású térségen belül, mely kijelölés megfelel a fenti jogszabálynak.

A módosítás során mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségben új beépítésre szánt terület kijelölése történik, Gip jelű területfelhasználási egység, valamint ezzel összefüggésben Gipe-w jelű építési övezet kerül meghatározásra.

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

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

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

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

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

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

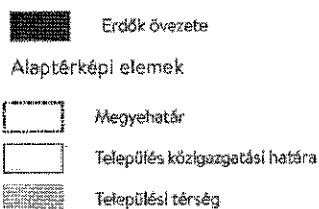
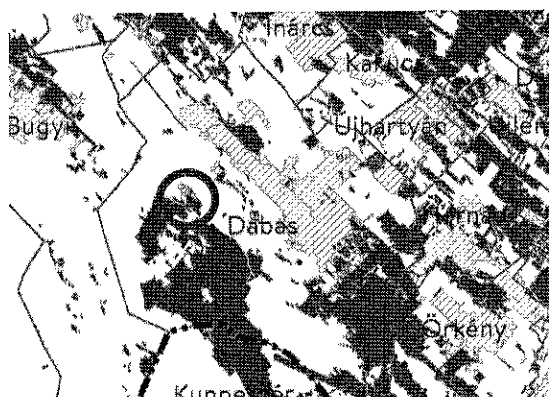
A fenti előírásoknak az új gazdasági terület kijelölés megfelel, ugyanis:

- a terület csatlakozik meglévő települési területhez,
- a terület nem a település közigazgatási határán fekszik, így nem okozza más település beépítésre szánt területeivel való összenövését,
- a beruházás helyhez kötött, a már meglévő telephely bővítése történik,
- a gazdasági terület kijelölés mellett 7,2 ha (gazdasági terület 97 %-ának megfelelő terület) véderdő kerül kijelölésre az Önkormányzat által támogatott 0720/17 hrsz-ú ingatlanon.

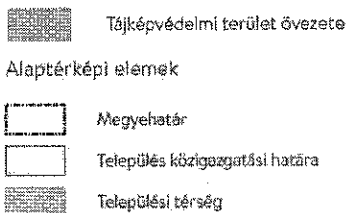
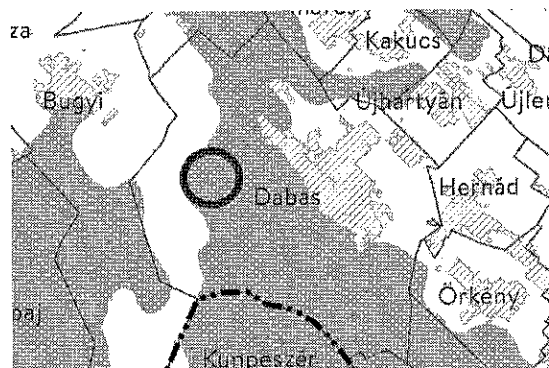
2. Az országos térségi övezetek megállapításai

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) által megállapított országos övezetek közül az alábbiak érintik Dabas közigazgatási területét, azonban a rendezéssel érintett területet nem érintik:

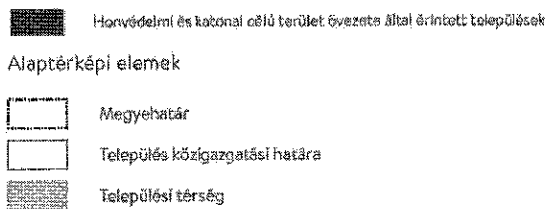
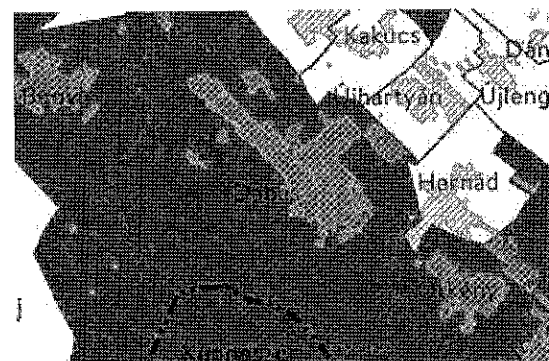
- Ökológiai hálózat magterületének övezete,
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- Ökológiai hálózat puffertérületének övezete,
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- Vízminőség-védelmi terület övezete.



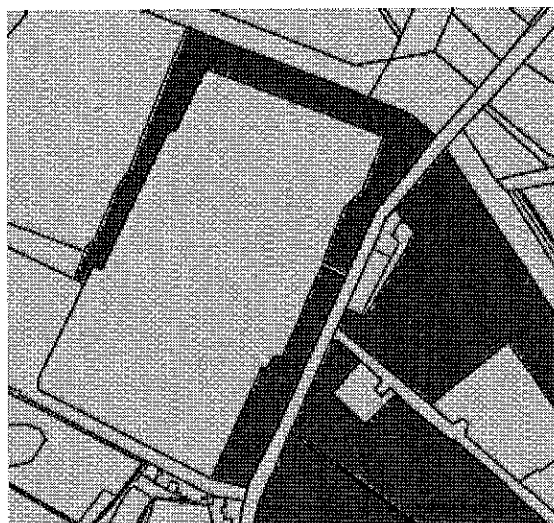
Trtv.: Erdők övezete



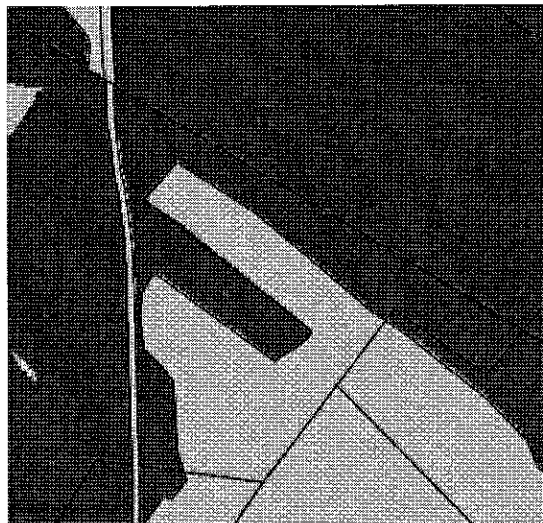
MvM: Tájképvédelmi terület övezete



Trtv.: Honvédelmi és katonai célú terület övezete



Trtv erdők övezete kivágata az alaptérképpel



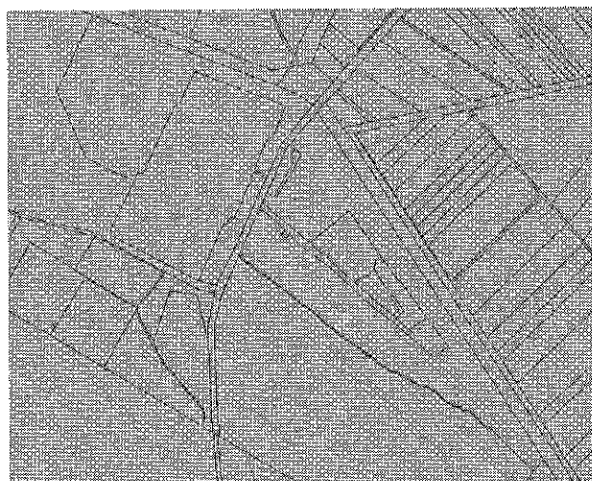
17. Erdők övezete

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.

A rendezéssel érintett területen országos adattári erdőállomány területén kerül kijelölésre a gazdasági terület. Az erdőterület pótlása, az új beépítésre szánt terület kijelölése, valamint a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében 7,2 ha erdőterület kerül kijelölésre a település sajátos területfelhasználású térség területén belül, ahol erdő települési területfelhasználási egység kijelölhető a Trtv. 11.§-a szerint.

Dabas új településrendezési eszközeinek készítése folyamatban van, melynek során a település teljes területére vonatkozóan elkészül az összhangigazolás, melynek során a az erdők területére vonatkozó 95%-os előírás is igazolásra kerül.



A gazdasági beruházás nem veszélyezteti a tájképi egységet, negatív hatása elenyésző. A jelenleg folyamatban lévő új településrendezési eszközök készítése során van lehetőség a Helyi Építési Szabályzatban meghatározni a tájképvédelemmel érintett területek vonatkozásában betartandó előírásokat, melyre jelen módosítás kapcsán nincs lehetőség.

MvM tájképvédelmi övezetének kivágata az alaptérképpel

Az MvM rendelet által meghatározott, övezetre vonatkozó általános előírások:

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

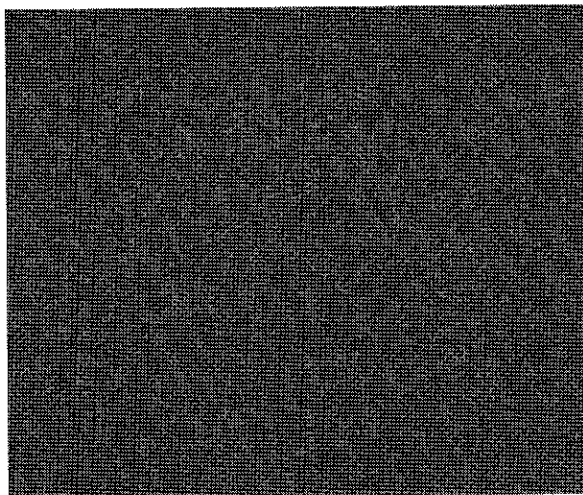
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg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

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

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

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

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



Trtv. Honvédelmi és katonai célú terület övezetének kivágata az alaptérképpel

Az Trtv. által meghatározott, övezetre vonatkozó általános előírások:

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

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

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

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

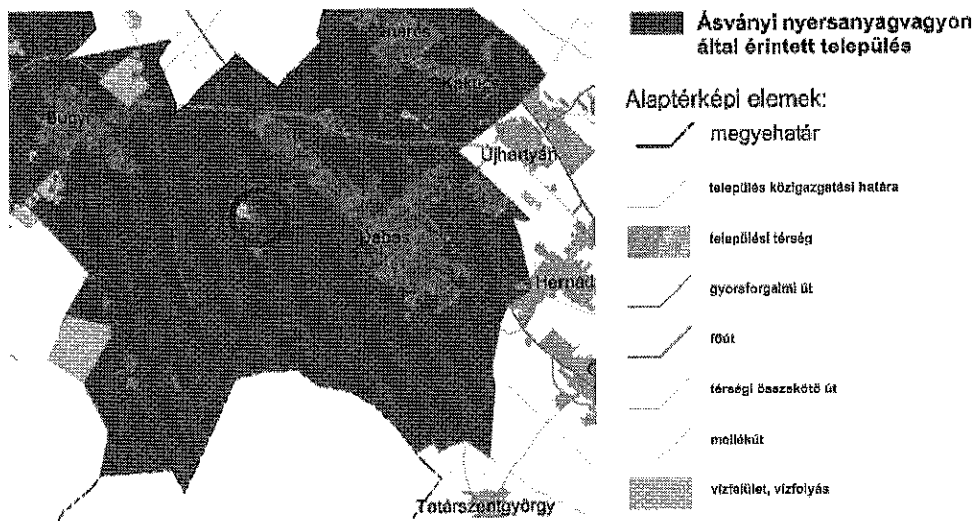
(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a jelenleg folyamatban lévő új településrendezési eszközök készítése során van lehetőség tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az új szerkezeti terv tervezet alapján a gazdasági terület kijelölésével érintett terület nem érinti a különleges honvédelmi területet, sem a honvédelmi célú erdőterületet. Az újonnan kijelölésre kerülő véderdő területe a honvédelmi célú erdőterületen kerül kijelölésre.

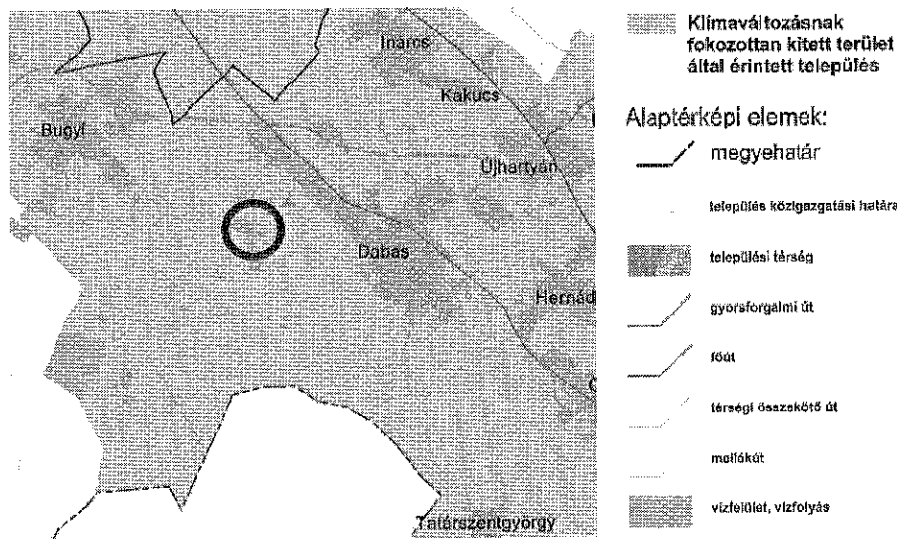
3. A megyei térségi övezetek megállapítása

A megyei övezetekre vonatkozó általános előírásokat a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet állapítja meg. Az alábbi övezetek érintik Dabas Város közigazgatását, azonban nem érintik a rendezési területet:

- Rendszeresen belvízjárta terület övezete.



PMTrT: Ásványi nyersanyagvagyon övezete



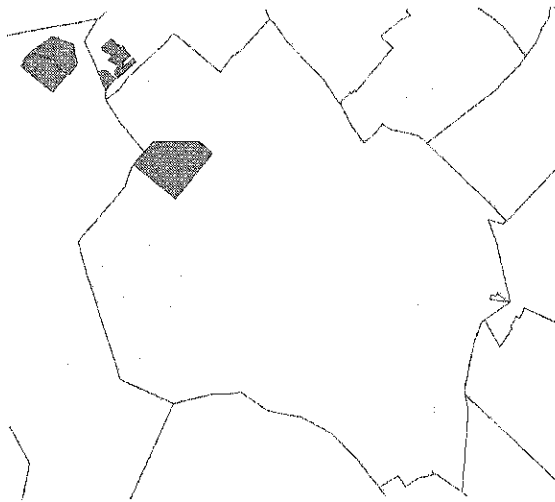
PMTrT: Egyedileg meghatározott megyei övezet - klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete

A módosítással érintett területeket a PMTrT ásványi nyersanyagvagyon által érintett település és a klímaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település elnevezésű övezetek érintik. Az övezetekre vonatkozó előírásokat a miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletet és a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete tartalmazza:

MvM

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A hatályos településrendezési eszközök Dabas területén Kb jelű különleges beépítésre szánt bánya terület területfelhasználásban határozza meg bányatelkeket. A rendezéssel érintett területen megvalósítandó területfelhasználás váltások nem ellentétesek az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó előírásokkal.



Dabas I. - homok, kavics (2018)	
OBJECTID	263
MBFSZ_KOD	609000
Bánya neve	Dabas I. - homok, kavics
Nyersanyag	homok kavics
Statusz	működő
Fejtési mód	külfejtés
KORM_HIV	Pest Megyei KH Bányaf.Főoszt.

Teir térinformatika – Működő- és felhagyott bányák Magyarországon

PMTTrT

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 árnyékoló 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 gazdasági fejlesztés a fenntarthatósági elvek mentén kerül megvalósításra. Dabas új településrendezési eszközeinek készítése folyamatban van, melynek során a település teljes területére vonatkozóan elkészül az összhangigazolás, melynek során a HÉSZ-ben a teljes településre vonatkozóan kerülnek rögzítésre azok az előírások, melyek segítenek a klímaváltozás által okozott problémák enyhítésében, felszámolásában.

A .../2021. (... ..) sz. határozat 3sz. melléklete

Wellis telephely és kapcsolódó területeinek a fejlesztése kapcsán a módosítással érintett területre vonatkozó biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása

A BIA érték számítása (területfelhasználás alapú):

hatsz.	telek területe (ha)	hatályos terület-felhasználás	BIA érték mutató	hatályos BIA érték egyenleg	tervezett terület-felhasználás	BIA érték mutató	tervezett BIA érték egyenleg
0417	11,0	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	4,4	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	4,4
0416/1	6,2	különleges beépítésre szánt rekreációs terület (Krek)	1,5	9,3	különleges beépítésre szánt rekreációs terület (Krek)	1,5	9,3
	0,3			0,45			0,45
	0,8			1,2			1,2
0416/1	2,1	erdőterület (E)	9	18,9	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	0,84
	0,6			5,4	erdőterület (E)	9	5,4
0416/2	1,1	erdőterület (E)	9	9,9	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	0,44
0369/12	11,0	ált. mezőgazdasági terület (Má)	3,7	40,7	ált. mezőgazdasági terület (Má)	3,7	40,7
	2,3			8,51	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	0,92
	1,2			4,44		0,48	
	0,3			1,11		0,12	
0370/2	0,2	ált. mezőgazdasági terület (Má)	3,7	0,74	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	0,08
	0,1			0,37		0,04	
0370/3	0,1	ált. mezőgazdasági terület (Má)	3,7	0,37	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	0,04
0720/17	7,2	különleges beépítésre szánt honvédelmi terület (Kht)	1,5	10,8	erdőterület (E)	9	64,8

HATÁLYOS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK	116,59
TERVEZETT BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK	129,21
BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁS	+12,62

A biológiai aktivitás érték az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest növekszik. A +12,62 növekmény a későbbi új beépítésre szánt terület kijelölésével járó módosítások során felhasználható.

7. A helyi építési szabályzat módosítása

Rendelet-tervezet

Dabas Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2021. (...) 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 az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

Jelen rendelet mellékletei az 1. sz. melléklet: SZT-10m és SZT-11m jelű Szabályozási Tervlapjai.

2. §

(1) A Rendelet 2. §-ának (1a) bekezdése kiegészül a g) ponttal:
g) a 7m. sz. melléklet: SZT-10m jelű Szabályozási Tervlap részlet,
h) a 8m. sz. melléklet: SZT-11m jelű Szabályozási Tervlap részlet.”

3. §

(1) A Rendelet 26/A.§ (1) bekezdésének táblázatában a 3. sora helyébe az alábbi sor lép:

”

A telek megengedett legkisebb kialakítható területe	10.000
---	--------

”

4. §
Záró rendelkezések

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

Dabas, 2021.

Polgármester

Jegyző

A rendelet kihirdetve

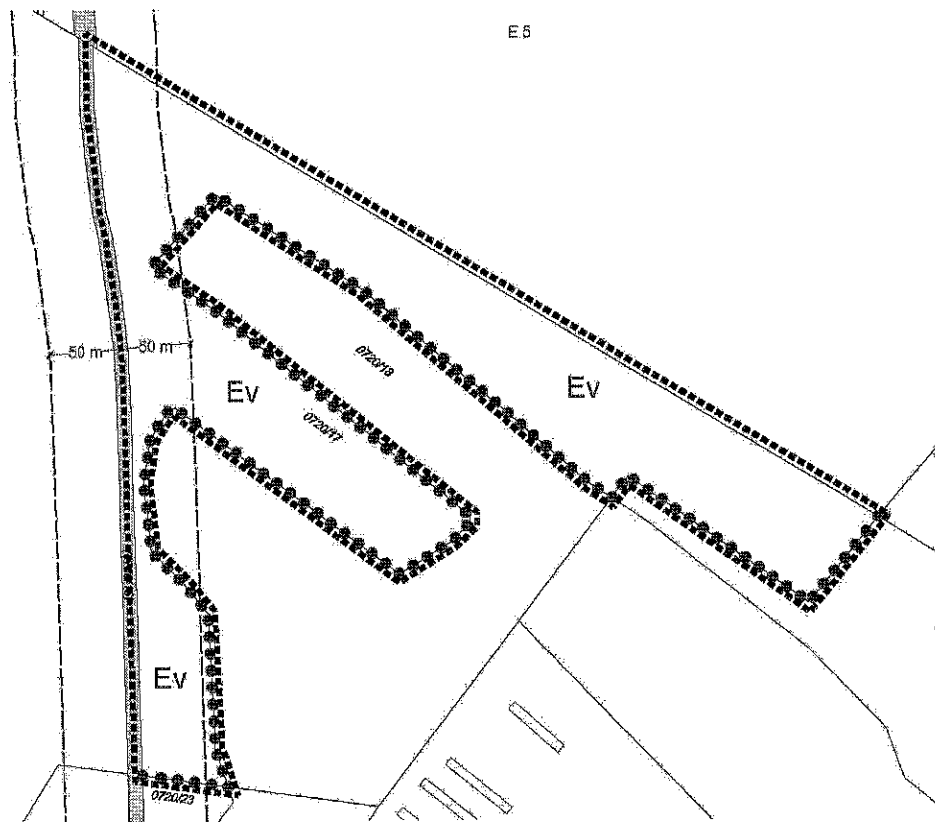
Jegyző

59

Záradék:

Egységes szerkezetbe foglalva





Jegyző



JELMAGYARÁZAT

-  módosítással érintett terület határa
-  közlekedési csúsz terület
-  építési övezet, övezet jele
-  építési övezet, övezet határa
-  védőtávolság
-  védőtávolság szélessége
-  régészeti lelőhely és sorszáma

**A .../2021. (... ..) KT. RENDELET 1. SZ. MELLÉKLETE
SZT-11M**

Megrendelő: DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 	Lépték: M 1:4000  ÉSZAK
Tervező: APERTE STUDIO	Kélt: 2021.
Munka megnevezés: Dabas Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása egy részterületen Wellis telephely és kapcsolódó területeknek fejlesztése	
Rajz megnevezés: MÓDOSÍTÓ SZABÁLYOZÁSI TERVLAP SZT-11M	
Felkészítve: Kovács Béla Tűz 10-02/1 	Felvezet. munkatárs: Mészáros Diána tervező gyakorlati 

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

IV. MELLÉKLETEK

8. Döntés a kiemelt fejlesztési területre nyilvánításról



DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Partnerségi egyeztetés!

Tisztelt véleményező Partnerek!

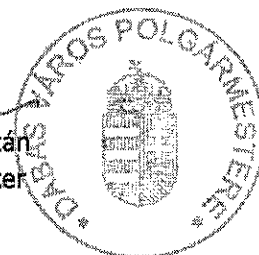
Dabas Város Képviselő-testülete 71/2021. (III.9.) számú ÖK. határozatában döntött – Wellis Magyarország Zrt. dabasi telephelyét és annak gazdasági fejlesztésére kijelölt területek: **Dabas 0417, 0146/1, 0146/2, 0369/12, 0370/2, 0370/3, 0371, 0720/16 és 0720/17 hrsz.** ingatlanokat érintően – a hatályos 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 eszközök módosításának tervezetéről, a véleményezéssel kapcsolatos nyilvánosság biztosításáról a „**HÍREK**” címszó alatt **2021. március 23-tól** tájékozódhatnak.

Dabas, 2021. március 22.

Tisztelettel:

Kőszegi Zoltán
polgármester



A partnerségi egyeztetés szabályai:

<http://www.dabas.hu/index.php/hivatal/rendelettar/16-16-2017-iv-28-szamu-rendelet-fuggelek>

Partnerségi egyeztetés 2021. március 23. kezdettel

Dabas Város Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól alkotott 16/2017 (V. 24.) önkormányzati rendelete 1. §. bekezdése alapján a partnerségi egyeztetésben résztvevők körét tájékoztatom, hogy

Dabas Város Képviselő-testülete a **71/2021. (III.9.)** számú önkormányzati határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről és arról, hogy a változásra kijelölt területet **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította** a gazdasági fejlesztés megvalósításának elősegítése érdekében.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánított **Dabas 0417, 0146/1, 0146/2, 0369/12, 0370/2, 0370/3, 0371, 0720/16 és 0720/17** hrsz. telkek véleményezési dokumentációban szereplő területe a településrendezési eszközök módosításával beépítésre szánt gazdasági területté válik.

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.) Kormányrendelet** (a továbbiakban: Rendelet) 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján, a Rendelet 42.§ szerinti **tárgyalásos eljárással** történik, tekintettel arra, hogy a módosítás a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított terület.

A Rendelet 42.§ (1) bekezdése alapján tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a **végző szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel** a 29/A.§ és a *veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról* szóló 546/2020 (XII. 2.) Korm. rendelet szerint.

Fentiek alapján tájékoztatom a település lakosságát, a partnerségi egyeztetésben résztvevők körét, hogy vészhelyzet ideje alatt az Önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést **elektronikus úton folytatja le**. A Rendelet szerinti munkaközi tájékoztatásának lakossági fóruma így kizárólag elektronikus úton történik az alábbiakban jelzett módon:

Az elkészült dokumentumok megtekinthetők elektronikusan a www.dabas.hu honlapon.

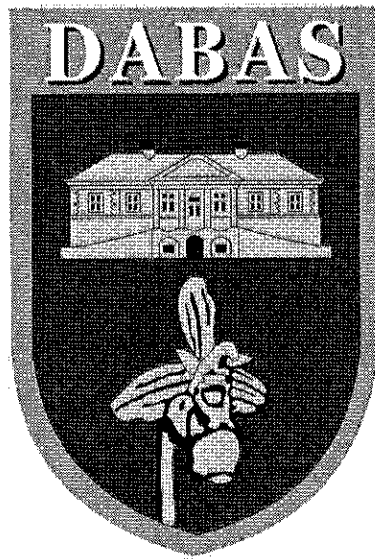
Személyes megtekintésre a rendkívüli vészhelyzetre való tekintettel nincs lehetőség.

Tájékoztatom az érdekelteket, hogy a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának tervezetével kapcsolatban **észrevételt, javaslatot tehetnek, véleményt nyilváníthatnak kizárólag elektronikus úton**, levélben a polgarmester@dabas.hu és másolatban egyidejűleg a fehervari.eva@dabas.hu e-mail címre.

VÉLEMÉNY-NYILVÁNÍTÁS UTOLSÓ IDŐPONTJA: 2021. április 7. 12:00 óra

(elkészült tervezet önkormányzati honlapon történő

közzétételétől számított 15 napon belül)



**Dabas VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSE**

**A WELLIS MAGYARORSZÁG KFT.
TERÜLETÉNEK BŐVÍTÉSÉHEZ**

Készült a környezet védelméről szóló 1995. évi LIII. törvény és az egyes tervek és programok
környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormány rendelet,
Dabas Város Polgármesteri Hivatalának megbízása alapján



Készítette BEREK Tájépítész Iroda Kft.

2021. március

Tartalomjegyzék

1.	A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE	4
1.1.	ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÁS A TERVEZÉSI FOLYAMATOKHOZ	4
1.2.	A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS TEMATIKÁJA	26
1.3.	A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KAPCSOLÓDÁSA A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÉSZÍTÉSÉNEK FOLYAMATÁHOZ.	26
1.4.	A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE SORÁN TETT JAVASLATOK HATÁSA A TERV ALAKULÁSÁRA	26
1.5.	A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS AZ ÉRINTETT NYILVÁNOSSÁG BEVONÁSA, AZ ÁLTALUK ADOTT VÉLEMÉNYEKNEK, SZEMPONTOKNAK A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZTÉSE SORÁN TÖRTÉNŐ FIGYELEMBE VÉTELE	27
1.6.	AZ ÉRINTETT NYILVÁNOSSÁG MEGHATÁROZÁSA	27
1.7.	A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FENNTARTHATÓSÁGI ÉRTÉKRENDJE	28
1.8.	A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT ADATOK FORRÁSA, AZ ALKALMAZOTT MÓDSZER KORLÁTAI	28
2.	A TERV RÖVID ISMERTETÉSE	29
2.1.	A TERV CÉLJA, TARTALMA, A KÖRNYEZET ÉRTÉKELÉS SZEMPONTJÁBÓL FONTOS RÉSZEI, JELLEMZŐI	29
2.2.	A TERV KIDOLGOZÁSÁKOR VIZSGÁLT VÁLTOZATOK	33
2.3.	A TERV ÖSSZEFÜGGÉSE MÁS RELEVÁNS TERVEKKEL ILLETVE PROGRAMOKKAL	33
1.8.1.	Területfejlesztési tervekkel való összhang vizsgálata	33
1.8.2.	Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata	36
1.8.3.	Környezetvédelmi programokkal való összhang vizsgálata	51
2.4.	KÖRNYEZETVÉDELMI CÉLOK ÉS SZEMPONTOK MEGJELENÉSE, ILLETVE FIGYELEMBEVÉTELE A TERVBEN	54
2.5.	A TERV CÉLJAINAK EGYMÁS KÖZTI, ILLETVE A RELEVÁNS TERVEK, ILLETVE PROGRAMOK CÉLJAIVAL VALÓ KONZISZTENCIÁJA KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL	55
3.	HELYZETÉRTÉKELÉS, VIZSGÁLAT A TERV MEGVALÓSÍTÁSA, KÖRNYEZETI HATÁSAINAK FELTÁRÁSA	55
3.1.	TERMÉSZETI KÖRNYEZET	55
3.2.	HIDROLÓGIA	56
3.2.1.	A tervezési terület felszíni vízrajzának jellemzése	56
3.2.2.	Vízföldtani, földtani jellemzők	56
3.2.3.	A tervezési terület felszín alatti vizek jellemzése	57
3.3.	TALAJ ADOTTSÁGOK	57
3.4.	ÉLŐVILÁG	58
3.5.	TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET	59
3.6.	NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT	60
3.7.	LEVEGŐTISZTASÁG ÉS VÉDELME	60
3.8.	ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS	61
3.9.	SUGÁRZÁS VÉDELME	62
3.10.	HULLADÉKKEZELÉS	62
3.10.1.	Települési szilárd hulladék	62
3.10.2.	Települési folyékony hulladék	62
3.10.3.	Biológiailag bontható szerves hulladékok	63
3.10.4.	Veszélyes hulladékok kezelése	63
3.10.5.	Illegális hulladéklerakás	63
3.10.6.	Vizuális környezetterhelés	63
3.11.	A TERV MEGVALÓSULÁSÁVAL KÖZVETLENÜL VAGY KÖZVETVE KÖRNYEZETI HATÁST KIVÁLTÓ TÉNYEZŐK, OKOK FELTÁRÁSA	63
3.11.1.	Természeti erőforrás közvetlen igénybevételével vagy környezetterhelés közvetlen előidézésével járó változtatások	63
3.11.2.	Társadalmi, gazdasági folyamatokat kiváltó, ösztönző változtatások, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak	64
3.12.	KÖRNYEZETVÉDELME - A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI PROBLÉMÁK, KONFLIKTUSOK LEÍRÁSA	64
3.12.1.	A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartó képesség, terhelhetőség)	64
3.12.2.	A fennálló környezeti, tájhasználati konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg	65
4.	A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN KIVÁLTANDÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE	65

4.1.	JÓL AZONOSÍTHATÓ KÖRNYEZETI IGÉNYBEVÉTEL VAGY TERHELÉS ESETÉN VIZSGÁLANDÓ HATÁSOK	66
4.2.	A KÖZVETETT MÓDON HATÁST KIVÁLTÓ TÉNYEZŐK FELLÉPÉSE	70
5.	INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK (A káros hatások elkerülésére tett javaslatok)	70
6.	MONITOROZÁSI JAVASLATOK	72
7.	KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ JAVASLATOK MÁS TERVEK, PROGRAMOK SZÁMÁRA	73
8.	KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ	73
	RÖVIDÍTETT NATURA2000 HATÁSBECSLÉS	75
	BEVEZETÉS	76
1.	AZONOSÍTÓ ADATOK	76
1.1.	A TERV KÉSZÍTŐJE ÉS A BERUHÁZÓ	76
1.2.	1.2. Adatlap, a Natura 2000-es hatásbecslés elkészítésében részt vett személyek	76
2.	AZ ÉRINTETT NATURA 2000 TERÜLET	76
4.1.	A NATURA 2000 TERÜLET NEVE ÉS KÓDJA, AMELYRE A TERV VÁRHATÓAN HATÁSSAL VAN	76
4.2.	A NATURA 2000 TERÜLET TERVEZÉSI TERÜLETEN BELÜLI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	78
3.	A TERV BEMUTATÁSA	83
3.1.	A NATURA 2000 TERÜLETRE HATÁSSAL LÉVŐ TERV BEMUTATÁSA, CÉLJÁNAK MEGHATÁROZÁSA	83
3.1.1.	A településrendezés célja	83
3.1.2.	A termómódosítás konkrét célja	83
3.2.	A TERV JELENTŐSÉGE, TERVEZETT IDŐTARTAMA	83
1.2.1.	Közvetett hatásterület	84
3.3.	A TERV HATÁSTERÜLETÉN LÉVŐ TERMÉSZETI ÁLLAPOT ÉS MEGŐRZÉSI CÉLOK ISMERTETÉSE	84
3.3.1.	Kedvező természetvédelmi helyzet megőrzése	84
3.3.2.	Kedvező természetvédelmi helyzet elérése érdekében szükséges fejlesztés	85
3.4.	A TERV TÁRSADALMI, GAZDASÁGI KÖVETKEZMÉNYEINEK LEÍRÁSA	85
4.	A TERV KEDVEZŐTLEN HATÁSAI	85
4.1.	A VÁRHATÓ TERMÉSZETI ÁLLAPOTVÁLTOZÁS LEÍRÁSA ÉS A NATURA 2000 TERÜLETEKEN TALÁLHATÓ ÉLŐHELYEKRE ÉS JELÖLŐ FAJOKRA GYAKOROLT HATÁSA	85
5.	ALTERNATÍV MEGOLDÁSOK	86
6.	A MEGVALÓSÍTÁS INDOKAI	86
6.1.	A TERV MEGVALÓSÍTÁSA SZÜKSÉGSZERŰSÉGÉNEK ISMERTETÉSE	86
6.2.	A TERV VAGY A BERUHÁZÁS MEGVALÓSÍTÁSÁNAK SZÜKSÉGSZERŰSÉGÉT A KÖVETKEZŐ INDOKOK VALAMELYIKE TÁMASZTJA ALÁ (A KÍVÁNT RÉSZ MEGJELÖLENDŐ)	87
7.	A KEDVEZŐTLEN HATÁSOK MÉRSÉKLÉSE	87
8.	KIEGYENLÍTŐ, KOMPENZÁCIÓS INTÉZKEDÉSEK	93

1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE

1.1. ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÁS A TERVEZÉSI FOLYAMATOKHOZ

Dabas Város Polgármestere 71/2021. (III. 9.) számú határozatában döntött a megváltozott jogszabályi környezet szerinti, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tartalmi Kr.) tartalmi követelményei szerinti településrendezési eszközök (továbbiakban: TRE) módosításáról a Wellis Magyarország Kft. területeinek vonatkozásában. A településfejlesztési eszközök (TFK) módosítása nem szükséges jelen eljárásban.

Dabas Önkormányzata Dabas Város 154/2006 (VI. 22. Kt. sz. határozattal megállapított Dabas Város Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT) és 24/2006. (VI. 22.) rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ) tárgyalásos eljárás keretében kívánja módosítani.

A TFK és TRE készítésével párhuzamosan, a településképp védelmére vonatkozó jogszabály-változások miatt elkészült Dabas Településképi Arculati Kézikönyve (továbbiakban: TAK) és településképi rendelete (továbbiakban: TKR) is.

A TRE megalapozó vizsgálatokkal párhuzamosan készültek el a Települési Örökségvédelmi Hatástanulmány vizsgálati munkarészei is —aktualizálva az Értékleltárt is—, annak érdekében, hogy a TAK és TKR számára friss értékvizsgálat szolgálhasson alapul.

A környezeti vizsgálat lefolytatásának eljárásrendjét és a környezeti értékelés elkészítésének tartalmi követelményeit az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban KÉ rendelet) tartalmazza. A KÉ rendelet 1.§. (3) a) pontja értelmében a település egészére készülő szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítése esetén környezeti vizsgálat lefolytatása és környezeti értékelés készítenendő.

A település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a KÉ. rendelet 1. § (3) bekezdés szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [KÉ. 43. § (5) bekezdés b) pontja].

A Korm. rendelet 3. §-a szerint „A terv, illetve program kidolgozásának megkezdésekor a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e (...) az 1. § (3) bekezdés szerint a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe”.

A 4. § (2) bekezdése alapján „A döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.”

A megkeresések eredményeképp a Környezeti értékelés elkészítése szükségessé vált.

A 2006-ban készített Megalapozó vizsgálatok így kiegészítésre kerültek a szükséges mértékben a jelen dokumentációban az ismétlések minimálisra csökkentése érdekében. Ezért a jelen dokumentáció mutatja be a táj-, természet-, környezeti, zöldfelületi vizsgálatot, értékelést, javaslatokat a módosítás vonatkozásában.

A környezet védelméért felelős szervek közül előzetesen megkeresésre került a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága (DINPI), valamint a PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály, Természetvédelmi Osztály (PMKH-TO).

A terv kidolgozása az alábbi előzetes vélemények figyelembevételével készült el.

1. PMKH-TO a tervezés folyamatában adott előzetes véleménye

Mellékelten küldöm a PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztályának az ügygel kapcsolatos előzetes véleményét.

Üdvözzel:



Németh Orsolya
hatósági szakügyintéző
Pest Megyei Kormányhivatal
Környezetvédelmi, Természetvédelmi és
Bányafelügyeleti Főosztály
Természetvédelmi Osztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
telefon: +36 1 478 4400
email: nemeth.orsolya2@pest.gov.hu

A Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján az alábbi előzetes véleményt adja, a tervezést megelőző, a Wellis fejlesztéséhez kapcsolódó eseti TSZT és HÉSZ módosítással kapcsolatban tartott egyeztetés tárgyában:

A Wellis telephelye **Dabas 0417, 0416/2 hrsz.-ú** ingatlanokon található. A telephely bővítése a **Dabas 0369/12, 0369/13 hrsz.-ú** ingatlanokon tervezett. Az érintett ingatlanok részét képezik az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrésztelkekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel kihirdetett Turjánvidék nevű (HUDI20051) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek. Az ingatlanok érintettek a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben lehatárolt tájképvédelmi terület övezetével. A Dabas 0369/12 hrsz.-ú ingatlan egy része pedig érintett a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével.

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján „A Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1-3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.”

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a Kormányhivatal szükségesnek tartja a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás során környezeti vizsgálat lefolytatását. **A környezeti vizsgálat elkészítése során a Kormányhivatal elegendőnek tartja a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében meghatározott tartalmi elemek kifejtését, különös tekintettel a 3.6.1.3. pontban szereplő Natura 2000 területre vonatkozó hatások vizsgálatára. Kérem továbbá, hogy a tervekben a módosítási szándékok egyértelműen jelenjenek meg, azok pontos térképi lehatárolásával együtt.**

A Turjánvidék Natura 2000 terület érintettsége okán a Kormányhivatal szükségesnek tartja a környezeti vizsgálati dokumentáció részeként a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 14. számú mellékletének megfelelően elkészített **Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció benyújtását.**

A tervezett módosítások által új beépítésre szánt területek kijelölése történik. Az *éptett környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest nem csökkenhet.” **A jogszabály értelmében kérem, hogy a véleményezés során benyújtott dokumentáció részletesen térjen ki a biológiai aktivitásérték változására.**

A Kormányhivatal az alábbi táj- és természetvédelmi szempontok beépülését kéri a továbbtervezés, valamint a környezeti vizsgálat és Natura 2000 hatásbecslés elkészítése során:

- a területen esetlegesen előforduló természetközeli állapotú élőhelyek, a területen található természeti értékek a fejlesztés során nem sérülhetnek,
- a fejlesztés az ökológiai hálózat területét nem veheti igénybe, az előzetes tájékoztatásban bemutatott újonnan kialakult Dabas 0369/12-13 hrsz.-ú ingatlanok határát nem lépheti túl,
- az újonnan létrehozott Gip jelű ipari terület megnevezésű építési övezetekben a beépíthetőség maximális mértéke legfeljebb 50%-os lehet,
- a biológiai aktivitás érték pótlására bevonandó további csereterületek kijelölése csak a Kormányhivatallal egyeztetett módon történhet a katonai területeken előforduló értékes gyepterületek megóvása érdekében.

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés alapján „Olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hatással lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak - a tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területen előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel - vizsgálni kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat.”

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (2) bekezdés alapján „Amennyiben az (1) bekezdés szerinti vizsgálat alapján a tervnek, illetve beruházásnak jelentős hatása lehet, hatásbecslést kell végezni.”

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (3) bekezdés alapján „A terv kidolgozója, illetve a beruházó a 14. számú mellékletnek megfelelően hatásbecslési dokumentációt készít, amely alapján a hatásbecslést a természetvédelmi hatóság végzi. A hatásbecslési dokumentációt a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló jogszabály alapján a természetvédelem szakterület megfelelő részterületén szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő is elkészítheti.”

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (7) bekezdése szerint „A terv akkor fogadható el, illetve a beruházás akkor engedélyezhető, ha a hatásbecslés alapján megállapítható, hogy az a Natura 2000 terület kijelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére, illetve a Natura 2000 területre kedvezőtlen hatással nem jár, továbbá - a 4. § (1) bekezdésre figyelemmel - nem ellentétes a jelölés céljaival.”

2. DINPI a tervezés folyamatában adott előzetes véleménye – emlékeztető

WELLIS fejlesztéshez kapcsolódó eseti TSZT és HÉSZ módosítás előzetes egyeztetés EMLÉKEZTETŐ

tárgy: DABAS településrendezési eszköz eseti módosítása, a Wellis telephely és kapcsolódó területeinek a fejlesztésére – tárgyalásos eljárásban

A településrendezési tervezési feladat:

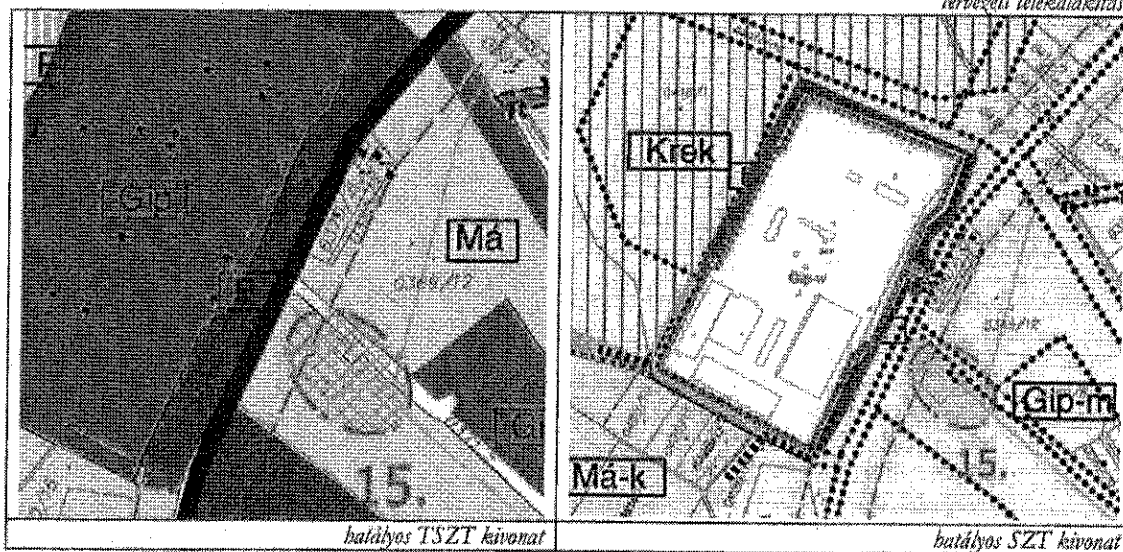
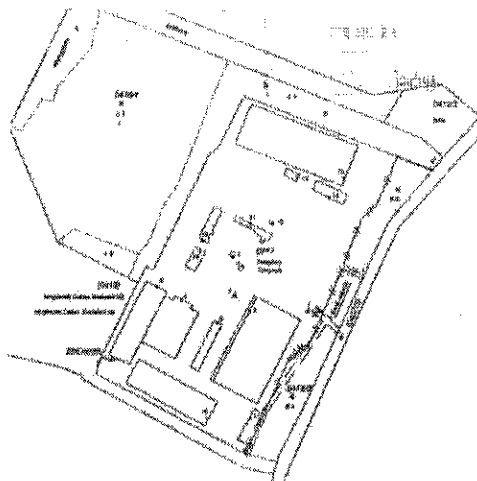
1. A meglévő telephely telekalakításához kapcsolódó rendezés:

A telephely jelenleg a 0417 és 0416/2 hrsz-ú telkeken található. A 0417 és a 0416/2 hrsz-ú telkek összevonása tervezett, az alábbiak szerint:

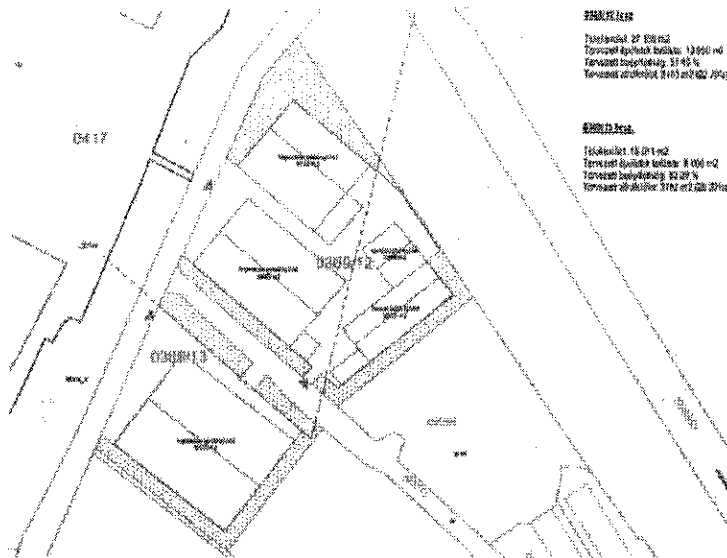
A telkösszevonással érintett 0416/2 hrsz-ú telek a hatályos TSZT – ben és a HÉSZ-ben is E jelű erdő területfelhasználásban és övezetben van. Annak érdekében, hogy ez a terület az építési telek részét képezhesse az erdő terület átsorolása szükséges Gipe területfelhasználásba és a Gipe-w építési övezet HÉSZ-ben, SZT-ben történő kiterjesztése. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti, így a magasabb szintű jogszabályi követelményeknek való megfelelés érdekében a településen belül erdő és biológiai aktivitásérték pótlása szükséges újabb területek bevonásával.

Módosítás:

- 0416/2 hrsz-ú telket érintően E>Gipe és Gipe-w,
- önkormányzattal történő megállapodás szerint erdő és BIA pótlása a „katonai” területen.



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 04/07/01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/2469/2470/2471/2472/2473/2474/2475/2476/2477/2478/2479/2480/2481/2482/2483/2484/2485/2486/2487/2488/2489/2490/2491/2492/2493/2494/2495/2496/2497/2498/2499/2500/2501/2502/2503/2504/2505/2506/2507/2508/2509/2510/2511/2512/2513/2514/2515/2516/2517/2518/2519/2520/2521/2522/2523/2524/2525/2526/2527/2528/2529/2530/2531/2532/2533/2534/2535/2536/2537/2538/2539/2540/2541/2542/2543/2544/2545/2546/2547/2548/2549/2550/2551/2552/2553/2554/2555/2556/2557/2558/2559/2560/2561/2562/2563/2564/2565/2566/2567/2568/2569/2570/2571/2572/2573/2574/2575/2576/2577/2578/2579/2580/2581/2582/2583/2584/2585/2586/2587/2588/2589/2590/2591/2592/2593/2594/2595/2596/2597/2598/2599/2600/2601/2602/2603/2604/2605/2606/2607/2608/2609/2610/2611/2612/2613/2614/2615/2616/2617/2618/2619/2620/2621/2622/2623/2624/2625/2626/2627/2628/2629/2630/2631/2632/2633/2634/2635/2636/2637/2638/2639/2640/2641/2642/2643/2644/2645/2646/2647/2648/2649/2650/2651/2652/2653/2654/2655/2



A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának a tartalma a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott tartalomból a feladathoz kapcsolódó és szükséges tartalmi elemek, vagyis településrendezési és tájrendezési szakági munkarészek, a feladatnak megfelelő tartalmi mélységben.

A szóban forgó területek Natura 2000 területek és régészeti területtel is érintettek, így Környezeti Értékelés, illetve Örökségvédelmi Hatástanulmány régészeti munkarész is készül, a magasabb szintű jogszabályi követelmények szerint.

A Wellis Magyarország Zrt. kérte a fejlesztési elképzelés rendezés előtti előzetes egyeztetését a „védelemmel” érintett területek tekintetében érintett államigazgatási szervekkel. A tervezett fejlesztési elképzeléssel összefüggésben az egyeztetésben a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság előzetes véleménye:

A tervezett fejlesztési elképzelés megvalósítását biztosító településrendezési eszköz módosítását – tekintettel arra, hogy a jelenleg meglévő telephely Natura 2000 területen található és a beruházás helyhez kötött – az alábbi feltételek teljesülése esetén fogadja el:

1. A településrendezési terv módosításához szükséges környezeti vizsgálat és Natura 2000 hatásbecslés készítése, melyben vizsgálni kell a Natura 2000 természetmegőrzési területtel (Turjánvidék-HUDI20051) érintett fejlesztési területeken előforduló védett és fokozottan védett fajok, valamint jelölő fajok és élőhelyek előfordulását. A fejlesztés abban az esetben valósítható meg, ha természetközeli állapotú területek nem sérülnek.
2. A fejlesztés az ökológiai hálózat területét nem érintve valósul meg.
3. Az előzetesen bemutatott tervezett fejlesztési szándékok a jelenlegi is beépített telken, illetve annak közvetlen közelében maradnak a meglévő helyrajzi számokból (Dabas hrsz: 0416/2, 0370/2, 0370/3, 0369/12) kialakított, gazdasági övezetek megfelelő új telkeken.
4. Az új telkeken a beépítés legfeljebb 50 %-os lehet, tekintettel az OTÉK Gép övezetre vonatkozó előírására. A beépítésre nem szánt övezetek felé legalább 10 méter szélességben őshonos fajokból álló védőfásítás létesítése szükséges.
5. A BIA és erdőterület pótlására tervezett csereterület kijelölése természetvédelmi szempontból értékes területet nem érinthet, a tervezett helyet előzetesen egyeztetni kell a DINPI-vel.

Budapest, 2021. 01. 25.

Petich Nóra
 PETICH NÓRA
 DUNA - IPOLY NPI

A környezeti vizsgálat szükségességének megállapításához előzetes megkeresésekre érkezett válaszok.

Bélyegző DINPI (2021.03.30. 13:18:09)



Duna-Tisza Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1169
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőinkre!

Üi.sz.: DINPI/718-2/2021.
Tárgy: Dabas TRT módosítás Wellis telephely
fejlesztésére vonatkozóan –
adatszolgáltatás és környezeti vizsgálat
szükségessége

Hiv.sz.:
Ü.int.: Pétschn-Néna

Kószegi Zoltán
polgármester

Dabas Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
Dabas
Szent István tér 1/b.

DÁBASI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
AZ ELEKTRONIKUS DOKUMENTUMBAN FOGLALTAKKAL EGYEZŐ TARTALMÚ IRAT	
Kelt:	2021 MARE 3 1
Hitelesítő:	Szeibelst Alexandra P.H. 504

DÁBASI POLGÁRMESTERI HIVATAL IRKATÓ KOMBINÁLT BÉLYEGZŐ	
ÉRKEZÉS 08:15	2021 MARE 3 1
IRKATÓ 08:20	2021 APR 0 1
SZÁM	SPH/59-10/2021
ÉRT.	Feladvány el/1
MÉRT.	

Tisztelt Polgármester Úr!

Dabas Város településrendezési eszközeinek a Wellis telephely fejlesztése céljából történő módosításával kapcsolatosan megküldött levelére válaszul az alábbiakról tájékoztatjuk:

A tervezési terület, a csereerdősítésre tervezett 0720/17 hrsz. kivételével, beletartozik az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendeletben kijelölt Turjánvidék elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési (Natura 2000) területbe. A teljes tervezési terület része a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megjelent tájképvédelmi terület övezetének és érmi a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben megjelent országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetét. A Natura 2000 terület, valamint az országos ökológiai hálózat övezetének lehatárolását mellékelten megküldjük. Amennyiben digitálisan is kéri a lehatárolást, kérjük, ezt a petschn@dinpi.hu címen jelezzék.

A korábbi szakmai egyeztetés során jelzett véleményünket továbbra is fenntartjuk. A tervvel kapcsolatosan – tekintettel a terület Natura 2000 érintettségére – szükségesnek tartjuk az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján környezeti vizsgálat készítését, a jogszabály szerinti tartalommal. Kérjük, hogy kiemelten foglalkozzanak a területen jelen lévő természeti értékek – elsősorban a védett és Natura 2000 jelölő fajok – jelenlétének feltárással, a fejlesztés Natura 2000 területre gyakorolt hatásaival, az ökológiai hálózati elemek funkciójával. Szintén kérjük, hogy a gazdasági terület fejlesztésének táji hatásai, a tájba illesztés lehetőségei kiemelt figyelmet kapjanak.

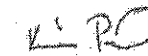
A településrendezési eszközök módosításának további eljárásában Igazgatóságunk ~~reszt kíván venni~~. Kérjük, hogy a tárgyalásos eljárás kezdeményezése előtt a terveket egyeztessék Igazgatóságunkkal.

Állásfoglalásunkat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 37. § (4) bekezdése, a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. § d) pontja, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdése alapján adtuk meg.

Budapest, 2021. március 23.

Üdvözzel:

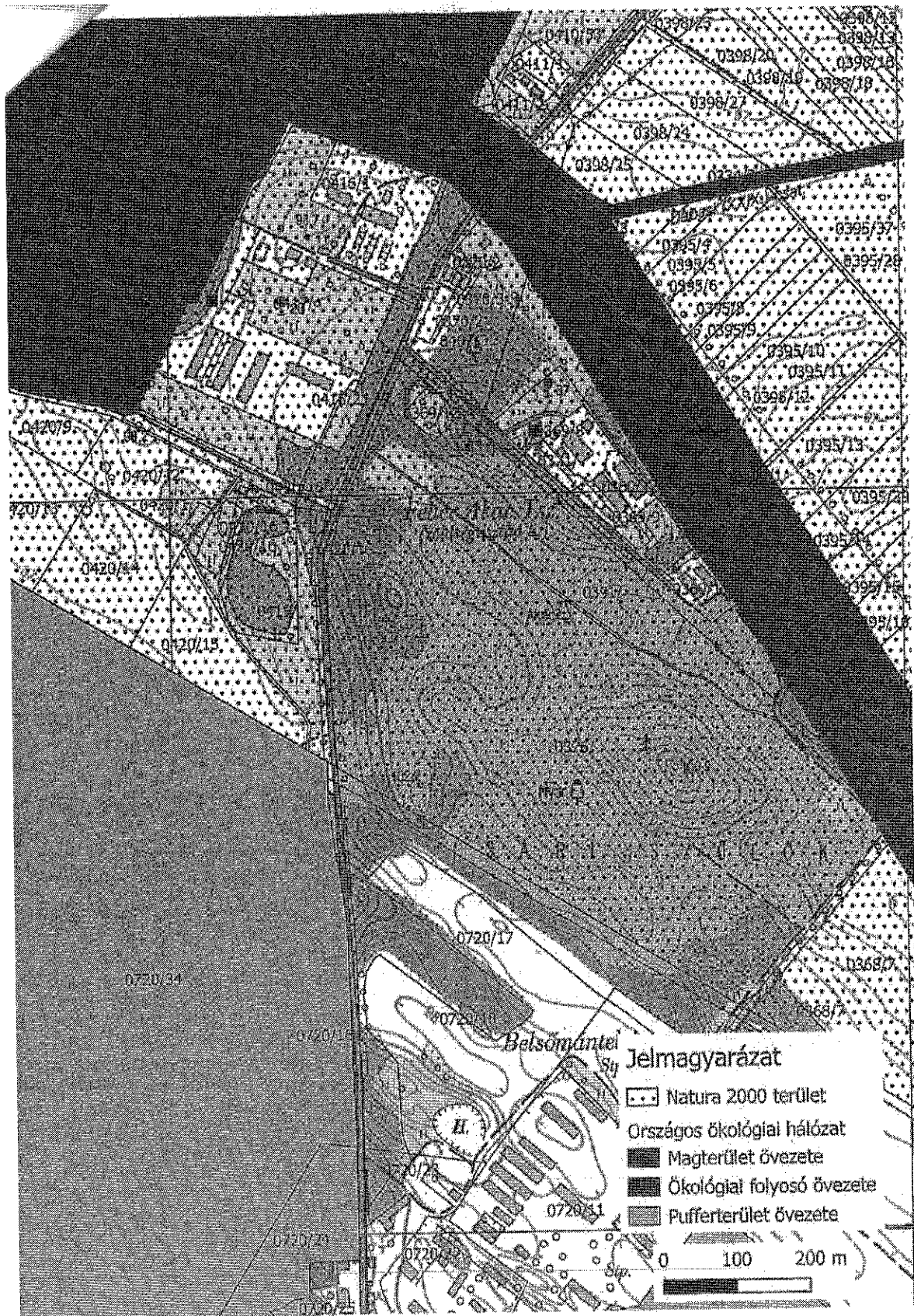
Füri András
igazgató megbízásából



Dr. Kézdy Pál
általános igazgatóhelyettes



Kapják: Címzett (HK: DABPOLGHIV, krid: 502230376)
Irártár



DABASI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
AZ ELEKTRONIKUS DOKUMENTUMBAN FOGLALT TÁRGYAL EGYEZŐ TARTALMI IRAT	
Kelt:	2021. APR. 12
Hitelesítő:	<i>Szent István</i> P.H.



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Bélyeg
zö
PMKH

Ügyiratszám: PE-06/KTF/16435-4/2021. Tárgy: Dabas Wellis Zrt. telephelyének fejlesztése környezeti vizsgálat szükségessége – vélemény

Ügyintéző: Pálincás Tamás Hiv. szám: HIV/12-57/2021.
Telefon: (06-1) 478-4400 Melléklet: -

Közszéki Zoltán részére
polgármester

Dabas Város Polgármestere
Dabas
Szent István tér 1./B.
2370

DABASI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
IKTÁTO I KOMMERCIAI BÉLYEGZŐ	
ÉRKEZÉS DÁTUM	2021. APR. 12
IRATÁB DÁTUM	2021. APR. 13
SZÁM	EPH/59-11/2021.
Es:	Jelentés
Mel:	

Tisztelt Polgármester Úr!

Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztályához (a továbbiakban: Kormányhivatal) érkezett megkeresés alapján a környezet, a természet és a táj védelmére kiterjedően az alábbi véleményt adjuk:

A Wellis telephelye Dabas 0417, 0416/2 hrsz.-ú ingatlanokon található. A telephely bővítése a Dabas 0369/12, 0369/13 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett. Az érintett ingatlanok részét képezik az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földterületekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel kihirdetett Turjánvidék nevű (HUDI20051) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek. Az ingatlanok érintettek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben lehatárolt tájképvédelmi terület övezetével. A Dabas 0369/12 hrsz.-ú ingatlan egy része pedig érintett a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével.

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján „A Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1-3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.”

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére

Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a Kormányhivatal szükségesnek tartja a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás során környezeti vizsgálat lefolytatását. A környezeti vizsgálat elkészítése során a Kormányhivatal elegendőnek tartja a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében meghatározott tartalmi elemek kifejtését, különös tekintettel a 3.6.1.3. pontban szereplő Natura 2000 területre vonatkozó hatások vizsgálatára. Kérem továbbá, hogy a tervekben a módosítási szándékok egyértelműen jelenjenek meg, azok pontos térképi lehatárolásával együtt.

A Turjánvidék Natura 2000 terület érintettsége okán a Kormányhivatal szükségesnek tartja a környezeti vizsgálati dokumentáció részeként a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 14. számú mellékletének megfelelően elkészített Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció benyújtását.

A tervezett módosítások által új beépítésre szánt területek kijelölése történik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest nem csökkenhet.” A jogszabály értelmében kérem, hogy a véleményezés során benyújtott dokumentáció részletesen térjen ki a biológiai aktivitásérték változására.

A Kormányhivatal az alábbi táj- és természetvédelmi szempontok beépülését kéri a továbbtervezés, valamint a környezeti vizsgálat és Natura 2000 hatásbecslés elkészítése során:

- a területen esetlegesen előforduló természetközeli állapotú élőhelyek, a területen található természeti értékek a fejlesztés során nem sérülhetnek,
- a fejlesztés az ökológiai hálózat területét nem veheti igénybe, az előzetes tájékoztatásban bemutatott újonnan kialakult Dabas 0369/12-13 hrsz.-ú ingatlanok határát nem lépheti túl,
- az újonnan létrehozott Gip jelű ipari terület megnevezésű építési övezetben a beépíthetőség maximális mértéke legfeljebb 50%-os lehet,
- a biológiai aktivitás érték pótlására bevonandó további csereterületek kijelölése csak a Kormányhivattal egyeztetett módon történhet a katonai területeken előforduló értékes gyepterületek megóvása érdekében.

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés alapján „Olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt, hatással lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak - a tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területen előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel - vizsgálnia kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat.”

Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520
E-mail: zoldhatosag@post.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (2) bekezdés alapján „Amennyiben az (1) bekezdés szerinti vizsgálat alapján a tervnek, illetve beruházásnak jelentős hatása lehet, hatásbecslést kell végezni.”

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (3) bekezdés alapján „A terv kidolgozója, illetve a beruházó a 14. számú mellékletnek megfelelően hatásbecslési dokumentációt készít, amely alapján a hatásbecslést a természetvédelmi hatóság végzi. A hatásbecslési dokumentációt a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló jogszabály alapján a természetvédelem szakterület megfelelő részterületén szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő is elkészítheti.”

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (7) bekezdése szerint „A terv akkor fogadható el, illetve a beruházás akkor engedélyezhető, ha a hatásbecslés alapján megállapítható, hogy az a Natura 2000 terület kijelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére, illetve a Natura 2000 területre kedvezőtlen hatással nem jár, továbbá - a 4. § (1) bekezdésre figyelemmel - nem ellentétes a jelölés céljaival.”

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

A Kormányhivatali véleményét a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a valamint 3. számú melléklete alapján valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján adta.

Budapest, 2021. április 6.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Galambs István
osztályvezető



Kapják:

1. Dabas Polgármesteri Hivatal
polgarmester@dabas.hu
2. Irattár

HK – DABASPOLGHIV
e-mail



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÁLLÓ	2021 MÁRC 24
ELŐZŐ	2021 MÁRC 25
SZÁV	EPH/53-9/2021
ÉPÍ	Pelutovics/G
NO.	

Ügyiratszám: 10.067/2021.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 269 4550

Tárgy: Dabas Településszerkezeti és
Szabályozási Terv, valamint Helyi
Építési Szabályzat módosítás

Hlv. szám: HIV/12-57/2021.

Melléklet: -

Kószegi Zoltán polgármester úrnak
Dabas Város Polgármesteri Hivatala
Dabas
Szent István tér 1/b.
2370

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban: *OTÉK*) vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak alapján a jelenlegi termódosítás során az alábbi termőföldterületek övezeti átsorolását tervezik:

1-es számmal jelölt, ipari-gazdasági övezetbe sorolni tervezett a 0416/1 hrsz-ú, megközelítően 6,5 ha nagyságú, túlnyomó részben (6,2 ha) átlagosnál jobb minőségű (legelő 4.) termőföldterület. A dokumentációban foglaltak szerint a módosításra a 0417 hrsz-ú ingatlanon található Wellis Magyarország Kft. telephelyének bővítése érdekében kerülne sor. Az ingatlan-nyilvántartási térkép alapján megállapítottam, hogy a meglévő telephely bővítésére, közvetlenül szomszédos ingatlanon, átlagosnál jobb minőségű termőföldterület igénybevétele nélkül nincs lehetőség, ezért az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emelek, azonban elengedhetetlennek látom felhívni a figyelmet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 11. § (4) bekezdésében foglaltakra, mely szerint a termőföld igénybevétele az indokolt szükségleteknek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

2-es számmal jelölt, szintén ipari-gazdasági övezetbe sorolni tervezett a 0370/2 és 0369/12 hrsz-ú, összesen 4801 m² nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. Az övezeti átsorolásra szintén a Wellis Magyarország Kft. telephelyének bővítése érdekében kerülne sor. Tekintettel az érintett termőföldterület átlagosnál gyengébb minőségére és csekély méretére, az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emelek.

Dabas Város területe összesen 16599,31 hektár, amelynek 45,2 %-a *termőterület*. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 5617,22 hektár (ez a teljes terület 33,8 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel utca 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564

E-mail: foldhivatal.fozostaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	4	29,50	17,0900	24,69
szántó	2	31,30	9,8226	12,25
	3	23,50	476,0751	
	4	16,50	1042,4324	
szőlő	4	31,30	3,4515	22,46
	5	22,60	0,6456	
gyep (legelő)	2	11,50	31,4390	5,13
	3	7,60	32,6544	
	4	6,30	130,9180	
gyep (rét)	2	26,10	2,1730	10,12
	3	20,00	80,5064	
	4	13,20	311,9639	

A **termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény** (Tftv.) tartalmazza a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Felhívom figyelmét, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányászatomat és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogkörrel – a törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület. Ezzel kapcsolatban fel kívánom hívni a figyelmet arra, hogy Dabas Város belterületén 1855 darab beépítetlen ingatlan található, melyek összes területük 336,7867 ha. Mindennek figyelembevételével újabb beépítésre szánt – különösen lakó – övezetek kijelölése a mezőgazdasági területek rovására termőföldvédelmi szempontból nem támogatható.

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a földvédelmi eljárásra, valamint az Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat.

A Tftv. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag. Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak kifogást kell említenie az övezeti átsorolás ellen abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell említeni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetséges van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A földvédelmi eljárás a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

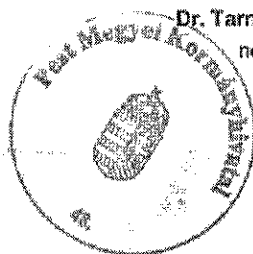
Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélküli más célra hasznosított

termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az Önkormányzatok vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az Önkormányzatok terjeszhetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon igazolnia kell. A kérelem elbírálásánál elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldterület nem szomszédos a belterülettel, valamint, ha a földrészlet(ek) átlagosnál jobb minőségűek és a belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet el kell utasítani, ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Budapest, 2021. március 18.

Üdvözlettel:



Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névben és megbízásából:


Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

Tájékoztatásul kapja:

PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Dabas)

DABASI POLGÁRMESTERI HIVATAL (02)
 AZ ELEKTRONIKUS DOKUMENTUMBAN
 FOGLALTAKKAL EGYEZŐ TARTALMÚ IRAT

Kelt: 2021. MÁRCIUS 18.

Hitelesítő: *Szeibert Alexandr*
 P.H.



PEST MEGYEI
 KORMÁNYHIVATAL

DABASI POLGÁRMESTERI HIVATAL IKTALÓ KOMBINÁLT BÉLYEGZŐ	
ÉRKEZÉSI DÁTUM	2021. MÁRCIUS 18.
IRATÁNY DÁTUM	2021. MÁRCIUS 18.
SZÁM	EPH/59-5/2021.
ELI.	Felhasználó: E/
MAPLI	

Ügyiratszám: PE/AF/00104-2/2021
 Ügyintéző: Ferencz Dóra
 Telefon: (06 1) 485 6990

Tárgy: Dabas – TRE módosításával kapcsolatban –
 Wellis Zrt. telephelyét érintően – nyilatkozat
 környezeti vizsgálatról
 Hív. szám: -

Kérjük, beadványában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

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

Tisztelt Polgármester Úr!

Dabas Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban – a Wellis Zrt. telephelyét érintően – környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről kérték a véleményünket.

A környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban az alábbiakat jegezzük meg:

A jelzett módosítási célokat figyelembe véve – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet) előírt környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban – az épített környezet védelmére irányulóan – környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Fentiekén túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.

Tájékoztatjuk, hogy a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében meghatározott környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a tematika kidolgozásához elégségesnek tartjuk.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
 nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
 állami főépítész

Erről értesül:

1. Címzett
2. Irattár

Állami Főépítész Iroda
 1052 Budapest, Városház u. 7. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
 Telefon: (06 1) 485 6990
 E-mail: allamifoeepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

EPH/50-11/2021
2021. 04. 01.



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Iktatószám: 17581-2/2021/KBKHF
Ügyintéző: Czékus Miklós 06(1)476-1298

Tárgy: Környezeti értékelés véleményezése

Kérem, hogy válaszában a fenti számmal hivatkozzon!

Hivatkozási szám: HIV/12-57/2021.

Ügyintézőjünk: -

Melléklet: -

Kőszegi Zoltán
polgármester részére

Dabas Város Önkormányzata
fehervari.eva@dabas.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén”, nem „minden” esetben vesz részt.

Dabas Város települérendezési eszközeinek megnevezett ingatlanok övezeti besorolása és gazdasági tevékenységbővítés miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi Központnak ~~észrevétele nincs, kémiai biztonsági szempontból annak környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.~~

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2021. március „22”.

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos



Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest Alberti Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@mnk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 355530977

[Handwritten signature]

DABASI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
AZ ELEKTRONIKUS DOKUMENTUMBAN FOGLALTAKKAL EGYEZŐ TARTALMÚ IRAT	
Kelt:	2021. MÁJ. 23.
Hitelesítő:	Szeibert Jolán PH



Gyetzayné dr. Kelemen Erzsébet
Digitálisan aláírta: Gyetzayné dr. Kelemen Erzsébet
Dátum: 2021.03.22 13:25:27 +01'00'

DABASI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
IKTATÓ / KOMBINÁLT BÉLYEGZŐ	
ÉPÍTÉS DÁTUM	2021. MÁJ. 23.
IKTATÁS DÁTUM	2021. MÁJ. 23.
SZÁM	EPN/53-4/2021/1
ÉK:	Felekvő E
Mell:	

Közegyi Zoltán polgármester részére

Dabas Város Polgármestere

Iktatószám: BP/PNEF-TKI/0736-3/2021.
BP/PNEF-TKI/0736-4/2021.
Ügyintéző: Konkoly Szilvia
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Dabas város településrendezési eszközeinek módosítása a Wellis Zrt. telephelyének fejlesztése tekintetében a várható környezeti hatás jelentőségének megállapítása
Hív. szám: —

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Az érintett területen természetesen gyógytanyező érintettség nem áll fenn, ezért a szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

A BFKH jelen véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú mellékletében; továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kifizetéséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1560 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Aláíró: dr. Vincze Eleonóra (2021.03.16. 15:32:49)

DABASI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
AZ ELEKTRONIKUS DOKUMENTUMBAN FOGLALTAKKAL BŐVEBŐ TARTALMÚ IRAT	
Kelt:	2021. MÁRC 17
Hitelesítő:	<i>Erőss Adrián</i>
PH	



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

DABASI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
IRTATÓ KÖZMUNKA BÉLYEGZŐ	
ÉRTÉKESÍTÉS DÁTUM	2021. MÁRC 17
IRATÁRA DÁTUM	2021. MÁRC 17
BZÁM	EPH/80-1/2021
ÉR.	Felülvizsg. El. 5
MÉR.	

Ügyiratszám: PE/TV/00388-2/2021

Ügyintéző: Soós Adrián

Telefon: 061-236-3954

Tárgy: Tájékoztatás

Hív. szám: HIV/12-57/2021.

Melléklet: -

Köszönettel Zoltán részére
Dabas Város Polgármestere

Tisztelt Polgármester Úr!

Hívtakozott számú megkeresésére, Dabas 0417, 0416/1, 0416/2, 0389/12, 0370/2, 0370/3, (0371), (0720/16) és a 0720/17 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosítása során a termőföld megőrzésével járó felelősség esetében az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházás során a földmunkákkal érintett területről a humuszos réteget le kell menteni a területre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.
- A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajfófosztástól elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A fenti előírásokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. 2. d) alpontja alapján tettem meg.

Budapest, 2021. március 16.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

dr. Vincze Eleonóra
osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu; polgarmester@dabas.hu)
- Irattár

Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
Telefon: (06 1) 236-4160

E-mail: nlo@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest



DABASI POLGÁRMESTERI HIVATAL
AZ ELEKTRONIKUS DOKUMENTUMOK
FOGLALYAVÁVAL EGYEZŐ TARTALMÚ TÍPUS

Kelt: 2021. MÁRC. 24.

Helyezés: *Szeibert Alexandra*
014

P.H.

Köszegi Zoltán
polgármester

Dabas Város Önkormányzat Polgármestere

Dabas
Szent István tér 1.
2370

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgy: Dabas Város településrendezési
eszközének felülvizsgálata - előzetes
(újkezdési szakasz)
Ügyintéző: Kötai-Urbán Maximáné, százasos
Telefon: 06-20-8200-923

DABASI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
IKTATÓ I. KÖMISZÁLT BÉLYEGZŐ	
ÉRKEZÉS DÁTUM	2021. MÁRC. 24.
KYATÁS DÁTUM	2021. MÁRC. 25.
SZÁM	EPH/59-8/2021/P
Ba:	Felkérőhöz E. 11
Me:	

Értesítem, hogy Dabas Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatban a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XII. 8.) Korm. rendelet 37. §-a szerint tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból az alábbi előzetes véleményt adom:

A tűzoltó gépjárművek vonulása és működése céljára az építményekhez, azok megközelítésére szolgáló meglévő utat, illetőleg területet biztosítani kell. A tűzoltási felvonulási területek és utak elhelyezkedésével kapcsolatosan a területileg illetékes Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel kell egyeztetni.

A termőmódosításokkal kapcsolatban az adott környezetben található, oltóvizet biztosító tűzcsapok számát csökkenteni nem lehet. A korábban létesült, meglévő földalatti tűzcsapokat átépítésükkor, föld feletti típusúra kell kicserélni. Ha az útszabályozás, közműkiváltás a vezetékes vízellátás kiépítését is érinti, a szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani.

Az útszabályozási tervek biztosítsák, – ide értve az útépítési, közúti forgalmi és parkolási rendet – a középmagas és magas épületek legalább egyik oldalán a tűzoltási felvonulási területet.

A termőmódosítás által érintett területen, továbbá a közműhálózat a vezetékes vízhálózat nyomvonalának megváltoztatásakor vagy új nyomvonal létesítésekor az új tűzcsapok telepítési helyét, illetve a meglévők áthelyezését a területileg illetékes Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel kell egyeztetni.

A tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.



DABASI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
AZ ELEKTRONIKUS DOKUMENTUMOK ÉS AZ ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSOK TARTALMA ÉRTÉSELTETÉSE	
Kelt:	2021. MÁJ. 24.
Hitelesítő:	<i>Észter Csizmadia</i>
	<i>04</i>

MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Dabas Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata - előzetes tájékoztatói szakasz
Ügyintéző: Kátai-Urbán Maxim id. százasos
Telefon: 06-20-8200-923

o.h.
Köszegi Zoltán
polgármester

Dabas Város Önkormányzat Polgármestere

Dabas
Szent István tér 1.
2370

Tisztelt Polgármester Úr!

DABASI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
IKTATÓ / KOMBINÁLT BÉLYEGZŐ	
ÉRTÉSELTETÉSI DÁTUM	2021. MÁJ. 24.
IKTATÁSI DÁTUM	2021. MÁJ. 25.
SZÁM	EPH/59-8/2021/1
El:	<i>Felcsúszó E. / J.</i>
Mélt:	

Értesítem, hogy Dabas Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatban a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXCVIII. törvény 24. § (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §-a szerint tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból az alábbi előzetes véleményt adom:

A tűzoltó gépjárművek vonulása és működése céljára az építményekhez, azok megközelítésére szolgáló meglévő utat, illetőleg területet biztosítani kell. A tűzoltási felvonulási területek és utak elhelyezkedésével kapcsolatosan a területileg illetékes Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel kell egyeztetni.

A termőmódosításokkal kapcsolatban az adott környezetben található, oltóvizet biztosító tűzcsapok számát csökkenteni nem lehet. A korábban létesült, meglévő földalatti tűzcsapokat átépítésükkor, föld feletti típusúra kell kicserélni. Ha az útsabályozás, közműkiváltás a vezetékes vízellátás kiépítését is érinti, a szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani.

Az útsabályozási tervek biztosítsák, -- ide értve az útépitési, közúti forgalmi és parkolási rendet -- a középmagas és magas épületek legalább egyik oldalán a tűzoltási felvonulási területet.

A termőmódosítás által érintett területen, továbbá a közműhálózat a vezetékes vízhálózat nyomvonalának megváltoztatásakor vagy új nyomvonal létesítésekor az új tűzcsapok telepítési helyét, illetve a meglévők áthelyezését a területileg illetékes Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel kell egyeztetni.

A tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

Amennyiben az iparbiztonsági hatóság korábbi határozatával kijelölt veszélyességi övezetet is érinti a szabályozandó terület, a veszélyességi övezet határán belüli történő fejlesztésekre a 2011. évi CXXXVIII. törvény és a 219/2011. (X.20.) Kormányrendelet vonatkozó rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

A 219/2011. (X.20.) Kormányrendelet 29. §-ában foglaltak szerint a polgármesternek a következők szerint kell biztosítania, hogy a fejlesztéssel kapcsolatos döntés meghozatalakor a veszélyességi övezet határait figyelembe vegyék:

- a polgármester a veszélyességi övezet határán belüli területen történő esetleges fejlesztések során figyelembe veszi a veszélyességi övezet határait, és a fejlesztésekről a fejlesztés engedélyezése előtt bizottság létrehozását kezdeményezi az iparbiztonsági hatóságnál;
- a polgármesternek biztosítania kell, hogy a bizottsági állásfoglalást követően a tervezett fejlesztésről az érintett nyilvánosság véleményét nyilvánfthasson. Ennek érdekében a polgármesternek a fejlesztéshez kapcsolódó dokumentációkat, terveket hirdetményi közzététel útján 21 napig hozzáférhetővé kell tenni és ezen idő alatt azokra az érintett nyilvánosság észrevételeket tehet;
- a polgármester biztosítja, hogy a fejlesztéssel kapcsolatos döntés meghozatalakor a bizottsági állásfoglalást és az érintett nyilvánosság észrevételeit a tervezett fejlesztés kialakításakor kellő mértékben figyelembe vegyék.

A véleményezési eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni, a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón szíveskedjék megküldeni.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Branyiczky Márk t. ezredes
tűzoltósági főtanácsos
igazgató
nevében és megbízásából:

Péter András t. alezredes
hatósági osztályvezető

Készült: 1 példányban
Egy példány: 2 old.
Kapjt: 1. sz. péld.: irattár
Címzett: HIVATALI KAPU elektronikusan

1.2. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS TEMATIKÁJA

A településrendezési eszközök kidolgozásának tartalmi követelményeit a Tartalmi Kr. tartalmazza. E szerint településrendezési eszközök készítésekor, ha környezeti vizsgálat lefolytatása szükséges, a környezeti értékelést az „Alátámasztó javaslat” munkarészen belül, önálló fejezetként kell kidolgozni. A környezeti értékelés a KÉ rendelet 4. melléklete szerinti tartalommal kerül kidolgozásra.

Dabas Város hatályos TRE-höz készült megalapozó vizsgálatok kiegészítésre kerültek a TRE módosításához szükséges mélységben, amelyek a tervezési területen a környezeti elemek állapotát és a környezeti hatótényezőket részletesen feltárták. A hatályos TRE-ben foglalt tervi elhatározások várható környezeti hatásait tartalmazzák a megfelelő értékelések és javaslatok.

1.3. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KAPCSOLÓDÁSA A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÉSZÍTÉSÉNEK FOLYAMATÁHOZ.

A környezeti értékelés a településrendezési eszközök módosításával párhuzamosan zajlott. Így kerül véleményeztetésre a környezetvédelméért felelős állami szervekkel és a nyilvánossággal, a partnerekkel.

Az előzetesen megismert/beérkezett vélemények alapján a településrendezési eszközök egyeztetésének véleményezési szakasza során a KÉ dokumentáció pontosításra, módosításra került.

A Képviselő-testület a környezeti értékelést a településrendezési eszközökkel egyidejűleg fogadja el.

A fentiek alapján a környezeti vizsgálatnak az alábbi részekből kell állnia:

- Környezeti jelentés (településrendezési eszköz esetén az ún. Véleményezési tervdokumentáció és az annak elkészítéshez vezető folyamat környezeti értékelése)
- Konzultáció (mind az illetékes államigazgatási szervekkel, mind a nyilvánossággal, településrendezési eszköz készítése során az egyeztetés ún. véleményezési szakaszában)
- A konzultáció eredményének beépítése a KÉ dokumentációba,
- Információ a döntésről (a településrendezési eszköz környezeti értékelésének elfogadásáról mind a környezetvédelméért felelős államigazgatási szerveket, mid a nyilvánosságot értesíteni kell)

1.4. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE SORÁN TETT JAVASLATOK HATÁSA A TERV ALAKULÁSÁRA

A környezetvédelmi-, tájvédelmi szakági tervező, valamint a településrendezési eszközök tervezői folyamatosan együttműködtek a legmegfelelőbb módosítási változatok kidolgozása érdekében. A környezeti értékelés dokumentációjának véleményezésébe be kell vonni a jogszabály szerinti államigazgatási véleményezőket is. Az előzetes tájékoztatási szakasz során beérkezett észrevételek, nagyban elősegítik, hogy a készülő tervek megfelelő választ adjanak a feltárt korlátozó tényezőkre felmerülő egyéb problémákra.

A területfelhasználás rendjének tervezésekor eddig kellő figyelem fordult a védett, illetve védelemre érdemes természeti értékek, valamint táji értékek megőrzésére, az ökológiai hálózat elemeinek megtartására, védelmére, a zöldfelületek rendszerben történő elhelyezésére, az ökológiai hálózat elemeinek és a zöldfelületi rendszer elemeinek összekapcsolására, az eltérő környezeti igényű területek egymást nem zavaró elhelyezésére. A tervezés kezdeti szakaszában már lehetőség volt arra, hogy a beérkezett módosítási igényeket a környezeti vizsgálatot lefolytatók módosításonként értékeljék környezeti szempontból. Ezen értékelés végén a tervezésben résztvevők számára egy összefoglaló értékelést készítettek a környezeti vizsgálatot lefolytatók, amely a „kritikus pontokra” felhívták a figyelmet. A tervekészítés során ez az együttműködés teszi lehetővé, hogy a készülő településrendezési eszközök a lehető legnagyobb figyelmet fordítsanak a települési értékek, környezeti elemek, valamint a táji-és természeti adottságok megővésére.

A környezeti vizsgálatot lefolytatók észrevételeit is figyelembe véve:

- új beépítésre szánt területek kijelölését mértéktartóan tartalmaz a terv,
- új beépítésre szánt területek, illetve új építési helyek természeti értékek figyelembe vételével kerültek kijelölésre.
- ökológiai hálózat övezeteiben nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület, illetve módosítás nem érinti,

1.5. A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS AZ ÉRINTETT NYILVÁNOSSÁG BEVONÁSA, AZ ÁLTALUK ADOTT VÉLEMÉNYEKNEK, SZEMPONTOKNAK A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE SORÁN TÖRTÉNŐ FIGYELEMBE VÉTELE

Dabas Város Önkormányzata a KÉ 3. számú melléklete alapján meghatározott államigazgatási szervektől előzetes állásfoglalást kért a környezeti értékelésről, elsődlegesen annak tematikájáról. A felelős államigazgatási szervek javaslatai többségében a jogszabályi előírások betartására irányultak, valamint a Korm.rendelet 4. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek való megfelelésre hívták fel a figyelmet.

A környezetvédelméért felelős államigazgatási szervek az előzetes véleménynyilvánítása során megküldött adatszolgáltatásai és az tervezés során betartandó környezetvédelmi tartalmú feltételeik a KÉ készítése során figyelembevételre kerültek.

1.6. AZ ÉRINTETT NYILVÁNOSSÁG MEGHATÁROZÁSA

A KÉ 2.§ (1) bekezdésének a) és b) pontjának értelmében érintett nyilvánosságnak tekinthető az a természetes személy, jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, amelyre a környezeti vizsgálatköteles tervről, illetve programról való döntés - különösen környezeti hatásai miatt - kihat vagy kihathat, valamint amely a döntésben érdekelt, különösen az olyan környezetvédelmi, vagy más civil szervezet, amelynek tevékenységi körét a környezeti vizsgálatköteles tervről, illetve programról való döntés érinti.

A tervezett módosítás hatásai (társadalmi, természeti, környezeti, gazdasági) elsősorban Dabas város lakosságát, valamint a település közigazgatási területén tulajdonnal (mezőgazdasági ingatlan, gazdasági létesítmények stb.) rendelkező természetes és jogi személyeket érintik. Közvetlenül érintettek lehetnek továbbá mindazok, akiket munkájuk, hétköznapi tevékenységük valamilyen módon a településhez köt.

Az érintettek tájékoztatását, illetve a velük folytatott egyeztetéseket a KÉ előírásai szerint az Önkormányzat végzi. A partnerek köre a következő:

1. Dabas város lakossága,
2. Érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, egyházak, valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98.§ (2) bekezdés a) pontja alapján a környezetvédelmi érdekek képviselőire létrehozott, politikai pártoknak és érdekképviselőnek nem minősülő egyesületek (a továbbiakban: környezetvédelmi egyesületek).

A partnerségi rendelet szerint a Településrendezési Eszközök tájékoztatási kötelezettségei a következők: Előzetes tájékoztató és elfogadás előtti véleményezés eszközei: közterületen elhelyezett hirdetőfelületen, a hirdetőtáblán, helyi lapban, önkormányzati honlapon, lakossági fórumon.

A Partnerségi Egyeztetési Szabályzat rendelkezik az elfogadott és el nem fogadott javaslatok, vélemények nyilvántartási módjáról, valamint az elfogadott településrendezési eszköz nyilvánosságát biztosító intézkedésekről. Jelen településrendezési eszköz-módosítás nyilvánossága több lépcsőben is biztosítva volt. Az érintettek tájékoztatását; az előzetes partnerségi egyeztetést, valamint a véleményezést a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet teljes eljárásra vonatkozó 37.-38. §-ban szereplő előírásai szerint az

Önkormányzat végzi. Jelen Környezeti értékelés kidolgozásakor az érintettek előzetes értesítésére sor került, az előzetes tájékoztatási szakasz lezárult.

A környezeti értékelés véleményezése párhuzamosan folyik a településrendezési eszközök véleményezésével, a KÉ dokumentációja a TRE dokumentációjával együtt kerül megküldésre a véleményezőknél. Az Önkormányzat a településrendezési eszközök egyeztetésében résztvevők körét a partnerségi egyeztetésről szóló rendeletben határozta meg. E rendelet tartalmazza a véleménynyilvánítás módját is. Ezt befolyásolja a pandémia időszakra vonatkozó országos és helyi korlátozó intézkedések.

1.7. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FENNTARTHATÓSÁGI ÉRTÉKRENDJE

A város rész módosításra vonatkozó környezeti értékelése során a következő fejezetben felsorolt országos és térségi tervek során készített környezeti vizsgálat fenntarthatósági elvei is alapul szolgáltak.

- a területen esetlegesen előforduló természetközeli állapotú élőhelyek, a területen található természeti értékek a fejlesztés során nem sérülhetnek,
- a fejlesztés az ökológiai hálózat területét nem veheti igénybe, az előzetes tájékoztatásban bemutatott újonnan kialakult Dabas 0369/12-13 hrsz.-ú ingatlanok határát nem lépheti túl,
- az újonnan létrehozott Gip jelű ipari terület megnevezésű építési övezetekben a beépíthetőség maximális mértéke legfeljebb 50%-os lehet,
- a biológiai aktivitás érték pótlására bevonandó további csereterületek kijelölése csak a Kormányhivatallal egyeztetett módon történhet a katonai területeken előforduló értékes gyepterületek megóvása érdekében.

1.8. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT ADATOK FORRÁSA, AZ ALKALMAZOTT MÓDSZER KORLÁTAI

A környezeti értékelés az államigazgatási szervek, az önkormányzat, valamint Dabas közigazgatási területére készült környezetvédelmi vonatkozású tervek, tanulmányok és egyéb szakirodalmi adatok felhasználásával készült. Az Eljr. 37. § szakaszában foglaltaknak megfelelően, az Önkormányzat adatszolgáltatási kérelemmel fordult az érintett államigazgatási szervek felé, így a terven naprakész adatállományokból kerültek feltüntetésre az egyes elemek.

A környezeti értékelés során használt adatok forrása:

1. vonatkozó jogszabályok,
2. térségi tervek,
3. illetékes szakhatóságok adatszolgáltatása,
4. önkormányzati adatszolgáltatás,
5. készülő településrendezési eszközök,
6. tervek, műszaki leírások,
7. szakmai tanulmányok,
8. helyszínelések,
9. katonai felmérések, légifotók.

Ezek közül az alábbiak emelendők ki:

1. 27/2015. (VI. 17.) OGY határozat a 2015-2020 közötti időszakra szóló Nemzeti Környezetvédelmi Programról — NKP IV.
2. Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia 2012-2024 (NFFS) (2013)
3. Második Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia (II. NÉS) (2014-2025, kitekintéssel 2050-re)
4. Nemzeti Fejlesztés 2030 — Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (2014)
5. Vízyűjtő-gazdálkodási Terv (VGT2) (2016)
6. Nemzeti Tájstratégia (NTS) (2017-2026)

7. Országos Területrendezési terv (OTrT) (2018. évi CXXXIX. tv. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről)
8. Pest Megye Területrendezési Terve (PmTrT) (Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet)

A környezeti elemek jelen állapotára vonatkozó környezetvédelmi adatbázis korlátozottan áll rendelkezésre, ill. nehezen hozzáférhető, ezáltal a meglévő állapot leírása és az abból következő későbbi összehasonlítások, a monitoring — viszonyítási alap híján— nehezebben elvégezhetőek.

A településrendezési eszközökhöz készülő környezeti értékelés legfőbb nehézsége, hogy a hagyományos módszerekkel, eszközökkel nehezen becsülhető környezeti hatásokat kell vizsgálnia. Az újonnan megjelenő tervi elemek megvalósulása esetén bekövetkező hatásokat lehet elemezni, értékelni, azonban ezek a tervi elemek nem konkrét objektumok tervei, hanem csak az objektumoknak helyet adó területre vonatkozó keretszabályozás. A településrendezési tervek esetén fennáll, hogy az adott keretekkel, lehetőségekkel nem élnek, és a környezetet nem érik új hatások, azonban fennáll az a lehetőség is, hogy a keretek legszélső határával élnek az ingatlan tulajdonosok és a várható legnagyobb környezeti hatások következnek be.

További értékelési bizonytalanságra ad okot, hogy tervezett elemek közötti váltás hatásait kell elemezni, azaz már az adottságok meghatározása is tervi elemek elképzelését igényli. A váltás hatásainak kiemelésére a hatályos és a tervezett besorolás lehetőségeinek teljes kihasználását feltételeztük, és ebből következtettünk a terület igénybevételének valós változására.

Az alkalmazott módszer a Korm.rendelet tartalmi követelményeinek, valamint a hazai tervezési eljárásoknak megfelelő. A felhasznált adatok tekintetében a környezet védelméért felelős szervek előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett véleményekre, az azokban közölt adatok, valamint a helyszíni bejárásokon szerzett tapasztalatok voltak az irányadók.

2. A TERV RÖVID ISMERTETÉSE

A Wellis Magyarország Kft. telephelye Dabas 0417, 0416/2 hrsz.-ú ingatlanokon található. A telephely bővítése a Dabas 0369/12, 0369/13 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett. Az érintett ingatlanok részét képezik az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrésztelkekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel kihirdetett Turjánvidék nevű (HUDI20051) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek. Az ingatlanok érintettek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben lehatárolt tájképvédelmi terület övezetével. A Dabas 0369/12 hrsz.-ú ingatlan egy része pedig érintett a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével.

2.1 A TERV CÉLJA, TARTALMA, A KÖRNYEZET ÉRTÉKELÉS SZEMPONTJÁBÓL FONTOS RÉSZEI, JELLEMZŐI

A TRE módosításának, a tervezett beépítés feltételeinek, építési követelményeknek, jogoknak és kötelezettségeknek a megállapítására hivatott, a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése, a település megőrzésre érdemes, értékes építészeti és természeti arculatának védelme mellett.

Dabas TRE módosításának egyik fő célja —a tervezési folyamat szerves részeként— az elgondolások és a tervjavaslatok alternatívái környezeti hatásainak módszeres elemzése annak érdekében, hogy a terület fejlesztése minél kevésbé terhelje környezetét.

A terv készítése során így figyelembevételre került, hogy a településen, különösen a tervezett, ill. az eddig még igénybe nem vett fejlesztési területeken megvalósításra kerülő létesítmények és azok funkciói, valamint az infrastruktúra kialakítása, fejlesztése révén a környezethasználat úgy legyen szervezhető és végezhető, hogy

- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő;
- megelőzhető legyen a környezetszennyezés;
- kizárja a környezetkárosítást,
- kulturált környezetű létesítmények jelenjenek meg a tájban.
- a területen esetlegesen előforduló természetközeli állapotú élőhelyek, a területen található természeti értékek a fejlesztés során ne sérüljenek,
- a fejlesztés az ökológiai hálózat területét nem veheti igénybe, a Dabas 0369/12-13 hrsz.-ú ingatlanok határát nem lépheti túl,
- az újonnan létrehozott Gip jelű ipari terület megnevezésű építési övezetekben a beépíthetőség maximális mértéke legfeljebb 50%-os lehet,
- a biológiai aktivitás érték pótlására bevonandó további csereterületek kijelölése csak a Kormányhivatallal egyeztetett módon történhet a katonai területeken előforduló értékes gyepterületek megóvása érdekében.

A településszerkezeti és szabályozási terv kialakításakor a környezetvédelem területén elsődleges cél, hogy a hazai környezetvédelmi jogszabályoknak és az EU elvárásoknak is megfelelő terv készüljön a Településfejlesztési koncepcióban elhatározott fejlesztési szándékok szerint.

A módosítás főbb tartalma

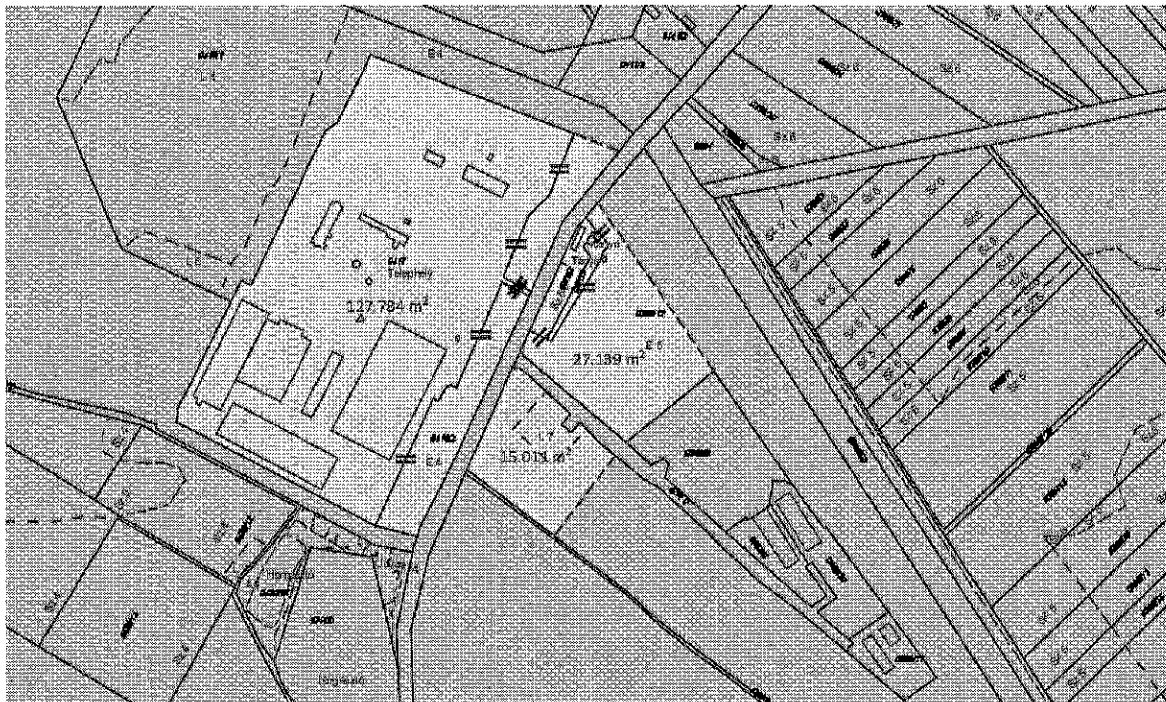
A Wellis Magyarország Kft. 2003 évben történt alapítása óta a folytonos fejlesztéseknek köszönhetően mára Európa legnagyobb jakuzzi gyártójává vált. Hazai gyártóként piacvezető szerepet tölt be Magyarországon a wellness berendezéseket gyártó és forgalmazó cégek sorában. A 2008 szeptemberében alakult Wellis Invest Kft.-nek hidromasszázsakádak, - jakuzzi (medence), zuhanykabinok és – panelek, gőzkabinok forgalmazásával foglalkozik Magyarországon és Európa más országaiban. A cég azzal a céllal jött létre, hogy a fent említett termékek Dabason, - a módosítással érintett ingatlanokon- a piac igényeinek megfelelően és hazai munkaerő alkalmazásával készüljenek el, ezzel is megtakarítva a szállítás és raktározás költségeit. A dabasi szerelőüzem beruházása Európai Unió támogatás segítségével valósult meg. A Wellis Magyarország Zrt. a növekvő piaci igények kiszolgálása, a vállalkozás helyben történő fejlesztése érdekében a jelenlegi telephely bővítését tervezi. A telephely bővítése 3 részterületen tervezett, az első részterület a már meglévő telephely területének bővítését jelenti, míg a másik két részterület a meglévő telephely funkcióbővítésének érdekében további területigénnyel jár. A cég az alábbi fejlesztéseket kívánja eszközölni:

- meglévő gazdasági funkciók kiszolgálása érdekében új bekötőút és belső úthálózat fejlesztése;
- parkoló kialakítása az újonnan kialakításra kerülő gazdasági területen;
- az újonnan kialakításra kerülő gazdasági területen távlatban építési beruházás logisztikai épületek és kamion parkoló kialakításával.

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának a tartalma a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott tartalomból a feladathoz kapcsolódó és szükséges tartalmi elemekből áll, a feladatnak megfelelő tartalmi mélységben.

A településrendezési tervezési feladatról részletesen

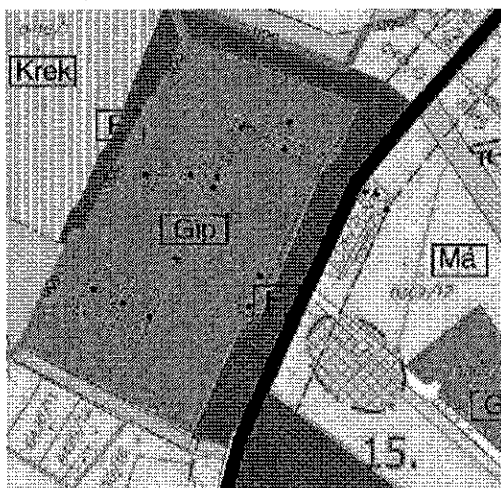
1. *A meglévő telephely telekalakításához kapcsolódó rendezés:*
2. A Wellis jelenlegi 0417 és a 0416/2 hrsz-ú ingatlanokon működő telephelyének korábban ismertett fejlesztése érdekében a telkek összevonása tervezett a 0416/1 hrsz-ú telek egy részének bevonásával. Az így kialakuló telek mérete 127 784 m².
3. A telephely további bővítése a szomszédos mezőgazdasági területeken történik a 0370/2-3 hrsz-ú telkek és a 0369/12 hrsz-ú telek egy részének a bevonásával. A két tanya telek és a 0369/12 hrsz-ú szabálytalan telekből 2 telekrész felhasználásával, két - egy közel 27 000 és egy 15 000 m² területű - építési telek kialakítása tervezett.



tervezett telealakítás

4. A meglévő telephely területi bővítéséhez kapcsolódó rendezés:

A telekösszevonással érintett 0416/1 egy része és a 0416/2 hrsz-ú telek a hatályos TSZT – ben és a HÉSZ-ben is E jelű erdő területfelhasználásban és övezetben van, a 0370/2-3 hrsz-ú telkek és a 0369/12 hrsz-ú telek bevonásra tervezett része Má területfelhasználásban és Mk övezetben. Annak érdekében, hogy ez a terület az építési telek részét képezhesse az erdő és a mezőgazdasági területek átsorolása javasolt Gip területfelhasználásba.



hatályos szerkezeti tervlap kivonata

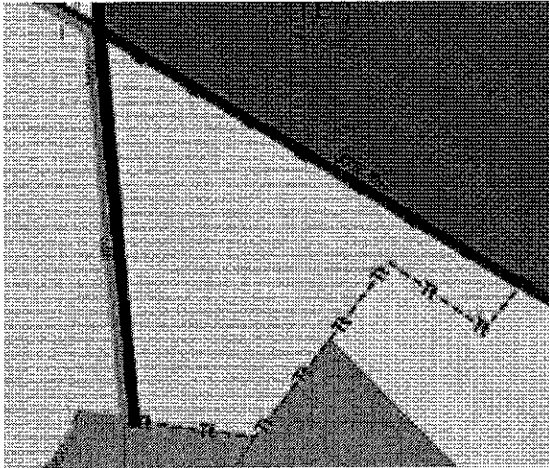


a szerkezeti tervlap tervezett módosítása

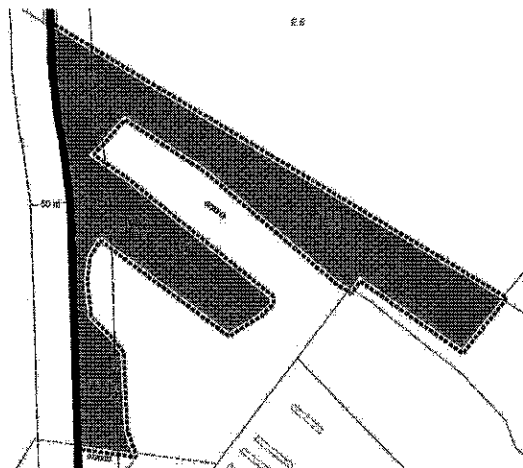
A két új építési telek közlekedési feltárása jelenleg és távolban is a (0371) hrsz-ú útról tervezett. A közút kiszolgáló út, így a Gip területfelhasználás része, ezt a szerkezeti tervlapot módosító tervlap tartalmazza, a jelölés nem tekinthető a hatályos TSZT módosításának, mivel az a meglévő és tervezett kiszolgáló utak területét, nem önálló területfelhasználásként, de jelöli.

Ezen módosítások új beépítésre szánt terület kijelölést jelentenek, így a jelezett magasabb szintű jogszabályi követelményeknek való megfelelés érdekében a módosításba további terület bevonása indokolt a 0720/17 hrsz-ú telek, erdőterület területfelhasználás kijelölése érdekében.

Az újonnan kijelölt erdőterületeken a TSZT ex lege védett területeket jelöl, de az OKIR adatok szerint nincsenek ilyen területek. A módosítás során ezért ezen lehatárolás lekerül a tervezési területről. A kijelölendő erdőterületek az erdőadatállományban lévő erdőrészekre kerülnek kijelölésre, így ex lege védett területekre nem kerülhetnek új erdősíntendő területek.

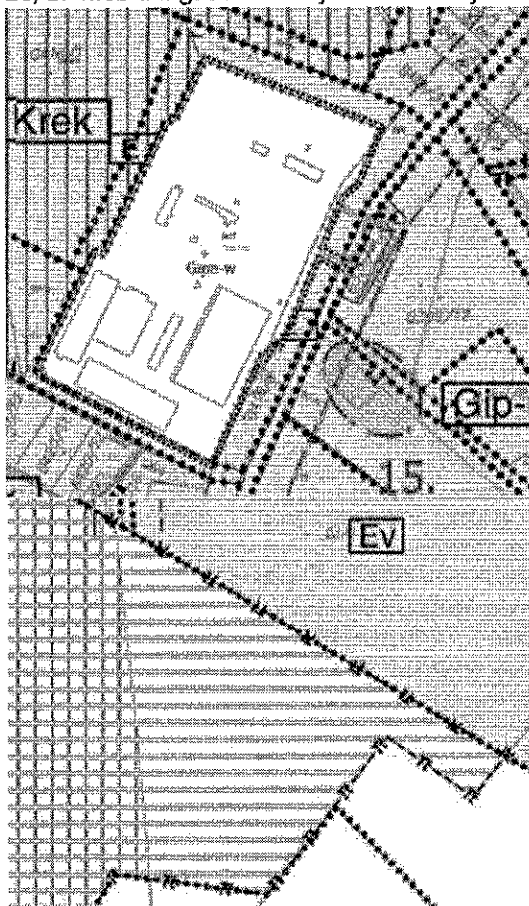


hatályos szerkezeti tervlap kivonata

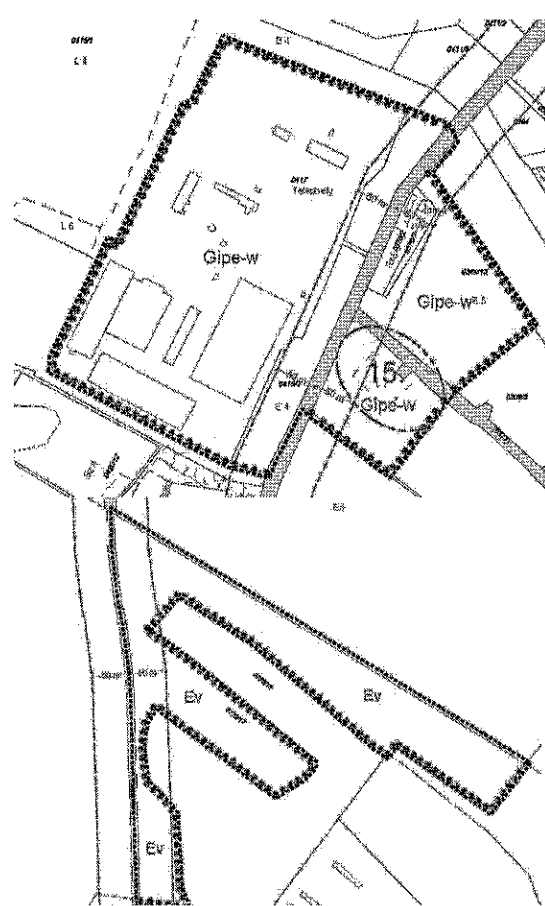


a szerkezeti tervlap tervezett módosítása

A kibővített telephelyre a HÉSZ-ben a hatályban lévő Gipe-w jelű építési övezet meghatározása, a 0720/17 hrsz-ú ingatlanon Ev jelű övezet kijelölése javasolt az SZT módosításával.



hatályos építési övezet és övezet a rendezéssel érintett területen



tervezett építési övezet és övezet a rendezéssel érintett területen

2.2 A TERV KIDOLGOZÁSOKOR VIZSGÁLT VÁLTOZATOK

A terv készítése során konkrét változtatási javaslatok nem születtek, mert a tervezés elejétől fogva figyelembe lettek véve a természetvédelmi szempontok, a Természetvédelmi Hatóság és a DINPI véleménye. Mivel az ingatlanfejlesztő a tervezés elejétől kezdve igyekezett kompromisszumos megoldásokat találni a természetvédelem érdekében, ezért megfogalmazható eltérő változatról nem lehet beszélni a beruházó részéről. Az Önkormányzat plusz változtatási igénnyel nem élt, lakossági észrevételek nem érkeztek. Tájrendezés, zöldfelületek, környezetvédelem szempontjából a tervezés alatt igyekezett mindent figyelembe venni a tervező és a beruházó, de a véleményezési szakaszban újabb észrevételek még várhatóak a természetvédelemért és környezetvédelemért felelős szervek részéről, amelyeket a tárgyalásos eljárás során még lehet pontosítani, illetve beépíteni a jóváhagyandó tervdokumentációba.

Az egyes egyéb szakterületek — településrendezés, közlekedés, közműellátás véleményezése a tárgyalásos eljárás során történik.

2.3 A TERV ÖSSZEFÜGGÉSE MÁS RELEVÁNS TERVEKKEL ILLETVE PROGRAMOKKAL

Településrendezési eszközök esetében a területrendezési tervek egyes övezeti tervlapjait és térszerkezeti terveit környezeti célkitűzéseket megfogalmazó terveknek tekintendők. Dabas településrendezési eszközeinek így összhangban kell lenniük

1. Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (OFTK),
2. Pest megyei Területfejlesztési Koncepció (2014-2030) (PMTK),
3. Országos Területrendezési terv (OTrT) (2018. évi CXXXIX. tv. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről),
4. Pest Megye Területrendezési Terve (PmTrT) (Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet),
5. Környezetvédelmi Törvény (1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól)
6. Természetvédelmi Törvény (1996. évi LIII. törvény a természet védelméről)
7. Natura 2000 Korm. rendelet (275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről) előírásaival

A felsorolt területrendezési tervekkel való összhang igazolását a megalapozó munkarészek 5. fejezete tartalmazza, valamint a Dabas Város Településszerkezeti tervét elfogadó határozat-tervezet „Területrendezési tervekkel való összhang igazolása” részletesen tárgyalja. E dokumentum a környezeti értékelés során a releváns helyi, térségi és országos környezetpolitikai célokat megfogalmazó dokumentumokkal, környezetvédelmi programokkal való egyezés ellenőrzését is tartalmazza. Dabas településrendezési eszközeinek módosítását az alábbi dokumentumokban megfogalmazott célokkal is összeveti a 2.3.2. fejezetben:

1. IV. Nemzeti Környezetvédelmi Program (NKP) (2015-2020)
2. Második Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia (NÉS) (2017-2030)
3. Nemzeti Tájstratégia (NTS) (2017-2026)
4. Nemzeti Erdőstratégia 2016-2030

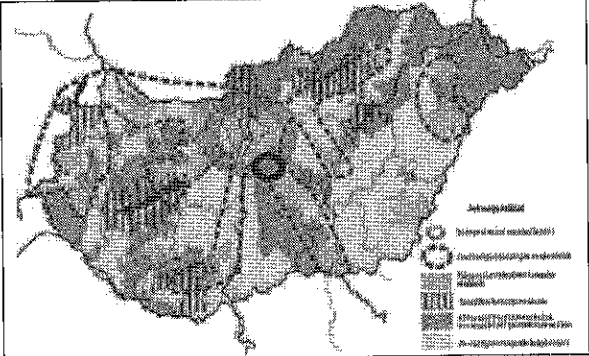
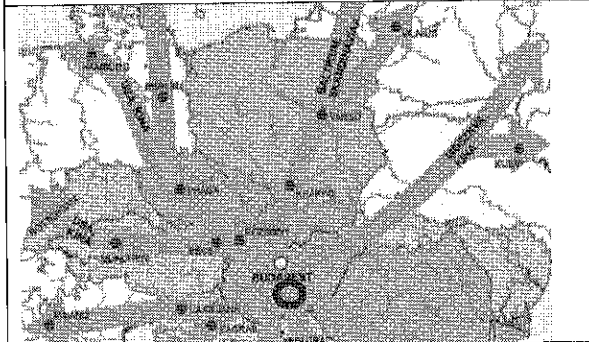
1.8.1. Területfejlesztési tervekkel való összhang vizsgálata

A tervhierarchia összhangjának megteremtése érdekében számításba kell venni a magasabb szintű terveket és programokat, mivel figyelembevételük hiánya tervi ellentmondásokat idézhet elő.

ORSZÁGOS FEJLESZTÉSI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Az Országgyűlés 2013. december 17-ei ülésnapján, 1/2014. (I. 3.) OGY határozattal elfogadta a Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptiót (továbbiakban: OFTK).

Az OFTK megállapításai / elhatározásai közül az alábbiakban a Dabas városhoz kötődő elemeket tekintettük át.

	<p>Az OFTK funkcionális térségeket bemutató ábrája szerint Dabas az alábbi térségekbe tartozik:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Budapest körüli rekreációs zóna - Gazdasági-technológiai magterület - Turisztikai funkciójú terület <p>(34. ábra – Funkcionális térségek). Forrás: OFTK – Funkcionális térség</p>
	<p>Dabas a délkeleti növekedési tengelyt jelentő autópályához közel helyezkedik el. Forrás: OFTK – Területi integrálódás</p>

Az OFTK az alábbi irányokat fogalmazza meg Pest Megyére:

„Társadalmi megújulás, a közösségek és a bizalom erősítése, az együttműködések ösztönzése és intézményesítése, a családi értékek előtérbe helyezése, a lakosságának egészségi állapotának javítása, az oktatás intézményi- és tartalmi megújítása, kiemelt figyelmet fordítva a gazdaság igényeire. Területi és társadalmi kohézió, az esélyegyenlőség javítása.

A térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása, a metropolisz térség, benne Pest megye hálózatos térstruktúrájának kialakítása, a térség geostratégiai adottságainak jobb kihasználása, a belső közlekedési kapcsolat-rendszer fejlesztése kiemelten az elővárosi közlekedés, valamint a térségi központok és vonzaskörzeteik tekintetében. Tervezett, koordinált térségfejlesztéssel, takarékos területhasználattal a metropolisz régió többi szereplőjével együttműködő, emellett vonzó, kiemelkedő környezeti feltételeket és életminőséget biztosító tér kialakítása.”

PEST MEGYE TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA (2014-2030.)

A koncepció átfogó, stratégiai és horizontális céljai.

Jövőkép Európai térben versenyképes, minőségi életfeltételeket biztosító Pest megye – A gazdasági környezet megújítása

Átfogó célok

- Társadalmi megújulás – testben és lélekben egészséges, együttműködő egyén és közösségek
- Stratégiai célok:**
- A szociális és közbiztonság megerősítése, a közösségek megújítása, a családi értékek előtérbe helyezése, „családbarát” megye, a társadalmi bizalom erősítése
 - Az együttműködések intézményesítése a térségi szereplőkkel, a megye belső kapcsolati hálójának fejlesztése, menedzsment szervezetének felállítása

- Egészséges társadalom, a megye lakossága egészségi állapotának javítása, kiemelt hangsúlyt fektetve az egészséges életmódra és a prevencióra
- Kreatív, tudásalapú társadalom, korszerű gyakorlati tudás biztosítása, az oktatás intézményrendszerének infrastrukturális és tartalmi megújítása, a kultúra, kulturális értékek megőrzése és fejlesztése, a térségi- és helyi identitás erősítése

• **Gazdaság dinamizálása – az értékteremtő képesség növelése a térség adottságaira építve**

Stratégiai célok:

- A gazdaság teljesítményének, hatékonyságának és stabilitásának erősítése; több lábbon álló gazdaság; a technológia és tudásintenzív, valamint a foglalkoztatást erősítő ágazatok kiegyensúlyozott fejlesztése
- Gazdasági húzóterseink innovációs teljesítményének, verseny-képességének, exportjának növelése
- Tészerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása – a lokális- és makrotérségi érdekeket kiszolgáló tudó, fenntartható környezet

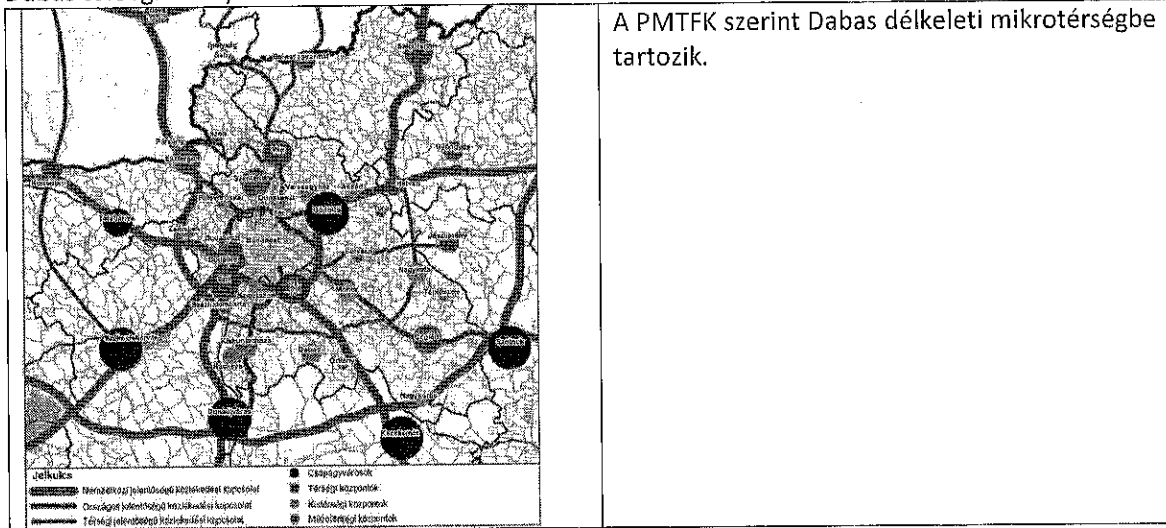
Stratégiai célok:

- Pest megye térségének nemzetközi és országos multimodális közlekedési kapcsolatrendszerének fejlesztése a transzfer szerep ellátása és hálózatos térszerkeztúra kialakulása érdekében
- A térség kohéziójának javítása érdekében a megye belső közlekedési kapcsolatrendszerének fejlesztése, kiemelten kezelve a térségközpontok és vonzaskörzetük közlekedését és az elővárosi közlekedést
- Tervezett, koordinált térségfejlesztés, policentrikus települési szerkeztúra, takarékos területhasználat, épített és környezeti értékek megóvása és fejlesztése
- Energiagazdálkodás, vízgazdálkodás, közműfejlesztés és környezetvédelem a térségek és települések fejlődésének szolgálatában
- Pest Megyei Duna stratégia megvalósítása és a Homokhátság térségének komplex fejlesztése

Horizontális célok

- Területi és társadalmi kohézió, szociális felzárkóztatás
- Partnerség, együttműködés
- Fenntarthatóság, klíma és energiapolitika
- Hatékonyság
- Identitás erősítés, megyei profil
- Értékmegőrzés, értékteremtés

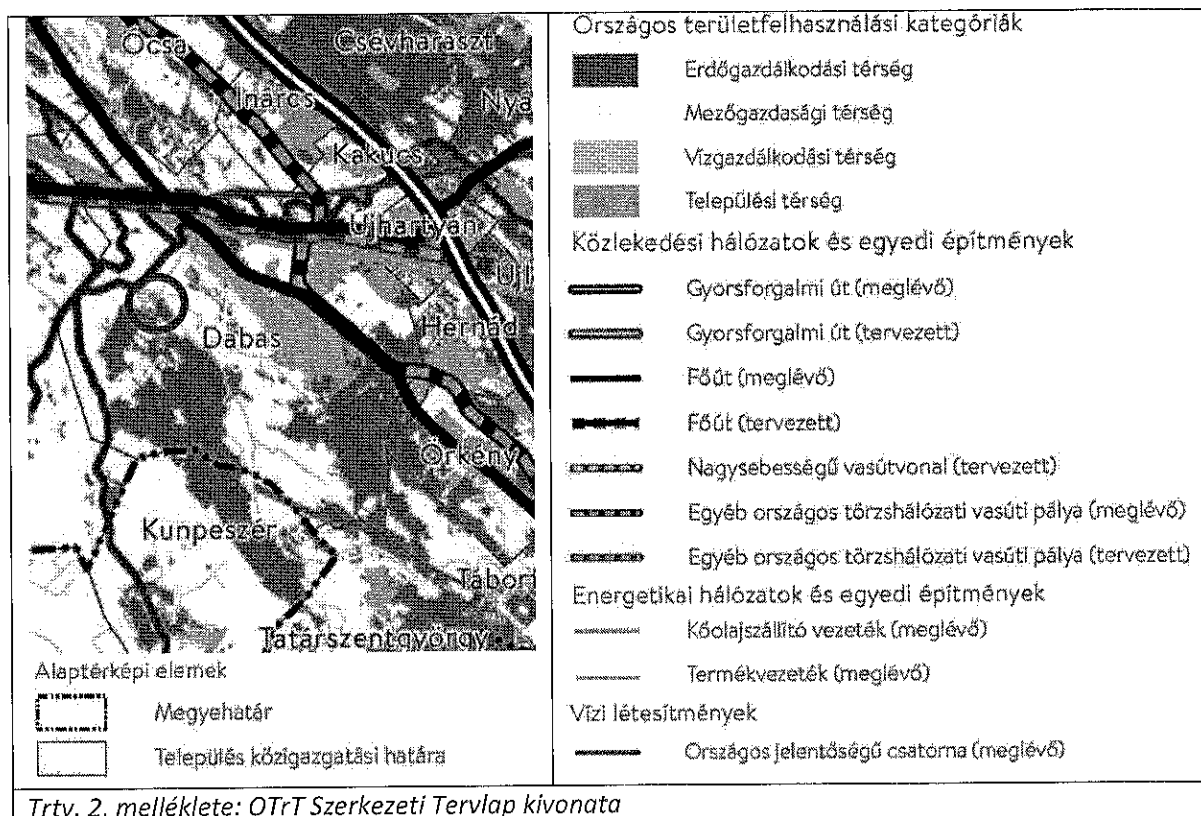
Dabas térségi elhelyezkedése az PMTFK szerint



1.8.2. Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

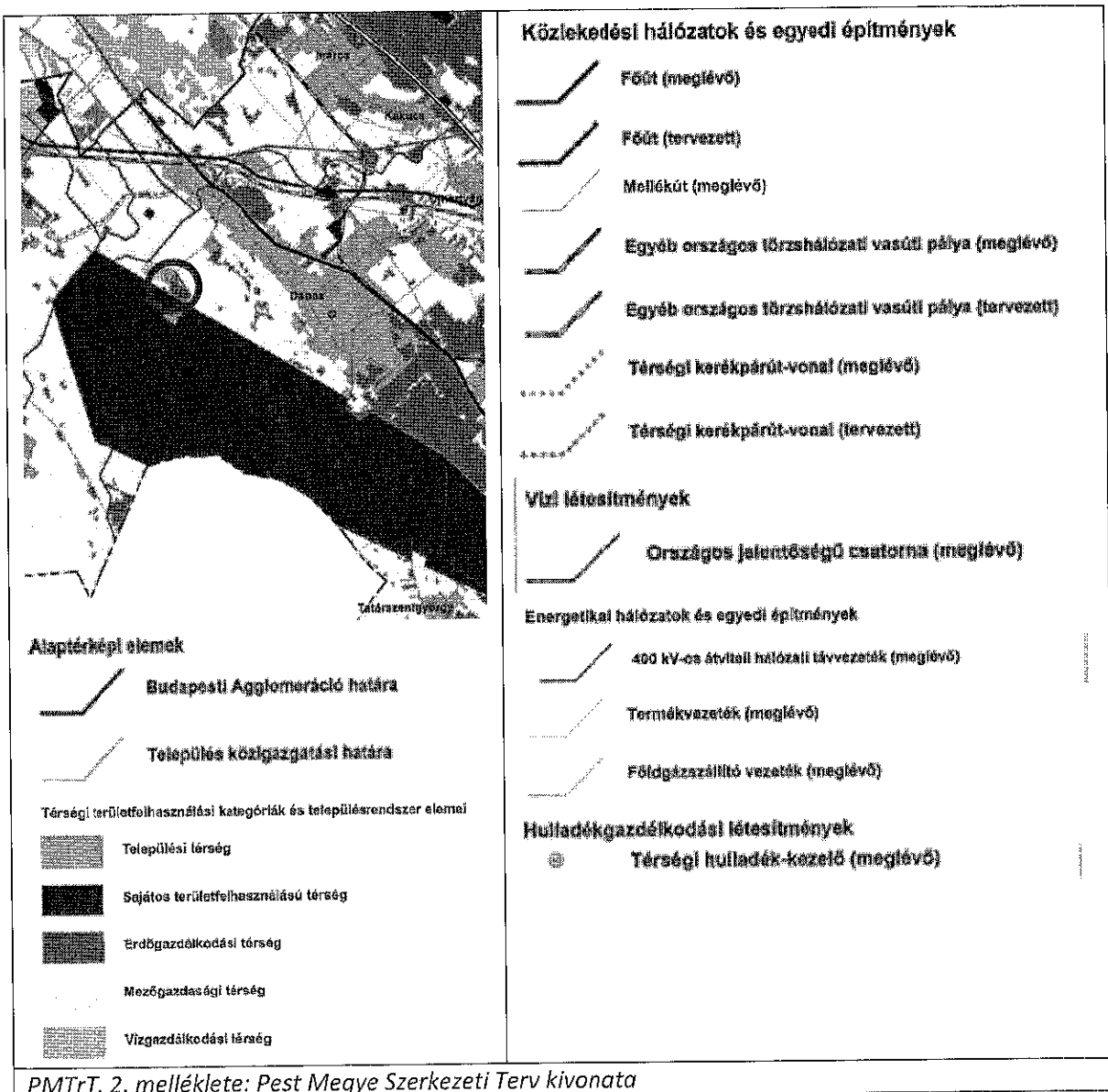
A tervezési területek érintettsége az OTRT-ben:

A rendezéssel érintett terület települési és erdőgazdálkodási térségben helyezkedik el, mely térségi területi kijelölést a megyei területrendezési terv pontosít tovább. Így a Trtv. 11.§-a szerint a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a megyei területfelhasználási kategóriákat kell figyelembe venni a térségi övezeti szabályok együttes figyelembe vételével. Az OTRT szerkezeti elemei nem érintik a rendezési területet.

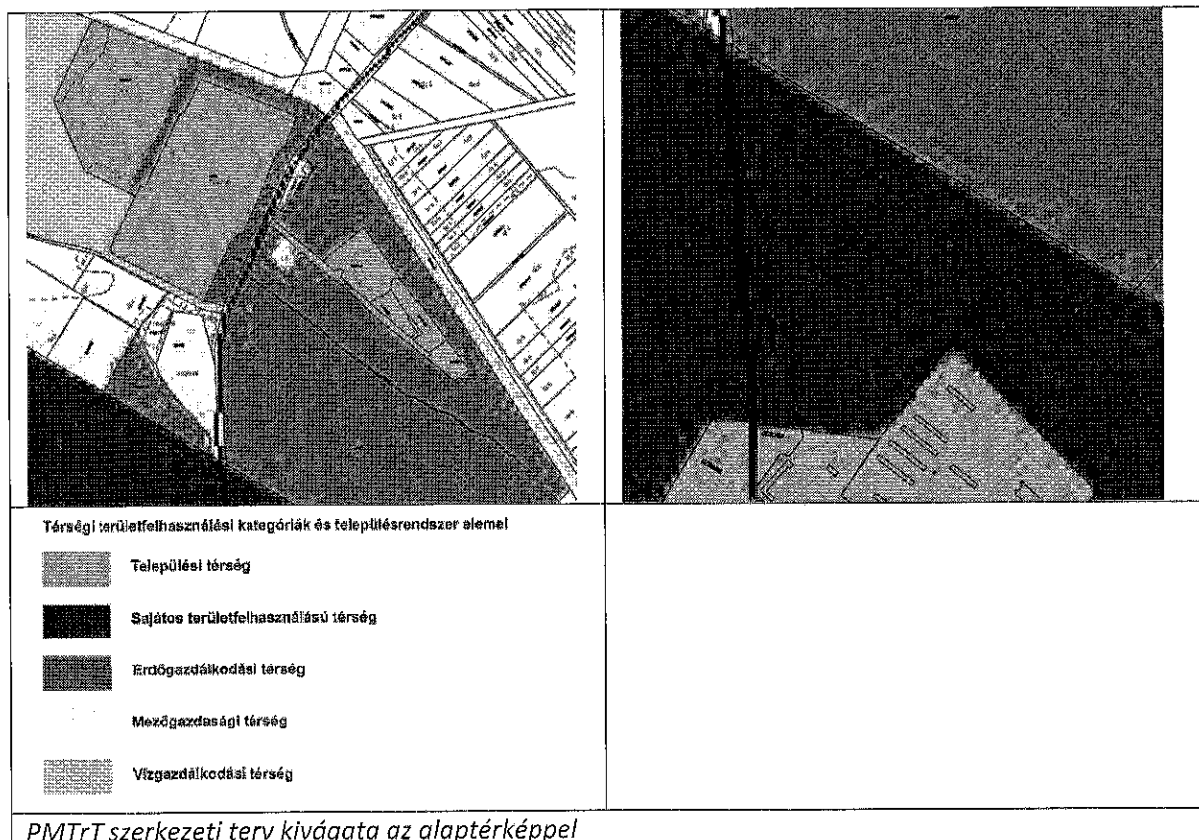


A tervezési területek érintettsége a PmTrT-ben

A rendezéssel érintett terület települési, mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségben helyezkedik el. Az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán érintett terület sajátos területfelhasználású térségben helyezkedik el. A rendezéssel érintett területen térségi szintű mellékút, a Mántelevi út halad át.



A település teljes területére vonatkozó településrendezési eszközöket 2021. december 31-ig szükséges felülvizsgálni a törvény 91.§ (2) bekezdése alapján. Dabas Város új településrendezési eszközeinek készítése jelenleg folyamatban van, jelen módosítás tekintetében csupán a rendezéssel érintett területre vonatkozóan van lehetőség az összhang biztosítására.



A tervezés során 0,7 ha ipari gazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre mezőgazdasági térségen belül, mely települési területfelhasználási kijelölés megfelel a fent idézett előírásnak, ugyanis a mezőgazdasági térség 75%-át elsődlegesen mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, másodlagosan pedig bármilyen települési területfelhasználási egység kijelölhető. A mezőgazdasági térség fennmaradó 25%-án pedig a nagyvárosias lakóterület és a vegyes terület kivételével bármilyen települési területfelhasználási egység kijelölhető.

A tervezés során 5,28 ha ipari gazdasági terület területfelhasználás kerül kijelölésre erdőgazdálkodási térségen belül, mely települési területfelhasználási kijelölés megfelelőségét az erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint lehet lehatárolni (az igazolást lásd lentebb).

A rendezéssel érintett területről 11 ha ipari gazdasági terület területfelhasználás található települési térségben, mely települési területfelhasználási kijelölés megfelel a fenti jogszabálynak.

A tervezés során 7,2 ha véderdő kerül kijelölésre sajátos területfelhasználású térségen belül, mely kijelölés megfelel a fenti jogszabálynak.

A módosítás során mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségben új beépítésre szánt terület kijelölése történik, Gip jelű területfelhasználási egység, valamint ezzel összefüggésben Gipe-w jelű építési övezet kerül meghatározásra.

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

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

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

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

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

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

A fenti előírásoknak az új gazdasági terület kijelölés megfelel, ugyanis:

- a terület csatlakozik meglévő települési területhez,
- a terület nem a település közigazgatási határán fekszik, így nem okozza más település beépítésre szánt területeivel való összenövését,
- a beruházás helyhez kötött, a már meglévő telephely bővítése történik,
- a gazdasági terület kijelölés mellett 7,2 ha (gazdasági terület 97 %-ának megfelelő terület) véderdő kerül kijelölésre az Önkormányzat által támogatott 0720/17 hrsz-ú ingatlanon.
- nem szőlőkataszteri területek, nem gyümölcskataszteri területek

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) által megállapított országos övezetek közül az alábbiak érintik Dabas közigazgatási területét, azonban a rendezéssel érintett területet nem érintik:

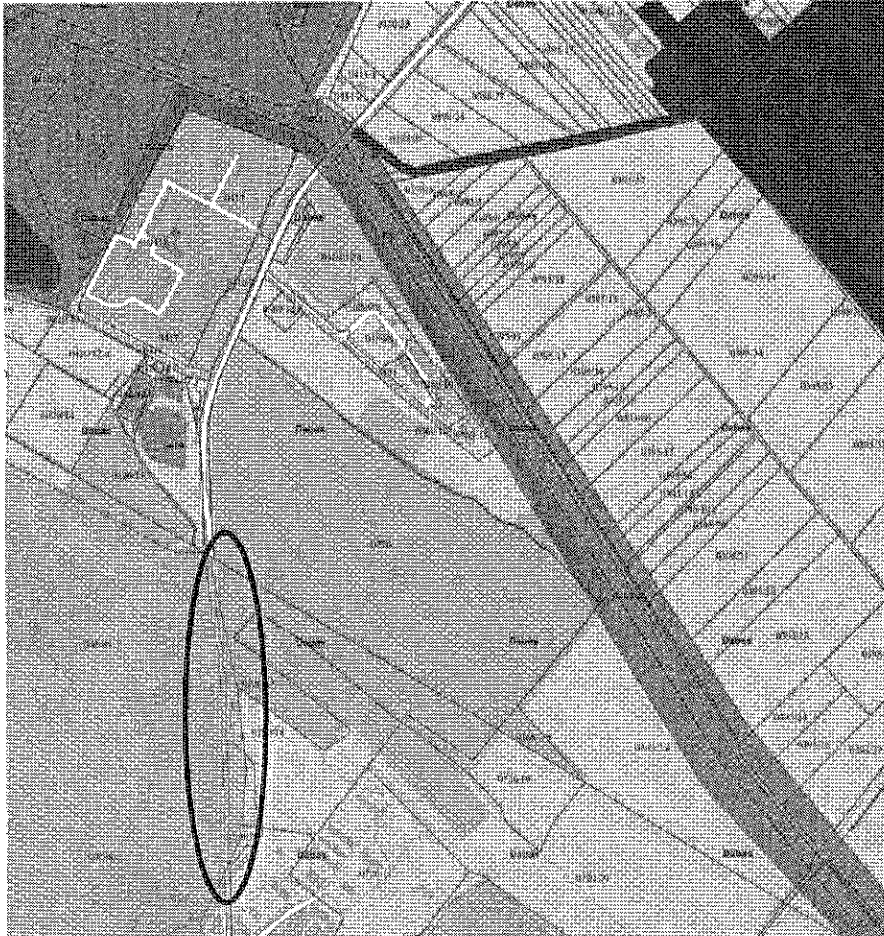
- Ökológiai hálózat magterületének övezete,
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- vízminőség-védelmi terület övezete.

A tervezett módosítások közül az új gazdasági terület kijelölés az ökológiai hálózaton (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) kívül található.

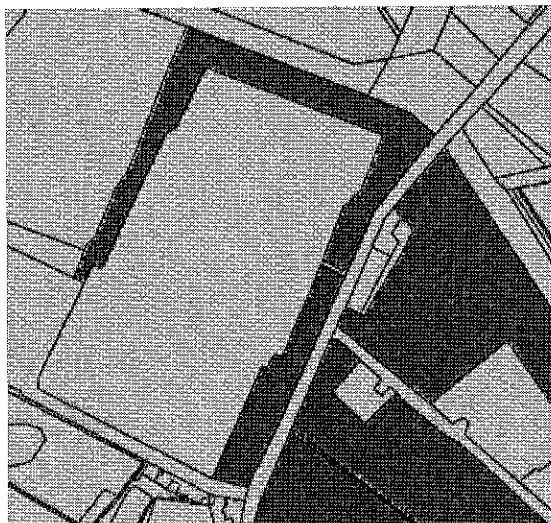
Az ökológiai hálózat ökológiai folyosója a 0417 hrsz-ú telket északról a XX. csatorna mentén és nyugati irányból határolja. Az új beépítésre szánt telkek közül a 0369/12a hrsz-ú érintett szintén északon az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével a XX. csatorna partján mintegy 44-50 m szélességben. A tervezett beépítésre szánt övezet határa azonban az ökológiai folyosó határa is egyben. A tervezett

telekosztás is e mentén valósulhat meg. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre az ökológiai hálózaton belül.

A tervezett véderdő kijelölés kis részlete érintett a pufferterület övezetével a pirossal bekarikázott területen belül a <http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu> weboldalon megjelenített pontos lehatárolás alapján.



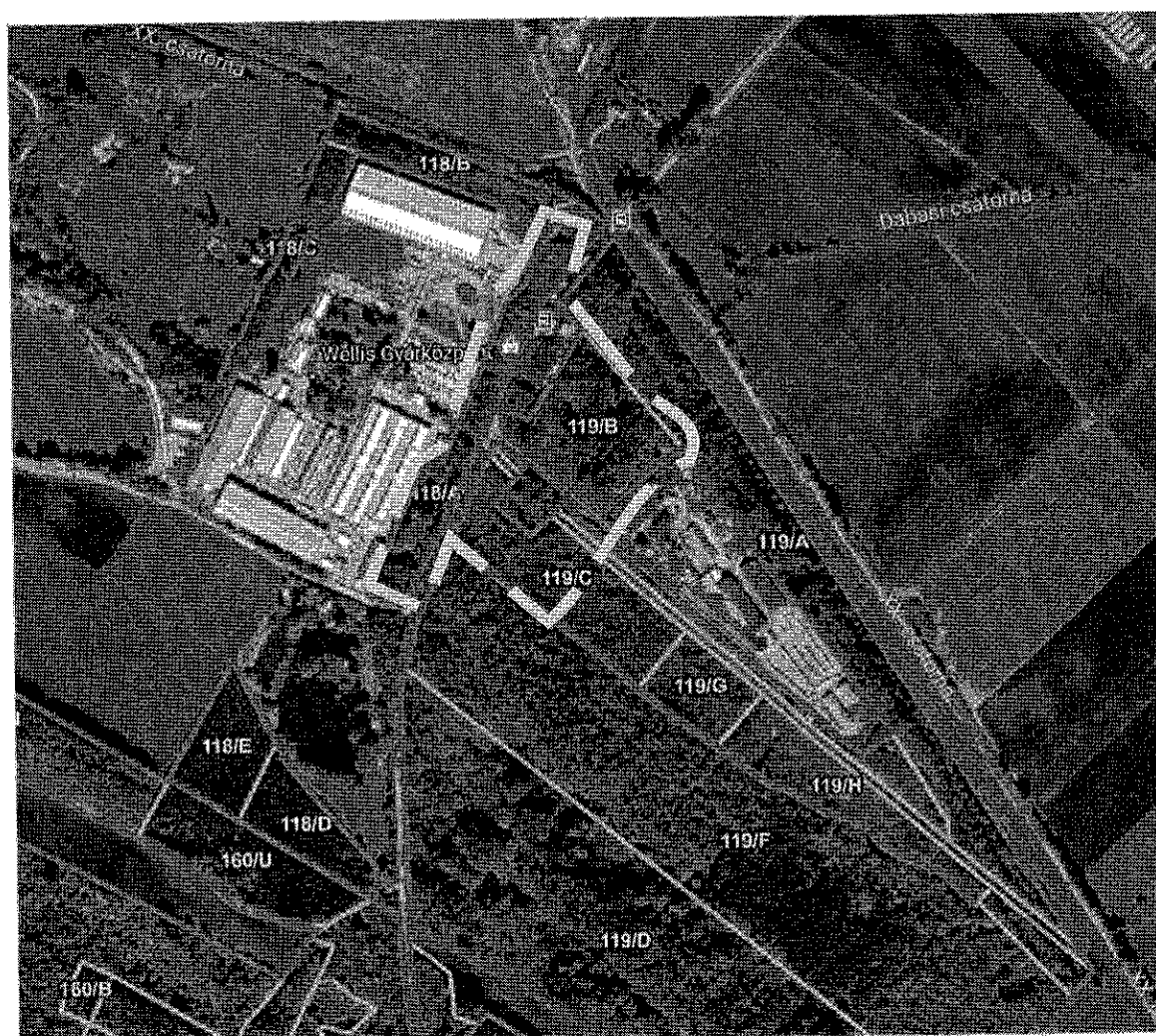
Trtv és PmTrT erdők övezete kivágata az alaptérképpel



A tervezésbe vont, és az erdők övezetében lévő területek egy részén a biológiai aktivitás érték egyensúlyának megőrzése érdekében a 0416/2 hrsz-ú ingatlan teljes területe, a 0416/1 és a 0369/12 hrsz-ú ingatlanok egy része helyett a településszerkezeti tervben új erdőterület, a szabályozási terven új erdőövezet kerül kijelölésre a 0720/17 hrsz-ú telken. Mivel a kijelölt területek jelenleg nem erdő területfelhasználásban vannak a településszerkezeti tervben, de a területek az országos adattári erdőterületekhez tartoznak, kedvező az erdőterületek kijelölése. Továbbá az erdők övezetére vonatkozó előírás teljesítése is kedvezőbben alakul.

Az erdő kijelölése a településrendezési eszközökben az ökológiai hálózat pufferterület övezetével is, valamint a tájképvédelmi terület övezet előírásaival is összhangban van.

Az erdőtvény szerint szükséges csereerdősítés területeit nem tartalmazza a jelen tervmódosítás, az a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatakor (folyamatban van) kerül meghatározásra, ami tovább javítja az erdők övezetének való megfelelést, hiszen az erdőadatállomány része az erdők övezetének. (Trtv. 4. § 8. pont)



erdőtérkép részlete (<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)



erdőtérkép részlete (<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM) és a PMTrT által megállapított országos övezetek közül a tájképvédelmi terület övezete is érinti a tervezési területet.

	<p>A tervezett fejlesztés közvetlenül beépített területek között valósul meg, ezért a gazdasági beruházás nem veszélyezteti a tájképi egységet, negatív hatása elenyésző. A jelenleg folyamatban lévő új településrendezési eszközök készítése során van lehetőség a Helyi Építési Szabályzatban meghatározni a tájképvédelemmel érintett területek vonatkozásában betartandó részletes előírásokat, melyre jelen módosítás kapcsán csak részben van lehetőség. A településképvédelmi rendelet azonban már tartalmaz a tájkép védelmére vonatkozó részletes előírásokat. Egyéb vonatkozásban megfelel a módosítási szándék az előírásoknak.</p>
<p>MvM tájképvédelmi övezetének kivágata az alaptérképpel</p>	

A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a jelenleg folyamatban lévő új településrendezési eszközök készítése során van lehetőség tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az új szerkezeti terv tervezet alapján a gazdasági terület kijelölésével érintett terület nem érinti a különleges honvédelmi területet, sem a honvédelmi célú erdőterületet. Az újonnan kijelölésre kerülő véderdő területe honvédelmi területen, honvédelmi célú erdőterületen kerül kijelölésre.

A módosítással érintett területeket a PMTrT ásványi nyersanyagvagyon által érintett település és a klímaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település elnevezésű övezetek érintik. Az övezetekre vonatkozó előírásokat a miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletet és a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete tartalmazza:

A hatályos településrendezési eszközök Dabas területén Kb jelű különleges beépítésre szánt bánya terület területfelhasználásban határozza meg bányatelkeket. A rendezéssel érintett területen megvalósítandó területfelhasználás váltások nem ellentétesek az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó előírásokkal.

PMTrT 12. § (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 csak a településrendezési eszközök – most folyó – teljes felülvizsgálata során teljesíthető. A jelen módosítás során az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidőben a magasabb szintű jogszabályokban előírt erdőterület együttes kijelölésével, és a telken zöldfelület telepítésének előírásával a vizek helyben tartása javul. Összességében a védelmi erdőterület és a telken belül kiépítendő teljes értékű növényállomány biztosítja a fenti területrendezési követelményekkel való összhangot.

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

Megállapítható, hogy a településrendezési eszközök módosításának elhatározásai illeszkednek az OTrT és a PmTrT környezeti célkitűzéseikhez. A tervezett területfelhasználás változtatások nem lépik túl a területi tervekben megengedett mértéket. A tervezett változtatások a környezeti tartalmú térségi övezeti tervekkel is összhangban vannak.

24. § Az épített környezet védelme kiterjed a településekre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre.

> **A felülvizsgálat során Dabas város helyi művi értékei beazonosításra kerültek. A környezeti értékeléssel érintett területen nem található ilyen.**

25. § (1) A települések területén a környezet terhelhetősége és a településrészek rendeltetése alapján a rendezési tervben övezeteket kell meghatározni.

> A hatályos terv övezeti rendszere erősen tagolt. A felülvizsgálat áttekinthetőségre törekszik, melynek során az építési övezeteinek számát csökkenteni fogja, de a **környezeti értékeléssel érintett terület módosításával új gazdasági területfelhasználás, és új építési övezet nem kerül kialakításra, az építési övezet a település egészét tekintve csak itt található. Az eljárásrend nem engedi meg, hogy a tervezési területen kívülre is ható, vonatkozó előírás kerüljön be a rendeletbe.**

(2) Az egyes övezetekben folytatható tevékenységek a külön jogszabályban a környezetterhelés jellege alapján meghatározott védőtávolság, védőterület megléte és a védelmi előírás megtartása esetén engedélyezhetők.

> **A település területén – adatszolgáltatás és a hatályos ágazati jogszabályi előírások alapján – lettek jelölve védőterületek, védősávok. Jelen módosítás nem igényel védőtávolság kijelölést.**

(3) A kijelölt védőterületen vagy védőtávolságon belül az adott övezet rendeltetésével össze nem férő tevékenység – külön védelmi intézkedés nélkül – nem folytatható.

> **A korlátozott tevékenységek a magasabb szintű jogszabályi előírásokban szerepelnek.**

26. § A település területén zöldterületeket, védőerdőket, védő zöldfelületeket külön jogszabály és a HÉSZ előírásai szerint kell kialakítani és fenntartani.

> **A szabályozás során új, kötelező zöldfelület nem került kijelölésre. A meglévő HÉSZ előírások kellő mértékben biztosítják a zöldfelületre vonatkozó előírásokat.**

27. § A természetes és épített környezet összehangolt védelme érdekében a területfejlesztési koncepciókban, a területrendezési és településszerkezeti tervek elkészítése során a bennük foglalt elképzelések várható környezeti hatásait is fel kell tárni és értékelni, – e törvény 43–44. §-aira is figyelemmel – továbbá a szükséges környezetvédelmi intézkedéseket környezetvédelmi fejezetben vagy önálló környezetvédelmi tervben, illetve programban kell rögzíteni. Ezek tartalmi követelményeit e törvény, valamint külön jogszabályok állapítják meg.

> **Az épületek építhetőségét biztosító szabályozási előírásban a szennyvíz kezelésének kötelezettsége megtalálható.**

TÁJVÉDELEM

6. § (1) A táj a földfelszín térben lehatárolható, jellegzetes felépítésű és sajátosságú része, a rá jellemző természeti értékekkel és természeti rendszerekkel, valamint az emberi kultúra jellegzetességeivel együtt, ahol kölcsönhatásban találhatók a természeti erők és a mesterséges (ember által létrehozott) környezeti elemek.

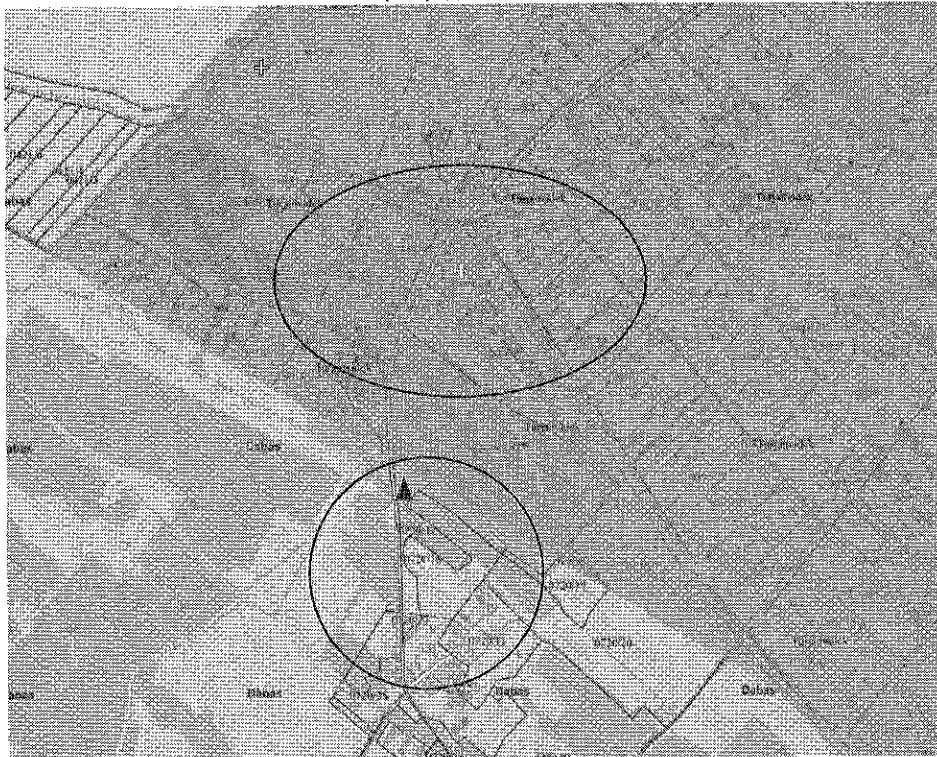
> A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának adatszolgáltatása szerint került a tájképvédelmi területhatár meghatározásra. A lehatárolásra tájindikátorok alkalmazásával került sor, a tájkép, mint gazdasági erőforrás hangsúlyos kezelése miatt. **A felülvizsgálat során a pontosítás érdekében lesznek egyeztetések a DIPNPI munkatársaival. A környezeti értékeléssel érintett terület is része a**

tájképvédelmi területnek. Azonban a helyhez kötött beruházás már két beépült terület közé kerül, amitől északra és délre is maradnak erdőterületek, amelyek biztosítják, a tájkép és az ökológiai folyosó védelmét.

(2) A tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról.

> A hagyományos tájkép megőrzése, a jellegzetes tájkarakter fejlesztése a környezettervezés egyre fontosabb területévé válik. A Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján lehatárolásra kerültek a nemzeti, illetve nemzetközi jelentőségű természetvédelmi területek, továbbá a Nemzeti Ökológiai Hálózat elemei. **A tervezési terület érintett az országos ökológiai hálózat elemeivel, de azon belül új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra. Lásd előbbi fejezetekben a megfeleltetést.**

> A fejlesztéssel érintett és a már beépült gazdasági területek is a Turjánvidék Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület részei. A biológiai aktivitás érték pótlására kijelölt véderdő területek nem részei a Natura 2000 területnek. (<http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)



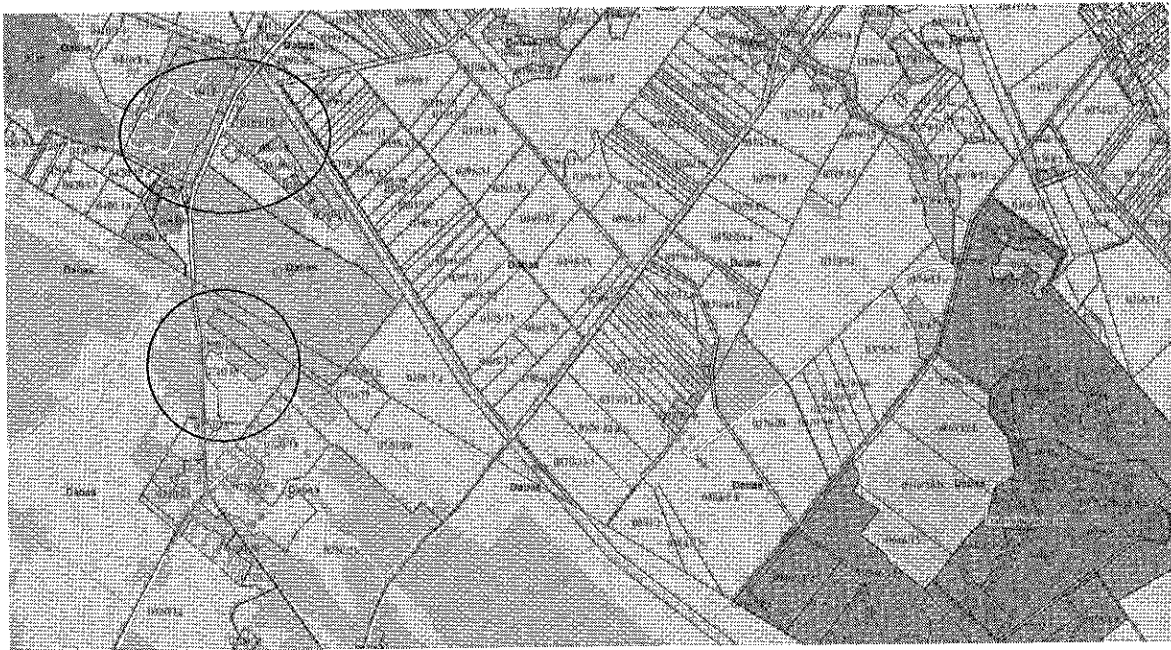
A Turjánvidék Natura 2000 különleges természetmegőrzési területen kerül kijelölésre a gazdasági terület fejlesztése helyhez kötötten, meglévő két gazdasági területet összekötve.

1. 0417 hrsz-ú telek jelenleg is gazdasági terület,
A terület felülete: beépített, gazdasági tevékenység folyik rajta. Jelölő fajok nem találhatóak.
2. 0416/2 hrsz-ú telek egészén, a 0416/1b hrsz-ú telek részterületen, a 118/A jelű erdőrészletek egy részén 5,28 ha-on (az ökológiai folyosón kívül).
A terület felülete: telepített akácos, faanyagtermelő hely, jelölő fajok nélkül.
3. 0370/2a, 0370/3, 0370/2a hrsz-ú telkeken.
A terület felülete: Művelésből kivett, részben beépített területek, részben parkoló, logisztikai területek, részben szántott, részben gazdálkodásból felhagyott. Jelölő fajok nem találhatóak.

4. 407/3 hrsz-ú telek út területhasználata nem változik.
A terület felülete: burkolt út, Jelölő fajok nem találhatóak.
5. 0369/12a hrsz-ú telek részben, amit a 119/B és 119/C erdőrészlet fed le.
A terület felülete: Telepített nemes nyáras, és telepített akácos alacsony diverzitású aljnövényzettel. Jelölő fajok nem találhatóak.
6. 0371 hrsz-ú telek kivett út és anyagnyerő hely, villamos vezeték megy keresztül, ami az erdőrészleten nyiladdékként van jelölve.
A terület felülete: burkolt, illetve degradált, gyomosodó, jelölő fajok nélkül.
7. 0369/12b hrsz-ú telek felhagyott anyagnyerő hely, villamos vezeték megy keresztül, ami az erdőrészleten nyiladdékként van jelölve.
A terület felülete: szórt kavicssal részben burkolt, degradált, gyomosodó, jelölő fajok nélkül. Részben illegális hulladék.

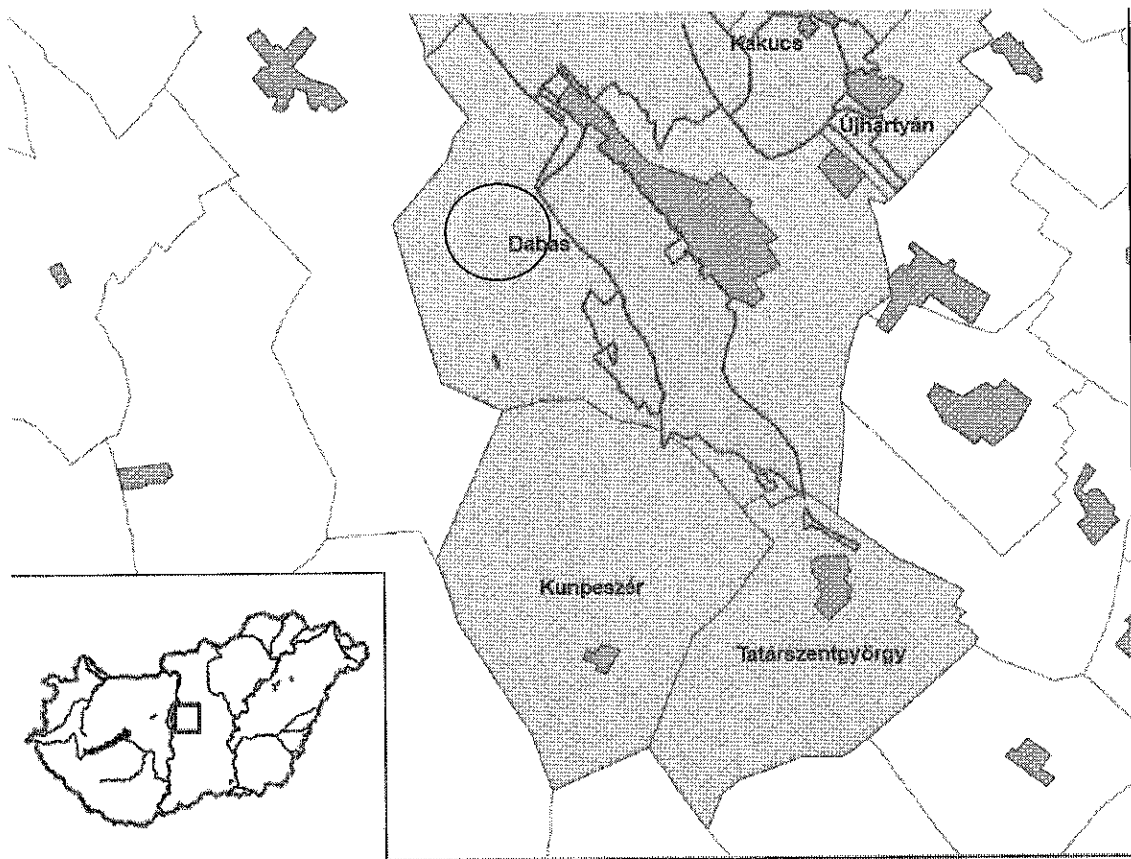
A területek részletesebb ismertetése a Natura 2000 hatásbecslési dokumentációban található.

> Az országos jelentőségű egyéb, egyedi jogszabállyal védett természeti területek nem érintik a tervezési területet. A legközelebb lévő Dabas-turjános TT a tervezési területtől (piros körök) keleti-délkeleti irányban, pár (3-3,5) km távolságra található.







> A településszerkezeti terv (TSZT) az újonnan kijelölendő erdőterületeken ex lege védelmet tüntet fel, **amely jelölésnek felülvizsgálatára van szükség.** A <http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu> adatszolgáltatás szerint az ex lege védett lápok több kilométerre északra, délkeletre és délnyugatra találhatóak. Egyéb ex lege védett érték (szikes tavak, víznyelők, források, földvárak, kunhalmok) nem találhatóak a tervezési területe közelében.

> Az egyedi jogszabállyal nem védett Magas Természeti Értékű Területek a tervezési területtől északra találhatóak, nem érintik a tervezési területet (piros kör). (http://www.termeszetvedelem.hu/_user/browser/File/Agrar/MT%C3%89T2015/Turj%C3%A1n.pdf)



Jelmagyarázat

-  MTÉT
-  MTÉT által érintett település közigazgatási területe
-  Település közigazgatási területe
-  Bellerület

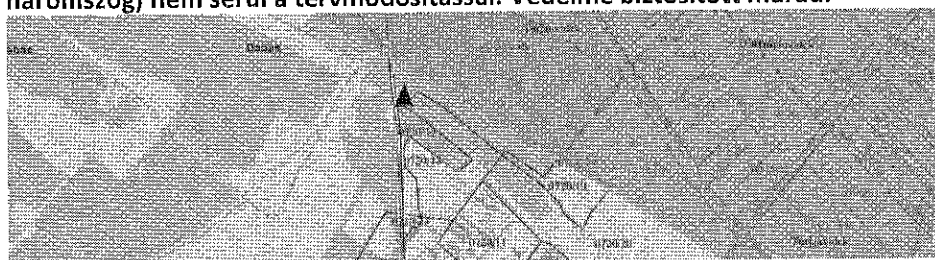
0 2,5 5 10 15 Km



> Az erdészeti adatszolgáltatás alapján lehatárolásra kerültek az üzemtervezett erdőterületek, illetve az erdőövezetek. Az erdőövezettel is érintett fejlesztési terület a jelenlegi településrendezési eszközökben többségében nem erdő területfelhasználásban található (csak a 0417 hrsz-ú telek része), ahogy a biológiai aktivitás érték pótlására, valamint a Tftv. szerint szükséges 5 % mértékig szükséges erdőkielölés területe sem. Az új beépítésre szánt terület 95 %-ában kerül új erdőterület kijelölés a településrendezési eszközökben erdőövezet területén.

(3) Egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van.

> Egyedi tájérték: Mántelevi tölgyek található a TSZT-ben újonnan kijelölt, de meglévő erdőterületeknél a 0720/17 hrsz-ú területen. Az OKIR-ban megjelölt egyedi tájérték (piros háromszög) nem sérül a termódosítással. Védelme biztosított marad.



A TELEPÜLÉSRENDEZÉS CÉLJA ÉS ALAPVETŐ KÖVETELMÉNYEI

7. § (2) A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni:

a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,

> A népességszám az országos csökkenő tendenciával ellentétben a KSH népszámlálási adatai szerint 1880. év óta folyamatosan növekszik. A növekvő tendencia a betelepülésekből adódik. A 10 évenkénti népszámlálási adatok szerint a település népessége 1949. év óta közel azonos ütemben nőtt.

> A gazdasági terület bővítése/kijelölése és a biztosító szabályozási előírások részben köthetőek a népesség pozitív demográfiai változásához. Az értékelésben szereplő módosítás azonban közvetve nem járul hozzá a demográfiai változáshoz.

b) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,

> A település fejlesztésre jelölt területei között új intézmények, sportlétesítmények elhelyezésére, közösségi terek létesítésére alkalmas besorolás is helyet kapott. A módosítással érintett terület azonban nem tartozik ezek közé. Közvetve a munkalehetőség biztosításával, a jobb életkörülmények megvalósításával, a szabadidő rekreációs célú eltöltéséhez járul hozzá. Ezzel magában hordozza a lehetőséget.

c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,

> Az identitás szó azonosságot, azonosságtudatot jelent. Sokféle elem határozza meg, mitől alakul ki az összetartozás érzése egy település lakosságán belül. Meghatározza ezt a közös múlt öröksége, de meghatározhatja az egy vállalatnál történő munkavégzés, illetve a természeti értékek megléte is. Jelen esetben mindkettő jelenléte kimutatható.

d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,

> A településrendezési eszközök jelen módosítása egyértelműen a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit képviseli.

e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,

> Dabas lakossága felől igény mutatkozik új otthoneremtésre, melyre a településrendezési eszközök módosítása közvetve lehetőséget biztosít az új munkahelyek teremtésével..

f) a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,

> A közlekedési rendszerre jelen tervezett beruházás közvetlenül nem gyakorol hatást. Ugyanaz a közlekedési hálózat kerül használatra, mint eddig.

g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,

> A megfelelő távolság, az eltérő használati módok közötti elkülönítés megoldása, a kötelező zöldfelület kialakítása, a korlátozások környezet védelmét szolgálják, így közvetve jobb munkakörülményeket, az egészségesebb környezetet teremt. Az illegális hulladék, a degradált területek felszámolásával közvetve is segíti a népesség biztonságát.

h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,

> A településen az Örökségvédelmi Hatástanulmány, illetve a Településképi Arculati Kézikönyv, továbbá a Településképi Rendelet biztosítja a műemlék, műemléki környezet, illetve régészeti lelőhelyek fennmaradását. A jelen tervmódosítás a fennmaradásukat nem korlátozza, nem akadályozza, nem érintett a tervezési területtel.

> A terület táji látványát jelenleg a gazdasági területek, tanyák, az erdőterületek, a vízfolyások, a tavak, valamint az épített elemek, utak stb. határozzák meg. Az övezetekben olyan építési paraméterek meghatározása történt, melyek hozzájárulnak a tájkép megőrzéséhez a túlzott mértékű beépítés elkerülése által.

i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,

> Új beépítésre szánt terület a már meglévő beépített területek közt került kijelölésre. A környezeti elemek állapotát nem javítja, de nem is rontja, amennyiben a tájvédelem szempontjait is érvényesíti a kötelező zöldfelület kialakítással. A tervezett útcsatlakozás javítása és a szilárd burkolat kialakítása, a meglévők javítása jelentősen csökkenti a gördülő zaj nagyságát, a levegő portelhelését.

j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,

> Az Ökológiai Hálózat övezetei közül a puffer terület érinti a tervezési területet a meglévő erdők 0720/17 hrsz-ú teleknél, az ökológiai folyosó övezete szomszédosak tervezési területtel, északi határával a XX. sz. csatorna mentén. A tájképvédelmi terület övezete lefedi a tervezési területet. A meglévő erdők közé, a meglévő gazdasági területek mellé települő beruházás tájképileg kis mértékű változást jelent. Kedvezőbb, mint más beépítetlen területeken megvalósítani.

> A Natura 2000 területekkel érintett meglévő, beépült és tervezett gazdasági területeken a jelölő fajok nem lelhetőek fel. A beépült gazdasági területek gazdálkodásból már rég kivett területek, a telepített akácos és nyár, illetve az elegyes erdőterületek nem tartalmazzák a jelölő fajokat. (Részletesen bemutatva a NATURA 2000 hatásbecslésben)

> A HÉSZ vízvédelemre vonatkozó előírásai, és az országos jogszabályok vonatkozó vízügyi előírások egy esetleges új létesítmény építése során biztosítják a megfelelő védelmet.

k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,

> A módosítások során a változtatással érintett területek kijelölésénél figyelembe lett véve az átlag feletti termőterületek elhelyezkedése. A módosítással érintett terület nem tartozik ezek közé.

l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,

> A tervezési terület gyógyászati hasznosításra alkalmas természeti adottsággal nem rendelkezik.

m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,

> A tervmódosítás honvédelmi, nemzetbiztonsági, katasztrófavédelmi érdekeket nem érint. A honvédelmi besorolású erdőrészek területhasználása nem változik meg, csak a valós állapotnak erdőterületi területfelhasználást kap. Semmilyen fejlesztési szándék nem kapcsolódik a honvédelmi célú erdőterületekhez.

n) az ásványvagyongazdálkodás érdekeit,

> A jogszabályok szerint a módosítás nem sérti a gazdálkodás érdekeit.

o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását,

> Az úthálózat hiányzó, javító kapcsolataira javaslat született melyekkel az elérhetőség és a kihasználtság optimális értékeket ér el.

p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását,

> A módosítás során természetvédelmi érintettségű, új beépítésre szánt területfejlesztés kijelölése csak ott valósul meg, ahol a védelemre érdemes jelölő Natura 2000 fajok nincsenek jelen. A környezetjavító/kímélő szabályozás megvan a HÉSZ-ban.

(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,

> Dabas város felszíni vízrendezési tanulmánytervvel rendelkezik.

b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet

> A számítás – amely a település egészének biológiai aktivitásérték-változását vizsgálta – az alátámasztó munkarészben és a határozat mellékletében is szerepel. Az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest javul az érték.

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,

> A település közigazgatási határa mentén új beépítésre szánt területek nem kerültek kijelölésre.

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

> A termőföld módosítás termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt, átlagosnál jobb minőségű termőföldterületet nem jelölt ki. A beruházási helyszíne helyhez kötöttnek tekinthető (2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről 11 § (3) a) pont)

2007. ÉVI CXXIX. Törvény a termőföld védelméről

A TERMŐFÖLD (IDŐLEGES, ILLETŐLEG VÉGLEGES) MÁS CÉLÚ HASZNOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK

11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.

(2) Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. ...

(3) A (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen

a) a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;

b) a bányauzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt;

c) azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.

(4) Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

> A tervmódosítás termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt, átlagosnál jobb minőségű termőföldterületet nem jelölt ki, de a beruházási helyszíne helyhez kötöttnek tekinthető.

1.8.3. Környezetvédelmi programokkal való összhang vizsgálata

IV. Nemzeti Környezetvédelmi Program

Az országgyűlés 2015. júniusában elfogadta a **IV. Nemzeti Környezetvédelmi Programot** [27/2015. (VI. 17.) OGY határozat a 2015-2020 közötti időszakra szóló Nemzeti Környezetvédelmi Programról]. Magyarország környezeti fenntarthatóság elvéhez¹ kapcsolódó 2015-2020 időszakra vonatkozó célkitűzéseit a IV. Nemzeti Környezetvédelmi Program tartalmazza.

A NKP **IV. átfogó célkitűzése** a fenntartható fejlődés környezeti feltételeinek biztosításához való hozzájárulás biztosítása.

Ennek elérése érdekében az **alábbi három stratégiai célt** tartalmazza a NKP IV.:

1. Az életminőség és az emberi egészség környezeti feltételeinek javítása
2. Természeti értékek és erőforrások védelme, fenntartható használata
3. Az erőforrás-takarékosság és a –hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése

Horizontális cél a társadalom környezettudatosságának erősítése. Ezáltal biztosítható, hogy az életminőséget közvetlenül érintő tényezők mellett az emberi élet alapjait jelentő természeti erőforrások és értékek védelme és fenntartható használata, valamint az ezekkel szorosan összefüggő életmód, fogyasztási és termelési szokások együttesen szolgálják a társadalom hosszú távú jóllétét.

A gyakorlatban a fenntartható fejlődés célja, hogy a gazdasági fejlesztések oly módon valósuljanak meg, hogy azok biztosítsák a környezeti értékek maximális védelmét és a természeti erőforrások megőrzését, és figyelembe vegyék a társadalom érdekeit. A fenntartható fejlődésnek ezért három, egyenrangú pillére a gazdaság, társadalom és környezet harmonikus fejlesztése. Az EU fejlesztési politikájában a horizontális elvek bevezetésének célja az volt, hogy a gazdasági beavatkozások során legyünk figyelemmel a fenntartható fejlődés elvére. Fontos, hogy fejlesztési elképzeléseink kialakítása során megvizsgáljuk, hogy nem okozunk-e kárt környezetünkben, nem romboljuk-e le értékes hagyományainkat, nem éljük-e fel a jövő generációk számára is létfontosságú természeti erőforrásainkat, és nem növeljük-e tovább az állampolgárok közötti egyenlőtlenségeket.

A Program stratégiai céljainak elérését a valamennyi stratégiai területtel összefüggő stratégiai eszközök segítik. Ezek közé tartozik a szemléletformálás, a terület- és településfejlesztés, valamint – rendezés, a tervezés, a szabályozás és ellenőrzés, az EU és nemzetközi együttműködés, a támogatás, illetve a kutatás-fejlesztés.

A NKP IV stratégiai területei:

I. Az életminőség és az emberi egészség környezeti feltételeinek javítása – a munkalehetőség teremtésével, a jobb életminőség, a kedvezőbb környezeti feltételek közvetve megteremtődnek

1. Levegőminőség javítása – **A helyben történő bővítés segíti a közlekedésből, szállításból, ingázásból eredő CO2 kibocsájtás csökkentését.**
2. A zajterhelés csökkentése - **A helyben történő bővítés segíti a közlekedésből, szállításból, ingázásból eredő zajkibocsájtás csökkentését.**
3. Vízminőség és egészség – **Környezeti engedély alapján végzett termelés nem károsíthatja a vízminőséget és az egészséget.**
4. Szennyvízelvezetés és –tisztítás, szennyvíziszap kezelés és hasznosítás – **környezeti engedély alapján végzett termelés nem károsíthatja a környezetet.**

5. Környezet és egészség – **Környezeti engedély alapján végzett termelés minimálisan károsíthatja a környezetet.**

6. Zöldfelületek védelme – **a helyben történő bővítés hosszú távon segíti a zöldfelületek védelmét is az alacsonyabb CO2 kibocsájtás megvalósításával.**

7. Kémiai biztonság – **környezeti engedély alapján végzett termelés minimálisan károsíthatja a környezetet.**

8. Nukleáris biztonság, sugáregészségügy - Nem érintett a beruházás

II. Természeti értékek és erőforrások védelme, fenntartható használata

1. A biológiai sokféleség megőrzése, természet- és tájvédelem – **A helyben történő bővítéssel minimálisan csökkenthető a természetkárosítás és a biodiverzitásba való beavatkozás.**

2. Talajok védelme és fenntartható használata – **Csak a legszükségesebb mértékben kerül a terület beépítésre.**

3. Vizeink védelme és fenntartható használata – **Környezeti engedély alapján végzett termelés nem károsíthatja a környezetet.**

4. Környezeti kármegelőzés és kárelhárítás – **Környezeti engedély alapján végzett termelés nem károsíthatja a környezetet. Havária esetén a maximális mentesítésre és rehabilitációra kell törekedni.**

5. Környezeti kármentesítés – **Az illegális hulladéklerakatok megszüntetésével, a degradált területek rendezésével a környezeti kármentesítés megvalósul.**

III. Az erőforrás-takarékosság és a –hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése

1. Erőforrás-takarékosság és a –hatékonyság javítása – **A helyben történő bővítés hosszú távon segíti.**

2. A fogyasztási környezeti hatásainak csökkentése – **A helyben történő bővítés és a jó minőségű termék előállítása hosszú távon segíti.**

3. Energiatakarékosság és –hatékonyság javítása – **A helyben történő bővítés hosszú távon segíti.**

4. Hulladékgazdálkodás – **A fenti pontok együttese a hulladékgazdálkodást is hatékonyabbá teszi.**

5. Az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentése, felkészülés az éghajlatváltozás hatásaira – **A helyben való bővítés, a kapcsolódó minimális új területek bevonása, valamint a helyben történő munkavégzés, az ingázás, szállítás csökkenése is jelentősen elősegíti az üvegházhatású gázok kibocsátását.**

6. Az agrárgazdaság környezeti aspektusai – **Nem érintett, nem mezőgazdasági területek kerülnek a fejlesztésbe.**

7. Az erdőgazdálkodás környezeti aspektusai – **Az erdőtörvény érvényesítésével (csererdősítés) az erdőgazdálkodás aspektusai nem sérülnek.**

8. Az ásványkincsekkel való gazdálkodás környezeti szempontjai – **nem érintett.**

9. Közlekedés és környezet - **A helyben történő bővítés segíti a közlekedésből, szállításból, ingázásból eredő CO2 kibocsájtás csökkentését.**

10. Turizmus - ökoturizmus - Közvetlenül nem érintett. A 0417 hrsz-ú telekkel szomszédos horgászto rekreációs tevékenysége eeddig is zavartalanul működött. A fejlesztések nem zavarják az ott végezhető tevékenységet.

Második Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia (II. NÉS) (2017-2030)

A Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia (NÉS) a 2008-2025 időszakra határozza meg Magyarország középtávú klímapolitikáját. Három fő cselekvési irányt határoz meg:

- Az energiefelhasználás, ill. az éghajlatváltozásért felelős gázok kibocsátásának csökkentése, növekedésük megelőzése, – **A helyben való bővítés, a kapcsolódó minimális új területek bevonása, valamint a helyben történő munkavégzés, az ingázás, szállítás csökkenése is jelentősen elősegíti az üvegházhatású gázok kibocsátását.**
- Az éghajlatváltozás hatásai elleni védekezés, a következményekhez való alkalmazkodás, – **Az erdőterület együttes kijelölésével, és a telkeken belüli zöldfelület telepítésének előírásával a vizek helyben tartása javul. A település zöldfelületének bővítése – ha kis mértékben is, de – megtörténik, a lombkoronaarány és az árnyékolt felületek nagysága növekszik, a klímaváltozás hatásainak alkalmazkodás elősegítése megtörténik**
- Az éghajlatváltozás társadalmi tudatosítása, a klímatudatosság erősítése. - **A cég példamutatással, a dolgozókon keresztül erősítő hatása biztosítható, de a településrendezési eszközök módosítása a társadalmi, emberi erőforrások fejlesztésével csak áttételesen foglalkozik, nem ez a településrendezési terv fő fókusza.**

Nemzeti Tájstratégia (NTS) (2017-2026)

A Nemzeti Tájstratégiát (NTS) az 1128/2017. (III.20.) Kormányhatározattal fogadták el. Az NTS a tájat az Európai Táj Egyezményben foglaltaknak megfelelően értelmezi. Az NTS egyik alapfeladata a társadalom figyelmének és felelősségérzetének felkeltése, hogy a hazai, illetve a határon átnyúló **tájak védelme, kezelése és tervezése** céljából az érdekeltek helyi, országos és nemzetközi szinten is együttműködjenek. A stratégia kidolgozása során a települések teljes közigazgatási területét, beleértve a víztesteket is a táj részének tekintjük. Az első NTS küldetése az Európa Tanács által az Európai Tájegyezményben rögzített széleskörű feladat-meghatározás és a Tájegyezményben megfogalmazott elvek figyelembevételével az alábbi pontokban foglalható össze:

- Komplex holisztikus látásmód kialakítása és elfogadtatása a táj használatában, illetve a tájhasználatokkal érintettek körében.
- A tájat, mint az élővilág és benne az ember lételemét, a környezetminőség alapvető letéteményesét kell az ágazati politikák megalapozó szemléleti elemévé tenni és nem csak a szakágazati rendszerekben meghatározott kiemelt értékvédelmi szempontok alapján lehatárolt területeket és funkciókat kell védeni, megőrizni.
- Az ok-okozati következményeket feltárva a táj állapotát és a kiváltó hatásokat együtt kell kezelni, rámutatva tájhasználatból adódó felelősségvállalás szükségességére.

*Az NTS átfogó célként fogalmazza meg a **táji adottságokon alapuló felelős tájhasználatot**. A stratégia célrendszere a következő három főcél köré csoportosul:*

- I. Táji adottságokon alapuló tájhasznosítás megalapozása
- II. Élhető táj — élhető település — bölcs tájhasznosítás
- III. A tájidentitás növelése

A településrendezési eszközök készítésénél az I. és a II. stratégiai céljai értékelhetőek a következő három *horizontális elvet* tartja szem előtt:

1. Természeti erőforrások és kulturális örökség általános védelme – **A TSZT és az SZT szerkezeti tervlapja lehatárolja az erdőterületeket és a védett és természetközeli területeket. A tervek lehatárolják a zöldterületeket, erdőterületeket, mezőgazdasági területeket. A módosítás célkitűzései összhangban vannak a tájbaillesztett infrastruktúrákkal, a bölcs tájhasználattal. A területhasználati értékrend és struktúra kialakítása a szerkezeti és szabályozási tervezés mellett jelentős mértékben segítheti a területi együttműködések egészségét és a város ökológiai és klímaszempontú rezilienciáját (ellenállóképességét, rugalmasságát), krízishelyzetek esetére.**

2. Bölcs és takarékos területhasználat – Az ésszerű területhasználat a közlekedés mérsékléséből, az életciklusokat figyelembe vevő gazdálkodási módok kialakításához is hozzájárulhat. A kibocsátás-csökkentési intézkedések szintén minden település tervezési szintbe beépülhetnek.
3. Éghajlatváltozás hatásának mérséklése, alkalmazkodás – TSZT a földhasználat alakításával, a zöld infrastruktúra hálózat védelmével és fejlesztésével, a mezőgazdasági területek megőrzésével, a vízviasszatartás lehetőségeinek feltárásával támogathatja leginkább az adaptációs célok megvalósulását.

Nemzeti Erdőstratégia 2016-2030

Az erdő folyamatosan megújuló természeti erőforrás. Az erdőt olyan módon és ütemben kell hasznosítani, hogy a gazdálkodási lehetőségek a jövő nemzedékei számára is fennmaradjanak. Úgy, hogy az erdő megőrizze biológiai sokféleségét, természetközelségét, termő-, felújuló- és életképességét, továbbá megfeleljen a társadalmi igényekkel összhangban az erdők hármaskörű funkciójának, védelmi és gazdasági követelményeknek, betöltse természet- és környezetvédelmi, egészségügyi-szociális, kulturális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló szerepét. Az Erdőstratégia szellemisége összhangban van a megyei területrendezési terv célkitűzéseivel. Az Erdőstratégia kiemelt célja az erdőterület – erdőtelepítéssel történő – növelése az országos 27%-os erdőszültségi szint eléréséig, amely hosszú távú célként – a rendelkezésre álló források mértékétől és intenzitásától függően – további 680 ezer hektár új erdő telepítését jelentheti országosan. – **Dabas területén a TSZT módosítás hatására látszólag csökkent az erdőterületek nagysága, amelynek oka az erdőterületek egy részének átsorolása, de az Erdőtörvénynek megfelelően csereerdősítésre kerül sor, ami jelen módosításban még nem jelenik meg, így az összhang biztosítottá válik.**

Dabas Város Településfejlesztési Konceptiója

A dokumentumban döntően az önkormányzat hatókörébe tartozó intézkedések jelennek meg. Ezek az Egészséges környezeti feltételek megteremtése, a biológiailag aktív felületek és a zöldfelületi intenzitás növelése, új zöldterületek létesítése az ellátatlan területeken, a meglévő zöldterületek, városi terek rehabilitációja és a fenntartás színvonalának javításai, csapadékvizek hasznosítása, patakok, kis vízfolyások rendezetté tétele, stb köré csoportosulnak. – **A településrendezési eszköz is általánosságban tükrözi a „zöld” szemléletet, a fenntartható fejlődés alapelveit. A terv törekszik a biológiailag aktív felületek növelésére. A természetközeli területek pontosítása, hozzájárul a zöldfelületgazdálkodás célkitűzéseinek megvalósulásához. A terv a meglévő zöldfelületek védelmét és fejlesztését kiemelten kezeli. A vízfolyások rendezése, a kék és zöldinfrastruktúra fejlesztése nem tud hangsúlyosan szerepelni a jelen módosításban.**

Környezet- és klímatudatos épített környezet megteremtése, városi hősziget-hatás enyhítése a városrendezés eszközeivel – **a módosítások kapcsolódnak a zöldfelület fejlesztéshez így hozzájárul a városklíma javításához.**

2.4 KÖRNYEZETVÉDELMI CÉLOK ÉS SZEMPONTOK MEGJELENÉSE, ILLETVE FIGYELEMBEVÉTELE A TERVBEN

A környezeti értékelés hatásvizsgálati eszközként segíti, hogy a településrendezési eszközök készítési folyamata közben érvényre jussanak a környezeti érdekek. A terv elfogadható kompromisszumok megfogalmazásával segíti elő, hogy a tervezett változtatások minél inkább a település környezeti állapotának megőrzéséhez és javításához járuljanak hozzá.

A környezeti alapállapot és a jellemző környezetterhelések vizsgálata a hatályos előírások, követelmények tükrében történt. A részletes vizsgálat lehetővé tette, hogy a felmerülő környezeti konfliktusok azonosításra kerüljenek és a tervezési folyamat során feloldásra kerüljenek.

Az ország területén jelen időszakban elérendő környezeti célkitűzéseket a IV. Környezetvédelmi Programban fogadta el az Országgyűlés. A fenti dokumentumokban rögzített környezetvédelmi célok megjelenése a tervben az előző pontban részletesen értékelésre került.

2.5 A TERV CÉLJAINAK EGYMÁS KÖZTI, ILLETVE A RELEVÁNS TERVEK, ILLETVE PROGRAMOK CÉLJAIVAL VALÓ KONZISZTENCIÁJA KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL

A terv illeszkedését más, releváns tervekhez, programokhoz, stratégiákhoz a 2.3. fejezetekben részletesen elemeztük. További feladatot jelent, hogy a tervben megfogalmazott, különböző célok lehetséges egymásra hatását, illetve ezek összhangját vizsgáljuk.

A tervezett településrendezési eszközök a jelenlegi területhasználathoz képest tervezett változtatásai egymás megvalósulását nem zárják ki, illetve nem zavarják.

3. HELYZETÉRTÉKELÉS, VIZSGÁLAT A TERV MEGVALÓSÍTÁSA, KÖRNYEZETI HATÁSAINAK FELTÁRÁSA

3.1. TERMÉSZETI KÖRNYEZET

Dabas város területe természetföldrajzi tájbeosztás szerint az Alföld nagytájba, a Duna–Tisza közi síkvidék középtájba, a Kiskunsági-homokhát és a Csepeli-sík kistájba sorolható. Dabas táji környezetét alapvetően az északnyugatról délkelet felé vezető homokhátak és a köztük lévő turjánosokkal, láprétekekkel, láperdővel tarkított domborzat, valamint a Duna egykori holtágában létesített Duna-Tisza csatorna határozza meg.

A terület gazdasági és természeti értéke elsősorban az éghajlattól, ezen belül is a csapadék mennyiségétől függ. Az Országos Meteorológiai Szolgálat megfigyelései szerint az 1980-as évektől az aszályos időjárás vált uralkodóvá a területen, mintegy 50-60 mm-el kevesebb csapadék hull évente, mint az azt megelőző évtizedekben. Figyelmeztető, hogy a Homokhátságot az ENSZ mezőgazdasági és élelmezésügyi szervezete, a FAO félsivatagi övezetbe sorolta a várhatóan bekövetkező hosszú távú hatások miatt.

A talajvízszint nagyméretű csökkenése nemcsak a szántóföldi termelést lehetetleníti el, hanem a meglévő értékes gyepek-, és erdőállományt is veszélyezteti. Dabas esetében némi enyhítést jelenthet a vízpótlás lehetőségét biztosító Duna–Tisza főcsatorna, amely a város határában folyik.

A település területének mintegy 60 %-a áll természeti védelem alatt, amelynek döntő hányadát a „Natura 2000” és az országos ökológiai hálózat területei, valamint az országos védettségű természeti területek teszik ki. A külterület északi részén található rét-legelő és ligetes, erdős területek az Ócsai Tájvédelmi Körzet részét képezik. A belterülettől délnyugati irányban fekszik a Dabasi Turjános Természetvédelmi Terület. Nagy kiterjedésű az ex-lege országos jelentőségű védett természeti területek találhatóak a belterülettől délnyugatra fekvő (főként honvédségi) területeken, a Dunavölgyi főcsatorna mellett, valamint az 5-ös út északkeleti oldalán fekvő erdős területeken is. (lásd még a területrendezési terveknek való megfelelés fejezeteit)

Természetvédelmi szempontból legnagyobb jelentőségű az 1966 óta védett 147 hektáros dabasi turjános. A változó méretű és alakú mélyedések gazdag lápvilágnak adnak otthont, míg a homokhátak száraz környezeti adottságai közt pusztagyeppek alakultak ki.

A vidék növényzete az élőhelyek sokszínűsége miatt igen gazdag, részben lápi, részben homoki növényzet; valamint az ezek között kialakult átmenetek borítják a felszínt. A homoki kaszálók a legritkább orchideák utolsó termőhelyei, tíz, jórészt igen ritka orchideafélének biztosít zavartalan tenyészőhelyet. Rendkívül fajgazdag a Dabas határában elhelyezkedő üde rétek zöme, a legtöbb védett lápi növény előfordulása ehhez az asszociációhoz kötődik, pl.: szúnyoglábú bibircsvirág, buglyos szegfű, kornis tárnics, mocsári nőszőfű és a szarvasbangó.

A szántóföldi növénytermesztésnek jelentős szerepe van a térségben, annak ellenére, hogy a szántók átlagos aranykorona-értéke igen alacsony, mindössze 12 AK. Szintén alacsony a gyümölcssterületek

aranykorona-értéke (átlagosan 23 AK), míg a szőlőterületeké közepesnek mondható (átlagosan 27,13 AK). Az éghajlati, vízháztartási változások miatt a szántóföldi növénytermesztés várhatóan egyre nehezebb helyzetbe kerül, az aszálykárokat csak a főcsatorna mentén lehet majd öntözéssel enyhíteni.

Az erdőterületek aránya a Duna–Tisza közére jellemző 17%-nál csaknem 10%-kal nagyobb, ami igen jó arány. Az erdőterületek jelentős része védett természeti területen fekszik, amely kedvez az értékes társulások további fennmaradásának. Az erdők többnyire összefüggő területeket alkotnak, nagyobbbrészt a külterület déli, délnyugati részén helyezkednek el.

3.2. HIDROLÓGIA

3.2.1 A tervezési terület felszíni vízrajzáinak jellemzése

A tervezési területen állandónak tekinthető állóvizek és vízfolyások nincsenek. A TT vizei főleg a Duna-Tisza közti hátság nyugati pereme felől a laza üledékben ideszivárgó talajvízből táplálkoznak, innen a XX. sz. csatornán keresztül a Duna-völgyi főcsatornába jutnak. Az Ócsa-dabasi turjánvidék felszíne mintegy 10 000 éve alakult ki, amikor az Alföldön vándorló Duna lefolyástalan medermaradványokat hagyott maga után. A környező löszös-homokos hátságokról ezekbe szivárgó víz mozaikos élőhelyet hozott létre. Aa mélyebb, pangóvízes területeken lápok alakultak ki, melyekben tőzegképződés is folyt, a kissé kiemelkedő, homokbuckás területeken homoki gyepek és erdők telepedtek meg. Az átmeneti zónákban láprétek és kiszáradó láprétek voltak. 1929-ben készült el a Duna-völgyi főcsatorna (más nevén Átok-csatorna) és mellékcsatorna-rendszere, ezzel megkezdődött a terület lecsapolása. A lecsapolás eredményeképpen a száraz években a talajban halmozott vízdeficit alakult ki, mindehhez hozzájárult a térségben létesített számos - zömmel illegális - öntöző kút. Az elmúlt évtizedekben a régió műtrágya-terhelése nagyságrendekkel csökkent. Ennek köszönhetően TT vizeinek minősége a korábbihoz képest nem romlott. Az égerláp vize átlátszó, oldott humuszsavaktól barna színű, biológiai állapota kedvező. A vízből nitrogén- és foszforvegyületek csak igen kis mennyiségben mutathatók ki.

A tervezési terület jelenlegi és jövőbeli vízháztartásában legjelentősebb szerepe a védett területtől északnyugatra és nyugatra kb. 5 km-re húzódó Dunavölgyi-főcsatornának van. A Dunamenti-síkság keleti fele a Duna felé rossz lefolyású vápának tekinthető. Emiatt e területet csak déli lefolyásirányú csatornahálózattal lehetett a gyakori belvizektől a mezőgazdasági termelés számára mentesíteni. A belvizek egyrészt a Hátság pereme felől idefutó talaj- és csapadékvizekből, másrészt az itt magasan álló talajvíz felszínre töréséből származnak. A Duna-völgy területéről természetesen a főcsatorna mellett más csatornák is vezetnek vizeket közvetlenül a Dunába. A tervezési terület északi határán található a XX-as csatorna, amely a tervezési terület, valamint Tatárszentgyörgy - Dabas környékének vizeit szállítja.

3.2.2 Vízföldtani, földtani jellemzők

Dabas térsége alatt a kristályos medence-aljzat kb. 1500-1600 m mélyen perm időszi karbonátokból áll. Erre kb. 1400 m vastagságban harmadkori képződmények települtek (homokkő, vulkanitok, agyag, márga, homok, homokos agyag, tarka agyag). Az egységes negyedkori fedőüledékek mintegy 100-120 m vastagságban fejlődtek ki, zömük folyóvízi eredetű. A felszínen azonban a szélhordta üledékek jellemzőbbek. A folyóvízi üledékeket a negyedkor elején (alsó pleisztocén) megjelenő Duna rakta le hordalékkúpjának építése közben. Az üledéket a glaciálisok során és a holocén elején a szél áthalmazta.

Az alsó pleisztocénben a Visegrádi-kapun át az Alföldre lépő Duna fő folyásirányainak változásában határozott törvényszerűségek figyelhetők meg. A fő meder mindig délnyugat felé helyeződött át, a Jászági-süllyedéktől délnyugati irányban kialakuló fiók medencék vonzásának hatására. A Duna főmedre egymás után foglalta el a Vecsés - Jászkarajenő, az Ócsa DK - Sári ÉK - Örkény ÉK - Kecskemét ÉK, majd a Dunaharaszti - Dabas DK - Ladánybene - Kecskemét DNY, végül a Kunpeszér - Kunbaracs - Kerekegyháza DK-i irányú süllyedékeket. Ezek a keletről nyugat felé egyre sekélyebb és egyre fiatalabb süllyedékek kényszerítették a Dunát arra, hogy a mindenkor mélyebb keleti süllyedésbe rakott hordalékáról nyugat felé levándoroljon. A jelenlegi főmeder észak-déli irányát az utolsó interglaciálisban, a mai Duna-völgy keleti, bizonytalan szegélyén megújuló süllyedékek és a holocén

elején kialakuló nagy Kalocsai-süllyedék együttesen határozták meg. A Duna az óholocénben sokáig mai völgyének keleti peremén folyt, de nagyobb árvizei alkalmával rendszeresen vizet juttatott elhagyott keleti medreibe, és ismételten be-betört a régi medrek, deflációs mélyedések és időközben kialakult lápteknők mentén az akkor már relatíve magasabb helyzetbe került Duna-Tisza közti hátság területére is.

A Csepeli-síkon a Duna bal partját megszakításokkal ármentes parti akkumulációs képződmények kísérik. Taksony - Bugyi - Kiskunlacháza között dél felé kiterjedt fosszilis - pleisztocén végi kavicsos hordalékkúp terasz nyúlik el (ennek kavicsát bányásszák ma a vidéken sokfelé). E teraszt a hátság peremétől Dunaharaszti-Ócsa-Kunszentmiklós irányban, széles sávban húzódó alacsony ártéri szint választja le, amelynek tengelye óholocén kori Duna-ág lehetett. Ezt az alacsony széles ártéri szintet Bugyi-Ócsa-Dabas határában északnyugat-délkeleti irányba rendeződött alacsony akkumulációs képződmények lapos medencékre tagolták, melyekben organogén feltöltődési folyamatok mentek végbe. Így jött létre a Turjánvidék, amelynek legszebb részei az ócsai turjánok és a dabasi turjános is.

Az egykor összefüggő Turján-vidék foltszerű maradványai létüket annak köszönhetik, hogy a Duna-völgy keleti pereme, ami egyben a Csepeli-sík tájhatára is, feltehetően még ma is süllyed, ezért a környező térszínek felől beszivárgó víz a területen összegyűlik, és tartósan magas talajvízszintet eredményez. Mivel ugyanakkor a vizek lefolyása a laza üledékben a Duna-völgyifőcsatorna felé biztosított, a vizek nem töményednek be, így a terület elkerüli az erőteljesebb szikesedést.

3.2.3 A tervezési terület felszín alatti vizek jellemzése

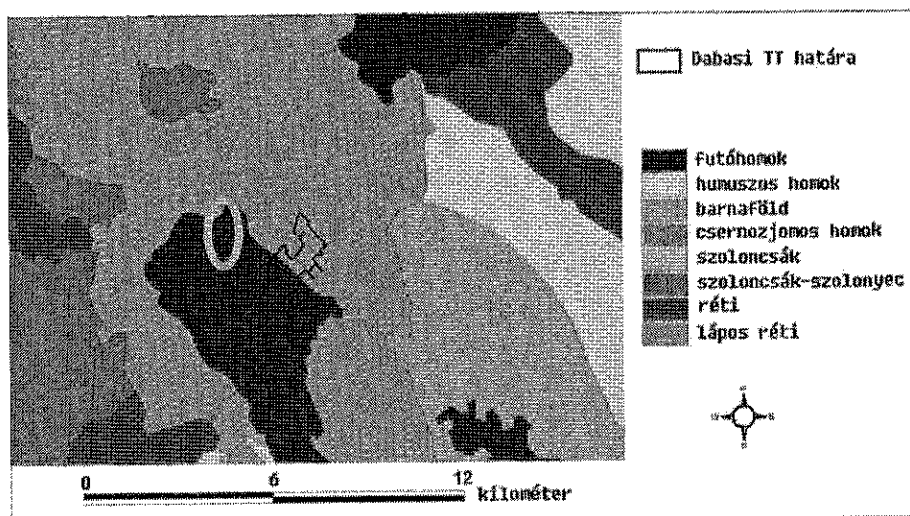
A talajvízszint hóolvadás után, február-márciusban a legmagasabb, a vízszint június közepéig lassan, majd később gyorsan csökken, majd csak novemberben kezd ismét emelkedni. Az időszakosan megemelkedő talajvízszint miatt az árkok és az elvezető csatornák megtelnek vízzel. A talajvízszint mélysége és változásának dinamikája mind a rétek, mind a láperdők fennmaradása szempontjából fontos tényező. Ökológiai állapotuk jó, kémiai állapotuk jó, fizikai állapotuk változó. A szárazosodás miatt állapotuk fenntartása nehezebb, a potenciális szennyezőforrások veszélyesebbek, ezért a tervezési területek szennyvízkezelése, csapadékvíz kezelése, hulladékkezelése is kiemelten fontos.

A megyei és országos rendezési tervvel összhangban helyi szinten az alábbi környezet és természetvédelmi célokat kell megvalósítani:

- a felszíni és felszín alatti vizeket érő szennyezőanyag terhelések megszüntetése
- a csapadék és belvízelvezetők feliszapolódásának megakadályozása, gyomnövényektől való megtisztítása
- az engedély nélküli felszínalatti vízkitermelés megszüntetése, ugyanezen rétegek szennyező forrásainak felderítése, és a veszélyeztetés megszüntetése
- élőhely rehabilitáció
- komplex vízgazdálkodás

3.3. TALAJ ADOTTSÁGOK

Dabas és a Dabasi TT (kék lehatárolás) és a szűkebb környezet talajainak képződése szoros összefüggésben van a jelenlegi Duna-völgy felszínének kialakulásával. A szabályozás előtti Duna egykori ártere 20-30 km széles sík volt, az ártéri jelleg a mai napig megmaradt. A viszonylag magas talajvízszint nagy szerepet játszott a talajképződésben, ezért a talajok nagy része (a homok kivételével) higromorf jellegű. A lecsapolások következtében a hajdani dunai ártéren szikesedési folyamatok indultak meg, a lecsapolások következtében pedig az eredetileg nyíltvízes-lápos felszín tartósan szárazra került. A kis térszintkülönbségek is jelentős különbségeket okoztak a talajfejlődésben, ezért a Dabasi Turjános tíz kilométeres körzetében többféle talajtípus is előfordul az Agrotopo adatbázisa alapján. A védett területen a középkötött, vályogos, lápos réti talaj az uralkodó típus, ám a tervezési területen (okker elipszis) a pirossal jelzett futó homok talaj található.



Mivel a homokkitermelés, illetve illegális hulladék elhelyezés miatti szennyezettségek tényleges kiterjedésére vonatkozóan alig állnak rendelkezésre információk, ezért a potenciálisan szennyezett területeken a tényfeltárás hiányában környezeti kockázattal jár minden földmunkával járó építési tevékenység. Míg a levegőben és a felszíni vizekben előforduló szennyeződések szinte azonnal észlelhetők, addig a talajban a legtöbb esetben csak évekkel-évtizedekkel a szennyezések bekövetkezése után ismerhetők fel a károk. Ugyanakkor a talaj és a felszín alatti vizek szennyeződései a környezetre, és ezen keresztül az emberi egészségre is közvetlen veszélyt jelenthetnek.

A tervezett gazdasági terület fejlesztéssel érintett területek több helyen (0369/12 a, 0369/12 b, 0370/2a, 0376 hrsz-ú területek) is érintettek potenciális talajszennyezéssel, ezért mindenféle beruházás előtt körültekintően kell eljárni, amennyiben szükséges a kármentesítést el kell végezni.

A megyei és országos rendezési tervvel összhangban helyi szinten az alábbi környezet és természetvédelmi célokat kell megvalósítani:

- a talaj mennyiségének, minőségének és sokrétű funkcióinak megőrzésével a fenntartható fejlődés, ezen belül a természeti értékek és a mezőgazdaság optimális működésének és összhangjának biztosítása
- a földvédelem korszerű eszközeinek alkalmazása (veszélyeztetettség felmérés, kockázatbecslés, költség-haszon elemzés stb.)
- szennyvízszikkasztásból, állattartásból eredő talajszennyezések megszüntetése

3.4. ÉLŐVILÁG

A Turjános TT-től jelentősen eltérő talaj adottságok miatt a tervezési terület flórája is eltér. A **potenciális növényállomány az alföldi sztyepprétek (NÉR kód: H5) altípusai lennének**, amennyiben a terület beépítése, erdőtelepítés, anyagnyerés (homok kitermelés) nem zavarta volna évtizedek óta a területet.

Imolás szárazgyep. A budai-imola (*Centaurea sadleriana*) dominanciája jellemez. Június-július fordulóján ezek az állományok sötétpiros tömegként messziről látszanak. A 60-as évek végén Dabason még nem volt ilyen, először a "láterdő belső rétvén" jelent meg, most már sokfelé előfordul a lepelhomokon. Az élesmosófű (*Chrysopogon gryllus*) és a pusztai csenkesz (*Festuca rupicola*) mellett főleg alacsonyabb térszínen domináns lehet még a tövises iglice (*Ononis spinosa*), a tarka koronafürt (*Coronilla varia*), a régebben kialakult állományokban bőven terem a poloskaszagú kosbor (*Orchis coriophora*).

Zsályás leqvezőfüves sztyeppré. Ez a típus gyakorlatilag megfelel az alföldi homokpusztarét (*Astragalofestucetum rupicolae*) társulásnak Dabason. Megjelenéséhez nem csak megfelelő térszín szükséges,

hanem hosszabb ideig tartó bolygatás nélküli állapot is (*Filipendula* pont ezt jelzi, fölszántás után visszaálló gyepekbe csak 20-30 év után költözik be). A TT területen kívül ritka. Valószínű, hogy kellő idő elteltével az előző, imolás típus is ebben az irányban fejlődik tovább. Fajgazdag, szép társulás, a pusztai csenkesz (*Festuca rupicola*), az élesmosófű (*Chrysopogon gryllus*), a mezei zsálya (*Salvia pratensis*), A koloncos legyezőfű (*Filipendula vulgaris*) dominanciája mellett előfordul a magyar szegfű (*Dianthus pontederæ*), a hasznos tisztessű (Pimpinella saxifraga), a szarvas kocsord (*Peucedanum cervaria*), a hegyi len (*Linum austriacum*), a szabdaltlevelű veronika (*Veronica jacquini*), az magyar cickafark (*Achillea pannonica*). Jellemző orchideái a vitézvirág (*Anacamptis pyramidalis*), a poloskaszagú kosbor (*Orchis coriophora*), a szarvas bangó (*Ophrys scolopax ssp. cornuta*). Legeltetés hatására könnyen degradálódik, amire a tövises iglice (*Ononis spinosa*) dominánssá válása hívja fel a figyelmet.

Homoki sztyepprét (*Astragalo-Festucetum rupicolae*)

A valós növénytársulásokat az új beépítésre szánt területeken a telepített akácos és nemes nyaras erdőknél kívül degradált szárazgyep alkotja a bolygatott területeken a homokanyaggyerő területek tetején. Gyomjellegű fajokkal kísért típus. Helyenként kifejezetten gyomosak. Védett fajok nem találhatók bennük. A bókoló bogáncs (*Carduus nutans*), a közönséges ebnyelvűfű (*Cynoglossum officinale*), a pipacs (*Papaver rhoeas*), is csak szálanként fordulnak elő.

Számos gyomfaj előfordul, olyanok is, amelyek agresszíven terjeszkednek, nagy egyedszámban még nem fordulnak elő, és így a védelem céljait nem veszélyeztetik. A potenciális veszélyt jelentő özönnövények közül kis dominanciával előfordul a magas aranyvessző (*Solidago gigantea*), a selyemkóró (*Asclepias syriaca*), a keskenylevelű ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*) is. Nem számottevő mennyiségben, de előfordul a vadszőlő faj (*Parthenocissus sp. - P. quinquefolia, vagy P. inserta*), mely a talajon is terjed, és a fákra is felfut. (Részletes bemutatás a Natura 2000 hatásbecslésben található.)

A beépült gazdasági területeken belül kertészeti dísnövények találhatóak.

Az állatvilág kevésbé feltárt a területen. A tervezési időszakban (téli, koratavaszi) a gerinctelen állatok nem voltak megfigyelhetőek. A gerincesek közül is csak az énekesmadarak egyedei voltak láthatóak, és varjak. Ennél azonban jóval több madárfaj él a tervezési területen, hiszen a zavarást tűrő fajok is jóval gazdagabb társulást képesek alkotni. Mivel a tervezési területtől nyugatra található a Dabasi horgásztó, számos madárfaj fészkelőhelye is megtalálható a tervezési terület közelében. Az emlősök közül csak őz (*Capreolus capreolus*), esetleg róka (*Vulpes vulpes*) kitaposott ösvényei és a vakondot (*Talpa europaea*) jelző túsók voltak megfigyelhetőek. (Részletesebb bemutatás a Natura 2000 hatásbecslésben található.)

3.5. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

A tervezési területen belül a beépített területek jellemzően gazdasági területek. A beépítetlen területek telepített erdőkkel (akácos, nemes nyáras) borítottak. A XX. csatorna mentén található ökológiai folyosó köti össze a tervezési területet a belterülettől délnyugati irányban található Dabasi Turjános Természetvédelmi Területtel.

A tervezési területtől északra a változó méretű és alakú mélyedések gazdag lápvilágnak adnak otthont, míg a homokhátak száraz környezeti adottságai közt pusztagyeppek alakultak ki. A vidék növényzete az élőhelyek sokszínűsége miatt igen gazdag, részben lápi, részben homoki növényzet; valamint az ezek között kialakult átmenetek borítják a felszínt.

A homokbányászatból megmaradt kiépített, de természetszerűen kialakított horgásztavat magában foglaló rekreációs terület tervezési területtől nyugatra fekszik.

A fejlesztendő területek egy része már beépített, korábbi gazdasági tevékenység családi gazdaság felhagyott területeire és a mellette lévő telepített, letermelésre váró erdők helyére kerülnek.

A fejlesztési területek másik része homokkitermelő gödrökkel degradált területrészen valósulna meg a Wellis telephelyétől délre. A fejlesztési területek a meglévő Wellis telephely és a meglévő, beépített

Zsiki Kft. gazdasági területei közé kerültek kijelölésre, minimálisra csökkentve a zöldmezős beruházást.

Az új erdőterületek kijelölése meglévő, szintén telepített akácos (166/A, 166/B) és nyáras akácos (166/C), faanyaggyerő, honvédelmi erdőrészekre kerül.

- A megyei és országos rendezési tervvel összhangban helyi szinten az alábbi környezet és természetvédelmi célokat kell megvalósítani:
- külterületeken belül a termelési hagyományokhoz igazodó, a táji, természeti értékek védelmét biztosító differenciált övezeti rendszer kialakítása
- gazdaságilag célszerű birtokméretek kialakulását, a földrészek túlzott elaprózódását, ill. a külterületi földterületek túlzott beépülését megakadályozó, továbbá tájba illő, a táji hagyományokat tükröző épületek kialakítását ösztönző szabályozás kialakítása
- táji, természeti értékeinek hatékony védelme szigorúbb szabályozási előírásokat tartalmazó övezetbe sorolással
- erdőszűtség növelése talajadottságok figyelembe vételével, honos fafajokkal
- növényvilág gazdagítása, biodiverzitás növelése
- a települést övező véderdő, illetve parkerdő rendszerének javítása

3.6. NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján a Nemzeti Ökológiai Hálózat elemei közül az ökológiai folyosó húzódik a tervezési területtől északra. De ott nem történik fejlesztés. Az újonnan kijelölt, de meglévő erdőterületek érintettek az ökológiai hálózat pufferterületével. (Lásd még a korábbi fejezeteket a térségi megfeleltetésnél)

3.7. LEVEGŐTISZTASÁG ÉS VÉDELME

A közigazgatási területen nem található *levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezettel* kijelölt létesítmény.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területnek — ahol szigorúbb határértékek tartandók be – tekintendők az az országos ökológiai hálózat magterületei és ökológiai folyosó területei, valamint a Natura 2000 területek.

Emisszió: Dabason jelentős szennyező ipari tevékenység nincs, valamint a lakossági eredetű szennyezés sem jellemző. Nyáron, ill. a szárazabb időszakokban a burkolat nélküli utak közelében jelentősen megnő a portterhelés, ill. a nagyobb forgalmú utak környezetében lehet számottevő a forgalomból eredő légszennyezés. A tervezési területen nem jellemző a légszennyezés.

Imisszió: Dabas „az ország többi területe” légszennyezettségi agglomerációba tartozik. Kimagasló légszennyező nincs a közelben, ugyanakkor a szennyvíztisztító telep jelenlegi helye akadályozza a város központi részének fejlesztését.

A megyei és országos rendezési tervvel összhangban helyi szinten az alábbi környezet és természetvédelmi célokat kell megvalósítani:

- a gazdasági a mezőgazdasági eredetű légszennyezés csökkentése, a diffúz szennyezések, elsősorban a porszennyezés csökkentése: szélvédő erdősávokkal, út menti fasorok telepítésével, a gyengébb termőképességű földrészekeken kisebb erdők telepítésével. Az elérhető legjobb, és legbiztonságosabb technológia alkalmazása (pl.: porleválasztók stb.)
- új beruházásoknál az uralkodó szélirány figyelembevétele, védőövezet kialakítása
- a közlekedés okozta portterhelés csökkentésére fasor, erdősáv telepítése, burkolt útfelületek növelése
- gyomok (különös tekintettel az allergén növényekre) irtása

3.8. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól alapján zajtól védendő környezet: olyan védendő terület és védendő épület, helyiség, amely emberi tartózkodásra, tevékenység végzésére szolgál, és ahol az emberi tevékenység zavarásának megakadályozása vagy az emberi egészség védelme érdekében a környezeti zaj, rezgés mértékét korlátozni kell.

Zajtól védendő területek a településrendezési eszközökben is kijelölhetők. Ez jelenleg nincs meg a hatályos tervekben. E szerinti lakó-, üdülő-, vegyes területek; a különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, az egészségügyi területek, a rekreációs rendeltetésű területek; a zöldterületek; valamint a gazdasági területnek azon részei, ahol zajtól védendő helyiségek (pl. étterem, szolgálati lakás) helyezkedik el. Így összességében a zajterhelésre érzékeny területek nagyrészt lefedhetik a levegőterhelésre érzékeny területeket.

Zaj- és rezgésterhelésre vonatkozó mérési adatok nem állnak rendelkezésre. A beérkezett lakossági panaszokra hivatkozva jellemzően közlekedési eredetű zajterhelések kerültek feltárára a város belső területein. A 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM – együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról – 3. melléklete tartalmazza a közlekedéstől származó zaj terhelési határértékeit a zajtól védendő területeken. A belterületi elsőrendű főutak és belterületi másodrendű főutak esetében a következő határértékeket állapítja meg.

	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület	60 dB	50 dB
Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	65 dB	55 dB
Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	65 dB	55 dB
Gazdasági terület	65 dB	55 dB

A tervezési terület környezetének zaját az 52106 sz. úton haladó gépjárművek határozzák meg.

Forgalomszámlálás nélkül is megállapítható, és fontos megjegyezni, hogy a Wellis telephelyre érkező gépjárművek az áthaladó forgalomnak csak nagyon kis részét teszik ki. A települések és településrészek, valamint a horgásztóhoz érkező rekreációs célú forgalom mellett további forgalmat generál a Zsiki Kft., valamint a közösségi közlekedést óránként lebonyolító, Mántelek-Dabas között közlekedő autóbuszjárat is.

A telephely bővítését célzó javaslat kevésbé fogja a forgalomnövekedést szolgálni, mint inkább a telephely raktározását, rendezettségét, használhatóságát segíteni.

A telephely forgalma az átlagos jellegű forgalom része, amire a település gazdasági és társadalmi mutatói jobban hatnak a forgalomcsökkentő szándékoknál. (Beköltözés, építkezés- és felújítási hajlandóság, stb.)

Az éves és heti forgalomlefolys szerinti forgalomjellegek (2017. Magyar Közút Nonprofit Zrt.)

Jelleg	A kategóriába tartozó főbb utak, jellemző útszakaszok leírása	Júliusi, illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest	Nyári vasárnapi és nyári hétköznapi forgalom hányadosa
A	Nagyvárosok környéke	legfeljebb 1,1	legfeljebb 0,7
B	Tranzit és regionális kapcsolatok üdülő vagy turista jelleg nélkül.		0,7 - 0,8 között
C	Átlagos jellegű forgalom.		nagyobb, mint 0,8
D	Enyhe szezonális jelleg.	1,1 - 1,2 között	–

E	Tranzit jelleg, határozott nyári üdülő vagy turista jelleggel.	1,2 - 1,4 között	–
F	Üdülő jelleg erős hétfégi forgalommal	nagyobb, mint 1,4	–

A megyei és országos rendezési tervvel összhangban helyi szinten az alábbi környezet és természetvédelmi célokat kell megvalósítani:

- a jelenlegi kedvező állapot megőrzése
- útburkolat erősítése, minőségének növelése
- hosszú távon a nappali zajterhelést a nemzetközileg elfogadott norma alapján 65 dB (A) alatt tartani
- szükséges esetben az ipari telephelyek zajkibocsátását korlátozása, védett területektől távolabb telepítése
- csendes övezet, valamint zajvédelmi szempontból fokozottan védett terület kijelölés

3.9. SUGÁRZÁS VÉDELEM

Dabason megemlíthető sugárzásveszély nem áll fenn.

3.10. HULLADÉKKEZELÉS

A kommunális hulladékok elszállítását, kezelését az NHSZ Dabas Kft. és az NHSZ OKÖT Nonprofit Kft. végzi. Tevékenységünk kiterjed a települési hulladékokra és az újrahasznosítható anyagokra, amelyeket biztonságosan kell ártalmatlanítani. Az NHSZ Dabas Kft. és az NHSZ OKÖT Nonprofit Kft. olyan átfogó megoldásokkal segíti a kereskedelmet, a kis-, és középvállalkozásokat valamint a nagyvállalatokat, amelyek megfelelnek az adott ágazat valamennyi követelményének. Ezt a célt szolgálják az innovatív hulladékgazdálkodási megoldások éppúgy, mint a szállítási, hulladékkezelési és felhasználási megoldások, vagy akár a komplex hulladékkezelés.

3.10.1. Települési szilárd hulladék

A települési szilárd hulladék elszállítására heti egyszer kerül sor. A településen házhoz menő szelektív hulladékgyűjtés nincsen, gyűjtő szigetekről történik a szelektív hulladékgyűjtést követő elszállítás. A Wellis telephelyén oldja meg a gyűjtést, és a szállítást is a cég oldja meg.

3.10.2. Települési folyékony hulladék

A településen a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítettsége befejeződött, de a rákötés még nem 100%-os. A szennyvíz elvezetése az esővíztől elválasztott rendszerű csatornában történik és a szennyvízátemelő segítségével a térségi szennyvíztisztítóba kerül.

Dabas és Környéke Vízügyi Kft.-t (DAKÖV KFT) 1993. február 10-én kezdte meg működését. **Ivóvízellátási, szennyvízelvezetési, tisztítási és mélyépítési feladatokat lát el.** A DAKÖV Kft. folyamatosan, magas szintű automatizált üzemirányítási rendszert épít ki. Az irányítástechnika lehetővé teszi az állandó ellenőrzést és az egységes, biztonságos víziközmű-szolgáltatást.

A Társaság működési területén 12 ezer m³/d víztermelő-kapacitás áll rendelkezésre. Az ellátás 90 %-os. Miután a kiépített elosztó rendszerek szállító kapacitása illeszkedik a rendelkezésre álló vízbázisokhoz, a hálózatok kihasználtsága is hasonló. A csatornán összegyűjtött szennyvizeken kívül, a szennyvíztisztító telepek a településeken keletkezett folyékony hulladékot is befogadják. A kapacitásból eredően, a térség gazdasági fejlődésének, a víziközmű szolgáltatás bővítésének lehetőségei adóttak.

A Wellis jelenlegi telephelyén, a 0147 hrsz-ú telek és ezzel a hozzá csatlakozó 0416/2 hrsz-ú telek közműellátása biztosított. A villamos-energiaellátás közüzemi szolgáltatással, az ivó és technológiai víz, a szennyvíztisztítás és elhelyezése, továbbá a csapadékvíz elhelyezése egyedi megoldással történik. A tervezett bővítési területen hasonló módon lesz biztosítva a szennyvízkezelés.

3.10.3. Biológiai bontható szerves hulladékok

Dabas önkormányzata tájékoztatóval segíti a házi komposztálás elterjedését.

3.10.4. Veszélyes hulladékok kezelése

A lakossági veszélyes hulladékok – festékek, lakkhulladékok, veszélyes anyagokkal szennyezett göngyöleg, akkumulátorok, szárazelemek, növényvédő szerek, elektronikai hulladékok – gyűjtésére a telephelyen speciálisan a veszélyes hulladékok tárolására kialakított konténerben van lehetőség, melyek ártalmatlanítását erre alkalmas külsős vállalatok végzik. A cégek veszélyes hulladékok elszállíttatásáról maguk gondoskodnak.

3.10.5. Illegális hulladéklerakás

Az illegálisan lerakott, ill. elhagyott hulladékok gyűjtése, kezelése is a szolgáltató feladatkörébe tartozik, melyekkel jellemzően az elhanyagoltabb, elhagyatottabb, kevésbé fenntartott zöldfelületeken található.

A tervezész generáló fejlesztés által a degradálódott területek és környezetük rendeződik majd, a környezetterhelés csökken (0369/12 a, 0369/12 b, 0370/2a, 0376 hrsz-ú területek).

3.10.6. Vizuális környezetterhelés

A tervezési területeken csak az elhanyagolt, felhagyott gazdasági területek, illetve az illegális hulladékok (0369/12 a, 0369/12 b, 0370/2a, 0376 hrsz-ú területek). jelentenek vizuális környezetszennyezést.

Hulladékkezelési feladatok

- szelektív hulladékgyűjtés teljessé tétele, házhoz menő szelektív hulladékgyűjtés
- illegális hulladék elhelyezés felkutatása, környezetszennyezés megszüntetése
- több hulladékgyűjtő udvar létesítése
- teljes szennyvíz csatornázottság megvalósítása
- hulladék keletkezés csökkentése, környezettudatos életmód, intézkedések támogatása
- szennyvíztisztító telep bővítése
- a településtisztasági feladatok ellátásának fejlesztése
- a települési zöldfelületek jelenlegi kedvező állapotának továbbfejlesztése mind mennyiségi, mind minőségi vonatkozásban
- a lakosság bevonása települési környezetvédelmi döntésekbe és azok végrehajtásába
- a településkép és a település általános tisztaságának megőrzése, ill. javítása
- a település területén (kül- és belterületen egyaránt) található természeti értékek, élőhelyek védelme

3.11. A TERV MEGVALÓSULÁSÁVAL KÖZVETLENÜL VAGY KÖZVETVE KÖRNYEZETI HATÁST KIVÁLTÓ TÉNYEZŐK, OKOK FELTÁRÁSA

3.11.1. Természeti erőforrás közvetlen igénybevételével vagy környezetterhelés közvetlen előidézésével járó változtatások

- Új épületek, építmények területfoglalása,
- Burkolt felületek területfoglalása,
- Növényzet, fás növényállomány irtása,
- Növekvő közműigény (fokozódó vízfelhasználás, elektromos energia felhasználás, szennyvíz keletkezés növekedése),
- Építkezésből, működésből származó zaj, rezgés, levegőterhelés.
- Új zöldfelületek kialakítása.
- Megújuló energiahasznosítás növelése
- Új erdőterületek telepítése

3.11.2. Társadalmi, gazdasági folyamatokat kiváltó, ösztönző változtatások, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak

- Új munkahelyek létesülnek az eddig még nem beépült fejlesztési területek megvalósítása esetén,
- Illegális hulladéklerakatok felszámolása
- Degradált területek újra hasznosítása
- Közlekedési kapcsolatok fejlesztése

3.12. KÖRNYEZETVÉDELEM - A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI PROBLÉMÁK, KONFLIKTUSOK LEÍRÁSA

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításakor elsődleges szempont Dabas tájhasználatának és megfelelő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

A településen a legnagyobb érték és probléma, hogy a város külterületeinek jelentős része valamilyen természetvédelmi védettséget élvez, vagy honvédelmi korlátozással bír, amely nehezíti a fejlesztési területek kijelölését, meghatározását. Nehézség ugyan, hogy a lakó, természetvédelmi, gazdasági, rekreációs területek egymás mellett találhatóak, ugyanakkor mintaeértékű megoldások születhetnek a fenntarthatóság és az együttélés érdekében.

Az utóbbi 10 év infrastruktúra-fejlesztő beruházásai következtében jelentősen javult a település környezetminősége, azaz a lakóterület vonzóbbá vált a kulturált vidékies életformát választók számára.

A Wellis a környezetre jelentős hatást nem gyakorló vállalkozás. Bár az ipari terület potenciális szennyezési forrás, jelentős terhelés a szűrőberendezésekkel ellátott, zárt térben végzett tevékenységből sem a levegőminőségre, sem a zaj- és rezgésterhelés vonatkozásában nem valószínűsíthető. A szállításból adódó forgalomnövekedés csekély, ami a település belterületén nem jelent érezhető forgalomváltozást, zaj és rezgés kibocsátást.

A meglévő degradált területek rendezése, hasznosítása, illetve az illegális hulladéklerakatok megszüntetése megszünteti a potenciális szennyezőforrásokat, ezáltal csökkenti a környezeti terhelést, megszünteti a vizuális környezetkárosítást.

3.12.1. A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartó képesség, terhelhetőség)

A népességkoncentráció a Budapesti Agglomeráción kívüli egyes településeken is növekszik Pest megyében, így Dabason is. A természeti erőforrások nyújtotta szolgáltatások vonzzák a betelepülni vágyókat, ugyanakkor ez az az erőforrás, ami egy bizonyos méreten túli növekedést megakadályoz. A környezeti eltartó képességét, mint a gazdálkodás korlátját kell érvényesíteni a településfejlesztési szándékok során.

A természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás kialakítása, a környezetszennyezés megelőzésére, a terhelhetőség/megújuló képesség figyelembevételére épülő fenntartható használat megvalósításának egyik megoldása a helyben való fejlesztés, a meglévő területekhez való kapcsolódással a kompakt területhasználat kialakítása. A társadalmi-gazdasági fejlődés és a környezetterhelés szétválására, azaz, hogy a gazdasági társaságok és lakosság növekvő jóllétét csökkenő környezetterhelés mellett kell biztosítani például azzal, hogy az új épületek fűtéséről további elektromos hőszivattyúval, vagy más megújuló energiával gondoskodik a gazdasági társaság, a meglévők energiakorszerűsítése mellett.

3.12.2. A fennálló környezeti, tájhasználati konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg

A terv megvalósulásának elmaradását a fenti bemutatott esetekre nem lehet leszűkíteni, hiszen ezek kiválasztásánál éppen a környezeti hatásokat eredményező elemekre került a hangsúly. A környezeti állapotot javító tényezők elmaradásával:

1. a táj- és településkép nem javul;
2. a gépjárműforgalom gördülési zaja továbbra is erős marad; a lakóterület felé fennálló zajterhelés nem enyhül;
3. a kedvezőtlen útcsatlakozás miatt, kihajtásnál szükséges gépjármű-fordulatszám növekedés fenntartja a meglévő - a várhatónál nagyobb - kibocsátott zaj- és levegőszennyezést;
4. a zöldfelületfejlesztés elmaradásával a levegőszennyezés nem csökken;
5. a telephely bővítése nélkül annak környékén vizuális környezetterhelés erősödik az illegális hulladéklerakás miatt;
6. a fennmaradó, vagy növekvő illegális hulladék potenciális veszélyeztető képessége erősödik mind a talaj, mind a víz, mind a biodiverzitás, mind az emberi egészség károsítására vonatkozóan

4. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN KIVÁLTANDÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE

A terv legjelentősebb területfelhasználási változása, hogy a módosított TSZT elfogadásával az erdőterületek aránya csökken. Valós csökkenés ugyanakkor nem következik be, mert az erdőtörvény alapján csereerdősítés szükséges, amit a jelen módosítás nem tárgyal.

Az új (de meglévő) erdők kijelölése Különleges katonai területből is környezeti szempontból pozitívnak tekinthetők mert átminősítés a valós állapotot tükrözi így a megfelelő szabályozással elősegíti a természeti adottságok, a meglévő vegetáció és biodiverzitás megőrzését.

Örökségvédelmi szempontból a területen nem okoz változást a TSZT megváltozó szabályozása. A meglévő építészeti örökség védelme biztosított. A fejlesztési elképzelések tartalmazzák az építészeti örökség védelmét. A régészeti lelőhelyek feltárására az építkezés során a jogszabályi előírások szerint fokozott figyelmet kell fordítani.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett TSZT módosítások nem okoznak jelentős változásokat az ökológiai rendszerekben. A tervezett módosítások területén nincsenek olyan élővilág védelmi értékek amelyekre az átminősítés jelentős hatást gyakorolna.

A jelenlegi tervmódosítás egész szemléletében a meglévő környezeti állapot javítására, illetve természeti környezet megőrzésére törekszik.

A természeti erőforrások tekintetében elsősorban a vizek és a talaj és levegő védelmét célozza meg a terv a klímaváltozás hatásainak felkészülése közben, ugyanakkor a zaj elleni és levegőtisztaságvédelemre koncentrálna.

A felszíni és a felszín alatti vizek, valamint a talaj védelme érdekében a szennyvíz-elvezetés módjára a hatályos HÉSZ szigorú szabályokat fogalmaz meg. A szennyvizek szakszerű elvezetésének megvalósulása esetén várhatóan a felszín alatti vizek és a talaj szennyezettsége csökken, az ivóvíz minősége pedig javul.

A település területén lévő természetes, természetközeli területek megóvása és fejlesztése által a település környezeti állapota javul, a lakosok számára a jelenleginél is kedvezőbb életteret biztosít.

Az építés átgondolt, szigorú szabályozása környezet-, természet- és tájképvédelmi szempontból is pozitív hatásokat generál.

A visszafogott fejlesztések, illetve egyéb beruházások, a megvalósításuk során a környezet- és természetvédelmi intézkedések betartása mellett nem okoznak jelentős környezetterhelést.

4.1. JÓL AZONOSÍTHATÓ KÖRNYEZETI IGÉNYBEVÉTEL VAGY TERHELÉS ESETÉN VIZSGÁLANDÓ HATÁSOK

A jól azonosítható környezeti igénybevételt az alábbiakra való tekintettel kell vizsgálni:

- a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre),
- a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra,
- a Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire, továbbá
- az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, terület-használata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra.

A környezeti igénybevétellel járó módosításokról a következő általános megállapítások tehetők:

A településrendezési eszközök módosítása nem jelentenek közvetlen környezeti igénybevételt, ugyanakkor új jogot keletkeztetnek környezeti igénybevételre.

A környezeti értékelés során azt lehet vizsgálni, hogy a tervben szereplő szabályozások mire adnak lehetőséget, mit korlátoznak.

A jól azonosítható környezeti igénybevételeket, terheléseket a terv módosítási pontjain keresztül lehet vizsgálni. A terv módosítási területeit a 2.1. fejezetben (A terv, illetve program céljának, tartalmának összefoglaló ismertetése) lehet áttekinteni.

Jelrendszer magyarázata: + Pozitív hatás; - Negatív hatás;

Ø Semleges hatás (a pozitív és a negatív hatások összességében kiegyenlítik egymást)

Módosítás megnevezése	Környezeti elemekre					Környezeti elemek rendszereire, folyamataira					Natura 2000 területek állapotára	Érintett emberekre
	Földre	Levegőre	Vízre	Élővilágra	Épített környezetre	Tájra	Településre	Klímára	Természeti rendszerre	Biodiverzitásra		
0417 hrsz-ú telken 11 ha-on ipari gazdasági terület (Gip) marad más építési paraméterekkel	Ø	+	Ø	Ø	+/-	+	+/-	+	Ø	Ø	Ø	+/-
<p>Új, beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre A fejlesztés termőföld igénybe-vételével nem jár együtt A telepítendő zöldsáv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ javítja a levegő minőséget, ○ csökkenti a zajt ○ Javítja a településképet, és tájképet ○ kedvezően hat a helyi klimatikus viszonyokra ○ kedvezően hat a település lakosságára ○ pozitívan befolyásolhatja az egyéb telephelyek gazdálkodóit. <p>A helyben történő munkalehetőség nő, Az utazással eltöltött idő csökken Javul a táj- és településkép Növekvő tehergépjármű forgalom Csökkenő személygépjármű forgalom A realitás felé mozdul el a terv, valós fejlesztési területeket rögzítve. Az átsorolás a valós területhasználatot követi, valós változást a területhasználatban nem okoz.</p>												

Módosítás megnevezése	Környezeti elemekre					Környezeti elemek rendszereire, folyamataira						
	Földre	Levegőre	Vízre	Élővilágra	Épített környezetre	Tájra	Településre	Klímára	Természeti rendszerre	Biodiverzitásra	Natura 2000 területek állapotára	Érintett emberekre
0416/1 hrsz-ú telken 6,2+0,3+0,8 ha-on , összesen 7,3 ha különleges beépítésre szánt rekreációs terület (Krek) marad	∅	+	∅	∅/+	+/-	+	+/-	+	∅/+	∅	∅	+/-
<p>Új, beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre A fejlesztés termőföld igénybe-vételével nem jár együtt A terület továbbra is jelentős zöldinfrastruktúra elem:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ javítja a levegő minőséget, ○ Javítja a településképet, és tájképet ○ fenntartja a biodiverzitást ○ kedvezően hat a helyi klimatikus viszonyokra ○ kedvezően hat a település lakosságára ○ pozitívan befolyásolhatja az egyéb telephelyek gazdálkodóit. <p>Az átsorolás a valós területhasználatot követi, valós változást a területhasználatban nem okoz</p>												

Módosítás megnevezése	Környezeti elemekre					Környezeti elemek rendszereire, folyamataira						
	Földre	Levegőre	Vízre	Élővilágra	Épített környezetre	Tájra	Településre	Klímára	Természeti rendszerre	Biodiverzitásra	Natura 2000 területek állapotára	Érintett emberekre
0416/1 hrsz-ú telken 2,1 ha-on és 0416/2 hrsz-ú telken 1,1 ha-on, összesen 3,3 ha-on erdő (E) terület ipari gazdasági területté változik (Gip)	∅	+/-	∅	∅/-	+	+/-	+/-	-	∅/-	∅/-	∅	+/-
<p>Új, beépítésre szánt terület kerül kijelölésre A fejlesztés termőföld igénybe-vételével nem jár együtt, erdőterület kerül átsorolásra Csökkenti a biodiverzitást, Nem javítja a helyi klimatikus viszonyokat Kedvezően hat a település lakosságára Pozitívan befolyásolhatja az egyéb telephelyek gazdálkodóit. A helyben történő munkalehetőség nő, Az utazással eltöltött idő csökken Javul a táj- és településkép Növekvő tehergépjármű forgalom Emelkedő személygépjármű forgalom A realitás felé mozdul el a terv, valós fejlesztési területeket rögzítve.</p>												

Módosítás megnevezése	Környezeti elemekre					Környezeti elemek rendszereire, folyamataira					Natura 2000 területek állapotára	Érintett emberekre
	Földre	Levegőre	Vízre	Élővilágra	Épített környezetre	Tájra	Településre	Klímára	Természeti rendszerre	Biodiverzitásra		
0416/1 hrsz-ú telken 0,6 ha-on erdő terület (E) marad	∅	+	+	+/∅	+/-	∅/+	∅/+	∅/+	+/∅	+/∅	∅	+
<p>Új, beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre A fejlesztés termőföld igénybe-vételével nem jár együtt A terület továbbra is jelentős zöldinfrastruktúra elem:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ javítja a levegő minőséget, ○ Javítja a településképet, és tájképet ○ fenntartja a biodiverzitást ○ kedvezően hat a helyi klimatikus viszonyokra ○ kedvezően hat a település lakosságára ○ biztosítja az ökológiai kapcsolatokat <p>Pozitívan befolyásolhatja az egyéb telephelyek gazdálkodóit.</p>												

Módosítás megnevezése	Környezeti elemekre					Környezeti elemek rendszereire, folyamataira					Natura 2000 területek állapotára	Érintett emberekre
	Földre	Levegőre	Vízre	Élővilágra	Épített környezetre	Tájra	Településre	Klímára	Természeti rendszerre	Biodiverzitásra		
0369/12 hrsz-ú telken 11 ha-on általános mezőgazdasági terület (Má) marad	∅	+/-	+/-	-/+	∅	∅/+	∅/+	∅/+	+/∅	+/∅	∅	+/ ∅
<p>Új, beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre A fejlesztés termőföld igénybe-vételével nem jár együtt A terület továbbra is jelentős zöldinfrastruktúra elem:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Javítja a településképet, és tájképet ○ fenntartja a biodiverzitást ○ kedvezően hat a település lakosságára <p>Pozitívan befolyásolhatja az egyéb telephelyek gazdálkodóit. Segíti az ökológiai kapcsolatok fennmaradását Az átsorolás a valós területhasználatot követi, valós változást a területhasználatban nem okoz.</p>												

Módosítás megnevezése	Környezeti elemekre					Környezeti elemek rendszereire, folyamataira					Natura 2000 területek állapotára	Érintett emberekre
	Földre	Levegőre	Vízre	Élővilágra	Épített környezetre	Tájra	Településre	Klílmára	Természeti rendszerre	Biodiverzitásra		
0369/12 hrsz-ú telken:2,3+1,2+0,3 ha-on, továbbá a 0370/2 hrsz-ú telken 0,2+0,1 ha-on, továbbá a 0370/3 hrsz-ú telken 0,1 ha-on általános mezőgazdasági terület (Má) ipari gazdasági területté (Gip) alakul Összesen: 4,2 ha	∅/-	+/-	∅/-	-/∅	∅	∅/+	∅/+	∅/-	-/∅	-/∅	∅	+∅
<p>Új, beépítésre szánt terület kerül kijelölésre A fejlesztés termőföld igénybe-vételével jár együtt Csökkenti a biodiverzitást, nem javítja a helyi klimatikus viszonyokat Kedvezően hat a település lakosságára. Pozitívan befolyásolhatja az egyéb telephelyek gazdálkodóit. A helyben történő munkalehetőség nő, az utazással eltöltött idő csökken Javul a táj- és településképek Növekvő tehergépjármű forgalom, és személygépjármű forgalom. A potenciális szennyezőforrások (illegális hulladék) felszámolása megtörténik. Vizuális szennyezés megszűnik. A realitás felé mozdul el a terv, valós fejlesztési területeket rögzítve. Kompakt, helytakarékos fejlesztés.</p>												

Módosítás megnevezése	Környezeti elemekre					Környezeti elemek rendszereire, folyamataira					Natura 2000 területek állapotára	Érintett emberekre
	Földre	Levegőre	Vízre	Élővilágra	Épített környezetre	Tájra	Településre	Klílmára	Természeti rendszerre	Biodiverzitásra		
0720/17 hrsz-ú telken 7,2 ha-on különleges beépítésre szánt honvédelmi terület (Kht) erdőterületbe (E) kerül	∅	∅/+	+	+	∅	∅/+	∅/+	∅/+	+/∅	∅	∅	+/∅
<p>Új, beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre A fejlesztés termőföld igénybe-vételével nem jár együtt Fenntartja a helyi klimatikus viszonyokat Kedvezően hat a település lakosságára Pozitívan befolyásolhatja az egyéb telephelyek gazdálkodóit. Fenntartja kedvező a táj- és településképet, a meglévő biodiverzitást. Az átsorolás a valós területhasználatot követi, valós változást a területhasználatban nem okoz. Biztosítja az ökológiai kapcsolatokat Legális környezetterheléssel járó tevékenységet nem generál.</p>												

4.2. A KÖZVETETT MÓDON HATÁST KIVÁLTÓ TÉNYEZŐK FELLÉPÉSE

Szempon	Várható-e hatás?
Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése	Jellemzően nem, legfeljebb kis részben.
Egy település fejlesztése során nem zárhatók ki beépítésre szánt területek esetében sem. A település és környezete éppen azokat a helyeket takarja, ahol a fejlesztéseknek teret kell biztosítani, elkerülve ezzel a külterületi részek felélését. Új környezeti konfliktus pedig a fejlesztéshez szinte mindig társul. Az utak forgalmi növekedése, a sűrűsödés nem tekinthető kedvező folyamatnak a természet-közelség oldaláról nézve. Jelen módosításokhoz kapcsolódóan azonban jelentős mértékű új konfliktus megjelenésével, vagy felerősödésével nem kell számolni.	
Szempon	Várható-e hatás?
Környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítése vagy korlátozása	Közvetlenül nem
A terv a valóság talaján mozogva próbálta meg rögzíteni az adottságokból eredő, logikus fejlesztést. A tényekhez való alkalmazkodás pedig környezettudatos lépésnek tekinthető.	
Szempon	Várható-e hatás?
Olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítése, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodtak	Nem várható
Hagyomány a mező-, és kertgazdasági művelés, hagyomány a múlt öröksége, hagyomány lakóhelyként való kiválasztása, stb . Előnyként szolgál a közúti közlekedés kiépültsége, a fő közlekedési hálózathoz.	
Szempon	Várható-e hatás?
A természeti erőforrások megújulásának korlátozása	Igen.
Nem megújuló természeti erőforrásoknak tekintjük a fosszilis energiahordozókat, valamint az ásványkincseket. Megújuló természeti erőforrásoknak a megújuló energiát (nap, szél, geotermikus), a vizet, a szántóföldet és az erdőt, illetve legelőt. A fejlesztés részben megújuló (erdő) energiahordozók területét veszi igénybe 3,3 ha-on. A fejlesztés hosszú távon korlátozza az erdő megújításának lehetőségét, ugyanakkor az erdőtervény alapján máshol erdőterület megvalósításával a negatív hatás jelentősen csökken.	
Szempon	Várható-e hatás?
A nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítása	nem.
Nem kerül sor ilyen beavatkozásra	

A közvetett módon hatást kiváltó tényezők egyike esetén sem várható jelentős negatív hatás.

5. INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK (A káros hatások elkerülésére tett javaslatok)

A településrendezés egész környezetünket formáló tevékenység. A feltárt környezeti problémák megoldására tesz javaslatot. A településszerkezeti terv egésze ezért maga is egy olyan jogi

dokumentum, amely hatékony területfelhasználási, szabályozási javaslatokat fogalmazhat meg a környezeti problémák megoldására.

Környezetvédelem

- Felszíni és felszín alatti vizek minőségének hosszútávú megőrzése;
- A szennyvíz-csatornahálózatra való teljes körű rácsatlakozás szorgalmazása, támogatása;
- Az ivóvíz és a talajvíz minőségének rendszeres vizsgálata, nyomon követése;
- Alternatív, megújuló energiaforrások (napenergia, biomassa stb.) alkalmazási lehetőségeinek kutatása, megvalósítás előkészítése, magvalósítása;
- Légszennyezésből, illetve zaj-és rezgésterhelésből származó környezeti hatások mérséklése fasorok telepítésével, között minőségének javításával;
- Szelektív hulladékgyűjtés hatékonyságának növelése, zöldhulladék-komposztálás népszerűsítése, a lakosság tájékoztatása;
- A közterületek tisztaságának, rendben tartásának további fenntartása;
- Lakossági tájékoztatás a környezet állapotáról, oktatás a szükséges és lehetséges tennivalókról az egészséges, tiszta környezet érdekében – környezettudatos gondolkodás kialakítása;
- Lakosság öntevékeny környezetvédelmi kezdeményezéseinek támogatása (anyagi támogatás, civil szervezetekkel történő együttműködés, együtt gondolkodás, programokhoz a megfelelő helyszín biztosítása, a megoldandó feladatokról történő egyeztetés, a lakosság tájékoztatásában való közreműködés, hulladékgyűjtés az utak mentén, az ártérben, parlagfű és egyéb gyomnövények irtása szomszédos önkormányzatokkal összehangoltan).
- A településrendezési eszközök által lehetővé tett fejlesztések megvalósításnál az elérhető legjobb technika alkalmazására.
- Minden esetben a környezetvédelmi jogszabályok betartása, betartatása
- Környezetvédelmi program elkészítése

Táj és természetvédelem

- Természeti értékek védelmének fenntartása, védett fajok élőhelyének megőrzése nem szükséges az érintett területen;
- Természeti értékek megóvása, fenntartása (tájékoztatás) az érintett terület szempontjából nem releváns;
- Az invazív és idegen fajok megtelepedésének megelőzése, a természetközeli állomány védelme a terület fenntartásával biztosítható;
- Egyedi tájértékek felmérése, bemutatására nincs szükség a területtel kapcsolatban;
- A zöldfelületi előírások betartatása.
- A lehetővé tett fejlesztések megvalósításánál a minőség megkövetelése.
- A növényállomány kiválasztásánál DINPI javaslatainak kikérése. Fasorok telepítése, zöldfelület kialakítása honos fajokból javasolt;
- Folyamatos ökológiai hálózat fenntartása, a meglévő elemek felülvizsgálata, szükség esetén minőségének javítása, új elemek létesítése.
- A környezetgazdálkodás, a térfunkciók harmóniájára törekvő földhasználat megtervezése a helyi termőhely, illetve gazdálkodási tradíciókra alapozva a tulajdonosok, gazdák bevonásával; – Nincs érintettsége a területnek
- Ökológiai szempontok, továbbá a fenntartható terület- és tájhasználati rendszerek kialakítása, terjesztése; – Nincs érintettsége a területnek
- Klímastratégia elkészítése zöldinfrastruktúra hálózat fejlesztési tervvel

Kulturális örökség védelme

- A régészeti lelőhelyek védelme érdekében a 2001. évi LXIV. kulturális örökségvédelmi törvény és a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendeletben foglalt szabályokat kell betartani.

- A területen szabálytalan minden olyan a kulturális örökségvédelem területén végzett tevékenység, amelyet jogszabályban meghatározott követelmények és szempontok figyelmen kívül hagyásával, a tevékenységre vonatkozó szakmai szabályok, előírások vagy a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által közzétett szakmai irányítói ajánlások és irányelvek megsértésével végeznek.
- A nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak a rendelet alapján, meghatározott engedéllyel végezhető. A földmunkával járó beruházással el kell kerülni a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet.
- A nyilvántartott régészeti lelőhely állapotromlásának minősül régészeti feltárás nélküli réteg vagy rétegsor átvágása, a történeti összefüggés megszüntetése, a régészeti leletek eredeti helyükről történő elmozdítása.
- A régészeti feltárást megelőzően a földmunkával járó változtatással érintett munkaterületnek régészeti munkavégzésre alkalmas állapotban, állapotörögítő jegyzőkönyvvel történő átvétele szükséges a beruházótól.
- A területen történő bármilyen jellegű beruházás megkezdését megelőzően további egyeztetések szükségesek az örökségvédelmi hatóságokkal.

6. MONITOROZÁSI JAVASLATOK

A tervben a kijelölt fejlesztés hatására minimális környezeti változás várható. Ennek megfelelően a tervben foglaltak monitorozására az alábbi javaslatok fogalmazhatóak meg:

- A tervben foglaltak környezeti hatásainak rendszeres felülvizsgálata javasolt legalább 5 évente.
- A terv következő felülvizsgálatának elvégzése során az új környezeti vizsgálat részeként javasolt kitérni a korábban jóváhagyott tervben foglaltak hatására azóta bekövetkezett változásokra.
- A települést környezeti vonatkozásban is érintő más tervek hatásainak vizsgálata javasolt.
- A rendezési eszközök keretein belül megvalósuló konkrét beruházások során a környezetvédelmi előírások betartásának ellenőrzése.
- A lakosság tájékoztatása az új beruházásokról, véleménynyilvánítási lehetőség biztosítása a lakosság részére.

A vizsgált terv környezeti hatásainak monitorozása érdekében indikátorok kerültek meghatározásra. A javasolt indikátorok egy része a terv konkrét módosításaira fókuszálnak, míg egy másik része a terv általános céljainak az elérését vizsgálja. A monitorozása során olyan indikátorok kerültek meghatározásra, melyek közvetett módon adnak képet arról, hogy a terv megvalósulása, vagy meg nem valósulása milyen mértékben, milyen irányban fejtette ki hatását. Az indikátorok közé beépítésre kerültek az Eurostat által összeszedett, tervezési szinten (települési) értelmezett környezeti indikátorok és az URGE által kidolgozott interdiszciplináris kritériumrendszerbe tartozó indikátorok is.

Gazdasági terület fejlesztések megvalósulása Monitorozás tárgya (1): regisztrált munkavállalók száma Monitorozás tárgya (2): nyilvántartott álláskereső száma Monitorozás tárgya (3): adóbevétel

Gazdasági területek környezeti hatásai Monitorozás tárgya (1): levegőminőség alakulása. A levegőben található különböző szennyezőanyagok – SO₂, CO, NO₂, O₃, por – mennyiségének vizsgálata a gazdasági területeken, a gazdasági, és az energiatermeléssel kapcsolatos logisztikai útvonalak mentén, továbbá a rekreációs és lakóterületeken.

Változások a hagyományos tájhasználatban [Change in traditional land-use practice] Monitorozás tárgya: területhasználatok, művelési ágak térbeli változásának vizsgálata

Zajszennyezés által érintett emberek száma [People endangered by noise emissions] Monitorozás tárgya: a zajszennyezés által érintett emberek számának megállapítása a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet figyelembevételével

Beültetési kötelezettségek, növénytelepítések megvalósulása Monitorozás tárgya (1): a megvalósuló gazdasági fejlesztések és a telepített növényzet aránya Monitorozás tárgya (2): a telepített növények között az őshonos, termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok és az allergén, adventív fajok aránya.

Aktivitásérték valós alakulása Monitorozás tárgya: biológiai aktivitásérték számítás a beépített területen a kialakult állapot, egyéb területen az ingatlan-nyilvántartás szerinti (valós) művelési ágak figyelembevételével. A számítás frissítése a megvalósuló beruházásokkor.

7. KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ JAVASLATOK MÁS TERVEK, PROGRAMOK SZÁMÁRA

A zöldfelületi ellátottság javítása érdekében az ellátatlan területeken új, közcélú zöldfelületeket kell kialakítani. Ezeknél a zöldterületi fejlesztéseknél figyelembe kell venni, hogy a különböző rekreációs igények (az egész napostól a pár órás szabadidő eltöltéséig) mindenki számára egyaránt kielégíthetőek legyenek. Az egész napos rekreáció biztosításához új városi parkok illetve rekreációs erdőterületek létesítése, vagy a meglévő erdők fejlesztése szükséges.

A fejlesztéseknél figyelembe kell venni, hogy a különböző lakóterületeken eltérő igények keletkeznek. A nagy lakónépséggű területeken nagyobb az igény közhasználatú zöldfelületekre, mint a kertvárosokban.

A fenti célok elérése érdekében javasolt a felülvizsgálat során a szabályzatban a közhasználatú zöldfelületek létesítésének előírányozását érvényesíteni.

8. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

Jelen értékelés Dabas város településrendezési eszközeinek módosításával foglalkozott. A környezeti értékelés a terv készítésével párhuzamosan, folyamatos visszacsatolásokkal készült. Az értékelés tanulságai beépültek a készülő tervbe, így több tervi elem már a beépült környezeti javaslatokkal együtt került értékelésre.

A környezeti értékelés:

- vizsgálta a terv összefüggését más releváns tervekkel, jogszabályokkal, és értékelte a terv azoknak történő megfelelését;
- foglalkozott a terület terhelhetőségével, és a terv következtében beálló módosulásával;
- megvizsgálta, hogy a tervezési területen található-e településrendezési szintű környezeti, tájhasználati konfliktusok, és, hogy a javasolt terv milyen új konfliktusokat generál;
- előre meghatározott szempontok alapján ismertette a várható környezeti hatásokat;
- a várható következmények ismeretében vizsgálta a terv környezetre káros hatásainak elkerülésére, csökkentésére vonatkozó tervi elemeket;
- a terv megvalósulásának monitorozására szolgáló indikátorokat határozott meg.

A környezeti értékelés alapját olyan településrendezési eszköz adta, amely jelentős számú terület felhasználási változtatással élt korábban. A jelen módosítások a tervállományon belüli ellentmondások feloldására is szolgált.

Örökségvédelmi szempontból a területen nem okoz változást a megváltozó szabályozás. A meglévő építészeti örökség védelme biztosított. A fejlesztési elképzelések tartalmazzák az építészeti örökség védelmét.

A módosítások, változtatások Natura 2000 területet és kis mértékben az Ökológiai Hálózat puffer területét is érintik. A változások hatásainak elemzésére Natura2000 hatásbecslési dokumentáció készült. A változtatások egyike sem okoz olyan területhasználat változást, ami fokozza az értékes területek beépítését, terhelését, illetve jelölő fajok élőhelyének, társulások pusztulását.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítások nem okoznak jelentős változásokat az ökológiai rendszerekben. A tervezett módosítások területén nincsenek olyan élővilág védelmi értékek,

amelyekre a módosítások jelentős hatást gyakorolnának. Az átminősítések nem okoznak jelentős terhelésnövekedést, többségükben a valós jelenlegi területhasználatot követik.

Környezeti, tájhasználati szempontból alacsony hatást kiváltó, ezért nem minősül kedvezőtlen tervi elemeknek a telephely bővítése.

Környezeti, tájhasználati szempontból kedvező tervi elemek:

- meglévő infrastruktúrára való ráépülés;
- telephelyen belüli zöldfelület fejlesztése;
- meglévő telephelyhez kapcsolódó fejlesztés, kompakt területhasználat, lehető legkisebb zöldmezős beruházás;
- ökológiai hálózat elemeit nem terheli;
- Natura 2000 hálózat jelölő fajait, társulásait nem csökkenti.

A felülvizsgálatból származó környezeti hatások a fejlesztések megvalósítását **környezeti szempontból támogathatóvá teszik.**

Rövidített

Natura 2000 hatásbecslés

a Wellis Magyarország Kft.

0370/2, 0370/3 hrsz-okon és a 0369/12 hrsz-ok nyugati részén tervezett parkolójához és logisztikai központjához valamint a vállalat 0417 hrsz-ú meglévő telephelyének északkeleti csücskéhez bevezető 0416/1b hrsz-ra megépítendő új bekötőúthoz

Felelős természetvédelmi szakértő:

Dr. Deák József Áron

Szeged-Kecskemét, 2020. május 15.

által készített dokumentációból

a Rövidítést

a vonatkozó jogszabály szerint szerkesztette

Berek Tájépítész Iroda Kft.

(A teljes dokumentáció is az egyeztetési anyag része)

2021. március

BEVEZETÉS

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről jogszabály szerint a Natura 2000 területek hatásbecslési dokumentációját a környezeti vizsgálati eljárásban kell lefolytatni, ha a terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló jogszabály hatálya alá tartozik.

A hivatkozott jogszabály (5) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott esetben a hatásbecslési dokumentációt a környezeti értékelés **önálló részeként** kell elkészíteni.

1. AZONOSÍTÓ ADATOK

1.1. A TERV KÉSZÍTŐJE ÉS A BERUHÁZÓ

A beruházó neve: Wellis Magyarország Kft, 2371 Dabas, Mánteleki út, Hrsz 0417.

Telefon: 06/29-564-380, Fax: 06-29/564-390

A terv készítője: Wellis Magyarország Kft, 2371 Dabas, Mánteleki út, Hrsz 0417.

Telefon: 06/29-564-380, Fax: 06-29/564-390

1.2. 1.2. Adatlap, a Natura 2000-es hatásbecslés elkészítésében részt vett személyek

A hatásbecslési dokumentáció elkészítésére az AURORA+ TroubleShooting Szolgáltató Kft. (6000 Kecskemét, Frangepán sétány 3.) kapott megbízást, amellyel együttműködve felelős természetvédelmi szakértőként (élő és élettelen természeti értékek), Dr. Deák József Áron (6724 Szeged, Körtöltés utca 1/F, I/5. Mobil: 06/20-364-7878) állította össze a dokumentációt.

További közreműködők: Dr. Farkas András Attila (okl. környezetv. vegyész, környezetvédelmi szakértő (SZKV-1.1., SZKV-1.2, SZKV-1.3., SZKV-1.4, mérnöki kamarai regisztrációs szám: 03-0835)

2. AZ ÉRINTETT NATURA 2000 TERÜLET

4.1. A NATURA 2000 TERÜLET NEVE ÉS KÓDJA, AMELYRE A TERV VÁRHATÓAN HATÁSSAL VAN

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek hálózatába tartozó Natura 2000 területeken előforduló közösségi jelentőségű, valamint kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípusok, illetve fajok megőrzéséhez szükséges előírásokat az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló rendelet állapítja meg.

1. A terület azonosító adatai

1. 1. **Név:** Turjánvidék kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

1. 2. **Azonosító kód:** HUDI 20051

1. 3. **Kiterjedés:** 12 213.44 ha (Legutóbbi adatfrissítés: 2012-10-01)

1. 4. **A kijelölés alapjául szolgáló élőhelyek és/vagy fajok**

Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

Közösségi jelentőségű élőhelytípus	Natura 2000 kód
Kékperjés láprétek meszes, tőzeges vagy agyagbemosódásos talajokon (<i>Molinion caeruleae</i>)	6410
Cnidion dubii folyóvölgyeinek mocsárétjei	6440
Sík- és dombvidéki kaszálórétek (<i>Alopecurus pratensis, angusorba officinalis</i>)	6510
*Enyves éger (<i>Alnus glutinosa</i>) és magas kőris (<i>Fraxinus excelsior</i>) alkotta ligeterdők (<i>Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae</i>)	91E0

Pannon homoki gyepek	6260
Keményfás ligeterdők nagy folyók mentén <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus laevis</i> és <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> vagy <i>Fraxinus angustifolia</i> fajokkal (<i>Ulmion minoris</i>)	91F0

* kiemelt jelentőségű

A kijelölt Natura 2000 területek adatlapjai (Standard Data Form) alapján 2008

Közösségi jelentőségű növényfaj	4068
Csengetűvirág (<i>Adenophora lilifolia</i>)	4068
Homoki kikerics (<i>Colchicum arenarium</i>)	2285
Homoki nőszirm (<i>Iris humilis</i> ssp. <i>Arenaria</i>)	4098
Kisfészkkű aszat (<i>Cirsium brachycephalum</i>)	4081

Közösségi jelentőségű állatfaj	
Közönséges denevér (<i>Myotis myotis</i>)	1324
Vidra (<i>Lutra lutra</i>)	1355
Mocsári teknős (<i>Emys orbicularis</i>)	1220
Rákosi vipera (<i>Vipera ursinii rakosiensis</i>)	1298
Vöröshasu unka (<i>Bombina bombina</i>)	1188
Dunai tarajosgőte (<i>Triturus dobrogicus</i>)	1993
Vágó csík (<i>Cobitis taenia</i>)	1149
Réti csík (<i>Misgurnus fossilis</i>)	1145
Szivárványos ökle (<i>Rhodeus sericeus amarus</i>)	1134
Ürge (<i>Spermophilus citellus</i>)	1335
Csonkafülű denevér (<i>Myotis emarginatus</i>)	1321
Lápi póc (<i>Umbra krameri</i>)	2011
Vérfű hangyaboglárka (<i>Maculinea teleius</i>)	1059
Nagy tűzlepke (<i>Lycaena dispar</i>)	1060
Ezüstsávós szénalepke (<i>Coenonympha oedippus</i>)	1071
Szarvasbogár (<i>Lucanus cervus</i>)	1083
Szarvas ganéjtúró (<i>Bolbelasmus unicornis</i>)	4011
Hegyesorrú denevér (<i>Myotis blythii</i>)	1307
Nagyfülű denevér (<i>Myotis bechsteini</i>)	1323
Pisze denevér (<i>Barbastella barbastellus</i>)	1308
Ezüstsávós szénalepke (<i>Coenonympha oedippus</i>)	1071
Magyar futrinka (<i>Carabus hungaricus</i>)	4013
Hosszúfogú törpecsiga (<i>Vertigo angustior</i>)	1014
Keleti lápibagoly (<i>Arytrura musculus</i>)	4027

A kijelölt Natura 2000 területek adatlapjai (Standard Data Form) alapján 2008

1. 5. Érintett települések: Dabas, Inárcs, Kakucs, Ócsa, Örkény, Táborfalva

1. 6. Jogi helyzet

1.6.1. Egyéb védettség kategóriák

A Turjánvidék (HUDI20051) jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület. A terület jelenleg nem áll természetvédelmi oltalom alatt, kezelési tervvel rendelkezik, amely az országos jelentőségű védelemre tervezését szolgálja. A Turjánvidék ex lege védett lápterület. A terület országos Ökológiai Hálózatban, legnagyobb arányban magterületként (69,96 %) és kisebb részben ökológia folyosóként (16,5 %) és pufferterrületként (5,38 %) azonosított.

4.2. A NATURA 2000 TERÜLET TERVEZÉSI TERÜLETEN BELÜLI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A 0417 hrsz-on már olyan mértékű beépítettség, burkoltfelszín-arány alakult ki, ami nem teszi lehetővé ott személy- és tehergépjárművek parkolására, további kiszolgáló-, raktár- vagy gyártást végző épületek kialakítására újabb nagyobb területek bevonását a 0417 hrsz-on. A 0417 hrsz. északkeleti részéről a jó (4) természetességű homoki sztyepprétek (H5b) - amelyek a pannon homoki gyepek (6260) Natura 2000 jelölő élőhelyeit képviselik - az azokon előforduló védett budai imola-állományokkal együtt visszaszorultak a 0417 hrsz. telephely északkeleti csücskére, illetve a kerítésen kívüli északi takarófásítás (0416/b hrsz., 118/B erdőrésze) délkeleti lékeibe, tisztásaiba.

A telephely bejárat közelében kialakított parkolóval és az attól délre megépített üzemsarnokkal nemcsak a közepes (3) természetességű gyomos száraz gyepek (OC) területe csökkent, a sarjeredetű - lokális kezeléshiány miatt felnőtt - akácok (*Robinia pseudo-acacia*) tájidegen fafajú (S7) és fehér (*Populus alba*), szürke nyaras (*Populus canescens*) őshonos fafajú facsoportoké (RA) is, amelyek kisebb foltban csak kis területen maradtak meg, vagy épp a 0417 hrsz telephely délkeleti szegélyére, a keleti takarófásítás mentére szorultak vissza.

A megnövekedett burkolt és beépített felszínek miatt megnövekedett párolgás és csökkenő csapadékbeszivárgással együttesen a talajvíz csapadékutánpótlását is mérsékli, ami az itteni lepelhomok-hátakról az északkeletre lévő Túrján-vidékre eső szélbarázdák, deflációs laposok (turjánok) felé induló lokális és regionális talajvízáramlások betáplálását rontja.

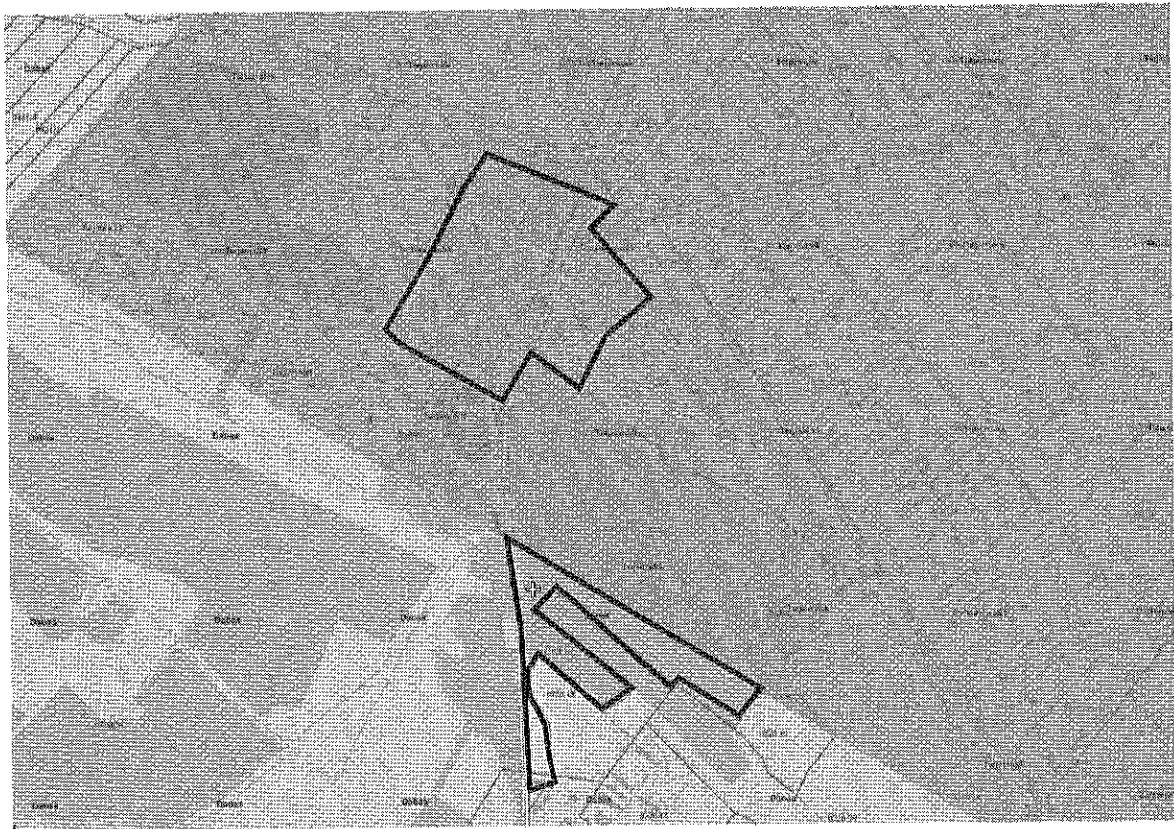
A 0369/12 hrsz. 119/C erdőrésze), nemes nyarasok (0369/12 hrsz. 119/A, B erdőrészei), mezei szilvesek (0369/12 és 0370/2-3 hrsz-ok határa), a 0417 hrsz-ot övező akác (*Robinia pseudo-acacia*), ezüstfa (*Eleagnus angustifolia*), zöld juhar (*Acer negundo*), bálványfa (*Ailanthus altissima*), amerikai kőrís (*Fraxinus pennsylvanica*), nyugati ostorfa (*Celtis occidentalis*), mezei szil (*Ulmus minor*), fehér nyár (*Populus alba*), szürke nyár (*Populus canescens*), nemes nyár (*Populus euramericana*) alkotta takarófásítások (0416/1b, 2, illetve a telephely déli, délnyugati széle), gyümölcsösök (lásd tanyák (0370/2-3)), szántók találhatóak.

A 0369/8-11 hrsz. telephelyeken, kavicsbányászat nyomán visszamaradt bányatavak párolgatása (lásd 0417 hrsz. telephelytől nyugatra eső 0418 hrsz. Dabasi-horgásztó és az e telephelytől délre eső 0420/16, 0419 hrsz. bányatavai)) rontják a vízellátását a területnek.

A tervezett parkoló és logisztikai központ a legutolsó, legaktuálisabb tervek szerint a 0370/2, 0370/3 hrsz. tanyahelyen (előbbi déli részén egy telepített, frissen levágott, de gyökérről újrasarjadt mezei szilves is van), a 0371 hrsz. szilárdburkolatú bekötő úttal metszett 0369/12a hrsz. nyugati részén lévő 119/B nemes nyaras erdőrészen, a 119/A nemes nyaras erdőrészet északnyugati szegélyén, illetve az attól délre - a 0371 hrsz út déli oldalán - lévő 119/C akác erdőrészet nyugati végén, valamint az ez utóbbi északi részébe benyúló, a 0371 hrsz. bekötő úthoz illeszkedő, korábban illegális inert hulladék, föld, zöldhulladék deponálására használt 0369/12b hrsz. volt homokbánya területén valósulna meg.

Ezen kívül a Wellis Magyarország Kft. a meglévő 0417 hrsz-ú telephelyének északkeleti csücskéhez egy új - a 0417 hrsz. üzemet és a 0407/3 hrsz. Mánteleteki utat összekapcsoló - bekötőút építését is tervezeti a 0417 hrsz. telephelyet északi irányból övező 0416/1b hrsz. 118/A mezei szilves-akác erdőrészetének északi részén (kivételesen a 118/B erdőrészet keleti szélén) át.

A fenti területek mindegyike a Túrjánvidék (HUDI20051) kiemelt jelentőségű különleges természetmegőrzési terület része, annak délnyugati részén helyezkedik el - azaz Natura 2000-es terület.



<http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>

A meglévő telephely és a vizsgált bővítési terület (lásd a tervezett parkoló és logisztikai központterületére eső 0370/2, 0370/3 hrsz. tanyahelyek (előbbi déli részének mezei szilése), a 0369/12a hrsz. nyugati részén lévő 119/A nemes nyaras nyugati része, 119/B nemes nyaras, 119/C akácok nyugati része, a 0371 hrsz. bekötő úthoz illeszkedő, korábban illegális inert hulladék, föld, zöldhulladék deponálására használt 0369/12b hrsz. volt homokbánya, a 0371 hrsz. út, a meglévő 0417 hrsz-ú telephely északkeleti csücskéhez tervezett 0417 hrsz. telephely északi, keleti és nyugati

oldalának északi takarófásítását (0416/1b hrsz. 118/A-C erdőrészelei) a 118/A erdőrészlet északi részén (kivételesebben a 118/B erdőrészlet keleti szélén) metsző tervezett bekötőút) e különleges természetmegőrzési terület délnyugati csücskénél helyezkedik el. A vizsgált telephely degradáltabb, csak északkeleti csücskén (ahol védett budai imolát (*Centaurea sadleriana*) tartalmazó, jó (4) természetességű homoki sztyepprétek találhatók annak ellenére is, hogy azok területe a telephely északi részén található csarnok, az annak keleti oldalán lévő rakodó és az odavezető megépítése miatt csökkent) és keleti szélén (fehér nyaras (*Populus alba*) őshonos fafajú facsoportok, mezei szil (*Ulmus minor*) alkotta erdősávok) természetesebb vegetáció típusokat őrző területét nemcsak a takarófásítások választják el a természetesebb élőhelyfragmentumoktól, de ezen természetesebb fragmentumok kiterjedése is a környező tájban korábbi tájhasználati változások (első sorban az intenzív erdősítések (akác, nemes nyár, hazai nyarasok), beszántások, beépítések (tanyák, mezőgazdasági és ipari telephelyek), tájhasználat hiánya miatti spontán cserjésedés, erdősődés őshonos vagy tájidegen cserjékkel, fákkal, tájidegen magaskórósokkal (lásd e tájban egyre gyakoribb magas aranyvessző (*Solidago gigantea*)) miatt jelentősen lecsökkent, e természetesebb foltok így elszigetelődtek egymástól. A homoki sztyepprétek (H5b, Natura 2000 kód: 6260) szintén fragmentumok formájában maradtak meg a szélesebb lepelhomok-hátakon, maradékgerinceken, amelyek a telephely nyugati részén, az északi takarófásításba ékelt lékekben, tisztásokon és a telephelytől északra, a XX-csatorna mentén is megtalálhatók.

Ezen természetes élőhelyek is gyakran igen nagy távolságra helyezkednek el a telephelytől, így azokra a tevékenységnek nincs érdemi hatása.

A homoki sztyepprétek területe még a Natura 2000 site-on belül is jelentősen lecsökkent első sorban a beszántások (lásd főleg a telephelytől délre és északra) az 1960-1970-es évek erőltetett homokfásítás miatt, de a telephelytől nyugatra lévő tó is jó részt ilyen élőhely helyén létesült. Napjainkban az alulhasználat - és az ehhez kapcsolódó tápanyagfelhalmozódás - miatt a tájidegen fafajú fasorokból, erdőtelepítésekéből kiszabaduló özöngyomok (a területen főleg az akác (*Robinia pseudo-acacia*) és ezüstfa (*Eleagnus angustifolia*), közönséges ördögcérna (*Lycium barbatum*), illetve a különösen a nemes nyarasok alatt rendkívül elterjedt magas aranyvessző (*Solidago gigantea*)) fenyegeti őket. A telephelytől nyugatra az akác és az ezüstfa terjeszkedése jelentősen csökkentette a homoki sztyepprétek kiterjedését, míg a 0369/12a hrsz. 119/B erdőrészletébe és 119/A erdőrészletének nyugati részébe ékelődő villanypászta mentén a szomszédos, eme erdőrészletekre eső nemes nyarasokból kiszabadult magas aranyvessző akadályozza a homoki sztyepprétek regenerációját az e villanypásztában tapasztalható kezeléshiány mellett. Az erőltetett homokfásítás miatt a 0417 hrsz. telephelytől keletre összefüggő tájidegen fafajok uralta erdőtömb jött létre (lásd 0369/12a hrsz. nyugati részére eső 119/A-B erdőrészletek nemes nyarasai, 119/C erdőrészlet akácosa), amelyek nemcsak a homoki sztyepprétek (H5b), de a garmadabuckákra jellemző nyílt homokpusztagyepék (G1) területét (lásd 0369/12a hrsz. nyugati részén lévő 0371 hrsz. bekötő út által részben belemetszett, nyugati részén - a 0369/12b hrsz-on - elbányászott garmadabucka a 119/C erdőrészlet nyugati szélén akáccsal betelepítve) is jelentősen csökkentették. Az erdőtelepítések alatt vagy épp az elbányászott, útbevágással érintett területeken a nyíltabb homokfelszínek ellenére is alig maradtak meg a homoki sztyepprétek vagy a nyílt homokpusztagyepék fajai, ami az erdőművelés okozta gyomosodással, első sorban az akácos erdőtelepítések alatt a fák által felhalmozott N-mal hozható összefüggésbe, míg a nemes nyarasok aljnövényzetét az e tájban napjainkban intenzíven terjeszkedő magas aranyvessző (*Solidago gigantea*) rontja, akadályozva azokban a lepelhomok-hátakon a homoki sztyeppréti vagy a garmadabuckáknál a nyílt homokpusztagyepi fajok túlélését.

Ilyen telepített erdők helyén létesülne a leendő logisztikai központ, parkolók is. Így a vizsgált a 0417 hrsz. telephely és annak környéke (lásd a tervezett parkoló és logisztikai központ területére eső 0370/2, 0370/3 hrsz. tanyahelyek (előbbi déli részének mezei szilése), a 0369/12a hrsz. nyugati részén lévő 119/A-B nemes nyarasok, 119/C akácosok, a 0371 hrsz. bekötő úthoz illeszkedő, korábban illegális inert hulladék, föld, zöldhulladék deponálására használt 0369/12b hrsz. volt homokbánya spontán cserjésedő-erdősődő gyomos száraz gyepe, a 0371 hrsz. út déli oldalán lévő útbevágással metszett

garmadabucka, a meglévő 0417 hrsz-ú telephelyének északkeleti csücskéhez tervezett 0417 hrsz. telephely északi, keleti és nyugati oldalának északi takarófásítását (0416/1b hrsz. 118/A-C erdőrészelei) a 118/A erdőrésztlet északi részén (kivételesen a 118/B erdőrésztlet keleti szélén) metsző tervezett bekötőút) **általában természetvédelmi, élőhelyvédelmi szempontból leromlott, másodlagos, antropogén élőhelyek által dominált, amiben az eredeti vegetációnak csak kisebb fragmentumai lelhetők fel** (lásd 0417 hrsz. telephely északkeleti csücskének védett budai imolát (*Centaura sadleriana*) tartalmazó, jó (4) természetességű homoki sztyeppréte, a 0417 hrsz. telephely keleti oldali takarófásításának déli részébe (0416/2 hrsz.118/A erdőrésztlete), a 0371 út mezsgyéjébe és a 0369/12a hrsz. nyugati részére eső 119/C erdőrésztletbe ékelődő fehér nyaras (*Populus alba*) - utóbbi esetben mezei szil (*Ulmus minor*) is van, ami a Mántelegi út mezsgyéjében is előfordul - őshonos fafajú facsoportok (RA), illetve a keleti oldali takarófásítás északi felére (0416/1b hrsz. 118/A erdőrésztlete) eső valamint a 0370/2 hrsz déli részén és a 0369/12a hrsz. nyugati szegélyén lévő 119/B erdőrésztlet délnyugati csücskére eső mezei szil (*Ulmus minor*) alkotta jellegtelen keményfás erdősávok (RC)).

A vizsgált területre eső 0417 hrsz. telephelyet északról (118/B erdőrésztlet és a 118/A erdőrésztlet északi vége) és nyugatról határoló takarófásítás (118/C erdőrésztlet) a 0416/1b hrsz-ra esően illetve a 0369/12a hrsz. keleti szegélyére eső 119/A erdőrésztlet keleti szegélye is része a Nemzeti Ökológiai Hálózatnak ökológia folyosóként, mivel e területekre átnyúlik a XX.-csatorna menti folyamatosabb ökológiai folyosó a recens állami természetvédelmi térinformatikai állományok alapján.

A a XX-csatorna menti Nemzeti Ökológiai Hálózat részét képző ökológiai folyosóra eső 0369/12a hrsz. keleti szegélyén lévő nemes nyaras (azaz a 119/A erdőrésztlet keleti szegélye) a jelenlegi tervek szerint nem lesz része a tervezett logisztikai központnak, parkolónak, hanem annak északi takarófásításaként fog megmaradni, így az a telepített erdőkhöz kötődő növények, állatok terjedését, tájban való mozgását továbbra is elősegítheti. A XX.-csatorna menti folyamatos ökológiai folyosó (lásd 0369/2 hrsz. a tervezett logisztikai központtal és parkolóval párhuzamosan a 0369/12a hrsz. 119/A erdőrésztlete mentén illetve a 0311, 0411/3 hrsz-ok a 0417 hrsz. telephelyet északról határoló takarófásítás (0416/1b hrsz. 118/B erdőrésztlete és a várhatóan a 0417 hrsz. telephelyhez bevezető út megépítésével érintett 118/A erdőrésztletének északi vége) mentén) első sorban a nyílt vízfelszínhez, nádasokhoz, gyékényesekhez kötődő növényfajok terjedését és állatfajok tájban való mozgását segíti elő, de mivel szegélyén nagyobb mennyiségben, összefüggőbb sávokban, állományokban főleg fehér fűz (*Salix alba*) és fehér nyár (*Populus alba*) alkotta őshonos (RA) és kisebb részt akác (*Robinia pseudo-acacia*), ezüstfa (*Eleagnus angustifolia*), amerikai kőris (*Fraxinus pennsylvanica*), zöld juhar (*Acer negundo*) alkotta tájidegen fafajú facsoportok (S7), ezért a csatornapartokon eleve biztosított a fákhoz, facsoportokhoz kötődő állatok tájban való mozgása, a facsoportok, telepített erdők árnyékában élő generalistább növényfajok terjeszkedése, amit a XX-csatorna nyugati partján lévő viszonylag széles, Sári-szőlők helyén kialakított erdők is ellátnak (így az azok keleti szélére eső erdőszegély is (lásd 0369/12a hrsz. 119/A erdőrésztletének keleti szegélye, ahol a nemes nyarast gyakran fehér fűz (*Salix alba*) és fehér nyár (*Populus alba*) alkotta őshonos facsoportok (RA) határolják)). Azonban emellett a XX-csatorna parti szegélyében, mezsgyéjében homoki sztyepprétek (H5b) - illetve azok taposás, kezelés hiány - s abból adódó tápanyagfelhalmozódás-, lágyszárú özöngyomok terjeszkedése (aranyvesszősödés) miatt gyomosabb, gyomos száraz gyepé átalakult változataik – is megtalálhatók, így eme csatorna partok valós ökológiai folyosót képesek ellátni a lepelhomok-hátakon, turjánokba (szélbarázdákba, deflációs laposokba ékelt, nyúló) maradékgerincek homoki sztyeppréti növényfajai és az azokhoz kötődő állatfajok tekintetében is.

Nem véletlen, hogy így eme XX-csatorna menti ökológiai folyosó része a 0417 hrsz. telephely nyugati takarófásításától (0416/1 b hrsz. 118/C erdőrésztlete) nyugatra elhelyezkedő, jó részt homoki sztyepprétek alkotta gyepek (0416/1a, c, hrsz-ok), amely szintén bír facsoportokkal (akár a csatornapartokon is gyakori fehér nyaras (*Populus alba*) őshonos fafajú facsoportokkal, de akár (*Robinia pseudo-acacia*), ezüstfa (*Eleagnus angustifolia*) alkotta tájidegen fafajú facsoportokkal (S7) is, amelyek a fákhoz kötődő állatok mozgását, e fák terjedését segítik lépegető kő (stepping stones) típusú ökológiai folyosóként). Így a 0417 hrsz. telephelyet nyugatról is a Nemzeti Ökológiai Hálózat

egyik eleme határolja ökológiai folyosóként, de az itteni homoki sztyepprétek elszigeteltségük miatt inkább lépegető kő (stepping stones) típusú ökológiai folyosónak lennének tekinthetők, ám a csatornaparti homoki sztyepprétek miatt azok kapcsolata a táj más homoki sztyeppréteivel közvetlenebb.

Nyugatabbra szintén eme XX-csatorna déli oldalára is kiterjedő ökológiai folyosó - azaz a Nemzeti Ökológiai Hálózat része - a 0418 hrsz-ra eső bányató eredetű Dabasi-horgásztó nyílt vízfelszíne, füzesnyaras facsoportokkal övezett partja - ahol homoki sztyepprétek is megtalálhatók (H5b), míg a mélyebb fekvésű részeken kékperjés rétek (D2), mocsárrétek (D34) is vannak -, illetve az e tótól délre fekvő 0420/3, 0420/21a hrsz-ok északi részére, 0420/20, 21 b, 22a hrsz-okra eső, 0720/34 hrsz-ra is átnyúló korábban bányászott, spontán cserjésedő-erdősödő (jó részt fehér nyár (*Populus alba*) alkotta őshonos fafajú facsoportokkal (RA)), tanyasi gyümölcsös maradványokkal is bíró regenerálódó homoki sztyepprétek, gyomos száraz gyepek. Ez utóbbi XX-csatornától délre, a 0417 hrsz. telephelytől nyugatra eső élőhelyek (gyepek, tanyák, facsoportok, bányató) is részei a Túrjánvidék (HUDI20051) kiemelt jelentőségű különleges természetmegőrzési területnek.

A tervezési területtől északra: A Túrjánvidék (HUDI20051) kiemelt jelentőségű különleges természetmegőrzési területnek hasonlóan eme északi nyúlvány délkeleti részére eső 0413/1 hrsz. tanyához és az azt övező, 0413/5 hrsz. északabbi 2/3-dára eső taposottabb gyomnövényzetű, gyomos száraz gyepekkel bíró agrárlétesítményekhez, illetve a XX.-csatorna betorkollása környéki 0293 hrsz-ra eső Duna-völgyi-főcsatornához (amely folyamatos ökológiai folyosóként szintén a nyílt vízfelszínhez, nádasokhoz, gyékényesekhez, parti facsoportokhoz kötődő növények terjedését, állatok tájban való mozgását segíti). A fenti gyepek a vizsgált területhez legközelebb eső természetközeli gyepek, élőhelymozaikok (lásd a 0417 hrsz. telephely nyugati takarófásításával (0416/1b hrsz. 118/C erdőrészlete) közvetlen nyugatról szomszédos gyepek (0416/1a hrsz), illetve a Páskom (0413/5 hrsz. déli és nyugati része és a 0413/4a hrsz.) a 0311, 0411/3 hrsz. XX-csatornától északra, a 0417 hrsz. telephelytől északról övező 0416/1b hrsz. 118/B erdőrészletétől csak 25 m-re északra), amelyeken a 0416/1b hrsz. északi takarófásítására eső 118/B hrsz. keleti végén előforduló homoki sztyepprétek és az azokon előforduló, védett budai imola (*Centaurea sadleriana*) sokkal nagyobb kiterjedésben van jelen.

A 0417 hrsz. telephely nyugati takarófásításával (0416/1b hrsz. 118/C erdőrészlete) közvetlen nyugatról szomszédos gyepek (0416/1a hrsz) a tervezett logisztikai központtól (annak 0370/2, 0369/12 hrsz-ainak nyugati határától) csak 305 m-re van nyugatra a 0417 hrsz. telephely keleti (0416/1b hrsz. 118/A erdőrészlete, 0416/2 hrsz. 118/A erdőrészlete) és nyugati (0416/1b hrsz. 118/C erdőrészlete) oldali takarófásításainak, a telephely épületeinek, belső parkosításának takarásában, míg a 0311, 0411/3 hrsz. XX-csatornától északra lévő a Páskom 0413/5 hrsz. déli részére eső természetesebb homoki sztyepprétek (H5b), mocsárrétek (D34) eme **tervezett logisztikai központ 0369/12a hrsz. 119/A erdőrészletének északnyugati szegélyére eső északnyugati tervezett csücskétől csak 170 m-re vannak** északra a 0417 hrsz. telephely északkeleti részét határoló 0416/b hrsz. 118/A-B erdőrészleteinek takarásában. A 0293 hrsz. Duna-völgyi-főcsatornától nyugatra lévő 0456/9 hrsz. nagytáblás szántói (Irekiföldek) is részei a Duna-völgyi-főcsatorna és a XX.-csatorna menti ökológiai folyosónak, de azok nem Natura 2000-es területek. A XX-csatorna és a Duna-völgyi-főcsatorna menti ökológiai folyosó ez utóbbi révén nyugat felé a Solti-sík felé is folytatódik kapcsolatot biztosítva a Túrján-vidék keleti Dabasi-Turján-vidék felé benyúló keleti nyúlványa, a Túrjánvidék fő sávja illetve a Felső-Kiskunsági szikes puszták kiterjedt Natura 2000-es és/vagy Nemzeti Ökológiai Hálózat részét képező gyepei, mocsarai felé, amelyek közül a Solti-síkra eső Felső-Kiskunsági szikes puszták és a Turjánvidékre eső Peszéradacsi-rétek egyben a Kiskunsági Nemzeti Park részei is.

Megemlítendő, hogy a Kiskunsági-homokhát északnyugati nyúlványának XXcsatorna, a Duna-völgyi-főcsatorna valamint Pest és Bács-Kiskun megye határa közti szántók, telepített erdők (akácok, nemes nyarasok, hazai nyarasok), gyümölcsösök, szőlők parlagok, kisebb főleg nyílt homokpusztagyeppek (G1) alkotta - homoki nyarasokkal (M5) mozaikos - homoki gyepek alkotta mozaikja (Kis-földek, Mánteleki-földek, Gulyás-lapos, Berzsény-dűlő, Arendás-földek, Varjú-rét, Talp-dűlő, Kerék-talpi-dűlő, Rákóczi-

erdeje, Mántelek, Belső- és Külső-Mántelek, Berzsény-dűlő, Olaj-hegy, Gyóni-, Dabasi-buckák) - a Solti-sík szántósabb, csatornákkal tagolt területébe is benyúlóan - puffterületnek számít a Nemzeti Ökológiai hálózaton belül (jó részt a 720/34 hrsz. katonai területére esően, illetve a 0720/13, 21, 24-25, 28-29, 32-34 hrsz-ok), amiből kizárólag csak a 0417 hrsz. telephely és annak környezete (0416/2 hrsz. 118/A erdőrésze (a 0417 hrsz. keleti oldali takarófásításának déli része), 0416/ és 0419 hrsz. bányatavak, felhagyott homokbányák és azok spontán erdőszülő szegélyei, 0368/7a, 0720/20, 34, 0420/7-9, 12-14 hrsz. szántók, erdők (0420/5-6 hrsz., 0720/34 hrsz.160/N akác-os hazai nyaras, 160/U lombelegyes fekete fenyves erdőrésze, 0420/15 hrsz. 118/D, E fekete fenyves erdőrésze, 0376 hrsz 119/D hazai nyaras-akác, 119/E akác, 119/F fenyőelegyes akác erdőrésze, 0369/12a hrsz 119/C, G, H akác, 119/A-B nemes nyaras erdőrésze, 0368/7b hrsz. 201/A akác erdőrésze, 0720/19 hrsz.166/D hazai nyaras-akác, 0720/17 hrsz. 166/B akác, 166/C hazai nyaras-akác erdőrészei, 0720/23 hrsz. 166/A akác erdőrésze), 0720/17-18 hrsz-ok spontán erdőszülő, új erdőtelepítésekkel is bíró területei, 0371, 0407/3, 0418, 0420/1 hrsz. utak, 0369/12b hrsz. felhagyott homokbányája, 0371, 0369/8-11 hrsz-ok ipari létesítményei, 0720/11, 22, 24-25, 27 hrsz-ok mezőgazdasági telephelyei, 0370/2, 3 tanyái) marad ki, míg a 0720/34-ba ékelődően egy gyepterületnek számít még ezen belül is. (Jóval a tervezési területen kívül.)

3. A TERV BEMUTATÁSA

3.1. A NATURA 2000 TERÜLETRE HATÁSSAL LÉVŐ TERV BEMUTATÁSA, CÉLJÁNAK MEGHATÁROZÁSA

3.1.1. A településrendezés célja

A településrendezés célja a település területének megfelelő felhasználása és az építés helyi endjének szabályozása, amelyek révén a település-fejlődését, a kedvező településkép kialakítását szolgálja. A településrendezés feladata az országos-, a térségi-, a települési érdekek és a jogos magánérdekek összhangjának megteremtése, az érdekütközések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése. A településrendezés során nemcsak az adott település, vagy esetleg annak szűkebb részén érintett lakosok helyi érdeke számít közérdeknek, hanem figyelemmel kell lenni a magasabb területi szintek (kistérség, megye, régió, ország, EU) közösségi szempontjaira is.

3.1.2. A tervmódosítás konkrét célja

Dabas Város Polgármestere 71/2021. (III. 9.) számú határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről, és arról, hogy a változásra kijelölt területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, gazdasági fejlesztés megvalósítása érdekében. A tervezett rendezési szándékok a településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban vannak.

A településrendezéssel érintett terület

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánított terület és a kapcsolódó fejlesztési célok:

- a 0417 és 0416/2 hrsz-ok alatt található Wellis Magyarország Kft. területe – meglévő telephely telekalakításához kapcsolódó rendezés,
- a 037/2-3, valamint a 0369/12 és 0369/13 (még nem fennálló) hrsz. alatt új meglévő telephelyhez közeli gazdasági fejlesztési terület kialakítása.

3.2. A TERV JELENTŐSÉGE, TERVEZETT IDŐTARTAMA

A településrendezési tervek készítésének, módosításának kereteit a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről szabályozza. A kormányrendelet 16. § (1) bekezdése szerint az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy

- a) továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza,
- b) módosítja, vagy

c) újat készít.

A jogszabály csak a maximális időtartamot határozza meg, a módosítás vagy új településrendezési terv készítése ennél rövidebb időszak alatt is történhet.

1.2.1. Közvetett hatásterület

Az élővilág szempontjából az építési fázis közvetett határterületéhez soroljuk azokat a területeket, ahol az építési munkálatok hatásai nem közvetlenül fizikai értelemben, hanem közvetve, más környezeti elemre (pl.: levegőre, felszín alatti vagy felszíni vízre) gyakorolt hatásán keresztül érzékelhetően befolyásolják az élővilág valamelyik alkotóelemének (az élővilágot alkotó fajok egyedei, állományai) életfolyamatait, viselkedését, ezáltal befolyásolják az adott területen a faj állományának alakulását (pl.: reprodukciós ráta, ezen keresztül pedig a populációméretet). Természetesen ide tartoznak az építési munkálatok zaj és vibrációs terhelésén, a kivitelezést végző munkások és munkagépek által az építést megelőző állapothoz képest keltett vizuális zavarásán, ill. a munkafolyamatok esetleges fény szennyezésén keresztül közvetetten jelentkező hatások is. Ezek mellett a közvetett határterülethez tartoznak azok a megközelítési útvonalak, ill. azok közvetlen környezete, amelyeket a munkagépek és a munkálatok kivitelezésében részt vevők ténylegesen használnak. A szálláshely és a munkaterület, ill. a munkavégzés során felhasznált anyagok forrás helye és a munkaterület közötti terület.

Az élővilágra gyakorolt várható közvetett hatások megítélése igen nehéz, mert az egyes fajok eltérő érzékenységet mutatnak a különböző környezeti hatásokra.

A humán szempontból meghatározott határértékeknek megfelelő levegőszennyezettségi hatásterület sugara az építés időszakában a hasonló jellegű és volumenű beavatkozások esetében nagyságrendileg 400-500 m (elsősorban a kiporzásból adódóan), míg a zajvédelmi hatásterület lakóterületre vonatkoztatott határérték esetén elérheti a 600-800 m-t is. Számos gyakorlati tapasztalat támasztja alá, hogy a zajgatásra és a vizuális zavaró hatásra számos állatfaj egyedei megfigyelhetően érzékenyebben reagálnak, mint az emberek és ezek a hatások menekülést, ill. egyfajta elkerülő viselkedést váltanak ki az Egyedekből. Ugyanakkor már a gerinctelen állatok számos csoportjára (pl: puhatestűek, ízeltlábúak) is jellemző a tanulás egyik legegyszerűbb, latens formája, az ún. habituációs tanulás, melynek lényege, hogy ugyanazon ingerrel ismételt szembesülés eredményeként a figyelem vagy reakció intenzitása csökken. Az egyedek hozzászoknak az ismételt és a megerősítés hiánya miatt számukra nem veszélyesnek, közömbösnek ítélt ingerekhez.

A beruházási terület közelében ténylegesen rendszeresen elforduló és fészkelő madárfajok gyakorlati tapasztalatokon alapuló akusztikus és vizuális zavaró hatásokkal szemben mutatott érzékenysége alapján a munkaterület szélétől számított 200 méteres távolságban jelölhető ki a közvetett élővilág-védelmi hatásterület határa.

3.3. A TERV HATÁSTERÜLETÉN LÉVŐ TERMÉSZETI ÁLLAPOT ÉS MEGŐRZÉSI CÉLOK ISMERTETÉSE

3.3.1. Kedvező természetvédelmi helyzet megőrzése

Védje, és hosszú távon őrizze meg a turjánvidékre jellemző, a felszíni vízrendezések következtében egyre inkább visszaszoruló, igen érzékeny vizes élőhelyeket - a nádas és télisásos mocsarakat, zombék- és magassásosokat, mocsár- és lápréteket, láp- és keményfás ligeterdőket, valamint az erdőssztyepp jellegű területek mikrohabitatjait, a természetközeli homokpusztarétek, homoki legelők, homoki erdők élővilágát.

A kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területen a jelölő élőhelyeket és fajokat őrizze meg maradéktalanul és tegye lehetővé állományaik és populációik kiterjedésének és egyedszámának növekedését, természetességét mutatóik javulását.

3.3.2. Kedvező természetvédelmi helyzet elérése érdekében szükséges fejlesztés

A fejlesztési előírások a területek természeti értékeinek a növelésére irányulnak olyan gazdálkodási formák ösztönzése mellett, melyek a fajok populációjának növekedését, valamint az élőhelyek állapotának javulását célozzák meg. Ezek

- egyrészt olyan, az agrár-környezetgazdálkodási és erdő-környezetgazdálkodási logika mentén, önkéntes vállalás alapján és kifizetés ellenében megvalósítható új előírások, melyeket a területi sajátosságok figyelembevételével a gazdálkodási módok meghatározása révén alapvetően a területek kezelésére vonatkoznak;
- másrészt komplex élőhely rehabilitációs/ élőhely fejlesztési javaslatok, melyek megvalósulása eredményeként a terület arculata jelentősen megváltozik, természeti értékessége nagymértékben nő.

3.4. A TERV TÁRSADALMI, GAZDASÁGI KÖVETKEZMÉNYEINEK LEÍRÁSA

A településrendezés a település területének megfelelő felhasználását és az építés helyi rendjének szabályozását, ezek révén a település-fejlődését, a kedvező településkép kialakítását szolgálja. A településfejlesztési dokumentumok és rendezési eszközök a gazdálkodás, az intézményi működés és az életminőség fenntartását hivatott szolgálni. A településrendezési terv mindezek mellett arra is tekintettel van, hogy melyek azok a környezeti adottságok, amelyekhez alkalmazkodnia kell a tervezésnek, és melyek azok az értékek, amelyek megóvása aktív közreműködést igényel legyen az a város élhető szerkezetének vagy az értékes fajoknak, élőhelyeknek a megóvása, megőrzése.

A településrendezés feladata még az országos-, a térségi-, a települési érdekek és a jogos magánérdekek összhangjának megteremtése, az érdekütközések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése.

4. A TERV KEDVEZŐTLEN HATÁSAI

4.1. A VÁRHATÓ TERMÉSZETI ÁLLAPOTVÁLTOZÁS LEÍRÁSA ÉS A NATURA 2000 TERÜLETEKEN TALÁLHATÓ ÉLŐHELYEKRE ÉS JELÖLŐ FAJOKRA GYAKOROLT HATÁSA

A változtatással érintett területek a városi környezet és a beépített, intenzíven hasznosított területek közelsége miatt terheltek. A leromlott élőhelyek és a leburkolt felszín mellett ugyanakkor számos olyan zöldfelületi foltot, élőhelyeket rejt a tervezési területen kívüli környezet, amely megőrzése nem csupán természetvédelmi, hanem átfogó környezeti stabilitási és klímavédelmi szempontból is fontos. Az élőhelyek változatossága bemutatásra került a 2.2 fejezetben a tervezési terület környezetére vonatkozóan. A még fajokban, élőhelyekben gazdag területek is veszélyeztetettek a beépítettség mértékének a növekedése, az intenzívebb hasznosítási módok térnyerése, a zöldfelületek csökkenése, a zöldfelületek összekapcsoltságának csökkenése, megszűnése, egyes területek, értékes gyepterületek becserjésedése, beerdősülése, az invazív növények terjedése, illetve a rekreációs túlhasználat miatt.

A módosítást tartalmazó tervek igyekeznek rendezni és követni a spontán folyamatok is mentén alakuló városi területhasználat kereteit és korlátokat szabni a szétterülő, zöldfelület nélküli és értékeket veszélyeztető övezetek, építési övezetek fejlesztések terjedésének. Ennek ellenére néhány helyen szükséges a Natura 2000 területeket érinteni egyes területfelhasználási egységi módosítása során.

Szerencsére –, mint ahogy részletesen bemutatásra került a 2.2 fejezetben a fejlesztéssel érintett területek, illetve telekrészletek nem tartalmaznak értékes jelölő fajokat mert súlyos antropogén hatás alatt állnak. A fejlesztés kivitelezés során kellő előrelátó intézkedés nélkül érheti károsodás a tervezési területen kívül eső, a 0417 hrsz- ú telek északi határától északabbra lévő jó (4) természetességű, jelentősebb védett budai imola (*Centaurea sadleriana*) állományt tartalmazó, Natura 2000 jelölő élőhelyet.

- A 0417 hrsz. telekhez tervezett bekötőút nyomvonalának el kell kerülnie, illetve a tervezett út építésekor a szükséges fakivágások során meg kell őrizni a 0417 hrsz. telephely északkeleti csücskénél lévő még meglévő jó (4) természetességű, jelentősebb védett budai imola (*Centaurea sadleriana*) állományt tartalmazó, Natura 2000 jelölő élőhelyet.
- A kivitelezés során ne kerüljön sor föld, építőanyag, hulladék, fa, személy- és tehergépjármű, munkagép tárolására, deponálására, a kivitelezés, a fakivágás és a, használat során.
- Ne történjen munkagépekkel, személy- és tehergépjárművekkel való behajtás, egyéb anyagok deponálása - ami eme értékesebb gyepszegélyek taposás, túrás általi károsodását, degradációját, eltűnését, gyomosodását, felszakadozását, gyomos száraz gyepekké (OC), taposott gyomnövényzetté (OG) vagy magaskórós gyomnövényzetté (OF) való átalakulását okozhatná.
- A fenti védett növényfajt is tartalmazó természetes gyepszegély megóvása érdekében kivitelezés során annak ideiglenes szalagos lekerítése javasolt.
- Azért sem érheti károsodás a 0417 hrsz. telephely északkeleti csücskén - a telephely kerítése közelében - és a 0417 hrsz. északi oldali takarófásítását képző 0416/1b hrsz. 118/B nemes nyaras erdőrészletének keleti végén lévő lékben még megőrződött jó (4) természetességű, védett budai imolát (*Centaurea sadleriana*) tartalmazó - pannon homoki gyepek (6260) Natura 2000 jelölő élőhelyét képviselő - homoki sztyeppréteket, mert azok propagulumforrásként elősegíthetnék az új logisztikai központ, parkoló vagy a 0417 hrsz. északkeleti csücskét a 0407/3 hrsz. Mánteleki úttal összekötő új út mezsgyéjében eme Natura 2000 jelölő élőhelyet jelentő homoki sztyepprétek megjelenését, természetes, spontán regenerálódását, illetve az eme új infrastruktúrális létesítményeknél kialakítható homoki sztyepprétekben a budai imola (*Centaurea sadleriana*) megjelenését.j

5. ALTERNATÍV MEGOLDÁSOK

A termómodosítás nem tartalmaz alternatív megoldásokat a területhasználat változtatásokra.

6. A MEGVALÓSÍTÁS INDOKAI

6.1. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA SZÜKSÉGSZERŰSÉGÉNEK ISMERTETÉSE

A beruházó piaci pozícióját erősítené, valamint a helyben történő összeszerelésből költségmegtakarítást is elérne (nincs alvállalkozó, nincs szállítási költség stb). A szállítás mérséklésével tájszinten az emisszió (szállítógépjárművek zaja, kipufogógázai) is csökkenne, de a csökkenő szállítási távolság, a közlekedési útvonalak számának és hosszának növekedésével a potenciálisan elűtött állatok száma is csökkenhet eme még mindig jelentősebb területeken természetes élőhelyekkel bíró tájban.

A bővítés után a tervezett dolgozói létszám: 60 fő lenne, így a térség foglalkoztatásához, népességmegtartó erejének növelésében is fontos a beruházás. A bővülő tevékenységhez egy műszakos munkarendben 35 fő fizikai dolgozót kívánnak foglalkoztatni az új csarnokban, s 10-15 fő fizikai dolgozót z új raktárban az év teljes időtartamában (250 munknap).

Az egyedi hidromasszázs kádak zuhanykabinok és egyéb fürdőszabai termékek forgalmazása a kisebb raktár kapacitással és az összeszerelő csarnokkal is megoldható, de ezek hiánya miatt a vevői igények kielégítése hosszabb átfutási időt venne igénybe, ami rontja a tevékenység jövedelmezőségét, s ez által a tevékenység lényegesen kevesebb embernek tudna munkát adni, nem valósul meg az új munkahelyek teremtésének célja, s ez által romlik a térség népességmegtartó ereje is.

A tevékenység megvalósulásával a környezeti állapotok kis mértékű változására lehet számítani, ami jelentősen nem különbözik a tevékenység megvalósulása nélküli környezeti állapotoktól, elmaradása esetén nem javulna számottevően a terület környezeti állapota.

6.2. A TERV VAGY A BERUHÁZÁS MEGVALÓSÍTÁSÁNAK SZÜKSÉGSZERŰSÉGÉT A KÖVETKEZŐ INDOKOK VALAMELYIKE TÁMASZTJA ALÁ (A KÍVÁNT RÉSZ MEGJELÖLENDŐ)

társadalmi vagy gazdasági természetű kiemelt fontosságú közérdek (amennyiben az kiemelt jelentőségű élőhelytípust vagy fajt nem veszélyeztet)

- emberi egészség vagy élet védelme
- a közbiztonság fenntartása, megőrzése vagy helyreállítása
- a környezet szempontjából kiemelt jelentőségű kedvező hatás elérése
- a fenti kategóriákba nem sorolható, egyéb kiemelt fontosságú közérdek (amennyiben az kiemelt jelentőségű élőhelytípust vagy fajt veszélyeztet)

A beruházás a 275/2004 kormányrendelet 14. mellékletének 6.2. pontjában ismertetett indokok közül leginkább társadalmi-gazdasági természetű kiemelt közérdeknek tekinthető, hiszen a beruházással a helyi munkaerő foglalkoztatása nő, a magyar vállalkozások piaci szerepe erősödik, ami lokális és országos szinten társadalmi és gazdasági szempontból is fontos.

A környezet szempontjából kiemelt jelentőségű kedvező hatás elérése csak áttételesen hozható fel okként. Ez elsősorban az üzemeltetés során használni kívánt környezetterhelést csökkentő technológiák (geotermikus energia használat, villamos targonca) által valósul meg. Ez által mérséklődik a karbon-kibocsátás lokálisan, ami a klímaváltozás szempontjából kedvező. Noha a klímaváltozás veszélyezteti a térséget, s pozitívan értékelendők e technológiai megoldások, a fenntartható fejlődés irányába hatnak, mégis hatásuk még helyi, pláne országos vagy globális szinten elenyésző önmagában, a klímaváltozás befolyásolásához ez még kevés, bár sok ilyen megoldás, nagyobb volumenben már kissé érzékelhetőbb eredményhez vezethet, bár a megkezdődött folyamatok visszafordítására már kevés az esély.

A megfelelő alapozás segítségével a talajvíz és a talaj szennyeződése megakadályozható, ami szintén pozitív, hiszen a telephelytől keletre talajvízáramlások által táplált lápi élőhelyek vannak, amelyek betáplálási zónájába részben a vizsgált terület is beleesik. Így nem közömbös a Dabasi-túrjános láprétjeinek fenntartása szempontjából az, hogy a lokális és regionális talajvízbeszivárgási zónákban milyen minőségű felszíni víz éri el a felszín alatti vizeket. A szennyeződések elkerülésére az alkalmazott alapozási technológia megfelelő.

7. A KEDVEZŐTLEN HATÁSOK MÉRSÉKLÉSE

*Természetvédelmi szempontból a kedvezőtlen hatások mérséklésének legfontosabb eleme, hogy a beruházás a telephely jelenleg helyén és nem annak északi, homoki sztyepprétek uralta (pannon homoki gyep (6260) jelölő élőhely) budai imolát (*Centaurea sadleriana*) is tartalmazó részén, azaz a meglévő telephely északi részére összpontosuló épületek és az északi kerítés közt valósul meg, ami viszonylag nagy területen csökkentette volna a természetes élőhelyek kiterjedését. Így viszont természetes és Natura 2000-es jelölő élőhely veszteség nélkül másodlagos és nem természetes élőhelyek rovására valósul meg a beruházás.*

A déli bővítés megvalósulásával szükséges lenne az, hogy a kerítés és az épület közt egy legalább 3-5 m-es védősáv maradjon beépítetlenül, s ott munkavégzés, taposás, túrás építőanyag, egyéb anyagtárolás az építkezés és az üzemeltetés során se folyjon. Ez természetvédelmi szempontból azért lenne előnyös, mert a kerítés felé haladva a leendő építési területen nő a homoki sztyeppréti fajok aránya, száma a gyomos száraz gyepben, kissé jobb regenerálódottságot mutat. A kerítés mentén lévő, szintén természetes homoki gyepi fajokat is tartalmazó gyep felől a propagulum-beáramlás később is lehetséges lesz, így fenntartható annak az esélye, hogy a telephelyen a gyep természetességi állapota javuljon.

Érdemes az állatvilágot kevésbé zavaró évszakban végezni a munkálatokat, de ennek megválasztása több állatcsoport együttes figyelembe vétele mellett is nehéz, s nem is feltétlenül indokolt, mert az

egyres esetleg védelemre szoruló fajok nem rendszeresen, sokszor igen esetlegesen vannak jelen a területen, azok gyakran a zajhatás hatóterületén kívül vannak jelen, illetve még a telephelyen, annak közvetlen környékén, illetve a tágabb táji környezetben is találunk számukra megfelelő refúgiumokat az építkezés idejére.

Az alapozás megkezdését lehetne inkább e nyár végi időszakon kívül végezni. A kétéltűek téli áttelelését már kevésbé veszélyeztetik az alapozási munkálatok, mert az áttelelés nagyobb területen, elsősorban zajlik. Ennek ellenére esetlegesen néhány egyed téli nyugalmi állapotát (kisemlősökét is) zavarhatja a téli alapozás, ami nem feltétlenül jó műszaki szempontból sem. Az alapozást követő munkálatok a föld felszínén mozgó állatokat már nem érintik. Így szükséges lenne az alapozás minél rövidebb idő alatti elvégzése.

Madárvédelmi szempontból, a főleg költési időszakban (március-július közt) az építkezést az alkonyattól hajnalig terjedő időszakban (19.00 óra és 7.00 közt) szüneteltetni kell, munkavégzés csak a nappali időszakban folyhat.

A telephelyen éjszaka nem végeznek be- és elszállítást, ezért éjszakai zajkibocsátás a csarnokból nem várható, ami a tevékenység hosszú távú zajhatását jelentősen mérsékli az élővilágra.

A kisemlősök (cickányok, sünök) védelme érdekében, azok elütésének esélyét csökkentve javasolt, hogy az építkezés során az alkonyattól hajnalig (19.00 órától 7.00-ig) terjedő időszakban már lehetőség szerint ne legyen gépjárműforgalom, főleg ne közlekedjenek nagyobb munkagépek egyszerre a Mánteleti úton. Megjegyzendő, hogy ez a korlátozás nem feltétlenül éri el hatását, mert az út forgalma mellett más, építkezéshez, telephelyhez köthető járművek is elűthetik az állatokat.

A kisemlősök, gyíkok, kétéltűek, csigák, földön mozgó ízeltlábúak elütésének mérséklése érdekében szükséges lenne az érvényes sebességhatárok betartása, de 60km/h-ás sebességkorlátozás bevezetésére is szükség lenne, legalább időszakosan. Ez utóbbi függetlenül a telephely lététől, a XX-csatorna és Dabas-Sári közti természetes gyepekkel határos, azokat metsző szakaszon szükséges lenne az egyéb átmenő forgalom tekintetében is, ami által valamelyest mérsékelhető lenne az esetleges elütések száma. E korlátozásra különösen a március-áprilisi illetve szeptember-októberi kétéltűvándorlási időszakban lenne szükség, de ez az őszi periódus a vizekhez kötődő hullók számára is érzékenyebb.

Az építkezés során keletkező felesleges föld, talaj az építkezés alapozásánál használható fel vagy elszállítandó, de a környező területen nem teríthető szét, nem halmazható fel kupacokban tartásan. A gyomos száraz gyepeken, s főleg a telephely északi részén lévő homoki sztyeppréteken a jövőben sem javasolt hulladék, bontási törmelék fel nem használt föld tárolása.

A munkavégzést végző munkagépek és személyek a telephely meglévő úthálózatát használva közelítsék meg, ne kerüljenek kialakításra még a gyomos száraz gyepeken sem járulékos utak. A gépjárműveket, munkagépeket lehetőleg a meglévő lebetonozott belső úthálózaton vagy a parkolóban tárolják, az utak menti gyomos száraz gyepeken mérsékelni kell a leállást.

A telephely munkavégzéssel nem érintett északi, homoki sztyeppréttel borított részén semmilyen munkavégzéshez, üzemeltetéshez kapcsolódó depónia (lásd hulladék, építőanyag, alkatrész, késztermék), munkagépek vagy személygépjárművek tárolására használt tárolóterület nem hozható létre.

Nem feltétlenül szükséges a telephely déli részén lévő sarj faegyedek kivágásánál a vegetációs és költési időszakon kívüli (azaz október és március közt) időszakhoz ragaszkodni, de ez lenne az ideális természetvédelmi szempontból. Fészek nem kerültek a terepbejáráson azonosításra e fákon, így elvileg ebben az évben kivághatók a fák akár a vegetációs időszak vége előtt, főleg, hogy a költési időszak eleve a végéhez közeleg. Ha az engedélyezés csúszik, akkor a téli időszakban érdemes ezt a tevékenységet elvégezni. Fontos azonban azt hangsúlyozni, hogy **csak azok a faegyedek, sarjak távolíthatók el, amelyek közvetlenül az építkezéssel érintett területen vannak. Járművek, munkagépek, hulladékok, építőanyagok deponálása, a tárolóterület növelése végett nem szabad az**

építési területen kívül további fákat kivágni, még ha azok tájidegenek is (madárvédelmi, tájképi és védelmi szempontból).

Ez az elv nemcsak a madarak költése végett szükséges, hanem azért is, mert a jelenleg meglévő erdőtelepítések, tájidegen fajok fasorok, facsoportok szinte teljes egészében (kivéve a telephely délkeleti és délnyugati csücskét) körülölelik a telephelyet takarófásítást jelentve.

Ezért a Dabasi-túrjános TT. felől, a XX-csatorna felől, a telephelytől nyugatra lévő bányató és részben az attól délre lévő bányatavak felől szemlélve a telephely alig észrevehető, takarja az ott folyó tevékenységet, így a Natura 2000 terület természetesebb élőhelyein előforduló fajok számára a telephelyen folyó tevékenység nem látható, a tevékenység jobban a tájba illeszkedik.

Ugyanakkor ezen erdősávok, facsoportok fontos puffertérületek is, mérséklik a telephely amúgy is minimális zajhatását (ez az építkezéskor nőni fog), lassítják az esetleges szennyezések (lásd légszennyezés), illetve tüzek terjedését (ez utóbbi hatását a nagy erdőtömbök egyébként fel is fokozhatják, nagyobb terület éghet le, de addig sem közvetlen a jelölő élőhelyre terjed rá a tűz).

A Dabasi-túrjánvidék különleges természetmegőrzési területének legfontosabb jelölő élőhelyeit, azaz a kékperjés réteket, mocsárréteket, láperdőket, lápcserjéseket nem veszélyezteti a tevékenység azért mert ezen élőhelyektől akár több km-es távolságra is elhelyezkedhet a telephely. Ezen élőhelyek és a telephely közt számtalan egyéb élőhelyfolt (szántók, telepített erdők) vannak, amelyek a zajhatások tompításában, a szennyeződések terjedésének lassításában játszanak fontos szerepet. Az alapozás és a technológiai előírások betartása mellett nem lehetséges olyan talaj vagy talajvíz-szennyeződés sem, ami elérné a túrjánok lápi élőhelyeit, s azokat károsítaná. A telephely vízigénye nem csökkenti ezen lápi élőhelyek vízellátottságát sem, abban a csapadéknak, a belvízelvezetésnek nagyobb szerepe van.

Az új épületek környékén **esetlegesen taposással, talajfelszínsértéssel érintett, nem beépített területeken a gyepek rekonstrukciója is csökkentheti a káros hatásokat, de ezt érdemes elkerülni.** Egy részt ebben az esetben lehetséges a természetes, spontán regenerációs folyamatokra támaszkodni, s a betelepülő fajokat hagyni a kompetíció által szelektálódni rendszeres kaszálás mellett. De az esetlegesen csupasz felszíneken lehetőség van arra is, hogy gyepvetés történjen. Mivel eredendően gyomos száraz gyepről van szó, így általános, energiafüvet nem tartalmazó fűmagkeveréket is lehet használni, de ha sikerülne – piacon egyébként nehezen beszerezhető – csomós ebíres-sovány csenkeszes-pusztai csenkeszes-karcsú perjés, azaz a természetközeli, homoki sztyeppréti fűfajokat is tartalmazó fűmagkeveréket találni, akkor a természetes regenerációs folyamatok segítése, a homoki sztyepprétek kialakítása végett ez az alternatíva is használható lenne. Kérdéses azonban az ilyen fűmagkeverék beszerzése, s az sem jó megoldás, ha valamilyen tengerentúlról származó, hasonló nemzetséggű, vagy akár megegyező fajú, de a táji jellegtől eltérő genotípusú magok kerülnek elvetésre. Ennél a spontán regeneráció, vagy az általános fűmagkeverék jobb. E kettő azért is választhatóbb, mert feltehetően a felszínsérülések kis területet fognak érinteni, így ez a két megoldás valamelyike is elégséges lehet, ráadásul eleve gyomos száraz gyepről indulunk, s egy telephelytől nem várható el közel 100 éves szántó előtörténet és 50 éves Tszközpont használat mellett, hogy természetközeli gyepek alakuljanak ki, a telephely északi oldalán lévő folt így inkább meglepetés számba megy, kivételes eset. Fűmagvetés esetén is a kaszálás szükséges. További alternatíva lehet az, ha a telephely más részén lekaszált szénát terítik szét az esetleg sérült felszínen, mert így a kihulló magvakból a gyepek regenerációja gyorsítható, az invazív fajok (lásd parlagfű, selyemkóró, akác) terjedése megelőzhető a csupasz homokfelszínen. Ez által a telephelyen honos gyomkészlet jelenik meg.

A szénagyűjtésének helye is lehet alternatíva. A terület északi részéről gyűjtött szénával lehet a legnagyobb regenerációs esélyre számítani, mert ott már homoki sztyepprétek vannak, így a homoki sztyeppréti fajok betelepülése jelentősen gyorsítható, sőt a védett budai imola megjelenésére is lehet számítani. A telephely keleti vagy nyugati részéről gyűjtött szalma szétterítése kissé gyomosabb, de a jelenlegitől lényegében nem különböző, közel azonos fajkészletű gyepet eredményezhet.

A **sérült felszíneken regenerálódó gyepek kezelése** az özöngyomok (lásd parlagfű, selyemkóró, akác) terjedésének megakadályozása végett szükséges, annak nincs alternatívája, de a kezelés

módjában vannak alternatív lehetőségek. A fűnyírógéppel kezelés néhány antropogén környezetben előforduló gyomnövényre szelektál, homogenizál, túl alacsony fűtariót hagy, ráadásul több gyom és természetes társuláskötő faj ezt a fajta kezelést nem bírja. Ennél természetbarátabb megoldás a motoros kézikasza használata, de gépesített, traktorhoz csatlakoztató kaszák is használhatók. Mivel a telephelyen lőtartás is folyik, ezért a sérült gyep kezelésébe idővel, időszakos áthajtással, pányvás tartással vagy villanypásztoros lekerítéssel a lóval való legeltetés sem feltétlenül káros, noha a jelenlegi elzárt területen a taposó hatása miatt erős gyomosodás tapasztalható, a gyep felszakadozott.

A környező természetesebb élőhelyek (akár XX-csatorna, túrjánok, bányatavak) felől az állatok bejutását a meglévő kerítés részben akadályozza, ami egyben tájökölógiai barrier de így az építkezés idején is csökken annak az esélye, hogy védett állatok (főleg kétéltűek, hüllők) a tevékenységnek véletlenül áldozatul essenek. Kérdéses az, hogy a telephely déli oldalán a még nem teljes takarófásítást a csücsköknél kiegészítve zárják-e, illetve a telephely megépítése során kivágott sarjak helyett telepítsenek-e új faegyedeket, esetlegesen hagyjanak-e spontán egyedeket felsarjadni.

Véleményem szerint a déli kerítés mentén nem feltétlenül van szükség a fasor teljes zárására, mert a kerítés mentén lévő gyomos száraz gyepek lassan homoki sztyepprétek felé regenerálódnak. Ennek a regenerációnak adni kell egy esélyt ez által is növelve a terület élőhelydiverzitását. Fásítás esetén a gyepek teljesen eltűnnének, bár megjegyzendő, hogy ilyen gyomos regenerálódó gyepek bármely parlagon kialakulnak e tájban, így eltűnésük nem feltétlen jelent veszteséget. Ugyanakkor a csücsköknél a terület átjárhatósága még részben biztosítható lenne a földön mozgó állatok számára, amit azonban a kerítés már jelenleg is erősen korlátoz, s a délnyugati oldalon megépülő parkoló az új üzemcsarnokkal ezt az átjárhatóságot még jobban lezárja, annak esélye csak a délkeleti oldalon marad meg, de a kerítés ott is korlátozó lesz. Az esetleges fásításoknál így figyelembe kell venni a gyepek regenerációját a homoki sztyepprétek irányába, így legfeljebb az új csarnokok körül, a telephely déli részén lehetséges igény esetén magányos, csoportos fák telepítése. A spontán felsarjadó fehér nyarakat (*Populus alba*) és szürke nyarakat (*Populus canescens*) a jövőben még érdemes egyelőre meghagyni, főleg, hogy előbbieket sarjai az építkezés során elpusztulnak.

Így ha spontán regenerációval ismét megjelennek a telephely más részein, akkor érdemes azokat meghagyni. Ugyanakkor táji szinten a nyaralok regenerációja viszonylag jó, így azok megjelenése nem számít kivételes eseménynek, természetvédelmi szempontból, így az esetleges ritkítás ezen első sorban antropogén használatú helyrajzi számon még engedélyezhető. Az akácsarjak meghagyása sem egyértelmű kérdés. Ugyan az építkezés során kisebb foltokban eltűnnek, de a telephelyen és annak környékén, s különösen a környező táji környezetben még jelentős állományok vannak. Az akác és egyéb más invazív fásszárúak a pannon homoki gyepek eltűnését eredményezhetik, amelyek gyakran bolygatott felszínen terjednek. Ezért visszaszorításuk szükséges, noha felnövekedve védett madarak költőhelyei lehetnek.

Ugyanakkor egy Natura 2000-es területen a természetes fajok támogatandók, de kis foltokban lokálisan az akácsarjakat is még ezen ipari hasznosítás alatt álló területen kis területen még el lehet viselni, ha az nem akadályozza a gyepek fennmaradását, további regenerációját (ez kaszálással, legeltetéssel biztosítható). Ugyanakkor esetleges fák telepítésénél preferálni kellene az őshonos fajokat. A gyepek megtartása mellett ezért a fehér nyár (*Populus alba*), a kocsányos tölgy (*Quercus robur*), mezei szil (*Ulmus minor*) és a mezei juhar (*Acer campestre*) telepítése javasolt, amit a további parkosításokban is szerepeltetni kellene. A tájidegen akác (*Robinia pseudo-acacia*) és más invazív fajok (pl. ezüstfa (*Eleagnus angustifolia*), ostorfák (*Celtis* sp.), amerikai kőris (*Fraxinus pennsylvanica*), bálványfa (*Ailanthus altissima*), zöld juhar (*Acer negundo*)) telepítése a jövőben sem javasolt, sőt a telephelyet övező védőfásításokban is folyamatos erdőborítás mellett (ez a madárelőhely és a véderdő, takarófásítás funkció biztosítása miatt kell) folyamatos felújítással a fenn említett őshonos fajokat kellene telepíteni, s ott később a vágásérettségi kort emelni, legalább egyes egyedeknél (lásd szalakóta megtelepedés elősegítése).

A telephelyen lévő őshonos facsoportok esetében a lehető leghosszabb vágásforduló elérése javasolt.

A parkosításokban szigorúan tilos invazív lágyszárúak (így aranyvesszők (Solidago sp.) telepítése.

Humuszentésre nincs szükség e futóhomokos talajon, a csupasz homokfelszínen a pionír természetes homoki gyepi fajok gyorsabban kolonizálnak, de sajnos mellettük vetélytársaik az özöngyomok is megjelennek.

Ha a kivitelezés szakszerűen történik, akkor ellenőrzött körülmények mellett a kialakítás és üzemeltetés során - a technológiai fegyelem betartása mellett - talaj- és talajvízszennyezés, mélyebb földtani rétegeket érintő szennyeződés előreláthatólag nem következik be, ugyanis a csarnok szigetelt betonlajzzal ellátott, így a távolabbi területek lápi jellegű élőhelyeinek szennyeződésével sem kell számolni, a lokális és regionális talajvízáramlásokba szennyezőanyagok nem juthatnak.

Havária esetén a szakszerű, időben bekövetkező beavatkozás is csökkenti az esetleges negatív hatásokat. A tevékenység vízigénye nem veszélyezteti a regionális és lokális talajvízáramlásokat sem, nem gyengítia azok erejét, azok az időjárási hatásoknak, bányászatnak, nagyobb volumenű vízkitermelésnek vagy épp az intenzív erdőesítések által is fokozott talajvízvesztésnek (párologtatás által) jobban ki vannak téve.

A földmunkák során esetlegesen fellépő kiporzás megakadályozásának megelőzése érdekében száraz, szeles időjárási körülmények esetén nedvesíteni kell az építési területet.

A csarnokok kialakítása során várható, környezeti levegő minőségét érintő hatások kisebbek, de legrosszabb esetben is csak azonosak lesznek a tényleges működés során kialakuló hatásokkal. A geotermikus energiák alkalmazásával hőszivattyúval kívánják megoldani az új összeszerelő csarnok fűtését és hűtését, ami nem jár légszennyezéssel, míg a tervezett raktárcsarnokban nem lesz fűtés.

A telephelyi belső forgalomból, az erőgépek működéséből, illetve a telephelyet megközelítő- és azt elhagyó gépjárművek közlekedésből származó légszennyező hatásra megállapítható, hogy a járművek kipufogó gázai által okozott többletterhelés az alapterhelési értékeket gyakorlatilag csak elenyésző mértékben változtatja meg, a telephelyi belső közlekedés légszennyező hatása csekély szerepet játszik a terület immisziós állapotának alakulásában.

A munkagépek és szállítójárművek meghibásodása esetén, munkavégzés közben a talajra üzemanyag, fáradtolaj kerülhet. Ezekben az esetekben a szennyezett talajt azonnal ki kell emelni, megfelelő gyűjtéséről és ártalmatlanításáról gondoskodni kell. Az azonnali kárelhárítással ez a probléma kezelhető.

A munkavégzést csak megfelelő műszaki állapotú járművek végezhetik. Ha ez teljesül, akkor a zajhatás, a légszennyező anyag kibocsátás is a várt alacsony szinten tartható, s elkerülhetőek az olajos szennyeződések is. Ezek különösen a XX. csatorna, illetve a telephely déli és nyugati szegélyén (az építési terület) közelében lévő bányatavak közelében járnának nagyobb károkozással, főleg a halak, kételtűek, vízi hüllők, de egyes madarak esetében is. Így az olajos szennyeződések vízterekbe jutása mindenképp megakadályozandó. A szennyezés észlelése után azonnali kárelhárítás szükséges, esetleges talajcserével.

A tevékenység végzéséhez felhasznált anyagok kockázatos anyagokat nem tartalmaznak. A tevékenységet burkolt felületen végzik, melynek során esetlegesen bekövetkező, haváriának minősülő baleseti helyzetben, tekintettel arra, hogy a felhasznált anyagok nem veszélyesek, környezetszennyezés előfordulásának valószínűsége minimális. Az üzem területén a működés alatt és a felhagyás után is biztosítható mindennemű hulladék lerakásának megakadályozása. Az alkatrészek tárolása zárt térben fog történni. A hulladékok ideiglenes tárolása az alapanyagtól elkülönülten, a veszélyes hulladékok esetén fedett, zárt, szigeteléssel ellátott helyen fog történni.

A belső szállítás során villamos üzemű targoncát fognak használni, ezzel csökkentve a környezeti légszennyezőanyag és zajemissziót. Az anyagmozgató berendezések javíttatását szakszervizben végeztetik, a tevékenységből származó kis mennyiségű veszélyes hulladékokat a hatályos jogszabályok szerint gyűjtik és adják át ártalmatlanításra.

A korábbiakban felvázolt tevékenységek jellegéből adódóan a telephelyen vegyi anyagok egymással való reakciója valószínűtlen, de ezzel az eshetőséggel is számolni kell. Ennek hatása a lokálisan veszélyeztetheti a telephely élőhelyeinek növényegyedeit, de ennek hatása nehezen megjósolható, szelektíven, egy-egy növényegyedre vagy kis foltokra hathat, igencsak kétséges a komolyabb hatás. Ez a hatás csak igen lokális lehet, a spontán regenerációs folyamatokkal a jelenlegi állapotok helyreállhatnak. A Natura 2000-es élőhelyekre (akár a telephelyen lévő homoki sztyepprétekre) e hatás a relatíve nagy távolság miatt kétséges, a tágabb környezetre gyakorolt hatást a meglévő véderdők, erdőtelepítések is mérséklék, amelyek akadályozzák az esetleges légszennyeződés terjedését, noha ezt a légmozgások jelentősen befolyásolják. Uralkodó északnyugati szél esetén kiterjedt erdőterületbe ütközhetnek azok a gázok, amelyek esetleg a földfelszín közelében összpontosulnak. Ősszel, télen és a mediterrán ciklonok esetén jelentkező délnyugati szelek is kétségesen juttathatják el a Dabasi-turjánvidék TT-re az esetleges légszennyezést, ami csapadékos időjárás esetén a légkörből még azelőtt kimosódik, hogy a véderdőként is felfogható erdőtelepítéseken és szántók pufferrónáján eléri a természetesebb élőhelyeket. A védett madarakra a hatás minimális lenne, ugyanis azok mozgékonyak, havária esetén bekövetkező légszennyezés esetén képesek a környező területekre eltávozni, majd a légszennyezés megszűnése után visszatérni. A föld felszínén mozgó ízeltlábúakra, csigákra, gyíkokra, kétéltűekre, kisméltűsökre a hatás lokálisan esetleg komolyabb lehet, de a telephely közvetlen közelében nincsenek olyan populációk, amelyek revírje közvetlenül a telephelyhez kötődne, azok előfordulása, mozgása a szélesebb táji környezetre kiterjed, így egyedileg is nehezen, populációs szinten pedig egyáltalán nem lenne érezhető egy esetleges lokális, rövid ideig tartó légszennyezés hatása, főleg olyan légköri viszonyok közt, amikor a koncentrációértékek gyorsan a határérték alá csökkennek (légmozgás, csapadék kimosó hatása).

A magasabb légkörben szétterjedő légszennyezés során a koncentrációértékek csökkenésével kell számolni, így a tágabb táji környezet élőhelyeire, állatvilágára való negatív hatás is kizárható.

Abban az esetben, ha a reakció során tűz keletkezik, akkor annak oltását azonnal el kell kezdeni a megfelelő oltóanyaggal. Az oltóanyagokat elérhető helyen kell tárolni és a kezelő személyzetet fel kell világosítani, hogy minek az oltását kezdeni lehet. A reakciók során lehetséges, hogy semlegesíteni lehet a reagenseket egy másik anyaggal, erre szintén fel kell hívni az ott dolgozók figyelmét. Tűz esetén legfeljebb a szerelőcsarnokok körüli gyomos száraz gyepek és a tájidegen fafajú telephelyet határoló facsoportok részleges károsodásával lehet számolni. Mivel a telephely homoki sztyepprétei és budai imolás állományai a telephely északi, szerelőcsarnokokkal ellentétes oldalán, legalább 300 m-re található, így még a telephely északi oldalán lévő tűz sem valószínű, hogy e területeket elérné (ahhoz már a komplett telephelynek le kellene égnie, s még akkor sem biztos, hogy a tűz ezen állományokat elérné). A tűz oltása során sem károsodnának a homoki sztyepprétek és a budai imolás állományok, mert a telephely megközelítése nem azokon keresztül lehetséges, az utak e területet kikerülik. A még tágabb táji környezetben való tűz általi élőhelypusztulás kizártnak tekinthető. Ráadásul tűz esetén is a homoki sztyepprétek és az invazív fafajú facsoportok képesek lennének a gyors regenerációra, hisz a tűz, az öngyulladás, a villámok hatására bekövetkező tüzek a homoki sztyeppréteken természetes jelenségnek számítanak ebben az éghajlati övben, számos faj ehhez adaptálódott is.

A hagyományos állattartásnak is része volt a gyepek égetéses felújítása évszázadokig. A tájidegen fafajú facsoportok közül különösen az akác regenerálódása lenne gyors, ami szintén jól adaptálódott a tüzekhez, amelyek eredeti észak-amerikai termőhelyein szintén természetesek, gyakoriak. Tűz után akár sajnos az akác gyorsabb terjeszkedésére is lehetne számítani a megmaradt telephely környéki gyomos száraz gyepeken, különösen, ha azokat a tűz érintette. Ekkor esetlegesen az akác lokális visszaszorítására lehet kísérletet tenni, de mivel e spontán sarjak nem veszélyeztetnek természetes élőhelyeket, így ez nem feltétlenül szükséges figyelembe véve azt, hogy az akácok számos madárfajnak nyújthatnak költőhelyet. Az akác terjeszkedése a homoki sztyeppréteket tűz után nem érintené, mert maga a tűz ráterjedése ezen élőhelyekre is erősen kétséges. A tűz kiterjedése a tágabb táji környezet természetes élőhelyeire (különösen a Dabasi Turján-vidék láprétegeire a nagy távolság, a pufferrónaként szolgáló erdőtelepítések és szántók miatt szintén kizárt, amelyek a tüzet felfoghatják.

A tűz ráterjedése a lápi jellegű élőhelyekre egyébként súlyosabb károkat jelenthetne, főleg a zombéksásosok, láperdők esetén, amelyek elpusztulása nemcsak önmagában lenne káros, de a tűz belobbanthatja a mélyebb talajrétegekben még nyomokban meglévő, bomló tőzeget, ami hosszabb ideig továbbéghet. A szubsztrátum elpusztulása, károsodása ezen üdőbb lápi élőhelyek regenerációját gátolhatja meg, ami a csatornák és a klimatikus vízhiány miatt csökkenő talajvízszint miatt eleve nehéz, s ez a vízhiány akár a tüzek terjedését is gyorsíthatja. A tűz terjedését a szélviszonyok erősen befolyásolhatják. Ha a közeli telepített erdők begyulladnak, azokra ráterjed a tűz, akkor jelentősebb tájidegen fafajú erdők tűnhetnek el. Ez azonban lehetőséget adhat a Natura 2000 jelölő élőhelyeknek számító homoki sztyepprétek regenerációjának, de sajnos egyben az invazív akácnak is új lehetőséget kínál.

A védett madarakra a tűz hatása legfeljebb akkor lenne jelentősebb, ha a tűz költési időszakban terjed rá a telephelyet övező fásszárú vegetációra, amely hiába tájidegen fajok által dominált, néhány gyakoribb védett madárfajnak (lásd énekesmadarak) otthont ad. A fenti időszakon kívül azonban a felnőtt madáregyedekre a tűz hatása közvetlenül minimális lenne, ugyanis azok mozgékonyak, tűz esetén a környező területekre eltávozni, majd a légszennyezés megszűnése után visszatérni. Költőhely megsemmisülése esetén a környező tájban még elegendő telepített erdő található, így populációs szinten a hatás nem lenne érzékelhető.

Hosszabb távon a leégett erdők pótlása, spontán regenerációja esetén 10-20 év alatt az eredeti állapotok helyreállhatnak, így a madaraknak ismét lenne költőhelye. A földfelszínen mozgó ízeltlábúakra, csigákra, gyíkokra, kétéltűekre, kismemlősökre a hatás igen lokális lenne, főleg, ha a terjedést sikerül megfékezni. A telephely közvetlen közelében nincsenek olyan populációk, amelyek revírje közvetlenül a telephelyhez kötődne, azok előfordulása, mozgása a szélesebb táji környezetre kiterjed, így egyedileg is nehezen, populációs szinten pedig egyáltalán nem lenne érezhető egy esetleges lokális, rövid ideig tartó tűz hatása. Azonban, ha az oltás megkezdődik, akkor a telephelyen belüli károokra is kicsi az esély, az azon kívüli negatív hatások (pláne a természetes élőhelyekre gyakorolt hatás) pedig kizárhatók.

*A tűz esetlegesen a telephely nyugati részén lévő tájidegen fafajú fasort veszélyezteti. Az ezekben költő madarak védelme érdekében esetlegesen 1–1,5 m széles tűzpászta kialakítása javasolt, de ennek természetvédelmi hatása kettős. Egy részt ez lehetőséget adhat a terület kerítés közelében lévő részén elszórtan jelenlévő nyílt homokpusztagyepi fajok terjeszkedésének, sőt a tűzpásztában újabb fajok – akár védett fajok (lásd fényes poloskamag (*Coriospermum nitidum*), szürke poloskamag (*Coriospermum canescens*)) – is megjelenhetnek. Ugyanakkor a tűzpászta nyílt homokfelszínén az invazív özöngyomok (főleg akác (*Robinia pseudo-acacia*), selyemkóró (*Asclepias syriaca*)) is kolonizálhatnak, terjedhetnek, amelyek terjeszkedése már jelenleg is nagy veszély e tájban. Így a tűzpászta létesítése folyamatos karbantartás nélkül több kárt okozhat, mint amennyi haszonnal jár. A telephelyen jelenlévő homoki sztyepprétek védelme érdekében azonban tűzvédelmi szempontból külön, speciális védintézkedésre nincs szükség.*

8. KIEGYENLÍTŐ, KOMPENZÁCIÓS INTÉZKEDÉSEK

Klasszikus kompenzációs intézkedésre nincs szükség, mert a beruházás nem érint Natura 2000 élőhelyet, kiterjedése nem nagy méretű, hasonló gyepek bármely parlagon regenerálódnak e tájban.

A főleg föld esetlegesen felhasználható talajtani bevizsgálást követően túlmélyített csatornák betemetésére, talpmélységének csökkentésére élőhelyrehabilitációs célból, de erről a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal és helyi és regionális vízügyi szerekekkel is egyeztetni kell.

Az új épületek környékén *esetlegesen taposással, talajfelszínértéssel érintett, nem beépített területeken a gyepek rekonstrukciója is csökkentheti a káros hatásokat, de ezt érdemes elkerülni.* Egy részt ebben az esetben lehetséges a természetes, spontán regenerációs folyamatokra támaszkodni, s a betelepülő fajokat hagyni a kompetíció által szelektálódni rendszeres kaszálás mellett. De az esetlegesen csupasz felszíneken lehetőség van arra is, hogy gyepeket telepítsenek. Mivel eredendően

gyomos száraz gyepről van szó, így általános, energiafüvet nem tartalmazó fűmagkeveréket is lehet használni, de ha sikerülne – piacon egyébként nehezen beszerezhető – csomós ebíres-sovány csenkeszes-pusztai csenkeszes-karcsú perjés, azaz a természetközeli, homoki sztyeppréti fűfajokat is tartalmazó fűmagkeveréket találni, akkor a természetes regenerációs folyamatok segítése, a homoki sztyepprétek kialakítása végett ez az alternatíva is használható lenne.

Fűmagvetés esetén is a kaszálás szükséges. További alternatíva lehet az, ha a telephely más részén lekaszált szénát terítik szét az esetleg sérült felszínen, mert így a kihulló magvakból a gyepek regenerációja gyorsítható, az invazív fajok (lásd parlagfű, selyemkóró, akác) terjedése megelőzhető a csupasz homokfelszínen. Ez által a telephelyen honos gyomkészlet jelenik meg.

A szénagyűjtésének helye is lehet alternatíva. A terület északi részéről gyűjtött szénával lehet a legnagyobb regenerációs esélyre számítani, mert ott már homoki sztyepprétek vannak, így a homoki sztyeppréti fajok betelepítése jelentősen gyorsítható, sőt a védett budai imola megjelenésére is lehet számítani. A telephely keleti vagy nyugati részéről gyűjtött szalma szétterítése kissé gyomosabb, de a jelenlegitől lényegében nem különböző, közel azonos fajkészletű gyepet eredményezhet.

A sérült felszíneken regenerálódó gyepek kezelése az özöngyomok (lásd parlagfű, selyemkóró, akác) terjeszkedésének megakadályozása végett szükséges, annak nincs alternatívája, de a kezelés módjában vannak alternatív lehetőségek. A fűnyírógéppel kezelés néhány antropogén környezetben előforduló gyomnövényre szelektál, homogenizál, túl alacsony fűtarlót hagy, ráadásul több gyom és természetes társulásalkotó faj ezt a fajta kezelést nem bírja. Ennél természetbarátabb megoldás a motoros kézikasza használata, de gépesített, traktorhoz csatlakoztató kaszák is használhatók. Mivel a telephelyen lótarlás is folyik, ezért a sérült gyep kezelésébe idővel, időszakos áthajtással, pányvás tartással vagy villanypásztoros lekerítéssel a lóval való legeltetés sem feltétlenül káros, noha a jelenlegi elzárt területen a taposó hatása miatt erős gyomosodás tapasztalható, a gyep felszakadozott.

Kérdéses az, hogy a telephely déli oldalán a még nem teljes takarófásítást a csücsköknél kiegészítve zárják-e, illetve a telephely megépítése során kivágott sarjak helyett telepítsenek-e új faegyedeket, esetlegesen hagyjanak-e spontán egyedeket felsarjadni.

Véleményem szerint a déli kerítés mentén nem feltétlenül van szükség a fasor teljes zárására, mert a kerítés mentén lévő gyomos száraz gyepek lassan homoki sztyepprétek felé regenerálódnak. Ennek a regenerációnak adni kell egy esélyt ez által is növelve a terület élőhelydiverzitását. Fásítás esetén a gyepek teljesen eltűnének, bár megjegyzendő, hogy ilyen gyomos regenerálódó gyepek bármely parlagon kialakulnak e tájban, így eltűnésük nem feltétlen jelent veszteséget. Ugyanakkor a csücsköknél a terület átjárhatósága még részben biztosítható lenne a földön mozgó állatok számára, amit azonban a kerítés már jelenleg is erősen korlátoz, s a délnyugati oldalon megépülő parkoló az új üzemcsarnokkal ezt az átjárhatóságot még jobban lezárja, annak esélye csak a délkeleti oldalon marad meg, de a kerítés ott is korlátozó lesz.

Az esetleges fásításoknál így figyelembe kell venni a gyepek regenerációját a homoki sztyepprétek irányába, így legfeljebb az új csarnokok körül, a telephely déli részén lehetséges igény esetén magányos, csoportos fák telepítése. A spontán felsarjadó fehér nyarakat (*Populus alba*) és szürke nyarakat (*Populus canescens*) a jövőben még érdemes egyelőre meghagyni, főleg, hogy előbbieket sarjai az építkezés során elpusztulnak. Így ha spontán regenerációval ismét megjelennek a telephely más részein, akkor érdemes azokat meghagyni. Ugyanakkor táji szinten a nyaralók regenerációja viszonylag jó, így azok megjelenése nem számít kivételes eseménynek, természetvédelmi szempontból, így az esetleges ritkítás ezen első sorban antropogén használatú helyrajzi számon még engedélyezhető. Az akácsarjak meghagyása sem egyértelmű kérdés. Ugyan az építkezés során kisebb foltokban eltűnnek, de a telephelyen és annak környékén, s különösen a környező táji környezetben még jelentős állományok vannak. Az akác és egyéb más invazív fásszárúak a pannon homoki gyepek eltűnését eredményezhetik, amelyek gyakran bolygatott felszínen terjednek. Ezért visszaszorításuk szükséges, noha felnövekedve védett madarak költőhelyei lehetnek. Ugyanakkor egy Natura 2000-es területen a természetes fajfajok támogatandók, de kis foltokban lokálisan az akácsarjakat is még ezen ipari

*hasznosítás alatt álló területen kis területen még el lehet viselni, ha az nem akadályozza a gyepek fennmaradását, további regenerációját (ez kaszálással, legeltetéssel biztosítható). Ugyanakkor esetleges fák telepítésénél preferálni kellene az őshonos fajokot. A gyepek megtartása mellett ezért a fehér nyár (*Populus alba*), a kocsányos tölgy (*Quercus robur*), mezei szil (*Ulmus minor*) és a mezei juhar (*Acer campestre*) telepítése javasolt, amit a további parkosításokban is szerepeltetni kellene. A tájidegen akác (*Robinia pseudo-acacia*) és más invazív fajok (pl. ezüstfa (*Eleagnus angustifolia*), ostorfák (*Celtis sp.*), amerikai kőris (*Fraxinus pennsylvanica*), bálványfa (*Ailanthus altissima*), zöld juhar (*Acer negundo*)) telepítése a jövőben sem javasolt, sőt a telephelyet övező védőfásításokban is folyamatos erdőborítás mellett (ez a madárélőhely és a véderdő, takarófásítás funkció biztosítása miatt kell) folyamatos felújítással a fenn említett őshonos fajokot kellene telepíteni, s ott később a vágásrettségi kort emelni, legalább egyes egyedeknél (lásd szalakóta megtelepedés elősegítése).*



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Gyetyvayné
dr. Kelemen
Erzsébet

Digitálisan aláírta:
Gyetyvayné dr.
Kelemen Erzsébet
Datum: 2021.06.21
10:55:58 +02'00'

Várad Tibor állami főépítész
részére

Pest Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítészeti Iroda

Iktatószám: BP/PNEF-TKI/1548-3/2021.
BP/PNEF-TKI/1548-4/2021.
Ügyintéző: Konkoly Szilvia
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Dabas város településrendezési
eszközeinek módosítása tárgyalásos
eljárás keretében írásos vélemény
megküldése
Hív. szám: PE/AF/00104-4/2021

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A tárgyi ügygel kapcsolatban – 2021. június 23-án tartandó egyeztető tárgyalás – megküldött tervezetet áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya (a továbbiakban: BFKH) a dokumentációban foglaltak alapján a tervezett módosítások ellen közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.

A beruházások tervezése során a potenciálisan talajszennyezett területek feltárására és szennyezett területek mielőbbi kármentesítésére, kezelésére fokozott figyelmet kell fordítani az új hasznosítást befolyásoló egészségkárosító hatások megelőzése érdekében.

Az érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

A BFKH jelen véleményét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében; továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözzel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából

Dr. Kelemen Erzsébet
helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos

Kapják:

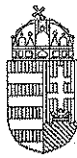
1. Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda – Hivatali Kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Váradí Tibor állami főépítész úr
részére

Pest Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítészeti Iroda

Budapest
Városház u. 7.
1052

Iktatószám: BP/0801/00333-4/2021.
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefonszám: +36 1 815 9633
Tárgy: Dabas város
településrendezési
eszközeinek módosítása
(Wellis Zrt. telephely) –
tárgyalásos eljárás

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre! (KRID: 216397999)!

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Dabas város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos PE/AF/00104-4/2021. számú, 2021. június 7-én kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbiakról tájékoztatom.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

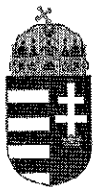
Fentiekre tekintettel a területrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. A 2021. június 23-án tartandó egyeztető tárgyaláson nem veszek részt.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott nevében és megbízásából:

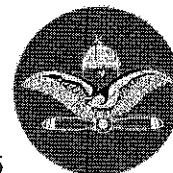
Bognár Géza
osztályvezető



**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY**

mint katonai légügyi hatóság

1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25
Telefon: +36 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: +36 (1) 474-1404 • HM 21-685
E-mail: klh@hm.gov.hu • Hivatali Kapu: Honvédelmi Minisztérium – EIR



Nyt. szám: 7814-2/2021/h
Hiv. szám: PE/AF/00104-4/2021

sz. példány

Váradi Tibor

Pest Megyei Kormányhivatal
állami főépítész részére

Budapest

Tárgy: Dabas Város – a Wellis Zrt. telephelyét érintő -
településrendezési eszközeinek módosítása tárgyalásos
eljárás keretében

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A fenti hivatkozási számú megkeresésére tájékoztatom, hogy Dabas Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában tartandó egyeztető tárgyaláson a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály nem vesz részt, és a tárgy szerinti módosítással kapcsolatban kifogást nem emel.

Tájékoztatom Állami Főépítész urat, hogy véleményemet a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 42. § (4) bekezdésére és 9. melléklete táblázata 14. sorának b) pontjára figyelemmel, a *katonai légügyi hatóság kijelöléséről* szóló 392/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. §-ban kijelölt illetékességi területemen eljárva adtam meg.

Tájékoztatom tisztelt Állami Főépítész urat, hogy véleményem nem minősül a Kormányrendelet 9. melléklete táblázatának 20. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint államigazgatási szerv véleményének.

Budapest, időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor
honvédelmi miniszter
nevében és megbízásából:

Lázár Béla ezredes
Repülésfelügyeleti Osztály
osztályvezető (főv. h.)

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel.): Csáder Zsuzsanna főhadnagy (Tel.: +36 1 474 1218; E-mail: zsuzsanna.csader@hm.gov.hu)

Kapják: 1. sz. pld.: Pest Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Építészeti Osztály (Hivatali Kapun továbbítva)
2. sz. pld.: Irattár

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
mint katonai légügyi hatóság

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Lázár Béla
Időpont: 2021.06.09 16:17:50 CEST

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 237-5556 • HM 27-933 • Fax: 06 (1) 237-5557 • HM 27-945

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 7901-4/2021/h

. számú példány

Hiv. szám: PE/AF/00104-4/2021

„Elektronikusan továbbítandó!”

**Várad Tibor
Pest Megyei Kormányhivatal
állami főépítész**

**1051 Budapest
Városház u. 7.**

Tárgy: Dabas, Wellis Kft. telephely bővítése, településrendezési eszközök módosítása a 0417, 0416/2, 0370/2-3, 0369/12 és 0369/13 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A településrendezési eszközök módosításával érintett ingatlanok az MH Bakony Harckiképző Központ által üzemeltetett, Dabas, Bugyi, Kunpeszér, Ladánybene, Örkény, Táborfalva és Tatárszentgyörgy települések közigazgatási területét is érintő, nagy kiterjedésű, intenzív katonai használat alatt álló, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT.) 3/5 melléklete és a törvény II. rész IV. fejezet 19.§ (1) bekezdés 13. pont alapján az országos térségi övezetbe sorolt honvédelmi és katonai célú terület övezetbe tartozó lö- és gyakorlóter funkciójú ingatlanok 1000 m-es védőterületén belül helyezkednek el.

A 0417, 0416/2, 0370/2-3, 0369/12 és 0369/13 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolásával és telekalakításával kapcsolatban kifogást nem emelek.

A Dabas 0720/17 hrsz-ú, jelenleg különleges beépítésre szánt honvédelmi terület besorolású ingatlan erdőterületté történő átminősítését nem támogatom. Ezen ingatlan a Magyar Állam tulajdonába és a Honvédelmi Minisztérium vagyongazdálkodásába tartozik. A honvédelemről és a Magyar Honvédségről, valamint a különleges jogrendben bevezethető intézkedésekről szóló 2011. évi CXIII. törvény (továbbiakban: Hvt.) 42. § (1) bekezdése értelmében a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyongazdálkodásában lévő ingatlanok elsődleges rendeltetése a honvédelmi feladatok ellátásának biztosítása, vagyis a területeknek a HM vagyongazdálkodásban tartásáig az elsődleges honvédelmi használatukban nem korlátozhatók.

A honvédelmi tárca a Dabas 0720/17 hrsz-ú ingatlan hosszú távú, korlátozásmentes, honvédelmi célú használatára - a Magyar Honvédség alapfeladatai rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátása, Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződéseiben vállalt kötelességeinek teljesítése érdekében – továbbra is igényt tart.

A fentiekre és a Hvt. 80. § 16) pontra tekintettel a katonai ingatlanok korlátozásmentes használatának biztosítása honvédelmi és nemzeti érdek is.

Az MATrT. 32. § (1) és (2) bekezdés szerint a Honvédelmi és katonai célú terület övezetet a településrendezési eszközökben tényleges kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni és minden területfelhasználási kategóriában beépítésre szánt honvédelmi terület esetében (K-Hon), a beépítésre nem szánt különleges területen a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (K-Hv) területfelhasználási egységbe, vagy erdők övezete általi (és nem zárt bekerített katonai objektum) érintettség esetén - az erdőről és az erdő védelméről szóló 2009. évi XXXVII. törvény 23/A.§ (4) bekezdéssel összhangban - honvédelmi célú védő erdőterület (Evh) területfelhasználási egységbe kell sorolni és megjeleníteni.

A tárgy szerinti témában meghirdetett 2021. június 23-i egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltság miatt nem áll módomban részt venni.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 42. § (10)-(11)-(12) bekezdése alapján adtam ki.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor
Magyarország honvédelmi minisztere
nevében és megbízásából

Dr. Gulyás András ezredes
főosztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Varga László főtanácsos (tel.:+36 (1) 474-1126; HM 022-22-267; fax: +36 (1) 237-5557)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Dr. Gulyás András
Időpont: 2021.06.22 14:12:57 CEST



INNOVÁCIÓS ÉS TECHNOLÓGIAI
MINISZTERIUM

LÉGINAVIGÁCIÓS ÉS REPÜLŐTÉRI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Ikt.sz.: LRHF/66743-1/2021-ITM

Ügyintéző: Marton Sándor
Telefon: +36-1-273-5514
Hív. szám: PE/AF/00104-4/2021

Váradi Tibor Úr
állami főépítész

Pest Megyei Kormányhivatal
állami főépítész

Budapest
Sas u. 25.
1051

Tárgy: Vélemény – Dabas város TRE módosítás

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A légiközlekedési hatóságként eljáró innovációért és technológiáért felelős miniszterhez (1440 Budapest, Pf. 1., a továbbiakban: Hatóság) 2021. június 07. napján „**Dabas város településrendezési eszközeinek módosítása**” tárgyban érkezett megkeresésével kapcsolatban tájékoztatom, hogy a Hatóság az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §. (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközök módosításához **hozzájárul**.

A Hatóság a további egyeztetési eljárásban **nem kíván** részt venni.

A Hatóság a megkeresés során az Étv. 8. §., valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 14. pont a) alpontja alapján járt el.

Budapest, 2021. június „ 08 „

Üdvözlettel:

dr. Lovas Nikoletta főosztályvezető helyett


Makovnik György Péter
osztályvezető

Kapja:

1. Pest Megyei Kormányhivatal - elektronikusan
2. irattár



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
BUDAPEST



Dátum:
bélyegző szerint

Ügyiratszám:
01935-0012/2021.

Előadó:
Takácsné Tóth
Ágnes

Ügyiratszám
Önöknél:
PE/AF/00104-
4/2021

Előadó Önöknél:
Ferencz Dóra

Tárgy: Dabas – a Wellis Zrt. telephelyét érintő – településrendezési eszközök módosítása – tárgyalásos eljárás keretében

Melléklet:

Váradai Tibor úr részére
állami főépítész

Pest Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítész Iroda
PMKHEPITES
KRID: 216397999

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A tárgyi témában küldött meghívót köszönettel megkaptuk, azonban más irányú elfoglaltságunk miatt a tárgyaláson részt venni nem tudunk. A véleményezésre küldött egyeztetési anyagban tervezett módosításokkal kapcsolatban az alábbiakra hívjuk fel a figyelmet:

Felszíni vizek vonatkozásában:

A Módosító szabályozási tervlapon (SZT-1M) és Módosító szerkezeti tervlapon (TSZT-10M) lehatárolt módosítási területtel kapcsolatban nem emelünk kifogást. A véleményezésre küldött dokumentáció 1. fejezetében ábrázolt, rendezéssel érintett területek azonban érintik a XX. (Örkényi)-csatorna (Dabas 0311, Dabas 0411/3, Dabas 0369/2 hrsz) medrét és partmenti területeit. Ennek alapján felhívjuk a figyelmet, hogy „a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” szóló **83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet** alapján a csatorna partélétől számított 6-6 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.

Továbbá kérjük, hogy a tervezéskor és a területhasználat során vegyék figyelembe, hogy a XX. (Örkényi)-csatorna „Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló **1155/2016. (III. 31.) Korm. határozat** által elfogadott vízgyűjtő-gazdálkodási tervben (VGT) kijelölt felszíni víztest (kódja: AEQ130), ezért a vízgyűjtőterületén tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a VGT-ben szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé.

Tájékoztatjuk, hogy a VGT felülvizsgálata jelenleg folyamatban van, így előfordulhat, hogy a víztestek kijelölése, illetve a víztestekre jelenleg megfogalmazott intézkedések is változni fognak a korábbiakhoz képest. A „Magyarország Vízyűjtő-gazdálkodási Terve-2021” című vitaanyag és az ahhoz tartozó mellékletek, háttéranyagok és térképek 2021. június 22-ig véleményezhetőek a www.vizeink.hu honlapon leírtak szerint.

A dokumentáció kitér arra is, hogy a PMTrT 12.§ (1) bekezdése alapján Dabas közigazgatási területe is a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek közé sorolható. A (2) bekezdés a) pontja szerint az övezettel érintett települések településrendezési eszközeinek módosításai során előírásokat kell megfogalmazni a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására. Ennek alapján javasoljuk belefoglalni a HÉSZ és a TSZT vonatkozó rendelkezéseibe, hogy szükséges egy területi csapadékvíz-gazdálkodási terv kidolgozása a telephelyre vonatkozóan.

Felszín alatti vizek és víziközművek vonatkozásában:

A területek „a felszín alatti vizek védelméről” alkotott **219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet**, valamint „a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról” szóló **27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet** szerint érzékeny vízminőség-védelmi besorolású területek.

A tervezési területek nem érintik „a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízelléptérmények védelméről” alkotott **123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet** által hatályos határozattal kijelölt közcélú vízbázis védőterületét, védőidomát.

A területekre eső felszín alatti víztestek lehatárolása, a víztestek állapotának besorolása, valamint a víztestek jó állapotba hozásával, illetve a víztestek jó állapotban tartásával kapcsolatos intézkedések megtalálhatók a „Magyarország felülvizsgálta, 2015. évi vízyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló **1155/2016. (III. 31.) Korm. határozatban** és mellékleteiben.

A vízyűjtő-gazdálkodási tervben a víztestekre meghatározott környezeti célkitűzés a jó állapot elérése és fenntartása.

A hivatkozott **219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet** 4. §-a szerint:

„(1) Alapvető célkitűzésként legkésőbb a Kvt.-ben meghatározott időpontig el kell érni, hogy a felszín alatti víztestek állapota feleljen meg a jó állapot, azaz a jó mennyiségi és minőségi állapot követelményeinek.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak teljesülése érdekében úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti vizek, illetve víztestek esetében:

a) azok állapota ne romoljon;

b) a tevékenység következtében kialakult jelentős és tartósan kedvezőtlen irányú állapotváltozás megforduljon;

d) a gyenge állapotú és a külön jogszabály szerinti kritériumok alapján veszélyeztetett helyzetűnek jellemzett víztestek állapota fokozatosan javuljon.”

A fenti jogszabályi előírások teljesülésének feltétele a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe való bejutásának megakadályozása, a keletkező szennyvizek, tisztított szennyvizek, illetve szennyezett csapadékvizek ártalommentes, nem szikkasztással történő elhelyezésének megoldása. Ennek értelmében a közcsontra még nem csatlakozó ingatlanok esetében a szennyvizek csak a talajt, felszíni vagy a felszín alatti vizeket nem szennyező módon, zárt tárolóban gyűjthetők és még tisztított állapotban sem szikkaszthatóak.

A fejlesztéssel érintett területeken a fejlesztéseket lehetőség szerint úgy kell megtervezni, hogy valamennyi ingatlan teljes közműellátását szolgáló közhálózati csatlakozás biztosítható legyen.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezett fejlesztések közmű igényeinek kielégítésére és meglévő rendszereket érintő változásokhoz - meglévő kapacitások megfeleltetése, csatlakozási pontok, befogadók rendelkezésre állása - kapcsolódóan a közműkontingenseket (vízvezeték és közcsatorna hálózatot) érintő módosításokhoz szükséges a közmű üzemeltetők hozzájárulási nyilatkozatainak beszerzése.

A fentiekben már említetteken kívül a tervezés során az alábbi jogszabályokban lévő előírásokat kell betartani:

- „A környezet védelmének általános szabályairól” szóló **1995. évi LIII. Törvény**;
- „A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról” szóló **72/1996. (V.22.) Korm. rendelet**;
- „A Víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról” szóló **58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet**;
- „A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” szóló **83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet**;
- „A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól” szóló **220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet**;
- „A vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló **28/2004.(XII. 25.) KvVM rendelet**;
- „A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról” szóló **30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet**;
- „A földtani közeg és a felszín alatti vízszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről” szóló **6/2009 (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet**.

Tájékoztatjuk, hogy Igazgatóságunk működési területéhez tartozó településrendezési és településfejlesztési eszközök módosításával kapcsolatos eljárásokban szakvéleményünket az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) kijelölése és meghatalmazása alapján adjuk ki. Jelen levelünk tehát mind az OVF, mind pedig Igazgatóságunk tárgyi témában kelt válaszát tartalmazza.

Kérjük, hogy az egyeztetésről készült jegyzőkönyv egy példányát szíveskedjenek megküldeni részünkre.

Az eljárásban továbbra is részt kívánunk venni.

Üdvözlettel:
Szilágyi Attila
igazgató

Építményengedélyezési Osztály

Iktatószám: EE K /13337-3/2021.
Tárgy: Dabas településrendezési
eszközeinek módosítása – PE/AF/00104-
4/2021
Ügyintéző: Dr. Lakatos István Antal
Tel.: 1 457 7168
E-mail: lakatos.istvan.antal@nmhh.hu

Pest Megyei Kormányhivatal

Váradai Tibor állami főépítész

Budapest

Városház u. 7.
1052

Tisztelt Főépítész Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) **Dabas város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó** egyeztetési anyagot megvizsgálta.

A mellékelt tervezet szerinti, a Wellis Zrt. telephelyét érintő módosítás tartalma hírközlési érdeket nem sért, az elfogadás ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Fenti véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § szerinti tárgyalásos eljáráshoz adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: dr. Rajnai Judit osztályvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Budapesten, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.



Hitelesítette: Országos Atomenergia Hivatal

Országos Atomenergia Hivatal

OAH-2021-00017-0579/2021 (AL)

Várad Tibor

állami főépítész

Pest Megyei Kormányhivatal Állami

Főépítész Iroda

1364 Budapest, Pf.: 270.

Ügyintézőnk: Gábor Anita

Ügyintézőjük: Ferencz Dóra

Számuk: PE/AF/00104-4/2021

PE/AF/00128-4/2021

PE/AF/00190-2/2021

PE/AF/00189-2/2021

Tárgy: Válasz Dabas, Gyömrő, Csobánka és Pécel településrendezési eszközeinek tárgyalásos eljárás keretében történő módosításáról szóló értesítésre

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

2021. június 7-én, 11-én, 14-én, és 16-án kelt, fenti számú leveleivel tájékoztatást adott részünkre Dabas, Gyömrő, Csobánka és Pécel rendezési eszközeinek tárgyalásos eljárás keretében történő módosításáról, kiemelt fejlesztési területen történő beruházások megvalósíthatósága érdekében. Leveleiben elküldte a módosított dokumentációk elérhetőségét, valamint az egyeztető tárgyalások meghívóit.

Az OAH alapvető és más további feladatköréit az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény 17. §-a, a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 118/2011. (VII.11.) Korm. rendelet, a radioaktív hulladékok átmeneti tárolását vagy végleges elhelyezését biztosító tároló létesítmények biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 155/2014. (VI. 30.) Korm. rendelet, a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Korm. rendelet*) előírásai, valamint további jogszabályok határozzák meg.

A tárggyal összefüggő OAH véleményezési jogkörrel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: *EljR.*), illetve annak 9. melléklete rendelkezik.

Tárgyi települések rendezési eszközeinek módosított dokumentációit, azok alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeit az OAH áttekintette. A jogszabály felhatalmazása alapján, megkereséseire válaszolva az alábbi véleményt adom:

Dabas és Gyömrő figyelembe veendő közelségében az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora; míg Csobánka és Pécel esetében az előbbieken túl az Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, és a Püspökszilágy határában található Radioaktív Hulladék Feldolgozó és Tároló létesítmény üzemel.

Tájékoztatom ugyanakkor, hogy a települések rendezési eszközeinek jelen módosításai az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás-és feladatköreit nem érintik, ezért a 2021. június 23-ára, illetve 30-ára meghirdetett egyeztető tárgyalásokon nem kívánunk részt venni.

Felhívom még a figyelmét, hogy a *Korm. rendelet* 7. § (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmények és a radioaktív hulladék-tároló 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervezet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a *Korm. rendelet* szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.

Az elfogadott településrendezési eszközökről az *EljR.* 43. § (2) bekezdésének megfelelően kérünk tájékoztatást!

Budapest, 2021. június 23.

Üdvözlettel:

Mészáros István
főosztályvezető

Kapják:

1. Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda
2. Irattár



PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Dabas Város településrendezési
eszközök módosításának ügyében egyeztető
tárgyalás
Ügyintéző: Kátai-Urbán Maxim tű. százados
Telefon: 06-20-8200-923

Váradai Tibor
állami főépítész

Pest Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítész

Budapest

Pf.: 557

1373

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Értesítem, hogy Dabas Város területére vonatkozóan összehívott egyeztető tárgyalásról szóló levelét megkaptam. A kapcsolódó ügyiratok vizsgálatát követően az alábbiakról tájékoztatom:

A 2021. június 23. napon 09³⁰ órakor megrendezésre kerülő egyeztető tárgyaláson a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság egyéb elfoglaltsága miatt nem tud részt venni.

Tájékoztatom, hogy Dabas Város területén a településrendezési eszközök módosításához a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. §-a szerint az alábbi véleményt adom:

tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Branyiczky Márk tű. dandártábornok
tűzoltósági főtanácsos
igazgató
nevében és megbízásából:

Péter András tű. alezredes
hatósági osztályvezető

Készült: 1 példányban
Egy példány: 1 old.
Címzett: HIVATALI KAPU elektronikusan

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
36300/2295-1/2021.ált.



PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG

Tárgy: Dabas településrendezése
Ügyintéző: dr. Kiss Ádám r. főhadnagy
Hivatkozás: PE/AF/00104-4/2021.
Tel.: 06 1 443 5119

Dr. Tarnai Richárd
Pest Megyei Kormányhivatal
kormány megbízott

Budapest

Tisztelt Kormány megbízott Úr!

Hatóságomhoz a fenti ügyiratszámom érkezett, Dabas Város Településrendezési tervének módosításával kapcsolatos átiratára válaszul, az alábbiakról tájékoztatom:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §. (2). bek. b) pontjának, valamint annak 9. számú melléklete 21. sz. pontjának értelmében, a tervezett intézkedések **kizárólag** abban az esetben relevánsak számunkra és a további eljárásban **akkor kívánunk részt** venni, ha az **határrendészeti szakterületet** érint.

Egyéb észrevételünk, javaslatunk nincs.

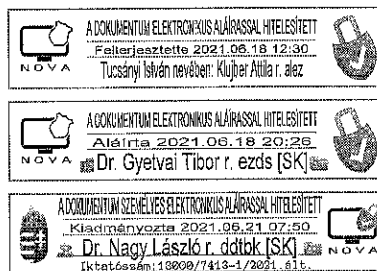
Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Nagy László r. dandártábornok
rendőrségi főtanácsos
megyei rendőrfőkapitány

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített





PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Bélyegző PMKH
Digitálisan aláírta:
Bélyegző PMKH
Dátum:
2021.06.16
10:39:44 +02'00'

Ügyiratszám: PE/EPO/1538-2/2021

Ügyintéző: Báthory Gábor

Telefon: 06-70/377-3254

Tárgy: Dabas településrendezési eszközeinek
módosítása a Wellis Zrt. telephelyére

vonatkozóan – örökségvédelmi szakvélemény

Hiv. szám: PE/AF/00104-4/2021

Melléklet: -

Váradi Tibor részére

állami főépítész

allamifoeptesz@pest.gov.hu

Pest Megyei Kormányhivatal

Állami Főépítész Iroda

1364 Budapest, Pf.: 270.

Tisztelt Állami Főépítész!

Tárgyi településrendezési eszköz elektronikus úton elküldött véleményezési dokumentációjának áttekintése során megállapítottam, hogy a módosítással érintett terület, részben érinti a 54552 azonosítószámú nyilvántartott „Dabas – Mántelek-homokbánya” elnevezésű régészeti lelőhelyet, amely a nyilvántartás adatai alapján szarmata településnyom leletanyagáról ismert a kutatás számára. A tervezett módosítás a tervezett új beépítés miatt hatást gyakorol a régészeti örökségi elemekre.

A módosítással érintett területen műemlék nem található.

A fentiekre tekintettel a településfejlesztés során megvalósuló, földmunkával járó beruházásokat az alábbi jogszabályok figyelembevételével kell tervezni:

- A *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Köt.v.) 11. § értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

- A 19. § (1) bekezdés szerint a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal, a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.

- A *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 09.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 21. § (1) bekezdés alapján nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban hatóságunkat a Korm. rendelet 3. § a) pontja és 1. számú mellékletének 14. sora alapján a Korm.

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Örökségvédelmi Osztály

Budapest V. kerület, Sas u. 25. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270

E-mail: oroksegvedelem@pest.gov.hu

Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/pest>

rendelet 88. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében az adott eljárásra irányadó jogszabály szerint szakkérdésben eljáró hatóságként vagy szakhatóságként meg kell keresni.

A tervezett módosítást – az örökségvédelmi követelmények betartása mellett – támogatjuk.

Budapest, 2021. június 15.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:



Erről értesül:

Címzett (allamifopitesz@pest.gov.hu)

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak,
kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.



2021 JÚN 2.



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 10.067-4/2021.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 236-41-41

Tárgy: Dabas, 0417, 0416/1-2, 0370/2-3
és 0369/12 hrsz-ú területre vonatkozó
Településszerkezeti és Szabályozási Terv,
valamint Helyi Építési Szabályzat
módosítása – tárgyalásos eljárás
Hlv. szám: PE/AF/00104-4/2021.
Melléklet: -

Váradai Tibor állami főépítész úr
PMKH Állami Főépítész
Budapest
Városház utca 7.
1055

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

PMKH Állami Főépítésze megkereséssel élt a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya felé, melyben meghívta a Dabas 0437/62 hrsz-ú területre vonatkozó településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos egyeztető tárgyalására, melyen egyéb irányú elfoglaltságom miatt részt venni nem áll módomban.

A dokumentáció áttanulmányozását követően megállapítottam, hogy a jelenlegi módosítással érintett termőföldterületekkel kapcsolatban a Pest Megyei Kormányhivatali Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya 10.067/2021. számon már adott ki véleményt, melyben nem emelt kifogást a tervezett övezeti átsorolásokkal kapcsolatban. Hivatkozott véleményben foglaltakat a továbbiakban is fenntartom.

Kérem, az egyeztető tárgyaláson készült jegyzőkönyv egy másolatát példányát további felhasználás céljából részemre megküldeni szíveskedjen.

Budapest, 2021. június 14.

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564

E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/V/1830-2/2021

Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde

Telefon: (06 1) 373 1812

Tárgy: Szakkérdésben adott szakvélemény, Dabas –
a Wellis Zrt. telephelyét érintő –
településrendezési eszközök módosítása

Ügyiratszámuk: PE/AF/00104-4/2021

Ügyintézőjük: Ferencz Dóra

Pest Megyei Kormányhivatal

Állami Főépítész Iroda

allamifoepitesz@pest.gov.hu

**SZAKKÉRDÉSBEN ADOTT
SZAKVÉLEMÉNY**

Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztálya (a továbbiakban: Bányafelügyelet) területrendezési hatósági engedélyezési eljárásban bányafelügyeleti szakkérdésben véleményt ad.

Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze fenti ügyiratszámú levelével megkereste a Bányafelügyeletet és meghívta a tárgyi ügyben 2021. június 23-án tartandó tárgyalásra. A Bányafelügyelet a tárgyaláson akadályoztatás miatt nem tud részt venni, ezért írásban adja meg szakvéleményét:

Dabas településrendezési eszközeinek a Wellis telephely és kapcsolódó területeinek fejlesztését érintő ingatlanokra vonatkozó módosítása ellen kifogást **nem** emel. A módosítás nem érinti a Bányafelügyelet hatáskörét.

A Bányafelügyelet a szakkérdésben adott szakvéleményét *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki, illetékességi területéről *a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatról* szóló 161/2017. (VI. 28.) Korm. rendelet 1. melléklete rendelkezik.

Budapest, 2021. június 16.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névben és megbízásából:


Pályi György
bányakapitány

Varga
János

Digitálisan
aláírta: Varga
János
Dátum:
2021.06.22
10:00:53 +02'00'



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/UT/0869-4/2021.

Előzmény ügyiratszám:

PE-06/UT/01643-1/2020

Ügyintéző: Helméczy Károly

Telefon: 06-1/460-2274

Tárgy: Dabas településrendezési eszközeinek
módosítása – Wellis Zrt. telephely fejlesztése

Hiv. szám: PE/AF/00104-4/2021

Melléklet: ---

Kérelmező ügyfél neve: Állami Főépítési Iroda (1052 Budapest, Városház utca 7.)

Tisztelt Főépítési Iroda!

A településrendezési eszközökkel kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9 sz. melléklet 15. pontja alapján a Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály (továbbiakban: Ütügyi Osztály) részéről az alábbi nyilatkozatot tettem:

A 2021. június 23-án tartandó tárgyaláson az Ütügyi Osztály más irányú elfoglaltság miatt nem tud részt venni. A megküldött tárgyi tervek (Kovács Beáta, [TT/1 10-0231] szám nélküli munkája, 2021. május és BEREK Tájépítés Iroda Kft. szám nélküli munkája, 2021. január-április) áttanulmányozása alapján az egyeztetés alatt álló módosításban foglaltak céljával alapvetően egyetértek.

A tervezési terület Dabással összekötő 52106. j. út a Magyar Közút Nonprofit Zrt. kezelésében áll, emiatt fel kell venni a fejlesztés során a társasággal a kapcsolatot.

A tervezett helyszínrajzon jelzett közlekedésszervezési megoldással egyetértek, miszerint a két új fejlesztési terület közötti megközelítése a (0371) hrsz.-ú útról legyen lehetséges.

A közlekedési fejlesztések során a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet [OTÉK], valamint az e-ÚT 03.01.11 jelű műszaki előírásban foglaltak szerint ajánlott eljárni. Az utakkal kapcsolatban alapvető feltételként kívánjuk rögzíteni, hogy az ÚT 2-1.201 sz. (e-ÚT 03.01.11) Közutak tervezése (KTSZ) útügyi műszaki előírásban foglaltak alkalmazási területe az országos közutak, a helyi közutak és közforgalom számára megnyitott magánutak. Ezen felül a közforgalom elől elzárt magánutak tekintetében ajánlott és indokolt.

Felhívom a figyelmet, hogy az elektromobilitás terjedésének elősegítéséről a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet 8. melléklete rendelkezik. A rendelet melléklete magában foglalja az új építésű, vagy jelentős felújítás alá vont, tíznél több parkolóhellyel rendelkező épületek esetében a kialakítandó töltőpontok és az elektromos csatlakozást biztosító létesítmények mennyiségéről. Emellett rendelkezik a 2025. január 1-jétől életbe lépő előírásokról.

A Natura 2000 hatásbecslés címdala jelzi, hogy az a 2020. májusában készült hatásbecslés aktualizálásával készült, mely utal a 0417 hrsz.-ú telephely északkeleti csücskéhez megépítendő bekötőútra a 0416/1b hrsz.-en keresztül. Erre még egy utalás található a környezeti értékelés munkarész 30. oldalán (a részemre megküldött dokumentáció 100. oldala). Mivel a tervezett bekötőútról további információ nem található a dokumentációban, szakvéleményem arra nem terjed ki.

Kérem a jóváhagyott terv település honlapján való közzétételét.

Közlekedésfelügyeleti Főosztály
Ütügyi Osztály

1141 Budapest, Kornócsy u. 17-19.

Telefon: (06-1) 460-2220 Fax: (06-1) 460-2285 KRID: PMKHIFUT (615366339)

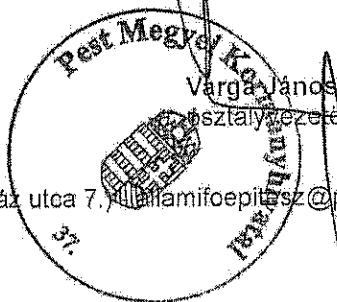
E-mail: utugy@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

A Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály (1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.) Pest megye területére kiterjedő hatáskörét és illetékességét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2.§ (1) b), illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet 2.§ (1)-ben foglaltak, továbbá az 1988. évi I. tv. 11.§ határozza meg.

Budapest, 2021. június 21.

dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

JK



Címzettek:

1. Állami Főépítész Iroda (1052 Budapest, Városház utca 7.) allamifoeptesz@pest.gov.hu
2. Irattár



**TATÁRSZENTGYÖRGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
POLGÁRMESTERE**

2375 TATÁRSZENTGYÖRGY, RÁKÓCZI U. 15.

TEL:29/319-201 FAX:29/519-030

E-MAIL: polgarmester@tatarszentgyorgy.hu

www.tatarszentgyorgy.hu

Szám: 1339 /2021,
Ügyintéző: Takács Hajnalka

Tárgy: Tárgy: Dabas – Wellis Zrt.
telephelyét érintő – településrendezési
eszközök módosítása – tárgyalásos eljárás
keretében

Címzett:

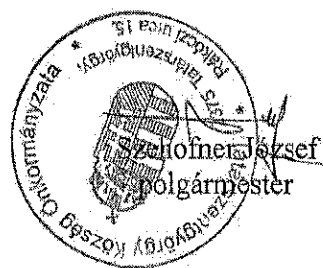
PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Állami Főépítési Iroda Budapest V. kerület,
Városház u. 7.
Levél cím: 1364 Budapest, Pf. 270.

Tisztelt Váradi Tibor!
Tisztelt Állami Főépítész!

Tárgyi témában ezúton tájékoztatjuk, hogy Dabas Wellis Zrt. telephelyét érintő településrendezési eszközök, tárgyalásos eljárás keretében történő módosításával kapcsolatban megküldött dokumentációt áttekintve megállapítottuk, hogy a módosítások Tatárszentgyörgy Község közigazgatási területére hatást nem gyakorolnak, így a tervezett módosítások jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.

Tatárszentgyörgy, 2021.06.16.

Tisztelettel:





TATÁRSZENTGYÖRGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
POLGÁRMESTERE
2375 TATÁRSZENTGYÖRGY, RÁKÓCZI U. 15.
TEL: 29/319-201 FAX: 29/519-030
E-MAIL: polgarmester@tatarszentgyorgy.hu
www.tatarszentgyorgy.hu

Szám: 1339 /2021.
Ügyintéző: Takács Hajnalka

Tárgy: Tárgy: Dabas – Wellis Zrt.
telephelyét érintő – településrendezési
eszközök módosítása – tárgyalásos eljárás
keretében

Címzett:

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Állami Főépítési Iroda Budapest V. kerület,
Városház u. 7.
Levél cím: 1364 Budapest, Pf. 270.

Tisztelt Váradi Tibor!
Tisztelt Állami Főépítész!

Tárgyi témában ezúton tájékoztatjuk, hogy Dabas Wellis Zrt. telephelyét érintő településrendezési eszközök, tárgyalásos eljárás keretében történő módosításával kapcsolatban megküldött dokumentációt áttekintve megállapítottuk, hogy a módosítások Tatárszentgyörgy Község közigazgatási területére hatást nem gyakorolnak, így a tervezett módosítások jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.

Tatárszentgyörgy, 2021.06.16.

Tisztelettel:





PEST MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – TEL: 06 1 233-6861 – FAX: 06 1 233-6884 – MOBIL: 06-20-9369-607
PANYIZ@PESTMEGYE.HU

Váradí Tibor
állami főépítész úr részére

**Pest Megyei
Kormányhivatal**

1052 Budapest
Városház utca 7.
Pf.: 557
1373

Ikt. szám: 361-4/2021
Hív. szám: PE/AF/00104-4/2021
Ügyintéző: Pányi Zsuzsanna
Tel: 06-1-233-68-61
Fax: 06-1-233-68-90
Email: panyiz@pestmegye.hu


Tárgy: Állásfoglalás Dabas város településrendezési eszközeinek a Wellis telephelyre és a kapcsolódó területekre vonatkozó részleges módosítására a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (2) bekezdése alapján


Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Dabas város településrendezési eszközeinek a Wellis telephelyre és a kapcsolódó területekre vonatkozó részleges módosításáról szóló, 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 Településrendezési kódex) 42. § (2) bekezdés szerinti véleménykérő levelére – a megküldött dokumentáció átnézését követően – a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A. § (3) és (5) bekezdésének, valamint a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rend. 9. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően az alábbiakban fogalmazom meg a véleményem.

Mivel a terv nem ellentétes a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének a Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete előírásaival és a településrendezési eszközök módosító javaslatai a Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció céljaival sem ellentétesek, ezért a **tervmódosítás Képviselő-testületi jóváhagyását támogatom.**

Budapest, 2021. június 8.

Üdvözlettel:

Pányi Zsuzsanna





MINISZTERELNÖKSÉG

ÉPÍTÉSZETI, ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HELYETTES ÁLLAMTITKÁR

Iktatószám: TKF-72/56k/2 /2021.

Ügyintéző: Sill László

Telefonszám: 06-1-896-7240

E-mail: laszlo.sill@me.gov.hu

Ez az irat kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre

Tárgy: Dabas Város területén új beépítésre szánt terület kijelölésével módosított településrendezési eszköz tervezetének véleményezése

Országos főépítési vélemény

A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének 2021. június 7-én kelt, PE/AF/00104-5/2021. iktatószámú elektronikus levelében megküldött, Dabas Város területén új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz módosítási eljárásában

észrevételt nem teszek.

Indokolás

Váradi Tibor állami főépítész 2021. június 7-én kelt elektronikus levelének mellékletében leírtak szerint Dabas Város területén, a 0416/1, 0416/2, 0369/12, 0370/2, 0370/3 helyrajzi számú ingatlanokat érintően új beépítésre szánt terület jön létre. Az ingatlanok településrendezési terven jelölt részein a területfelhasználás Má jelű mezőgazdasági területről, valamint E jelű erdő területről Gip jelű gazdasági ipari területre módosul.

A tervezett változtatásokkal összefüggésben új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése miatt az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentumok áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a településrendezési eszköz elfogadásának az Országos Főépítész által vizsgált szempontok alapján nincs akadálya.

Ugyanakkor jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem érdemi vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól. Ennek során külön figyelmet szükséges fordítani az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában foglaltak teljesülésére, miszerint csak olyan területfelhasználás céljára növelhető a beépítésre szánt terület, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

Szakmai véleményemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdésében és a Miniszterelnökség Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 14/2018. (VII. 3.) MVM utasítás 1. melléklet 114. § (2) bekezdésében biztosított hatáskörömben eljárva, az Étv. 8. § (2a) és (2b) bekezdése alapján hoztam meg.

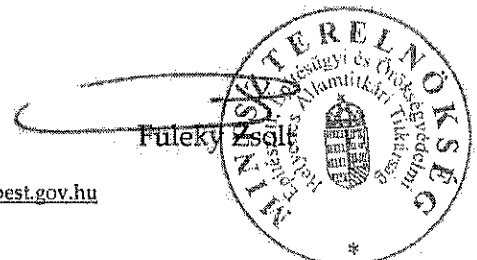
Budapest, 2021. június „ 25.”

Készült: 2 példányban/1 oldal

Kapják: 1. sz. pl.: Címzett: Pest Megyei Kormányhivatal email: allamioepitesz@pest.gov.hu

2. sz. pl.: Irattár

Levelezési cím: 1357 Budapest, Pf.: 6.
1055 Budapest, Kosuth tér 2-4. Telefon: (06 1) 896 0980





PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/000104 - 23/2021

Tárgy: Dabas településrendezési eszközeinek módosítása tárgyalásos eljárásban

Időpont: 2021. június 23. 9:30 óra

Helyszín: PMKH, Bp. V., Városház u. 7. 201. terem

EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS JELENLÉTI ÍVE

képviselt szervezet	név és aláírás	elérhetőség
Duna-Ipoly Nemzeti Park Ig.	PETSCH NÓRA R/hu Nr	petschn@dinpi.hu 30/478-11-01
PMKH KÖRNYV. TERH VÉD. HUELGAZD. ÉS BANTAFELÜST FŐOSZTÁLY	NEMETH ORSZOLYA Nemeth Orsolya	zoldhatozasaj@pest.gov.hu
PEST MEGYEI ÖNK. HIV. FŐÉPÍTÉSZ	PAKSI ZSUZSANNA Paksi Zsuzsanna	jszuzs@pestmegye.hu
PEST MEGYEI ÖNK. HIV.	SCHINDLER KORNÉL Schindler Kornél	kornec@pestmegye.hu 40/5999-582
ÁRPAK FUNDÓ DABAS ÜNÖS ÖNKORMÁNYZAT	KOROS BÉLA Koros Béla	koros.belam@gyant.hu 30/670-7100
DABAS LAJOS ÖNKORMÁNYZATA	FEHÉRVÁRI ÉVA Fehérvári Éva	30/6236242 fehervari.eva@dabas.hu
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész 1052 Budapest, Városház utca 7. 1364 Budapest, Pf. 270	VÁRPADI TIBOR Várpadi Tibor	

Folytatás a következő oldalon.



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00104-24/2021

Tárgy: Dabas településrendezési eszközeinek módosítása
tárgyalásos eljárás keretében kiemelt
beruházással kapcsolatosan

Időpont: 2021. június 23.

Helyszín: Pest Megyei Kormányhivatal
1052 Budapest, Városház u. 7.

Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R) 42.§ szerinti tárgyalásos eljárást Dabas Város Polgármestere kezdeményezte.

Váradi Tibor elmondta, hogy az egyeztető tárgyalás Dabas településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 32.§ (6) bekezdés szerint, *kiemelt önkormányzati fejlesztési terület ingatlanának területén* – beruházás megvalósításának érdekében kerül lefolytatásra.

Váradi Tibor kérte az önkormányzat részéről és képviselőiben megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Kovács Beáta tervező, APERTE STUDIO: Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Azon szervezetet, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni.

A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

BFKH Népegészségügyi Főosztály	iktatószám: BP/PNEF-TKI/1548-3/2021 és BP/PNEF-TKI/1548-4/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: BP/0801/00333-4/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
HM Állami Légügyi Főosztály	iktatószám: 7814-2/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

HM Hatósági Főosztály	iktatószám: 7901-4/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
ITM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály	iktatószám: LRHF/66743-1/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	iktatószám: 01935-0012/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	iktatószám: EE K/13337-3/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Országos Atomenergia Hivatal	iktatószám: OAH-2021-00017-0579/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 36300/2295-1/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Megyei Rendőr-főkapitányság	iktatószám: 13000/7413-1/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/EPO/1538-2/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Földhivatali Főosztály	iktatószám: 10.067/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály	iktatószám: PE/V/1830-2/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PMKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály	iktatószám: PE/UT/0869-4/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Tatárszentgyörgy Község Önkormányzata	iktatószám: 1339/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Megyei Főépítész	iktatószám: 361-4/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Miniszterelnökség	iktatószám: TKF-72/564/2/2021
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Pétsch Nóra: A tervezett módosítási szándék ellen kifogást nem emelt. Az előzetes tájékoztatásban közölt új ökológiai hálózat lehatárolást kéri a jóváhagyandó munkarészben feltüntetni. A telephelyen belül, minden beépítésre nem szánt övezet felé növénytelepítés előírását kéri.

PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály, Németh Orsolya: A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelt. A telephelyen belül, minden beépítésre nem szánt övezet felé növénytelepítés előírását kéri.

PMKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: A tervezett módosítási szándék ellen kifogást nem emelt. Az alábbi észrevételeket teszem, javításukat kérem:

- A rendelet-tervezet bevezető részének javítását kérjük.
 - o Felhívjuk a figyelmet, hogy a helyi építési szabályzat nem eredeti jogalkotói hatáskörben megállapított rendelet.
 - o A bevezető részben 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: 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet) 32.§ (6) bekezdésének a) pontja helyett a c) pontját kérjük feltüntetni, amely alapján a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt esetben a településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárásban történhet.
- A HÉSZ-tervezet 26/A.§ (7)-(17) bekezdéseivel kapcsolatban megjegyezzük, hogy a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 3.§ (1) bekezdés a) pontja [*„A településképi rendelet az építési tevékenységgel érintett építmények településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó településképi követelményt tartalmazhat.”*] és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 23/F.§ (6) bekezdése alapján álláspontunk szerint a fásítással, növénytelepítéssel, zöldfelület kialakításának módjával kapcsolatos előírások meghatározása nem a helyi építési szabályzat feladata, hanem pl.: településképi rendeletben lenne célszerű ezen rendelkezéseknek a megfogalmazása.
Fentiekkel összefüggésben kérjük, hogy csak kifejezetten az érintett szakhatóságok által előírt rendelkezések kerüljenek beemelésre.
- A hatályos tervlapok kizárólag a módosítással érintett területek vonatkozásában módosíthatóak. Ezzel összefüggésben a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 133. § (5) bekezdése szerint a rendelet-tervezetet úgy kell átdolgozni, hogy az csak a változással érintett területeket érintse.
A tervlapok módosulásáról szóló rendelkezést kérjük aszerint javítani, hogy az érintett tervlapok a tervezési terület vonatkozásában módosulnak (pl.: A HÉSZ X. melléklete az Y. melléklet szerint módosul a módosítással érintett területek vonatkozásában).

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradi Tibor
állami főépítész



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00104-25/2021

Tárgy: Dabas településrendezési eszközeinek
módosítása **tárgyalásos eljárás keretében**
kiemelt beruházással kapcsolatosan
záró szakmai vélemény

Hivatkozási szám: -

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kőszegi Zoltán polgármester részére

Dabas Város Önkormányzata

2370 DABAS

Szent István tér 1/b.

Tisztelt Polgármester Úr!

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: R.) 40.§ (2) bekezdésében foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adom Dabas módosított településrendezési eszközeiről:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

- A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése, az osztályunknak megküldött tájékoztatása szerint lefolytatásra került.

Alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- Az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

- Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre hivatalunk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy a tervlapok hitelesítése és a 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ (5) bekezdése alapján a tervezők általi aláírása is szükséges.
- A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
- Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidő betartását.

-
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző feladata a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet egységes szerkezetű szövegét – a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervvel együtt – a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
 - Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzati rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Váradí Tibor
állami főépítész



DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Szám: HIV/12-198/2021.

Előterjesztés

Tárgy: Dabas Város Új településfejlesztési Konceptiója és Településrendezési eszközeinek kidolgozásához az új beépítésre szánt terület kijelölések indokoltsága

Dabas Város Új Településfejlesztési Konceptiójának és Településrendezési eszközeinek kidolgozása 2019. évben indult.

2020. évben kidolgozásra kerültek a tervezetek vizsgálati és alátámasztó munkarészei. 2020. júniusában a Képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. határozatában előzetesen döntött a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat (kérelmezett vagy az önkormányzat által szükségesnek tartott) módosítási tartalmak változások többségéről.

A testületi döntést követően megkezdődött az új településfejlesztési koncepció, településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat kidolgozása, tulajdonosi, önkormányzati és az illetékes államigazgatási szervekkel történő előzetes szakmai egyeztetése. A tervezési folyamat nagyságrendileg egy évet vett igénybe. Jelenleg a tervezetek véleményezésre történő előkészítése történik. A tervezetek partnerségi és államigazgatási egyeztetése szeptember hónapban történik meg.

Ebben az évben a településfejlesztést és településrendezést érintő jelentős jogszabályváltozások történtek két alkalommal is, a legutolsó július hónapban. A változások a tervezeteket is befolyásolták a szükséges átvezetések megtörténtek és jelenleg is folyamatban vannak.

A településszerkezeti terv tervezete elkészült, amely a munkaközi egyeztetések figyelembevételével tartalmazza Dabas Város tervezett területfelhasználási rendszerét. A mellékelt tervlap tartalmazza a tervezetben a hatályos településszerkezeti tervhez képest javasolt tervezett változásokon belül az új beépítésre szánt területek lehatárolását.

Jelen előterjesztés az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) történt módosítással van összefüggésben. Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja kimondja, hogy a „település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.”

A fenti követelmény értelmében, a tervezetben szereplő tervezett új beépítésre szánt területekről a Tisztelt Képviselő-testületnek döntést kell hoznia.

Határozati javaslat

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete ezen döntéssel igazolja, hogy Dabas Város újonnan tervezett véleményezési szakaszra elkészített településszerkezeti tervében a mellékelt tervlapon megjelenített területeket érintő új beépítésre szánt terület kijelölés minden esetben indokolt, mivel a területeken tervezett használati célokra, azok egyedi adottságai okán Dabas Város már beépítésre kijelölt területein belül nincsenek máshol megfelelő területek. Az új beépítésre szánt terület kijelölések a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott beépítésre szánt területek felülvizsgálatával összehangoltan veszik figyelembe az egyéb területfelhasználás változásokat is, így a termőföld felhasználása tekintetében Dabas Város új településszerkezeti terv tervezetében többlet beépítésre szánt területek nem keletkeznek.

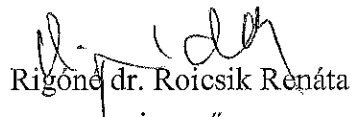
Határidő: 2021. augusztus 24.

Felelős: Polgármester

Dabas, 2021. augusztus 24.

Kőszegi Zoltán
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:

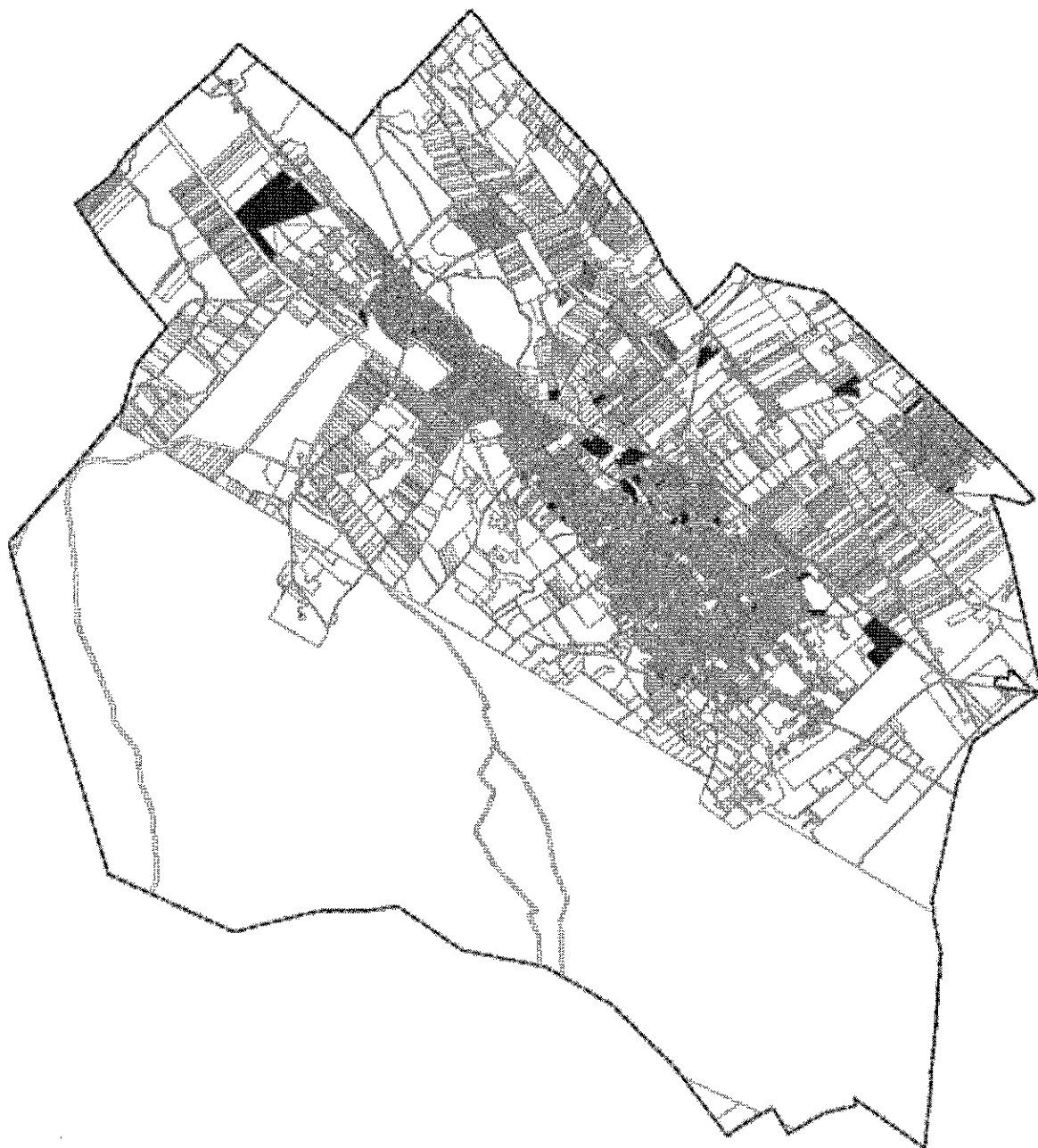

Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző


Tárgyalta, véleményezte: -


Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztés az érintettek választása szerint nyílt ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához egyszerű többségi döntés szükség.



 Új beépítésre szánt terület - (tervezett TSZT, új kijelölés)

a /2021. (VIII. 31.) sz. Kt. határozat melléklete:

Dabas új – véleményezési szakaszra előkészített - településszerkezeti terv tervezetében meghatározott új beépítésre szánt területek területei



DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Szám: HIV/12-199/2021.

Előterjesztés

Tárgy: Dabas Város Új településfejlesztési Konceptiója és Településrendezési eszközeinek kidolgozásához a hatályos településrendezési eszközökben tett változási javaslatokkal kapcsolatos előzetes döntés kiegészítése

Dabas Város Új Településfejlesztési Konceptiójának és Településrendezési eszközeinek kidolgozása 2019. évben indult.

2020. évben kidolgozásra kerültek a tervezetek vizsgálati és alátámasztó munkarészei. 2020. júniusában a Képviselő-testület 79/2020. (VI.30.) sz. határozatában előzetesen döntött a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat (kérelmezett vagy az önkormányzat által szükségesnek tartott) módosítási tartalmak változások többségéről.

A testületi döntést követően megkezdődött az új településfejlesztési koncepció, településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat kidolgozása, tulajdonosi, önkormányzati és az illetékes államigazgatási szervekkel történő előzetes szakmai egyeztetése. A tervezési folyamat nagyságrendileg egy évet vett igénybe. Jelenleg a tervezetek véleményezésre történő előkészítése történik. A tervezetek partnerségi és államigazgatási egyeztetése szeptember hónapban történik meg.

A településszerkezeti terv tervezete elkészült, amely a munkaközi egyeztetések figyelembevételével további kérelmek és módosítási igények merültek fel. A Képviselő-testület a már említett 79/2020. (VI.30.) sz. határozatában előzetesen döntött a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat (kérelmezett vagy az önkormányzat által szükségesnek tartott) módosítási tartalmak változások, ezen döntés kiegészítéseként dönteni javasolt az egyéb módosításokról, pontosításokról.

A mellékelt településszerkezeti terv tervezet tartalmazza a szóban forgó pontosításokat.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az alábbi döntésre.

HATÁROZATI JAVASLAT


...../.. Kt. sz. határozat

Dabas Város Önkormányzata Képviselő-testületének 275/2018.(XI.22.) és 106/2019.(V.15.) sz. Ök. határozatával kezdeményezett új településrendezési eszközök kidolgozásával összefüggésben előzetesen egyetért a mellékelt településszerkezeti tervlap tervezetével, és az abban foglalt módosító tartalmakkal.

Képviselő-testülete megbízza a Polgármestert, hogy a döntése szerint véglegesített településrendezési eszköz tervezetével kezdeményezze az eljárás véleményezési szakaszát.

Felelős: Kőszegi Zoltán polgármester

Határidő: 2021.



a /2021. (VIII. 31.) sz. Kt. határozat melléklete:

Dabas új – véleményezési szakaszra előkészített - településszerkezeti terv tervezetében a területfelhasználás tervezett rendszere

Dabas, 2021. augusztus 24.

Kőszegi Zoltán
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:


Rigóné . Roicsik Renáta
jegyző



DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: HIV/12-200/2021.

Ügyintéző:

Telefon:

Tárgy: 2021. évi közbeszerzési terv módosítása

Hív. szám:

Melléklet: 2021. évi közbeszerzési terv 2. sz. mód.

ELŐTERJESZTÉS

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. augusztus 31-ei rendes ülésére

Tárgy: 2021. évi közbeszerzési terv 2. számú módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A közbeszerzésekről szóló **2015. évi CXLI. törvény** (Kbt.) 42. §-a alapján a Képviselő-testület közbeszerzési tervet fogadott el 2021. januárjában. A terv elfogadásakor még nem volt ismert, hogy az önkormányzat 543 800 000 Ft támogatásban részesül a Mánteleki út felújítására. A Támogatói okirat 2021. augusztus 5-én hatályba lépett, tígy ezen beruházással szükséges kiegészíteni a közbeszerzési tervet.

A fentiek értelmében kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a közbeszerzési terv módosítását fogadja el.

HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete!

Jóváhagyja a 2021. évi közbeszerzési terv 2. számú módosítását a mellékelt tervezet szerint.

Egyúttal felhatalmazza a polgármestert a *Mánteleki út felújítása* tárgyú közbeszerzési eljárás megindítására.

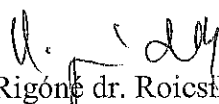
Határidő: 2021.09.15.

Felelős: Polgármester

Dabas, 2021. augusztus 24.

Kőszegi Zoltán
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:


Rigóné dr. Roicsik Renáta

jegyző

Tárgyalta, véleményezte: -

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztés az érintettek választása szerint nyílt ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához egyszerű többségi döntés szükség.

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT ÉVES KÖZBESZERZÉSI TERVE (2021)

2. számú módosítás

(A terv csak a Kbt. hatálya alá tartozó beszerzéseket tartalmazza)

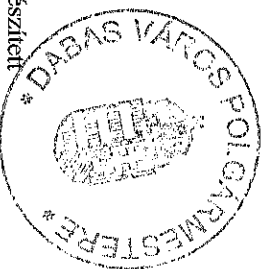
Vonatkozó jogszabály: a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény és végrehajtási rendeletei

KÖZBESZERZÉS		Eljárás megindításának tervezett időpontja (Negyedév)	Szerződés teljesítésének várható időpontja (Év/negyedév)	Közbeszerzési irányadó eljárási rend	Az eljárás tervezett fajtája	Megjegyzés
Tárgya (megnevezése)	Tervezett mennyisége					
Dabas város zöldterületeinek karbantartása – 2021 (szolgáltatás megrendelés)	290 846 m2	2021. I. ne.	2021. IV. ne.	Nemzeti	Kbt. III. rész, nyílt eljárás (hirdetményvel induló)	1.) RÉSZ: Dabas város zöldterületeinek karbantartása, tisztántartása Dabas, Sári, Besnyő településrészekre: 45 db részfeladat ellátása. Kezelt terület: 253 581 m2. 2.) RÉSZ: Dabas Város zöldterületeinek karbantartása, tisztántartása Dabas-Gyón, Dabas-Szóló településrészekre: 45 db részfeladat ellátása. Kezelt terület: 37 265 m2.
Pályázat kiírása	1050 ftn	2021. I. ne.	2021. II. ne.	Nemzeti	Kbt. III. rész, 115. § nyílt eljárás szabályai szerint	MK_TSZ/166/2 (2020) Támogatói Okirat keretében valósul meg (Miniszterelnöki Kabinetiroda)
Bartók Béla út felújítása, aszfaltozása	926 ftn	2021. I. ne.	2021. III. ne.	Nemzeti	Kbt. III. rész, 115. § nyílt eljárás szabályai szerint	BMÖFT/334-10/2020. Támogatói Okirat keretében valósul meg
Villamos energia közbeszerzése 2022. január 1-től 2023. december 31-ig tartó időszakra	3 723 567 kWh	2021. I. ne.	2023. IV. ne.	Unió	Kbt. II. rész, nyílt eljárás	Más ajánlalkérő gesztorcsága mellett, beszerzési csoport keretében kerül lefolytatásra. Gesztor neve és székhelye: ARHES Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Nonprofit Kft (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Határ u. 12-14.)

KÖZBESZERZÉS		Eljárás		Közbeszerzésre irányuló eljárás		Megjegyzés	
Tárgya (megnevezése)	Tervezett mennyisége	megindításának tervezett időpontja (Negyedév)	Szerződés teljesítésének várható időpontja (Év/negyedév)	záró irányművelet	Az eljárás tervezett fajtája		
Gázenergia közbeszerzése a 20 m ³ /h feletti lekötött teljesítményű fogyasztók esetén a 2021. október 1-től 2023. október 1-ig tartó időszakra	515 245 m ³	2021. I. ne.	2023. IV. ne.	Unió	Kbt. II. rész, nyílt eljárás	Más ajánlatkérő gesztoriséga mellett, beszerzési csoport keretében kerül lefolytatásra. Gesztor neve és székhelye: Siófok Város Önkormányzata (székhely: 8600 Siófok, Fő tér 1.)	
Gázenergia közbeszerzése a 20 m ³ /h alatti lekötött teljesítményű fogyasztók esetén a 2021. április 1-től 2023. október 1-ig tartó időszakra	399 120 m ³	2021. I. ne.	2023. IV. ne.	Unió	Kbt. II. rész, nyílt eljárás	Más ajánlatkérő gesztoriséga mellett, beszerzési csoport keretében kerül lefolytatásra. Gesztor neve és székhelye: jelenleg még nem ismert	
József Attila utca, Zlinszky utca (Dinyés L. utcától a Wesselényi utcáig), Wesselényi u (Zlinszky u. – 5. sz. főú között), Illatos utca, Nefelejcs utca, Egyház utca, Tivódi utca, Kisfaludy utca ¹	3 db utca	2021. III. ne.	2021. IV. ne.	Nemzeti	Kbt. III. rész, 115. § nyílt eljárás szabályai szerint		
Mameleki út felújítása ²	18 300 m ²	2021. III. ne.	2021. IV. ne. – 2022. II. ne.	Nemzeti	Kbt. III. rész, 112. § hirdetményel induló nyílt eljárás szabályai szerint	BMOGF/880/2021. számú Támogatási okirat keretében valószínűleg	

Dabas, 2021. augusztus 31.

Köszegi Zoltán
polgármester



- ¹ 1. számú módosítás keretében kiegészített
- ² 2. számú módosítás keretében kiegészített

**DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
EMBERI ERŐFORRÁS BIZOTTSÁGA
Dabas, Szent István tér 1/b.**

Szám: HIV/12-201/2021.

ELŐTERJESZTÉS

A Dabasi Táncsics Mihály Gimnázium „C” típusú tornatermére vonatkozó ingatlan
használati megállapodásról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Nemzeti Köznevelési Infrastruktúra Fejlesztési Program keretében 2017. II. felében készült el a Dabas Város Önkormányzata tulajdonát képező Dabasi Táncsics Mihály Gimnázium „C” típusú tornaterme.

A Tankerületi Központ köznevelési feladatainak – a mindennapos testnevelés és a tanórán kívüli egyéb foglalkozások kötelező feladatainak – ellátásához az Önkormányzat a tulajdonában lévő ingatlanra a Monori Tankerületi Központ részére nevelési évenként a Dabasi Táncsics Mihály Gimnázium köznevelési alapfeladatai ellátására ingyenes használatot biztosított. Szükségessé vált a 2021/2022-es tanévre új szerződés megkötése.

Kérem a T. Testületet az előterjesztés megtárgyalására.

HATÁROZATI JAVASLAT

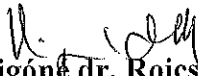
Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dabasi Táncsics Mihály Gimnázium „C” típusú tornatermére 2021. szeptember 1-2022. június 15. közötti időszakra vonatkozóan a az ingatlan használati megállapodást köt a melléklet szerint.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Dabas, 2021. augusztus 11.

**Révész Károly sk.
elnök**


Törvényességi észrevételre bemutatva: Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

Tárgyalta:EEB

Az előterjesztést készítette: Hatósági Iroda

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges

A határozatot kapja: MTK

S Z E R Z Ő D É S

Amely létrejött egyrészről

Dabas Város Önkormányzata

(székhelye: 2370 Dabas, Szent István tér 1/b.,
törzsszáma: 730369,
adóigazgatási azonosító száma 15730363-2-13
bankszámlaszám: 64400099-10918018-00000000,
KSH statisztikai számjele: 15730363-8411-321-13,
képviseli: Kőszegi Zoltán, polgármester)

mint átadó (a továbbiakban: *Önkormányzat*),

és a

Monori Tankerületi Központ

(székhely: 2200 Monor, Petőfi Sándor utca 28.,
adóigazgatási azonosító száma 15835310-2-13,
Előirányzat-felhasználási keretszámla száma: 10032000-00336688-00000000,
ÁHT azonosítója: 361628,
KSH statisztikai számjele: 15835310-8412-312-13,
képviseli: dr. Hrutkáné Molnár Monika Katalin
tankerületi központ igazgató)

mint átvevő (a továbbiakban: *Tkp.*),

– Önkormányzat és Tkp. a továbbiakban együttesen: *Felek* –

között, a keltezés szerinti helyen és időpontban, az alábbi feltételekkel:

I. Előzmény

1. A nemzeti köznevelésről szóló 2011.évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Nkt.) 74. § (1) bekezdése alapján 2013. január 1-jétől az állam gondoskodik – az óvodai nevelés, a nemzetiséghez tartozók óvodai nevelése, a többi gyermekkel, tanulóval együtt nevelhető, oktatható sajátos nevelési igényű gyermekek óvodai nevelése kivételével - a köznevelési alapfeladatok ellátásáról.

2. A Nemzeti Köznevelési Infrastruktúra Fejlesztési Program keretében megvalósult a Dabasi Táncsics Mihály Gimnázium „C” típusú tornaterme. A használatba vételi engedély kiadásra került.

3. Az Önkormányzat kijelenti, hogy 1/1 arányú tulajdonát képezi a dabasi ingatlan-nyilvántartásban 2256/37 helyrajzi számon felvett, természetben 2370 Dabas, Sportcsarnok utca 1., „Kivett tornacsarnok” megnevezésű, 6388 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban: *Tornaterem*). Az Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogát a Tornaterem vonatkozásában az illetékes földhivatal a 126921/2020.07.28. számú határozatával – telekalakítás jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

4. Az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával kifejezetten úgy nyilatkozik, hogy az I.3. pontban körülírt ingatlan per-, teher- igény-, illetve széljegy mentes, amelyet az Önkormányzat a TAKARNET rendszerből lehívott/2021 megrendelés számú tulajdoni lap másolattal igazolja. Önkormányzat kijelenti és szavatolja, hogy a tulajdoni lap adatai minden vonatkozásban valósak és hatályosak, továbbá pontosan és helytállóan tükrözik a Tornaterem jelen szerződés megkötésekor fennálló jogi helyzetét, továbbá a vonatkozó jogokat és tényeket. A tulajdoni lap másolata jelen szerződés 1. sz. mellékletét képezi.

5. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatálya alatt a Tornateremre a Tkp. vagyonkezelői joga nem terjed ki.

II.

A szerződés tárgya

6. A Felek megállapodnak abban, hogy a Tkp. köznevelési feladatainak – a mindennapos testnevelés és a tanórán kívüli egyéb foglalkozások kötelező feladatainak – ellátásához az Önkormányzat a tulajdonában lévő Tornatermet az alábbiak szerint rögzített célokra és időtartamban a Tkp. használatába adja, a Tkp. pedig a megtekintett állapotban használatba veszi a Dabasi Táncsics Mihály Gimnázium (továbbiakban: *Gimnázium*) Nkt. 27. § (11) bekezdésében meghatározott köznevelési alapfeladatai ellátása, így a testnevelés és sport órák megtartása céljából.

7. A Gimnázium a Tornatermet minden – a 2021/2022. tanév rendjéről szóló, az emberi erőforrások minisztere 20/2021. (VI.8.) EMMI rendelet 2. § (2) bekezdése szerinti - tanítási napon 08:00 és 15:30 között jogosult használni, beleértve az Nkt. 30. § (2) bekezdésében meghatározott hat tanítási nappól álló hét esetén a szombati tanítási napot, az Nkt. 30. § (3) bekezdésében meghatározott rendkívüli tanítási szünet miatt elrendelt tanítási napot, a nevelési-oktatási intézmények működéséről és a köznevelési intézmények névhasználatáról szóló 20/2012. (VIII. 31.) EMMI rendelet 13/A. § (1) és (2) bekezdésében rögzítettek miatt elmaradt tanítás pótlását.

8. A Tkp. a Tornatermet minden esetben rendeltetésre alkalmas, tiszta állapotban veszi használatba.

9. A Gimnázium jogosult a Tornaterem használatba vételét megtagadni, ha a Tornaterem vagy annak bármely része nem felel meg a közfeladat ellátásához szükséges jogi vagy

hatósági előírásoknak. Önkormányzat felel minden ezzel összefüggésben felmerülő kárért és költségért.

10. Az Önkormányzat a Tornaterem tekintetében feltétel nélkül szavatol azért, hogy az a jelen szerződés időtartama alatt alkalmasak a szerződésszerű használatra, úgyszintén azért is, hogy harmadik személynek nincs a Tornateremre vonatkozóan olyan joga, amely a a Tkp-t. a használatban akadályozná vagy korlátozná.

11. A Tkp.-t nem illeti meg használat a tanév nem tanítási napjain.

12. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan 2. számú mellékletben feltüntetett vázrajzon körülhatárolt részei a jelen szerződés III. 15. pont szerinti időtartamban sem kerülnek a Tkp. használatába.

13. A Felek megállapítják, hogy az Önkormányzat egy félállású takarító alkalmazásával gondoskodik a megfelelő higiéniai állapotok fenntartásáról. A Tkp. pedig gondoskodik egy takarítógép rendelkezésre bocsátásáról, amellyel a sportszarnok játékterének a takarítása a gimnáziumi használat után megoldható.

14. Az Önkormányzat a gyermekek, és harmadik személyek Tornaterembe történő tartózkodását a Gimnázium Házirendjében rögzített szabályok szerint köteles biztosítani, ezzel összefüggésben az Önkormányzat a Házirendnél szigorúbb szabályokat nem írhat elő.

III. A megállapodás időbeli hatálya, megszűnése és megszüntetése

15. Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás 2021. szeptember 01. napjától 2022. június 15. napjáig tartó határozott időtartamra jön létre.

16. Jelen szerződés a határozott idő lejártával, minden külön jogselekmény nélkül megszűnik.

17. A szerződés megszűnése után a Tkp. köteles a Tornatermet az Önkormányzatnak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, takarítás nélkül visszaadni.

18. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Kormány, vagy a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény (Nkt.) 27. § (1) bekezdésben meghatározott felhatalmazás alapján a miniszter a köznevelési intézményekben tanulók részére tantermen kívüli (digitális) munkarendet rendel el, jelen szerződés **a digitális munkarend megszűnéséig automatikusan felfüggesztésre kerül.**

IV.

Díj

19. Tkp. a Tornaterem jelen szerződésben rögzítettek szerinti használatáért bruttó 4.500,- Ft/óra, azaz óránként bruttó négyezer-ötszáz forint összegű díjat köteles fizetni. A díj teljes összege a II. 7. pontban foglaltakra tekintettel (181 tanítási nap, napi 7,5 óra) 6.108.750,- Ft, azaz hatmillió-egyszáznyolcezer-hétszázötven forint, amelyet Tkp. 10 (tíz) hónapra lebontva havonta egyenlő arányban fizet meg Önkormányzat részére. A havidíj összege a jelen pontban foglaltakra tekintettel bruttó 610.875 Ft, azaz bruttó hatszázötvennyolcezer-nyolcszázötvenöt forint. Felek rögzítik, hogy egy óra 60 (hatvan) perc, amely 45 (negyvenöt) perc tanításból és 15 (tizenöt) perc szünetből áll.

20. Önkormányzat képviselőjében eljáró Molnár Józsefné (telefonszáma: 29/561-234, e-mail címe: molnarne.maria@dabas.hu) havonta a tárgyhót követő hónap 5. (ötödik) napjáig teljesítésigazolást állít ki, amit a Tkp. képviselője Pásztor Gergely – intézményvezető – aláírásával elismer.

21. Tkp. vállalja, hogy a díjat havonta, az Önkormányzat által a teljesítésigazolás kiállítását követően, a teljesítésigazolás tartalmának és a jogszabályoknak megfelelően kiállított számla kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül fizeti meg az Önkormányzat 64400099-10918018-00000000 számú bankszámlájára történő átutalással. A havi díjakról kiállított számlákat a szerződésben meghatározott címre küldi meg az Önkormányzat. Az összeg akkor tekintendő kifizetettnek, amikor azzal a Tkp. számlavezető hitelintézete a Tkp. bankszámláját megterheli.

22. Felek rögzítik, hogy a IV. 18. pontban rögzített díjat a közüzemi és egyéb költségek figyelembevételével határozták meg, figyelemmel arra is, hogy jelen szerződés alapján a Tornateremben köznevelési feladatellátásra kerül sor, abban a Tkp. és a Gimnázium gazdasági tevékenységet nem folytat.

23. Felek rögzítik, hogy a díj magában foglalja a közüzemi díjakat, az öltözők és mellékhelyiségek használatát is. Önkormányzat jelen szerződéssel összefüggésben semmilyen további díjra és költségre nem tarthat igényt.

24. Az Önkormányzat a díj egyoldalú módosítására a szerződés időtartama alatt nem jogosult.

25. Fentiekre tekintettel felek rögzítik, hogy **amennyiben a tanulók részére tantermen kívüli digitális munkarend kerül elrendelésre, a közöttük lévő elszámolásra a tényleges használat figyelembe vételével kerül sor**, amelyről a felek egymással külön egyeztetést folytatnak le.

26. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen pontban foglaltak szerinti elszámolást addig folytatják, ameddig a tantermen kívüli (digitális) munkarendet a Kormány döntése értelmében a napi iskolába járás fel nem váltja, vagyis a tanulók tanulmányi kötelezettségüknek napi iskolába járással tesznek eleget.

V. Záró és egyes rendelkezések

27. Az Önkormányzat a Tornaterem rendeltetészerű használatához szükséges eszközöket, azok tárolását biztosítja.

28. A Tornaterem használata során szándékosan okozott vagy a nem rendeltetészerű használatból eredő károkért az Nkt. 59. § (1) bekezdése alapján a Gimnázium felel, és köteles az így keletkezett kárt haladéktalanul a Tkp. írásbeli felszólítására megfizetni, vagy a Tkp.-t olyan helyzetbe hozni, hogy ezen kötelezettségének haladéktalanul eleget tudjon tenni.

29. A Felek kifejezetten akként állapodnak meg, hogy a jelen megállapodás hatálya alatt egymással kölcsönösen és szorosan együttműködnek.

30. A Felek kifejezetten akként állapodnak meg, hogy a jelen megállapodás hatálya alatt egymás jó hírnevét tiszteletben tartva járnak el, így erre figyelemmel kötelesek tartózkodni

minden olyan magatartástól, amely alkalmas a másik fél társadalmi megítélésének hátrányos befolyásolásától, illetve ami a másik fél jó hírnevét sérti vagy veszélyezteti.

31. Kapcsolattartók kijelölése:

Dabas Város Önkormányzat kapcsolattartója

Unyi Erzsébet

Tel.: 29/561-260

E-mail: unyi.erszebet@dabas.hu

Monori Tankerületi Központ kapcsolattartója:

Tel.: Gúth Zsoltné

Tel.: 06-30/220-9088

E-mail: zsoltne.guth@kk.gov.hu

32. Felek szabályszerű írásbeli közlésnek tekintik az e-mailen elküldött írásbeli üzeneteket is. Kétség esetén mind levél, mind e-mail esetében a küldő felet terheli annak a bizonyítása, hogy a másik fél részére az üzenetet elküldte. Az üzenet megküldése bizonyítható ajánlott postai küldemény esetén feladóvevényvel, e-mail esetében elektronikus kézbesítési jelentéssel. Felek ugyanakkor kötelezik magukat arra, hogy a szerződés teljesítése szempontjából különösen fontos iratokat (számla, bizalmas iratok) személyesen, illetve ajánlott, tértivevényes levél útján juttatják el a címzett részére.

33. Felek megállapodnak, hogy az egymás közötti kommunikáció során a joghatás kiváltására alkalmas információközlésnek az e-mail, vagy tértivevényes levél útján közölt adatok továbbítását fogadják el.

34. Felek kifejezetten megállapodnak egymással, hogy a fentiek szerinti tértivevényes, ajánlott levél (a továbbiakban: Levél) esetében, a Levelet a kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni, ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett a Levelet a postai szolgáltató értesítése ellenére nem vette át („nem kereste” jelzés). A Levelet kézbesítettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha a címzett az átvételt megtagadta („átvételt megtagadta” jelzés). A Levelet kézbesítettnek kell tekinteni továbbá akkor is a fentiek szerinti időpontban, ha az átvétel egyéb okból hiúsult meg („elköltözött” „címzett ismeretlen” „kézbesítés akadályozott” jelzések).

35. A jelen szerződés egyes rendelkezései egymással összhangban értelmezendők, és amennyiben a jelen szerződés valamely rendelkezése vagy egy beazonosítható rész érvénytelennek bizonyul, akkor az ilyen érvénytelenség nem érintheti a jelen szerződés többi rendelkezését vagy annak beazonosítható részeit.

36. A jelen szerződés módosítása, kiegészítése az általános polgári jogi szabályok szerint kizárólag a Felek közös megegyezésével, írásban, a Felek erre jogosult képviselőinek aláírásával érvényes.

37. Felek a szerződéssel kapcsolatosan kölcsönösen kijelentik, hogy – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján szabályozott a közérdekű és a közérdekből nyilvános adatok kivételével – a teljesítés során, vagy egyéb módon tudomásukra jutott minden információt és adatot bizalmasan kezelnek és megőriznek, ezeket a másik fél előzetes, írásbeli hozzájárulása hiányában egyik fél sem hozza nyilvánosságra, vagy illetéktelen harmadik személy tudomására.

38. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésből fakadó esetleges vitákat első sorban tárgyalások útján rendezik. Amennyiben a tárgyalások 15 (tizenöt) napon belül nem vezetnek eredményre, úgy a bíróság hatáskörébe tartozó perre a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény alapján a Dabasi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik.

39. A jelen szerződésre egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a lakások és helyiségek bérletéről szóló módosított és kiegészített 1993. évi LXXVIII. törvény, és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény és a vonatkozó jogszabályok előírásai az irányadók.

40. Önkormányzat kijelenti, hogy a jelen szerződéshez csatolt, általa tett nyilatkozatban foglaltak szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feltételeknek megfelelő átlátható szervezetnek minősül. Egyben tudomásul veszi, hogy az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdése szerint az Önkormányzat képviselője a nyilatkozatban foglaltak változása esetén arról haladéktalanul köteles a Tkp.-t írásban tájékoztatni.

41. A jelen megállapodást a Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a számú határozatával jóváhagyta.

A jelen szerződés 7 (hét) számozott oldalból áll és 4 (négy) eredeti példányban készült, amelyből 2 (kettő) példány Önkormányzatot, 2 (kettő) példány az Tkp.-t illeti meg.

Jelen szerződést a Felek elolvasás és közös értelmezés után, mint kinyilvánított akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

**Dabas Város Önkormányzata,
azaz az Önkormányzat részéről**

**a Monori Tankerületi Központ,
azaz a Tkp. részéről**

Kőszegi Zoltán
polgármester

dr. Hrutkáné Molnár Monika Katalin
tankerületi központ igazgató

Dátum: Dabas, 2021.

Dátum: Monor, 2021.

pénzügyileg ellenjegyzem:
Kelt: Dabas, 2021.

pénzügyileg ellenjegyzem:
Kelt: Monor, 2021.

Dabas Város Önkormányzat

Janicsák Barbara
gazdasági vezető

Monori Tankerületi Központ

Hadnagy Judit
gazdasági vezető

Jogilag ellenjegyzem:
Kelt: Dabas, 2021.

Ellenjegyzem:
Kelt: Monor, 2021.

.....
Rigóné dr. Roicsik Renáta jegyző

.....

Alulírott Pásztor Gergely, mint a Dabasi Táncsics Mihály Gimnázium intézményvezetője kijelentem, hogy a jelen szerződésben foglaltakat megismertem és az abban foglaltakat az Iskola vonatkozásában kötelező erejűnek ismerem el.

Dabas, 2021. napján

.....

Mellékletek:

1. számú melléklet: tulajdoni lap
2. számú melléklet: használatba nem adott terület vázrajza
3. számú melléklet: ingóságok
4. számú melléklet: átláthatósági nyilatkozat



DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: HIV/12-202 2021

Tárgy: további jogviszony létesítése

Ügyintéző: Jurácsik Andrea

Hiv. szám: -

Telefon: 06-70-337-08-30

Melléklet: 2

Előterjesztés

Kérelem további jogviszony engedélyeztetése céljából.

A „Dr. Halász Géza” Szakorvosi Rendelőintézet intézményvezetője kérelmet nyújtott be hozzánk az 528/2020 (XI.28.) Korm. rendelet az egészségügyi szolgálati jogviszonyról szóló 2020. évi C.törvény 7§(1) f) pontja alapján, mely szerint az Önkormányzati fenntartású egészségügyi szolgáltatónál foglalkoztatott egészségügyi szolgálati jogviszonyban álló személy esetén az egészségügyi szolgáltató vezetője a fenntartó által kijelölt személy engedélyét köteles kérni „további jogviszony létesítése előtt”.

A „Dr. Halász Géza” Szakorvosi Rendelőintézet vezetőjéhez Klemencz Györgynéhez Dr. Somorác Edina és Dr. Miskolczi Borbála nyújtotta be a melléklet szerinti kérelmét. Az Intézmény vezetője támogatja a további jogviszony létesítését.

HATÁROZATI JAVASLAT 1.

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete a melléklet szerint engedélyezi hogy Dr. Somorác Edina, a „Dr. Halász Géza” Szakorvosi Rendelőintézetben létesített főfoglalkozású munkahelye mellett 2021. június 1-től hétfévente (szombat-vasárnap) további jogviszonyt létesítsen.

HATÁROZATI JAVASLAT 2.

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete a melléklet szerint engedélyezi hogy Dr. Miskolczi Borbála reumatológus szakorvos, a „Dr. Halász Géza” Szakorvosi Rendelőintézetben létesített főfoglalkozású munkahelye mellett 2021. június 1-től magán egészségügyi szolgáltatást végezzen, további jogviszonyt létesítsen.

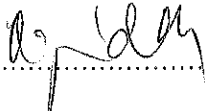
Határidő: azonnal

Felelős : Polgármester

Dabas, 2021. 08. 23.

.....
Kőszegi Zoltán
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:

.....

Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

Az előterjesztést készítette: A Hatósági Iroda

Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához minősített többség nem szükséges.

"Dr. Halász Géza" Szakorvosi Rendelőintézet

2370 D a b a s, Bartók Béla u. 61.

Adószám: 15391047-1-13 Tel./29/361-151; E-mail: titkarsag@dabasszakrendelo.hu

Tárgy: kérelem további jogviszony engedélyezése céljából.

Dabas Város Önkormányzata
Kószegi Zoltán
polgármester

D a b a s

A 2020. évi C törvény az egészségügyi szolgálati jogviszonyról rendelkezik, melynek 1 §-a (1) bekezdése alapján az Önkormányzati fenntartású egészségügyi szolgáltatókra és a velük egészségügyi szolgálati jogviszonyban álló személyekre terjed ki.

A törvény 7 § (1) f pontja szerint az Önkormányzati fenntartású egészségügyi szolgáltatónál foglalkoztatott egészségügyi szolgálati jogviszonyban álló személy esetén az egészségügyi szolgáltató vezetője a fenntartó által kijelölt személy engedélyét köteles kérni „**további jogviszony létesítése előtt**”.

Intézetünk 2021. március 01-től egészségügyi szolgálati jogviszony alá tartozik és az intézetünkkel egészségügyi szolgálati jogviszonyban álló dolgozó kérelmet nyújtott be további foglalkoztatás engedélyezése céljából.

1. Somorác Edina
anya neve: Korsós Julianna
született: Budapest, 1976.05.09.
lakcíme: 2371 Dabas-Sári Tabáni utca 77/A
Adószám: 8399401773

Vállalkozására vonatkozó kérelmét támogatom, kérem engedélyezni, szíveskedjen.

Dabas, 2021. augusztus 10

Melléklet: 1 db.

Tisztelettel:



Klemencz Györgyné
Klemencz Györgyné
intézetvezető

KÉRVÉNY

Alulírott, azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy engedélyezni szíveskedjék részemre, hogy hetvégente az egészségügyi jogviszonyom mellett másodállást végezzek. A munka végzés a jogviszonyhoz tartozó munkaidőmet nem érinti.

A másodállást KATA-s vállalkozóként végzem.

Köszönettel: Somorác Edina

Somorác Edina

Kelt: 2021.08.10

Heti 12 órában (napi, vesdnap)

KUE

"Dr. Halász Géza" Szakorvosi Rendelőintézet

2370 D a b a s, Bartók Béla u. 61.

Adószám:15391047-1-13 Tel./29/361-151; E-mail: titkarsag@dabasszakrendelo.hu

Tárgy: kérelem további jogviszony engedélyezése céljából.

Dabas Város Önkormányzata
Kőszegi Zoltán
polgármester

D a b a s

A 2020. évi C törvény az egészségügyi szolgálati jogviszonyról rendelkezik, melynek 1 §-a (1) bekezdése alapján az Önkormányzati fenntartású egészségügyi szolgáltatókra és a velük egészségügyi szolgálati jogviszonyban álló személyekre terjed ki.

A törvény 7 § (1) f pontja szerint az Önkormányzati fenntartású egészségügyi szolgáltatónál foglalkoztatott egészségügyi szolgálati jogviszonyban álló személy esetén az egészségügyi szolgáltató vezetője a fenntartó által kijelölt személy engedélyét köteles kérni „**további jogviszony létesítése előtt**”.

Intézetünk 2021. március 01-től egészségügyi szolgálati jogviszony alá tartozik és az intézetünkkel egészségügyi szolgálati jogviszonyban álló dolgozó kérelmet nyújtott be további foglalkoztatás engedélyezése céljából.

1. Dr. Miskolczi Borbála reumatológus szakorvos

Telephely: 2351 Alsónémedi, Fő u. 77.

.Adószám: 20521109-1-03

Rendelés: hétfő 18.00-20.00 óráig

Magánrendelésére vonatkozó kérelmét támogatom, kérem engedélyezni, szíveskedjen.

Dabas, 2021. augusztus 12.

Tisztelettel:



Klemencz Györgyné
Klemencz Györgyné
intézetvezető



DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: HIV/12-203 2021

Ügyintéző: Jurácsik Andrea

Telefon: 06-70-337-08-30

Tárgy: további jogviszony létesítése

Hiv. szám: -

Melléklet: 1

Előterjesztés

Kérelem további jogviszony engedélyeztetése céljából.

A „Dr. Halász Géza” Szakorvosi Rendelőintézet intézményvezetője kérelmet nyújtott be hozzánk az 528/2020 (XI.28.) Korm. rendelet az egészségügyi szolgálati jogviszonyról szóló 2020. évi C.törvény §(1) f) pontja alapján, mely szerint az Önkormányzati fenntartású egészségügyi szolgáltatónál foglalkoztatott egészségügyi szolgálati jogviszonyban álló személy esetén az egészségügyi szolgáltató vezetője a fenntartó által kijelölt személy engedélyét köteles kérni „további jogviszony létesítése előtt”.

A „Dr. Halász Géza” Szakorvosi Rendelőintézet vezetőjéhez Klemencz Györgynéhez Dr. Borszéki Ilona reumatológus, mozgásszervi rehabilitációs szakorvos nyújtotta be a melléklet szerinti kérelmét. Az Intézmény vezetője támogatja a további jogviszony létesítését.

HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testülete a melléklet szerint engedélyezi hogy Dr. Borszéki Ilona reumatológus, mozgásszervi rehabilitációs szakorvos, a „Dr. Halász Géza” Szakorvosi Rendelőintézetben létesített főfoglalkozású munkahelye mellett, 2021. június 1-től magánrendelést folytasson, Kecskeméten a Fráter György utca 4. szám alatti (Mediroyal Egészségügyi Központban) heti 2 órában szerdán 16.00-18.00 óráig, és ezáltal további jogviszonyt létesítsen.

Határidő: azonnal

Felelős : Polgármester

Dabas, 2021. 06. 01.

.....
Kőszegi Zoltán
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:

.....
Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

Az előterjesztést készítette: A Hatósági Iroda
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához minősített többség nem szükséges.

Jurcsik A/4

" Dr. Halász Géza " Szakorvosi Rendelőintézet

2370 Dabas, Bartók Béla u. 61.

Adószám:15391047-1-13 Tel./29/361-151; E-mail: rendint@monornet.hu

Tárgy: kérelem további jogviszony

engedélyezése céljából

Dabas Város Önkormányzata

Kószegi Zoltán

polgármester

D a b a s

Tisztelt Polgármester Úr!

POLGÁRMESTERI HIVATAL IRTÁTO : KÖMÉNYALT BÉLYEGZŐ	
ÉRKEZÉS DÁTUM	2021. MÁJ. 31
IRTÁSI DÁTUM	2021. MÁJ. 31
SZÁM	HV/2021-2/2021.
Bal:	Jurcsik A.
Mell:	

A 2020. évi C törvény az egészségügyi szolgálati jogviszonyról rendelkezik, melynek 1 §-a (1) bekezdése alapján az Önkormányzati fenntartású egészségügyi szolgáltatókra és a velük egészségügyi szolgálati jogviszonyban álló személyekre terjed ki.

A törvény 7. § (1)bek. szerint az Önkormányzati fenntartású egészségügyi szolgáltatónál foglalkoztatott egészségügyi szolgálati jogviszonyban álló személy esetén az egészségügyi szolgáltató vezetője a fenntartó által kijelölt személy engedélyét köteles kérni „további jogviszony létesítése előtt”.

Intézetünk 2021. március 01-től egészségügyi szolgálati jogviszony alá tartozik és az intézetünkkel egészségügyi szolgálati jogviszonyban álló dolgozók közül Dr. Borszéki Ilona reumatológus, mozgásszervi rehabilitációs szakorvos kérelmet nyújtott be további foglalkoztatás engedélyezése céljából.

Dr. Borszéki Ilona reumatológus, mozgásszervi rehabilitációs szakorvos, sz.: Sárvár 1955.09.15., lakcím: 6000 Kecskemét, Kada Elek utca 13., főfoglalkozású munkahelye a „Dr. Halász Géza” Szakorvosi Rendelőintézet reumatológiai, mozgásszervi rehabilitációs osztályán van. Főfoglalkozású munkaideje heti 36 óra.

Heti rendelési ideje:	hétfő	8.00-16.00 óráig	= 8 óra
	kedd	8.00-15.00 óráig	= 7 óra
	szerda	8.00-15.00 óráig	= 7 óra
	csütörtök	8.00-15.00 óráig	= 7 óra
	péntek	8.00-15.00 óráig	= 7 óra
	Összesen:		36 óra

További foglalkoztatásra kérelmét reumatológiai magánrendelés folytatása céljából nyújtotta be. Magánrendelési kérelmét 2021. június 01-től igényli.

A magánrendelés Kecskeméten Fráter György utca 4 szám alatt (Mediroyal egészségügyi központban) heti két órában, szerdán 16.00-18.00 óra között.

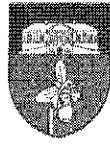
Kérem engedélyezni szíveskedjen.

Dabas, 2021. március 16.

Tisztelettel:

Klemencz Györgyné
Klemencz Györgyné
intézetvezető

további jogviszony



DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Szám: HIV/12-204/2021.

ELŐTERJESZTÉS

Dabasi Intézményfenntartó Központ részére beruházás engedélyezése

Dabasi Intézményfenntartó Központ számára indokoltta vált 10 db szék vásárlása a Gimnázium ebédlőjébe 147.000,-Ft értékben.

Továbbá szükséges tálcátartó kocsi, leves- melegen tartó a Gimnázium ebédlőjébe 365.633,-Ft értékben.

A beszerzés a Dabasi Intézményfenntartó Központ Dologi kiadások kerete terhére történik.

A fentiek értelmében kérem a T. Képviselő-testületet, fogadja el a határozati javaslatot.

I. HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete engedélyezi a Dabasi Intézményfenntartó Központ részére 10 db szék vásárlását a gimnázium ebédlőjébe, 147.000,- Ft összegben.

A beszerzése a Dabasi Intézményfenntartó Központ Dologi kiadások kerete terhére történik.

Felhatalmazza az intézmény vezetőjét a beszerzési eljárás lefolytatására.

Határidő: 2021. szeptember 30.

Felelős: Intézményvezető

II. HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete engedélyezi a Dabasi Intézményfenntartó Központ részére tálcátartó kocsi, leves- melegen tartó vásárlását a gimnázium ebédlőjébe, 365.633,- Ft összegben.

A beszerzése a Dabasi Intézményfenntartó Központ Dologi kiadások kerete terhére történik.

Felhatalmazza az intézmény vezetőjét a beszerzési eljárás lefolytatására.

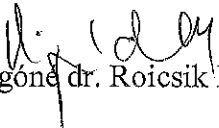
Határidő: 2021. szeptember 30.

Felelős: Intézményvezető

Dabas, 2021. augusztus 31.

Kőszegi Zoltán s.k.
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

Tárgyalta, véleményezte:

Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda-Janicsák Barbara

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához **minősített** többség nem szükséges.



DABASI INTÉZMÉNYFENNTARTÓ KÖZPONT
2370 DABAS SZENT ISTVÁN TÉR 1/B.

Tisztelt Képviselő Testület!

Kérem a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy az alábbi beruházási kiadásokat engedélyezni szíveskedjenek:

- Az Intézménynél indokoltá vált az alábbi eszközök vásárlása, a Gimnázium ebédlőjébe,
 - Tálcatartó kocsi, leves- melegen tartó 365.633.-Ft.
 - Dologi kiadások - 365.633.-Ft.
-

Dabas, 2021. augusztus 15.

Tisztelettel:

Csernák Rozália
Intézményvezető



DABASI INTÉZMÉNYFENNTARTÓ KÖZPONT
2370 DABAS SZENT ISTVÁN TÉR 1/B.

Tisztelt Képviselő Testület!

Kérem a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy az alábbi beruházási kiadásokat engedélyezni szíveskedjenek:

- Az Intézménynél indokoltá vált az alábbi eszközök vásárlása, a Gimnázium ebédlőjébe,
 - 10 db szék vásárlása 147.000.-Ft.
 - Dologi kiadások - 147.000.-Ft.
-

Dabas, 2021. augusztus 3.

Tisztelettel:

Csernák Rozália
Intézményvezető



DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Szám:HIV/12-205/2021.

ELŐTERJESZTÉS

212/2021. (VII.29.) számú ÖK. Határozat módosítása

A T. Képviselő-testület 212/2021. (VII.29.) számú ÖK. Határozatával elfogadta a II. félévre tervezett útépitési és felújítási kiadásokat.

A határozat javítása szükséges, mely szerint a határozat szövegében a Toldi utca helyett a Kisfaludy utca kerül megnevezésre.

A 212/2021. (VII.29.) számú ÖK. Határozat egyéb részei továbbra is változatlan formában hatályban maradnak.

A fentiek értelmében kérem a T. Képviselő-testületet, fogadja el a határozati javaslatot.

HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 212/2021. (VII.29.) számú ÖK. Határozat javítását, mely szerint a határozat szövegében a Toldi utca helyett a Kisfaludy utca kerül megnevezésre.

A 212/2021. (VII.29.) számú ÖK. Határozat egyéb részei továbbra is változatlan formában hatályban maradnak.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Dabas, 2021. augusztus 31.

Kőszegi Zoltán s.k.
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:


Rigóné dr. Roicsik Renáta

jegyző

Tárgyalta, véleményezte:

Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda-Janicsák Barbara

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához **minősített** többség nem szükséges.



DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Szám: HIV /12-206/2021.

ELŐTERJESZTÉS

2022.évi vásárnaptár elfogadása

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a vásári napok ütemezését, melyet a határozati javaslat tartalmaz, elfogadni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 2022.évi vásárnaptárt az alábbiak szerint:

Országos Állat- és Kirakodóvásár
2022. év
Dabas

1. félév	2. félév
2022.01.09	2022.07.10
2022.02.13	2022.08.14
2022.03.13	2022.09.11
2022.04.10	2022.10.09
2022.05.08	2022.11.13
2022.06.12	2022.12.11

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Dabas, 2021. augusztus 31.

Kőszegi Zoltán s.k
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:

Rigóné dr. Roicsik Renáta

jegyző

Tárgyalta, véleményezte:

Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda-Janicsák Barbara

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához **minősített** többség nem szükséges.

DABAS Város ÖNKORMÁNYZATÁNAK
Gazdasági Bizottság
2370 Dabas, Szent István tér 1/b

Szám:HIV/12-207 2021.

ELŐTERJESZTÉS

Útszélesítéshez felajánlott terület elfogadásának ügye

Tisztelt Képviselő-testület!

Kozma Sándor 2373 Dabas, Malom u. 19. sz. alatti lakos a tulajdonában álló dabasi 7078, 7079, 7080 és a 7081 hrsz.-ú ingatlanok, melyek összevonása során ingyenesen felajánlotta a 7078/2 hrsz.-ú, 312 m² nagyságú, kivett helyi közút megnevezésű ingatlant az önkormányzatnak útszélesítés céljából a Venyige utcában.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület állásfoglalását!

HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete elfogadja a dabasi 7078/2 hrsz.-ú, kivett helyi közút megnevezésű, 312 m² nagyságú ingatlant térítésmentesen, útszélesítés céljából.

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

A telekalakítási költséget tulajdonos, a szerződés készítésének költségét Dabas Város Önkormányzata viseli.

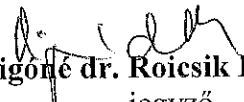
Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Dabas, 2021. augusztus 23.

Kőszegi Zoltán
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:


Rigó dr. Roicsik Renáta
jegyző

Tárgyalta, véleményezte: -
Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda
Az előterjesztés az érintettek választása szerint nyílt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához minősített többségi döntés nem szükséges.
A határozatot kapja: Képviselő – testület, Kérelmezők



Méter BT.
2370 Dabas, Szentkúti S. u. 67.
Tel: 06 28 380 469
www.foldarasz.eu
Munkaszám: 798/2020

Dabas
belföldi

Adatszolgáltatás IR számok: 3-1330/2020
E.../2021, G.../2021

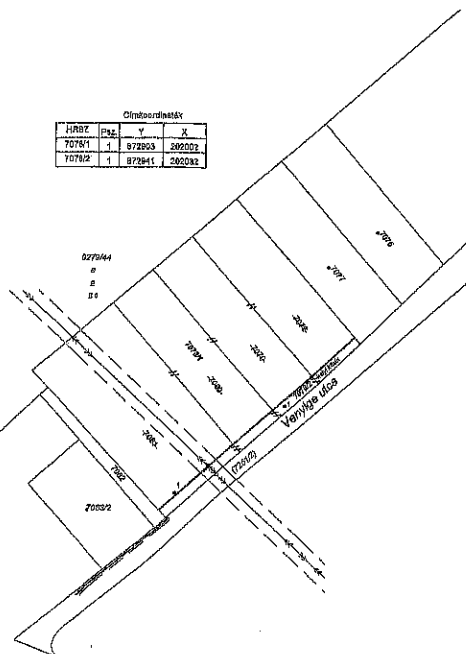
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7078, 7079, 7080, 7081 helyrajzi számú földrészteltek megosztásáról

M = 1:1000

HIRZ	Par	Y	X
70781	1	872803	202002
70782	1	872841	202002

Változás előtti állapot					Változás utáni állapot				
Hérez	Alrétegi jel	Terület ha. m ²	AK	Statisztika	Hérez	Alrétegi jel	Terület ha. m ²	AK	Statisztika
7078	lével beépítetlen terület	0.1333	-	70781	lével beépítetlen terület	0.2353	-	Vasúti kőp. 466 m ² -re (VAB-532006) Jeg: ELMO Hőszell K2 1192 Bp. Váci ut 73-74. II/2. 46783/2009.11.19	
7079	szvett beépítetlen terület	0.1208	-	70782	lével helyi közút	0.2332	-	Vasúti kőp. 28 m ² -re (VAB-532009) Jeg: ELMO Hőszell K2 1192. 46783/2009.11.19 Vasúti kőp. 79 m ² -re (VAB-4820216) Jeg: ELMO Hőszell K2 III/6. 30327/2017.01.09 (VAB-5320216)	
7080	lével beépítetlen terület	0.1208	-						
7081	lével beépítetlen terület	0.2418	-						
Csoportosít		0.6168				0.6168			



A változás adatainak megjelölésére:

Handwritten signature



A döntés végrehajtásának napja:

2021. június 10.

Dabas, 2021. június 10.

Handwritten signature

Készítette: Dabas, 2021. január 22.

MÉGERYI GÁBOR

Földmérési mérnök

Készítette: Dabas, 2021. január 22.

Földmérési mérnök: 7727/2016

A változás adatainak megjelölésére:

A helyrajzi számok és területszámok helyes. Ez a szerződés hatálya alatt álló terület, vagy egyéb terület.

Dabas, 2021. január 22.

MÉGERYI GÁBOR
Földmérési mérnök
2021. január 22.
2370 Dabas, Szentkúti S. u. 67.
Tel: 06 28 380 469
www.foldarasz.eu
Munkaszám: 798/2020
Ingatlan száma: 897/1990
Könyvtári szám: 02-704-10499

Zárófeljegyzés:
Ingatlan száma: 897/1990

Absztrakció: 325-133-00-01... stílusú
húzóvonalú rajzok szerinti állapotban. Az engedély a
közértesítés után a határozat alapján a földrajzi megjelölés
váltásáról készült 1. sz. melléklet.

PMKH Földmérési Főosztály
Földrajzi Osztály 3.
2021. APR 14.
2021. APR 14. / 2021

DABAS Város ÖNKORMÁNYZATÁNAK
Gazdasági Bizottság
2370 Dabas, Szent István tér 1/b

Szám:HIV/12-208/ 2021.

ELŐTERJESZTÉS

Útszélesítéshez felajánlott terület elfogadásának ügye

Tisztelt Képviselő-testület!

Solymosi Attila 2370 Dabas, Tass vezér útja 7. sz. alatti lakos a tulajdonában álló dabasi 5738/2 hrsz.-ú ingatlan, mely megosztása során ingyenesen felajánlotta az 5738/6 hrsz.-ú, 37 m² nagyságú, kivett helyi közút megnevezésű ingatlant az önkormányzatnak útszélesítés céljából az Alkotmány utcában.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület állásfoglalását!

HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete elfogadja a dabasi 5738/6 hrsz.-ú, kivett helyi közút megnevezésű, 37 m² nagyságú ingatlant térítésmentesen, útszélesítés céljából.

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

A telekalakítási költséget tulajdonos, a szerződés készítésének költségét Dabas Város Önkormányzata viseli.

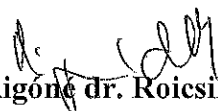
Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Dabas, 2021. augusztus 23.

Törvényességi észrevételre bemutatva:

Kószegi Zoltán
polgármester


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

Tárgyalta, véleményezte: -

Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda

Az előterjesztés az érintettek választása szerint nyílt ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához minősített többségi döntés nem szükséges.

A határozatot kapja: Képviselő – testület, Kérelmezők

DABAS Város ÖNKORMÁNYZATÁNAK
Gazdasági Bizottság
2370 Dabas, Szent István tér 1/b

Szám:HIV/12-209/ 2021.

ELŐTERJESZTÉS

A Badacsonytördemic 1101 hrsz.-ú ingatlan értékesítésének ügye

Tisztelt Képviselő-testület!

Bartha Gábor, a Baranta Művek Kft. műszaki igazgatója, ajánlatot nyújtott be az önkormányzati tulajdonú Badacsonytördemic - Badacsonylábdihegy táborral kapcsolatban, miszerint 23 622 047 Ft értékben azt megvásárolná.

A táborhely 8263 Badacsonytördemic, Herczeg Ferenc utca 27. szám alatt helyezkedik el, 1101 hrsz.-ú, kivett táborhely megnevezésű, 3583 m² nagyságú, valamint a Balaton – felvidéki Nemzeti Parkhoz tartozik. A 71 sz. főúttal párhuzamosan helyezkedik el, közel a Balatonhoz, ill. közvetlenül vonat állomás mellett.

A táborhelyen 1986 évben faszerkezetes épületek épültek, 182 m² és 121 m² nagyságúak, melyek lakóházak és fűtéssel és meleg vízzel nem rendelkeznek. A fent nevezett épületeken kívül 3 db melléképület is van a területen, melyek 52 m², 75 m² és 32 m² nagyságúak.

A Baranta Művek Kft. 2019.09.15. napjától 2028. június 01. napjáig bérli, használja az ingatlant a bérleti szerződése alapján. Ez idő alatt felújítást, korszerűsítést vállalta Kft. a tábor helyszínén. A bérleti díj havi 15.000 Ft + Áfa összeg, amit 2020.06.01.-2028. június 01-ig szükséges fizetnie. Kizárólagos használati jogot kapott a bérlő 2020. június 01.-től 2028. június 01-ig. (8 év)

A szerződés 12. pontja szerint:

„Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződést Felek rendes felmondással jelen szerződés aláírásától számított három éven belül nem szüntethetik meg, amennyiben mégis sor kerülne rá, a Bérlő 4. pont 1 mellékletében meghatározott beruházási összegre jogosult.”

A 2021 júliusában készített hivatalos értékbecslés alapján az ingatlan értéke 37 636 000 Ft. Az ingatlan üdülőterület ÜH jelű borvidéki hétvégi házas építési övezetbe tartozik, méretei alapján megosztható, több ingatlan kialakítható.

Mindezek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

Határozati javaslat

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nem járul hozzá a Badacsonytördemic 1101 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséhez.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Dabas, 2021. augusztus 24.

Kőszegi Zoltán
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


Rigó dr. Roicsik Renáta
jegyző

Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.
A határozatot kapja: Ügyfél, Irattár, Gazdasági Iroda

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
Gazdasági Bizottság
2370 Dabas, Szent István tér 1/b

HIV/12-215/2021.

ELŐTERJESZTÉS

A dabasi 2606 és a 2607 hrsz.-ú ingatlanok értékesítésének ügye

Tisztelt Képviselő-testület!

A **4US Iparipark Korlátolt Felelősségű Társaság** (1012 Budapest, Logodi utca 30., adószám: 25578591-2-41) vételi ajánlatot nyújtott be a dabasi 2606 hrsz.-ú, 917 m² nagyságú, közösségi ház megnevezésű és a dabasi 2607 hrsz.-ú, 1905 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokra, melyek természetben a 2370 Dabas, Vörösmarty utca 1. sz. alatt és a Bartók Béla út 41. szám alatt helyezkednek el. A két ingatlanra összességében 89 000 000 Ft vételi árat ajánlott meg a Társaság 2021. 07. 01-én.

Az értékbecslések alapján az ingatlanok értéke összesen 101 913 000 Ft.

Dabas Város Önkormányzata hivatalos értékbecslést készíttetett az ingatlanokról, mely szerint a 2606 hrsz.-ú, beépített ingatlan (az épület nagysága 256,51 m² nagyságú). Az épület az 1940-es évek végén, 1950-es évek elején épült hagyományos építési móddal, földszintes kialakítással, beton alappal, beton lábazattal, téglafalazattal (38 cm vtg.-ban) fagerendás födémrel, fa tetőszerkezettel cserép fedéssel. Nyílászárói egyedi fa szerkezetek, 2 rtg. üvegezéssel. Az évek során az épületet többször átépítették.

Dabas Város Önkormányzata az ingatlanról állapotfelmérést készíttetett 2021. 06. 29-én. A felmérés külső szemrevételezés alapján készült, mely alapján 2020 első félévében átalakítási munkálatokat végeztek az épületben. A megbízott építési vállalkozó elbontotta a fűtési rendszert, elbontott több belső válaszfalat, nyílásokat falazott be, új nyílásokat készített, az elektromos hálózat az átalakítások miatt nem működik. Elbontásra került az épület ÉNY-i oldalán lévő bejárat üvegezett falszerkezete. Az átalakítások az épület állékonyságában nem okoztak maradandó károsodást. Az épület minden közművel rendelkezik (víz, szennyvíz, gáz, elektromos). Az épület jelenlegi állapotában egy új építésű ingatlan kb. 40%-os készültségi fokának felel meg. A felújítás költségei kb. 118 239 000 Ft. Az ingatlan csak aránytalan ráfordítások árán hasznosítható.

A beépített ingatlan mellett helyezkedik el a 2607 hrsz.-ú, beépítetlen terület megnevezésű, 1905 m² nagyságú ingatlan.

A Társaság csak is úgy hajlandó a vételre, ha mind a két ingatlant értékesíti az Önkormányzat. Javasolható az ingatlanok telekalakítása, ingatlanok egyesítése.

Az értékbecslés szerint az ingatlanok jelenlegi értéke 101 913 000 Ft.

A tárgyalások során a Társaság 2021. 07. 28-án megajánlotta ezt az összeget.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület állásfoglalását!

Határozati javaslat

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul, a dabasi 2606 hrsz.-ú, 917 m² nagyságú, beépítet és a dabasi 2607 hrsz.-ú, 1905 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok értékesítéséhez.

A vételár mindösszesen 101 913 000 Ft.

Előszerződés megkötésekor a vételárból 10 191 300 Ft foglalót szükséges megtéríteni, a fennmaradó 91 721 700 Ft vételárrészletet 2022. szeptember 30-ig 3 egyenlő részletben szükséges megfizetni.

Végleges szerződés megkötéséig szükséges az ingatlanok telekegyesítését véghezvinni, melynek költségeit a Vevő viseli.

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

A szerződés készítés költségét a vevő viseli.

Ezennel a 188/2021. (VII.29.) számú Ök. Határozat hatályát veszti.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Dabas, 2021. augusztus 24.

Kőszegi Zoltán
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.
A határozatot kapja: Ügyfél, Irattár, Gazdasági Iroda



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

Szám:HIV/12-210- /2021.

ELŐTERJESZTÉS

7522/1 hrsz-ú ingatlan elnevezésének jóváhagyásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Többségében a Steel-Transz Kft tulajdonában álló 7522/1.hrsz-ú út még nem került elnevezésre. A fent említett magánterület vonatkozásában – melyek a mellékelt térképen bejelölésre került - a ... elnevezést javasolom a Képviselő-testület felé elfogadásra.

Kérjük a fentieket megvitatni, és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

1. Határozati javaslat

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dabas 7522/1 hrsz.-ú többségében a Steel-Transz Kft. tulajdonában álló kivett utat ... nevezi el.

Felhatalmazza Dabas Város Jegyzőjét az átvezetéssel kapcsolatos címképzési feladatok végrehajtására.


Határidő: azonnal

Felelős: Jegyző

Dabas, 2021. Augusztus 24.

Kőszegi Zoltán
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

Az előterjesztést tárgyalta: -

Az előterjesztést készítette: Műszaki iroda

Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

A határozatot kapja: érintettek



DABAS	PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
IKTATÓ	KÖZMŰVELÉSI ÉS SZÖVEG
ÉPÍTÉS	2021. JÚN. 24.
ÉPÍTÉS	2021. JÚN. 24.
ÉPÍTÉS	HIV/35-87/2021.
ÉPÍTÉS	Király V.
ÉPÍTÉS	

Pest Megyei Kormányhivatal

Ügyiratszám: 128827/2021.06.07

Tárgy: **Telekalakítás és Tulajdonjog bejegyzése**

Kérjük, hogy válaszában a fenti számra szíveskedjen hivatkozni!

HATÁROZAT

A DABAS-i, beltérület, 7523/8 helyrajzi számú II/2. sorszám alatt 1/1 hányadban STEEL-TRANSZ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. Törzsszám:14827217 cím: 2371 DABAS Kandó Kálmán utca 4 tulajdonos jogállású földrészlet ingatlanra vonatkozóan

Alrészlet adatok módosítása:

jel: . művelési ág: kivett minőség: 0 alrészlet összesen: terület: 20000 m2 kat.jöv.: 0 kivett megnevezések: raktárépület, porta, udvar bejegyzést

töröltem

jel: . művelési ág: kivett minőség: 0 alrészlet összesen: terület: 21431 m2 kat.jöv.: 0 kivett megnevezések: raktárépület, porta, udvar bejegyzést

bejegyeztem

II/2. sorszám alatt 1/1 hányadban tulajdonos STEEL-TRANSZ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. Törzsszám:14827217 cím: 2371 DABAS Kandó Kálmán utca 4 bejegyzést

töröltem

II/3. sorszám alatt 1431/21431 hányadban tulajdonos Suhajda Tamás sz.név: Suhajda Tamás szül.: 1966 a.neve: Szabó Mária cím: 8832 Wilen b. Wollerau SVÁJC Schnabelweg 15 tulajdonjogát telekalakítás jogcímen

bejegyeztem

II/4. sorszám alatt 20000/21431 hányadban tulajdonos STEEL-TRANSZ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Törzsszám:14827217 cím: 2371 DABAS Kandó Kálmán utca 4 tulajdonjogát telekalakítás jogcímen

bejegyeztem

III/2. sorszám alatt 1575000 - azaz, Egymillió-öttszázhetvenötezer - euro és járulékaí erejéig Jelzálogjog bejegyzést (Személyes adós. Steel-Transz Kft., beruházási hitel) - SBERBANK MAGYARORSZÁG ZRT. cím: 1088 BUDAPEST Rákóczi út 1-3

töröltem

III/3. sorszám alatt Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzést - bejegyzett jelzálog biztosítására SBERBANK MAGYARORSZÁG ZRT. cím: 1088 BUDAPEST Rákóczi út 1-3

töröltem

III/7. sorszám alatt - a II/4. alatti illetőségre - Jelzálogjogot 1575000 - azaz, Egymillió-öttszázhetvenötezer - euro és járulékaí erejéig (Személyes adós. Steel-Transz Kft., beruházási hitel) SBERBANK MAGYARORSZÁG ZRT. cím: 1088 BUDAPEST Rákóczi út 1-3 javára

visszajegyeztem

Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 3.

2370 Dabas, Bartók Béla u. 52. Tel.: 06 29 361-134; Fax.: 06 29 362-177

e-mail: foldhivatal.dabas@pest.gov.hu KRID: 111801378

III/8. sorszám alatt Elidegenítési és terhelési tilalmat - bejegyzett jelzalog biztosítására - SBERBANK MAGYARORSZÁG ZRT. cím: 1088 BUDAPEST Rákóczi út 1-3 javára
visszajegyeztem

A DABAS-I, belterület, 7523/9 helyrajzi számú II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban Suhajda Tamás sz.név: Suhajda Tamás szül.: 1966 a.neve: Szabó Mária cím: 8832 Wilen b. Wollerau SVÁJC Schnabelweg 15 tulajdonos jogállású ingatlanra vonatkozóan

Alrészlet adatok módosítása:

jel: . művelési ág: kivett minőség: 0 alrészlet összesen: terület: 30000 m2 kat.jöv.: 0 kivett megnevezések: beépítetlen terület bejegyzést

töröltem

jel: . művelési ág: kivett minőség: 0 alrészlet összesen: terület: 28569 m2 kat.jöv.: 0 kivett megnevezések: **beépítetlen terület** bejegyzést

bejegyeztem

A soron kívüli eljárásért lerótt 33.200,-Ft igazgatási szolgáltatási díjat dr. Fazekas Éva Ügyvéd fizette meg.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs. A határozat bírósági felülvizsgálatát annak kézhezvételétől számított 30 napon belül a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3-nál (cím: 2370 Dabas, Bartók Béla út 52.) benyújtott (közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti) keresettel lehet kérni. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30.000,- Forint. Ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

Indoklás

A bejegyzés a Budapesten, 2021. június 3-án kelt telekalakítási, tulajdonjog bejegyzési és használati megosztási szerződés, a SBERBANK Magyarország Zrt. Budapesten, 2021. június 4-én kelt hozzájáruló nyilatkozata, valamint Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. 826.113/2021. számú végleges határozata, valamint a csatolt változási vázrajz alapján történt.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. tv. 62. § h) pontja alapozza meg. A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.

A rendelkező részben megjelölt bejegyzés/feljegyzés/törítés jogszabályi alapját, a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:167.§-a, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 6. §, 7. §, 26. § (1) bek., 29. §, 32.§, 34. §-nak jelen ügyre irányadó szabályozása képezte.

Hatásköröm és illetékességem az 1997. évi CXLI. tv. 9. §-án, a 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 36-37. §-án alapul.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott nevében és megbízásából:

Dabas, 2021. 06. 17..



Bácsmegi Erzsébet
főtanácsos

Értesülnek:

- | | |
|---|--|
| 1 DABAS VÁROS JEGYZŐJE | 2370 DABAS Szent István tér 1/b. + vázrajz (KCR) |
| 2 dr. Fazekas Éva Ügyvéd | 1136 BUDAPEST Hegedűs Gyula utca 13. + iratok |
| 3 NAV - KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS ADÓ ÉS IGAZGATÓSÁG IRATELŐKÉSZÍTŐ FŐOSZTÁLY | 1438 |
| BUDAPEST Pf. 510 + iratok | |
| 4 SBERBANK MAGYARORSZÁG ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG 1088 BUDAPEST Rákóczi út 1-3 | |
| 5 STEEL-TRANSZ KERESKEDELMİ ÉS SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG | 2371 DABAS |
| Kandó Kálmán utca 4 - ügyvéd által | |
| 6 Suhajda Tamás | 2370 DABAS Álmos vezér útja 33. + zár.er. - ügyvéd által |
| 7 Irattár | Helyben |



Méter Bt.
2370 Dabas, Bartók B. u. 57.
Tel: 06.29.360.488
www.foldmeres.eu

Munkaszám:

69/2021

Dabas
belterület

Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2-132/2021

E. H. /2021, /2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

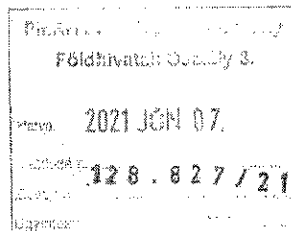
a 7523/8, 7523/9 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről.

M = 1:4000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	Jel	műv. ága	Mfn.o.				Jel	műv. ága	Mfn.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
7523/8		kivett raktárépület, porta, udvar		2.0000	-	7523/8		kivett raktárépület, porta, udvar		2.1431	-		+1431
7523/9		kivett beépítetlen terület		3.0000	-	7523/9		kivett beépítetlen terület		2.8569	-		-1431
Összesen:				5.0000						5.0000			

A változás akeratunknak megfelelően történt:

[Handwritten signature]
.....
.....
.....
.....



Készítette: Dabas, 2021. március 1.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

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

2021. márc 26.

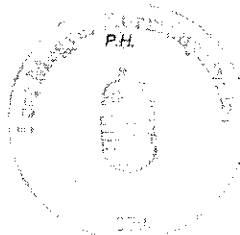
Dabas, 2021. hó nap

MEGYERI GERGELY
Földmérő mérnök
MÉTER BT.
Készítő:
Földmérő lg. száma: 7127/2016

MEGYERI GÁBOR
Földmérő fjm.sz.: 657/90
GDT 01-10693
MÉTER BT.
Minőségét tanúsítja:
Ing.rend.min.szám: 557/1990

Kamarai terv. jog szám: GD-T/01-10693

(Digitáris nyomaték)



Záradékoló:
Ing.rend.min.szám: 1848/2004

A telekalakítási a 825M3 / 20. 21. számú határozatban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzátartozó változási vázrajzzal együtt a határozat véglegessé válásától számított 1 évig hatályos.

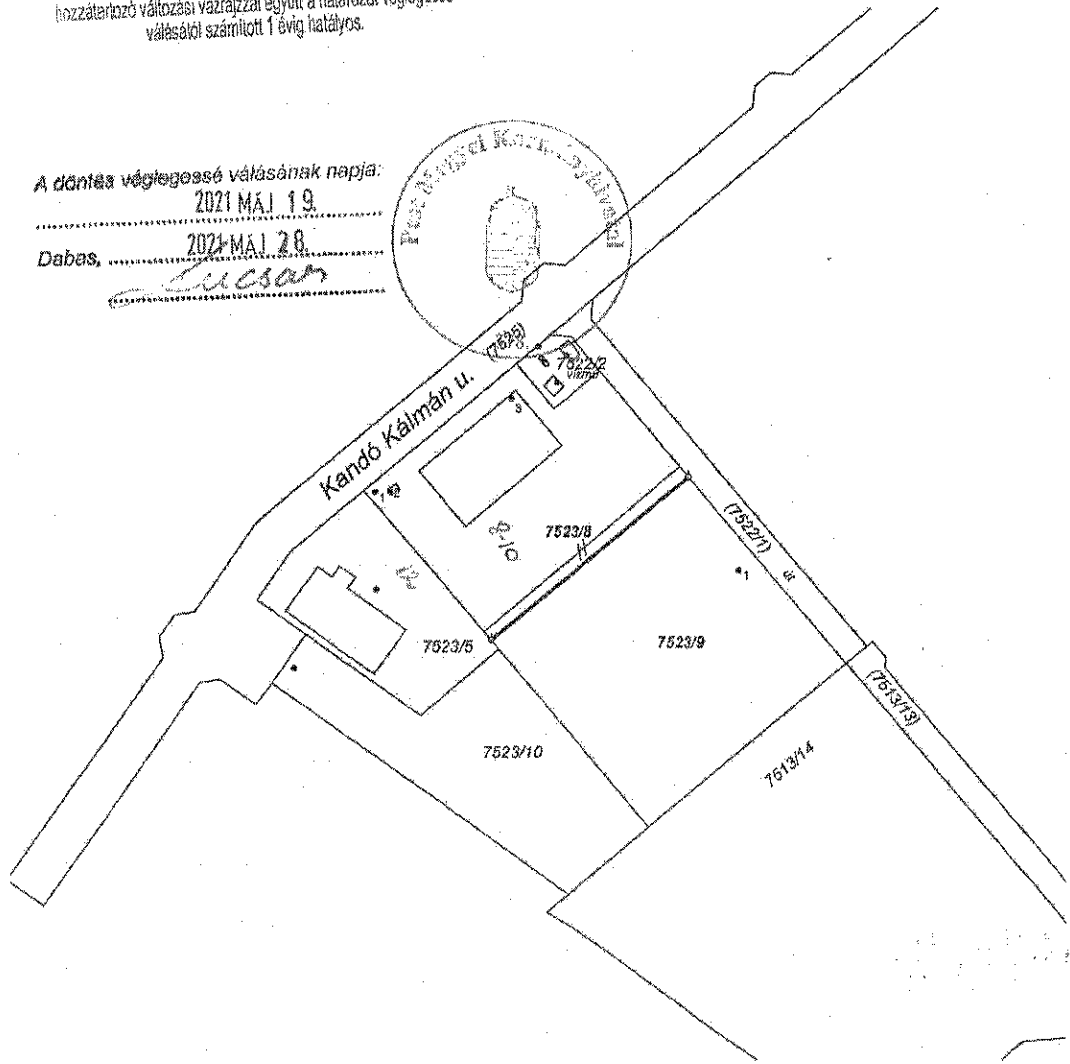
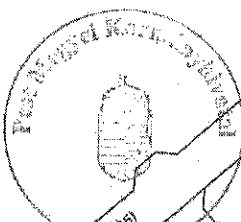
A döntés véglegessé válásának napja:

2021. MÁJ. 19.

Dabas,

2021. MÁJ. 28.

Sicsán



HRSZ	Címkoordináták		
	Psz.	Y	X
7523/8	1	665774	208735
7523/9	1	666019	208682
7523/8	2	665784	208735
7523/8	3	665885	208796

PÉCSI Földhivatali Hivatal
 Földhivatali osztály 3.
 időpont: 2021. APR. 07.
 ügyazonosító: 825. M3 / 20. 21.
 ügyvezető:
 ügyintéző:



KCR adatlap

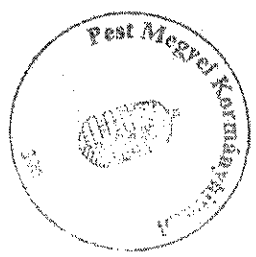
Pest Megyei Kormányhivatal

Határozatszáma: 128827/2021.06.07

Ingatlan

Ingatlan	Státusz	INV	KCR	Obj.	Portaszám	Koordináták (Y/X)
DABAS b. 7523/8	Módosított	13060000231870	78919259	F	1	665774 208735
DABAS b. 7523/8	Módosított	13060000231870		E	2	665784 208735
DABAS b. 7523/8	Módosított	13060000231870		E	3	665865 208798
DABAS b. 7523/9	Módosított	13060000232428		F	1	666019 208682

DABAS, 2021.06.17.



Bácsmezői Bizottság
főtanácsos

Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 3.
2370 Dabasz, Bartók Béla u. 52. Tel.: 06 29 261-134 / Fax.: 06 29 362-177
e-mail: földhivatal.dabas@pest.gov.hu ERSD: 11801376



DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Szám: HIV/12-212/2021.

ELŐTERJESZTÉS

170/2021. (VI.14.) számú ÖK. Határozat
módosítása és kiegészítése

A T. Képviselő-testület 170/2021. (VI.14.) számú ÖK. Határozatával elfogadta a Csaba királyfi útján és Géza fejedelem útján (Csaba királyfi és Dob utca közötti rész) megvalósítandó víziközmű kiépítésének (ivóvíz- és csatornahálózat) költsége alapján a közművesítési hozzájárulás mértékét. A határozat módosítása és kiegészítése szükséges, mely szerint a határozat szövegében fel legyen tüntetve külön az ivóvízhálózatra vonatkozó, illetve a szennyvízvezetékre vonatkozó összegek. Emiatt a határozat

2) pontja az alábbiak szerint módosulna:

2) A közművesítési hozzájárulás mértékét a Képviselő-testület egy rendeltetési egységre (lakásszám) jutó teljes bekerülési költséget 1.124.215,- Ft (az ivóvízvezeték kiépítése tekintetében 437.548,- Ft és a szennyvízvezeték kiépítés tekintetében 686.667,- Ft) állapítja meg.

A 2A) pont első mondatát pedig az alábbi táblázattal egészítené ki:

		I. RÉSZLET	II. RÉSZLET	
		60%	40%	
VÍZ	437 548	262 215	175 333	437 548
CSATORNA	686 667	412 000	274 667	686 667
ÖSSZESEN	1 124 215	674 215	450 000	1 124 215

A 170/2021.(VI.14.) számú ÖK. Határozat egyéb részei továbbra is változatlan formában hatályban maradnak.

A fentiek értelmében kérem a T. Képviselő-testületet, fogadja el a határozati javaslatot.

HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 170/2021.(VI.14.) számú ÖK. határozat módosítását, mely szerint a határozat 2) pontja az alábbiak szerint módosul:

2) A közművesítési hozzájárulás mértékét a Képviselő-testület egy rendeltetési egységre (lakásszám) jutó teljes bekerülési költséget 1.124.215,- Ft (az ivóvízvezeték kiépítése tekintetében 437.548,- Ft és a szennyvízvezeték kiépítés tekintetében 686.667,- Ft) állapítja meg.

A 2A) pont első mondata az alábbi táblázattal egészül ki:

		I. RÉSZLET	II. RÉSZLET	
		60%	40%	
VÍZ	437 548	262 215	175 333	437 548
CSATORNA	686 667	412 000	274 667	686 667
ÖSSZESEN	1 124 215	674 215	450 000	1 124 215

A 170/2021. (VI.14.) számú ÖK. Határozat egyéb részei továbbra is változatlan formában hatályban maradnak.

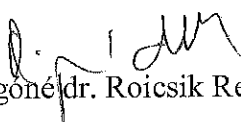
Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Dabas, 2021. augusztus 31.

Kőszegi Zoltán s.k
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:


Rigóné dr. Roicsik Renáta

jegyző

Tárgyalta, véleményezte:

Az előterjesztést készítette: Gazdasági Iroda-Janicsák Barbara

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához **minősített** többség nem szükséges.



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

Szám:HIV/ 12-211 /2021.

ELŐTERJESZTÉS

01260 hrsz-ú ingatlan elnevezésének jóváhagyásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Suhajda Tamás tulajdonában álló –telekalakítás következtében- létrejött Dabas **01260 hrsz-ú** út még nem került elnevezésre. A fent említett magánterület vonatkozásában – melyek a mellékelt térképen bejelölésre került - a ... elnevezést javasolom a Képviselő-testület felé elfogadásra.

Kérjük a fentieket megvitatni, és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

1. Határozati javaslat

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dabas 01260 hrsz.-ú Suhajda Tamás tulajdonában álló kivett utat ... nevezi el.

Felhatalmazza Dabas Város Jegyzőjét az átvezetéssel kapcsolatos címképzési feladatok végrehajtására.

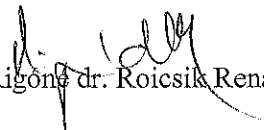
Határidő: azonnal

Felelős: Jegyző

Dabas, 2021. Augusztus 24.

Kőszegi Zoltán
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

Az előterjesztést tárgyalta: -

Az előterjesztést készítette: Műszaki iroda

Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

A határozatot kapja: érintettek



Pest Megyei Kormányhivatal

DABASI POLGÁRMESTERI HIVATAL IKTATÓ KOMBINÁLT BÉLYEGZŐ	
ÉRKEZÉSI DÁTUM	2021. MÁJ. 11
IKTATÁS DÁTUM	2021. MÁJ. 11
SZÁM	HIV/35-62/2021
Ért.	Suhajda U.
Méret	

Ügyiratszám: 125873/2021.04.12

Tárgy: Fekvéshatár változás átvezetése

Kérjük, hogy válaszában a fenti számra szíveskedjen hivatkozni!

HATÁROZAT

A DABAS-I, belterület, 7838 helyrajzi számú 6219 m², kivett művelési ágú, út megnevezésű II/5. sorszám alatt 1/1 hányadban Suhajda Tamás sz.név: Suhajda Tamás szül.: 1966 a.neve: Szabó Mária cím: 8832 Wilen b. Wollerau SVÁJC Schnabelweg 15 tulajdonos jogállású földrészlet ingatlant töröltem

A DABAS-I, külterület, 1260 helyrajzi számú földrészlet ingatlant bejegyeztem

Alrészlet adatainak módosítása:

jel: . művelési ág: kivett minőség: 0 alrészlet összesen: terület: 6220 kat.jöv.: 0 kivett megnevezések: út bejegyzést bejegyeztem

II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban tulajdonos Suhajda Tamás sz.név: Suhajda Tamás szül.: 1966 a.neve: Szabó Mária cím: 8832 Wilen b. Wollerau SVÁJC Schnabelweg 15 tulajdonjogát adásvétel jogcímen

bejegyeztem

III/1. sorszám alatt Bányászolgalmi jogot (A 0437/57 hrsz-ú ingatlanról áthozott bejegyzés. A 3951/1971.09.29 sz. rangsorában.) (A 0437/61 hrsz-ú ingatlanról áthozott bejegyzés.) MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Törzsszám:10625790 cím: 1117 BUDAPEST Október 23. utca 18 javára

bejegyeztem

III/2. sorszám alatt Bányászolgalmi jogot (A 0437/57 hrsz-ú ingatlanról áthozott bejegyzés. A 279/1970.01.23 sz. rangsorában.) (A 0437/61 hrsz-ú ingatlanról áthozott bejegyzés.) MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Törzsszám:10625790 cím: 1117 BUDAPEST Október 23. utca 18 javára bejegyeztem

III/3. sorszám alatt Vezetékjogot a 9156 sz. FEBA-UHAR 120kV-os vezetékhálózat javára a vázrajz szerint megjelölt 3579 m² terület nagyságra; ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74. javára

bejegyeztem

Az eljárásért lerótt 6600,-Ft igazgatási szolgáltatási díjat a MÉTER BT. fizette meg.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs. A határozat bírósági felülvizsgálatát annak kézhezvételétől számított 30 napon belül a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3-nál (cím: 2370 Dabas, Bartók Béla út 52.) benyújtott (közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti) keresettel lehet kérni. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30.000,- Forint. Ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen

Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 3.

2370 Dabas, Bartók Béla u. 52. Tel.: 06 29 361-134; Fax.: 06 29 362-177

e-mail: foldhivatal.dabas@pest.gov.hu

alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

Indoklás

A bejegyzés a Dabason, 2021. április 12-én kelt kérelem, Dabas Város Önkormányzata Polgármestere 7/2021. (I.26.) számú határozata és a csatolt változási vázrajz alapján történt.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. tv. 62. § h) pontja alapozza meg. A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.

A rendelkező részben megjelölt bejegyzés/feljegyzés/törítés jogszabályi alapját, a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:167. §-a, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 8. §, 7. §, 26. § (1) bek., 29. §, 32.§, 34. §-nak jelen ügyre irányadó szabályozása képezte.

Hatásköröm és illetékességem az 1997. évi CXLI. tv. 9. §-án, a 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 36-37. §-án alapul.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott nevében és megbízásából:

Dabas, 2021. 05. 04.



Garajszki Agnes
főelőadó

Értesítenek:

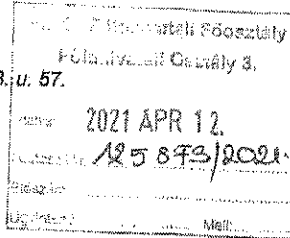
- | | |
|--|---|
| 1 DABAS VÁROS JEGYZŐJE | 2370 DABAS Szent István tér 1/b. + KCR adatlap, vázrajz |
| 2 DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA | 2370 DABAS Szent István tér 1/B |
| 3 ELMŰ HÁLÓZATI KFT. | 1132 BUDAPEST Váci út 72-74. |
| 4 MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG | 1117 BUDAPEST |
| Október 23. utca 18 | 2370 DABAS Álmos vezér útja 33. |
| 5 Suhajda Tamás | Helyben |
| 6 Irattár | |



Munkaszám:

Méter Bt.
2370 Dabas, Bartók B. u. 57.
Tel: 06.29.360.488
www.foldmeres.eu

89/2021



Dabas
belfterület-külfterület

Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2-186/2021

E-.../2021, .../2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7838 helyrajzi számú földrészlet fekvéshatár változásáról

M = 1:1000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz	Alrészlet			Térület	AK	Hrsz	Alrészlet			Térület	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
7838		kivett út		0,6219	-	01260		kivett út		0,6220	-	Bányászolgalmi jog Jog: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI Nyrt. 1117 BUDAPEST Október 23. u. 18. III/1. 39790/2008.07.10 Bányászolgalmi jog Jog: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI Nyrt. 1117 BUDAPEST Október 23. u. 18. III/2. 39790/2008.07.10 Vezetékgog: 3579 m2-re. Jog: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. 1132 BUDAPEST Váci út 72-74. III/13. 33048/2016/2013.07.04
Összesen:				0,6219		Községi gyűjtőből:				-0,0001	-	
Összesen:				0,6219		Összesen:				0,6219		

A változás akaratunknak megfelelően történik:

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

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

Dabas, 2021.....hó.....nap

Készítette: Dabas, 2021. február 19.

.....
mezőgazdász

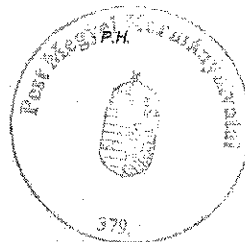
MEGYERI GÁBOR
Földmérő mérnök
Készítő: MÉTER BT.
Földmérő lg. száma: 10127/2016.11.08.4.

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

2021 APR 01

Dabas, 2021.....hó.....nap

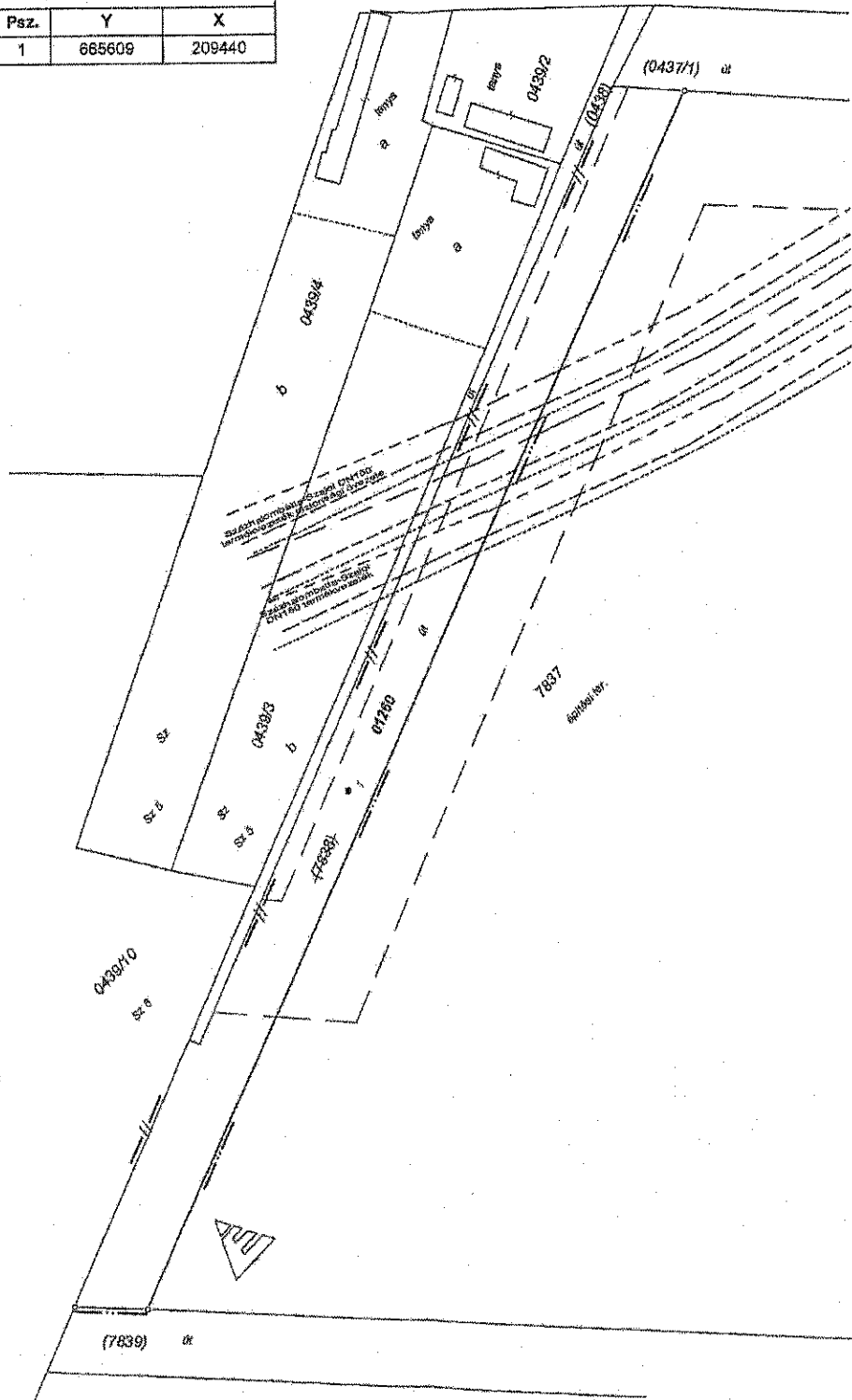
minőségtanúsító tervező
Ing.rend.min.szám: 557/1990
Kamaral.terv.jog szám: GD-T/01-10693



záradékoló:.....
Ing.rend.min.szám: 1048/2004

Címkoordináták 01260 hrsz		
Psz.	Y	X
1	665609	209440

Megjegyzés
14
21.(I.26.) as Város ármesterének rozata





KCR adatlap

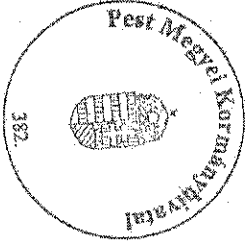
Pest Megyei Körményhivatal

Bekérőszám: 125873/2021.04.12

Ingatlan	Státusz	INV	KCR	Obj.	Posta szám	Koordináták (Y/X)
DABAS D. 7836	Földolt	1306000217979	F	1	665653	209454
DABAS K. 1260	Új	1306000233266	F	1	665609	209440

Garauszka Agnes

Ivelőadó



DABAS, 2021.03.04.

Közigazgatási Főosztály - Földhivatali Osztály 3.
 2370 Dabas, Bartók Béla u. 52. Tel.: 06 79 361-134 / Fax.: 06 29 362-177
 e-mail: földhivatal@dbas.gov.hu