

MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Tartalom

A VÁLTOZÁSOK CÉLJA ÉS TERÜLETE.....	2
I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA A NYUGATI GAZDASÁGI TERÜLETEN	3
2. ADOTTSÁGOK.....	3
2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	3
2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET LEÍRÁSA	4
2.2.1. A Dunanett Nonprofit Kft.....	4
2.2.2. A tervezési terület (a változtatással érintett telkek és környezetük) jelenlegi területhasználata	4
2.2.3. Épületállomány, telkek beépítettsége	4
2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	8
2.3.1. A Településszerkezeti terv (299/2016. (V. 19.) önkormányzati határozat) ...	8
2.3.2. A hatályos településszerkezeti terv és a területrendezési tervek összhangja	10
2.3.3. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata	11
2.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM	12
2.5. JELENLEGI KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS.....	12
3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA AZ I. TERÜLETEN	13
3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA.....	13
3.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK ÖSSZHANGJA AZ ORSZÁGOS ÉS A MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL	13
3.3. A DÉS Z É S A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA SORÁN ALKALMAZOTT ÉPÍTÉSI ÖVEZET	13
II. KISTEMETŐ UTCA – MAGYAR ÚT – ARANYVÖLGYI ÚT TÖMBJE	14
4. ADOTTSÁGOK.....	14
4.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	14
4.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÁLLAPOTA.....	14
4.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	18
4.3.1. A Településszerkezeti terv (299/2016. (V. 19.) önkormányzati határozat) .	18
4.3.2. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata	18
4.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM	20
5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA.....	22
5.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA.....	22
5.2. DUNAÚJVÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA.....	22
III. ÉPÜLETMAGASSÁG VÁLTOZÁSA AZ LKE-2 ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN	23
6. AZ LKE ÉPÍTÉSI ÖVEZET A HATÁLYOS DÉS Z-BEN ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVEN	23
7. AZ LKE-2 ÉPÍTÉSI ÖVEZET ELŐÍRÁSAINAK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA.....	26
Melléklet: Főépítési feljegyzés	

A VÁLTOZÁSOK CÉLJA ÉS TERÜLETE

A tervezési feladat három, egymással össze nem függő változtatás.

1. A településszerkezeti terv és ennek megfelelően a szabályozási terv is változik a Nyugati Gazdasági terület városrészben a Budai Nagy Antal úton, a Dunanett Nonprofit Kft. telephelyének területén. A Dunanett Kft. közszolgáltatás keretében 20 településen gondoskodik a települési szilárd hulladék összegyűjtéséről, elszállításáról és ártalommentes elhelyezéséről, valamint ellátja Dunaújváros Polgármesteri Hivatal megbízásából a város köztisztasági feladatait. A telephellyel szomszédosan szelektív hulladékot gyűjtő udvart nyitottak, ahol úgy tervezik, hogy a jövőben a lakosság a háztartásokban keletkező veszélyes hulladékot is leadhatná. A szükséges engedélyek megszerzéséhez a hatályos településrendezési eszközök szerinti kereskedelmi, szolgáltató területet ipari területfelhasználásúra kell változtatni. Az érintett két telek: 774/7 és 776/1 hrsz (belterület).

A településszerkezeti terv módosítása során Gksz terület változik Gip-re, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Új építési övezet képzésére nincs szükség. Módosul Dunaújváros Helyi Építési Szabályzata (Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete a továbbiakban DÉSZ) 2. melléklete, a szabályozási terv.

2. Dunaújváros Óváros városrészének a határán, a Magyar út – Aranyvölgyi út – Kistemető utca által határolt tömbben, ahol egymás mellett létezik az Aranyvölgyi út mentén megtelepült nagytelkes kereskedelmi zóna, és vele határosan a régi Dunapentele külső részeinek kisvárosias – falusias része, egyéni kezdeményezésre döntött úgy Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése (a továbbiakban Közgyűlés), hogy a tömb egy részén a Vt-12 övezet helyett Vt-2 építési övezet kerüljön megállapításra. A döntés oka elsősorban az, hogy a jelenlegi telekstruktúrát figyelembe véve előnyösebben fejleszthető a változtatás területe (hagyományos beépítés) akkor, ha a beépítési mód szabadon álló helyett zárt sorúra változik. Az építési övezet változása magával hozza a legkisebb kialakítható telekméret csökkenését (5000-ről 800 m²-re), a beépíthetőség növekedését (30-ról 35 %-ra) és a legnagyobb megengedett épületmagasság csökkenését (10-ről 7,5 m-re).

A módosítás a DÉSZ 2. mellékletét, a szabályozási tervet érinti.



3. A Közgyűlés úgy döntött, hogy Lke-2 építési övezetben a legnagyobb megengedett épületmagasság 5 m-ről 6 m-re növekedjen. A változtatás szakmai szempontból feltétellel javasolható.

A módosítás a DÉSZ-t, az Lke építési övezetek előírásait (56. §) érinti.

A három, egymással össze nem függő módosítást külön-külön mutatjuk be részletesen.

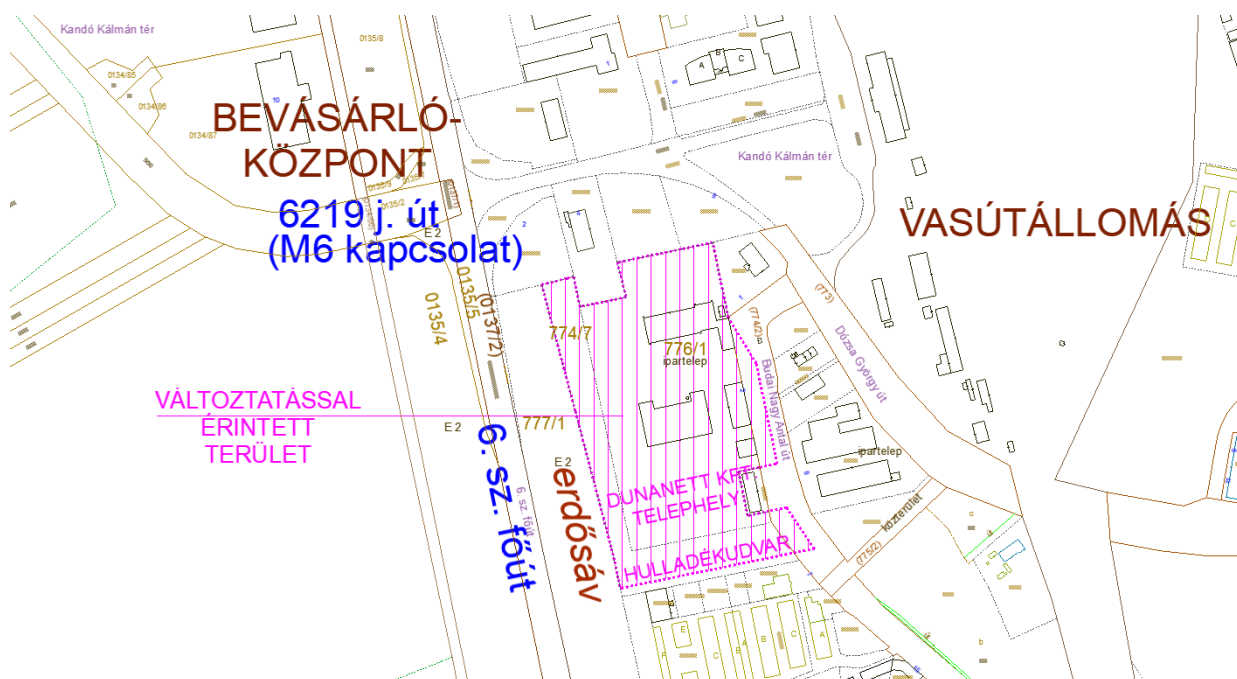
I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA A NYUGATI GAZDASÁGI TERÜLETEN

2. ADOTTSÁGOK

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgálatok szempontjából tervezési területnek a Nyugati Gazdasági terület Kandó Kálmán tértől délre eső részét, azaz a változtatással érintett terület tömbjét és a szomszédos tömböt vesszük. **Változtatással érintett a Budai Nagy Antal út 2., a Dunanett Nonprofit Kft. telkei (774/7 és 776/1 hrsz).**

A Nyugati Gazdasági terület Dunaújváros beépített részének nyugati határán, a 6. számú főút menti erdősáv és a vasút által közrezártan helyezkedik el. Egyetlen megközelítési lehetősége a városrészt kettészelő Kandó Kálmán tér -Dózsa György út, előbbi a 6. sz. főúthoz körforgalmi csomóponttal kapcsolódik. A Dózsa György út a vasutat külön szintben, aluljáróval keresztezi, a vasúton túl a város egyik főútként folytatódik. A tervezett változtatás a Nyugati Gazdasági terület a Kandó Kálmán tértől és a vasútállomástól délre eső részén, a nemrégiben megépült körforgalomból induló Budai Nagy Antal út mentén fekvő 2 telket érinti. A változtatással érintett terület tömbjét a 6. sz. főúttól erdősáv választja el. A városrész déli része a vasúton túl a Zöldsáv I. városrésszel és a Vasmű ipari területeivel határos.



2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET LEÍRÁSA

2.2.1. A Dunanett Nonprofit Kft.¹

A Dunanett Kft. tulajdonosa a 100 % -ban Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zártkörű Részvénytársaság.

A Dunanett Nonprofit Kft. és jogelődei 50 éve gondoskodnak Dunaújváros közigazgatási területén közszolgáltatás keretében a települési szilárd hulladék összegyűjtéséről, elszállításáról és ártalommentes elhelyezéséről, valamint ellátja a Dunaújváros Polgármesteri Hivatal megbízásából a város köztisztasági feladatait.

A regionális szemléletű hulladékgyűjtésen és szállításon (kommunális és szelektív) kívül a vállalkozás széles tevékenységi körrel rendelkezik, amelynek a bázisa a telephely: konténermosás, gépjárműjavítás, karbantartás, felújítás, közúti fuvarozás, szállítás, gépjármű-, és alkatrész-kereskedelem, hulladék-nagykereskedelem, gépjárművek bérbeadása, kölcsönzése, ingatlan bérbeadása, üzemeltetése, villanyszerelés, érintésvédelem.

A Dunanett Nonprofit Kft. telephelye a Budai Nagy Antal út 2. (776/1 hrsz.). A telephellyel szomszédos telken működteti a város szelektív hulladékgyűjtő udvarát (774/7 hrsz.).

2.2.2. A tervezési terület (a változtatással érintett telkek és környezetük) jelenlegi területhasználata

Változtatással érintett a Dunanett Nonprofit Kft. 2 telke, a városüzemeltetéshez kapcsolódó tevékenységekkel.

A tervezési terület fennmaradó részének döntő hányadát a közlekedéshez kapcsolódó kisebb-nagyobb vállalkozások (Volán telep, Atlasz Busz Kft. telephelye, rutinpálya, gumiszervíz) foglalják el. Jelentős területet használnak a szétszórta elhelyezkedő, a terület déli részén pedig önálló telepként megépült sorgarázsok/garázsorok.

A Kandó Kálmán térhez közeli részeken az építőiparhoz kapcsolódó cégek, kereskedők települtek meg, valamint itt működik egy helyi védelem alatt álló épületben a város hajléktalanszállója.

A területen üzemelnek egyéb, szolgáltató és ipari vállalkozások (nyomda, fémmegmunkálás, vendéglátás, stb.)

A Budai Nagy Antal útról, a vasúti síneket szintben keresztezve közelítik meg az oxigéngyártással foglalkozó, veszélyes üzemű Linde-Gáz Kft. telephelyét, a szállító járműveik a Budai Nagy Antal utat használják.

2.2.3. Épületállomány, telkek beépítettsége

A Kandó Kálmán tér déli térfala mentén

- 2 szintes új épület az építőanyagkereskedés épülete,
- a hajléktalanszálló a szocreál korszakban irodaháznak épült, 3 szintes, a közelmúltban felújították.

¹ A Dunanett Kft. honlapja „dunanett.hu” alapján

A Budai Nagy Antal út menti területek épületállományának a jelentős része az 1970-es években épülhetett.

Az ipari csarnokok általában földszintesek. A Dunanett irodaháza 3, a Voláné 4 szintes.



a Dunanett irodaháza



a Dunanett telephelyének udvara



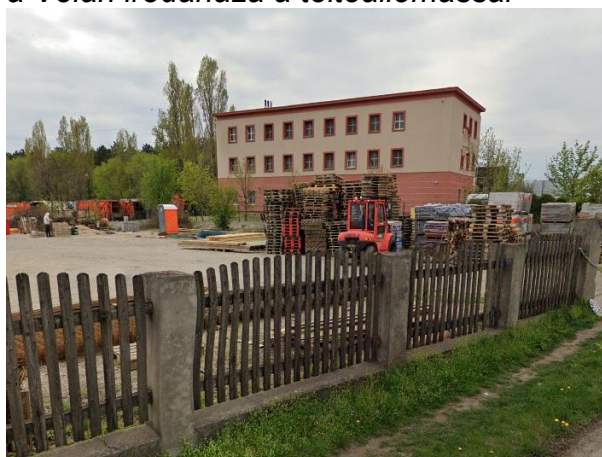
a hulladékudvar



a Volán irodaháza a töltőállomással



a Kádó Kálmán téri építőanyag-kereskedés



a hajléktalanszálló



A Budai Nagy Antal út „eleje”

A vasútállomástól távolodva egyre inkább a garázssorok határozzák meg az utcaképet.

A Dunanett telephelyétől délre, a hulladékudvar és a kiskertként hasznosított önkormányzati tulajdonú telkek felett haladnak a Mavir állomás nagyfeszültségű távvezetékei.

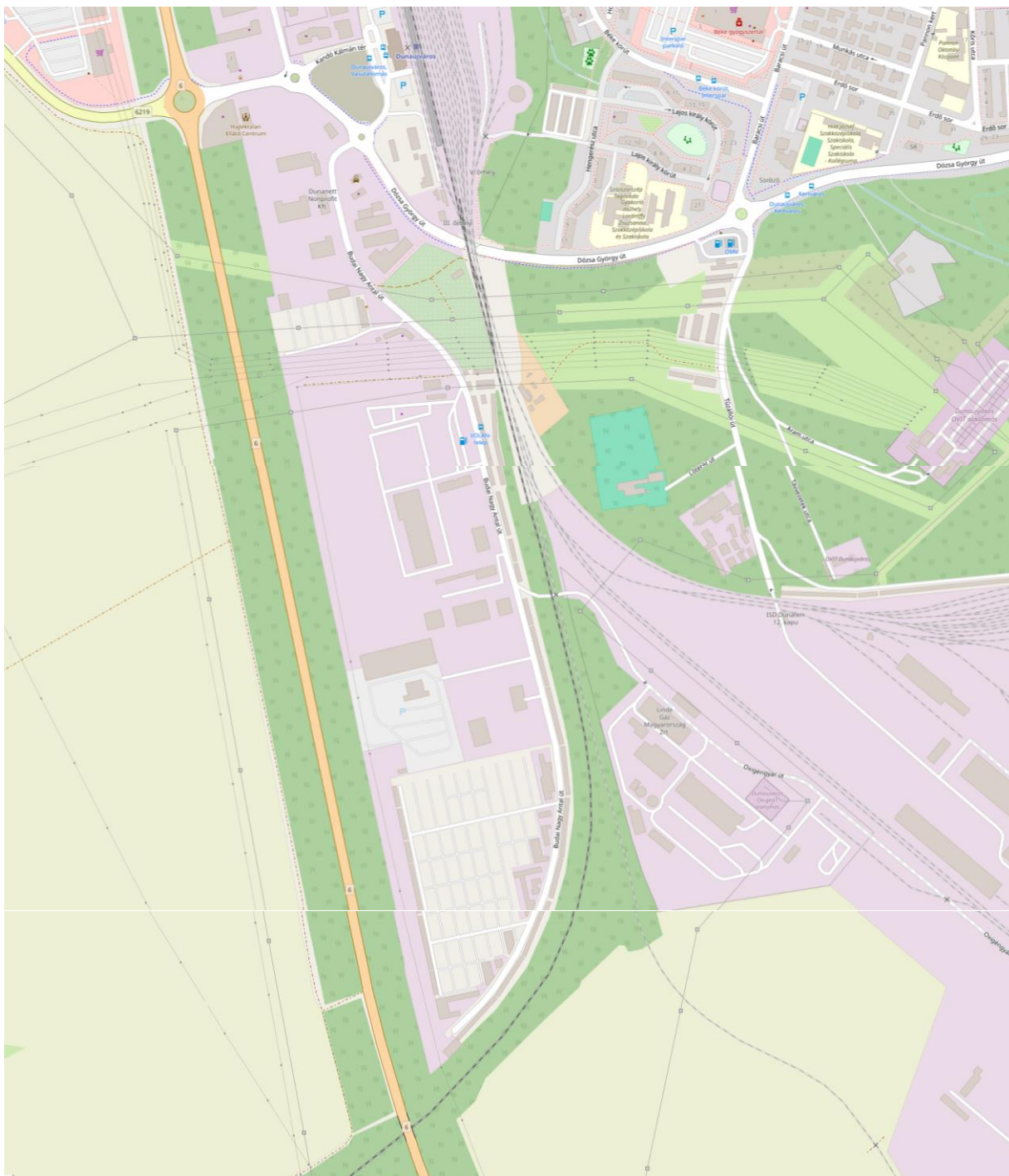


kiskertek a villamosenergia-távvezetékek alatt Budai Nagy Antal úti garázssor

A két nagy telephely (Dunanett, Volán) beépítettsége messze elmarad a megengedett értéktől (40 %), 15 és 20 % közé esik (nem minden épületet tüntettek fel a földhivatali nyilvántartásban). A hulladékudvar telkén az átvevőponthoz kívül nincs épület. A kisebb telkek egyike-másika túlépített.

A garázssorok telkeinek beépítettsége 50 % körüli.

A telkeken a zöldfelületek aránya nagyon változó, egyes telkeket az épületek területén kívül szinte teljesen leburkoltak, másutt megmaradt némi zöldfelület, de ezek sem parkosított területek. A zöldfelületek hiányát felelteti a háttérben mindenhol felbukkanó 6-os út menti erdősáv és a vasút mentén valószínűleg spontán települt fasor látványa, néhány beépítetlen telek buja növényzete.



2.3.1. A Településszerkezeti terv (299/2016. (V. 19.) önkormányzati határozat)

A geotechnikai adottságokból nem adódik korlátozás a területen.

[illegible]

- az országos hálózat 132 és 220 kV feszültségű villamosenergia-légkábelek,
- az erdősáv mentén, az építési telkeken megépült nagy-középnomású földgázvezeték.

2.3.2. A hatályos településszerkezeti terv és a területrendezési tervek összhangja

Dunaújváros településszerkezeti tervének és Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) Fejér megye területrendezési tervéről szóló önkormányzati rendelet összhangja az 53/2023. (II.15.) határozattal elfogadott módosítás során igazolásra került.

Fejér vármegye területrendezési tervének 2023. 09. 30-tól hatályos módosítása során a 2. melléklet, Fejér vármegye térségi szerkezeti terve a térségeket illetően Dunaújváros vonatkozásában nem változott, a hatályos településszerkezeti terv összhangban van Fejér vármegye Területrendezési tervével.

A változtatással érintett terület és környezete a települési térségen belül helyezkedik el. Sajátos területfelhasználású térség a sorgarászk különleges területe.

Fejér vármegye térségi szerkezeti tervén a területet érintően feltüntetésre került:

- az országos út- és vasúthálózat elemei,
- a Kandó Kálmán téren a térségi kerékpárút,
- a meglévő 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték és a térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
- a meglévő földgázelosztó vezeték.



Az ipari területtől délre a garázssorok telkei csoportos gépkocsitárolók elhelyezését biztosító különleges építési övezetbe soroltak.

A gazdasági építési övezetek előírásait a DÉSZ 60-66 § állapítja meg. A kereskedelmi, szolgáltató és az ipari gazdasági területen az elhelyezhető rendeltetések között vannak átfedések. A kereskedelmi szolgáltató övezetekben szigorúbbak a töltőállomás elhelyezésének szabályai, míg az ipari építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztató és sport rendeltetés.

Az egyes építési övezetek beépítési határértékeit a DÉSZ 1. melléklete határozza meg. A tervezési terület Gksz építési övezeteiben (Gksz-2 és Gksz-5) a beépítés módja szabadon álló, a telek legnagyobb megengedett beépítettsége 40 %, a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %, a legnagyobb megengedett épületmagasság 8 m. Különbség a legkisebb kialakítható telekméretben van (Gksz-2 építési övezetben 800 m², Gksz-5 építési övezetben 2000 m², valamint a Gksz-5 építési övezetben a hátsókert 0.

	A	B	C	D	E	F	G
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épületmagasság	egyéb
2.			m ²	%	%	m	
47.	Gksz-2	szabadon álló	800	40	20	8,0	
50.	Gksz-5	szabadon álló	2000	40	20	8,0	

Egy-két kivételtől eltekintve Dunaújvárosban az ipari övezetekben a beépítési mód szabadon álló. A Gip-2 építési övezetben legkisebb kialakítható telek területe 2000 m², a legnagyobb megengedett épületmagasság 15 m, a telek legnagyobb megengedett beépítettsége a Gksz-5 építési övezettel azonosan 40 %, a legkisebb zöldfelület mértéke az OTÉK-kal összhangban 25 %.

63.	Gip-2	szabadon álló	2000	40	25	15,0	
-----	--------------	---------------	------	----	----	------	--

A szabályozási terven ugyanazok a korlátozások jelennek meg (villamosenergia távvezetékei, nagyközépfeszültségű földgázvezeték, katasztrófavédelmi külső zóna), mint a településszerkezeti terven.

2.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési terület képét a zömmel az 1970-es években épült telephelyek épületei és a garázssorok határozzák meg. Az épületek magassága változatos, 1-4 szintesek.

A tervezési területen és szomszédságában nincs országosan védett műemlék, nyilvántartott műemléki érték.

A 2017. decemberében elfogadott településképi rendelet szerint helyi védett épület a volt MÁV irodaház, ma hajléktalanszálló.

A tervezési terület nem tartozik településképi szempontból meghatározó területbe.

2.5. JELENLEGI KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A tervezési terület közművesítettség teljes.

3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA AZ I. TERÜLETEN

3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

A Közgyűlés **az 569/2023. (XI. 16.) határozatában** úgy döntött, hogy a 776/1 hrsz. telek területén a változtatás során kereskedelmi, szolgáltató terület változik ipari területre. **A változtatás területe a település területi mérlegében 26.604 m².**

3.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK ÖSSZHANGJA AZ ORSZÁGOS ÉS A MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL

A hatályos településszerkezeti terv összhangban van az Ország Szerkezeti Tervével és Fejér Vármegye Térségi Szerkezeti Tervével. A területrendezési szabályok szempontjából a kereskedelmi, szolgáltató terület és az ipari terület között nincs érdemi különbség, így a tervezett változtatás nem befolyásolja az összhangot.

3.3. A DÉSZ ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA SORÁN ALKALMAZOTT ÉPÍTÉSI ÖVEZET

A hatályos DÉSZ-ben és a változtatással érintett terület környezetében alkalmazott Gip-2 építési övezet megfelel a céloknak, új építési övezet képzésére nincs szükség.

A hatályos Gksz-5 és a változás utáni Gip-2 építési övezet határértékei:

1.	A	B	C	D	E	F	G
2.	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épületmagasság	egyéb
			m ²	%	%	m	

hatályos:

50.	Gksz-5	szabadon álló	2000	40	20	8,0	
-----	---------------	---------------	------	----	----	-----	--

tervezett:

63.	Gip-2	szabadon álló	2000	40	25	15,0	
-----	--------------	---------------	------	----	----	------	--

A változtatás során a beépítési mód, a telkek kialakítható legkisebb területe és legnagyobb megengedett beépíthetősége nem változik.

Az épületmagasság 8 m-ről 15 m-re nő. A Dunanett Kft. irodaháza 3 szintes, a megnövelt épületmagasságot figyelembe véve egy szinttel még bővíthető.

A legkisebb megengedett zöldfelületi arány 20-ról 25 %-ra nő.

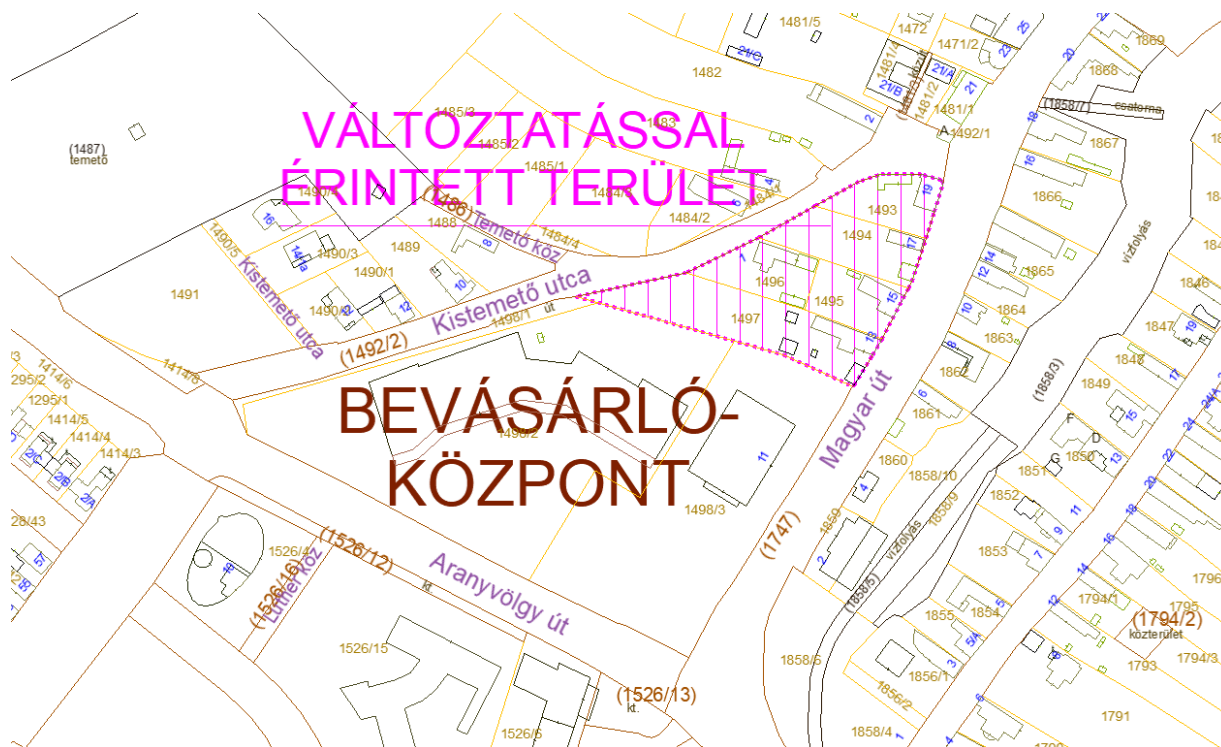
A DÉSZ 2. melléklete, a szabályozási terv 28., 29. és 34. szelvénye módosul.

II. KISTEMETŐ UTCA – MAGYAR ÚT – ARANYVÖLGYI ÚT TÖMBJE

4. ADOTTSÁGOK

4.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

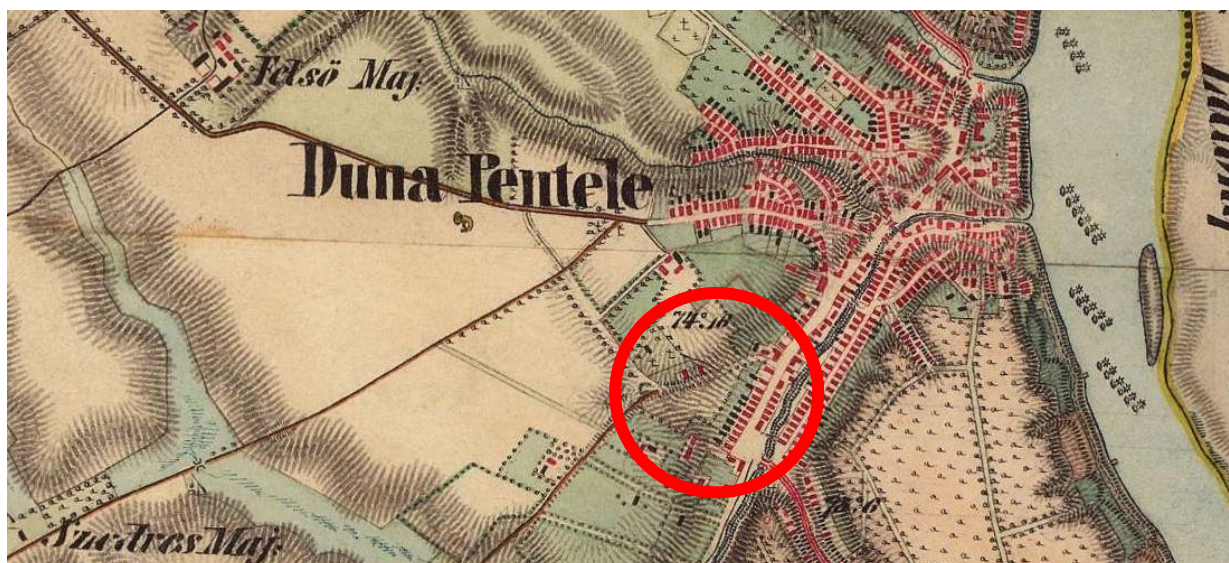
A tervezési terület az Óvárosban, a Kistemető utca – Magyar út – Aranyvölgyi út által határolt terület. Változtatással csak a tömb északkeleti része érintett.



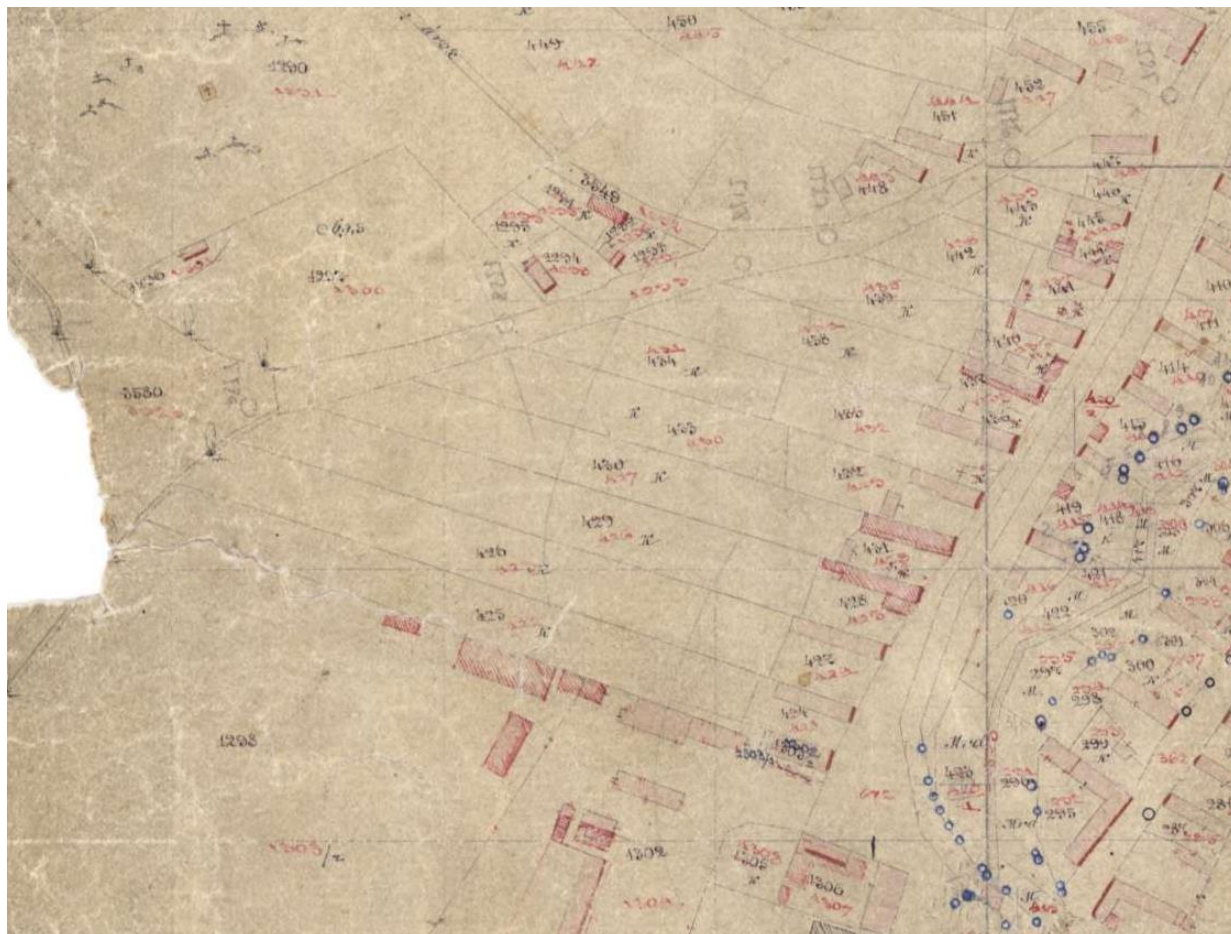
4.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÁLLAPOTA

Az Óváros mai úthálózata a XVIII-XIX századi településszerkezetet őrzi.

Második katonai felmérés:



Már az első katonai felmérésen felfedezhető mind a Kistemető utca, mind a Magyar utca nyomvonala a változtatással érintett területen ma is jellemző fésűs beépítéssel. Ekkor a terület Dunapentele belterületének határán, az országút mentén helyezkedett el. Az 1880-ra datált kataszteri térképen a Kistemető utca Magyar út és Temető köz közötti szakaszának telekszerkezete teljesen azonos a maival, a Magyar út 13. és 17., valamint a Kistemető utca 2., 4. és 6. számú telkeken az épületek kontúrja is azonos.



A beépítés, a közel 150 éves struktúrának megfelelően fésűs beépítésű, oldalhatáron álló egytraktusos épületekből áll, de pl. a Magyar út 13. és a Magyar út 17. telken már az 1880-as térképen látjuk az utcafronttal párhuzamos gerincű második épületet, ami zárja a beépítést.

A Kistemető utca tervezési területre eső oldala beépítetlen, az északi oldala a Temető közig oldalhatáron állóan beépített, a telkek hosszan nyúlnak fel a domboldalra. Az épületek a Kistemető köz és a Magyar út közötti szakaszon rendkívül leromlott állapotúak, az utca ezen szakasza már-már a szlömösödés jeleit mutatja.

A Magyar út déli oldala az idők során sokkal jobban megőrizte az épületállományát, helyi védettségű épületek sorakoznak. A (sajnos régóta zárva tartó) Kovácsmúzeum szintén 2 épülettel épült ki az utcafrontra.

Az Aranyvölgyi út tervezési területtel határos szakaszát a történelmi utcahálózatba az Újváros építésével összefüggésben metszették bele, ebből következően mind a telkek morfológiája, mind az épületállomány léptéke, építészeti jegyei, kora jelentősen eltér a Magyar út és a Kistemető utca történelmileg kialakult jellegétől. Az út mindkét oldalán nagy telkeket alakítottak ki a városi jelentőségű intézményeknek: a tervezési területen

nagy alapterületű kereskedelmi egységek, a szemközti oldalon a rendőrség, az evangélikus templom, valamint vendéglátó és szolgáltató rendeltetésű épületek sorakoznak az elmúlt 30 év arculati jellemzőivel.

A kétféle, gyökeresen eltérő beépítés összhangja nem biztosított, az új beépítések kiszolgáló részei ütköznek a régi kisléptékű lakóházas beépítéssel.



A tervezési terület kisléptékű beépítése,



Magyar út páratlan oldala



Kistemető utca

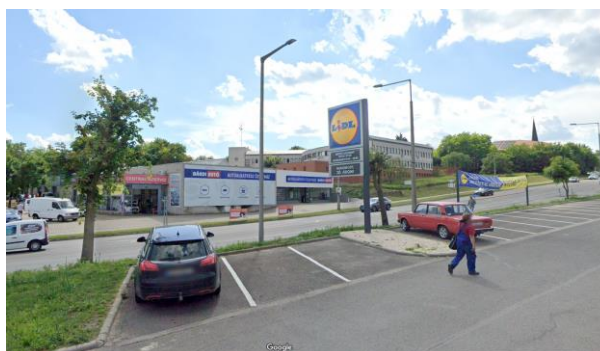


Kistemető utca





Aranyvölgyi út és Magyar út csomópontja



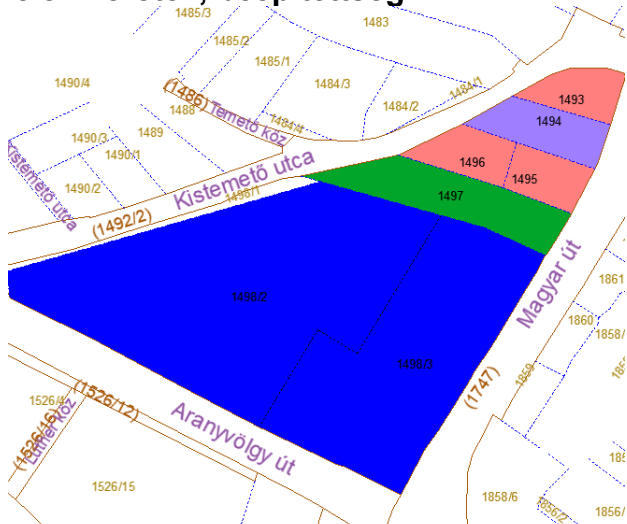
Aranyvölgyi út déli oldala



A kétféle beépítés határa a tömbön belül



Telekméretek, beépítettség



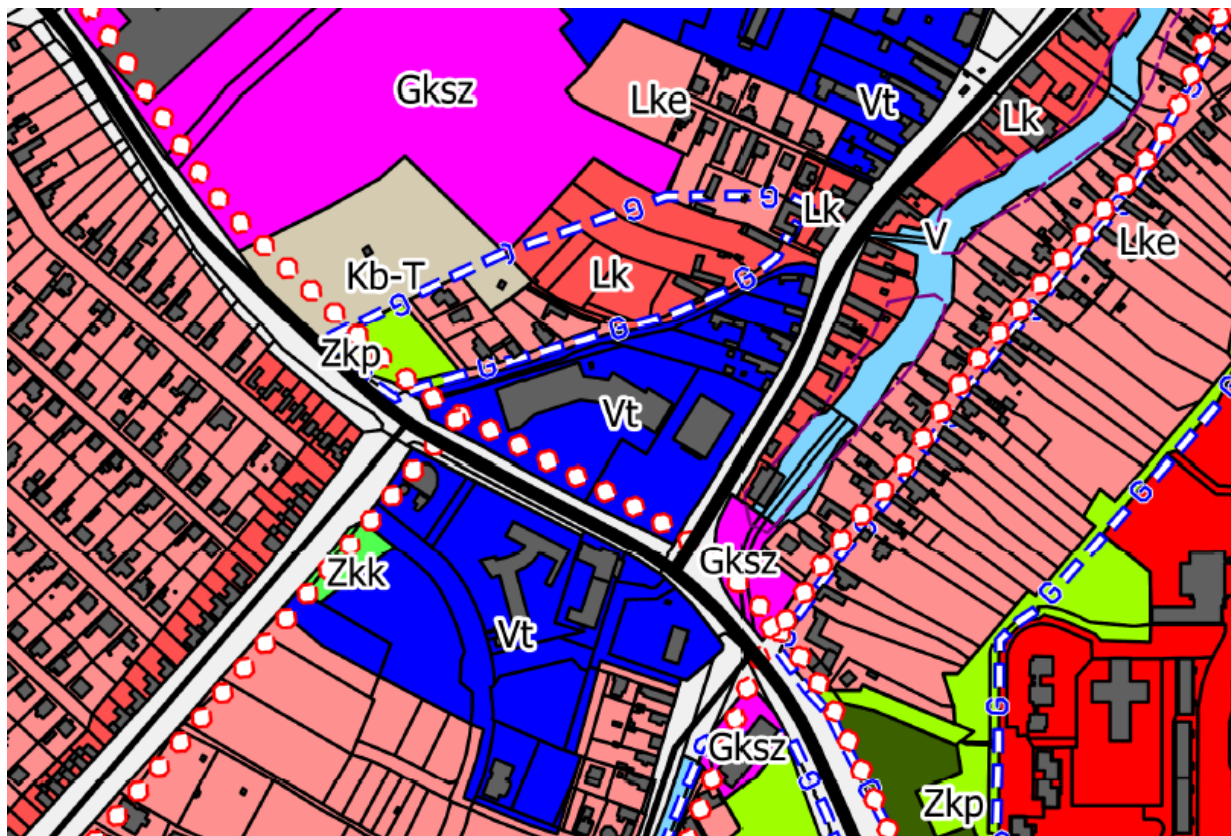
900 < T < 1000	2000 < T < 5000
1000 < T < 2000	5000 < T

hrszt	telekterület (m ²)	telek beépítettsége (%)
1493	935	22
1494	1302	9,5
1495	914	19
1496	970	23
1497	2441	12
1498/2	13440	14
1498/3	8603	30

4.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

4.3.1. A Településszerkezeti terv (299/2016. (V. 19.) önkormányzati határozat)

hatályos TSZT 1/a tervlapja, területfelhasználás



A tervezési terület településközponti vegyes területfelhasználású. A szomszédos tömbökben szintén településközponti vegyes, zöldterület, közpark, valamint kisvárosias és kertvárosias lakóterületek, kereskedelmi, szolgáltató területek vannak.

Városi főutak a Magyar út és az Aranyvölgyi út. Az Aranyvölgyi úton kerékpáros nyomvonal van kijelölve.

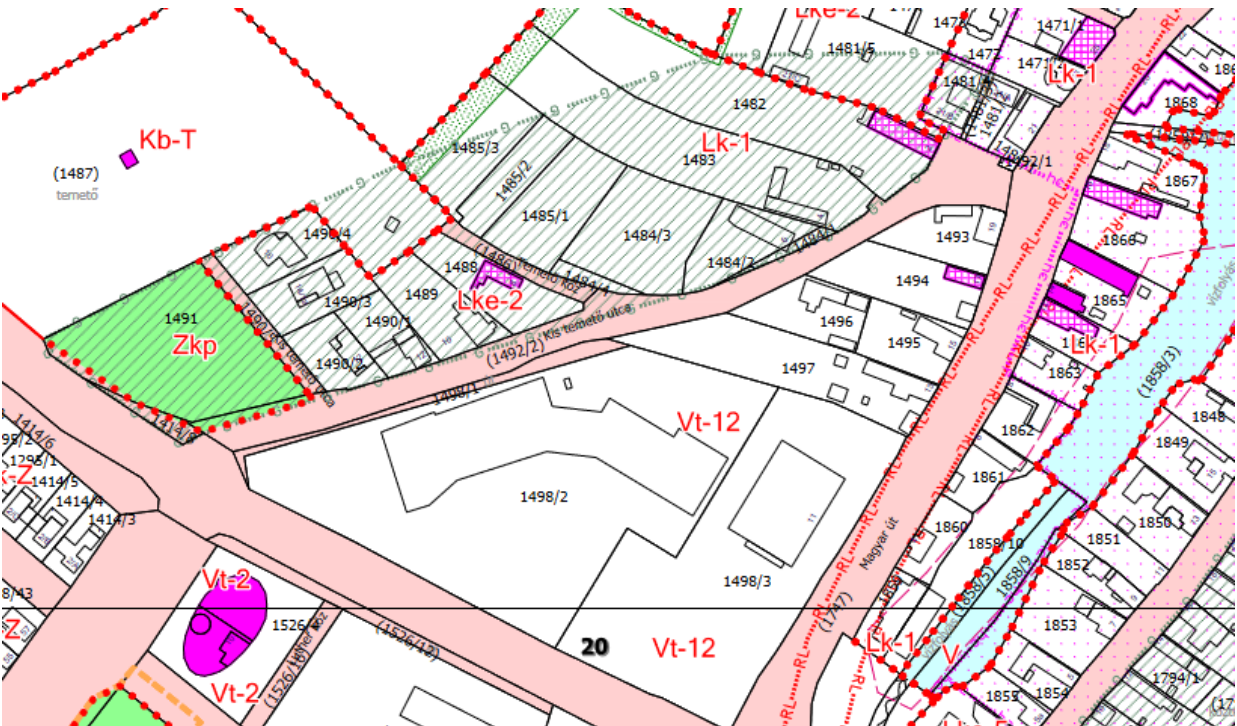
A hatályos TSZT 1/b tervlapja, a más jogszabályok által érvényesülő korlátozásokat ábrázoló tervlap szerint a tervezési terület tömbjét nem érinti korlátozás.

4.3.2. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata

Dunaújváros Helyi Építési Szabályzata a Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 15 /2016. (V.20.) önkormányzati rendelete, a továbbiakban DÉSZ.

A hatályos Településszerkezeti Terv és Szabályozási terv összhangban vannak. A tervezési terület a 15. és a 20. szelvényen van. Változtatással csak a 15. szelvényen levő rész érintett.

a szabályozási terv részlete (15. szelvény)



A tervezési terület tömbje a hatályos szabályozási terv szerint Vt-12 építési övezetben fekszik.

Az építési övezetek beépítési határértékeit a DÉSZ 1. mellékletének 2. pontja táblázatai állapítják meg.

	A	B	C	E	F	G	I
1.	övezet jele	beépítés módja	legkisebb telekméret m2	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épületmagasság	egyéb
2.				%	%	m	
40.	Vt-12	szabadon álló	5000	30	15	10,0	

A telekméreteket figyelembe véve megállapítható, hogy a kialakítható legkisebb telekméretnél csak a 1498/2 és a1498/3 hrsz. változtatással nem érintett telkek nagyobbak. A beépítettség egy kivételtől eltekintve kisebb-nagyobb mértékben elmarad a megengedetttől, így a telkeken az épületek bővíthetők.

Geotechnikai szempontból érzékeny zónába tartozik a Kistemető utca északi oldala, de a zóna nem terjed ki a tervezési területre.

Utcaképet meghatározó épületként jelölt, -a településképi rendelet alapján-, a 1494 hrsz. telken álló főépület (Magyar út 17.)

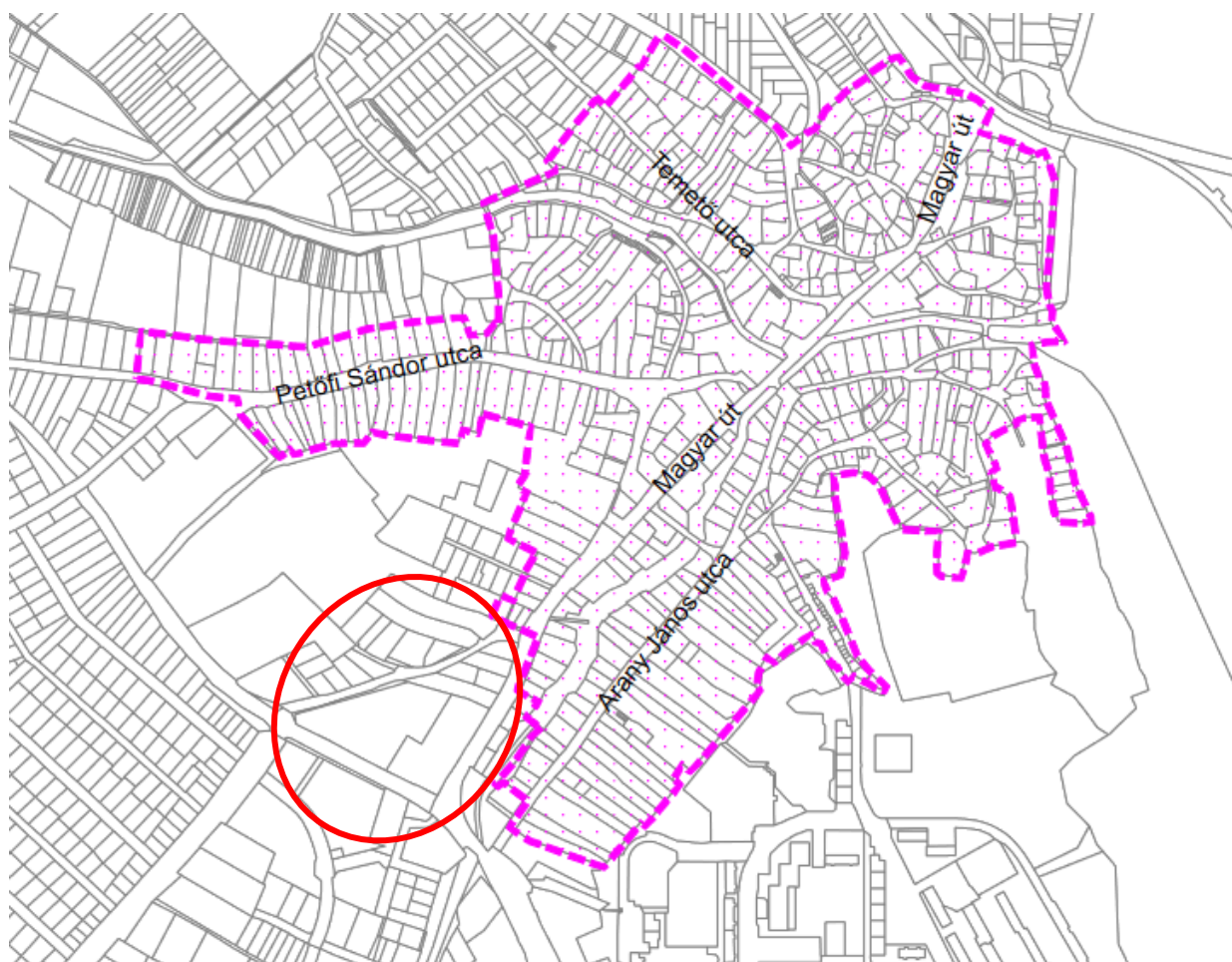
Az Óváros helyi védett részéhez tartozik a Magyar út déli oldala, de a védettség nem érinti a tervezési területet.

A Magyar utat régészeti lelőhelyként tartják nyilván, de ez sem terjed ki a tervezési területre.

4.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen és szomszédságában nincs országosan védett műemlék, nyilvántartott műemléki érték, műemléki környezet.

A településkép védelméről szóló 43/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban TKR) 1. melléklete szerint helyi védett terület az Óváros, de a lehatárolás nem terjed ki a tervezési területre.



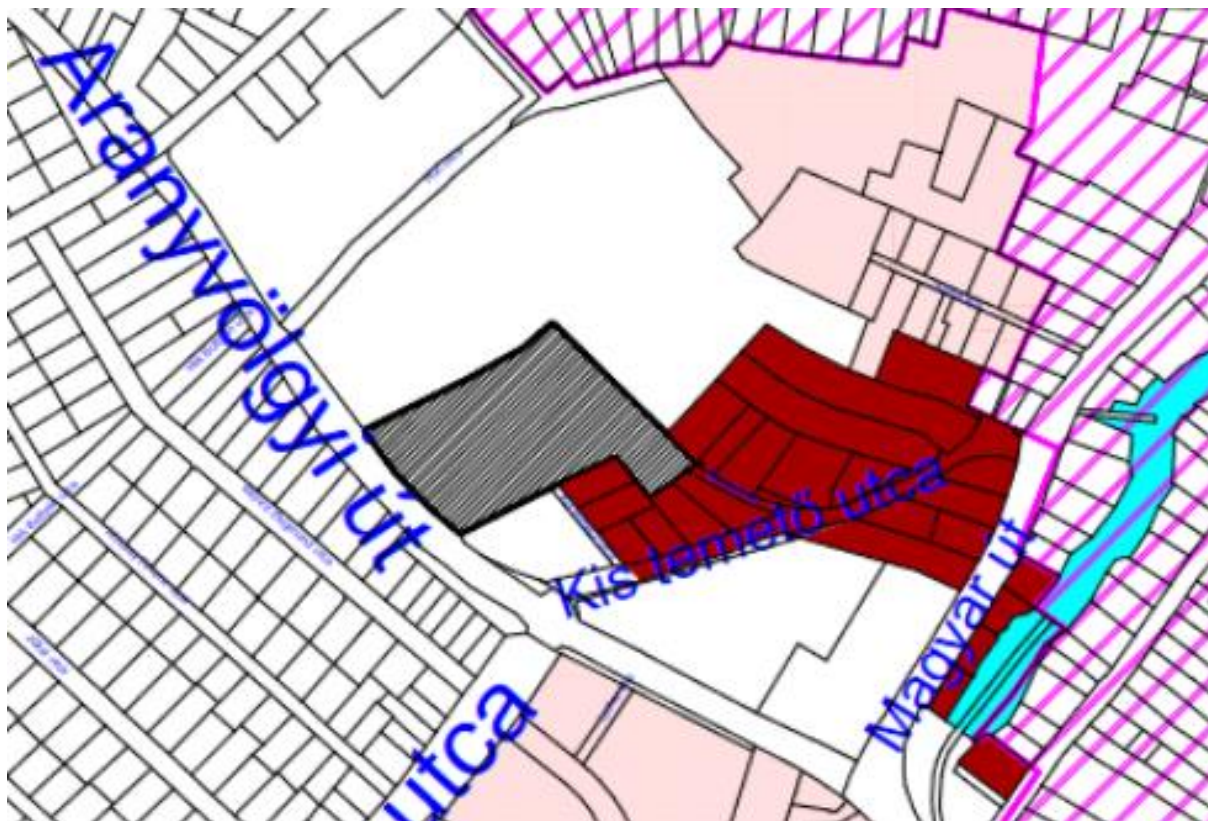
Utcaképet meghatározó épület a tervezési területen belül a Magyar út 17. mindkét épülete a 1494 hrsz. telken.

A Kistemető utcában, a tervezési területen kívül utcaképet meghatározó épület a Kistemető utca 2. és 8., mindkét épületet jelöli a szabályozási terv.

A Magyar út páros oldalán, szintén a tervezési területen kívül, utcaképet meghatározó épület a 12. és 16. Helyi védett épület a Magyar út 14., az un. Kovácsház, ami a közelmúltig múzeumként működött.

A TKR 4. melléklete szerint a tervezési terület Aranyvölgyi út menti, kereskedelmi épületekkel beépült része településképi szempontból nem meghatározó terület, a változtatással érintett, a hagyományos telekstruktúrát őrző része „tradicionális családi házas beépítés”.

A TKR szerint a tradicionális családi házas beépítés vörössel



26. § (1) Településképi szempontból meghatározó tradicionális családi házas beépítés területén

a) oromfalas, az utcára jellemzően merőleges, vagy az oldalhatárral párhuzamos gerincű tetővel kialakított új épület utcai homlokzatának hossza legfeljebb 7,0 m, az oldalkert felőli oldalán létesíthető nyitott tornáccal együtt legfeljebb 8,5 m lehet,

b) a tető hajlásszöge - kivéve a tornác sávja és a fedett terasz felett, ahol alacsonyabb hajlásszögű esőcsendesítő készülhet

ba) 38 - 45 fok között lehet,

bb) nem lehet egy épületen belül eltérő,

c) utcai homlokzaton

ca) 2 domborúan eltérő hajlásszögű tetővel határolt oromfal, és

cb) erkély, terasz, loggia

nem alakítható ki,

d) bitumenes lemezfedés és bitumenes zsindely héjalás alkalmazása tilos.

(2) A tradicionális családi házas beépítés területén napelem, napkollektorok, klímaberendezések kültéri egységei utcai homlokzatra, kerítésre nem helyezhetők.

5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

5.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

A településszerkezeti terv nem módosul.

5.2. DUNAÚJVÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Dunaújváros Közgyszűlése a **12/2024. (I. 25.) határozatában** úgy döntött, hogy a 1494 hrsz. (helyi utcafépi védelemmel érintett) telek területét **Vt-2 építési övezetbe** kell átsorolni. Szakmai megfontolások és az OTÉK 7. § (2) bekezdése² alapján javasolt a tömbön belül a régi Dunapentele telekstruktúráját megőrző telkeket szintén azonos Vt-2 építési övezetbe sorolni.

A Vt-2 és a Vt-12 építési övezet beépítési lehetőségei jelentősen eltérnek. A változtatással érintett terület kialakult szerkezetéhez jobban illeszkedik a Vt-2, a kereskedelmi egységekkel beépült tömbrészhez a Vt-12 építési övezet.

A hatályos szabályozási terv szerinti Vt-12 és a változtatás utáni Vt-2 építési övezetek határértékei:

	A	B	C	E	F	G	I
1.	övezet jele	beépítés módja	legkisebb beépíthető telekméret m ²	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	megengedett legnagyobb épületmagasság m	egyéb
30.	Vt-2	zárt sorú	1000	35	15	7,5	
40.	Vt-12	szabadon álló	5000	30	15	10,0	

A településközponti területeket a DÉS 28. § szabályozza.

A 28. § (2) bekezdés szerint a településközpont területén általában telkenként egy, legfeljebb 4 lakásos lakóépület vagy legfeljebb 4 lakó rendeltetési egységet is tartalmazó épület helyezhető el. A (6) bekezdés szerint kivétel, -többek között-, a Vt-12 építési övezet, ahol nem helyezhető el lakás, telkenkénti 1 szolgálati lakást kivéve.

A 28. § (3) bekezdés szerint a településközpont területén telkenként egy melléképület helyezhető el.

28. § (4) bekezdés szerint a településközpont területén nem helyezhető el

- a) üzemanyag-töltő állomás,
- b) 30 m²-nél nagyobb alapterületű műhely,
- c) autósó.

A DÉS 43. § (3) bekezdése szerint zárt sorú beépítés esetén beépítetlenül kell hagyni 3 m széles sávot az oldalhatár mellett:

² OTÉK 7. § (2) bekezdés: „Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”

a) ha a szomszédos épület is a közös oldalhatártól legalább 3 m távolságban áll, és oldalhomlokzata nem tűzfal, vagy

b) ha az oldalhatár egyben övezethatár is, és a szomszédos övezet szabadon álló beépítésű.

A tervezési területen a Vt-2 zárt sorúan beépíthető építési övezet telkei közül a 1497 hrsz. telek határos a Vt-12 szabadon állóan beépíthető építési övezettel, ezért a 1497 hrsz. telken az övezethatáron 3 m széles sáv nem építhető be.

Mivel a legkisebb kialakítható telekméret 5000 m²-ről 1000-re csökken, a telkek megoszthatóvá válnak és új teleksor és épületsor alakulhat ki a Kistemető utcában. Emiatt a jelenleg helyenként 8 m széles Kistemető utca szabályozási szélességét növelni kell, a javasolt szabályozási szélesség 11 m.

A DÉSZ 2. melléklete 15. szelvénye módosul.

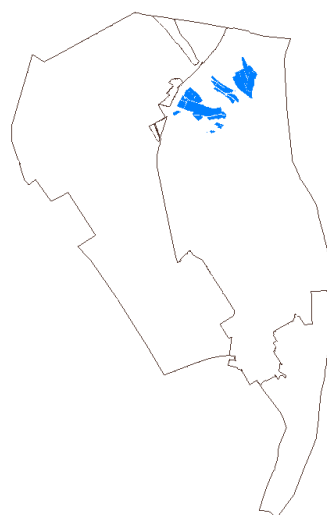
III. ÉPÜLETMAGASSÁG VÁLTOZÁSA AZ LKE-2 ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN

6. AZ LKE ÉPÍTÉSI ÖVEZET A HATÁLYOS DÉSZ-BEN ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVEN

Dunaújváros Helyi Építési Szabályzata szerinti Lke-2 építési övezet általában a korábban szőlőterületként, később zártkertként használt területeken került alkalmazásra (elsősorban a Táborállás városrészben és a temető környéki domboldalakon). A korábbi szalagtelkes telekszerkezet nyomai sok helyen fellelhetők.

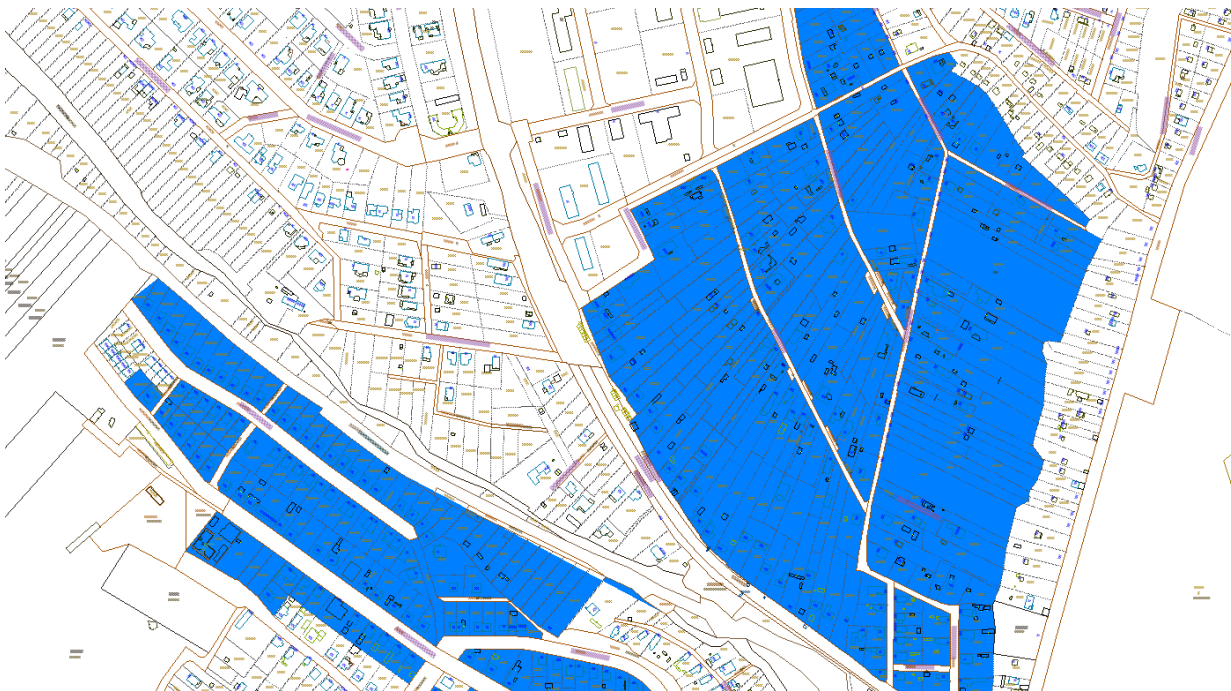
Ezek között a területek között vannak beépült részek, ahol a telekstruktúra átalakult (a temető és a Felsőfoki-patak között), közel állandósult szőlőhelyi struktúrák, amelyeknek a keskeny közterületei közművesítettek, így a beépülés folyamatos (Táborállás), és a szabályozott, de közművesítetlen, változatos és változó telekstruktúrájú részek (Téglaégető dűlő, temetőtől délre eső domboldal, Lebuki-patak és a Petőfi Sándor utcai teleksor közötti rész).

Az Lke-2 építési övezetek elhelyezkedése a közigazgatási területen belül

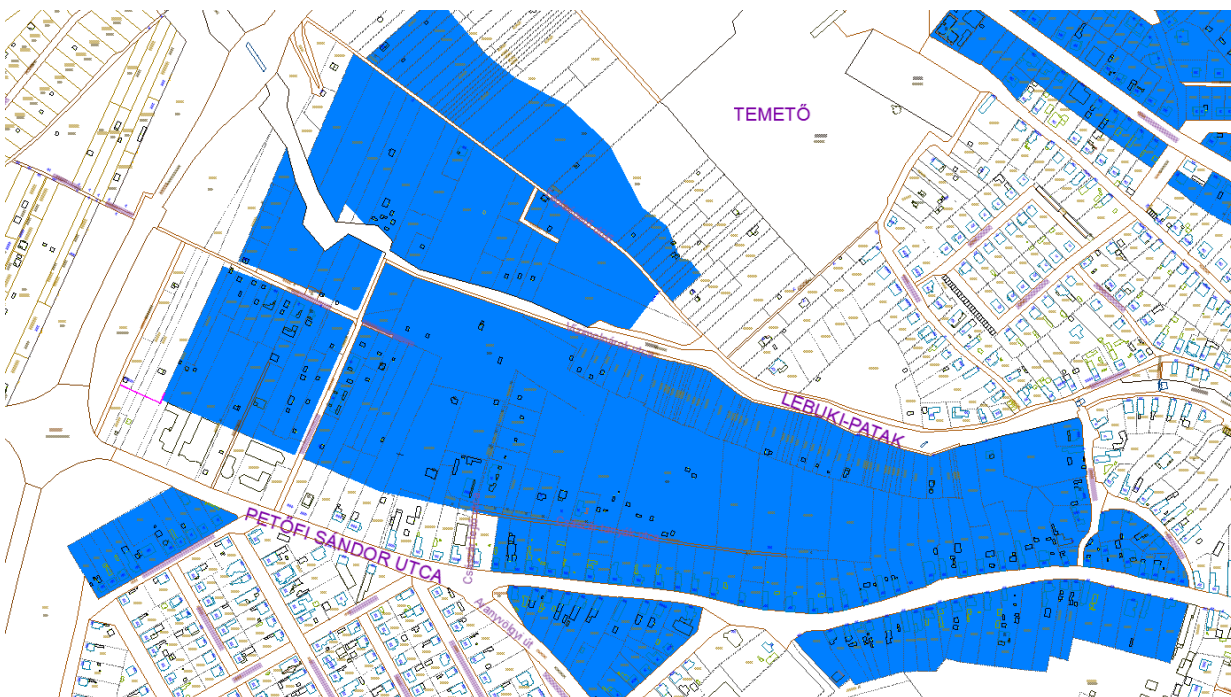


Az előzőekből következően a telkek szélessége tág határok között mozog, a 10-12 m-től az akár 40-100 m-ig is terjed. A nagy területű, széles telkek jellemzően önkormányzati tulajdonban vannak, és bérleti rendszerben több bérlő kertként műveli, vagy felhagytak a műveléssel.

Táborállás és a Felsőfoki-patak felé lejtő domboldal:



Temető és a Petőfi Sándor utca között, Téglaegető dűlő, Lebuki patak környéke:



A DÉSZ kertvárosias lakó építési övezetekre az alábbi rendelkezéseket tartalmazza, külön részszabályt megfogalmazva az Lke-2 építési övezet szélesebb telkeire:

„56. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: lakó. A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, esetenként több önálló rendeltetési egységet, de legfeljebb az 1. melléklet 2.) pontja táblázata G oszlopában meghatározott számú lakást magába foglaló, legfeljebb 7,5 m beépítési magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke építési övezet sajátos használatához illeszkedő, más elhelyezhető rendeltetések:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű vagy
- e) sport

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület.

..

(5) Az Lke-2 építési övezetnek a 30 m-nél szélesebb telkein az elhelyezhető legnagyobb lakásszámot nem a 1. melléklet szerint, hanem úgy kell megállapítani, hogy minden lakásra legalább 180 m² telek jusson.

..

(7) A Lke építési övezetekhez tartozó telkeken a melléképítmények közül a kerti építmények, terepszint alatti építmények, hulladéktartály-tároló, kirakatszekrény és közmű-becsatlakozás építménye helyezhető el.”

Az Lke-2 építési övezet beépítési határértékei a DÉSZ 1. melléklete szerint:

	A	B	C	E	F	G	I
1.	övezet jele	beépítés módja	legkisebb beépíthető telekméret m ²	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	megengedett legnagyobb épületmagasság m	egyéb
30.	Lke-2	oldal-határon álló	720	30	50	5,0	L=2/T

Az „I” oszlop szerint az Lke-2 építési övezetben telkenként 2 lakás helyezhető el, kivéve, ha teljesül az 56. § (5) bekezdés szerinti feltétel.

7. AZ LKE-2 ÉPÍTÉSI ÖVEZET ELŐÍRÁSAINAK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

A Közgyűlés **az 570/2023. (XI. 16.) határozatában** úgy döntött, hogy **Lke-2** építési övezetben a legnagyobb megengedett épületmagasság 5 m-ről 6 m-re növekedjen. A változtatás szakmai szempontból feltétellel javasolható.

Az oldalhatáron álló beépítési mód alapesetében, amikor az épületet az egyik telekhatárra, vagy attól 1 m távolságra helyezik el, az épület egyik szomszéd felé néző homlokzata nyílásokat nem tartalmaz, és keskeny telkek esetén 6 m-re áll a szomszéd megnyitott homlokzatától.

Az 5 m helyett 6 m magas, telekhatáron álló homlokzat keskeny telkeken számos hátrányos következménnyel járhat, különösen:

1. a szomszédos telkek udvarának és épületének, helyiségeinek benapozása csökkenésével, egyes esetekben az elvárt mérték elérésének ellehetetlenülésével,
2. meglévő vagy tervezett, a szomszéd tetőn elhelyezett napelemek árnyékolásával,
3. a településkép negatív befolyásolásával.

Szakmai javaslatunk szerint az épületmagasság akkor növelhető 6 m-re, ha a telek elég széles, és az épületet a (beépült) telekhatártól legalább 3 m-re helyezik el.

A módosítás a DÉSZ-t, az Lke építési övezetek előírásait (56. §) érinti. Az építési övezetben általános esetben a legnagyobb megengedett épületmagasság nem változik, így a beépítés határértékeit megállapító 1. melléklet sem.

A javaslat szerint a DÉSZ 56. § (5) bekezdése kiegészül a b) ponttal:

56. § „(5) Az Lke-2 építési övezetnek

a) a 30 m-nél szélesebb telkein az elhelyezhető legnagyobb lakásszámot nem a 1. melléklet szerint, hanem úgy kell megállapítani, hogy minden lakásra legalább 180 m² telek jusson (ez a hatályos rendelkezés)

b) a 20 m-nél szélesebb telkein az 1. melléklet 2.) pontja táblázata G oszlopa 16. sorában megállapított érték 1 m-rel nő, ha az épületet a telekhatáron megállapított építési határvonaltól legalább 3 m beépítetlen sáv választja el.”

A szabályozási terv nem módosul.