

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

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 véleményezteti a partnerekkel a 29/A. § szerint, jelen esetben a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a veszélyhelyzet idejére meghatározott szabályok figyelembevételével.

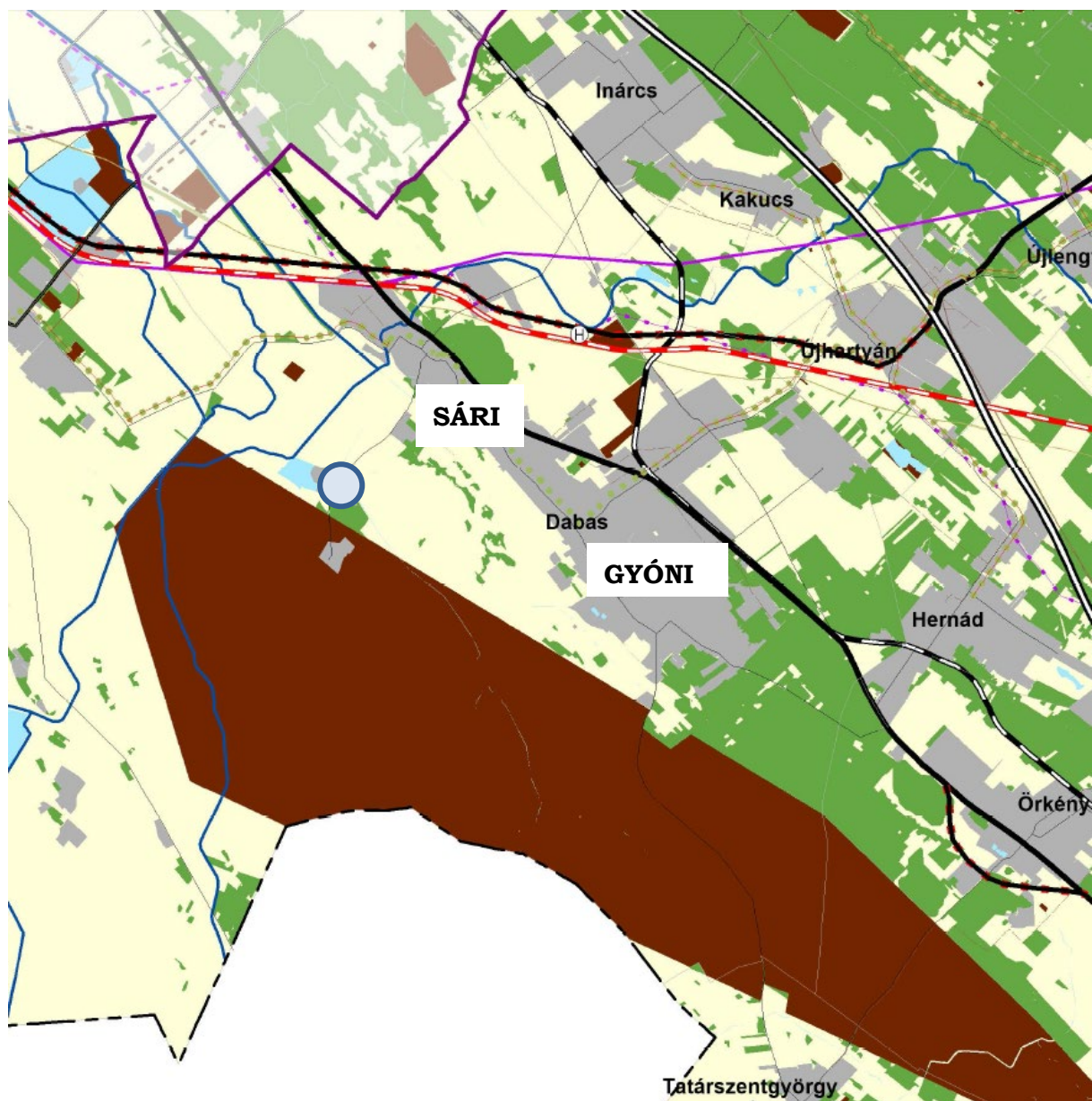
A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben és Dabas Város Önkormányzat Képviselő-testületének a *partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 16/2017. (V. 24.) számú önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: partnerségi rendelet) foglalt követelmények alapján történik.

Jelen dokumentáció a gazdasági fejlesztések megvalósíthatóságának munkaközi partnerségi egyeztetésére készült.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

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


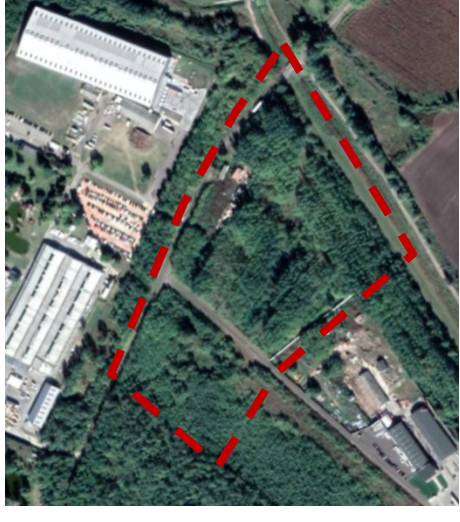
1.1. A rendezéssel érintett terület elhelyezkedése



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.


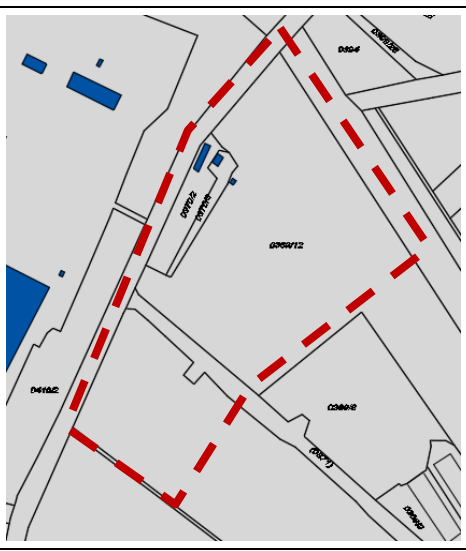
1.2. A rendezéssel érintett terület bemutatása légifotón

<p>1/1</p>	<p>Mántelevi 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 Mántelevi útról lehet megközelíteni.</p> <p>A területet északról erdő és csatorna, keletről a Mántelevi út, délről a horgásztó bekötő útja, nyugatról pedig maga a horgásztó és annak területe határolja.</p>	
<p><i>a rendezéssel érintett terület a Google térképén</i></p>			
<p>1/2</p>	<p>Mántelevi út (0370/2-3 és 0369/12 hrsz.)</p>	<p>A Wellis leendő fejlesztési területe a Wellis meglévő telephelye mellett, a Mántelevi út túloldalán található.</p> <p>A beerdősült és tanya területet észak-északkeletről erdő és csatorna, dél-délkeletről beépült gazdasági és beerdősült terület, nyugatról a Mántelevi út határolja.</p> <p>A fejlesztési területet a Mántelevi útról leágazó, a terület megközelítését, kiszolgálását biztosító bekötőút választja ketté.</p>	
<p><i>a rendezéssel érintett terület a Google térképén</i></p>			

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, - 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 piac igényeinek megfelelően és hazai munkaerő alkalmazásával készüljenek el, ezzel is megtakarítva a szállítás és raktározás költségeit. A különböző kádak és jakuzzi (medencék) gyártására létrehozott dabasi szerelőüzem beruházása Európai Unió támogatás segítségével valósult meg.

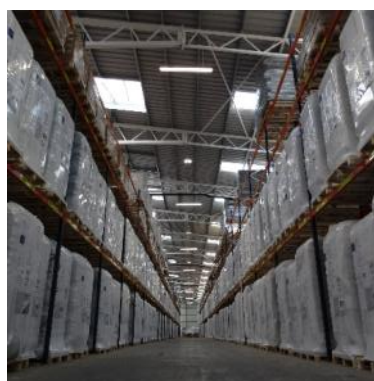
<p>1/1</p>	<p>A Wellis Magyarország Zrt. meglévő telephelyének kis mértékű bővítése telekalakítással (telekhatárrendezéssel) tervezett.</p> <p>A telephely a 0417 hrsz-ú telken található, melyet a 0416/1-2 hrsz-ú telkek lévő véderdő választ el a Mánteleki úttól. A tervezett telekalakítás átvezetését követően 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 telek és a közút közlekedési kapcsolatát is erősíti.</p>	 <p>a rendezéssel érintett terület az alaptérképén</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>	 <p>a rendezéssel érintett terület az alaptérképén</p>

A meglévő telephelyen 2015 decemberében készült el 10 000 m²-es gyárüzem, ahol a kád és masszázsmédecínák gyártása mellett a swim spa médecínák gyártása is megkezdődött. A hatalmas, csúcstechnológiás 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 úszómédecína 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 médecínák 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.



saját készítésű helyszíni fotók

ÁLTALÁNOS 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



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

részlet a digitális földhivatalai alaptérképből

1/2. TERÜLET



Meglévő épületek

1. tanya
2. tanya
3. gazdasági építmény

részlet a digitális földhivatalai alaptérképből

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

KUBATÚRA, ÉPÜLETMAGASSÁG

1/1. TERÜLET			
Ssz.	Épület/funkció	szintszám	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	-	-



saját készítésű helyszíni fotók

KIALAKULT ZÖLDFELÜLET

A 0417 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 BEÉPÍTETTSÉGI ADATOK

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

0417 hrsz.	Kialakult	HÉSZ követelmény	övezeti	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

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 alrészletének terület	27.040 m ² (rendezéssel érintett terület: 6372,9550 m ²)	A telek alrészletének megengedett legkisebb kialakítható területe	-
telek alrészletének legkisebb szélessége	14 m	A telek alrészletének megengedett legkisebb kialakítható szélessége	-
telek alrészletének legkisebb mélysége	320 m	A telek alrészletének 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	-

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	-

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	HÉSZ 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	HÉSZ 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

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	-

TELEKVIZSGÁLAT

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, Mánteleki 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)	

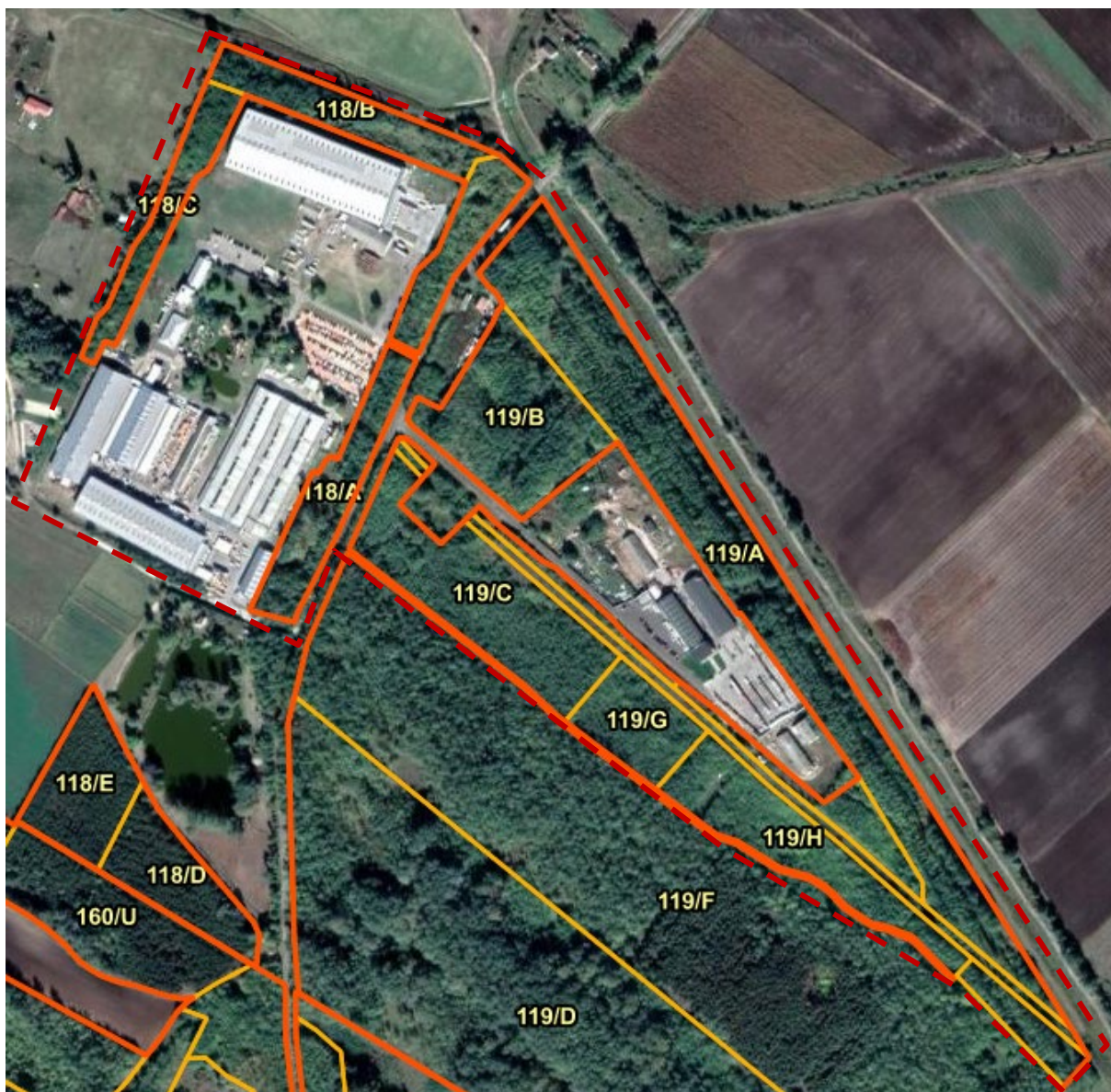
1/2.	0369/12	magán	148.308 (14,8)	19 (0,01)	erdő (E 5)
	0370/2	magán	2919 (0,2)	143 (4,9)	kivett tanya szőlő (Sző 6)
	0370/3	magán	1284 (0,1)	61 (4,8)	kivett tanya

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	védettség
1/1.	0416/1 (erdő alrészlet)	118/A	1,94	magán-tulajdon	faanyag-termelő	akác	kultúrerdő	a Natura 2000 hálózat része
	0416/2							
1/2.	0369/12	119/A	5,75	magán-tulajdon	talajvédelem	nemesnyáras	faültetvény	
		119/B	2,08	magán-tulajdon	talajvédelem	nemesnyáras	faültetvény	
		119/C	2,68	magán-tulajdon	talajvédelem	akác	kultúrerdő	
		119/G	0,91	magán-tulajdon	talajvédelem	akác	kultúrerdő	
		119/H	2,29	magán-tulajdon	talajvédelem	akác	kultúrerdő	
		119/NY1	0,79	magán-tulajdon	-	-	-	
	119/NY2	0,04	magán-tulajdon	-	-	-		

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 hatóság 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.



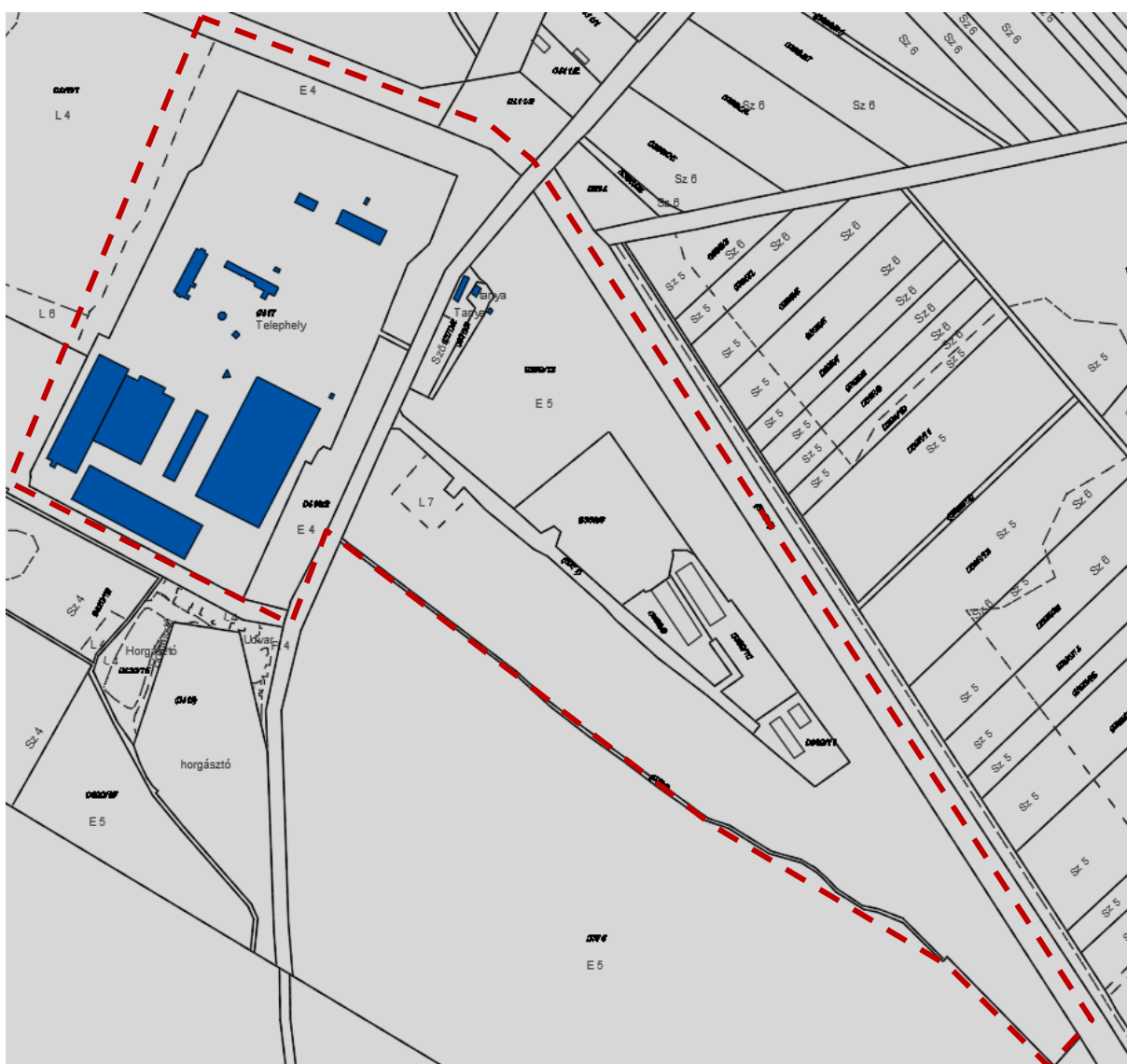
erdőtérkép részlete

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.

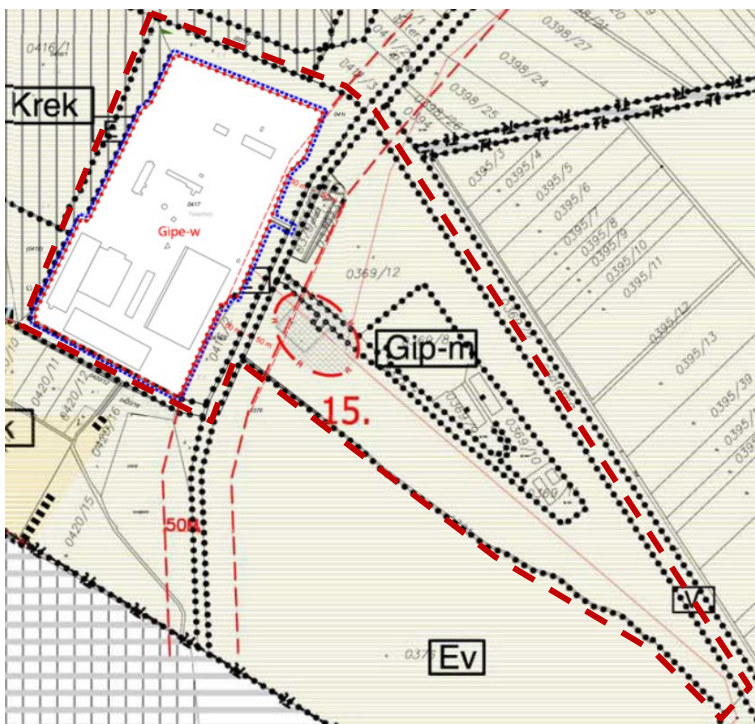
Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 24 /2006. (VI.22.) rendelettel fogadta el Dabas Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ). A rendezés alapja a 2006 év óta többször módosult HÉSZ összeszerkesztett változata.



fölvételi ingatlan-nyilvántartási alaptérkép



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 rendeletés 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.

A HÉSZ a meglévő telephelyet Gipe-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 növénytelepítésű zóldsávot 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 zöldfelületeket-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>	<u>Gipe-w</u>
<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 hátsókert 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 Köu 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 hasznóvételek 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, gyeperdő (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 Köu 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 (kivéve 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 hátsókertet 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 M-1-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

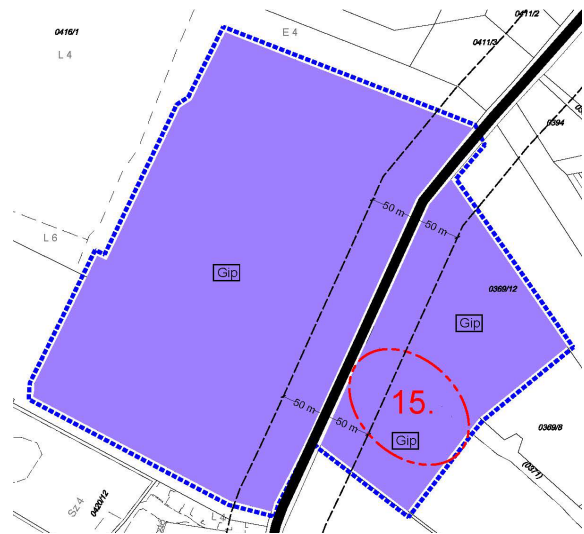
4.2. Tervezett területfelhasználás változás

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.

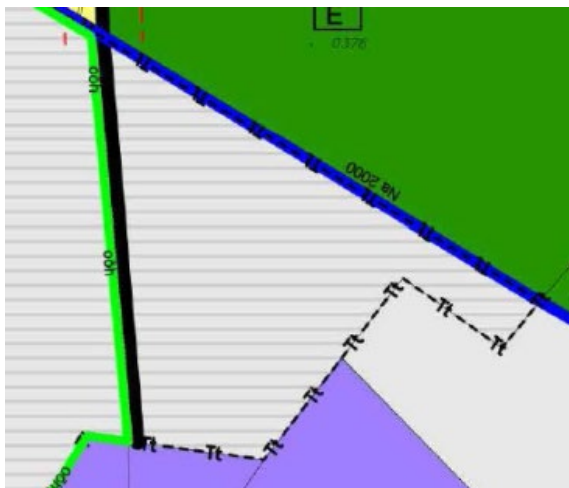


hatályos szerkezeti tervlap kivonata



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

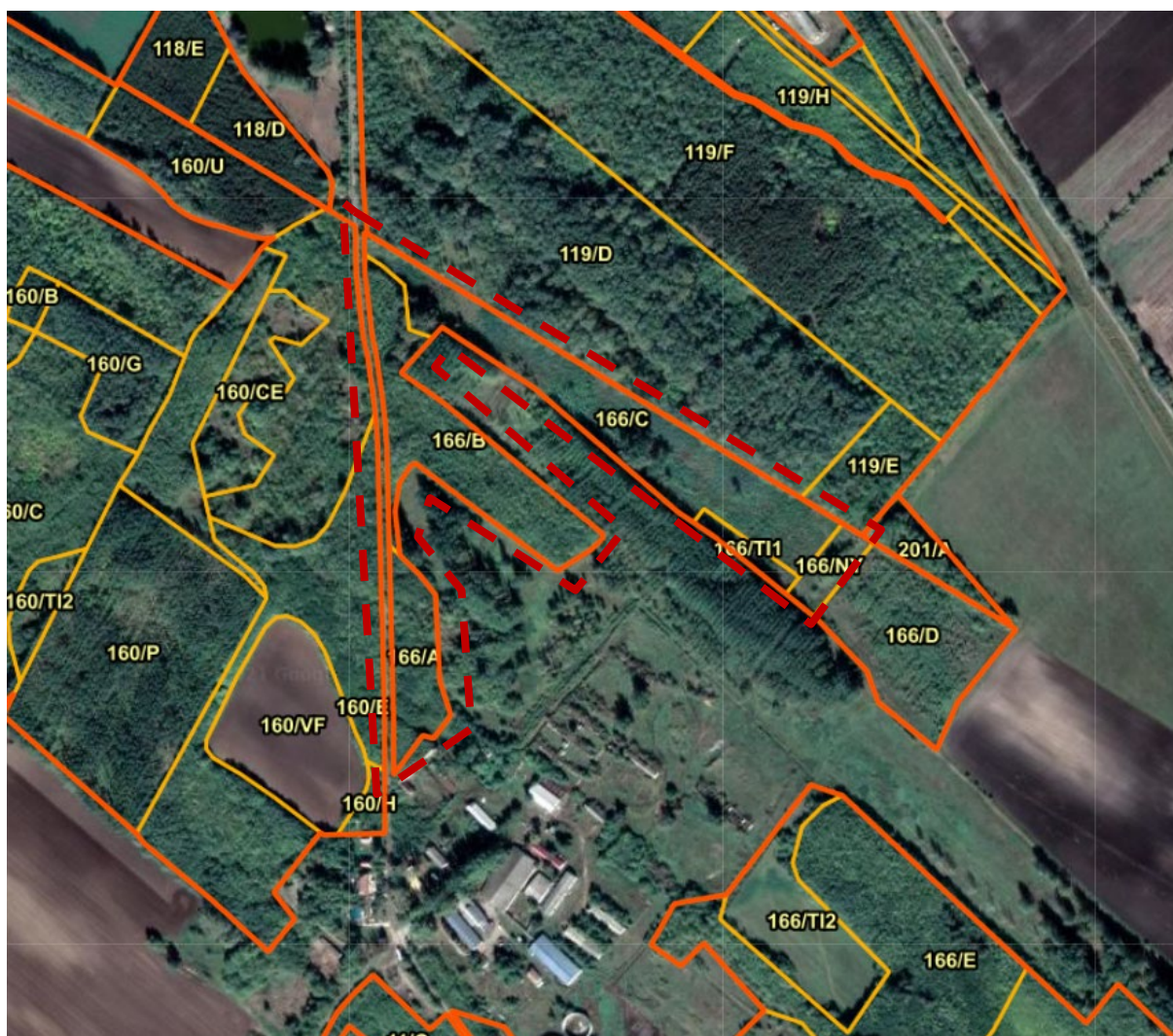
A TSZT módosítása az alábbi területfelhasználás váltások szerint tervezett:

<i>hrs.</i>	<i>művelési ág</i>	<i>telek területe</i>	<i>hatályos terület-felhasználás</i>	<i>tervezett terület-felhasználás</i>
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		
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.

hrs.	tag és részletjel	terület (ha)	tulajdonforma	elsődleges rendeltetés	faállomány típus	természetességi állapot	védettség
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 egyenlegét biztosítani.

A BIA érték számítása (területfelhasználás alapú):

hrs.	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
	2,1	erdőterület (E)	9	18,9	ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	0,84
0,6	erdőterület (E)	9	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			ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	0,92	
	1,2					0,48	
	0,3					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	HÉSZ övezeti követelmény	Gipe-w jelű építési övezet szerint
telekterület	127.784 m ²	A telek megengedett legkisebb kialakítható területe	100.000 m ²
telek legkisebb szélessége	272 m	A telek megengedett legkisebb kialakítható szélessége	-
telek legkisebb mélysége	444 m	A telek megengedett legkisebb kialakítható 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.

Sz.	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

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

új 0369/12 hrsz.	Tervezett	HÉSZ követelmény	övezeti	Gipe-w jelű építési övezet szerint
tervezett telekterület	27.139 m ²	A telek legkisebb területe	megengedett kialakítható	100.000 m²
tervezett telek legkisebb szélessége	120 m	A telek legkisebb szélessége	megengedett kialakítható	-
tervezett telek legkisebb mélysége	150 m	A telek legkisebb mélysége	megengedett kialakítható	-
tervezett beépítési mód	szabadonálló	Beépítési mód		szabadonálló
telek tervezett beépítettsége	49 % 13.315 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	25 % 6812 m ²	A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték		25 %
tervezett építménymagasság	3 m	Az épület legkisebb építménymagassága	megengedett	-
	8 m	Az épület legnagyobb építménymagassága	megengedett	12 m*

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

új 0369/13 hrsz.	Tervezett	HÉSZ követelmény	övezeti	Gipe-w jelű építési övezet szerint
tervezett telekterület	15.011 m ²	A telek legkisebb területe	megengedett kialakítható	100.000 m²
tervezett telek legkisebb szélessége	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:

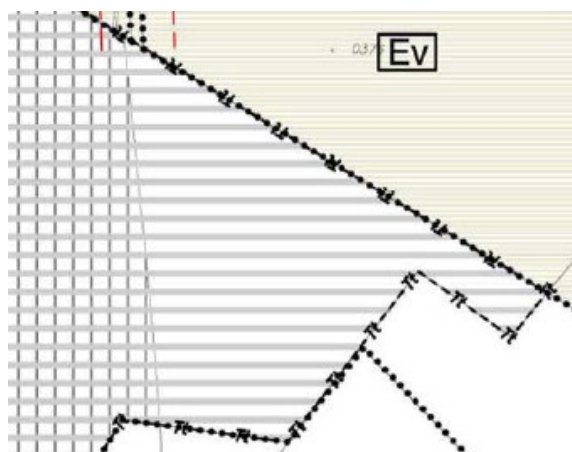
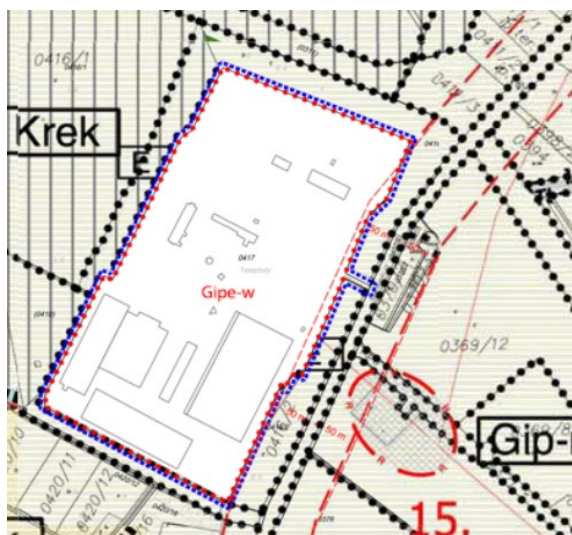
- **Építési hely: meglévő telephelyen az** elő-, oldal- és hátsókert: 5,0 méter;
- **Rendeltetés:** gazdasági tevékenységi célú és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgáló rendeltetések helyezhetők el; a tulajdonos, a használó és a személyzet számára egy szolgálati lakás fenntartható;
- HÉSZ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

A fejlesztés közműellátása a kialakult ellátórendszerrel biztosítható.

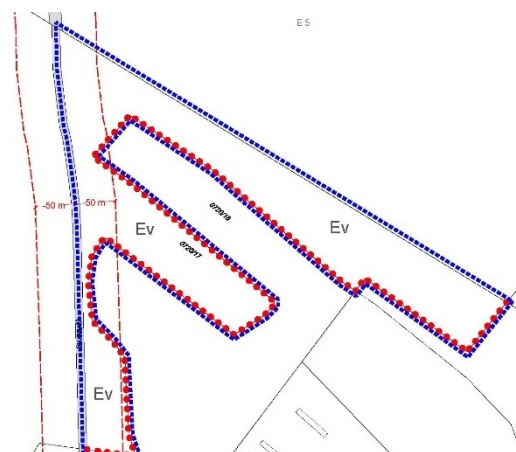
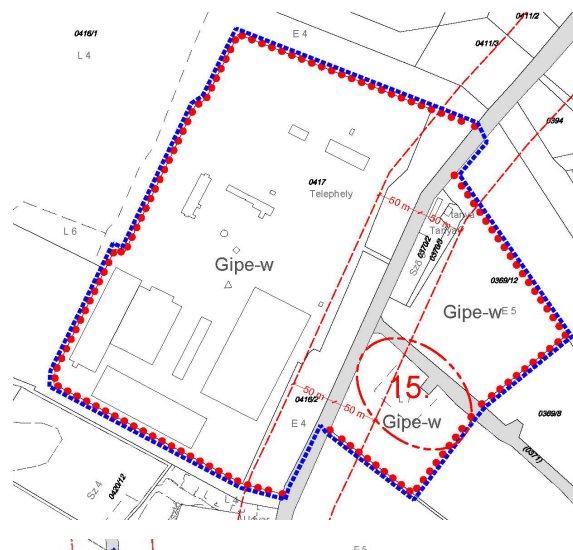
A közlekedési kapcsolatok adottak. A parkolási igény telken belül biztosítható.

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 terület	10.000 m²
tervezett telek legkisebb szélessége	-	A telek megengedett legkisebb szélessége	-
tervezett telek legkisebb mélysége	-	A telek megengedett legkisebb mélysége	-

<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 szintterületi 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.

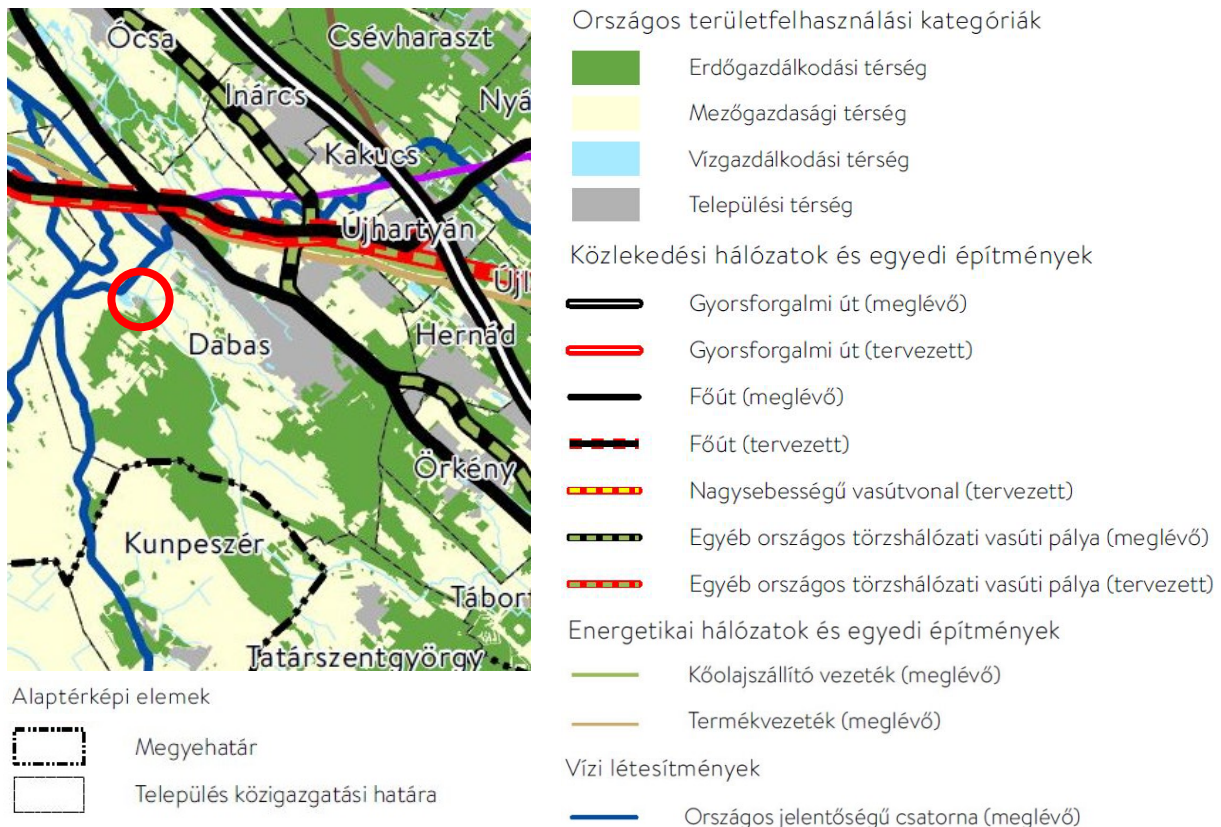
5.1. Az országos és megyei szerkezeti terv megállapításai

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.

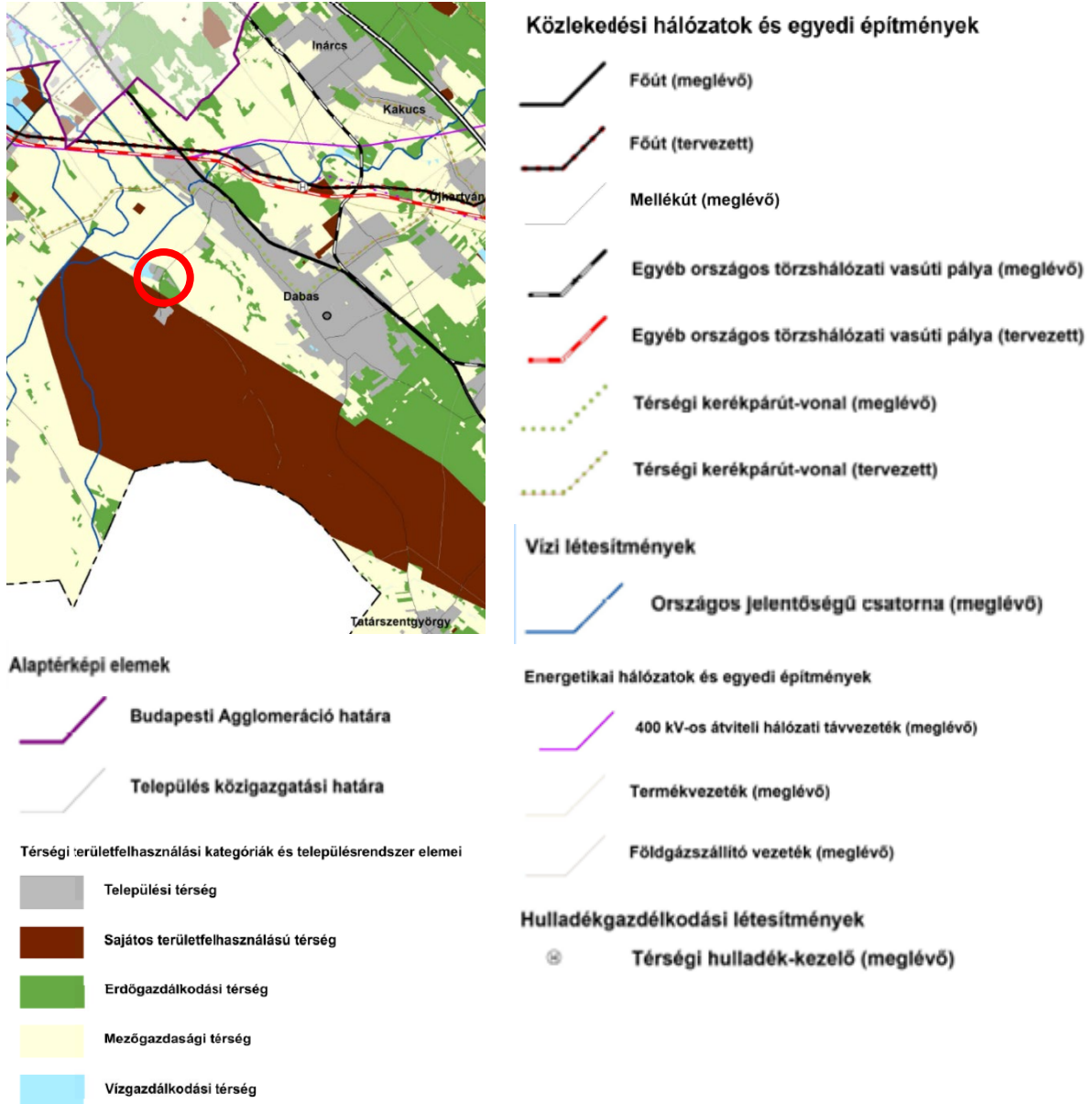
A rendezéssel érintett terület települési és erdőgazdálkodási térségben helyezkedik el, mely térségi területi kijelölést a megyei területrendezési terv pontosít tovább. Így a Trtv. 11.§-a szerint a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a megyei területfelhasználási kategóriákat kell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

35



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.



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,

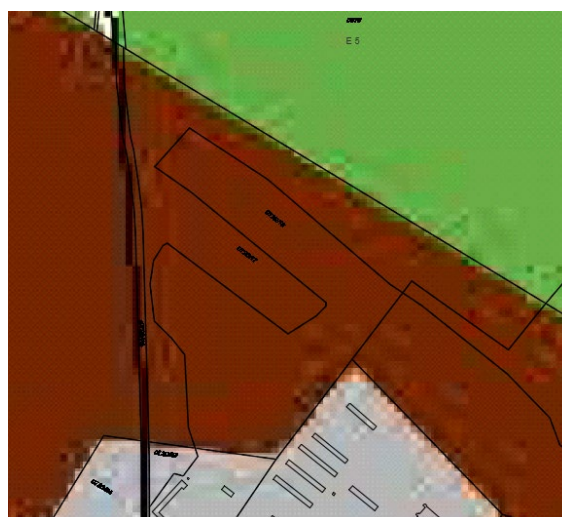
- nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

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

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 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 Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

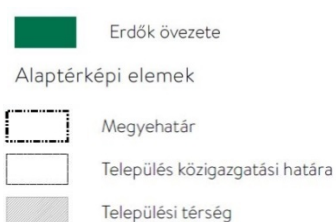
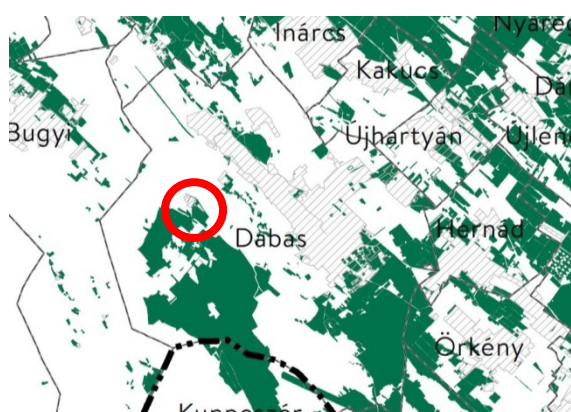
A fenti előírásoknak az új gazdasági terület kijelölés megfelel, ugyanis:

- 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.

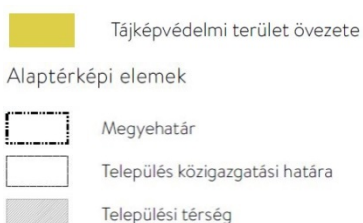
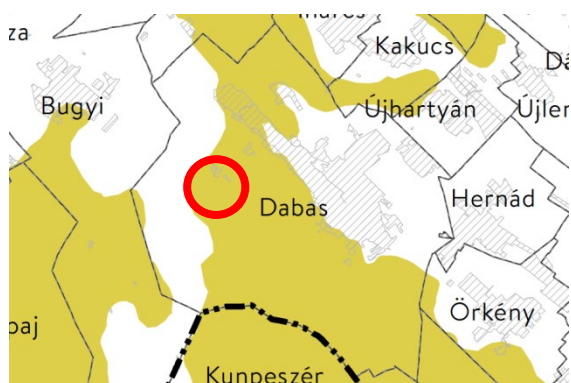
5.2. Az országos térségi övezetek megállapításai

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:

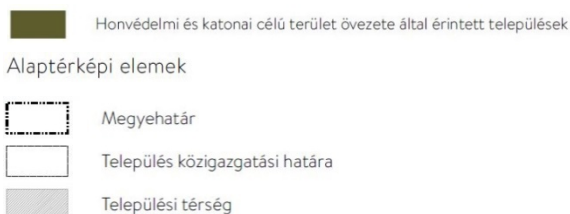
- Ökológiai hálózat magterületének övezete,
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- Vízminőség-védelmi terület övezete.



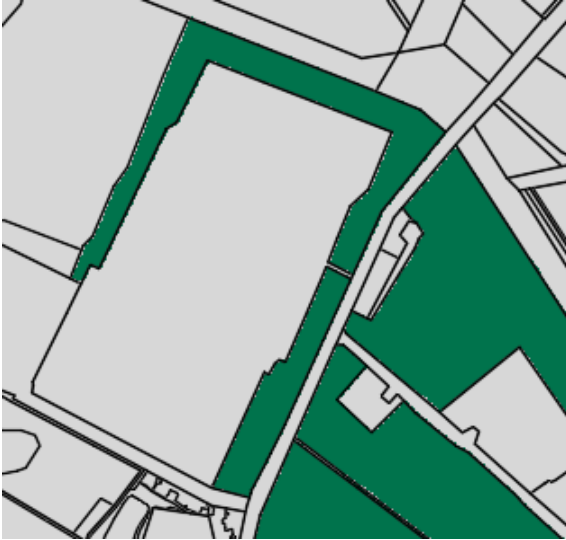
Trtv.: Erdők övezete



MvM: Tájképvédelmi terület övezete



Trtv.: Honvédelmi és katonai célú terület övezete



Trtv erdők övezete kivágata az alaptérképpel



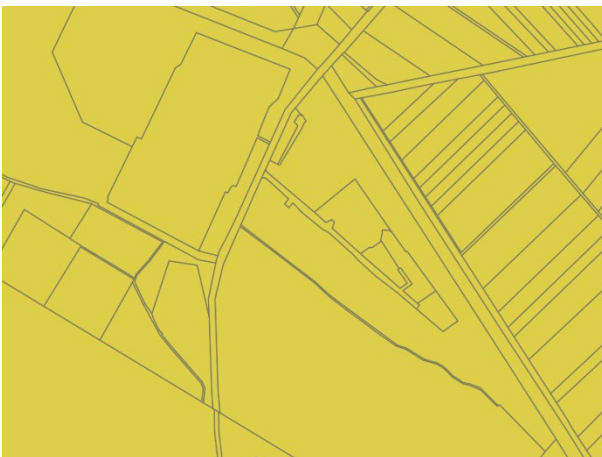
17. Erdők övezete

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

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

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

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

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



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;

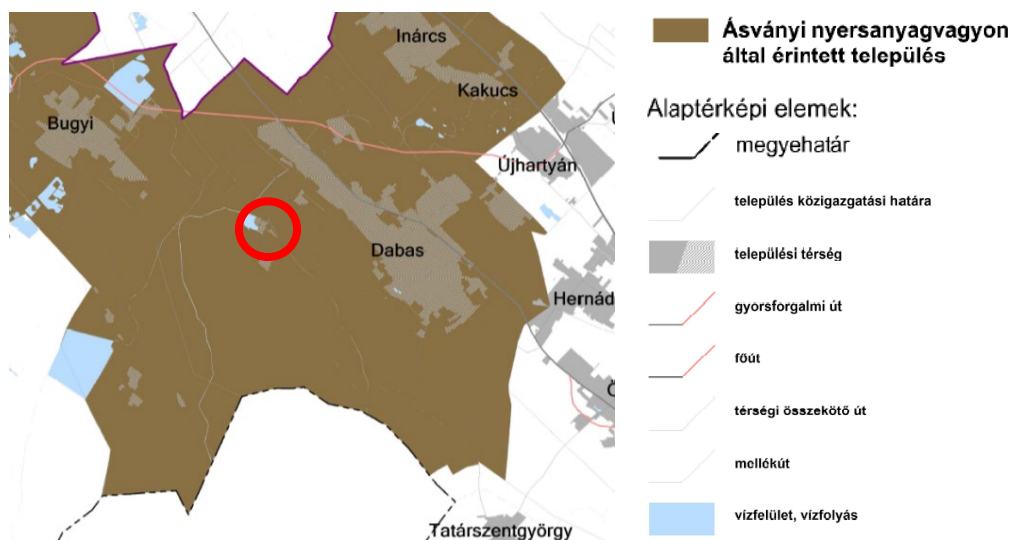
b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

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

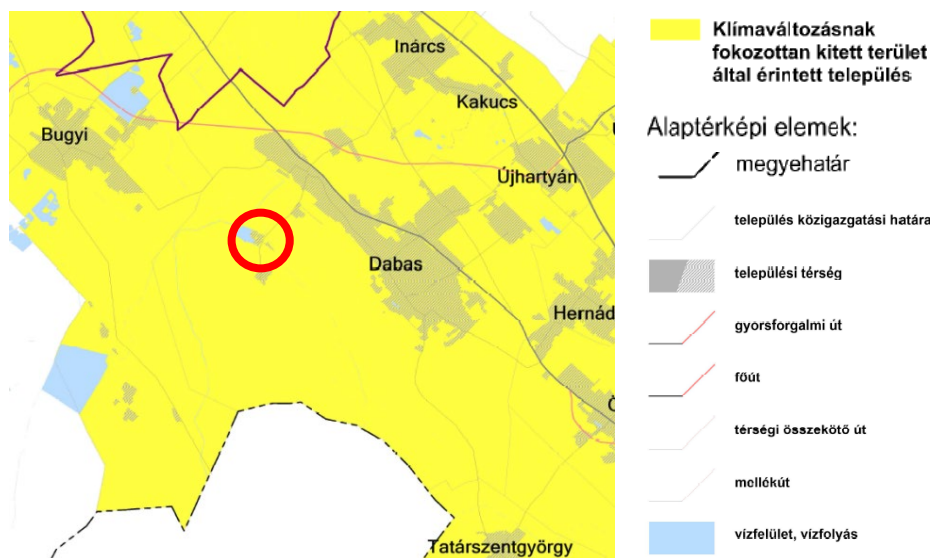
5.3. A megyei térségi övezetek megállapításai

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



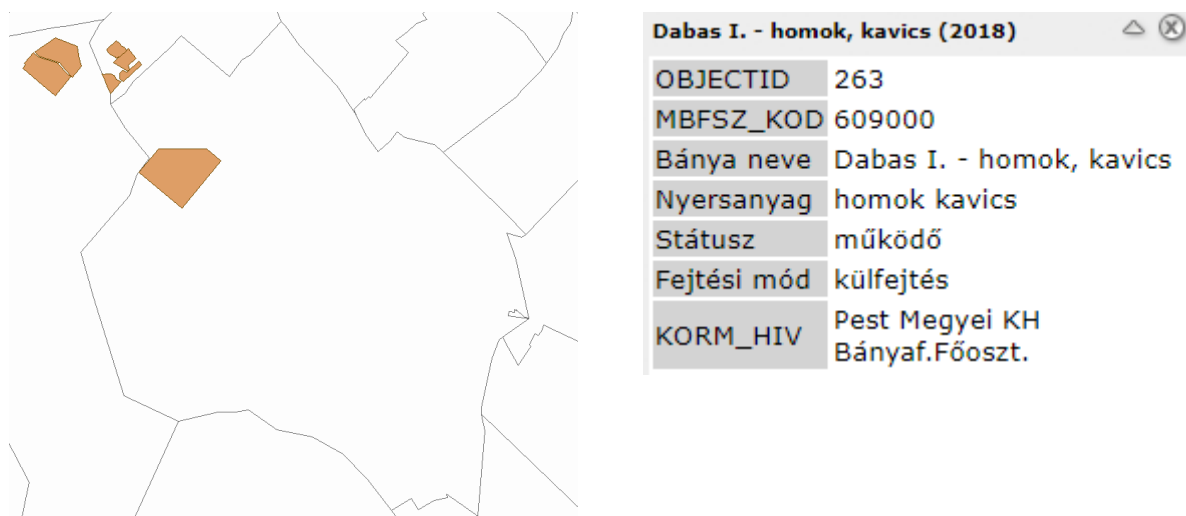
PMTrT: Egyedileg meghatározott megyei övezet - klímaváltozásnak fokozottan kitétt területek övezete

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 nyersanyagvagyron övezetére vonatkozó előírásokkal.



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 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

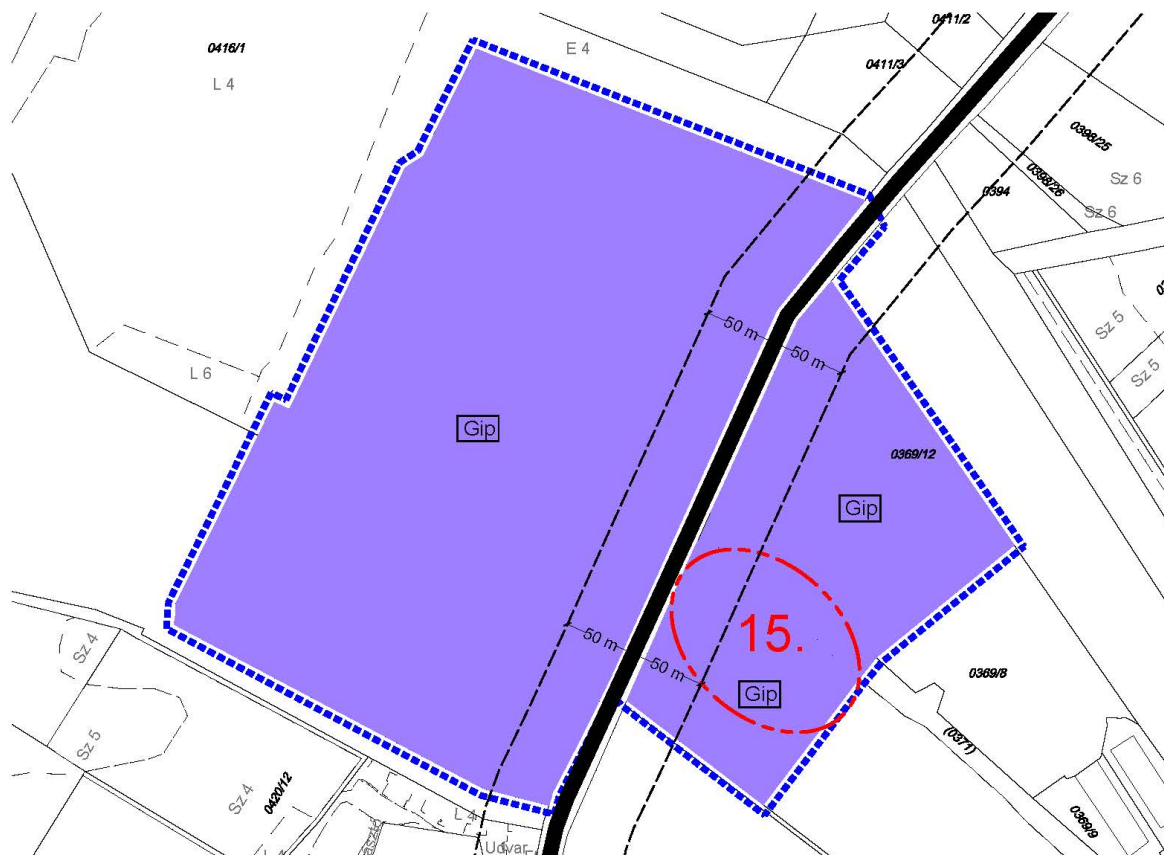
Dabas Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról 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 igénybevitel 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



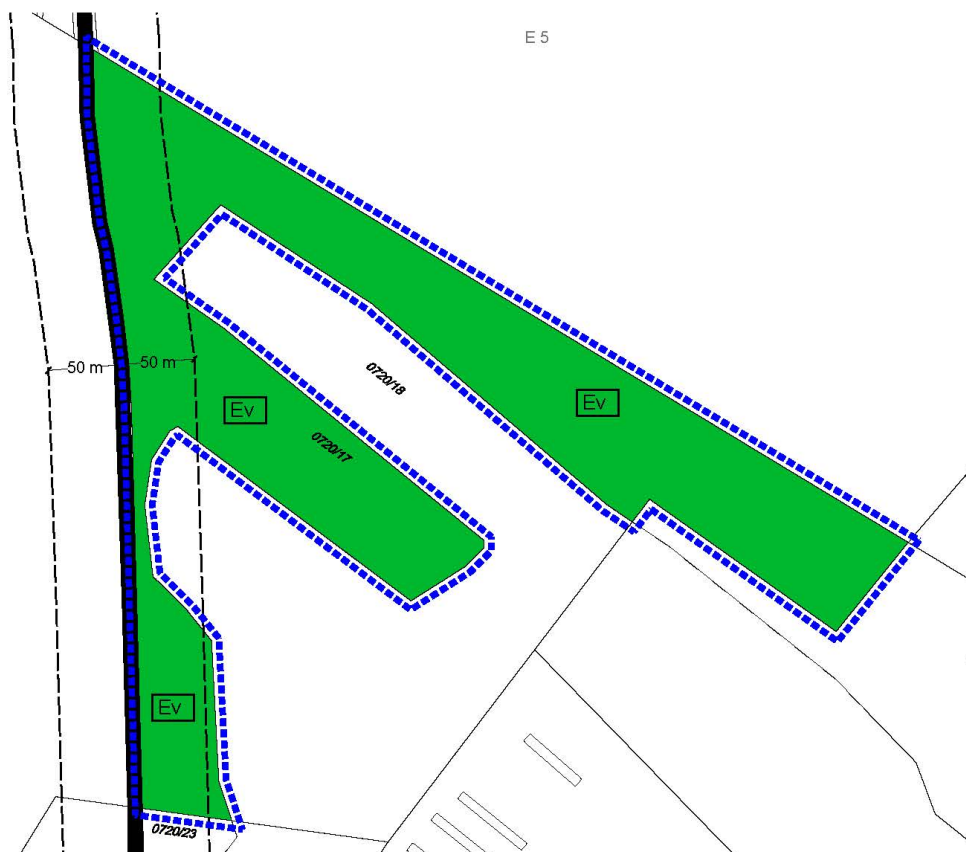
JELMAGYARÁZAT

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








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

Megrendelő: DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 	Lépték: M 1:4000
Tervező: APERTE STUDIO	Kelt: 2021.
Munka megnevezése: Dabas Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása egy részterületen Wellis telephely és kapcsolódó területeinek fejlesztése	
Rajz megnevezése: MÓDOSÍTÓ SZERKEZETI TERVLAP TSZT-10M	
Felelős tervező: Kovács Beáta TI/1 10-0231 	Tervező munkatársa: Mészáros Dóra tervező gyakornok

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		Kelt: 2021.	
Munka megnevezése: Dabas Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása egy részterületen Wellis telephely és kapcsolódó területeinek fejlesztése			
Rajz megnevezése: MÓDOSÍTÓ SZERKEZETI TERVLAP TSZT-11M			
Felelős tervező: Kovács Beáta TI/1 10-0231 		Tervező munkatársa: Mészáros Dóra tervező gyakornok 	

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.

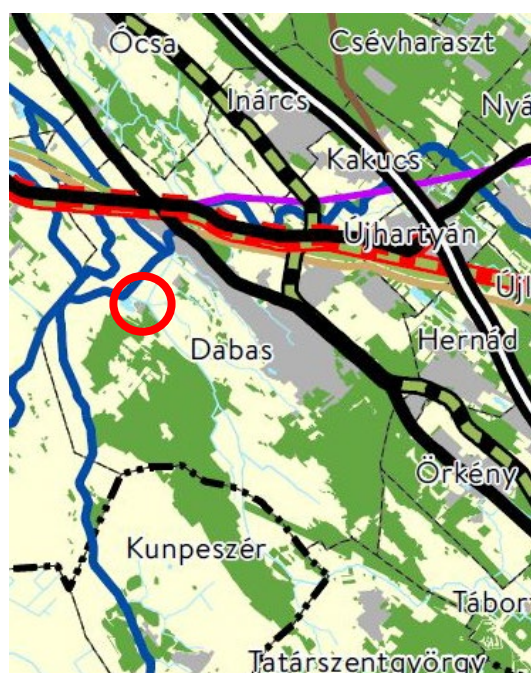
A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

1. Az országos és megyei szerkezeti terv 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.



Alaptérképi 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: 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.



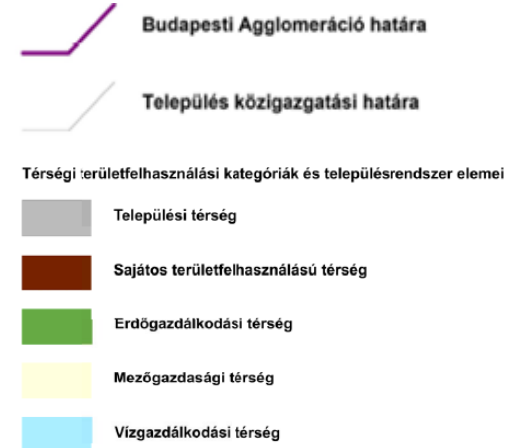
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények



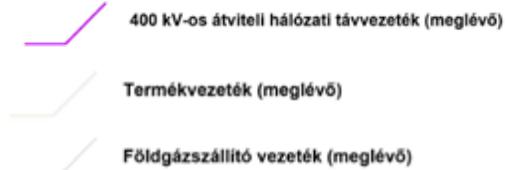
Vízi létesítmények



Alaptérképi elemek



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;

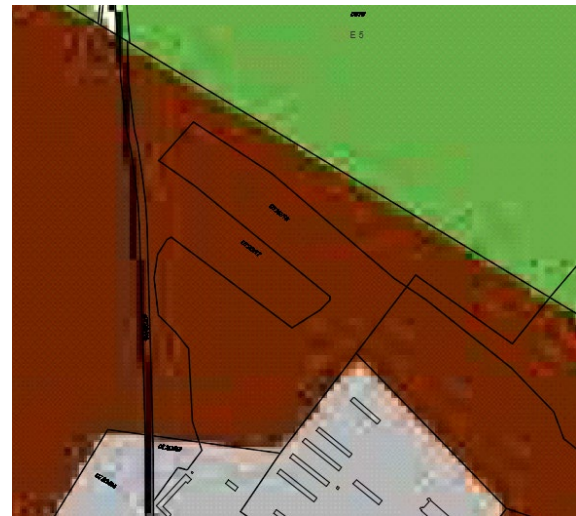
b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi,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

PMTTr 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.”

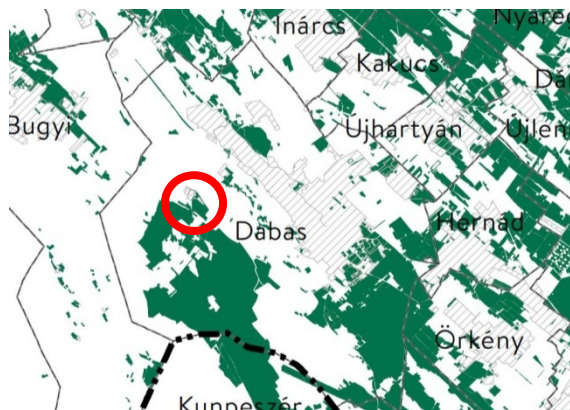
A fenti előírásoknak az új gazdasági terület kijelölés megfelel, ugyanis:

- 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.

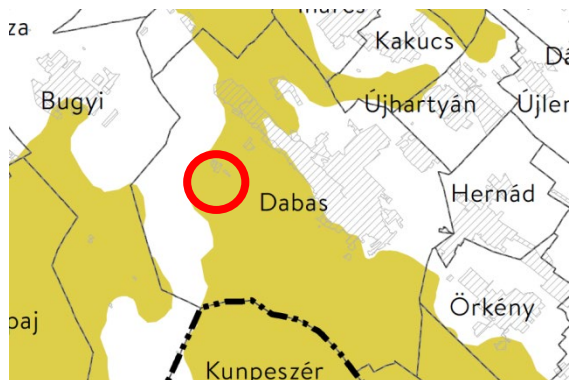
2. Az országos térségi övezetek megállapításai

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,
- Vízminőség-védelmi terület övezete.



Trtv.: Erdők övezete



MvM: Tájképvédelmi terület övezete



Trtv.: Honvédelmi és katonai célú terület övezete



Trtv erdők övezete kivágata az alaptérképpel



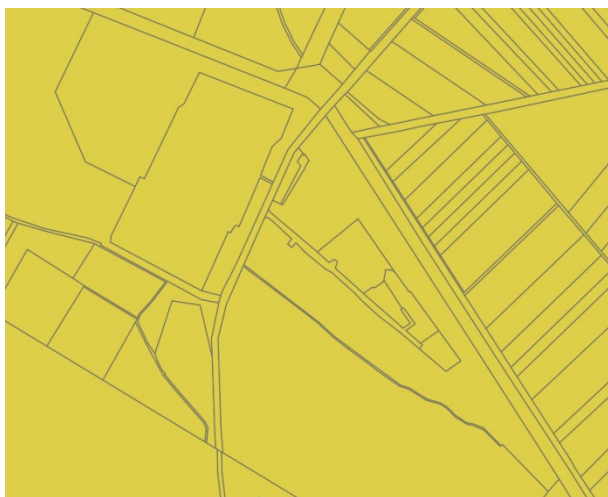
17. Erdők övezete

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 bányatemetet 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;

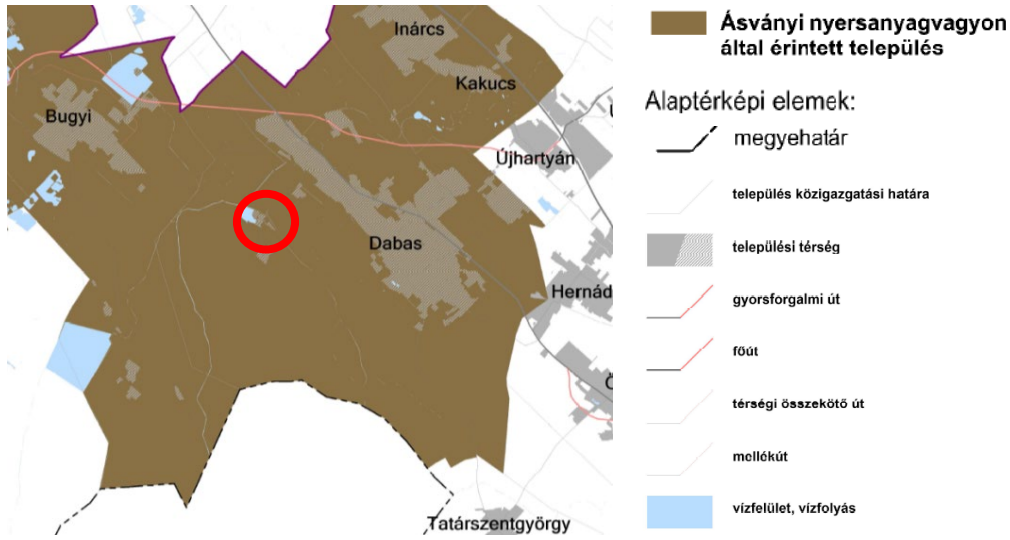
b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

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

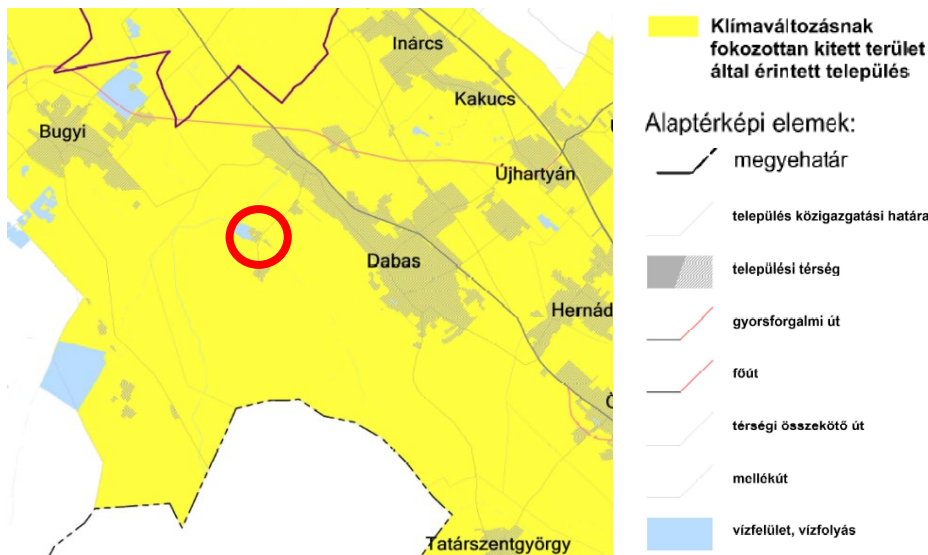
3. A megyei térségi övezetek megállapításai

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



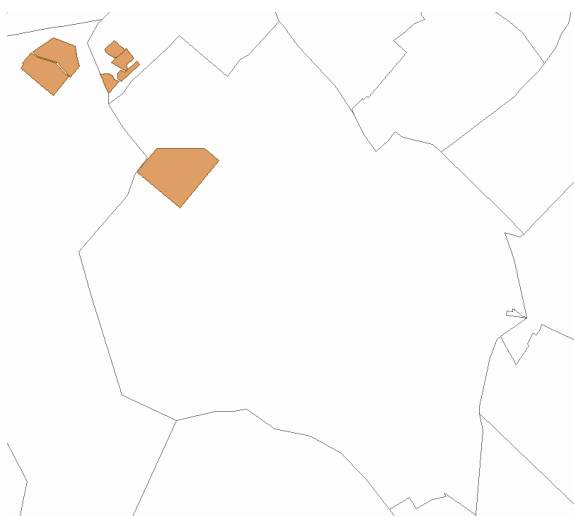
PMTrT: Egyedileg meghatározott megyei övezet - klímaváltozásnak fokozottan kitétt területek övezete

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 nyersanyagvagon 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 nyersanyagvagon 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 nyersanyagvagon övezetére vonatkozó előírásokkal.



Dabas I. - homok, kavics (2018)	
OBJECTID	263
MBFSZ_KOD	609000
Bánya neve	Dabas I. - homok, kavics
Nyersanyag	homok kavics
Státusz	működő
Fejtségi 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: Dunahaszti, Alsónémedi, Ócsa, Inárcs, Bugyi, Dabas, Tatárszentgyörgy, Kakucs, Újhartyán, Újlengyel, Nyáregyháza, Dánszentmiklós, Ceglédbercel, Cegléd, Tápiószőlős, Törtel, Jászkarajenő, Kocsér, Pilis, Albertirsa, Hernád, Pusztavacs, Mikebuda, Örkény, Táborfalva, Csemő, Nagykőrös, Nyársapát.
- (2) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során
- a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,
 - b) a település zöldfelületeinek bővítésére,
 - c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.
- (3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni
- a) a klímakiegyenlítési,
 - b) a mechanikai védelmi, és
 - c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.
- (4) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során az övezet szántóterületein mezővédő erdősávok telepítését kell előírni valamennyi, a (3) bekezdés szerint meghatározott táblaméretet elérő, vagy meghaladó területre.

A 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):

hrs.	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
	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)
	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

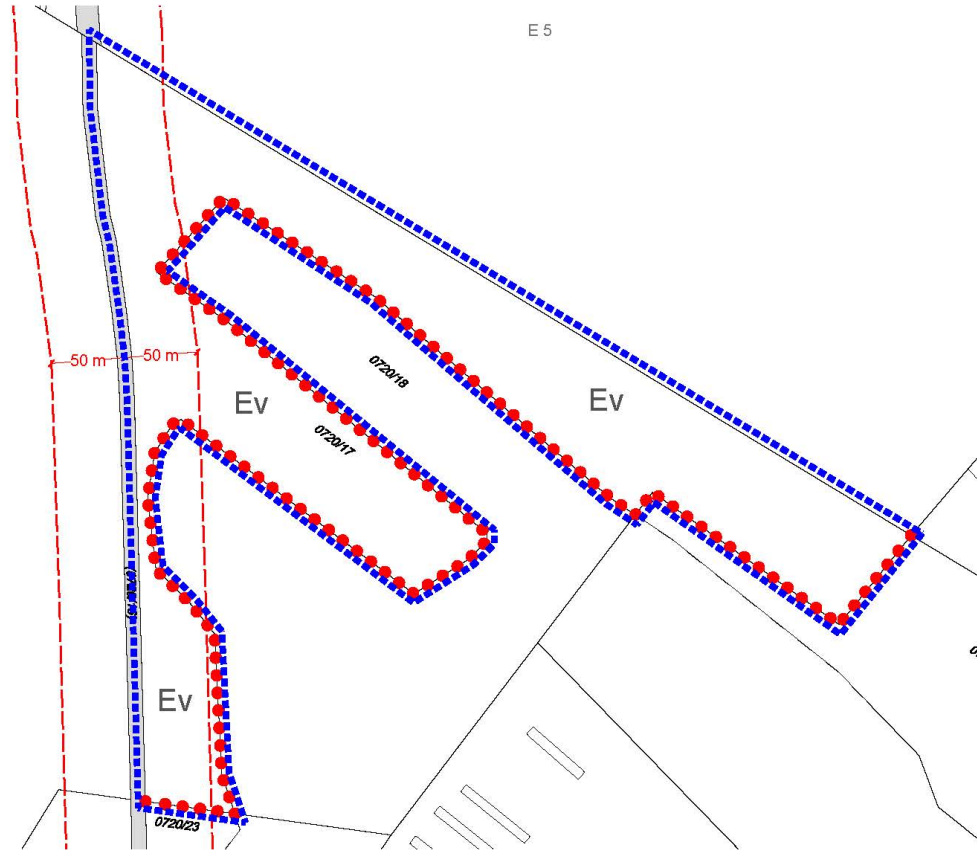
Jegyző

59

Záradék:

Egységes szerkezetbe foglalva

Jegyző



JELMAGYARÁZAT

-  módosítással érintett terület határa
-  közlekedési célú 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		Kelt: 2021.	
Munka megnevezése: Dabas Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása egy részterületen Wellis telephely és kapcsolódó területeinek fejlesztése			
Rajz megnevezése: MÓDOSÍTÓ SZABÁLYOZÁSI TERVLAP SZT-11M			
Felelős tervező: Kovács Beáta TI/1 10-0231 		Tervező munkatársa: Mészáros Dóra tervező gyakornok 	

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

IV. MELLÉKLETEK

8. Döntés a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról