

DUNAÚJVÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

ÉS

A SZABÁLYOZÁSI TERV

M Ó D O S Í T Á S A

A HANKOOK TIRE MAGYARORSZÁG KFT.
MUNKÁSSZÁLLÓJA
TERÜLETÉN

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § szerinti
véleményezési dokumentáció

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

2024. október

DUNAÚJVÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV
M Ó D O S Í T Á S A

A HANKOOK TIRE MAGYARORSZÁG KFT.
MUNKÁSSZÁLLÓJA

TERÜLETÉN

2024. október

A 419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Megrendelő:	Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata 2400 Dunaújváros, Városháza tér 1-2.
--------------------	--

Tervező:	TT1 Tanácsadó és Tervező Kft. Budapest, 1121 Kakukhegyi út 9. Tel: 0620-244-8492 e-mail: tervezes@tt1.hu
-----------------	--

Településtervező:	Nemesánszky Ildikó TT/1 01-1641 okl. építészmérnök
--------------------------	---

Tartalom

Jóváhagyandó munkarész:

Helyi építési szabályzat módosító rendelet
Szabályozási terv módosítása

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javalat

önálló tartalomjegyzék szerint
Melléklet: Főépítési feljegyzés

DUNAÚJVÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
**A HANKOOK TIRE MAGYARORSZÁG KFT.
MUNKÁSSZÁLLÓJA**
TERÜLETÉN

2024. október

**MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ
MUNKARÉSZ**

Tartalom

1. A VÁLTOZÁSOK OKA ÉS CÉLJA.....	2
2. ADOTTSÁGOK.....	2
2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE.....	2
2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET LEÍRÁSA	3
2.2.1. A Hankook Tire Magyarország Kft.	3
2.2.2. Telekviszonyok, telkek beépítettsége, épületállomány	3
2.2.3. A munkásszálló környezete	5
2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	7
2.3.1. A Településszerkezeti terv (299/2016. (V. 19.) önkormányzati határozat) ...	7
2.3.2. A hatályos településszerkezeti terv és a területrendezési tervek összhangja	8
2.3.3. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata	9
2.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM	10
2.5. KÖZLEKEDÉS	10
2.6. JELENLEGI KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS.....	11
3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA.....	11
3.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉS.....	11
3.2. A FEJLESZTÉS MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES MÓDOSÍTÁS	12

melléklet: Főépítési feljegyzés

1. A VÁLTOZÁSOK OKA ÉS CÉLJA

Hankook Tire Magyarország Kft. Rácalmáson, a dunaújvárosi településhatár mentén építette fel a gyárát, amelynek a több épületből álló, korszerű munkásszállója Dunaújváros közigazgatási határán belül működik.

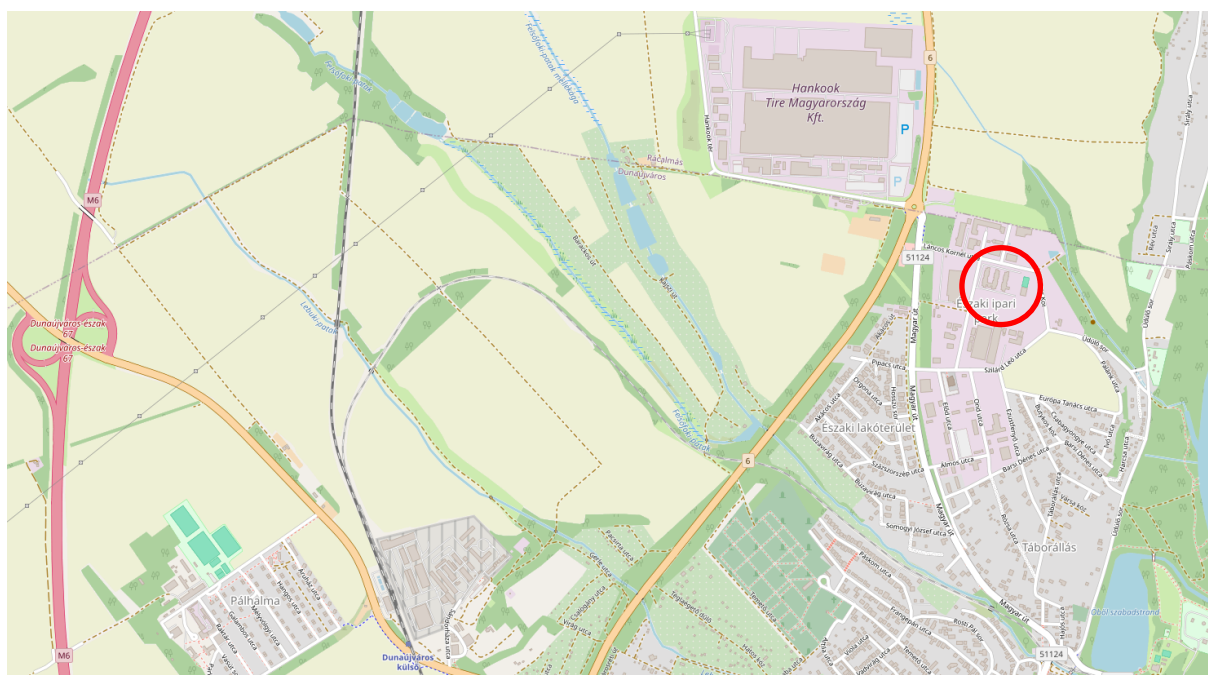
A dolgozók lakhatását biztosító komplexumot bővíteni szeretnék úgy, hogy a meglévő 5 szintes épületek mellett az újonnan épülő(k) ezeknél magasabb(ak) lenne (lennének).

A változtatással érintett terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, Gksz-4 építési övezetbe sorolt, ahol a legnagyobb megengedett épületmagasság 15 m, ez változik 20 m-re. A tervezett változtatáshoz új övezetet kell képezni. A többi határérték (legkisebb kialakítható telekméret 1000 m², telek legnagyobb megengedett beépítettsége 40 %, legkisebb megengedett zöldfelület mértéke 20% nem változik a Gksz-4 építési övezethez képest. A módosítás a Helyi építési szabályzatot, annak 1. mellékletét (Építési övezetek beépítési paraméterei) és 2. mellékletét, a szabályozási tervet érinti.

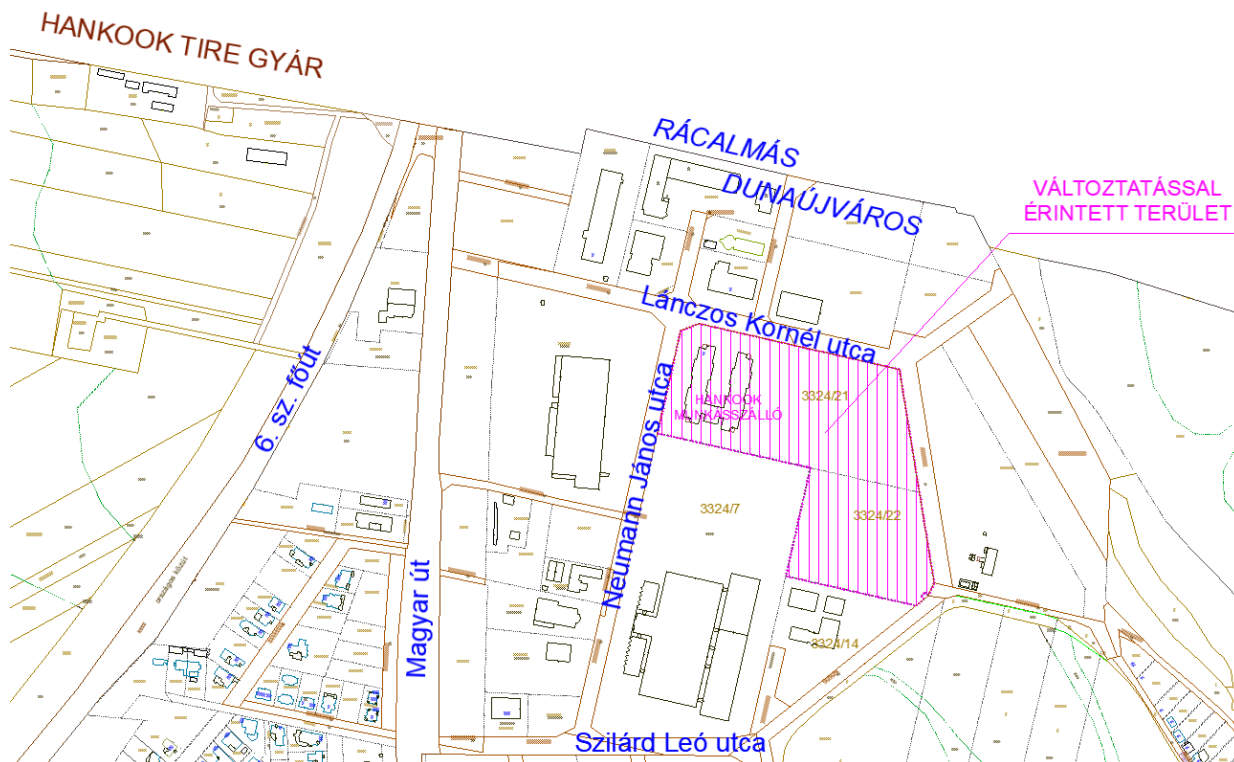
2. ADOTTSÁGOK

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Dunaújváros közigazgatási területének északi részén, a rácalmási határ közelében, a Laktanya és környéke városrészben helyezkedik el. A rácalmási határ távolsága a tervezési terület legészakibb határától 178 m.



A tervezési terület a Lánosz Kornél, Szilárd Leó és Neumann János utcák által határolt tömb. Változtatással csak a 3324/21 és 3324/22 helyrajzi számú telkek érintettek.



2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET LEÍRÁSA

2.2.1. A Hankook Tire Magyarország Kft.¹

A Hankook Tire világszínvonalú európai üzemében személygépkocsik, SUV-ok és könnyű tehergépkocsik számára gyárt gumiabroncsokat.

A gyár 2007. júniusában kezdte meg működését a Dunaújvárossal szomszédos Rácalmásra. Azóta több ütemben bővült, a harmadik beruházási ütem 2015. tavaszán fejeződött be. A negyedik ütemet tervezik.

A vállalkozás hatása munkaerő szempontjából is túlmutat a szűkebb környezeten, de még a régió is. A cég jelenleg már mintegy 3300 alkalmazottat foglalkoztat. A dolgozók egy része az üzemtől néhány száz méterre, szintén több ütemben felépült szálláson (a továbbiakban „szállás” vagy „munkásszálló”) lakik.

2.2.2. Telekviszonyok, telkek beépítettsége, épületállomány

A tervezési terület belterületi fekvésű, művelés alól kivett, a módosítás termőföldet nem érint.

Telkek területe a tömbben:

változással érintett		változással nem érintett	
3324/21	29.523 m ²	3324/7	48.003 m ²
3324/22 ²	15.255 m ²	3324/14	10.002 m ²

¹ A Hankook Tire Magyarország. honlapja „<https://www.hankooktire.com/hu/hu/company/hankook-tire-magyarország-kft.html>” alapján

² A településrendezési eljárás megindítása óta a 3324/21 és a 3324/22 hrsz telkeket összevonták, új hrsz: 3324/22

A változtatással érintett 3324/21 hrsz telken 2 szállóépület áll, építészetileg egységes arculattal. Szintjeik száma 5. A szállásépületeken kívül a szállóhoz kapcsolódó sportpályák közül az egyikhez kisebb fedett lelátót is építettek.

A 3324/22 hrsz-ú telken nem áll épület.

A szállás épületei



A szálláshoz tartozó parkolók és a sportpálya lelátója:



A szomszédos, változással nem érintett telkeken ipari jellegű csarnok- és a hozzájuk tartozó irodaépületek állnak, jellemzően egy-két szintesek.

A 3324/13 hrsz közterület, zsákutca vége, a 3324/7 és a /14 hrsz telephelyek kapui



Az épületállomány az utóbbi 25 évben épülhetett.

2.2.3. A munkásszálló környezete

A szűkebb környezetben szolgáltató és ipari vállalkozások üzemelnek. Az ipari csarnokok általában egy-két szintesek.

A tömbtől délkeletre vegyes és lakóterület tervezett. A tervezett területhasználat nem valósult még meg, jelenleg beépítetlen, művelés alatt álló szántó.



A Lánosz Kornél utca északi oldala:



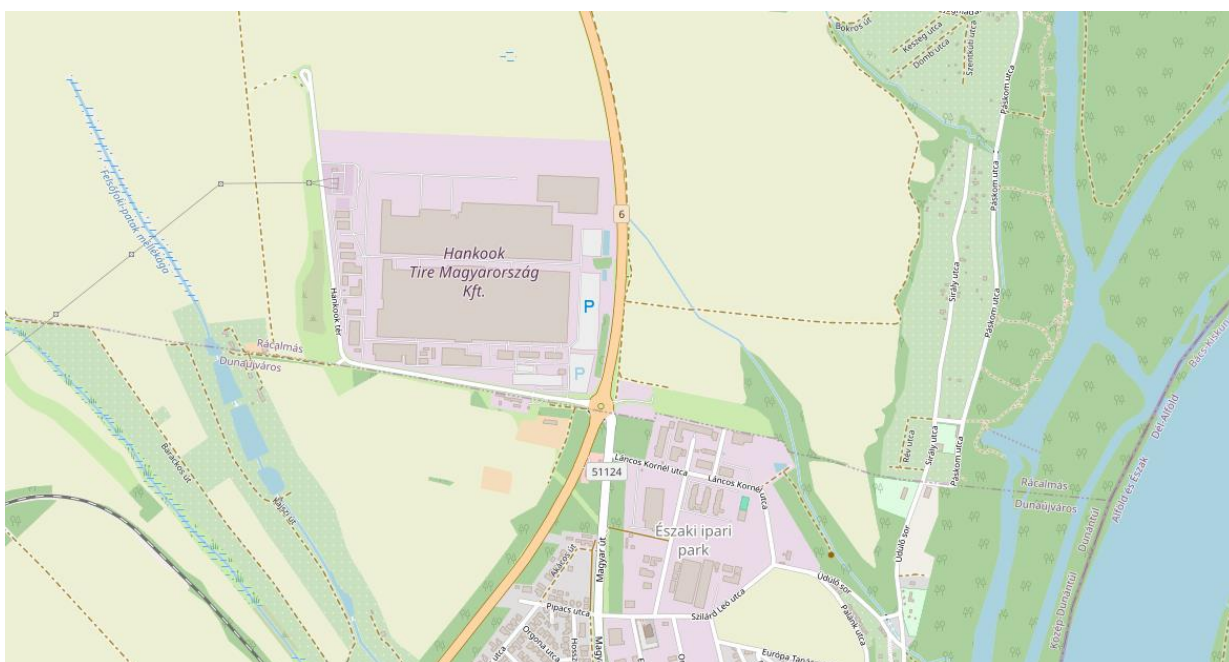
Betonkeverő üzem a Lánosz Kornél út délebbi szakaszának keleti oldalán, a 3324/22 hrsz-ú telekkel szemben



Neumann János utca



A tágabb épített környezet meghatározó létesítménye a Rácalmás területén megépült Hankook gumiabroncsgyár. Ennek alapterülete több tízezer négyzetméter, a gyártócsarnok épülete megközelítőleg 20 m magas.



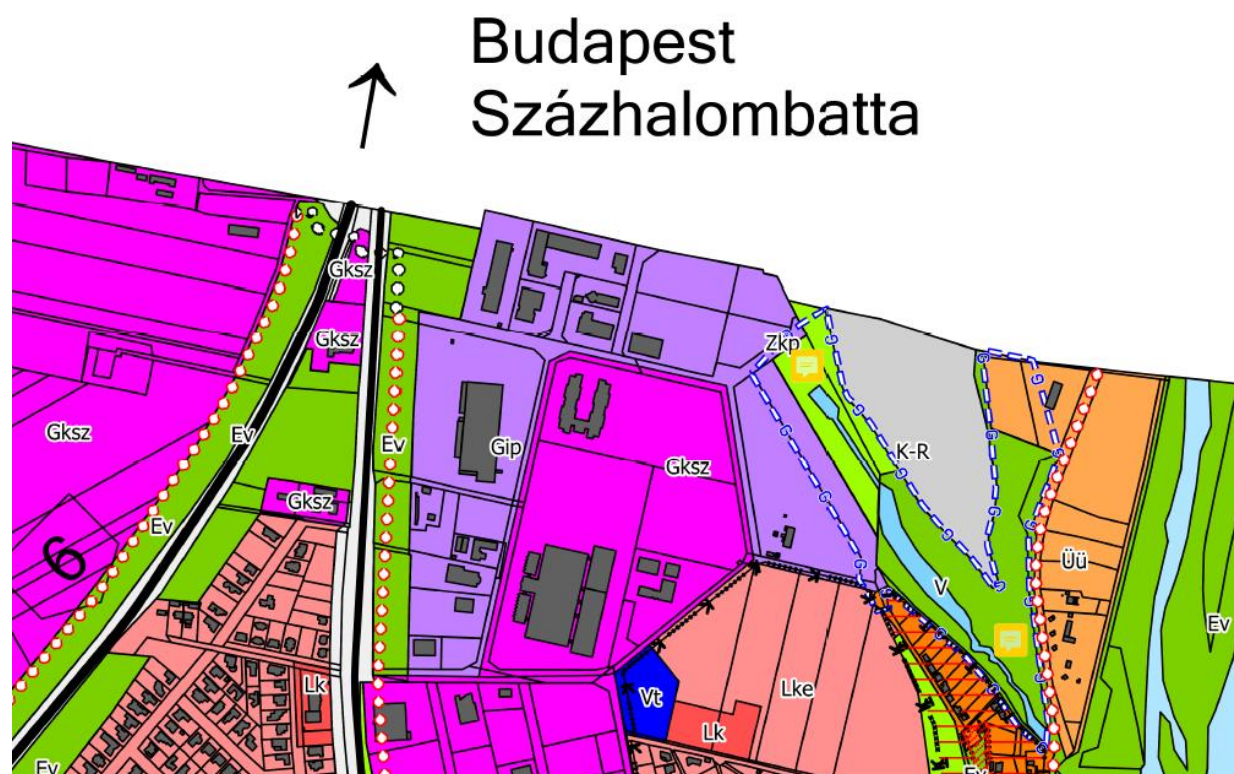
A gumigyár Rácalmáson



2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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

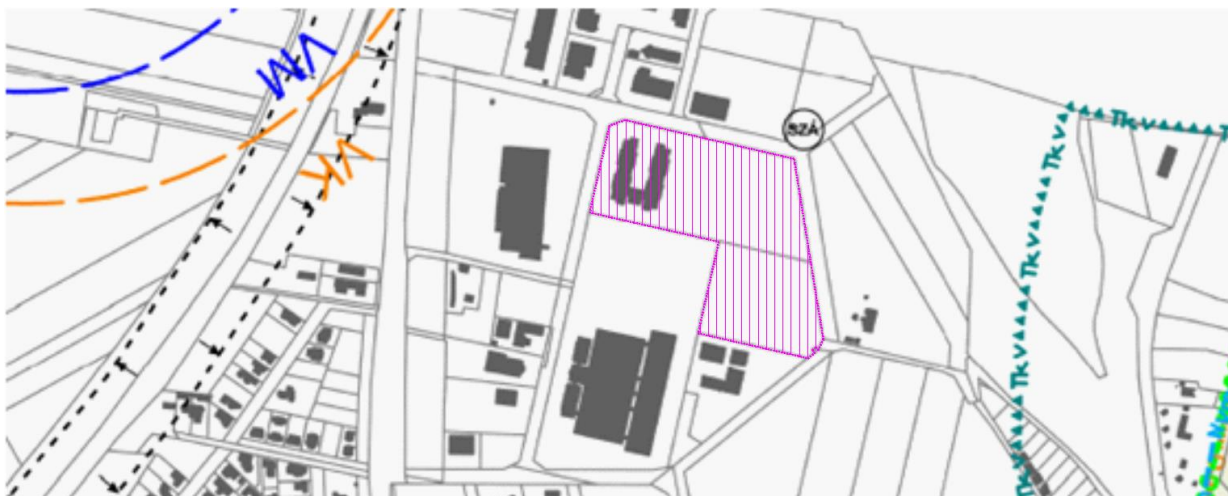
Hatályos TSZT 1/a tervlapja részlete, területfelhasználás:



A településszerkezeti terv szerint a változtatással érintett 2 telek és azoknak tömbje kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználású. A környezet északon, keleten és nyugaton ipari, délkeleti irányból lakó és vegyes terület, utóbbiak még nem kerültek beépítésre.

Geotechnikai szempontból a tömb nem veszélyeztetett, nem adódik korlátozás a területen.

A hatályos TSZT 1/b tervlapja, a más jogszabályok által érvényesülő korlátozások:



A Településszerkezeti terv a korlátozásokat bemutató 1/b tervlapja szerint az építést korlátozó tényező a tervezési területen nincs. A Hankook gumigyár működéséből adódó katasztrófavédelmi veszélyességi övezetek a tervezési területtől nyugatra, a tájképvédelmi területek tőle keletre húzódnak.

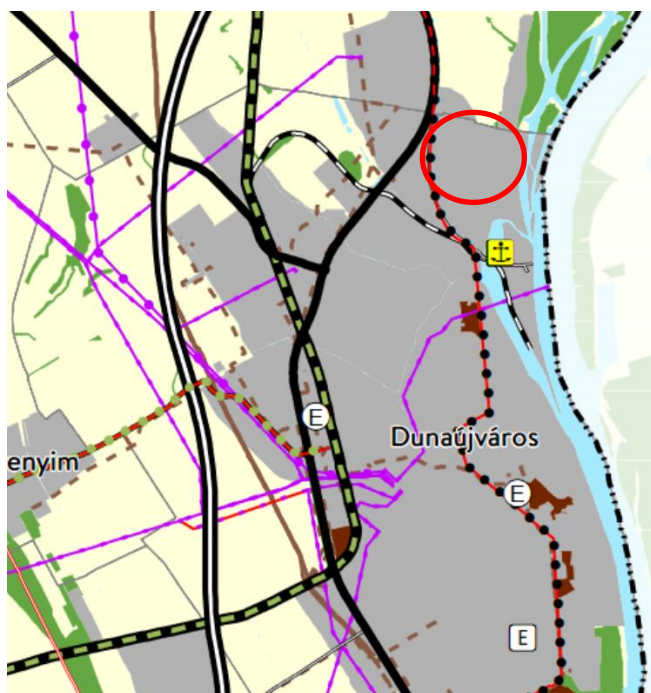
A tervezési területen nincs sem műemléki érték, sem régészeti lelőhely.

A tervezési terület nem része az országos ökológiai hálózatnak és természetvédelmi védettség sem érinti.

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.



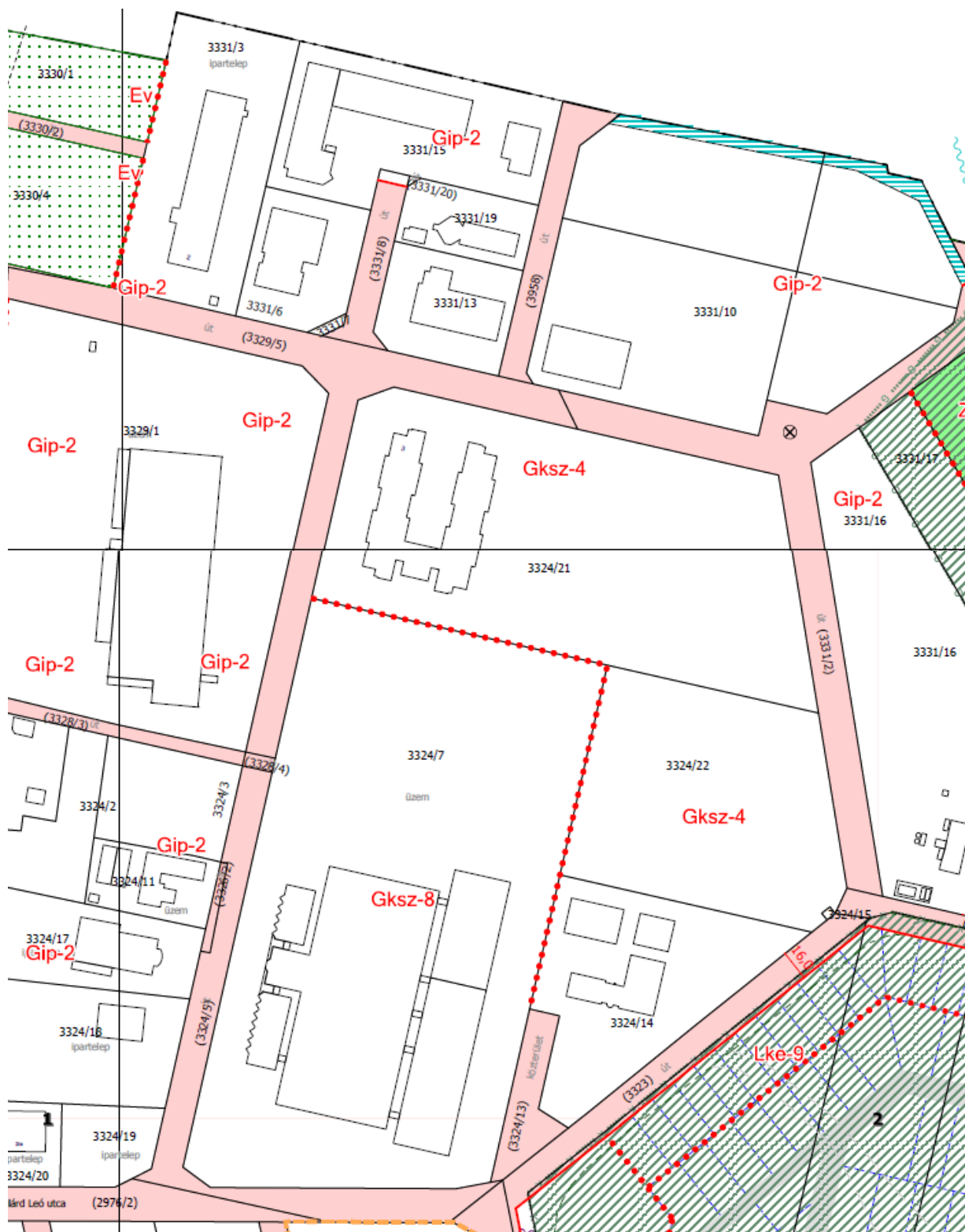
2.3.3. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata

A hatályos Településszerkezeti Terv és Szabályozási terv összhangban vannak.

Dunaújváros szabályozási terve a DÉSZ 2. melléklete.

A 2. melléklet átnézeti térképből, jelkulcsból és szelvényekből áll.

A tervezett változtatás a belterületi **2. és 62. szelvényeket** érinti.



Az egyes építési övezetek beépítési határértékeit a DÉS 1. melléklete határozza meg. A tervezési terület Gksz építési övezeteiben (Gksz-4 és Gksz-8) a beépítés módja szabadon álló, a legkisebb megengedett zöldfelület mértéke 20 %, a legnagyobb megengedett épületmagasság 15 m. Különbség van a legnagyobb megengedett beépítettségben (Gksz-4 építési övezetben 40 % és Gksz-8 építési övezetben 60 %), és a legkisebb kialakítható telekméretben (a Gksz-4 építési övezetben 1000 m², Gksz-8 építési övezetben 2000 m²).

	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	
49.	Gksz-4	szabadon álló	1000	40	20	15,0	
53.	Gksz-8	szabadon álló	2000	60	20	15,0	

A környezetben megtalálható Gip-2 építési övezetben legkisebb kialakítható telekterülete 2000 m², a telek legnagyobb megengedett beépítettsége 40 %, a legkisebb megengedett zöldfelület mértéke 20 %, a legnagyobb megengedett épületmagasság 15 m.

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

Az építési övezetek vizsgálata szerint tehát a tervezési területen és környezetében a beépítési határértékek közel egységesek, a legnagyobb megengedett épületmagasság mindenhol 15 m.

A tágabb környezetben Rácalmás közigazgatási területén a Hankook gumigyár telke ipari építési övezetben van, ahol a megengedett legnagyobb épületmagasság 20 m.

2.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési terület képét a közeli erdőkön kívül a 2000-es években épült telephelyek épületei és a szálló épületei meg. Az épületek építészeti színvonala és állapota jó, a szállót kivéve 1-2 szintesek.

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

A 2017. decemberében elfogadott településképi rendelet szerint a tervezési terület nem tartozik településképi szempontból meghatározó területbe.

2.5. KÖZLEKEDÉS

A közúti közlekedés jól kiépült, a tervezési területet határoló kiszolgáló utcák a Magyar útról nyílnak. A Magyar út az országos közúthálózat része, jele: 51124. A Magyar út a 6. sz. főúthoz körforgalmi csomóponttal kapcsolódik.

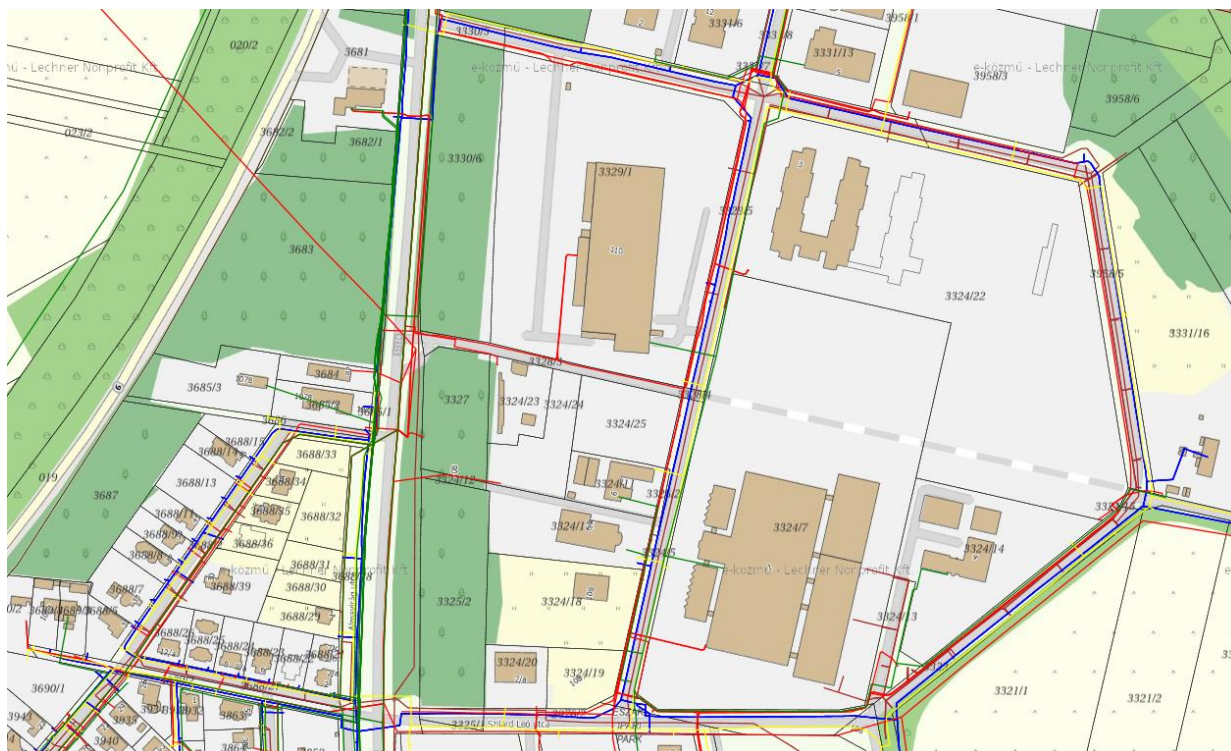
A Magyar út mentén a gumigyár és a Lánczos Kornél út csomópontja között önálló kerékpárutat építettek ki.

A közösségi közlekedés megállói a Magyar úton és a Szilárd Leó úton vannak.

A munkásszálló telkén belül jelentős kapacitású parkoló épült meg.

2.6. JELENLEGI KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A tervezési terület közművesítettsége teljes.



3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

3.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉS³

A Hankook Tire Magyarország Kft. jelentős kapacitásnövelést tervez a rálalmási üzemében. Egy új gyártócsarnok építésével és egy új gyártósor telepítésével teher- és buszabroncsok előállításával szélesedik a gyár palettája. A tervezett napi darabszám 2400 db/nap, az újonnan foglalkoztatottak létszáma (a jelenlegi 3300 főhöz képest) várhatóan eléri a 450 főt.

A kapacitásnövelő projekthez szervesen kapcsolódva a dunaújvárosi Északi ipari parkban található munkásszálló bővítését is tervezik. A bővítés során egy új szárnyban 170 db. kétágyas szobát terveznek felépíteni, így a szálló befogadóképessége 340 fővel növekedne. Az új szárnyat az meglévőkhöz képest 1 szinttel magasabbra tervezik, hogy a sportpályák és a zöldterületek területei minél nagyobbak maradhassanak.

A jelenlegi épületmagasság 14,26 m, így a földszint + 4 emeleti szint helyett földszint + 5 emelet magas épület elhelyezéséhez a jelenleg megengedett 25 m helyett olyan építési övezet alkalmazása szükséges, ahol a legnagyobb megengedett épületmagasság 20 m.

³ A Hankook Tire Magyarország Kft. a Közgyűlés elé terjesztett kérelme alapján

3.2. A FEJLESZTÉS MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES MÓDOSÍTÁS

A településszerkezeti terv nem változik.

A szállás jellegű épületek bővítéséhez, új, a meglévőknél egy szinttel magasabb épület elhelyezéséhez a vonatkozó, 2024. II. 15-i közgyűlési határozat alapján a legnagyobb megengedett épületmagasságot 20 m-re kell növelni.

Az építési övezetek beépítési határértékeit meghatározó 1. melléklet szerint a hatályos DÉS-ben nincs olyan kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) építési övezet, amely lehetővé tenné 20 m magas épület elhelyezését.

Új építési övezet képzése javasolt, ami a módosítás szerint csak a változtatással érintett telkeken (telken) kerül alkalmazásra.

Az új Gksz-9 építési övezet határértékei:

1.	A	B	C	D	E	F	G
2.	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	megenge- dett leg- nagyobb beépített- ség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület- magasság	egyéb
			m ²	%	%	m	

hatályos:

50.	Gksz-4	szabadon álló	1000	40	20	15,0	
-----	---------------	------------------	------	----	----	------	--

tervezett:

53a.	Gksz-9	szabadon álló	1000	40	20	20,0	
------	---------------	------------------	------	----	----	-------------	--

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

Az épületmagasság 15 m-ről 20 m-re nő. A meglévő szállásépületek 5 szintesek, a megnövelt épületmagassággal egy szinttel bővíthetők. A környezet 15 m-es, a településhatáron túl a gyár 20 m-es épületmagasságához a tervezhető beépítés illeszkedik.

A DÉS az építési övezetek beépítési határértékeit táblázatos formában megállapító 1. melléklete, valamint a DÉS 2. melléklete, azon belül a szabályozási terv 2. és a 62. szelvénye módosul.

A véleményezési dokumentációban az 1. és 2. melléklet változó elemeit mutatjuk be, a jóváhagyáskor az egységes szerkezetbe foglalt 1. és 2. mellékletet cserélni kell.

Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítési és Pályázati Osztály

2400 Dunaújváros, Városháza tér 1-2. Telefon: (25) 544-335, -317
e-mail: foep@dunaujvaros.hu, DMJVPH (KRID: 600184954)

Szám: .../2024
Ügyintéző: Kárgli Rita

Tárgy: Főépítési feljegyzés

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Helyben

Tisztelt Közgyűlés!

A jelen feljegyzés Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az 57/2024. (II. 15.) határozatával kapcsolatos településrendezési eszközök módosításáról szól.

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése **az 57/2024. (II. 15.) határozatával a Hakook Tire Kft. kérelme alapján** döntött arról, hogy **a vállalkozás munkásszállójának telkein** (3324/21 és 3324/22 helyrajzi számú telkek, azóta a telkeket összevonták, az új telek helyrajzi száma 3324/22) **úgy módosítja Dunaújváros helyi építési szabályzatát, hogy a telkeken a legnagyobb megengedett épületmagasság 15 m-ről 20 m-re változzon.**

Új beépítésre szánt területet nem kell kijelölni.

A módosítás során az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 68. § szerint **a módosítások véleményezése egyszerűsített eljárásban történhet.**

A Korm. rendelet 7. § (3) bekezdése b) pontja szerint (a Korm. rendelet) 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.

Dunaújváros településfejlesztési koncepcióját a 222/2014.(VI.19.) számú határozattal fogadták el és a 222/2020. (VII.16.) határozattal módosította a Közgyűlés. A Településfejlesztési koncepcióra támaszkodó településszerkezeti terv a 299/2016. (V.19.) önkormányzati határozatának melléklete. Dunaújváros helyi építési szabályzata a 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelet. A településrendezési eszközök 2022-2023 évben felülvizsgálatra kerültek, a felülvizsgálat a településszerkezeti terv esetében a 53/2023. (II. 15.) határozattal, a helyi építési szabályzat esetében a 11/2023. (II. 15.) önkormányzati (módosító) rendelettel került elfogadásra.

A fentiek figyelembevételével a HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ tartalmát a tervezési feladatra és a tervezési célra tekintettel az alábbiak szerint határozom meg.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT: a Korm. rendelet 1. melléklete 3. pontja szerinti „i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat” és „j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata”

vizsgálatokat kell aktualizálni, tervezési feladatnak megfelelő mélységben és területre vonatkozóan. A többi vizsgálat a módosítás jellegére és kiterjedésére tekintettel elhagyható.

A Korm. rendelet 2. melléklete 1.2. pontja szerinti ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT: „b) Településrendezési javaslat” munkarészt kell elkészíteni.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a feljegyzést elfogadni szíveskedjenek.

Dunaújváros, 2024. október 1.

Tisztelettel:

Szabó Imre
osztályvezető, városi főépítész