

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

Tervező: **Kovács Beáta**
vezető településrendező tervező

DABAS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



1

takarmánygyártó üzem fejlesztésének megvalósítása érdekében

Tárgyalásos eljárás keretében történő
partnerségi egyeztetés lefolytatásához

2020. szeptember

Aláírólap

**Dabas településrendezési eszközeinek eseti módosítása
takarmánygyártó üzem fejlesztésének megvalósítása érdekében**

MEGBÍZÓ

Dabas Város Önkormányzata

2370 Dabas, Szent István tér 1/B.

Képviseli: **Kőszegi Zoltán polgármester**

VEZETŐ TERVEZŐ



Kovács Beáta

vezető településrendező tervező

TT/1 10-0231

Székhely: 1103 Budapest, Óhegy utca 18.

Tel: 06 30 670 7530

E-mail: kovacs.beata.urb@gmail.com

2

TÁJ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI
MUNKATÁRS
(jogosultsági gyakorlat)



Mészáros Dóra

okl. településmérnök

táj és településtervezési gyakornok

Tartalomjegyzék

Bevezető, a módosítás szükségességének alátámasztása

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

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

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

3. **A fejlesztési igény és a tervezett állapot**
4. **Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása és összhangjának igazolása**
 - 4.1. Országos Területrendezési Terv
 - 4.2 Pest Megye Területrendezési Terve
5. **A tervezett (Gip-5 jelű) egyéb ipari terület építési övezet meghatározásának feltételei**
6. **Településrendezési javaslat**
7. **A településrendezés környezeti hatása**

III. Jóváhagyandó munkarészek

8. **A helyi építési szabályzat módosítása**

IV. MELLÉKLETEK

A kapcsolódó egyéb terviratok a kérelem mellékleteként kerülnek dokumentálásra:

- testületi döntés a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról

Dabas településrendezési eszközeinek eseti módosítása takarmánygyártó üzem fejlesztésének megvalósítása érdekében

Bevezető, a módosítás szükségességének alátámasztása

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

A településrendezési eljárás

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

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

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

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálati eljárás** szükségességének eldöntésére vonatkozó kezdeményezése megtörtént.

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

A Tr. 3/C. §-a alapján az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása jelen dokumentum mellékletének részét képezi.

Jelen dokumentáció a tárgyalásos eljárás partnerségi egyeztetési dokumentuma.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

1. A módosítással érintett terület bemutatása

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



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

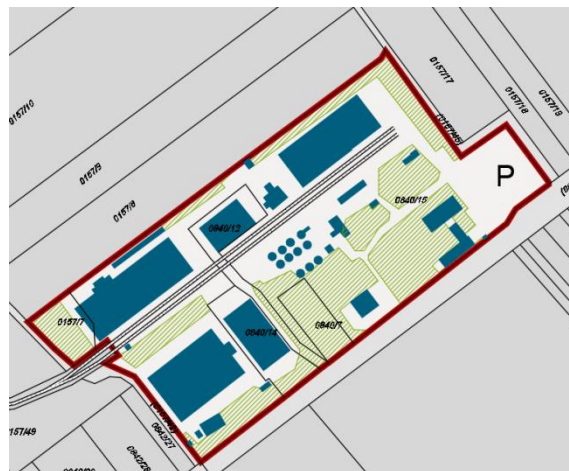
A (rendezéssel) településrendezési eszköz módosítással érintett terület a VITAFORT Zrt. telephelye, amely a település külterületén, az 5-ös számú főúttól északra található, megközelítését az 5. sz. főút és az M5 autópálya összekötését szolgáló Szabadság út (0839 hrsz.) biztosítja. A telephely közvetlen környezetében főként mezőgazdasági hasznosítású területek, gazdasági telephelyek és a Szabadság út túloldalán található köztemető található.

1.2. A rendezéssel érintett terület összefoglaló vizsgálata

JELLEMZŐ TERÜLETHASZNÁLAT KIALAKULT BEÉPÍTÉS

A VITAFORT Zrt. működő telephelye a **0157/7, 0840/7, 0840/12, 0840/14 és a 0840/15 hrsz-ú telkek csoportja** a Zrt. tulajdonában.

A telekcsoportot közvetlenül a már jelzett (0839) hrsz-ú Szabadság út, a (0157/42) hrsz-ú közút, a 0157/8 hrsz-ú szántó és a (015/45) hrsz-ú közút határolja, utóbbi kiépített burkolat nélkül.



A telekhez csatlakozik a (0840/10) hrsz-ú iparvasút telke, amelyen két vágánysor húzódik, ezek egy sínpárba futnak össze és csatlakoznak bele a Dabason áthaladó vasúti nyomvonalba. A vágányok a telephelyen használaton kívül állnak, így azok elbontását a MÁV megkezdte, jelenleg a vágányok egy része áll fenn.

A telephely telkeinek ingatlanjogi státusza művelés alól kivont ipartelep, üzemi terület, parkoló elnevezésű, melyek a 0840/7 hrsz-ú ingatlan kivételével beépített területek.

A VITAFORT Zrt. a közép-európai térség egyik meghatározó, a magyar takarmánypiac élenjáró vállalata. 2017-ben 955 ezer tonna kész táppal egyenértékű terméket állított elő, s ezzel a magyarországi takarmánygyártás 22 – 25 %-át, így az élelmiszerláncban fontos szerepet tölt be. A cégcsoport tevékenysége a takarmányozás teljes vertikumát lefedi. Az országban egyedülálló módon a termelést biztosító 5 üzemegység egy helyen, a cég mintegy 9 hektáros telephelyén található, Dabason.



A telephelyen alapvető elvárás a magas műszaki színvonal, ez az építmények műszaki állapota mellett, a rendezett környezetben is megnyilvánul, a nagy arányú többszintes zöldfelületek gondozott növényállományában és a közlekedési célú felületek burkolatkialakításában.

ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

TELEKVIZSGÁLAT

Hrsz.	Művelési ág (tul. lap)	Beépített / beépítetlen	Bruttó terület (tul. lap)	Megjegyzések (tul. lap)
0157/7	kivett üzemi épület, udvar	beépített	2526 m ²	tulajdonos: Vitafort Zrt. keretbiztosítéki jelzálogjoggal terhelt ingatlan
0840/7	kivett ipartelep	beépítetlen	2425 m ²	tulajdonos: Vitafort Zrt. keretbiztosítéki jelzálogjoggal terhelt ingatlan

0840/12	kivett ipartelep	beépített	3940 m ²	tulajdonos: Vitafort Zrt. keretbiztosítéki jelzálogjoggal terhelte ingatlan
0840/14	kivett ipartelep	beépített	4380 m ²	tulajdonos: Vitafort Zrt. a telket érintően terhelő úthasználati szolgalmi jog 484 m ² nagyságú területre vonatkozóan
0840/15	kivett ipartelep (34 épület) és parkoló	beépített	69.565 m ²	tulajdonos: Vitafort Zrt. a telket érintően terhelő úthasználati szolgalmi jog 484 m ² nagyságú területre vonatkozóan keretbiztosítéki jelzálogjoggal terhelte ingatlan vezetékjog: TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ Kft.
Összesen:			82.836 m ²	

A telephely jelenleg 5 építési telekből áll. A telkek a 0840/7 hrsz-ú telek kivételével beépítettek. A 0157/7 hrsz-ú telek egy része a szomszédos 0840/15 hrsz-ú telek beépítésével érintett, mivel az egyik csarnoképület egy kis épületrésze a telken található, ennek okán ezen telkek összevonása vagy telekhatárrendezése indokolt a kialakult beépítés és a tervezett fejlesztések figyelembevételével.

ÉPÜLTVIZSGÁLAT

A telephelyen található épületek vizsgálatához az alaptérkép adatai kerültek felhasználásra.



Hrsz.	Épület / funkció	Bruttó terület (m ²)
Meglévő épületek		
0157/7	gazdasági ép.	141,7013
0840/15	gazdasági ép., melléképület	15.380,3966
0840/7	beépítetlen	0
0840/12	gazdasági ép.	1346,0801
0840/14	gazdasági ép.	1990,4934
Összesen:		18.858,6714

A telephely épületállománya:

Hrsz.	Épület		Magasság (m)	Bruttó terület (m ²)	Megjegyzések
0157/7	1	üzemi épület (raktár)	8,0	141,7013	0840/15 hrsz-ú ingatlanon álló épület egy része
0840/7	-	-	-	0	beépítetlen telek
0840/12	2	üzemi épület (fehérje üzem)	8,0	1346,0801	
0840/14	3	üzemi épület (raktár)	8,0	1990,4934	
0840/15	4	üzemi épület (szociális létesítmény, iroda)	16,0	271,0039	

5	üzemi épület (raktár, Pr. üzem)	8,0 – 22,0	4126,0282	
6	üzemi épület (raktár)	8,0 – 22,0	4406,5439	
7	üzemi épület (Táp. üzem)	24,0	329,7977	
8	üzemi épület (raktár)	6,0	2629,8946	
9	üzemi épület	8,0	1027,6737	
10	üzemi épületek (siló)	22,0	383,1298	
11	üzemi épületek (siló)	26,0	143,7289	
12	üzemi épület (bontásra kerülő épületek)	nem áll rendelkezésre pontos adat	448,3456	
13	további üzemi épületek, építmények	nem áll rendelkezésre pontos adat	1432,1286	
14	további gazdasági épületek, építmények	nem áll rendelkezésre pontos adat	182,1217	



0840/15	69583,0233		szaba- donálló		22,10	nem áll rendelkezés re adat	29,69	3,0	26,0
---------	------------	--	-------------------	--	-------	-----------------------------------	-------	-----	------

A telkek jelenlegi beépítése a 0840/12 és a 0840/14 hrsz-ú telkek kivételével megfelel a hatályos Gip-2 jelű építési övezet beépítési paramétereinek.

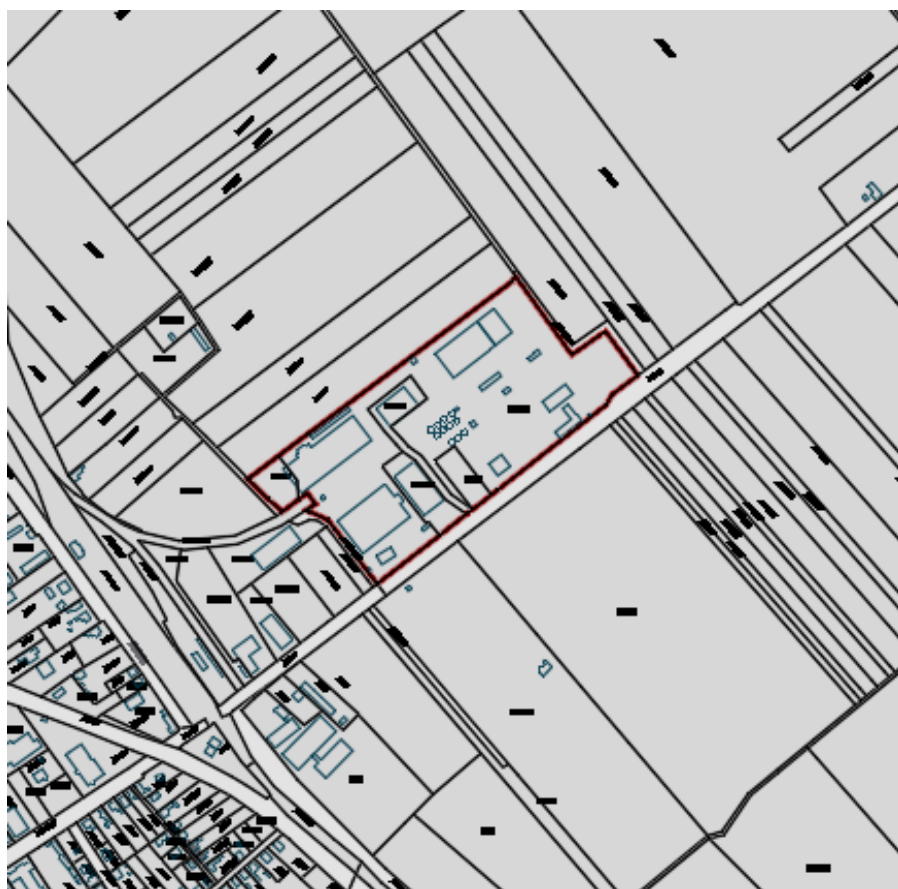
A fent jelzett eltérések miatt a beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség felülvizsgálata, illetve a telephelyre új, önálló építési övezet bevezetése indokolt.

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

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

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

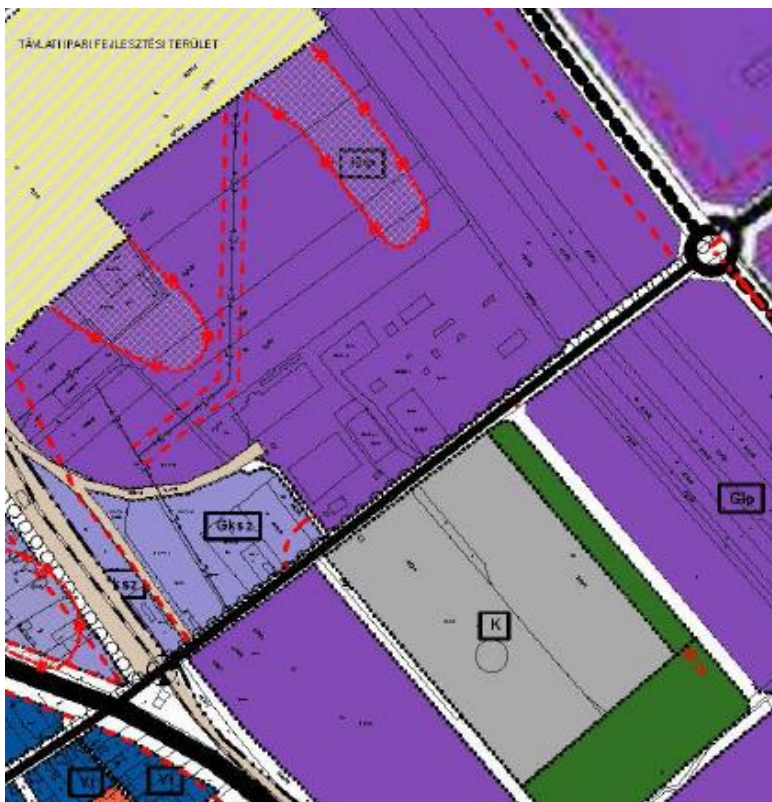
Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 24 /2006. (VI.22.) rendelettel fogadta el Dabas Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ). A rendezés alapja a 2006 év óta többször módosult HÉSZ összeszerkesztett változata.



alaptérkép

A településszerkezeti terv a VITAFORT Zrt. telephelyét és a környező, még beépítetlen mezőgazdasági területeket Gip jelű ipari gazdasági terület területfelhasználásban határozza meg.

A TSZT ezen területek közé sorolja az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodással kapcsolatos gazdasági területeket, azonban térképi megjelenítésben nem differenciálja. Az Gip területek sajátos használat szerinti bontása a hatályos településrendezési eszközök rendszere szerint a HÉSZ-ben történik.



TSZT szerkezeti tervlap kivonat

A szabályozási tervlap a módosítással érintett ingatlanokat Gip-2 jelű egyéb ipari terület építési övezetben határozza meg.

A telkeket szabályozási vonal nem érinti. A terület D-DK-i részét érinti a köztemető 50 méteres védőterülete, azonban további védelmi korlátozó elem nem érinti a telkeket.

A HÉSZ a módosítással érintett ingatlanokat **Gip-2** jelű „egyéb ipari terület” elnevezésű építési övezetben határozza meg.

Alapvetően az alábbiakban idézett előírások érvényesek:



Szabályozási Terv (SZT) kivonat

(...)

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) az alábbiakat írja elő az Ipari területekre:

„Ipari terület

20. § (1) Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az ipari terület lehet:

a) környezetre jelentős hatást gyakorló terület,

b) egyéb terület.

(3) A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(4) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(5) A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.”

„EGYÉB IPARI TERÜLET

26.§.

Gip-1 és Gip-2 jelű övezet

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

(2) Az építési övezet területén elhelyezheti épületek:

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

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

c.) igazgatási, egyéb irodaépület,

d.) parkolóház, üzemanyagtöltő,

e.) sportcélú építmény.

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

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

(5) Az építési övezet beépítési paraméterei:

Az építési övezet jele	A telek megengedett			Az épület megengedett	
	Legkisebb kialakítható	legnagyobb	legkisebb	legkisebb	legnagyobb

	<i>területe</i>	<i>szélessége</i>	<i>Beépítési mértéke</i>	<i>Bruttó szintterületi mutatója</i>	<i>Terepszint alatti beépítési mértéke</i>	<i>Zöldfelületi mértéke</i>	<i>Építménymagassága</i>	
	<i>m²</i>	<i>m</i>	<i>%</i>	<i>m²/m²</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>m</i>	<i>m</i>
<i>Gip-1</i>	<i>2000</i>	<i>25</i>	<i>40</i>	<i>0,6</i>	<i>50</i>	<i>25</i>	<i>3,0</i>	<i>7,5</i>
<i>Gip-2</i>	<i>2000</i>	<i>30</i>	<i>40</i>	<i>0,6</i>	<i>50</i>	<i>25</i>	<i>3,0</i>	<i>12,0</i>

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

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

A HÉSZ-ben meghatározott Gip övezetek az OTÉK „egyéb ipari területek” területfelhasználási egységbe soroltak.

2.2. Összefoglaló értékelés

A HÉSZ a módosítással érintett ingatlanokat Gip-2 jelű „egyéb ipari terület” építési övezetben határozza meg.

A telephely kialakult beépítettsége a 0157/7 hrsz-ú, és a 0840/15 hrsz-ú telkek tekintetében telekösszevonást vagy telekhatárrendezést tesz szükségessé.

A telephely kialakult beépítettsége hatályos HÉSZ Gip-2 építési övezetre vonatkozó előírásainak kis mértékű módosítását, és ezzel a telephelyre vonatkozó új (Gip-5 jelű) építési övezet bevezetését teszi indokoltá.

A telephelyen az „Alátámasztó javaslatok” című fejezetben részletesen kifejtett fejlesztés, a „tervezett integrált takarmánygyártó üzem” megvalósítását nem teszi lehetővé, mivel a tervezett építmény mérete meghaladja a Gip-2 jelű építési övezetben megengedett legnagyobb kialakítható 12,0 méterben maximalizált építménymagasságot.

2.3. A hatályos településrendezési követelményekkel kapcsolatos megállapítás

A telephely kialakult beépítése a hatályos HÉSZ Gip-2 jelű építési övezeteire vonatkozó paramétereinek a felülvizsgálatát, illetve a telephelyen tervezett – a következő fejezetben részletesen ismertetett - fejlesztés, a tervezett takarmánygyártó üzem létesítése a HÉSZ módosítását, ezen belül új, kizárólag a telephelyre érvényesülő Gip-5 jelű építési övezet bevezetését indokolja.

A tervezett módosítás a hatályos településszerkezeti terv (TSZT) előzetes módosítását nem teszi szükségessé.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

3. A fejlesztési igény és a tervezett állapot

A VITAFORT Zrt. telephelyén integrált takarmánygyártó üzem létesítését tervezi.

„A VITAFORT Zrt. tevékenysége lefedi a magyarországi takarmánygyártás 22-25 %-át, így az élelmiszerláncban fontos szerepet tölt be.

Az élelmiszerszükséglet növekedése, az új, nagy teljesítményű állatfajok rendszerbeállítása, az élelmiszerlánc - biztonsági előírások teljesítése és a környezetvédelmi elvárások miatt szükség van a takarmánygyártás folyamatos fejlesztésére, ezért a VITAFORT Zrt. egy új, modern takarmánykeverő üzem létesítését határozta el.

Az új üzemi egység technológiai leírása

Az új üzemben az európai szintű modern takarmánygyártás minden lehetséges eszköze szerepet kap. Az ömlesztve érkező anyagok (pl. szemes termények) betárolása tisztító rendszerekkel ellátott betároló garatokon keresztül történik, szigetelt falú, könnyen tisztítható alapanyag tartályokba. Az alapanyag tartályokból egy mérleg rendszeren keresztül kiadagolt és receptúra szerint összemért anyagok nagy kapacitású daráló berendezésbe, majd ezt követően nagy homogenizáló képességű keverőgépekbe kerülnek. A keverőgépekbe egyidejűleg beadagolásra kerülnek egy külön, ún. „mikro komponens összemérő rendszer által nagy pontossággal kimért kis mennyiségű, de fontos élettani hatású komponensek, így vitaminok, ásványi anyagok, enzimek, különlegesen kezelt fehérje források, stb. A homogén keverékek ezután modern granuláló berendezéseken préselésre, majd lehűtés után kiszerezésre kerülnek.

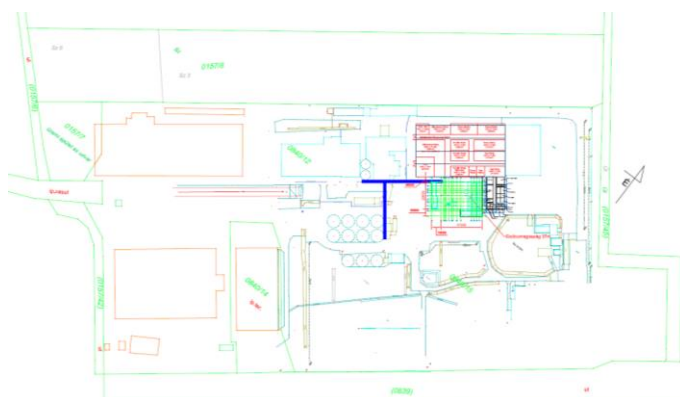
A teljes folyamat számítógépes irányítással és kontrollal, nagy fokú automatizálással történik, ahol az élelmiszerlánc - biztonság egyik legfontosabb követelménye, a „teljes nyomonkövethetőség” megvalósul.

Az új üzemben a takarmánygyártás teljes folyamata integráltan jön létre.

Az új létesítmény Dabas város ipari büszkesége lehet, amely ezen túlmenően jelentősen hozzájárul a térség foglalkoztatásához és a lakosság megélhetésének biztosításához.

Az új építéssel érintett telkek a 0157/7 és 0840/15 hrsz-ú telkek összevonásából keletkező **0157/53 és 0157/54 hrsz-ú telkek** (lásd. „Tervezett telekalakítás” cím).

A létesítendő takarmánygyártó üzem és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló épület építészeti-műszaki terveit az **ABRAZIV Kft.** készíti.



Tervezett helyszínrajz (VITAFORT adatszolgáltatás)

A településrendezési javaslatok az ABRAZIV Kft. által átadott műszaki dokumentumok alapján, és azok figyelembevételével kerültek kidolgozásra.

A területre az alábbi tervezett helyszínrajz (beépítési terv) készült, az itt szereplő beépítési alapadatok kerültek felhasználásra a fejezet kidolgozásához.

TERVEZETT TELEKALKÍTÁS

A telekalakítás során a telephely fejlesztés megvalósítása érdekében

- a 0840/15 hrsz-ú telken belül **kialakításra került a 0157/54 hrsz-ú telek**, (közlekedési kapcsolataát a Szabadság út biztosítja);
- a 0157/7 hrsz-ú és a fennmaradó 0840/15 hrsz-ú ingatlan területe összevonásra került, **kialakult a 0157/53 hrsz-ú telek**,

az alábbi Változási vázrajz szerint.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0157/7		Kivett üzemi épület, udvar		0.2526	-	0157/53		Kivett ipartelep (31 épület) parkoló		6.6729	-	Úthasználati szolgalmi jog terheli 484 m ² nagyságú területen III/2. 37816/1996.07.26. Vezeték jog 1592 m ² (BBK/473/2/2010) Jogosult: TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, Rákóczi út 184 III/25. 32806/2010.(2009.12.15) Vezeték jog 733 m ² (VMB-50/2009.) Jogosult: Elmű hálózati elosztó Kft. 1132 BUDAPEST Váci út 72-74. III/28. 42389/2011.08.19.	
0840/15		Kivett ipartelep (34 épület) parkoló		6.9565	-								
		Községi gyűjtőből:		0.0018		0157/54		Kivett ipartelep, udvar		0.5380	-		
Összesen:				7.2109						7.2109			

Dabas, 2020.08.13.

Szliádk Illés e.v.

földmérő
2370 Dabas, Földút 118.
Adószám: 67012551-1:33

Készítő:
Nyilv.: 4234/1992
Földmérő lg. száma: 6784

Liebhaber Imre

OKT. FÖLDMÉRŐ ALKALMAZÓ
1023 Budapest, Franklini. 61. 49.
Ing. rend. min. szám: 0913/1990
Geod. terv. min. szám: G.D.T. 01.3890

Minőséget tanúsító:

Ing. rend. min. szám: 0913/1990

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

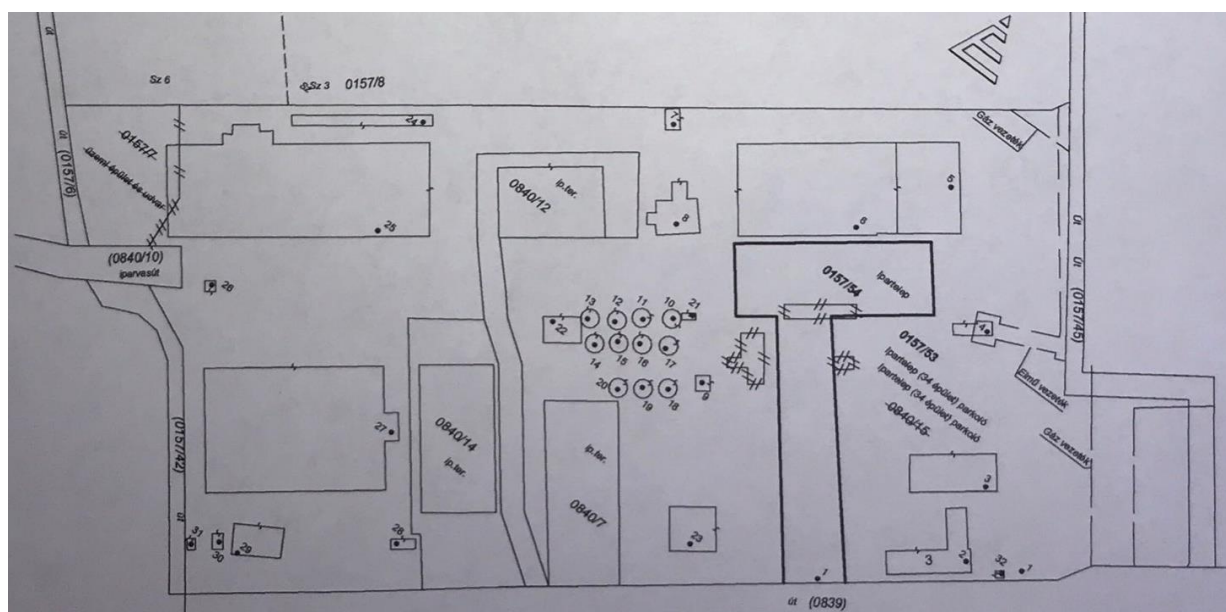
Dabas, 2020. hó nap

P.h.

Záradékoló:

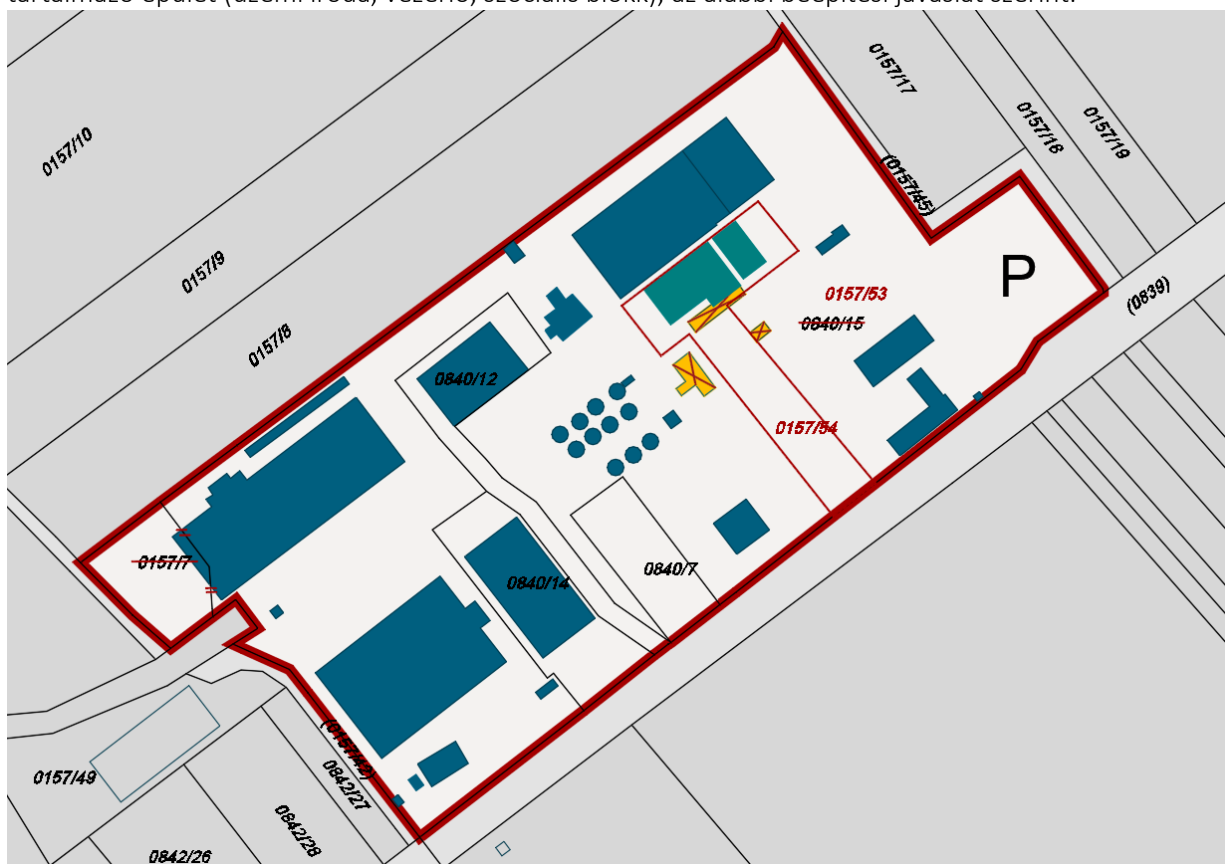
Ing. rend. min. száma:/.....

16



TERVEZETT FUNKCIÓ, BEÉPÍTETTSÉG

A 0157/54 hrsz-ú telken kerül kialakításra a takarmánygyártó üzem és egy, az üzemet kiszolgáló funkciókat tartalmazó épület (üzemi iroda, vezérlő, szociális blokk), az alábbi beépítési javaslat szerint.



17

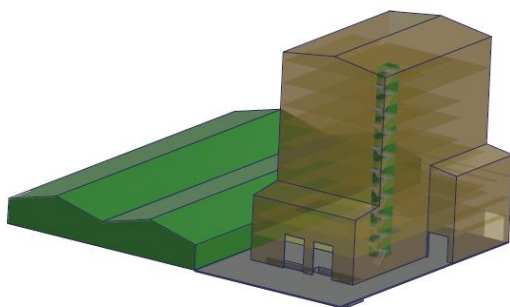
- Meglévő épület (gazdasági épületek, melléképítmények)
- Bontandó épület (gazdasági épületek, melléképítmények)
- Tervezett épület (takarmánygyártó üzem és azt kiszolgáló épület)

Az új takarmánykeverő üzem a tervek szerint egy 21,3 x 31, 8 méter alapterületű, 38 méter magas magasépületben lesz elhelyezve. Az épület északi homlokzatával párhuzamosan a már jelzett kiszolgáló épület kerül telepítésre, üzemi irodákkal, folyamatvezérlő, szociális és öltöző helyiségekkel kb. 320-370 m² - es bruttó alapterületen.

A táblázatban szereplő adatok az alaptérkép és a Megrendelő által szolgáltatott adatok alapján kerültek feltüntetésre.

Épület	bruttó alapterület (m ²) helyrajzi számonként				
	0157/53	0157/54	0840/7	0840/12	0840/14
meglévő épületek	15.073	0	0	1346	1990
bontandó épületek	263	185	0	0	0
tervezett épület	0	1211	0	0	0
Összesen					
A telek tervezett beépített területe	15.336	1211	0	1346	1990

TERVEZETT KUBATÚRA, ÉPÜLETMAGASSÁG



A tervezett takarmánygyártó építmény legnagyobb magassága 38 méter.

Az üzem mellett kialakításra kerülő kiszolgáló épület legnagyobb magassága 4,5 méter.

KÖRNYEZETALAKÍTÁS

A táblázatban szereplő adatok az alaptérkép és a Megrendelő által szolgáltatott adatok alapján kerültek feltüntetésre.

Felület	m ²	%
<i>0157/53 hrsz.</i>		
építmények által elfoglalt terület	15.336	22,98
burkolt felület	30.985	46,4
zöldfelület	20.412	30,59
A telek területe	66.733	100
<i>0157/54 hrsz.</i>		
tervezett épület által elfoglalt terület	1211	22,53
burkolt felület	2069	38,49
zöldfelület	2095	38,98
A telek területe	5375	100
<i>0840/7 hrsz.</i>		
építmények által elfoglalt terület	0	0
burkolt felület	0	0
zöldfelület	2426	100
A telek területe	2426	100
<i>0840/12 hrsz.</i>		
építmények által elfoglalt terület	1346	34,16
burkolt felület	1992	50,56
zöldfelület	602	15,28
A telek területe	3940	100
<i>0840/14 hrsz.</i>		
építmények által elfoglalt terület	1990	45,63
burkolt felület	1658	38,01
zöldfelület	714	16,36
A telek területe	4362	100

A terület és közvetlen környezetében védett illetve védendő természeti érték nem található.

A tájba illesztés bizonyos elemei a településképi rendeletben szabályozhatók, ezen követelményeket a hatályos településképi rendelet tartalmazza, egyéb módosításra jelen tervezés keretében nincs mód.

Javasolt a folyamatban lévő teljeskörű felülvizsgálat során a településképi rendeletet ilyen tekintetben is felülvizsgálni.

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS

Közlekedés

Az új építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet telken belül kell biztosítani.

Közműellátás

Az új üzemben nem tervezett a jelenleginél nagyobb gáz felhasználás.

Kiépítésre kerül a létesítményhez szükséges nagyobb elektromos kapacitást biztosító transzformátor az Elektromos Művek által. A transzformátor a modern gyártó berendezések - elsősorban környezetvédelmi előírások betartása miatti - magasabb elektromos energia igényét biztosítja.

Első ütemben változatlan marad - egyelőre az ipari övezetben még nem működő vezetékes vízhálózat helyett, - a saját fűtő kútból nyert vízellátás, illetve a szakszerű szennyvíz gyűjtés és szállítás a dabasi szennyvíz tisztító telepre.

TERVEZETT ÁLLAPOT BEÉPÍTETTSÉGI ADATAI, TERVEZETT ÉPÍTÉSI ÖVEZET

		legkisebb kialakítható telekterület	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	megengedett legnagyobb beépítési magasság
		(m ²)		(m ² /m ²)	(%)	(%)	(m)
OTÉK Gip		nincs meghatároz va	nincs meghatározva	1,5	50	25	nincs meghatározva
	HRSZ.	újonnan kialakításra kerülő telek területe	beépítési mód	legnagyobb szintterületi mutató	tervezett beépítettség	tervezett zöldfelület	tervezett legnagyobb építmény- magasság
		(m ²)		(m ² /m ²)	(%)	(%)	(m)
tervezett beépítés	0157/53	66.733	szabadon álló	1,8	22,85	30,59	26
tervezett beépítés	0157/54	5375	szabadon álló	2,5	19,46	37,63	38
HÉSZ hatályos Gip-2	a teljes telephely	2000	szabadon álló	0,6	40	25	12,0
HÉSZ tervezett Gip-5	a teljes telephely	2000	szabadon álló	-	45	25	22,0 (38,0)

A módosítással új Gip-5 jelű építési övezet bevezetése válik szükségessé.

4. Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása és összhangjának igazolása

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

Hatályos területrendezési tervek:

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

Az OTrT 90. §-a alapján

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

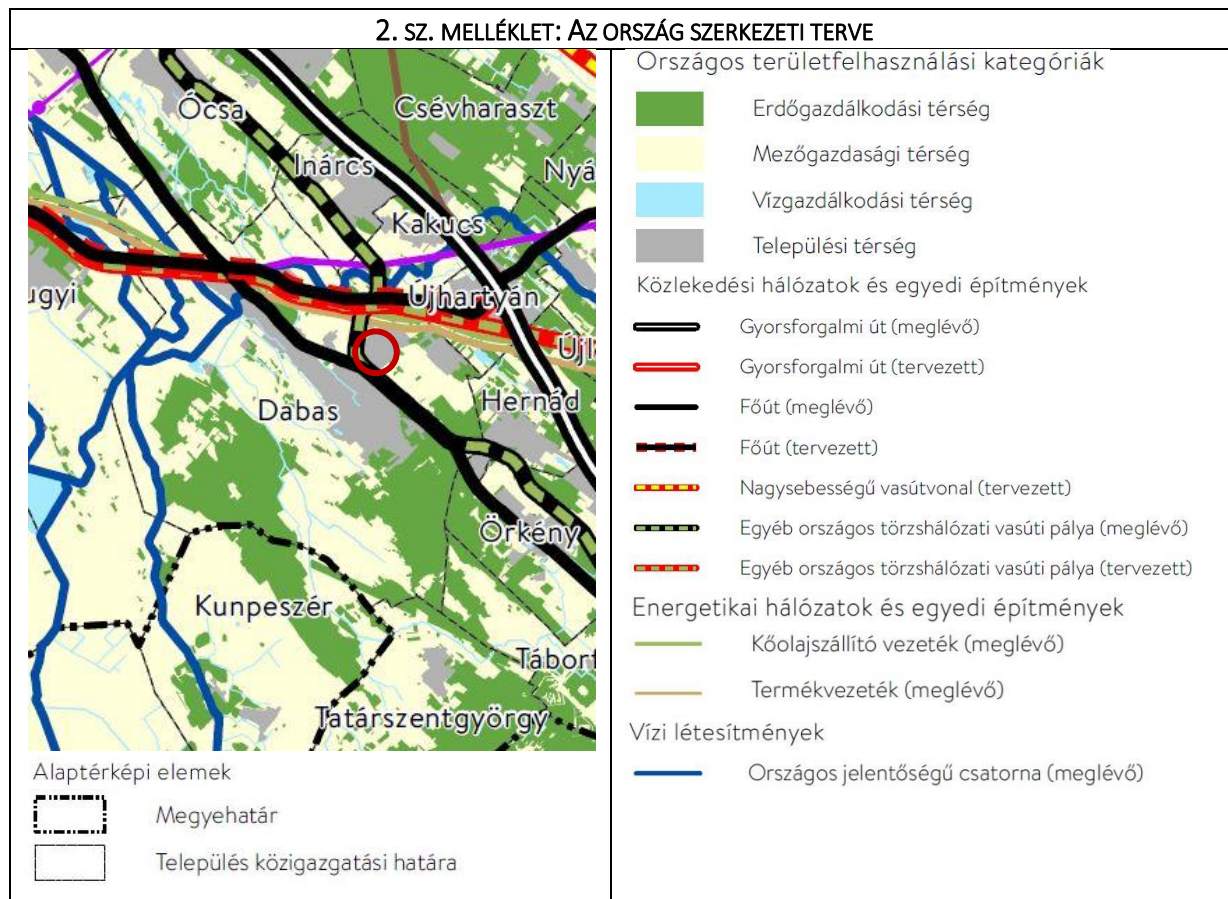
(1a) Ha e rendelkezés hatálybalépésekor - a településrendezési eszköz módosításánál - az érintett államigazgatási szervet első alkalommal már megkeresték, a települési önkormányzat választhat, hogy e törvény és a végrehajtására kiadott miniszteri rendelet térségi területfelhasználási és övezeti szabályait,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

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

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

4.1. Országos Területrendezési Terv

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



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

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

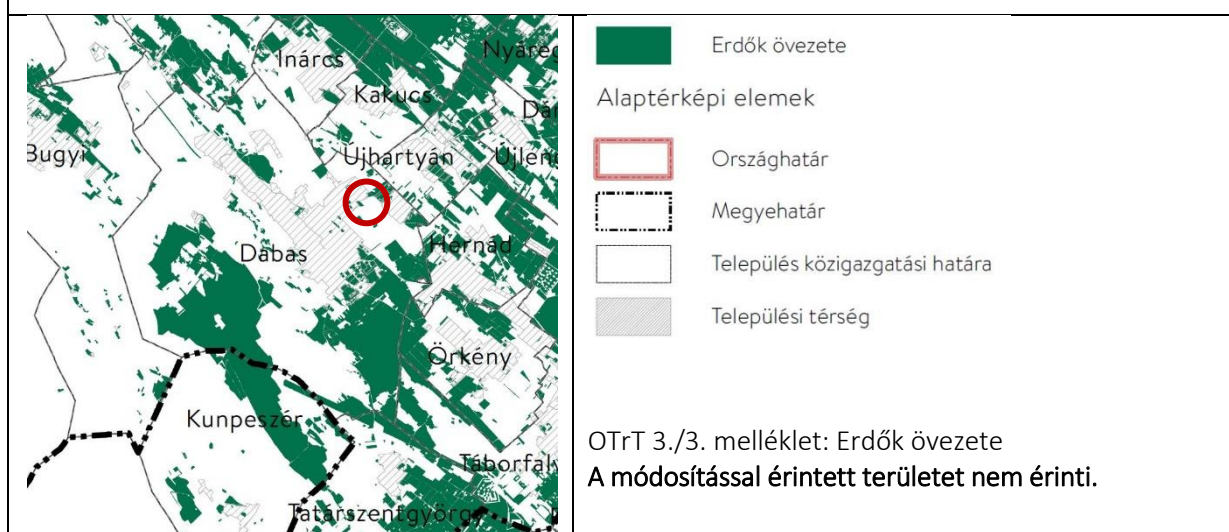
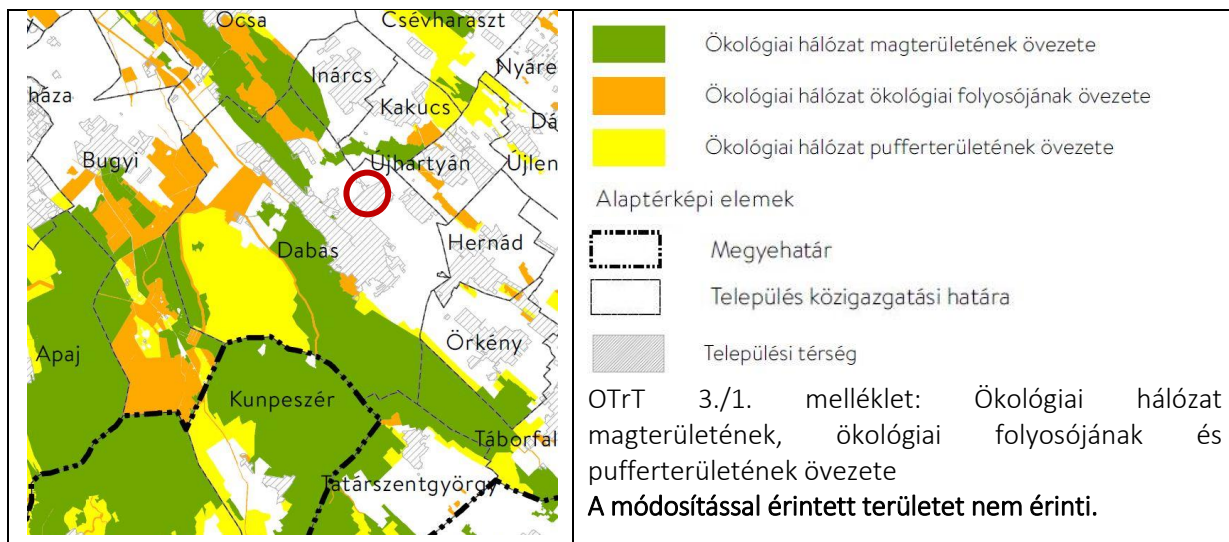
A módosítással érintett terület települési térségben fekszik.

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

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

Dabas területét érintő energetikai hálózatok:

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



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

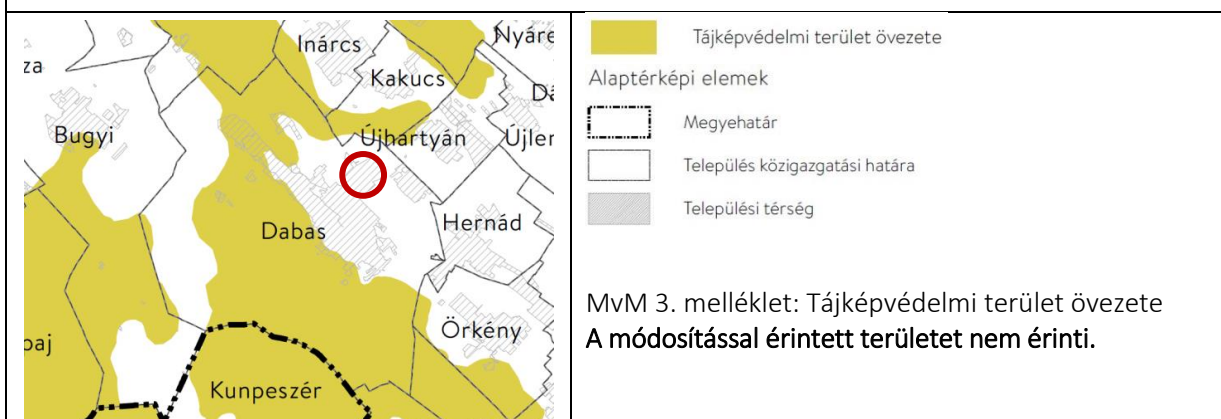
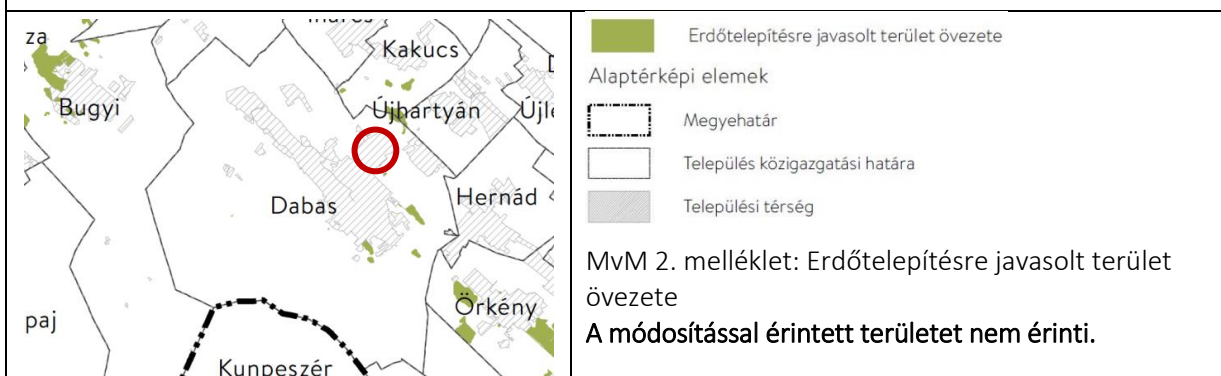
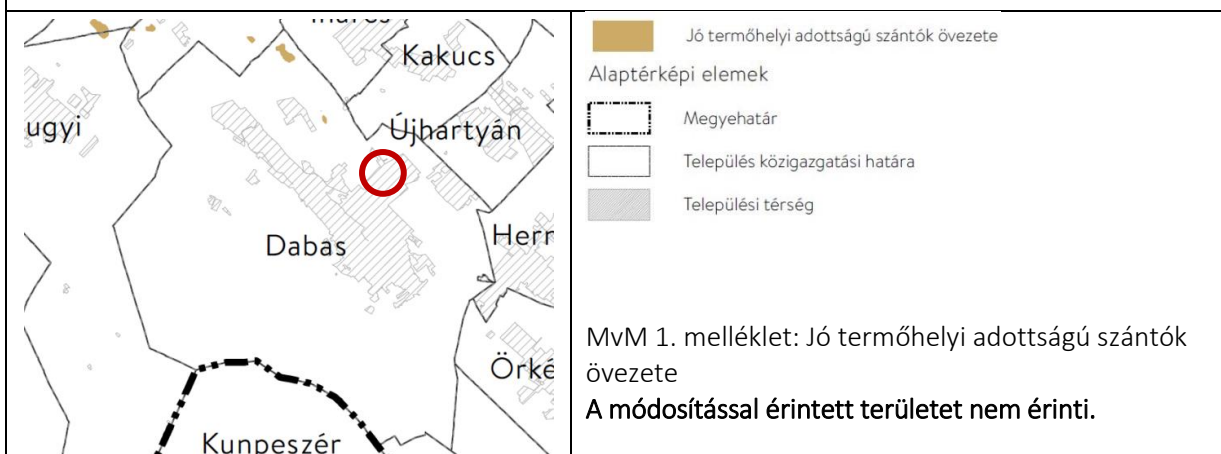
„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

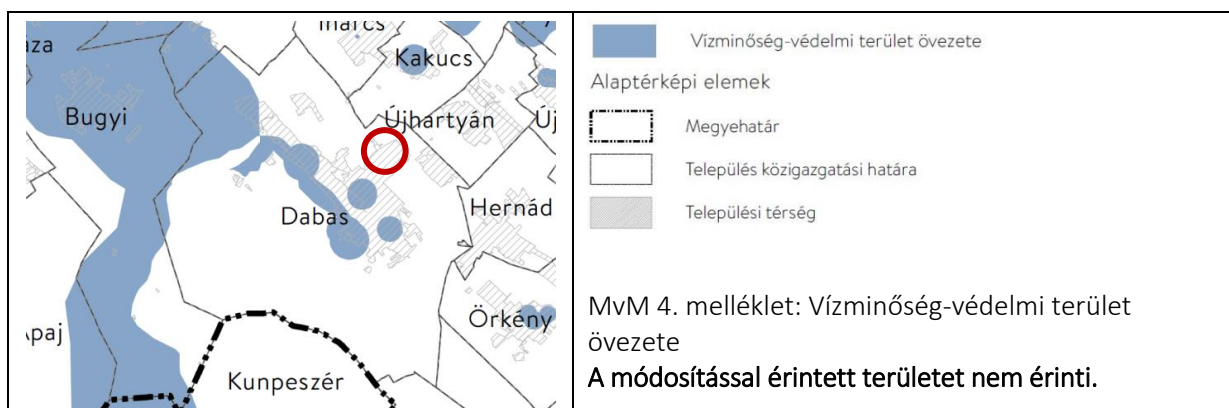
(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

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

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

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



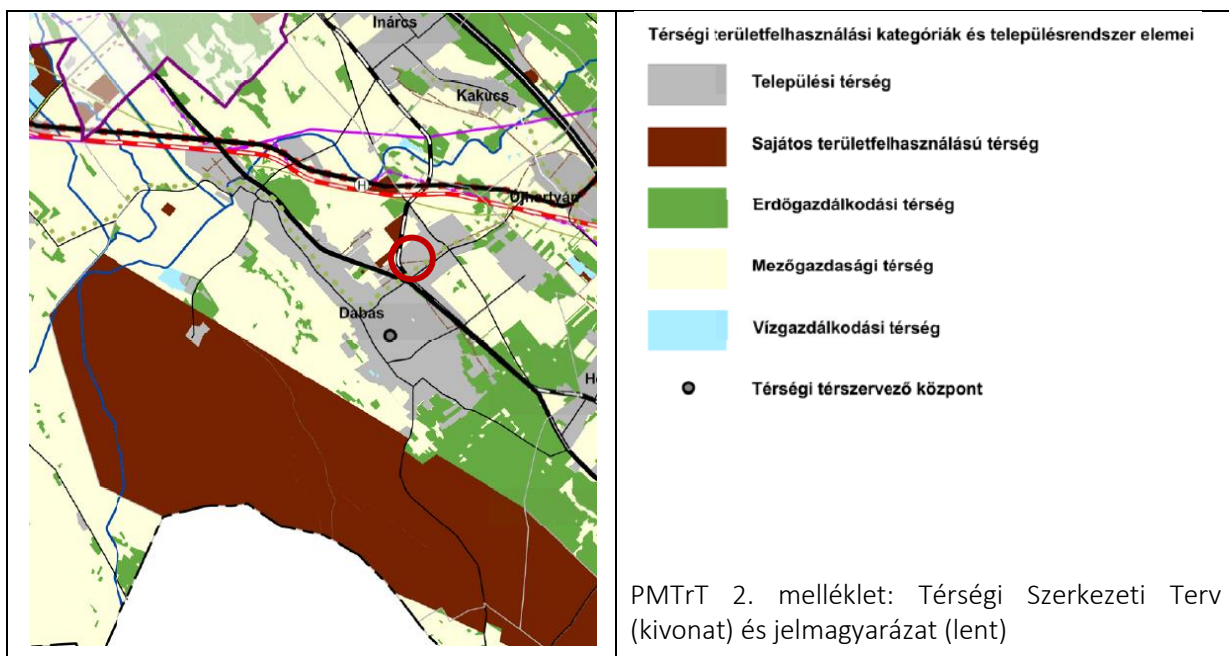


A módosítással érintett területet az országos műszaki infrastruktúra-hálózat egyetlen eleme sem érinti.

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

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

4.2. Pest Megye Területrendezési Terve



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

A megyei területrendezési terv alapvető célja, hogy meghatározza a megye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, a természeti erőforrások védelmére és azok fenntartható használatára, valamint a térség területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságaira, valamint az értékek megőrzésére. Az OTTrT előírásait alapvetően a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTTrT) hivatott értelmezni, pontosítani.

Térségi területfelhasználási kategóriák	Települési térség	Sajátos területfelhasználású térség	Erdő-gazdálkodási térség	Mezőgazdasági térség	Vízgazdálkodási térség	Dabas város teljes közigazgatási területe
Terület (ha)	2410,5	6714,3	1880,3	5530,0	67,3	16.602,4

Az PMTrT 2. melléklete szerint Dabas térségi térszervező központ és területét érintő megyei területfelhasználási kategóriák pedig a következők:

- Települési térség;
- Sajátos területfelhasználású térség;
- Erdőgazdálkodási térség;

- Mezőgazdasági térség;
- Vízgazdálkodási térség.

A módosítással érintett terület települési térségben fekszik. A műszaki infrastruktúra hálózatok közlekedési és közmű elemei a módosítással érintett területet nem érintik.

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

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

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

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

c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már 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.”

Az OTrT 11.§ d) bekezdése alapján a települési térség területén bármilyen települési területfelhasználási egység kijelölhető. A módosítás során területfelhasználás változás nem történik, a módosítás a Helyi Építési Szabályzat módosítását jelenti, új építési övezet kerül bevezetésre, hatályos építési övezet módosításával.

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

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

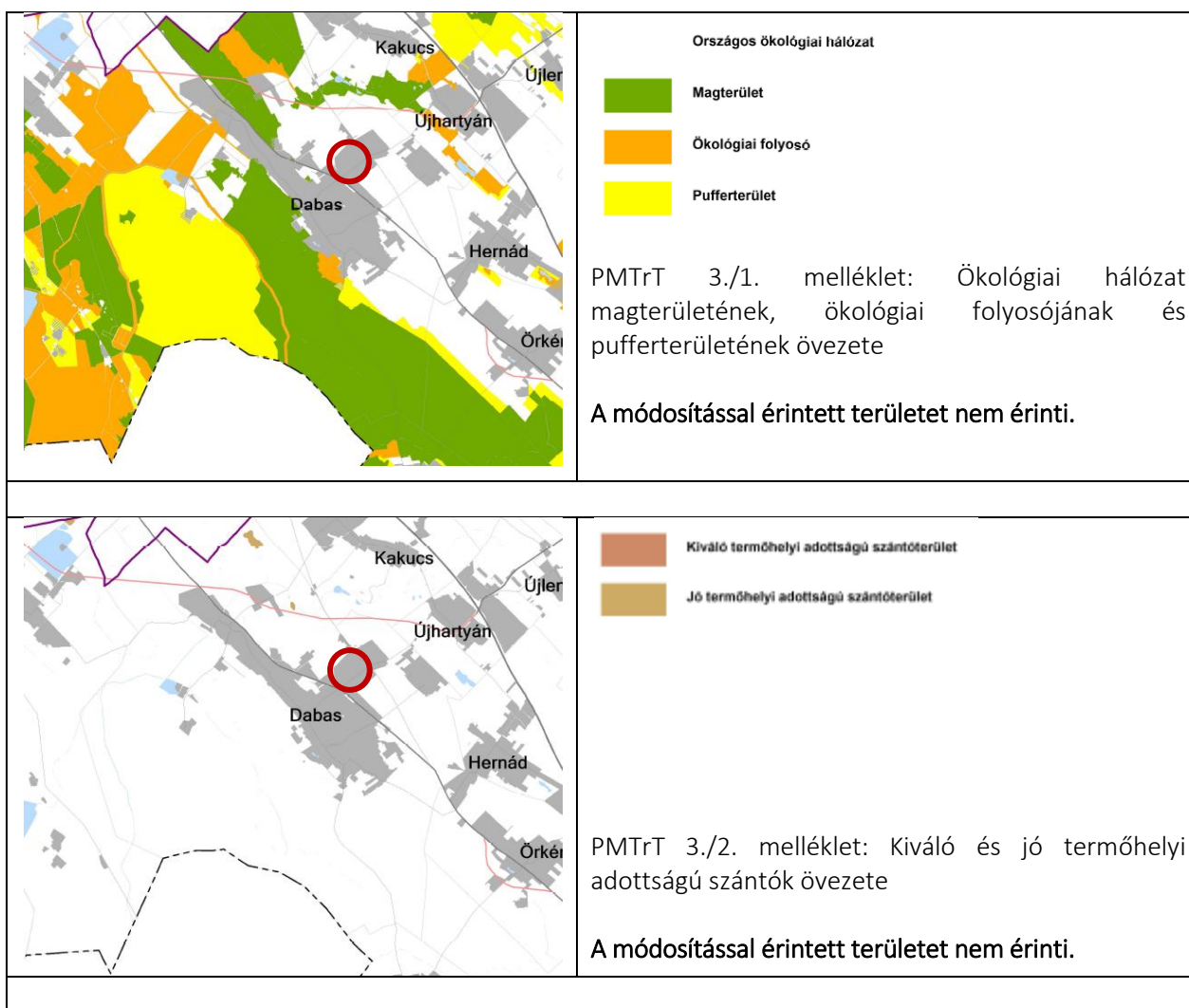
OTrT „21. § (1) A kiemelt térségi és megyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.

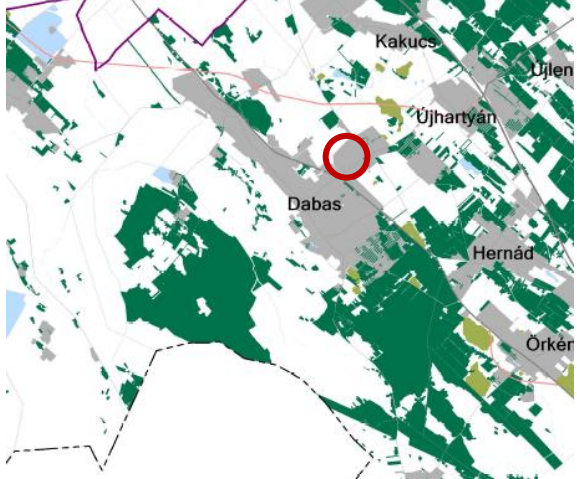
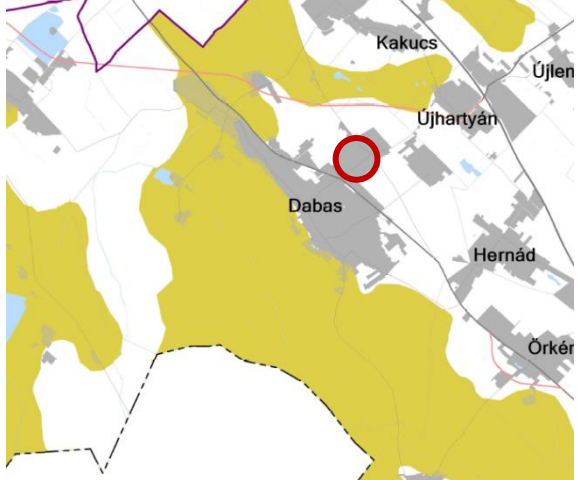
(2) A törvény és a 19. § (4) és (5) bekezdése szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait a vonatkozó ágazati jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.”

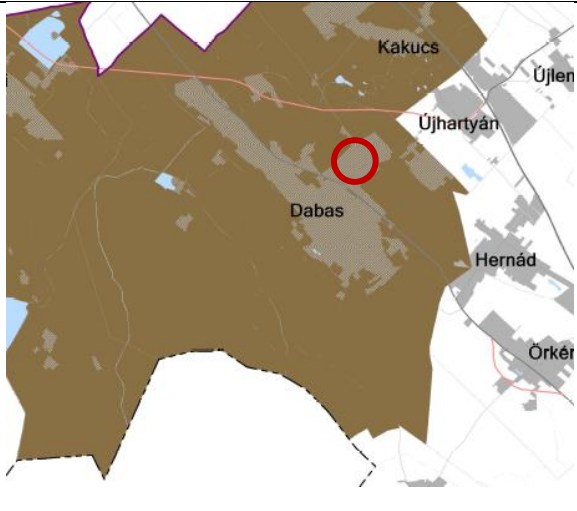
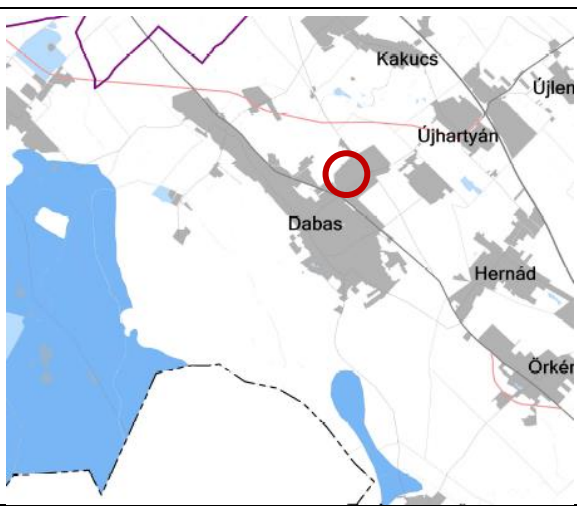
OTrT és a miniszteri rendelet övezeti előírásainak való megfelelését lásd fentebb az országos övezetek érintettsége bemutatásánál.

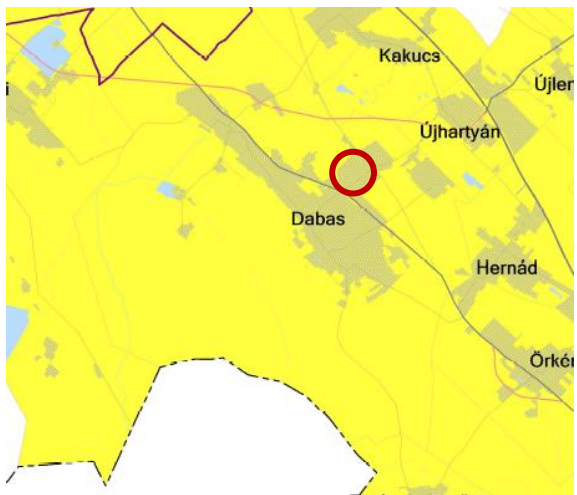
A PMTrT által meghatározott megyei övezetek közül az alábbiak nem érintik Dabas közigazgatási területét:

- Világörökségi várományos területek által érintett település,
- Nagyvízi meder övezete,
- Tanyás területek övezete,
- Földtani veszélyforrás terület övezete,
- Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete,
- Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete,
- Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete,
- Kertes mezőgazdasági területek övezete.



	 Erdők területe  Erdőtelepítésre javasolt terület PMTTrT 3./3. melléklet: Erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezete A módosítással érintett területet nem érinti.
	 Tájképvédelmi terület MvM 3/4. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete A módosítással érintett területet érinti, az övezettel való összhangigazolást lásd fentebb az OTTrT fejezetben.
	 Vízminőség-védelmi terület MvM 3/6. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete A módosítással érintett területet nem érinti.

	 Honvédelmi és katonai célú terület által érintett település OTrT 3./8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete A módosítással érintett területet érinti, az övezettel való összhangigazolást lásd fentebb az OTrT fejezetben.
	 Ásványi nyersanyagvagyon által érintett település OTrT 3./9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete A módosítással érintett területet érinti, a területen nem kerül kijelölésre bánya művelést biztosító építési övezet vagy övezet.
	 Rendszeresen belvízjárta terület OTrT 3./10. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete A módosítással érintett területet nem érinti.

	 Klímaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település OTrT 3./13.5. melléklet: Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete A módosítással érintett területet érinti.
<i>PMTrT 12. § (1) A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezetébe tartozó települések: Dunaharaszti, Alsónémedi, Ócsa, Inárcs, Bugyi, Dabas, Tatárszentgyörgy, Kakucs, Újhartyán, Újlengyel, Nyáregyháza, Dánszentmiklós, Ceglédbercel, Cegléd, Tápiószőlős, Törtel, Jászkarajenő, Kocsér, Pilis, Albertirsa, Hernád, Pusztavacs, Mikebuda, Örkény, Táborfalva, Csemő, Nagykőrös, Nyársapát.</i> <i>(2) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során</i> <i>a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,</i> <i>b) a település zöldfelületeinek bővítésére,</i> <i>c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.</i> <i>(3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni</i> <i>a) a klímakiegyenlítési,</i> <i>b) a mechanikai védelmi, és</i> <i>c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.</i> <i>(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.</i> A fent jelzett követelmények egy része a településképi rendeletben szabályozható tartalomra mutat. A településképi rendelet módosítására jelen eljárásban nincs mód. A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a magasabb szintű jogszabályokban előírt erdőterület együttes kijelölésével, és a telken zöldfelület telepítésének előírásával. A védelmi erdőterület és a telken belül kiépítendő teljes értékű növényállomány biztosítja a fenti területrendezési követelményekkel való összhangot. Jelenleg van folyamatban a településre vonatkozó településrendezési eszközök teljeskörű felülvizsgálata, a fent jelzett követelményekre is figyelemmel, így jelen módosításban további szabályozási elem rögzítése nem indokolt.	

5. A tervezett (Gip-5 jelű) egyéb ipari terület építési övezet meghatározásának feltételei

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENLEG FENNTARTÁSÁNAK KÖVETELMÉNYE

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

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

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

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

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

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

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

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a biológiai aktivitás érték szinten tartása módosítás során biztosított.

6. Településrendezési javaslat

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

A módosítással új Gip-5 jelű építési övezet bevezetése válik szükségessé, azzal, hogy alapvetően a hatályos HÉSZ - alább idézett - Gip-2 jelű építési övezete kerül módosításra az alkalmazható legnagyobb beépítettség és a legnagyobb építménymagasság tekintetében.

Az idézetben a módosítási javaslatok korrektúrában láthatók, késsel a folyamatban lévő párhuzamosan egyeztetett módosítás tartalmi elemei láthatók kék korrektúrában, és egyvonalas törléssel. **Jelen módosítás elemei piros kiemeléssel és kétvonalas áthúzással láthatók.**

„EGYÉB IPARI TERÜLET

26.§.

Gip-1, és Gip-2, Gip-4, Gip-5 jelű övezet

(1) A Gip-1, és Gip-2, Gip-4, Gip-5 jelű ipari gazdasági terület építési övezetek elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az építési övezet területén elhelyezheti épületek:

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

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

c) igazgatási, egyéb irodaépület,

d) parkolóház, üzemanyagtöltő,

e) sportcélú építmény.

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

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

(5) Az építési övezet beépítési paraméterei:

A	B	C	D	E	F	G	H	I
Az építési övezet jele	A telek megengedett						Az épület megengedett	
	Legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	Beépítési mértéke	Bruttó szintterületi mutatója	Terepszint alatti beépítési mértéke	Zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m

Gip-1	2000	25	40	0,6	50	25	3,0	7,5
Gip-2	2000	30	40	0,6	50	25	3,0	12,0
Gip-4	2000	-	50	-	50	25	-	12,0*
Gip-5	2000	-	45	-	50	25	-	22,0 (38,0)

*: technológiai építmény esetén a (7) bekezdés szerint

(6) A **Gip-5 építési övezet kivételével – az** építési övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló, ahol

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

(7) A Gip-4 építési övezetben a legnagyobb építménymagasság mértéke üzemi, technológiai építményekre és sajátos építményszíntípusokra vonatkozóan 24,0 méter, **Gip-5 építési övezetben 26,0 méter.**

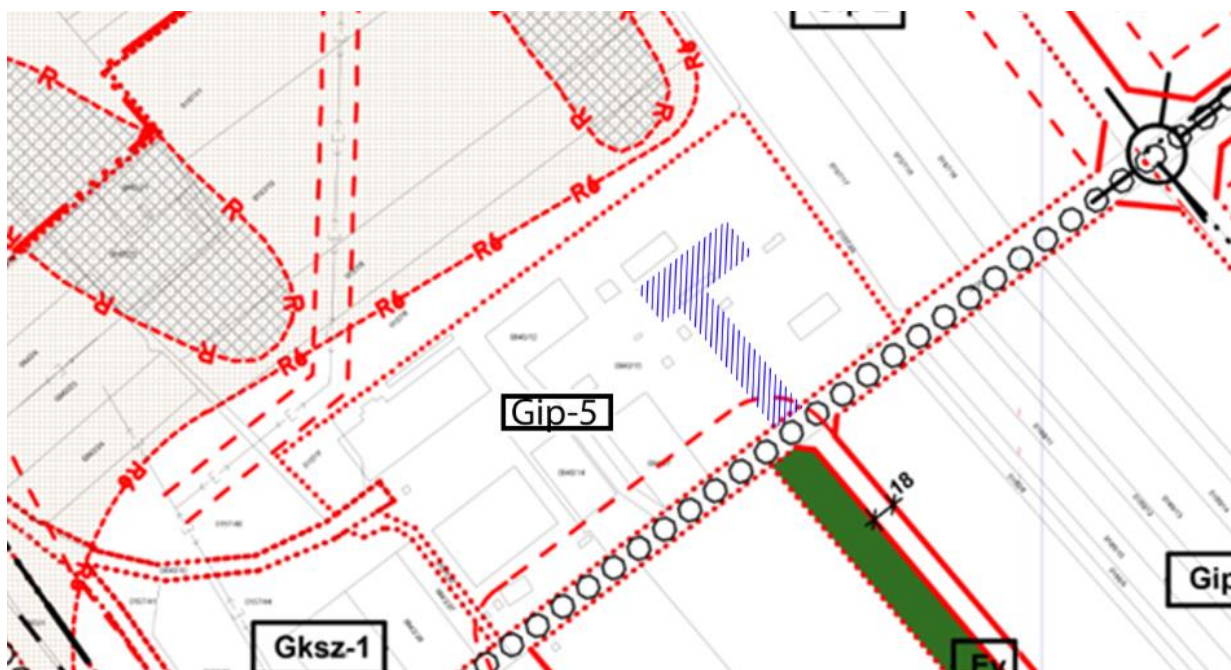
(8) A Gip-4 építési övezetben a 20.§ (5) bekezdésben meghatározott összefüggő zöldfelület kialakítására vonatkozó követelményt az Ev övezettel határos és a telek homlokvonalát meghatározó telekhatárok mentén nem kell figyelembe venni.

(9) A Gip-4 és Gip-5 építési övezetben a közműellátás mértéke: hiányosan közművesített.

(10) A Gip-5 építési övezetben a beépítési mód szabadon álló. Amennyiben a szabályozási terv építési helyet nem tartalmaz az előkert 5,0 méter, az oldalkert az OTÉK 36. § (1) bekezdés szerint, a hátsókert 5,0 m. Amennyiben – jelen rendelkezés hatálybalépésekor – az övezetben fennálló építmény része vagy egésze az építési övezetben foglalt paraméterek szerinti építési helyen kívül helyezkedik el, az építmény, kubatúráján belül jókarbantartható, felújítható, átalakítható, és jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető.

(11) A Gip-5 építési övezetben a Szabályozási terven „egyedi építménymagasság érvényesíthető” kötelező szabályozási elemmel érintett telken az épület megengedett legnagyobb építménymagassága 38,0 méter, takarmánygyártó üzem rendeltetésű építmény esetén.

Szabályozási Terv módosítás: A telephelyre a HÉSZ-ben új építési övezet kerül meghatározásra Gip-5 jelű építési övezet bevezetésével. (Gip-2 > Gip-5)



SZT módosítás javaslata

7. A településrendezés környezeti hatása

A TELEPÜLÉSRENDEZÉS KÖRNYEZETI HATÁSA

Az új üzemben a takarmánygyártás teljes folyamata integráltan jön létre, azaz a nagy töménységű „előkeverékek” (premixek) előállításától kezdve, a koncentrátumokon át, az állatok etetésére közvetlenül alkalmas takarmányok gyártása, összehangolt rendszerrel történik.

Az új üzemben kiemelt jelentőségű szempontként lesznek kezelve a környezetvédelmi előírások, illetve a környezet minél kisebb terhelése. Modern poreszívó rendszerek gondoskodnak a minél kisebb porkibocsátásról, a zajterhelés csökkentése érdekében a nagyobb zajszintű készülékeket külön, izoláltan helyezik el.

Az új üzemben nincs tervezve a jelenleginél nagyobb gáz felhasználás, így a levegő széndioxid terhelése nem fog nőni, (a tervezett nagyobb termelési volumen ellenére).

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

A tervezett rendeltetés maradéktalanul összeegyeztethető a terület fennálló területfelhasználásával, a településrendezési eszköz módosítása a fennálló beépítés figyelembevételével egy üzemegység megvalósítása érdekében kerül történik:

1. A természeti erőforrás felhasználásának mértéke a HÉSZ módosítás tekintetében nem változik, a módosítás – területfelhasználási egység kialakítására lehetőséget biztosító – települési térségben található.
2. A jelenlegi tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségének a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vonatkozóan nem korlátozza.
3. A hatályos tervekhez képest a fenntartható fejlődést a módosítások nem akadályozzák, a szabályozásai előírások továbbra is támogatják azt.
4. A hatályos jogszabályok és a HÉSZ előírásainak betartásával, tudatos magatartás feltételezésével a módosítások új környezeti problémákat nem generálnak.
5. A módosítás nem akadályozza, és nem korlátozza a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtását.
6. A várható környezeti hatások időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága tekintetében a HÉSZ módosítást illetően
 - a. nem adódhatnak össze,
 - b. nem erősíthetik egymást,
 - c. országhatáron át nem terjednek;
 - d. nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelenthetnek.
7. A várható környezeti hatások nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve) nem érintenek értékes területet.

8. A településrendezési eszköz módosításával érintett területen a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevételről, kibocsátásról, illetve szennyezettségről a településnek, tervezőknek nincs tudomása.
9. A várható környezeti hatások a településrendezési tervezés és egyeztetés keretében is kellő mértékben előre jelezhetők és kezelhetők.
10. A terv által megvalósuló elképzelések nem idéznek elő az emberi egészségre környezetre kockázatot jelentő hatásokat.
11. A tervezett szabályozás megfelel Trtv.-nek, valamint Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2012. (V.10.) önkormányzati rendeletnek.

III. Jóváhagyandó munkarészek

8. A helyi építési szabályzat módosítása

Dabas Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2020. (....) kt. rendelete

Dabas Helyi Építési Szabályzatáról szóló
24 /2006. (VI.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

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

36

1. §

Jelen rendelet melléklete az 1m. sz. melléklet: SZT-10m jelű Szabályozási Tervlap részlet.

2. §

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

„j) a 20m. sz. melléklet: SZT-10m jelű Szabályozási Tervlap részlet.”

3. §

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

„(5) Az építési övezet beépítési paramétereit:

Az építési övezet jele	A telek megengedett						Az épület megengedett	
	Legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	Beépítési mértéke	Bruttó szintterületi mutatója	Terepszint alatti beépítési mértéke	Zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m

Gip-1	2000	25	40	0,6	50	25	3,0	7,5
Gip-2	2000	30	40	0,6	50	25	3,0	12,0
Gip-4	2000	-	50	-	50	25	-	12,0*
Gip-5	2000	-	45	-	50	25	-	22,0 (38,0)

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

4. §

A HÉSZ 26. § -a kiegészül a következő (10) és (11) bekezdésekkel:

„(10) A Gip-5 építési övezetben a beépítési mód szabadon álló. Amennyiben a szabályozási terv építési helyet nem tartalmaz az előkert 5,0 méter, az oldalkert az OTÉK 36. § (1) bekezdés szerint, a hátsókert 5,0 m. Amennyiben – jelen rendelkezés hatálybalépésekor – az övezetben fennálló építmény része vagy egésze az építési övezetben foglalt paraméterek szerinti építési helyen kívül helyezkedik el, az építmény, kubatúráján belül jókarbantartható, felújítható, átalakítható, és jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető.

(11) A Gip-5 építési övezetben a Szabályozási terven „egyedi építménymagasság érvényesíthető” kötelező szabályozási elemmel érintett telken az épület megengedett legnagyobb építménymagassága 38,0 méter, takarmánygyártó üzem rendeltetésű építmény esetén.”

5. §

A HÉSZ

26. § címében a „Gip-1, Gip-2, Gip-4,” szöveg helyébe a „Gip-1, Gip-2, Gip-4, Gip-5”;
26. § (1) bekezdésében a „A Gip-1, Gip-2, Gip-4,” szöveg helyébe a „A Gip-1, Gip-2, Gip-4, Gip-5”;
26. § (6) bekezdésében a felvezető szövegében az „Az” szöveg helyébe a „A Gip-5 építési övezet kivételével – az”
26. § (7) bekezdésében a „méter.” szöveg helyébe a „méter, Gip-5 építési övezetben 26,0 méter.”
26. § (9) bekezdésében a „A Gip-4 és” szöveg helyébe a „A Gip-4 és Gip-5” szöveg lép.

6. §

Záró rendelkezések

- (1) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
Dabas, 2020. szeptember

Polgármester

Jegyző

A rendelet kihirdetve

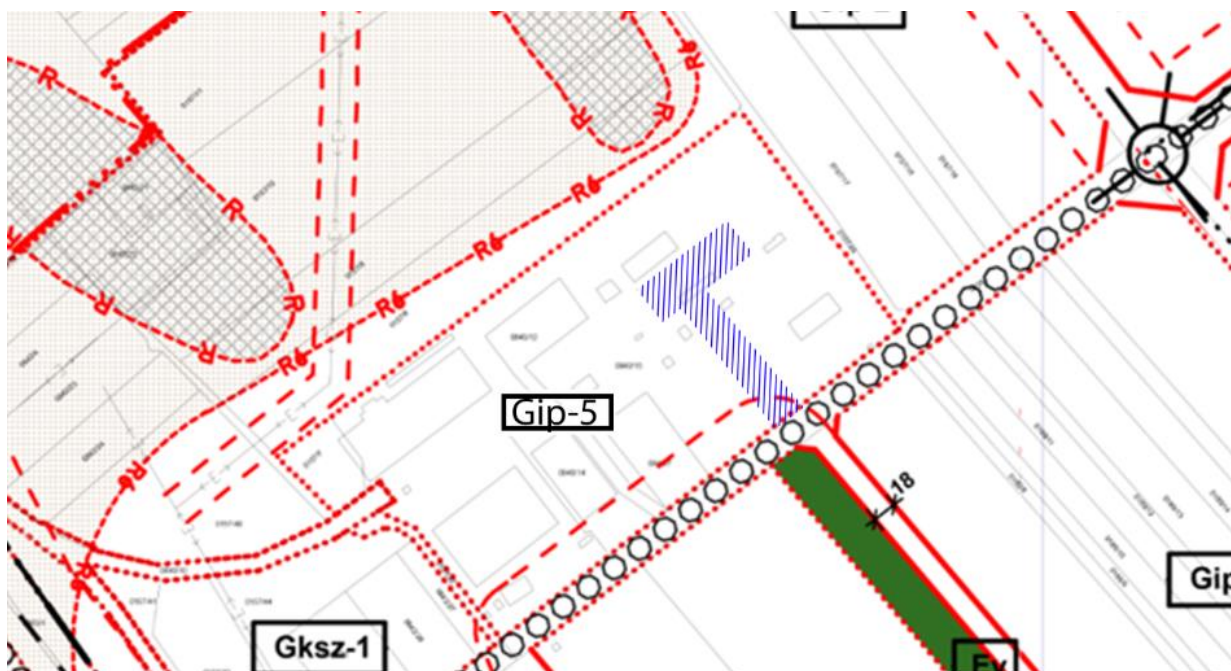
Jegyző

Záradék:

Egységes szerkezetbe foglalva

Jegyző

A .../2020. (... ..) kt. rendelet 1m. melléklete: SZT-10m



Jelmagyarázat:

Kötelező szabályozási elem



egydi építménymagasság érvényesíthető

9. Mellékletek

9.1. A képviselő-testületi határozat a kiemelt fejlesztési területről

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE Dabas, Szent István tér 1/b.

Szám: HIV/12- 140/2020.

K I V O N A T

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

Kihagyva a kihagyandók.

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

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

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

40

...

b) Dabas VitaFORT Zrt. telephelyének fejlesztésével összefüggésben az előterjesztésben ismertetett beruházást és a kapcsolódó településrendezési eszközök módosítására vonatkozó javaslatot támogatja, és a 79/2020. (VI. 30.) számú ÖK. határozatban foglaltak az alábbi döntéssel egészíti ki:

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

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

bc) a b) pontban ismertetett beruházás megvalósítás érdekében a VitaFORT Zrt. telephely (a 0157/7, 0840/14, 0840/7, 0840/12, 0840/15 hrsz-ú telkek) területe és a településrendezéshez

...

szükséges kapcsolódó területek összessége kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt terület;

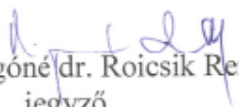
c) az a) és b) pontokban meghatározott, változásra kijelölt kiemelt fejlesztési terület vonatkozásában a hatályos településrendezési eszközök eseti módosítása szükséges.

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

Határidő: 2020. augusztus 31.

Felelős: polgármester, főépítész

Kmft.


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző


Kőszegi Zoltán
polgármester



Partnerségi egyeztetés után dokumentálandó

9.2. Környezeti értékelés beérkezett vélemények

9.3. Partnerségi egyeztetés

9.4. Partnerségi egyeztetés lezárása

9.5. Főépítési feljegyzés a tervi tartalomról