

DUNAÚJVÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
ÉS
A SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁSA
4 TERÜLETEN

- A. GKSZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET MÓDOSÍTÁSA A 3680/6
HRSZ TELKEN
- B. KISTEMETŐ ÖVEZETE SZABÁLYAINAK MÓDOSÍTÁSA
- C. KÖZTERÜLET NÖVELÉSE A KÓRHÁZ ÚJ PARKOLÓJA
SZÁMÁRA
- D. GŐZMALOM UTCA SZÉLESÍTÉSE

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

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

2025. november

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

4 TERÜLETEN

- A. Gksz építési övezet módosítása a 3680/6 hrsz telken**
B. Kistemető övezete szabályainak módosítása
C. közterület növelése a kórház új parkolója számára
D. Gőzmalom utca szélesítése

2025. november

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 Kakukkhegyi út 9. Tel: 0620-244-8492 e-mail: tervezes@tt1.hu	
Településtervező:	Nemesánszky Ildikó okl. építészmérnök	TT/1 01-1641

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
NÉGY TERÜLETEN

RENDELETTERVEZET

2025. november

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

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

...../..... (.....) önkormányzati rendelete

**Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

[1] Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének célja, hogy a helyi építési normák megalkotásával egyes célzott fejlesztések érdekében olyan helyi építési szabályozást alakítson ki, amelyek a város és a környező települések lakossága igényeinek magas szintű kielégítését szolgálják.

[2] Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. §-ban meghatározott partnerek és szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelet 59. § a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) A Vi-E építési övezetben a 43. § (4) bekezdését nem kell alkalmazni.”

2. §

Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelet 88. § a helyébe a következő 88. § lép:

„88. § (1) A Kb-T övezet olyan nagyrészt állandóan növényzettel fedett beépítésre nem szánt különleges övezet, amely elsődlegesen korábbi, az elhunytak eltemetését szolgáló rendeltetése következtében kegyeleti célokat szolgál.

(2) A Kb-T övezet területén elhelyezhetők a vallásgyakorlás épületei, urnacsarnokház, urnafülke, urnasírhely, urnasírbolt, valamint olyan kiegészítő építmények, amelyek a terület rendeltetésszerű használatához szükségesek.

DUNAÚJVÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁSA NÉGY TERÜLETEN

RENDELETTERVEZET

2025. november

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

(3) A Kb-T övezetben nem helyezhető el ravatalozó, új sírhely, sírbolt, az övezet temetőiben koporsós földbetemetés nem engedélyezett.

(4) Épületet elhelyezni a telekhatároktól számított 5 m széles sávon kívül lehet.

(5) Lakótelkekkel közös telekhatáron és az attól számított 10 m széles sávon belül nem helyezhető el:

- a) kerítéssel egybeépített urnasírhely, vagy más, az urnák elhelyezésére szolgáló építmény,
- b) hulladéktároló és illemhely.

(6) A hamvak szórására kijelölt terület távolsága:

- a) lakótelek határától legalább 50 m,
- b) a kereskedelmi, szolgáltató építési övezet határától legalább 15 m kell legyen.”

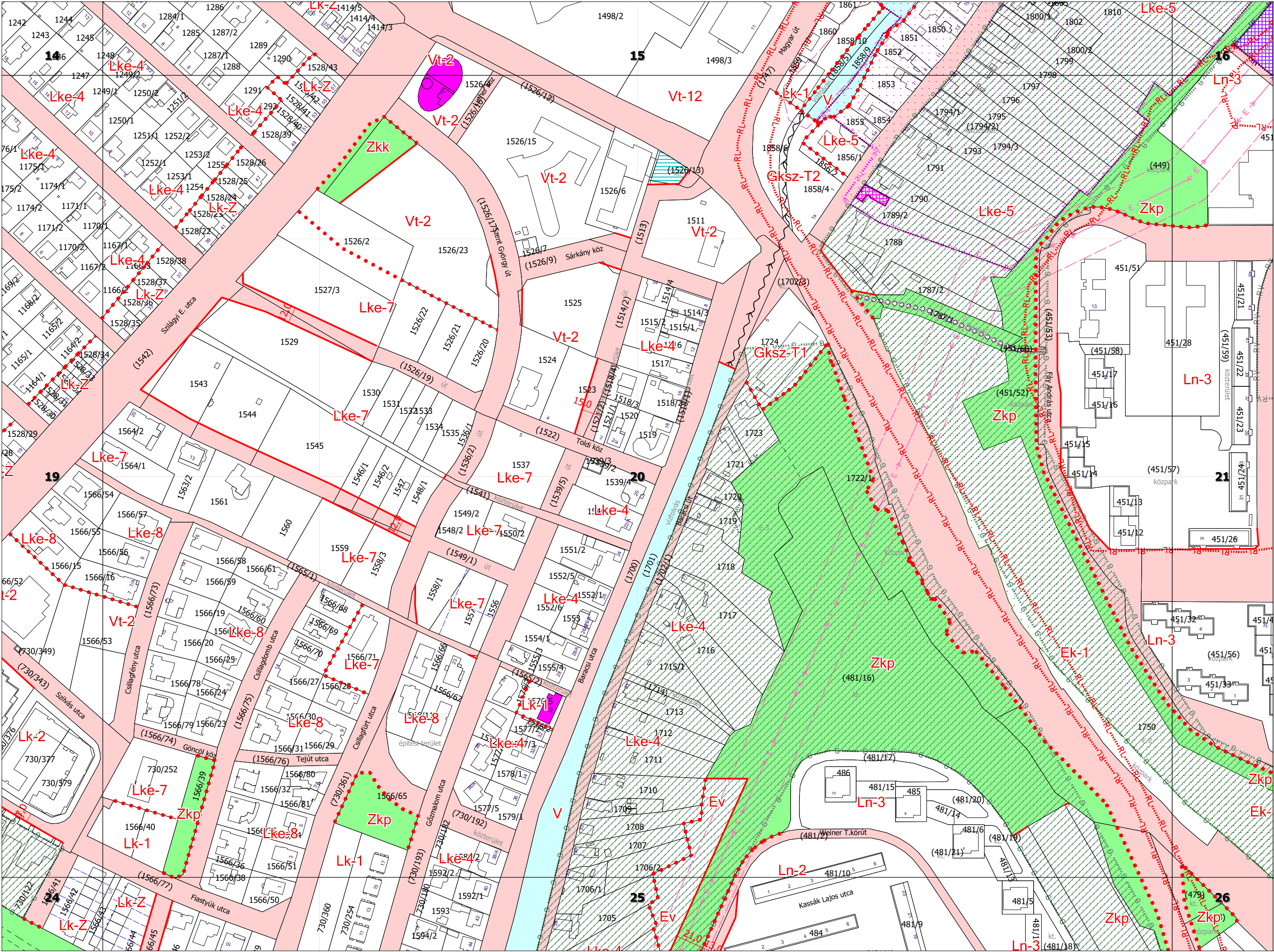
3. §

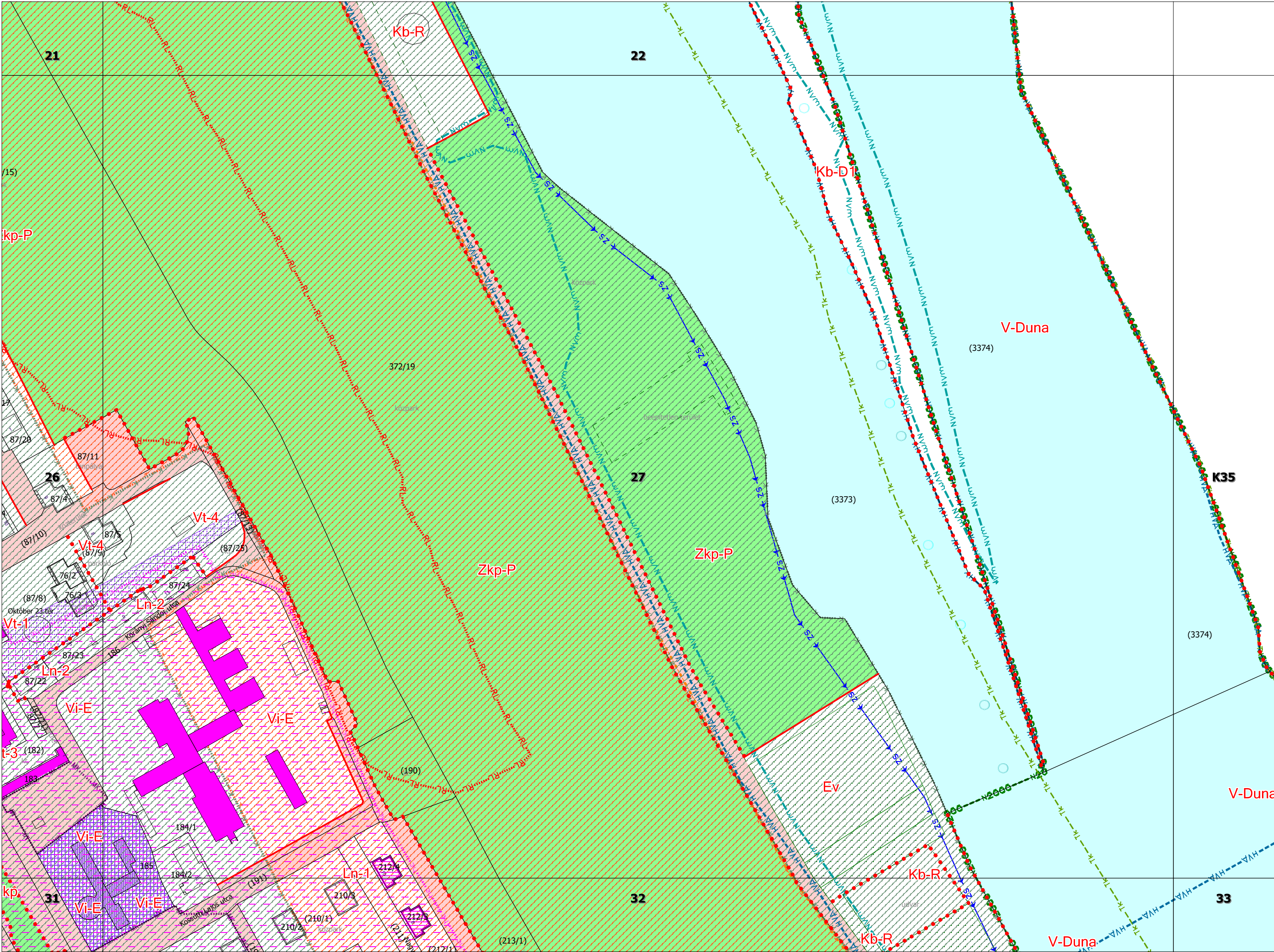
Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

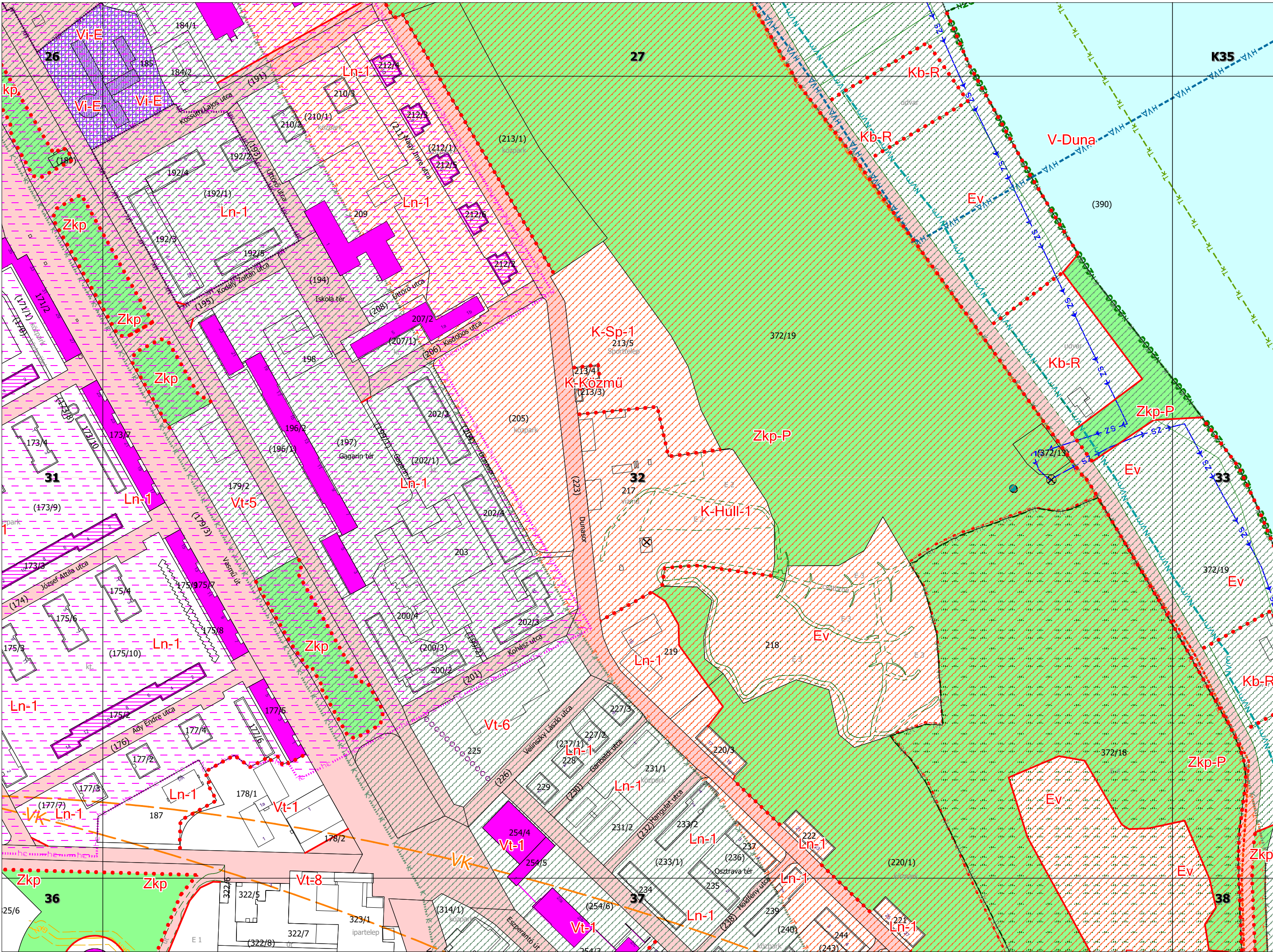
(A 2. melléklet a szabályozási terv, a véleményezéshez csak a módosuló szelvényeket csatoljuk, ezek a következők: 20., 27., 32. és 61.)

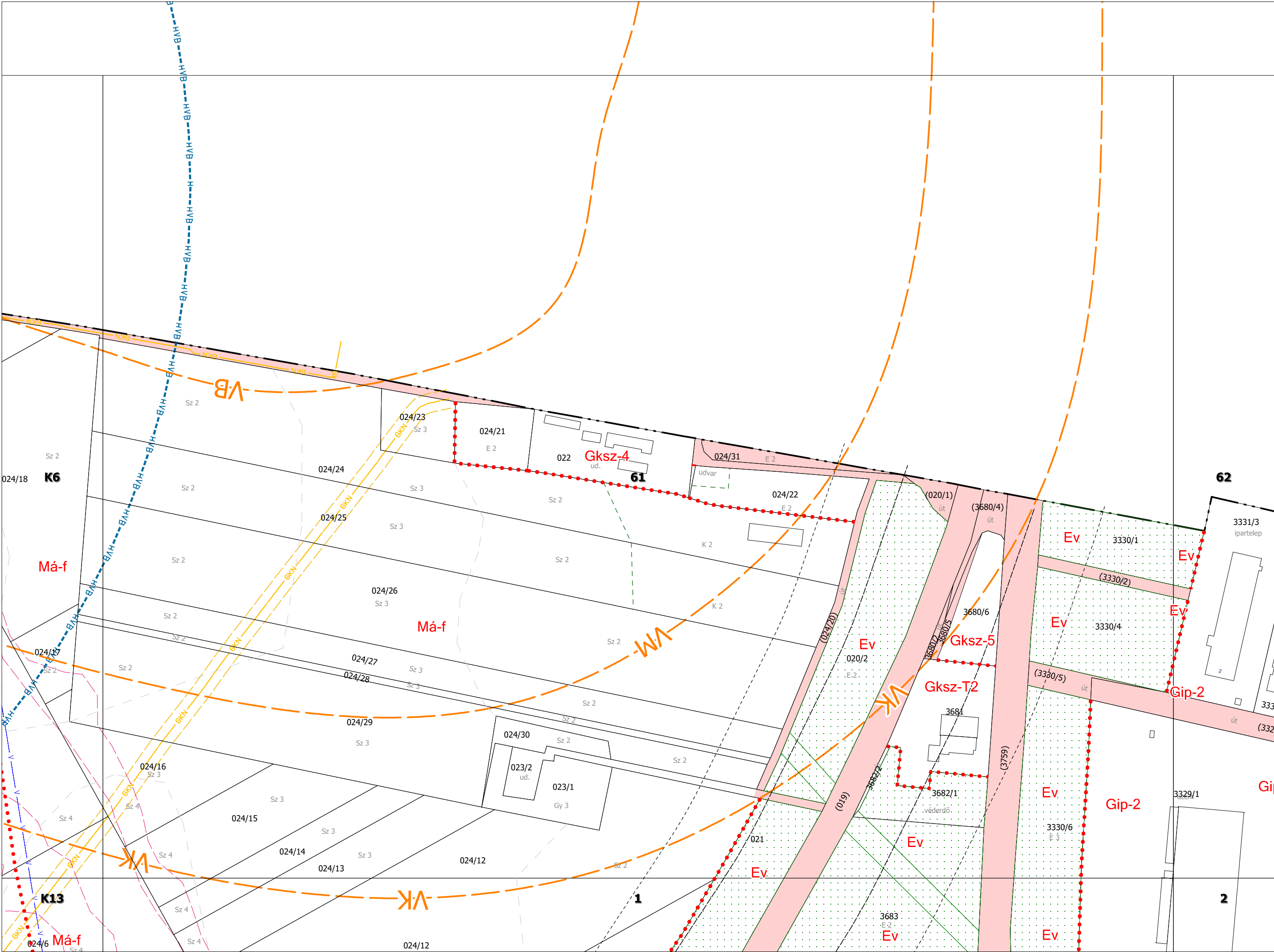
4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 10. napon lép hatályba.









DUNAÚJVÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA 4 területen

2025. szeptember

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Tartalom

1. A VÁLTOZÁSOK CÉLJA ÉS TERÜLETE	3
A. A GKSZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET MÓDOSÍTÁSA A 3680/6 HRSZ TELKEN	5
2. ADOTTSÁGOK	5
2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	5
2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET LEÍRÁSA	6
2.2.1. A tervezési terület jelenlegi területhasználata	6
2.2.2. A tervezési terület környezete	7
2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	10
2.3.1. A Településszerkezeti terv (299/2016. (V. 19.) önkormányzati határozat) .	10
2.3.2. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata	11
2.4. TELEPÜLÉSKÉP	11
2.5. KÖZLEKEDÉS	12
2.6. KÖZMŰVEK	12
3. A DUNAÚJVÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA AZ „A” TERÜLETEN	13
3.1. A DÉSZ ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA SORÁN ALKALMAZOTT ÉPÍTÉSI ÖVEZET	13
3.2. A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	13
B. KISTEMETŐ ÖVEZETÉNEK VÁLTOZÁSA	14
4. ADOTTSÁGOK	14
4.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	14
4.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	14
4.2.1. A temető és környezetének múltja	14
4.2.2. A Kistemető és környezetének mai városépítészeti adottságai	15
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
4.5. KÖZLEKEDÉS	22
4.5.1. Megközelíthetőség	22
4.5.2. Parkolás	24
5. A DUNAÚJVÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA A „B” TERÜLETEN	24

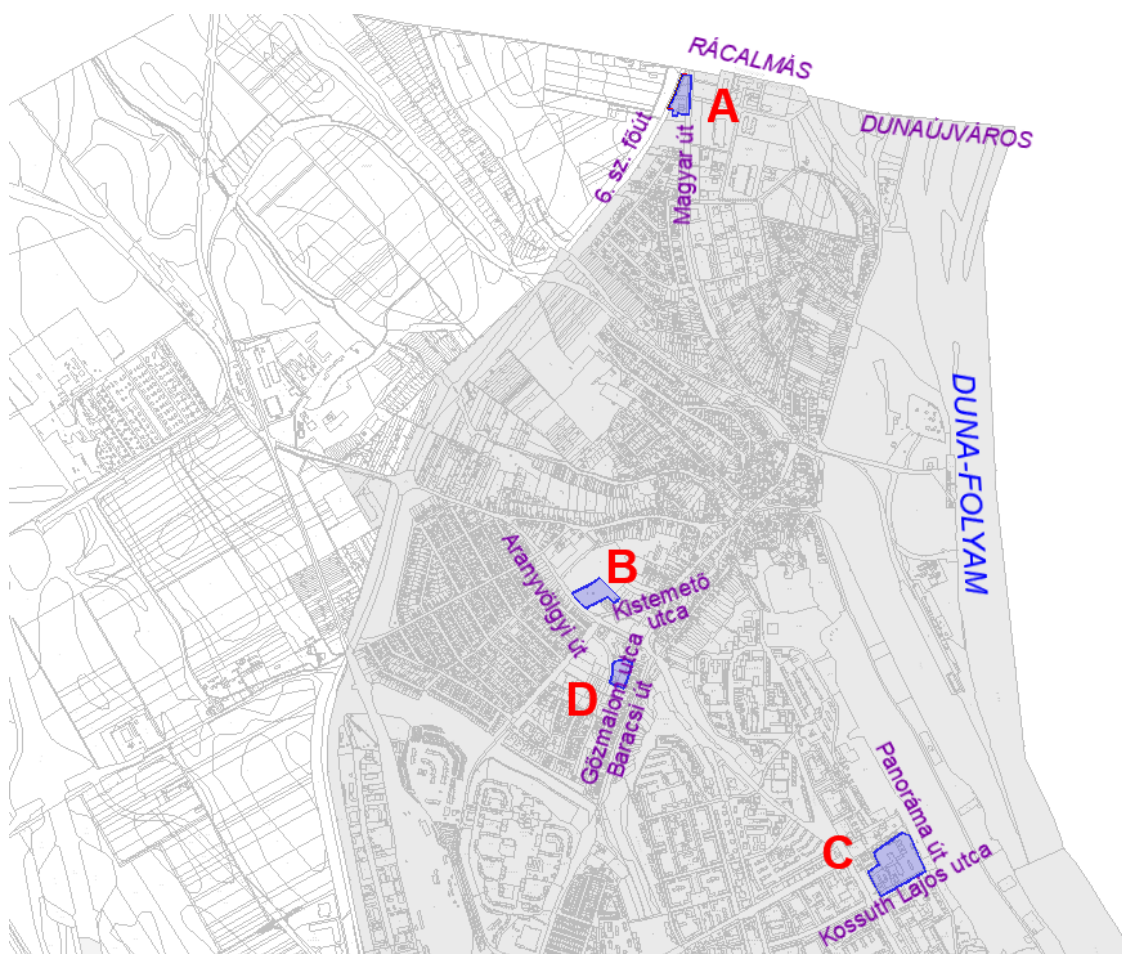
5.1. A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉK INDOKA, FEJLESZTÉSI TERVEK	24
5.2. JOGI KÖRNYEZET	24
5.2.1. A temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi XLIII. törvény és végrehajtási rendelete	24
5.2.2. A parkolás szabályozásának általános feltételei	27
5.3. DUNAÚJVÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA.....	27
C. KÖZTERÜLET NÖVELÉSE A KÓRHÁZ ÚJ PARKOLÓJA SZÁMÁRA.....	29
6. ADOTTSÁGOK.....	29
6.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	29
6.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	29
6.2.1. A kórház környezete.....	29
6.2.2. A kórház telkének jellemzői	29
6.2.3. Földhivatali nyilvántartás, tulajdonviszonyok	30
6.2.4. A Kossuth Lajos utca és a Panoráma út kialakítása.....	33
6.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	34
4.3.1. A Településszerkezeti terv (299/2016. (V. 19.) önkormányzati határozat) .	34
4.3.2. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata	34
6.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM	37
6.4.1. Épített örökség	37
6.4.2. Régészeti örökség.....	39
7. A DUNAÚJVÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA A „C” TERÜLETEN	39
7.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉS.....	39
7.2. A DÉSZ és a SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	40
7.3. KÖRNYEZET- ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELEM	41
7.3.1. A parkoló létesítésének környezeti hatásai	41
7.3.2. Fakivágások, a parkoló fásítása	42
7.3.2. Örökségvédelem	42
D. GŐZMALOM UTCA SZÉLESÍTÉSE	43
8. ADOTTSÁGOK.....	43
8.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	43
8.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	44
8.2.1. A tervezési terület környezete	44
8.2.2. A változtatással érintett 1523 hrsz telek és a Gőzmalom utca adottságai ..	45
6.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	47
4.3.1. A Településszerkezeti terv (299/2016. (V. 19.) önkormányzati határozat) .	47
4.3.2. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata	47
8.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM	49
9. DUNAÚJVÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA A „D” TERÜLETEN	50

1. A VÁLTOZÁSOK CÉLJA ÉS TERÜLETE

A tervezési feladat négy, egymással össze nem függő, alábbi változtatás.

- A. Gksz építési övezet módosítása a 3680/6 hrsz telken (59/2025 (II. 13.) határozat)
- B. Kistemető övezete szabályainak módosítása (88/2025. (III.20.) határozat 1. pont)
- C. közterület növelése a kórház új parkolója számára (155/2025. (IV. 17.) határozat)
- D. Gőzmalom utca szélesítése (88/2025. (III.20.) határozat 2. pont)

Az összes változtatás a város belterületét érinti.



A módosítás célja, hogy a 4 fejlesztés érdekében olyan helyi építési szabályozást alakítson ki, amelyek a város és a környező települések lakossága (az első 3 fejlesztés hatása kiterjed a környező településekre is) igényeinek magas szintű kielégítését szolgálják.

A módosítás Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatát (Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének **Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendeletét, a továbbiakban DÉSZ)** és annak 2. mellékletét, a szabályozási tervet érinti. A szabályozási tervi változtatások egy-egy telekre terjednek ki.

	tervezési terület elhelyezkedése, környezete	a hatályos, módosításra tervezett településrendezési eszközök és a terv célja	a módosítás lényege a hatályos tervhez képest
A	Az A terület a rácalmási határ és a Hankook gumigyár közelében, a Magyar út és a 6. sz. elsőrendű főút által közre zárt területen helyezkedik el, és magába foglalja a MOL töltőállomást (3681 hrsz), - amit változtatás nem érint-, valamint a töltőállomással határos 3680/6 hrsz telket .	A hatályos építési övezet mindkét telken a töltőállomások elhelyezésére, bővítésére kialakított Gksz-T2 építési övezet. A változtatás célja, hogy a 3680/6 hrsz telken komp-lex, a város lakosságát kiszolgáló épületegyüttes jöjjön létre, ami tartalmazhat olyan rendelkezéseket is, amelyek általában Gksz építési övezetben elhelyezhetők, de a Gksz-T2 építési övezetben nem.	A 3680/6 hrsz telken a Gksz-T2, a töltőállomásokra megállapított építési övezet helyett Gksz-5 építési övezet kerül alkalmazásra. A legkisebb kialakítható telekméret nem változik, a telek legnagyobb megengedett beépítettsége 30 %-ról 40 %-ra, a legnagyobb megengedett épületmagasság 5 m-ről 8 m-re, a legkisebb zöldfelületi arány 40 %-ról 20 %-ra változik.
B	A B terület a Kistemető , határai az Aranyvölgyi út, a Kistemető utcai park, észak felől a bevásárló központ parkolója és lakóterületek.	A Kistemető beépítésre nem szánt különleges temető övezet, ami Dunaújvárosban a lezárt temetők övezete. A temető új funkciókkal való bővítését tervezik, ehhez az alkalmazott övezeten változtatni kell.	A Kb-T övezetre megállapított szabályok módosítására van szükség, ahol szabályozni kell a temető egyes újonnan tervezett létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a temetőkről szóló törvénnyel összhangban.
C	A C terület a kórház telke .	A Versenyképes Járások Program keretei között új parkolóállásokat terveznek építeni a Panoráma és a Kossuth Lajos utca mentén a kórház parkolási igényeinek kielégítése céljából. Ehhez a közterület szélességét növelni kell, ami a kórház telkének rovására lehetséges.	A közlekedési célú közterületet a szabályozási terven növelni kell, a kórház telkének közterületi határa az érintett szakaszon néhány méterrel eltolódik, helyét új szabályozási vonalak jelölik ki.
D	A D terület a Gőzmalom utca egy rövid, jelenleg szűk szakaszának szélesítésével érintett tömb, határai a Gőzmalom utcán kívül a Toldi köz és a Szent György út. A változtatás a 1523 hrsz. telket érinti.	A Gőzmalom utca a Toldi köz és a Sárkány köz közötti szakaszát kiépíteni tervezik. A megtervezett út helyigénye nagyobb a rendelkezésre álló közterületnél, ezért annak szélesítés szükséges.	A Csiperke óvoda tömbjében a 1523 hrsz. önkormányzati tulajdonú beépítetlen telek területe új szabályozási vonal alkalmazásával lecsökken úgy, hogy a Gőzmalom utca szélessége 15 m-re változik.

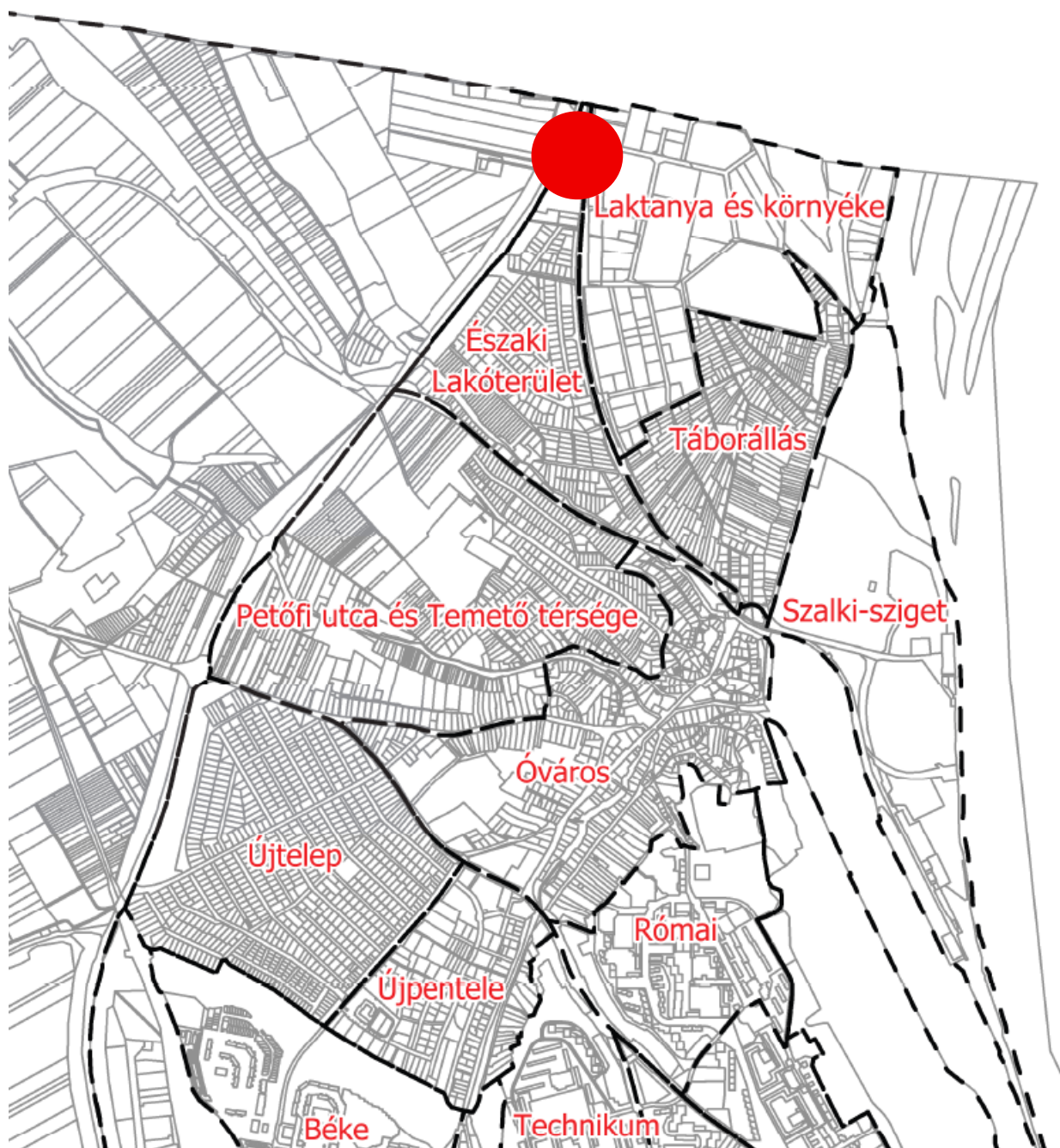
A. A GKSZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET MÓDOSÍTÁSA A 3680/6 HRSZ TELKEN

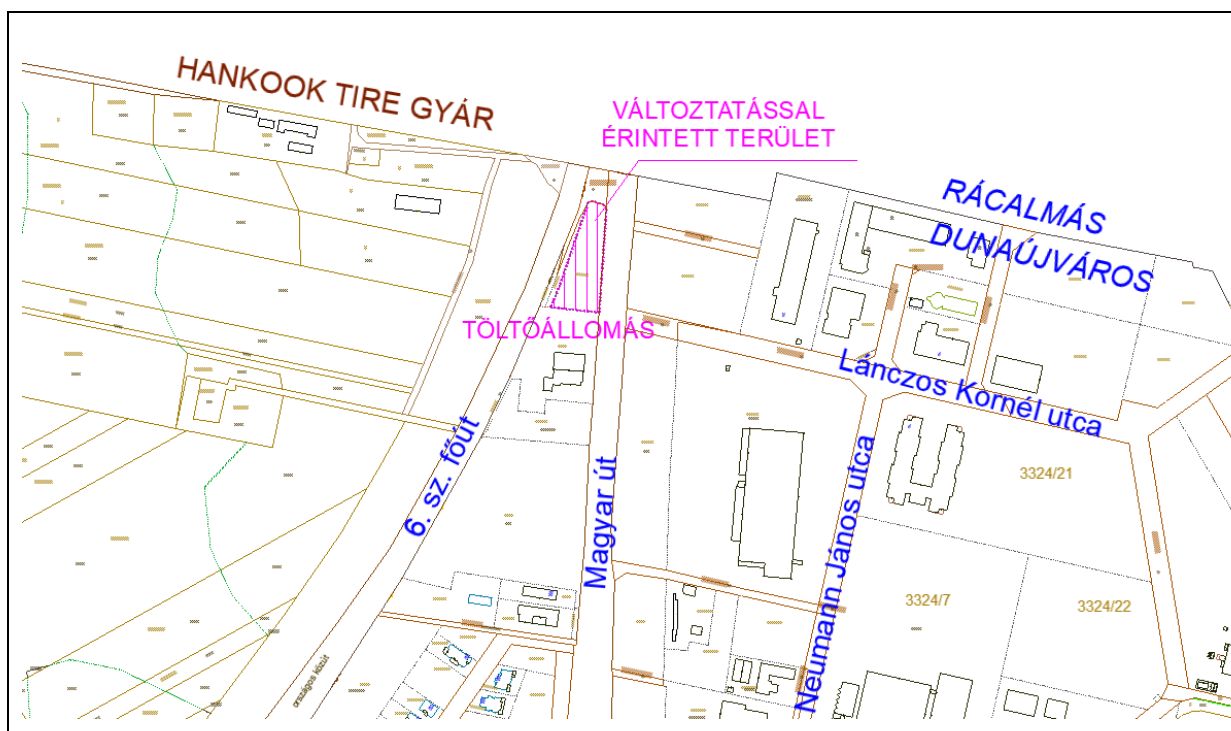
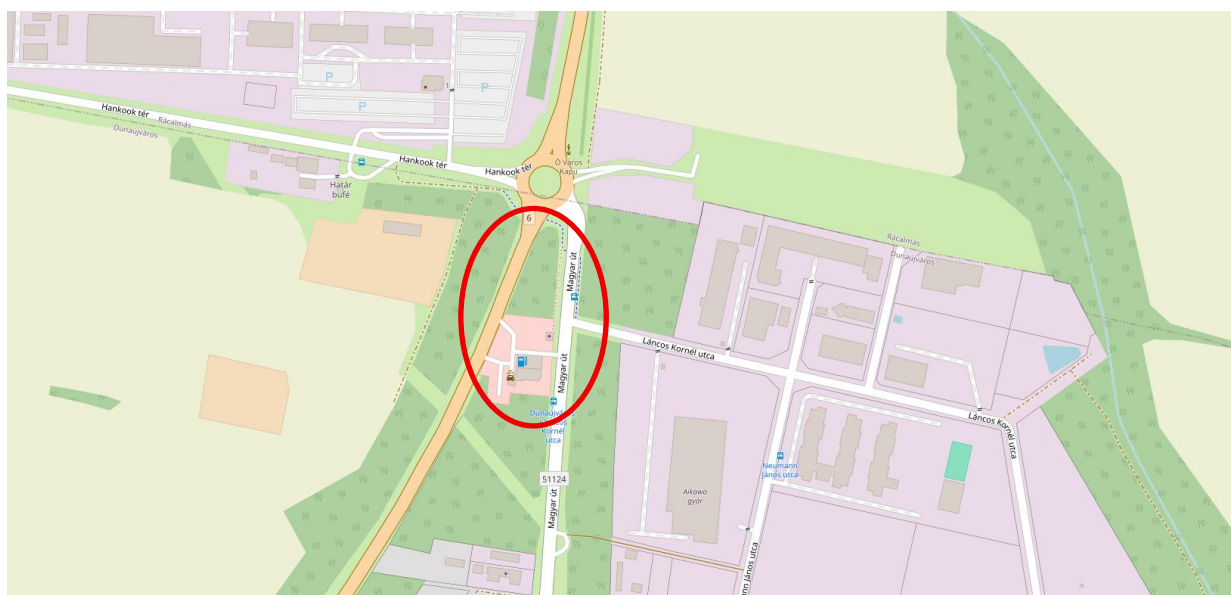
2. ADOTTSÁGOK

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgálatok szempontjából tervezési területnek a MOL töltőállomás telkét (3681 hrsz), valamint a töltőállomással határos 3680/6 hrsz telket tekintjük, de változtatással csak az utóbbi érintett.

Az A terület az északi lakóterületen, de a Laktanya városrészsel határosan, a rácalmási határ és a Hankook gumigyár közelében, a Magyar út és a 6. sz. elsőrendű főút által közrezárt területen helyezkedik el.





2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET LEÍRÁSA

2.2.1. A tervezési terület jelenlegi területhasználata

A tervezési terület része a működő MOL töltőállomás (3681 hrsz), de ezt a tervezett változtatások nem érintik. A töltőállomáson egy Fresh Corner üzlet is működik, kiszolgálva nem csak a töltőállomás vevőkörét, hanem valószínűleg a közeli üzemek és munkásszálló dolgozóit is. A töltőállomás felszereltségénél és elhelyezkedésénél fogva autós pihenőként is funkcionál.

A töltőállomáshoz kapcsolódik a változással érintett 3680/6 telek, amelyen jelenleg egy dohánybolt áll, de beépítését tervezik. A telek földhivatali nyilvántartás szerint kivett beépítetlen terület. Mérete a tulajdoni lap szerint 2958 m². A faállomány jelentős része erdei fenyő, amiket vélhetően akkor telepítettek, amikor az 1950-es években a 6. sz. főút nyomvonalát a Magyar útról a város beépített területeit elkerülő nyomvonalra helyezték át, és az új út mellett véderdősávot telepítettek.



2.2.2. A tervezési terület környezete

A tervezési területtel közvetlenül határos egy körforgalom, amely gyalogos és kerékpáros átvezetést is biztosít a tervezési területtől északra, már Rácalmás

közigazgatási területén működő gumigyár és a gyár Dunaújváros területén megépült munkásszállója között.

A 6. számú főúttól nyugatra az utat szegélyező erdősávon túl mezőgazdasági művelés alatt álló területek vannak.

Keletre, a Magyar utca mentén szintén erdősáv választja el a beépített területeket az úttól. Az erdősávon túl, a Duna felé az ipari parkban közepes méretű, változatos profilú üzemek épültek meg a rendszerváltás óta eltelt időben, valamint itt áll a már említett munkásszálló. A munkásszálló újszerű, 5 szintes épületegyüttes, jelentős méretű sportolásra szánt területtel. A munkásszállón kívül nics a közelben lakásra szolgáló épület.

Az üzemek épületállománya korszerű, a közterületek rendezettek, bár járda általában nincs.



A körforgalom, háttérben a rácalmási Hankook gumigyár



Magyar út a töltőállomás utcátlakozásával és a buszmegállóval a város felé, déli irányba nézve



Magyar út a körforgalom előtt, északi irányba, Rácalmás felé nézve



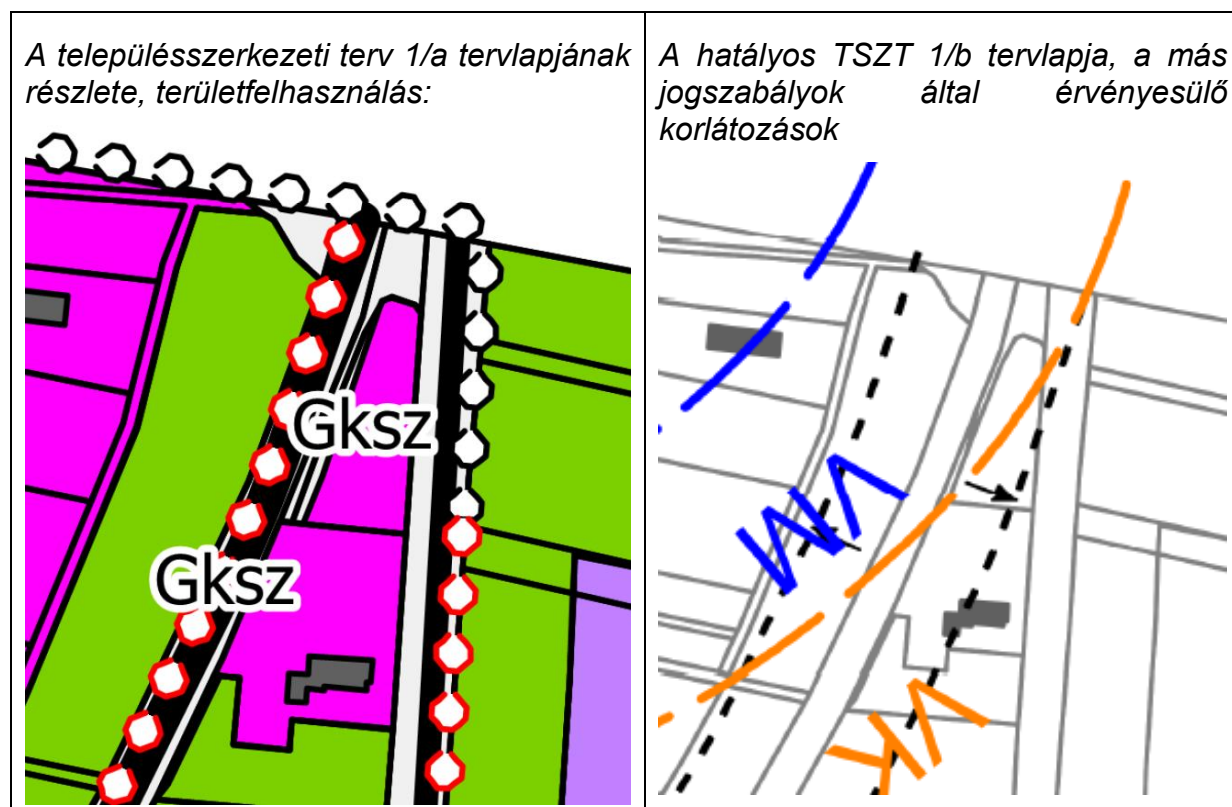
A Magyar út buszmegállóval, kerékpárúttal, a körforgalmat elhagyva, déli irányba nézve



A Magyar útra merőleges Lánczos Kornél utca a munkásszállóval és az Aikawa Hungary üzemével (forrás: maps.google)

2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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



A változtatással érintett terület a településszerkezeti terven kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület.

Az országos utak mentén meglévő és tervezett kerékpárutak jelöltek.

A geotechnikai adottságokból nem adódik korlátozás a területen.

A Településszerkezeti terv a korlátozásokat bemutató 1/b tervlapja szerint a változtatással érintett telek egy részén az építést korlátozó tényező a Hankook gumigyár katasztrófavédelmi külső védőövezete. A veszélyességi övezet fogalmát, a kijelölésével és a veszélyességi övezeten belüli fejlesztésekkel kapcsolatos eljárást a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény, valamint a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet előírásai határozzák meg. A veszélyességi övezet határain belül tervezett fejlesztések során a Korm. rendelet 29. § szabályait, így a fejlesztésekre vonatkozóan a rendelet 7. melléklete 2. pontja rendelkezéseit érvényesíteni kell.

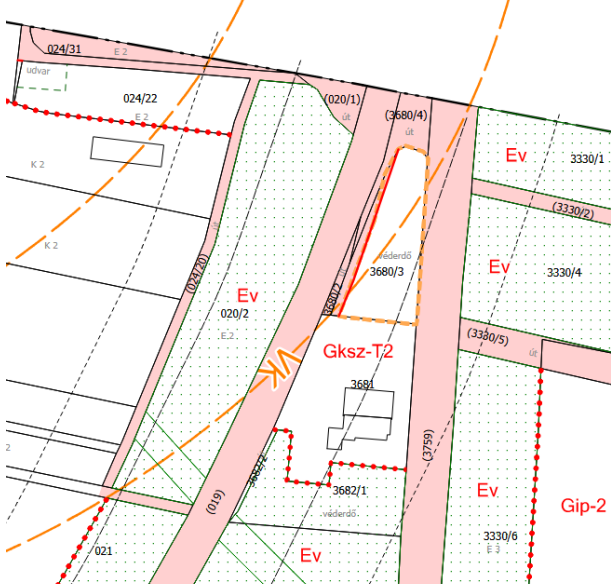
A tervezési területen nincs sem műemléki érték, sem régészeti lelőhely.

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

A településszerkezeti terv 1/b tervlapján jelölt a 6. számú főút úttörvény szerinti 100 m-es védőtávolsága.

2.3.2. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata

A hatályos Településszerkezeti Terv és Szabályozási terv összhangban vannak.

<i>a hatályos szabályozási terv részlete</i> 	Dunaújváros szabályozási terve a DÉSZ 2. melléklete. A 2. melléklet átnézeti térképből, jelkulcsból és szelvényekből áll. A tervezett változtatás a 61. szelvényt érinti. Az alkalmazott építési övezet Gksz-T2. A hatályos DÉSZ szerint „60. § (4) bekezdés szerint a Gksz-T1 és a Gksz-T2 építési övezet az üzemanyagtöltő állomások számára fenntartott terület, ahol az üzemanyagtöltő állomáson kívül csak az azt kiszolgáló rendeltetések, parkolóház és egyéb kiskereskedelmi épület helyezhető el.”
---	---

A beépítés határértékei a DÉSZ 1. melléklete szerint:

	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telek-méret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület-magasság	egyéb
			m ²	%	%	m	
59.	Gksz-T2	szabadon álló	2000	30	40	5,0	

A szabályozási terven ugyanazok a korlátozások jelennek meg (katasztrófavédelmi külső zóna, út védőtávolsága), mint a településszerkezeti tervlapon.

A szabályozási terven jelölt a DÉSZ 21. § szerinti 50 m-es védőtávolság.

„21. § (1) Külterületen gyorsforgalmi út tengelyétől számított 250 m, országos főút és mellékút telkétől számított 50 m-en belül lakás, állattartó építmény, állatkifutó nem helyezhető el.”

2.4. TELEPÜLÉSKÉP

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 43 /2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete (TKR) szabályozza a településkép védelmét. A településképi szempontból meghatározó területeket a 4. melléklet határolja le.

A töltőállomás területe az érzékeny helyen fekvő átalakuló gazdasági területek közé tartozik. A változtatással érintett terület, mivel a településképi rendelet megalkotásakor

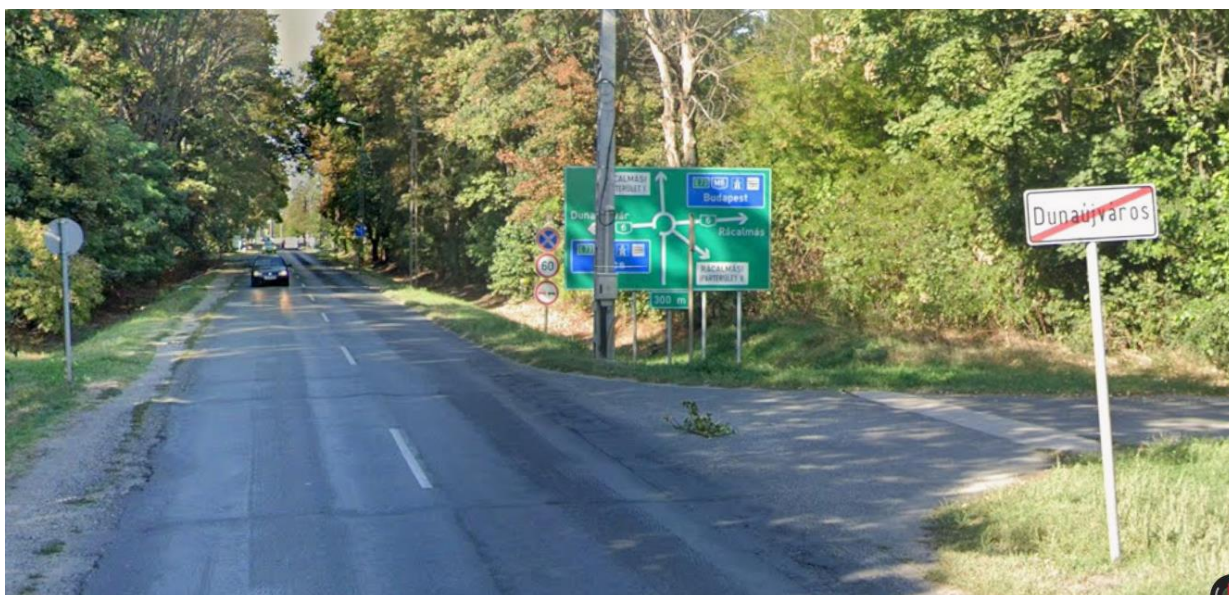
még nem volt beépítésre szánt terület, nem tartozik településképi szempontból meghatározó területbe.

Az érzékeny helyen fekvő, átalakuló gazdasági területeken (TKR 33.§) az elvárások szerint az épületek anyaghasználata legyen igényes, a kerítéseket legfeljebb 80 cm magas lábazattal, felette legalább 80%-ban áttörten kell kialakítani, és a zöldfelületek a táji adottságoknak megfelelően megválasztott, nagy lombkoronát növelő lombos fa fajokkal alakíthatók ki.

2.5. KÖZLEKEDÉS

A tervezési területet országos utak fogják közre:

- a 6. sz. főút, ami DunaúJVáros közigazgatási területén belül végig külterületen halad, és
- a Magyar út, ami a 51124. j. országos út, és a tervezési terület mentén külterületi jellegű úgy, hogy a megengedett legnagyobb sebesség 60 km/h.



A tervezési terület közösségi közlekedéssel kiszolgált, az autóbuszok a tervezési terület előtt, a Lánczos Kornél utca nevű megállóban állnak meg.

A kerékpáros forgalmat önállóan vezetett kerékpárút bonyolítja le a körforgalomban és utána a Magyar úton egy rövid szakaszon, a Lánczos Kornél utcáig.

Gyalogjárda nincs kiépítve egyik határoló, vagy környező közterületen sem.

2.6. KÖZMŰVEK

A tervezési terület közművesítettségére teljes, a ingatlan bekötését a közműhálózatba a fejlesztés során kell megvalósítani.

A változtatással érintett 3680/6 hrsz telken keresztül halad egy ivóvízvezeték, amelyet a telek beépítésénél figyelembe kell venni, vagy ki kell váltani.

3. A DUNAÚJVÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA AZ „A” TERÜLETEN

3.1. A DÉS Z ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA SORÁN ALKALMAZOTT ÉPÍTÉSI ÖVEZET

A hatályos DÉS Z-ben megállapított Gksz-5 építési övezet megfelel a céloknak, új építési övezet képzésére nincs szükség.

A 3680/6 hrsz. telken megállapított hatályos és a változás utáni Gksz 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:

59.	Gksz-T2	szabadon álló	2000	30	40	5,0	
-----	----------------	---------------	------	----	----	-----	--

tervezett:

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

A változtatás során a beépítési mód és a telkek kialakítható legkisebb területe nem változik, a legkisebb kialakítható telekméretből adódóan a telek nem megosztható.

A telek legnagyobb megengedett beépítettsége 10 %-kal nő. Ez a 2958 m² területű telek esetében 295,8 m², ennyivel nagyobb lehet a telken épülő épület bruttó beépített területe. Az épületmagasság 5 m-ről 8 m-re nő.

A legkisebb megengedett zöldfelületi arány 40-ről 20 %-ra csökken. Ez a 2958 m² területű telek esetében 591,6 m².

3.2. A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A DÉS Z 2. melléklete, a szabályozási terv Dunaújvárosban szelvényezetten került dokumentálásra, a **3680/6 hrsz telekre vonatkozó módosítás során a szabályozási terv 61. szelvénye módosul úgy, hogy a változással érintett 3680/6 hrsz. telekre alkalmazott építési övezet a Gksz-5 lesz.**

Értelemszerűen a töltőállomás telke, ami nem érintett a változtatással és a 3680/6 hrsz. telek közé övezethatár kerül.

A szabályozási terven a változással érintett telek és a 6. sz. főút közötti szabályozási vonal jelölt, ez a módosítás során eltűnik, mert a tervezett szabályozás megvalósult, telket a szabályozási vonalnak megfelelően kialakították.

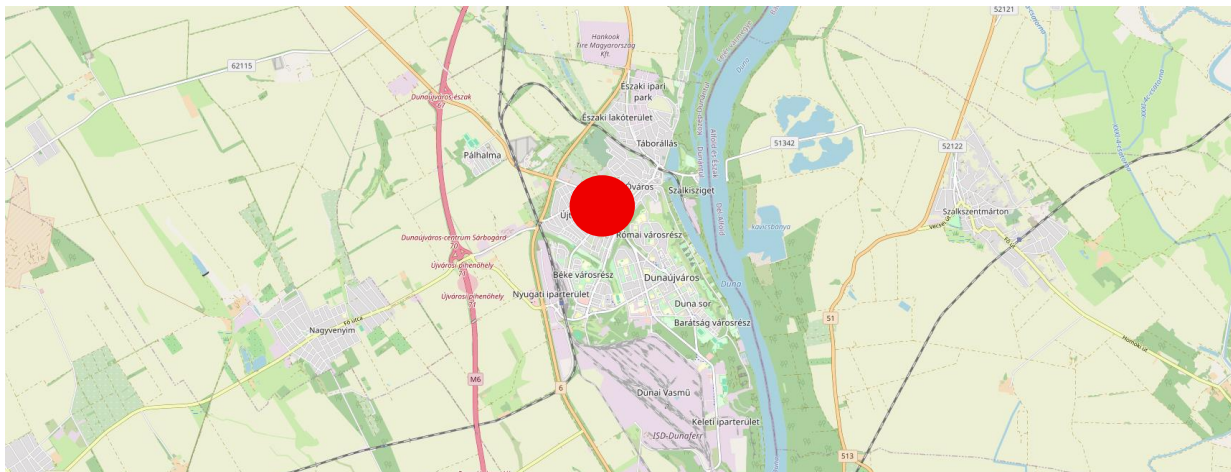
B. KISTEMETŐ ÖVEZETÉNEK VÁLTOZÁSA

4. ADOTTSÁGOK

4.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület a Kistemető.

A dunaújvárosi Kistemető az Óváros szélén, az Aranyvölgyi út mentén fekszik.



4.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

4.2.1. A temető és környezetének múltja

A XIX. század óta Dunapentelének 4 temetője volt: a Temető utca „végén” az Öreghegyen az ún. Öregtemető, amiből kinőtt a mai nagy köztemető, a Temető utca mentén egy másik, mára teljesen felszámolt temető, a Kistemető, valamint az izraelita hitközség temetője az Óvároson kívül, a Duna partján (ma Üdülősor).

Temetkezni ma már csak a jelentős méretűvé duzzadt köztemetőben lehet, ezen belül vannak az egyházak temetőrészei és egy külön katonai temető is.

A Kistemetőt a XIX. század elejének pentelei elitje hozta létre kúriái, uradalmi közelében.



Második katonai felmérés

Az Óváros a XVIII-XIX századi településszerkezetet őrzi. Már az első katonai felmérésen felfedezhető mind a Kistemető utca, mind a Magyar út, mind a Petőfi Sándor utca nyomvonala, a ma is jellemző fésűs beépítéssel.

Az Aranyvölgyi út tervezési területtel határos szakasza az Újváros építéséig a Kistemető utcán keresztül csatlakozott a Magyar útba, a mai, Rendőrség előtti szakaszát az Újváros építésével összefüggésben metszették bele a történelmi utcahálózatba. A Kistemető északi része határos volt, –a mai nagyáruház helyén–, a Mondbach kúria idáig felnyúló telkével. A mai Újpentele városrész temetőhöz közeli területei a XIX. századi kataszteri térkép szerint az Újvári család birtoka.

A Magyar út Pentele reprezentatív főutcája volt, itt sorakoztak a tehetősebb polgárok házai, a kúriák és a város közintézményei. A pentelei földbirtokosokon kívül a Kistemetőben nyugszik Dunapentele több tanítója és tanítónője, jegyzője, községi bírók, plébános, valamint dunapentelei polgárság képviselői. A legrégebbi sír 1837-ből való.

A Kistemetőben van a Nemzeti Sírkert részeként a város egyetlen országosan is védett síremléke, Rosti Pál (meghalt 1874-ben) sírja.

A Temető közti bejáratnál felállított temetőkeresztet 1822-ben állíttatta az Újváry család, ezt a közelmúltban felújították.

Helyi védelem alatt áll a Szitányi család által emelt, és a pincszinten a család kriptáját rejtő kápolna. Ezt 1992-ben felújították és újraszentelték.

A Kistemetőt 1967-ben zárták le. Az addig tulajdonos katolikus egyház 1989-ben átadta a városnak, ami azóta küzd a fenntartás nehézségeivel.

4.2.2. A Kistemető és környezetének mai városépítészeti adottságai

Rendeltetések, városkép

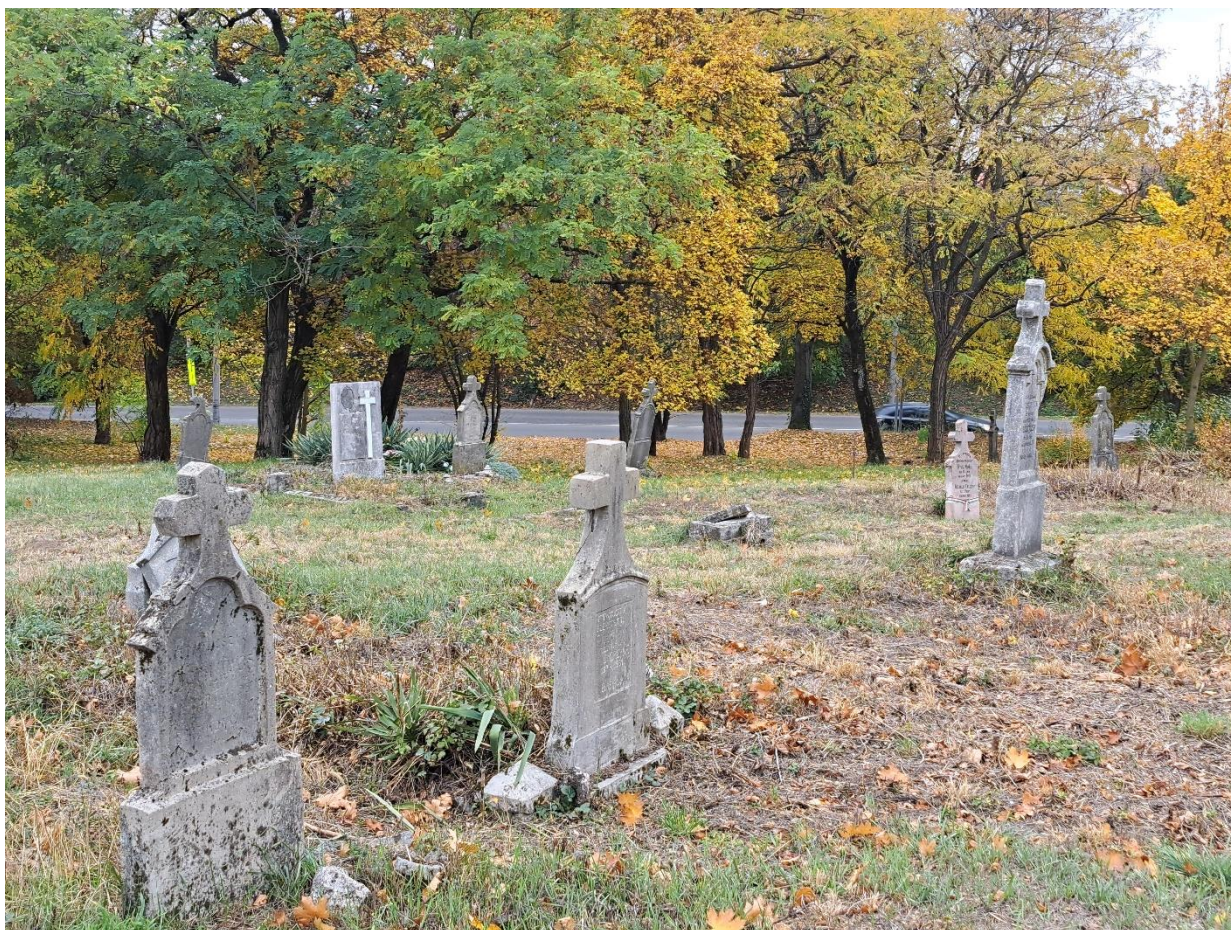
A temető szomszédságában északon a dombtetőn egy nagyáruház és parkolója épült meg. Ezzel a temetőnek nincs vizuális kapcsolata. Délnyugati, nyugati irányból az Aranyvölgyi út és maga a völgy mind vizuálisan, mind funkcionálisan elvágja az újtelepi lakóterületektől. Délen, délkeleten lakóterületek szegélyezik a temetőt.

Az Aranyvölgyi út délebbi szakszán városi jelentőségű intézmények létesültek: a Kistemető környezetében 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.

Városképi szempontból meghatározó a temető előtti közpark.

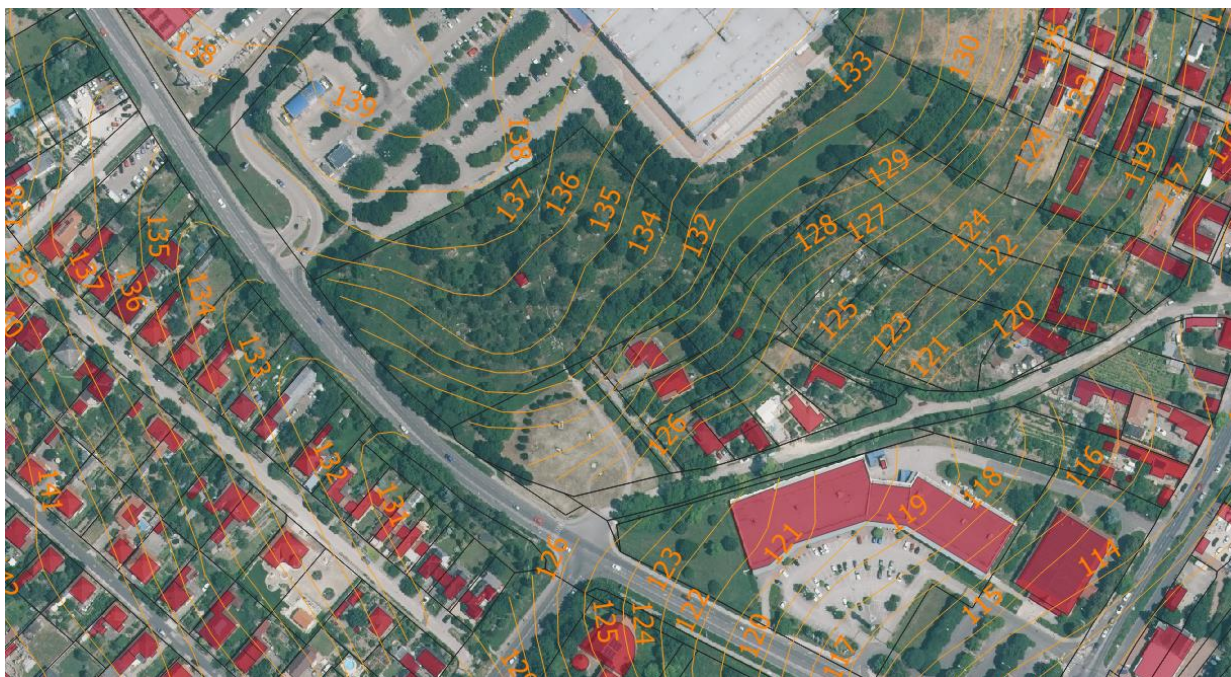






Domborzat

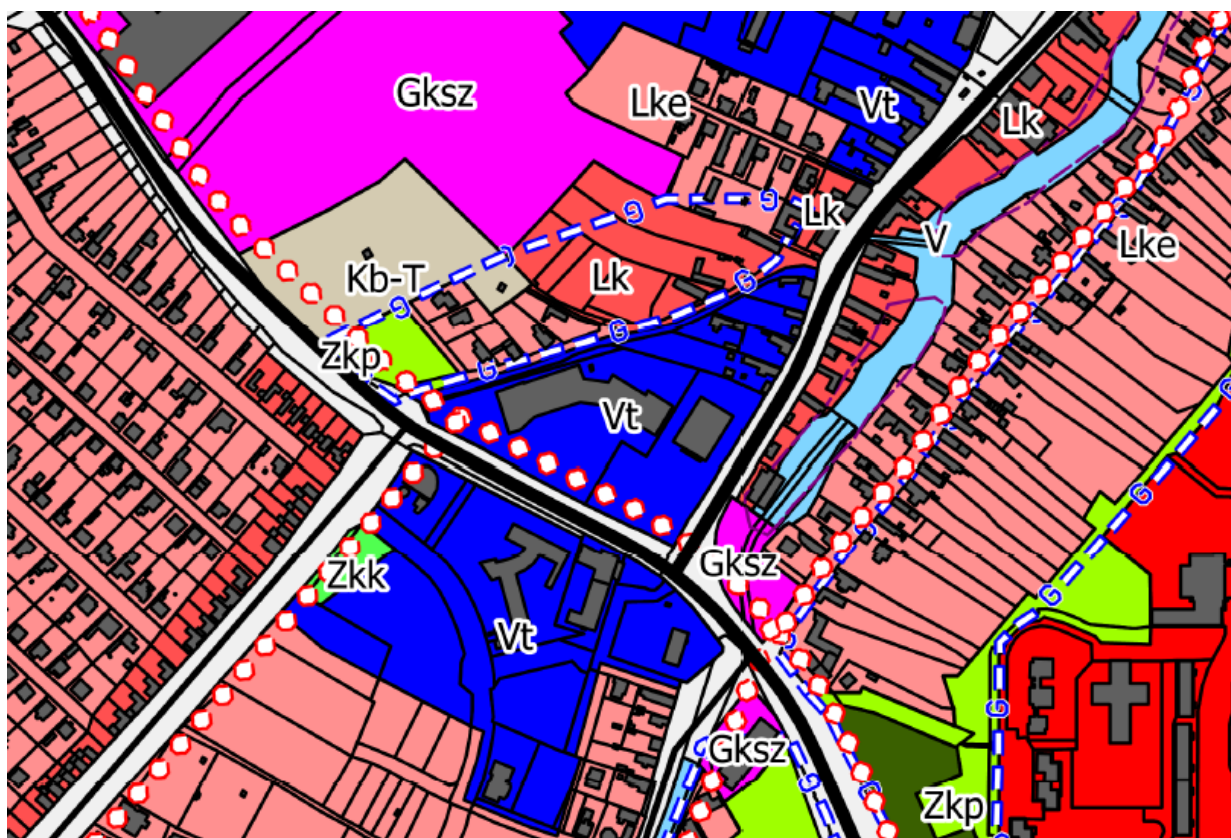
A Kistemető egy, a Magyar út és Alsófoki -patak felé lejtő domboldalon alakult ki. A domb tetején az áruházak és parkolók épültek meg.



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 beépítésre nem szánt különleges területfelhasználású. A szomszédos tömbökben településközponti vegyes, közpark, valamint kisvárosias és kertvárosias lakóterületek, kereskedelmi, szolgáltató területek vannak.

A temető déli, lakóterületek közé ékelődő része geotechnikai szempontból érzékeny terület. Ebbe a kategóriába azok a területek tartoznak, amelyekkel kapcsolatban nem készült részletes geotechnikai szakvélemény, de földtani adottságaik, a domborzati viszonyok és irodalmi adatok alapján veszélyeztetettek.

Városi főutak a Magyar út és az Aranyvölgyi út. Az Aranyvölgyi úton tervezett kerékpáros nyomvonal van kijelölve. A Kistemető utca kiszolgáló út.

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

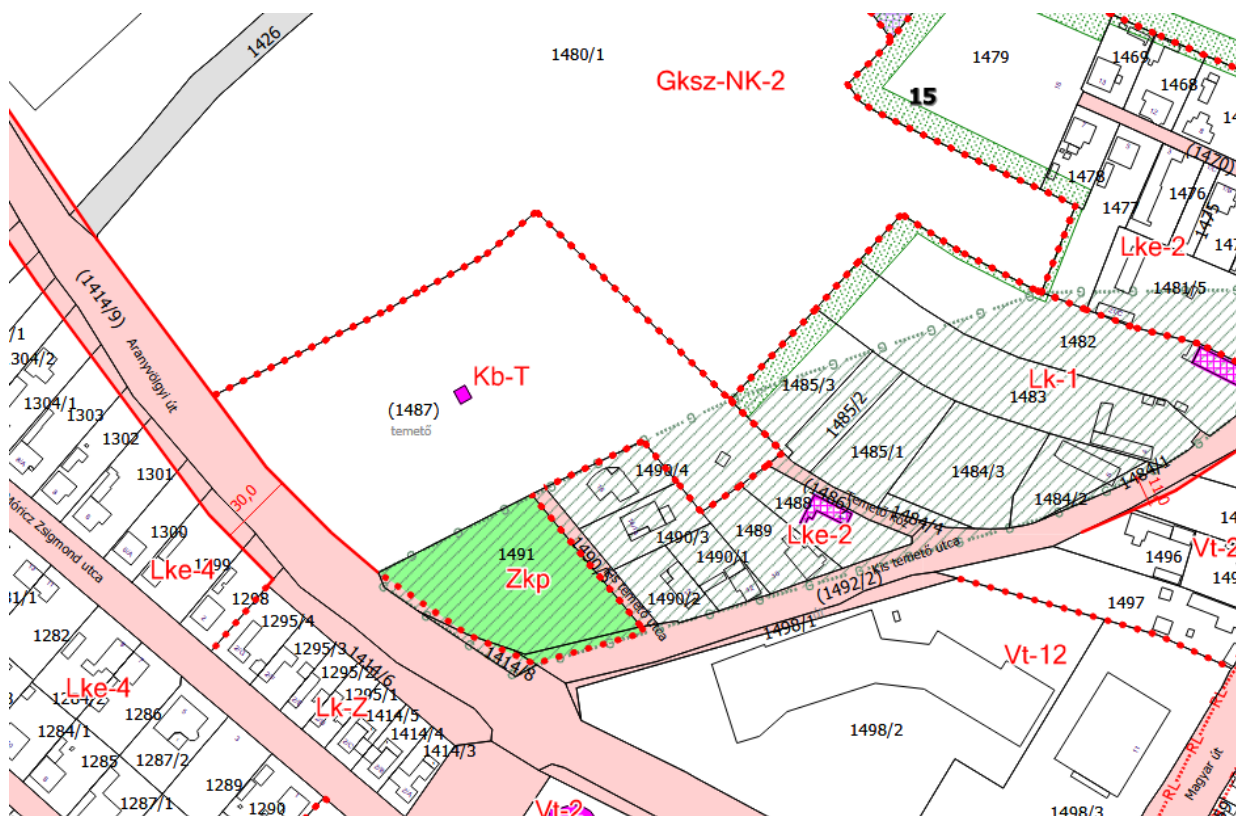
4.3.2. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata

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

A szabályozási terv

A hatályos Településszerkezeti Terv és Szabályozási terv összhangban vannak. A tervezési terület **a 15. szelvényen** van.

A szabályozási terven jelölt a helyi védett kápolna.



a szabályozási terv részlete (15. szelvény)

Alkalmazott övezet, jelenlegi beépítettség

A szabályozási terv szerint a temető beépítésre nem szánt Kb-T övezetben fekszik.

A DÉS 46. alcíme, –Beépítésre nem szánt különleges, lezárt temető – Kb-T övezet– alatti 88. § (1) bekezdése szerint a lezárt temetők nagyrészt állandóan növényzettel fedett beépítésre nem szánt különleges területek, amely temetkezésre nem használható, és amely korábbi, az elhunytak eltemetését szolgáló rendeltetése következtében kegyeleti célokat szolgál. A (2) bekezdés szerint az övezet területén elsődleges rendeltetésként a vallásgyakorlás építményei és kegyeleti emlékhely helyezhető el, valamint olyan kiegészítő építmények, amelyek a terület rendeltetésszerű használatához szükségesek. A (3) bekezdés szerint a lezárt temető területén köztárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, stb.) csak a kegyeleti méltóság tiszteletben tartásával helyezhetők el.

Az övezetek beépítési határértékeit a DÉS 1. mellékletének 3. pontja, „Beépítésre nem szánt területek beépítési határértékei” táblázatai állapítják meg.

	A	B	C	E	F	G	I
1.	övezet jele	beépítés módja	legkisebb beépíthető telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épületmagasság	egyéb
2.			m ²	%	%	m	
17.	Kb-T			2	80	9,0	lezárt temetők

A Kistemető 1487 hrsz telkének területe 16.297 m². A telekméretet és a beépíthetőséget figyelembe véve a telken 326 m² területű épület helyezhető el, ebből a meglévő kápolna 30 m², a másik, a telken álló épület 21 m².

Geotechnikai adottságok

Geotechnikai szempontból érzékeny zónába tartozik a Kistemető utca északi oldala, a Kistemető egy része, a településszerkezeti tervvel azonos lehatárolással.

A DÉSZ 25. § (4) bekezdése b) pontja szerint minden engedélyköteles építéskor igazolni kell a lösz talaj sajátos tulajdonságainak figyelembevételét, a geotechnikai és hidrogeológiai megfelelőséget, és minden más építéskor is szakvélemény alapján kell meggyőződni arról, hogy a tervezett műszaki megoldások megfelelnek a lösz talaj tulajdonságaiból következő különös követelményeknek a 2. mellékleten G jellel lehatárolt geotechnikai szempontból érzékeny, roskadás vagy csúszásveszélyes zónában.

4.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM

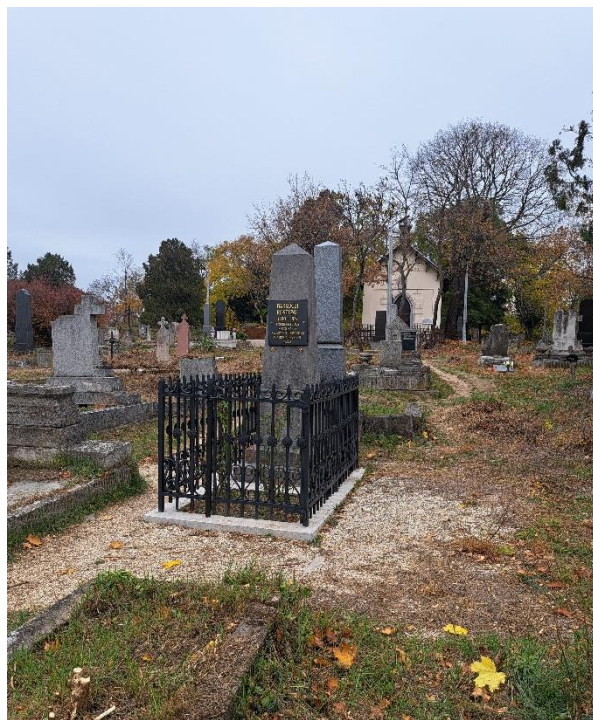
A tervezési területen és szomszédságában nincs országosan védett műemlék, nyilvántartott műemléki érték, műemléki környezet.

Országos védelem alatt áll Barkóczi Rosti Pál (1830–1874) író, utazó, fotográfus, az MTA tagja sírja (Nemzeti Sírkert-nyilvántartás). A védettségről az Nemzeti Emlékhely és Kegyeleti Bizottság (EKB) döntött 2008-ban, a védetté nyilvánított sírok nem felszámolhatók, felettük a rendelkezési jogot a Nemzeti Örökség Intézete (NÖRI) gyakorolja.

A településkép védelméről szóló 43/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban TKR) 2. melléklet szerint védett épület a temetőkápolna.



A Szitányi kápolna



Nemzeti sírkert részeként Rosti Pál sírja

1.	hrsz	cím	külön védett elem, kötelezettség
47.a	1487	Kis temető utca, Temető köz, Aranyvölgyi út	védendő az egész épület az összes részletével, anyaghasználatával együtt

A TKR függeléke szerint a kikeresztelkedésekor keresztelkedési ajándékként Ullmann Vilmos építtette a romantikus stílusú kápolnát. Az Ullmann család az 1820-as években az érdemeiért a bécsi udvartól nemesi címet és a Szitányi előnevet kapta.¹

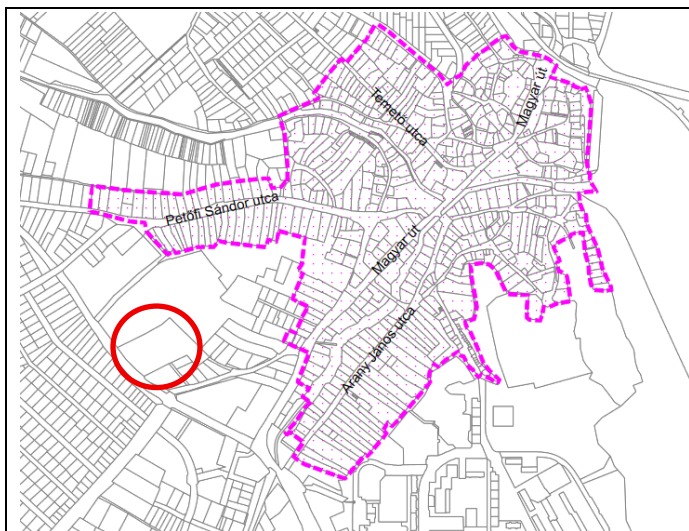
A kápolna 1857-ben épült, alatta a család kriptája van.

Nem védett, de már csak a kora miatt is védelemre érdemes volna a bejáratnál felállított, az Újváry család által 1822-ben emelt kereszt.

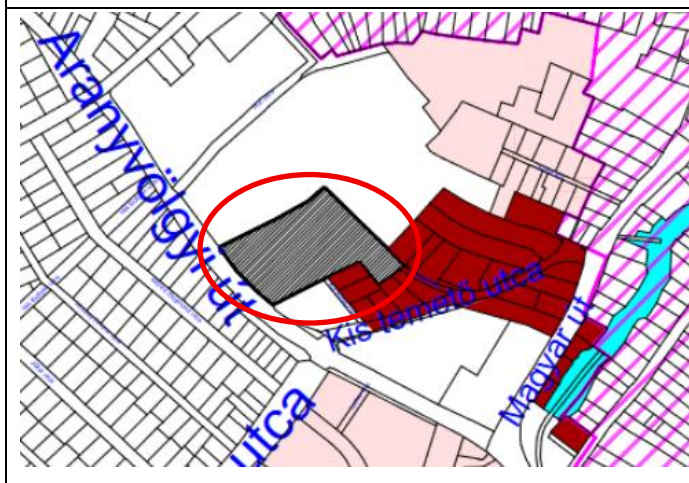
Utcaképet meghatározó épület a Kistemető telkével szomszédos 1488 hrsz. telken álló lakóház (TKR 2. melléklet 2. táblázat).

1.	hrsz	cím	külön védett elem, kötelezettség
9	1488	Kistemető u. 8.	az eredeti deszka oromfal, eredeti ablakok

Az eredeti oromfal a Kistemető u. 8. épületen lecserélésre került.



A TKR 1. melléklete szerint helyi védett terület az Óváros, de a lehatárolás nem terjed ki a tervezési területre.



A településképi szempontból meghatározó területeket a TKR 4. melléklete határolja le. Ezen a temetők jelöltek, de nem meghatározó területként szerepelnek a jelkulcsban.

¹ A nemességet 1825. dec. 2. Ullmann Mór, fiai Frigyes, Izidor, Adolf, Vilmos, Sámuel, Gábor nyerték. Az előnév adományozása 1826. jun. 16-án történt. A családból Ullmann László, Bernát, Sámuel, Izidor és Adolf 1867. jan. 20-án nevüket Szitányi-ra változtatták. forrás: arcanum.com, Kempelen Béla: Magyar nemesi családok

A TKR 4. melléklete szerint az Aranyvölgyi út menti, kereskedelmi épületekkel beépült része településképi szempontból nem meghatározó terület, a lakóterület hagyományos telekstruktúrát őrző része „tradicionális családi házas beépítés”, az újabb telekosztások telkein „átalakuló kertvárosias lakóterületek”.

4.5. KÖZLEKEDÉS

4.5.1. Megközelíthetőség

A Kistemető környezete a város főútjai, a Magyar út és az Aranyvölgyi út által jól feltárt. A két főutat köti össze a Kistemető utca, ami jelenleg igen rossz állapotú, kiépítetlen utca.

Jelenleg a temetőnek két bejárata van

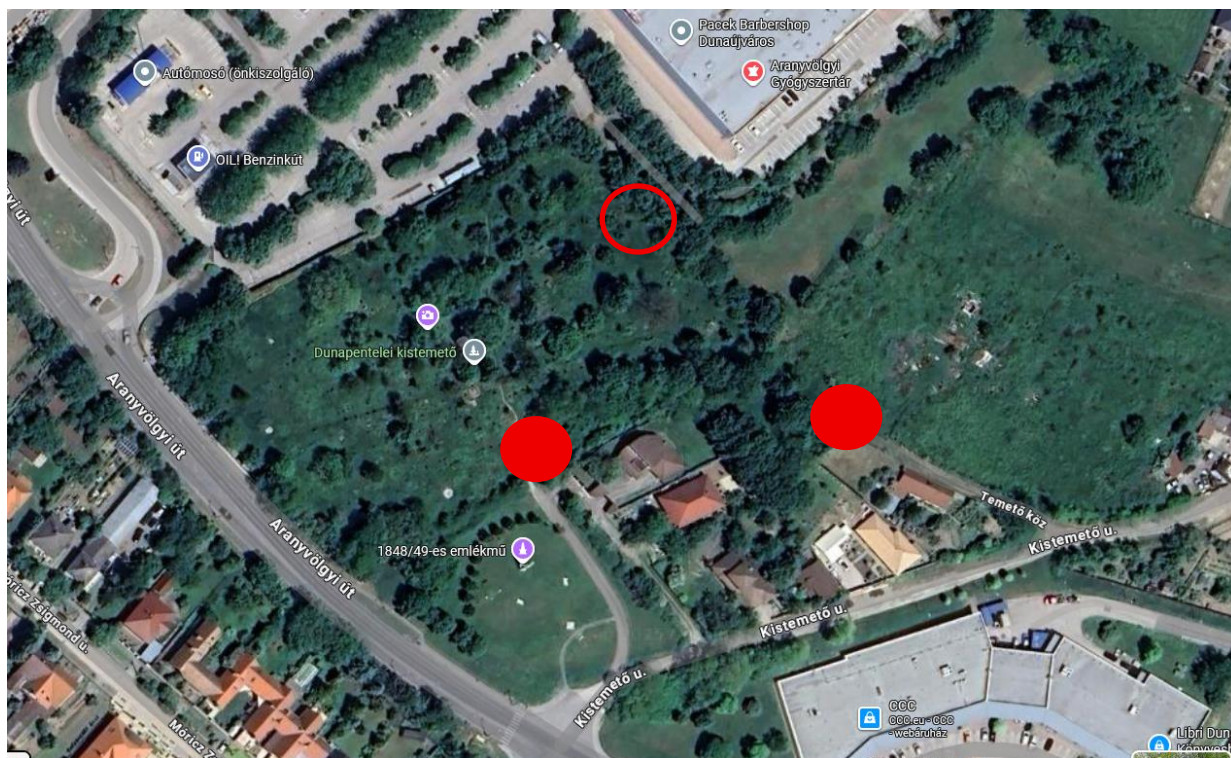
- az egyik a Temető közből nyílóan,
- a másik a 1490/5 hrsz közterület, illetve ezzel párhuzamosan a parkon keresztül vezetett út felől, amely a temető bejárata előtt összeér.

Mindhárom megközelítő út a Kistemető utcából nyílik.

A két köz keresztmetszeti adottságai miatt nem tehető alkalmassá nagyobb gépkocsiforgalom fogadására.

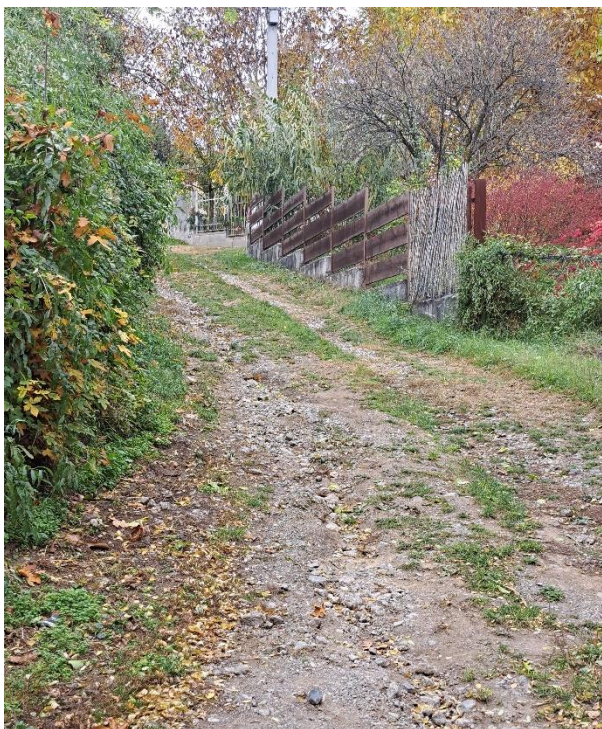
A várossal a legjobb kapcsolatot a közparkon átvezető burkolt út jelenti, amely a jelenlegi rendkívül csekély forgalomból adódó feladatát képes ellátni.

Az áruházzal parkolójából az elején kiépített, utána csak füves nyomként egy „nem hivatalos” út vezet a temető kerítése mellett, ahonnan a kerítés megbontásával keletkezett bejáratot is használják.





A Kistemető megközelítő útja a parkon keresztül északra és délre nézve, ahol a parkon át vezető út és a lakóházak megközelítését szolgáló út összeér



Temető köz



Kistemető utca



Az áruház parkolója és a lejárta a temető kerítése mellett

4.5.2. Parkolás

A temetőnek jelenleg nincs parkolója.

5. A DUNAÚJVÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA A „B” TERÜLETEN

5.1. A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉK INDOKA, FEJLESZTÉSI TERVEK

Az önkormányzat azt tervezi, hogy korlátozottan újra használatba veszi a Kistemető területét, ezzel támogatva a fenntarthatóságát. Terveik szerint a gazdátlan és veszélyes sírok elbontásával, – amihez támogatását adta a katolikus egyház is –, a lezárt temetőt sírkertté tervezik alakítani, szóróparcellával és új urnahelyek kialakításával.

5.2. JOGI KÖRNYEZET

5.2.1. A temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi XLIII. törvény és végrehajtási rendelete

A törvényben a 3. §-ban meghatározott alapfogalmak a következők.

- a) **temető**: a település közigazgatási területén belüli, beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt, építési használat szerinti zöldfelületi jellegű különleges terület, amely kegyeleti célokat szolgál, közegészségügyi rendeltetésű, és amelyet az elhunytak eltemetésére, a hamvak elhelyezésére létesítettek és használnak, vagy használtak;
- b) **köztemető**: az önkormányzat tulajdonában lévő temető, továbbá az a nem önkormányzati tulajdonban lévő temető vagy temetőrész, amelyben az önkormányzat – a temető tulajdonosával kötött megállapodás alapján – a köztemető fenntartására vonatkozó kötelezettségét teljesíti;
- c) **temetkezési emlékhely**: a temetőn kívül, különösen templomban, altemplomban, templomkertben, történeti kertben, urnacsarnokházban vagy más építményben és területen lévő, az elhunytak eltemetésére, urnák elhelyezésére és hamvak szétszórására szolgál;
- d) **temetési hely**: a temetőben vagy a temetkezési emlékhelyen létesített sírhely, sírbolt, urnafülke, urnasírhely, urnasírbolt, valamint a hamvasztóüzemi építmény területén, ingatlanán létesített urnafülke, urnasírhely. A temetési helyek egyes formái, a temetés módja, továbbá a földben vagy építményben történő elhelyezkedése alapján különböznek egymástól;
- e) **nemzeti sírkert** (nemzeti panteon): a Nemzeti Emlékhely és Kegyeleti Bizottság által annak minősített temető, hősi temető, hősi temetési hely, továbbá temetkezési emlékhely, kegyeleti emlékhely, temetési helyek összessége;

A törvény „Temető létesítése, lezárása, megszüntetése, újra-használatbavétele” alcíme alatti szabályokat a helyi építési szabályzat megalkotásakor, módosításakor figyelembe kell venni, az alábbiak szerint.

„8. § (1) A temető beépítési előírásait a helyi építési szabályzatban kell meghatározni. A települési (a fővárosban a kerületi) önkormányzat képviselő-testülete a helyi építési szabályzat tervezetének **a vallási közösségek tulajdonában lévő temetőre vonatkozó beépítési előírásaival kapcsolatban kikéri az érintett vallási közösség véleményét.**

(2) A temető és a temetkezési emlékhely építményei, közművei, egyéb infrastrukturális létesítményei építéséhez, létesítéséhez, bővítéséhez, továbbá a kegyeleti emlékhely létesítéséhez külön jogszabályban előírtak szerint a tulajdonosnak engedélyt kell kérnie.

(3) A köztemető létesítéséről, bővítéséről, lezárásáról és megszüntetéséről a települési önkormányzat (fővárosban a fővárosi önkormányzat) gondoskodik.

9. § (1) A temető létesítése során a temetőtulajdonos

- a) utat,
- b) ravatalozót,
- c) a halottak ideiglenes elhelyezésére szolgáló tárolót és hűtőt,
- e) a temető bekerítését vagy élősövénnel való lehatárolását,
- f) vízvételi lehetőséget, illemhelyet,
- g) az utak sorfásítását,
- h) hulladéktárolót

a kormányrendeletben meghatározottak szerint köteles biztosítani.

(2) Amennyiben e törvény eltérően nem rendelkezik, lezárt temetőben az (1) bekezdés e), f) és h) pontjában meghatározott temetői létesítményeket kell biztosítani.

11. § (1) A nemzeti sírkert fennállásáig nem szüntethetők meg és nem helyezhetők át a benne található temetési helyek.

(3) Ha a nemzeti sírkert megszűnik, a temetési helyek áthelyezéséről kell gondoskodnia annak, akinek a megszüntetés az érdekkörébe tartozik.

12. § Lezárt, nem működő temető ismételt használatba vételekor vagy kegyeleti park céljára való átalakításakor a létesítésre irányadó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.”

A törvény végrehajtási rendelete a **145/1999. (X. 1.) Korm. rendelet.**

A temető, temetkezési emlékhely

1. § (1) Koporsós földbetemetés céljára temetőt vagy temetkezési emlékhelyet (a továbbiakban együtt: temető) létesíteni vagy bővíteni csak olyan területen lehet, ahol a talajvíz legmagasabb szintje a talajszint alatt 2,5 méternél igazolhatóan nem emelkedik magasabbra.

(2) Új temetőt létesíteni vagy meglévőt bővíteni a helyi építési szabályzatban – a (3) bekezdésben meghatározott szempontok figyelembevételével – kijelölt helyen lehet.

(3) A helykijelölés során figyelemmel kell lenni a temetővel, temetési hellyel szomszédos beépített vagy beépítésre szánt terület használóinak méltányolható érdekeire is.

(5) Új vagy újra megnyitott temető telekhatárán a helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok figyelembevételével fásított terület kialakítását írhatja elő.

2. § (1) A temetőt az **épített és a természeti környezet harmóniájára figyelemmel** kell kialakítani és meg kell őrizni kert jellegét.

(2) A köztemető létesítésénél, bővítésénél, sírhelytábla (parcella) újra betemetésénél a temetési helyek a temető (temetőrész) területének legfeljebb 65%-át foglalhatják el.

(4) A temető területének fásítását úgy kell megoldani, hogy az segítse a tájékozódást, és ne akadályozza a közlekedést.

A temető létesítményei

3. § (1) A temetőhöz vezető útnak és a sírhelytáblákat (parcellákat) összefogó úthálózatnak **gépjárművel is járhatóknak kell lennie. Gépjármű várakozó helyet külön jogszabály szerint kell biztosítani.**

(2) Új temető létesítésénél vagy meglévő temető bővítésénél az **akadálymentes** közlekedésről gondoskodni kell.

(3) **A temető bekerítésének vagy élő sövénnyel való lehatárolásának módját a helyi építési szabályzat határozza meg.** Ha a temetőt tömör vagy áttört kerítéssel határolják, mellette – a kerítés külső vagy belső oldalán – cserje, illetőleg fa ültetvényt kell telepíteni. Ha a kerítés urna elhelyezését is szolgálja a cserje- vagy fatelepítést úgy kell elvégezni, hogy az urnahelyek megközelítését ne akadályozza.

4. § (1) A temetőben keletkezett hulladék rendszeres gyűjtéséről, elhelyezéséről és kezeléséről a köztemető fekvése szerinti települési önkormányzat rendeletében, illetőleg a temetőszabályzatban (a továbbiakban együtt: szabályzat) foglaltak szerint kell gondoskodni.

(2) A vízvételt (kút, közkifolyó) – a csurgalékvíz megfelelő elvezetésével – legalább 150 m-enként biztosítani kell.

5. § (1) Temetőben – temetkezési emlékhely kivételével – ravatalozót kell építeni.

(2) – (5)...*a ravatalozóra vonatkozó szabályok*

6. § (1) Temetkezési emlékhelyen épített ravatalozót kizárólag a búcsúztatás idejéig lehet használni. A ravatalozóban az elhunytat ideiglenesen elhelyezni, búcsúztatásra előkészíteni tilos.

(2) Temetkezési emlékhelyen külső ravatalozás nem végezhető.

8. § (1) A lezárt temető bekerítéséről vagy élő sövénnyel való lehatárolásáról a 3. § (3) bekezdése szerint kell gondoskodni.

(2) Lezárt temetőben az utaknak alkalmasnak kell lenniük a sírhelytáblák (parcellák) megközelítésére, karbantartásukról a szabályzatban kell rendelkezni.

(3) Az építmények, sírjelek, növényzet állagmegóvásáról úgy kell gondoskodni, hogy az a temetőlátogatók biztonságát ne veszélyeztesse.

9. § (1) A temető tulajdonosa **a lezárt temető vagy temetőrész átalakításával a településrendezési terv előírásainak megfelelően kegyeleti parkot hozhat létre.**

(2) A kegyeleti park kert jellegű fenntartásáról a tulajdonos gondoskodik.

34. § (1) A hamvak az eltemettető rendelkezése alapján a temető arra kijelölt helyén – a kegyeleti igények betartásával – szétszórhatók...

(4) A hamvakat temetőn kívüli ingatlanon a tulajdonos (kezelő) előzetes hozzájárulása után lehet szétszórni.

48. § (2) Olyan telephelyen, amely fekvőbeteg-ellátást nyújtó egészségügyi intézmény, szanatórium, szociális ellátó intézmény, **lakó-** és szállásépület, üdülő, oktatási, nevelési és kulturális intézmény, **vendéglátóhely, vendéglátóüzlet** bármely bejáratától számított 200 méteres távolságon belül található, **az elhunyt hűtését, illetve az elhunyt temetésre való előkészítését nem lehet végezni.**

(4) Temető területén kívül, fekvőbeteg-ellátást nyújtó egészségügyi intézmény, szanatórium, szociális ellátó intézmény, lakó- és szállásépület, üdülő, oktatási, nevelési és kulturális intézmény, vendéglátóhely, vendéglátóüzlet ingatlanától számított 1000 méteres távolságon belül hamvasztóüzem nem üzemeltethető. Temető területén belül hamvasztóüzem akkor üzemeltethető, ha a temető bármely kerítésétől számítva minden irányba legalább 200 méteres védőtávolság biztosítható.

Összegzés, a helyi építési szabályozás szempontjából legfontosabb kötelezettségek, lehetőségek:

1. a helykijelölés során figyelemmel kell lenni a temetővel, temetési hellyel szomszédos beépített vagy beépítésre szánt terület használoinak méltányolható érdekeire is,
2. a lezárt temető újranyitáskor többletfeladatok jelentkeznek, legalább utat, ravatalozót, a halottak ideiglenes elhelyezésére szolgáló tárolót és hűtőt kell építeni, valamint az utak sorfásítását el kell végezni, mindez nem szükséges a törvény 3. § c) pontban definiált temetkezési emlékhelyen,
3. lezárt temetőben is biztosítani kell a temető bekerítését vagy élősövénnel való lehatárolását, vízvételi lehetőséget, illemhelyet, és hulladéktárolót,
4. a telekhatároktól számított 200 m-en belül nem lehet hamvasztóüzem és nem lehet végezni az elhunyt hűtését, illetve az elhunyt temetésre való előkészítését, azaz a Kistemető méretéből adódóan ezeket a feladatokat nem láthatja el,
5. a temető bekerítésének vagy élő sövénnel való lehatárolásának módját a helyi építési szabályzat határozza meg,
6. új vagy újra megnyitott temető telekhatárán a helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok figyelembevételével fásított terület kialakítását írhatja elő,
7. gépjármű várakozó helyet külön jogszabály szerint kell biztosítani.

5.2.2. A parkolás szabályozásának általános feltételei

A parkolásra vonatkozóan a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) szabályait kell alkalmazni (136. § (2) bekezdés).

59. § (2) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, az új rendeltetésből vagy a rendeltetési egységek számának változásából eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

4. melléklet a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez, a szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása szerint egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

9. jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység – ideértve állatkert, növénykert stb. –, valamint **a temető és közhasználatú park** területének minden megkezdett 250 m²-e után

Összegzés: a TÉKA 4. melléklete a parkolási igények meghatározásakor a lezárt temető és a temető között nem tesz különbséget, az 59. § (2) bekezdés alapján a temető megnyitása nem keletkeztet új parkolási igényt.

A telek 16.297 m². Ha új temető létesülne ekkora területen, 66 parkolót kellene biztosítani.

5.3. DUNAÚJVÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A Kistemetőben a koporsós földbetemetés feltételei nem adottak, ravatalozó és az úthálózat jelentős fejlesztése nem tervezett.

A hamvak szórására a kormányrendelet 34. § (1) bekezdése alapján helyet kell kijelölni (nem feltétlenül a rendezési tervben, de a hely kijelölésének kereteit javasolt meghatározni).

88. § (1) A Kb-T övezet olyan nagyrészt állandóan növényzettel fedett beépítésre nem szánt különleges övezet, amely elsődlegesen korábbi, az elhunytak eltemetését szolgáló rendeltetése következtében kegyeleti célokat szolgál.

(3) A Kb-T övezetben nem helyezhető el ravatalozó, új sírhely, sírbolt, az övezet temetőiben koporsós földbetemetés nem engedélyezett.

(5) Lakótelkekkel közös telekhatáron és az attól számított 10 m széles sávon belül nem helyezhető el:

b) hulladéktároló és illemhely.

a) lakótelek határától legalább 50 m,

kell legyen.”

28

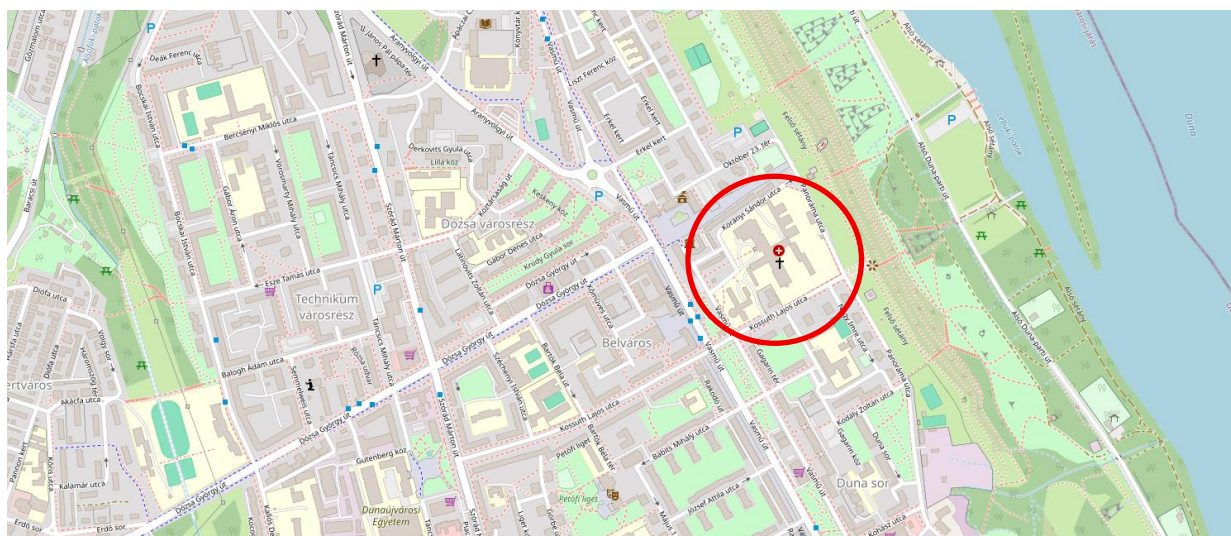
C. KÖZTERÜLET NÖVELTÉSE A KÓRHÁZ ÚJ PARKOLÓJA SZÁMÁRA

6. ADOTTSÁGOK

6.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület a városi kórház telke, valamint a Kossuth Lajos utca és Panoráma utca tervezett parkoló elhelyezésével érintett szakaszai.

A városi kórház a Belváros partvédelmi műhöz közeli részén épült meg.



6.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

6.2.1. A kórház környezete

A kórház a rendelőintézzettel és a mentőállomással együtt egy közel 4 hektáros tömböt alkotnak a város központi részén.

A közvetlen környezetében találjuk a városházát, bíróságot, a városi múzeumot, a mozit és több más jelentős intézményt, amelyek a város két jelentős köztere, a Dózsa György tér és a Városháza tér köré vagy környezetében épültek.

A kórház tömbjét határoló Korányi Sándor és Kossuth Lajos utcák mentén F+3, F+4 szintes lakóházak is állnak.

A nyugati oldalon a tömböt a város sugárútja, a Vasmű út határolja, a tömb előtti szakaszon széles parkosított sávval.

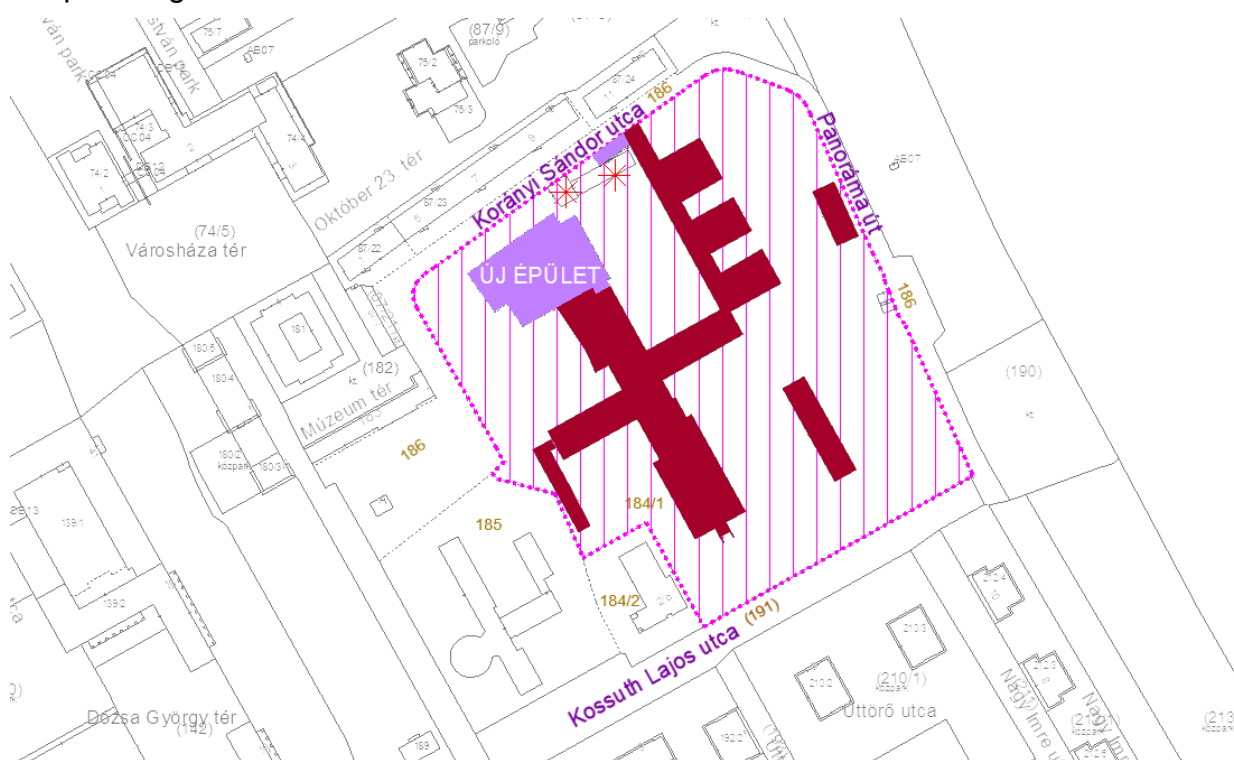
A Panoráma út nem csak a tömböt, hanem a város beépített részeit is határolja, tőle keletre már a Duna-parti partvédő mű parkja húzódik, ami kapcsolatot teremt a Duna és a 40 - 50 m-rel fölé magasodó város között.

6.2.2. A kórház telkének jellemzői

A kórház épületegyüttese több ütemben épült, legutóbb 2023-ban bővítették. A főépület F+6, az új épület F+3 szintes. A kiszolgáló épületek kisebbek, a fő épülettömbtől elkülönülten épültek. Az épületeket parkosított zöldfelület veszi körül, amelyet jelentős méretű burkolt felületek tagolnak.



Az új épületszárnyat és egy trafóházat a Korányi Sándor utcában, valamint egy épületbontást még nem tüntették fel a nyilvántartási térképen, ezért a telek beépítettsége csak becsülhető.



184/1 hrsz telek területe	épületek összes beépített területe	telek jelenlegi beépítettsége
32398 m ²	8348 m ²	25,77 %

6.2.3. Földhivatali nyilvántartás, tulajdonviszonyok

A kórház tömbjének telkei a használatuknak megfelelően vannak nyilvántartva: „kórház” (184/1 hrsz), „mentőállomás és udvar” (184/2 hrsz), és „orvosi rendelő” (185 hrsz).

A Lechner Központ 2021. évi adatszolgáltatása alapján mindhárom ingatlan állami tulajdonú.

Önkormányzati tulajdonban vannak a határoló utcák. A Kossuth Lajos utca (191 hrsz.) közterület. A Rendelő melletti tér, a Korányi Sándor utca és a Panoráma út egy helyrajzi számon vannak (186 hrsz.) és nem közterületként, hanem „beépített terület”-ként vannak nyilvántartva.



Kossuth Lajos utca a Duna irányába nézve, előtérben a mentőállomás



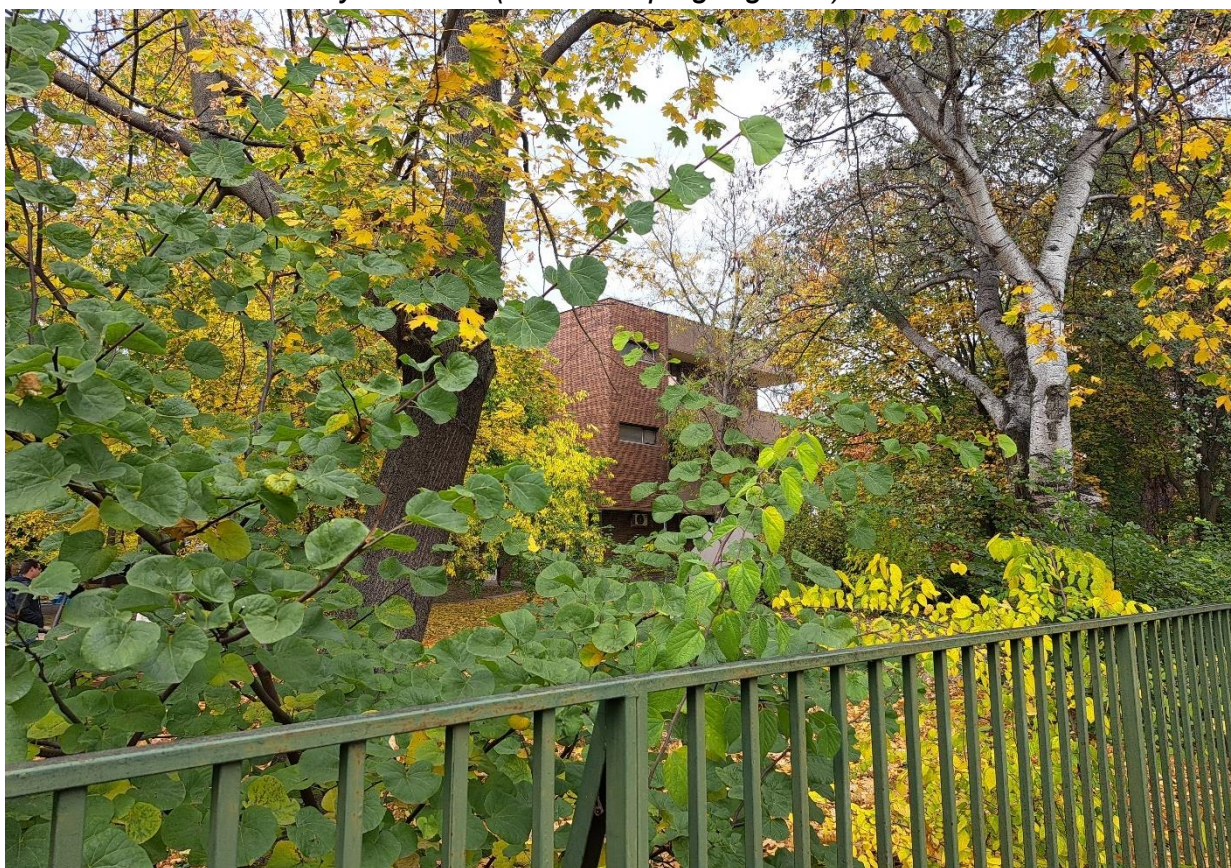
Kossuth Lajos utca a parkolóépítéssel érintett szakasza, a kerítéshez közeli fákat ki kell vágni



A Panoráma út északi irányba nézve (forrás: maps.google.hu)



A Panoráma út déli irányba nézve (forrás: maps.google.hu)



A fertőző beteg osztály önálló épülete a Kossuth Lajos utca felől



Korányi Sándor utca, az új szárny, háttérben a védett, Farkasdy Zoltán tervezte főépülettel



Korányi Sándor utca, az új trafóház

6.2.4. A Kossuth Lajos utca és a Panoráma út kialakítása

Mind a Kossuth Lajos utca, mind a Panoráma út Dunaújváros belterületi úthálózatának része. Az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése (KTSZ) Útügyi Műszaki Előírás 1.1 táblázata szerint mindkettő „belterületi mellékút, vegyes használatú lakóút”, ennek megfelelően a tervezési sebesség: 30 km/h.

A Kossuth Lajos utca Panoráma út-Kis Vasmű út közötti szakaszán az aszfalt útpálya 8,5 m szélességű, kiemelt útszegély lehatárolással. Az útpálya bal oldalán a párhuzamos parkolás engedélyezett. Az út jobb oldalán a szegély sor mellett ~1,90 m szélességű gyalogjárda húzódik, amit a kórház kerítése határol.

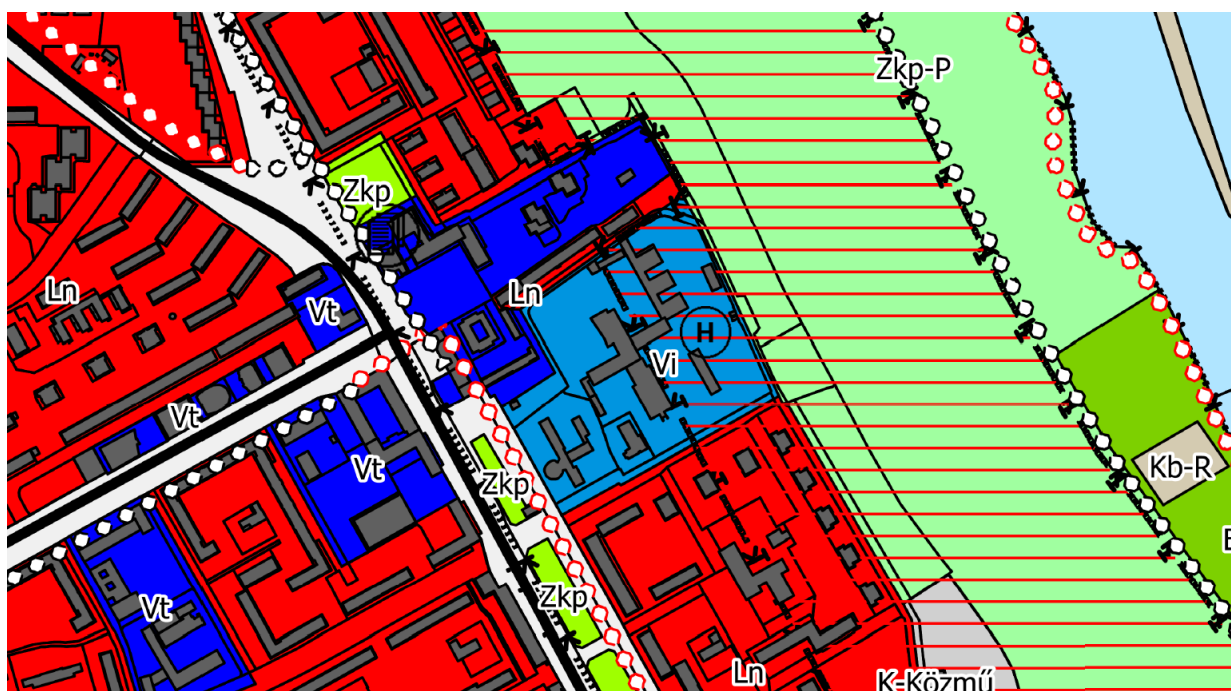
A Panoráma út Kossuth L. utca-Korányi S. utca közötti szakaszán az aszfalt útpálya 5,5-5,8 m szélességű, kiemelt útszegély lehatárolással. Az út bal oldalán a szegélysor mellett ~2,00 m szélességű gyalogjárda húzódik, amit a kórház kerítése határol. Az út bal, partvédő mű felőli oldalán merőleges parkolósáv van kiépítve.

Mindkét utca zárt csapadékvíz elvezetéssel kiépített, közvilágítása megfelelő.

6.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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

hatályos TSZT 1/a tervlapja, területfelhasználás



A tervezési terület intézményterület területfelhasználású. A szomszédos tömbökben településközponti vegyes, közpark, valamint nagyvárosias területek vannak. Közlekedési területek a város főútjai, a Vasmű út és a Dózsa György út. Az intézményterület határos a partvédelmi mű területén kijelölt közparkkal.

A kórház telkének a keleti, a partvédelmi mű felé eső része geotechnikai szempontból a tilalmi zónába, a belváros felé eső rész un. korlátozási zónába esik.

Városi főutak a Vasmű út és a Dózsa György út. A főutak mentén kerékpáros nyomvonal van kijelölve.

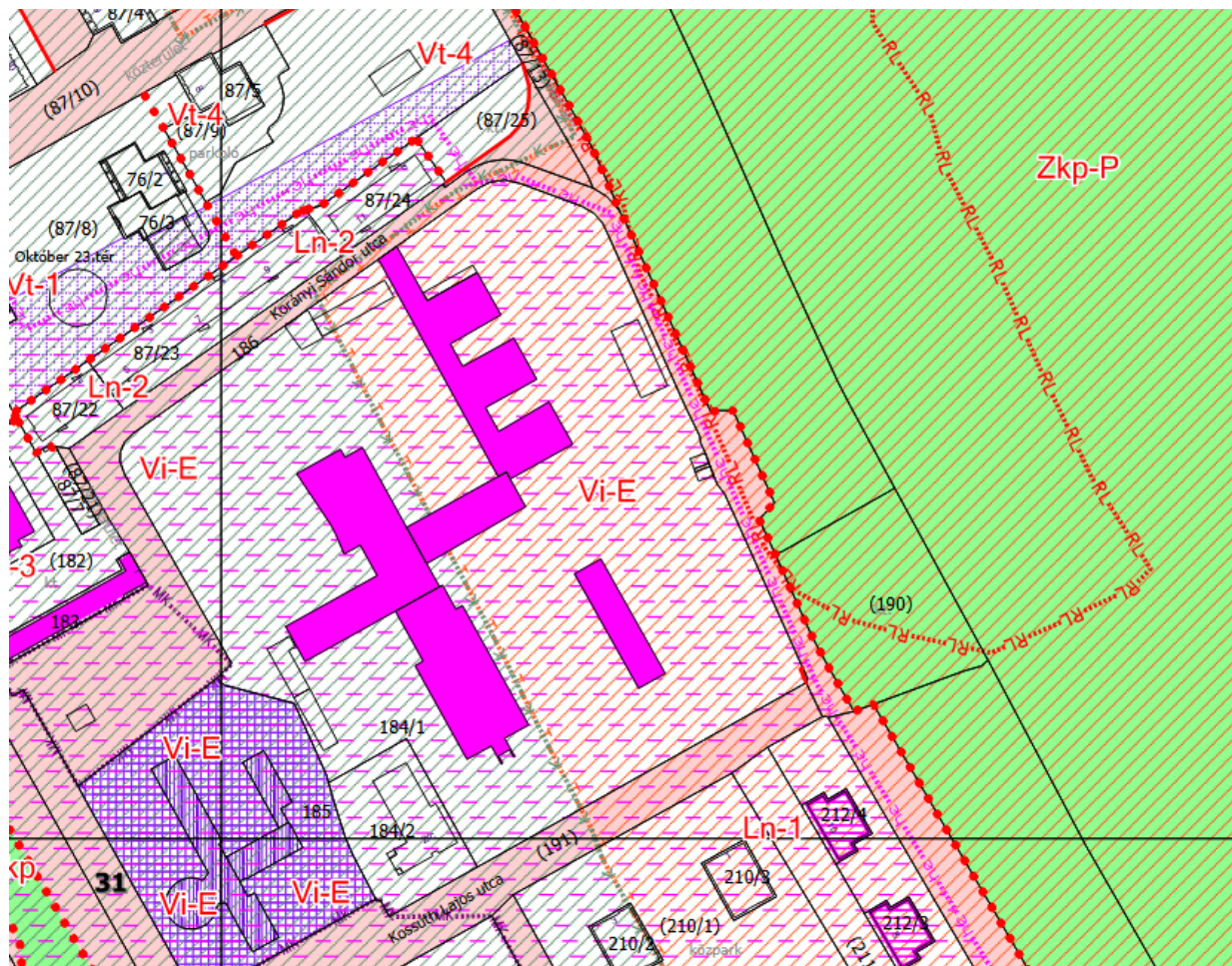
A hatályos TSZT 1/b tervlapja, a más jogszabályok által érvényesülő korlátozásokat ábrázoló tervlap szerint a tervezési terület tömbjét az örökségvédelmi adottságokból származókon (ezeket külön ismertetjük) kívül nem érinti korlátozás.

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 szabályozási terv

A hatályos Településszerkezeti Terv és Szabályozási terv összhangban vannak. A változtatás alapvetően a 27. szelvényen van, de a tervezési terület átnyúlik a 26., a 31. és a 32. szelvényre is.



a szabályozási terv részlete (27. szelvény)

A kórház telkén alkalmazott építési övezet

A szabályozási terv szerint a kórház tömbje Vi-E.

A DÉSZ 26. alcíme: Intézmény terület - Vi építési övezet

Az 59. § szerint a Vi-E építési övezet egészségügyi rendeltetésű építmények, kórház elhelyezésére szolgál, melyen a rendeltetésnek megfelelő, azt nem zavaró, és attól védelmet nem igénylő kiegészítő és kiszolgáló rendeltetések is elhelyezhetők.

Az övezet beépítési határértékeit a DÉSZ 1. mellékletének 2. pontja, „Építési övezetek beépítési paraméterei” táblázatai állapítják meg.

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	
44.	Vi-E	szabadon álló	3000	40	40	30,0	kórház

Építési hely

A DÉS az Építési övezetekre, építmények elhelyezésére, bővítésére vonatkozó általános előírásokról szóló 18. alcím alatti rendelkezések a változtatással összefüggésben az alábbiak.

43. § (1) A d) pontban foglaltak kivételével, az építési telken az előkert mérete

a) az építési övezet előírása szerinti,

b) lakóterületen és üdülőházas ...

c) a többi építési övezetben a kialakult vagy 10 m;

...

(4) Szabadon álló beépítésű építési övezetben az oldalkert mérete az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3 m.

A kórház tömbjében az előkert kialakult.

Az oldalkert mérete a legnagyobb megengedett épületmagasságból adódóan 15 m lenne, a kialakult oldalkertek nem felelnek meg a DÉS 43. § (4) bekezdésének.

Geotechnikai adottságok

Geotechnikai szempontból a kórház területe a teljes védelmi és a korlátozottan beépíthető védelmi zónába tartozik.

A 25. § (3) bekezdés szerint a 2. mellékleten, azaz a szabályozási terven T jellel lehatárolt mérnökgeológiai teljes védelmi zónában a természeti veszélyeztetettség miatt épület, öntözőrendszer, vízzel töltött medence és 1,5 m-nél magasabb támfal nem helyezhető el.

A 25. § (4) bekezdés szerint minden engedélyköteles építéskor igazolni kell a lösz talaj sajátos tulajdonságainak figyelembe vételét, a geotechnikai és hidrogeológiai megfelelőséget, és minden más építéskor is szakvélemény alapján kell meggyőződni arról, hogy a tervezett műszaki megoldások megfelelnek a lösz talaj tulajdonságaiból következő különös követelményeknek a szabályozási terven K jellel lehatárolt mérnökgeológiai szempontból korlátozottan beépíthető védelmi zónában és műtárgy építéskor a T zónában.

A parkolásra vonatkozó helyi előírások

A DÉS közutak, közterek, közparkok kialakítására vonatkozó előírásai az alábbiak.

4. § (1) A tervezett 10 m, vagy szélesebb szabályozási szélességű utak területén egyoldali, 12 m, vagy szélesebb szabályozási szélességű utak területén kétoldali fasor telepítése kötelező, legfeljebb 8-8 m-es főtávolsággal.

(2) Az 5 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell, minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db fa telepítésével, egyebekben az általános szabályok szerint.

(3) A járdák előírt szélességén túl 0,5-0,5 m széles biztonsági sávot kell kialakítani, ha a járda mellett nincs zöldsáv.

6.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM

6.4.1. Épített örökség

Országos, műemléki védetség

A tervezési területen és szomszédságában országosan védett műemlék a „**Rendelőintézet**”, amelynek a védelmét az egyes ingatlanok műemlékké nyilvánításáról, illetve műemléki védetségének megszüntetéséről 9/2004. (IV. 13.) NKÖM rendelettel rendelték el.

Törzsszáma: 11065, azonosítója 11437, címe: Vasmű út 10., helyrajzi száma: 185

Az elrendelés szövege (9/2004. (IV. 13.) NKÖM rendelet):

5. § (1) Műemlékké nyilvánítom a Fejér vármegye, Dunaújváros, Vasmű út 10. szám alatti, **185 helyrajzi számú** ingatlant.

(2) Műemléki környezetnek a 192/1, 192/2, 192/3, 192/4, 192/5 helyrajzi számú ingatlanokat, valamint a **186, 191 helyrajzi számú közterületnek a 185 helyrajzi számú ingatlannal határos szakaszát jelölöm ki.**

(3) Az örökségvédelmi bírság megállapításának alapjául szolgáló érték szempontjából a műemléket III. kategóriába sorolom.

(4) A védetté nyilvánítás célja az 1951-ben Ivánka András tervei alapján épült rendelőintézet építészeti értékeinek, képzőművészeti részleteinek védelme.



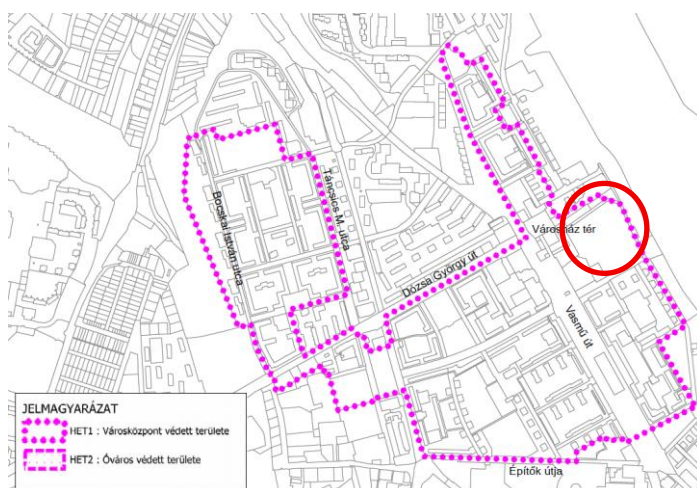
A Lechner központ adatszolgáltatása szerinti térképi lehatárolás kismértékben eltér ettől, de a tervezési feladat szempontjából nem releváns módon. A hatályos szabályozási terv az adatszolgáltatás szerinti lehatárolást tünteti fel.

A Kossuth Lajos utca (191 hrsz) és a 186 hrsz. tervezéssel érintett, a kórház telkével határos szakasza nem része a Rendelőintézet műemléki környezetének. Újból felhívjuk a figyelmet, hogy a Panoráma utat is magába foglaló, de a Korányi Sándor utcát és a Rendelőintézet melletti, műemléki környezetként a fenti jogszabályban megnevezett terület is lefedő 186 hrsz. földrészlet a földhivatali nyilvántartásban nem közterület, a NKÖM rendelet pontatlan.

Előzetesen a környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában lefolytatott egyeztetés során az örökségvédelemért felelős államigazgatási szerv felhívta a figyelmet az alábbiakra.

Műemlékvédelem vonatkozásában 2024. október 1-ei hatállyal a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) előírásai az irányadóak. A kulturális örökség védelméről szóló LXIV. törvény (Kötv.) műemlékvédelemre vonatkozó előírásai és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) hatályukat veszítették. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet továbbra is hatályban van.

Helyi védettségek



A településképi védelméről szóló 43/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban TKR) 1. melléklete szerint helyi védett terület a Belváros, ami kiterjed a kórház tömbjére is.

A 2. melléklet szerint védett épületegyüttes a kórház.

1.	hrsz	cím	külön védett elem, kötelezettség
29.	184/1	Korányi Sándor utca	tömeg, homlokzatok burkolatai, értékes belső részletek

A TKR függeléké szerint a Szent Pantaleon kórházat 1959-ben kezdték el építeni és az eredeti épületegyüttes 1965-ig épült Farkasdy Zoltán vezetésével.

A helyi védelem nem csak a főépületet illeti meg, hanem a fertőző beteg osztályt és a shed tetős üzemi épületet is.

A főépülethez a közelmúltban egy új szárnyat építettek, ami jól illeszkedik a meglévő, Farkasdy féle 7 szintes főépülethez.

6.4.2. Régészeti örökség



A Panoráma utca partvédő mű felőli szakaszát érinti a „Batsányi utca” nevű védett régészeti lelőhely.

A régészeti örökséggel kapcsolatos jogszabályokat a műemlékekre vonatkozókkal együtt ismertettük. Ezek kiegészülnek azzal, hogy amennyiben valamely tervezett fejlesztés ún. nagyberuházás, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt (ERD) kell készíttetnie.

7. A DUNAÚJVÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA A „C” TERÜLETEN

7.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉS

Dunaújváros MJV Önkormányzata a Versenyképes Járások Program felhívására benyújtotta a kórház melletti parkoló (Kossuth Lajos utca és Panoráma út) kiépítésével kapcsolatos fejlesztési igényét. A parkolóra az elkészített terv (Dunaújváros, Kossuth L. utca, Panoráma út merőleges beállítású parkoló kialakítás Egyesített terve, tervező: Szabolcs Mérnökiroda, Szabolcs László, 2421 Nagyvenyim, Deák F. u. 67.) alapján az építési engedélyét 2024. szeptember 13-án adta ki a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály.

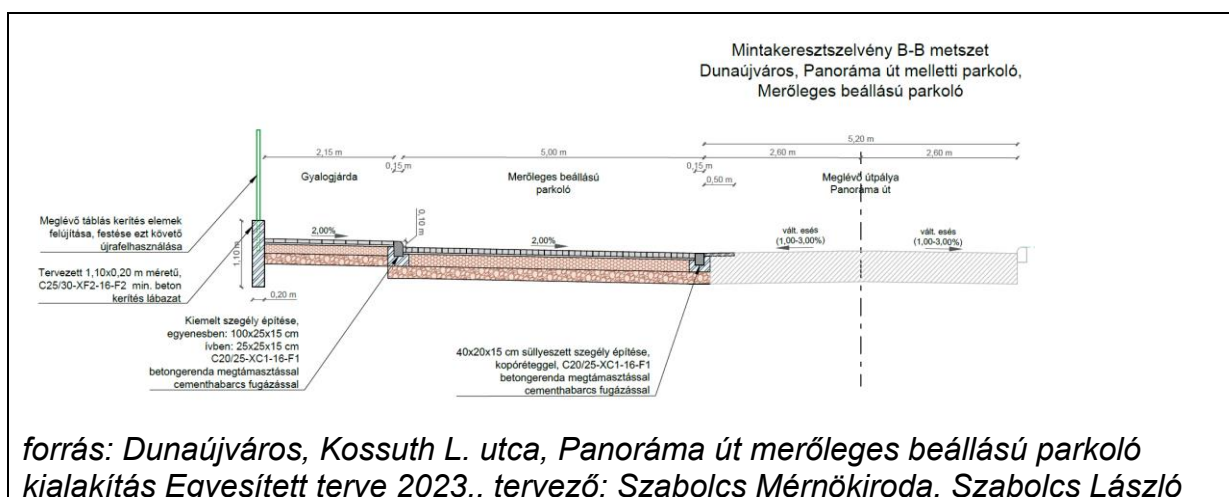
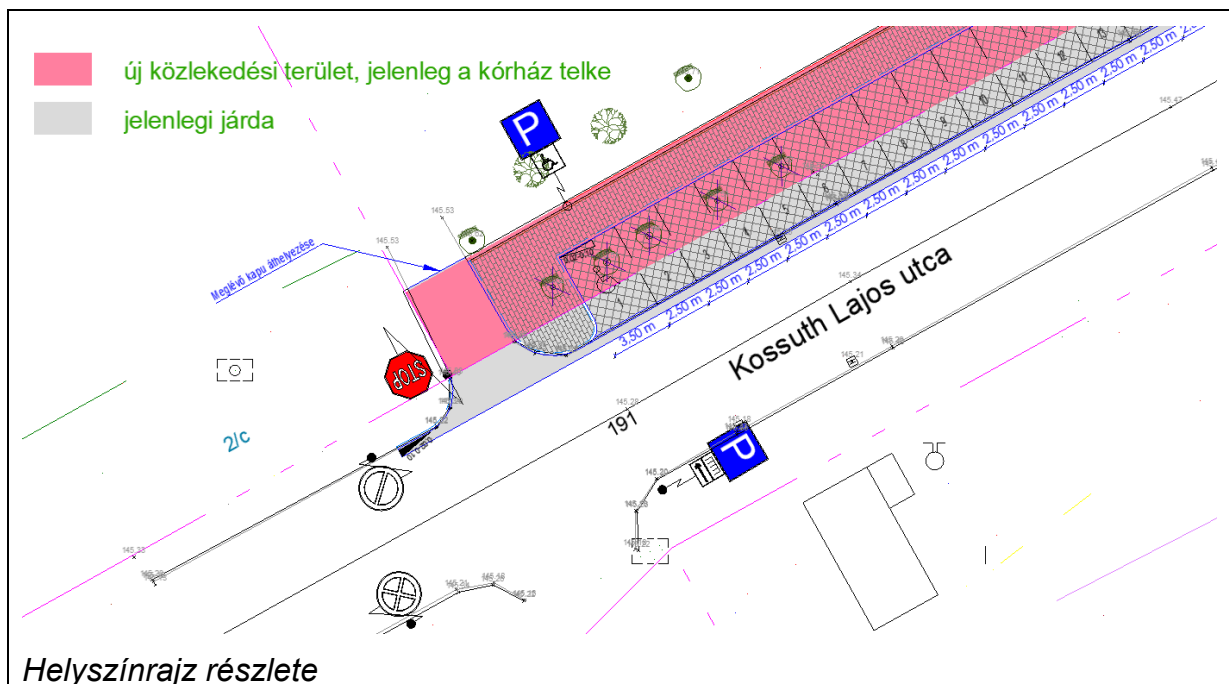
A projekt elemei:

- 71 db személygépkocsi-várakozóhely, ebből 2 db. a mozgásukban korlátozottak járművei számára, ebből 44+1 db a Kossuth Lajos utcában, 23+1 db a Panoráma úton,
- a parkoló mentén 2,1 m szélességű járda akadálymentes kapcsolatokkal,
- az érintett szakaszon új kapu és kerítés.

A parkolók térkővel burkoltak, méretük 2,5x5 m, a mozgáskorlátozottak parkolói 3,5x5 m. A csapadékvizek a parkolóhoz tervezett víznyelőkön keresztül a meglévő zárt csapadékvíz-elvezető csatornába kerülnek.

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzője a parkoló építési engedélyében kijelenti, hogy a tervezett parkoló forgalomba helyezéséhez az ingatlanhatárok rendezése szükséges.

A telekhatár-rendezésnek nem csak a szabályozási terv módosítása a feltétele, hanem az épületek (különös tekintettel az új épületszárnyra) a valós állapotnak megfelelő feltüntetése is.



7.2. A DÉSZ ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A szabályozási terv módosítása a DÉSZ 2. melléklete módosítással érintett szelvényeinek cseréjével történik. A változtatás alapvetően a **27. szelvényen** van, de az átfedések miatt **cserélni kell a 32. szelvényt is**.

A szabályozási tervet úgy kell módosítani, hogy a parkoló és a járda területe közlekedési terület legyen, a bővítés területével a kórház telke és a Vi-E építési övezet területe csökken. A közlekedési terület új határát tervezett szabályozási vonal jelöli ki, a parkoló útépítési tervében meghatározott vonalon, a jelenlegi telekhatártól a Kossuth Lajos utcában hozzávetőleg 5,2 m-re, a Panoráma úton 5,3 m-re.

A parkoló és az áthelyezett járda területe, valamint a fásításra szánt sáv a kórház telkét 1051 m²-rel csökkenti.

A kórház telkének beépítettsége 0,86 %-kal nő az alábbi szerint.

184/1 hrsz telek területe	épületek összes beépített területe	telek jelenlegi beépítettsége
32398-1051 = 31347m ²	8348 m ²	(25,77%-ról) 26,63%

A csökkentett méretű telek beépítettsége messze elmarad a 40 % megengedett legnagyobb beépítettségétől, ennek megfelelően a Vi-E építési övezet beépítési határértékeinek módosítására nincs szükség

A Vi-E építési övezetben a beépítési mód szabadon álló. A kórház tömbjében az előkert kialakult.

A 43. § (4) bekezdése szerint a szabadon álló beépítésű építési övezetben az oldalkert mérete az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3 m.

Az oldalkert mérete a legnagyobb megengedett épületmagasságból adódóan a Vi-E építési övezetben 15 m lenne, **a kialakult oldalkertek nem felelnek meg a DÉS 43. § (4) bekezdésének.**

Annak érdekében, hogy a meglévő beépítés szabályossá váljon, a Vi-E építési övezet előírásai (59. §) kiegészülnek az oldalkertekre vonatkozó új bekezdéssel:

„(2) A Vi-E építési övezetben a 43. § (4) bekezdését nem kell alkalmazni.”

Ez azt jelenti, hogy a Vi-E építési övezetben a helyi építési szabályzat az oldalkert méretét nem határozza meg, így az OTÉK erre vonatkozó szabályát kell alkalmazni:

„35. § (3) Az oldalkert legkisebb szélességét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság felénél”

7.3. KÖRNYEZET- ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

7.3.1. A parkoló létesítésének környezeti hatásai

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005 (XII.25) kormányrendelet 3.sz. melléklete alapján a fejlesztés előzetes környezeti hatásvizsgálatra **nem kötelezett** mértékű.

A föld védelme:

A tervezett létesítmények kiépítésénél termőföld igénybevételeire nincs szükség.

Geotechnikai adottságok:

A geotechnikai adottságokból fakadó korlátozás parkoló elhelyezését nem tiltja.

A víz védelme:

A Kossuth Lajos utca és a Panoráma út zárt csapadékvíz elvezető rendszere Dunaújváros csapadékvíz elvezető rendszerének része, a parkoló többlet csapadékvízének elvezetése a hálózat fejlesztését nem igényli.

A tervezett állapot nem módosítja a felszíni és a felszín alatti vizek áramlását, vízi életközösséget nem károsít.

A levegő védelme:

Az építési engedélyezési terv műszaki leírása szerint a tervezett állapot nem változtatja a jelenlegi forgalmi értékeket.

Zajvédelem:

Az útépítési engedélyezési tervhez külön zajvédelmi munkarész készült (tervező: Szántósi Bence Ev., 9024 Győr, Rét utca 13. 1/3.). Eszerint a környezet védendő létesítményei lakóházak és a kórház, a Kossuth Lajos utca tengelyétől 30-33 m távolságban vannak, a Panoráma út tengelye és a kórház fertőző betegeket ellátó szárnya között 48 m.

Megállapításra került, hogy a legközelebbi védendő objektum vonatkozásában az érintett útszakaszok becsült forgalma alapján az éjszakai és nappali időszakokra számított A-hangnyomásszint kisebb, mint a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. melléklet „A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken” (2. táblázat) alapján a tervezési területre vonatkozó határértékek.

7.3.2. Fakivágások, a parkoló fásítása

A parkoló építési engedélyének kiadásakor (2024. szeptember) az OTÉK az alábbi követelményt támasztotta a parkoló fásításra.

42. § (7) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást – helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában – minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.

Szintén 2024. szeptember 30-ig volt hatályos a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet. Ennek 4. § (1) bekezdése szerint a használó köteles gondoskodni az ingatlanon lévő fás szárú növények fenntartásáról, az adott faj tulajdonságainak megfelelő szakszerű kezeléséről, valamint szükség szerinti pótlásáról.

Az építési engedélyezési terv szerint a DÉSZ előírásainak (1 fa /4 parkolóállás) a tervezett kialakítás megfelel: $69/4=17,25$, így 18 db tervezett faültetését, valamint a 33 db fa pótlását, összesen 51 db fa telepítését tervezik a kórház területére.

„Tervezett növénytelepítés:

Fafajt és helyszíneket a Kórház és az Önkormányzat képviselőivel egyeztetni kell, telepítés: közepes termetű, 10 m távolságban ültetve, 1,0x1,0x1,0 m ültetőgödör, talajjavító trágyázással, kiültetett facsemete karózása 6-8 cm átmérőjű akácfa karóval, 3 db karó/fa.”

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 27/2024. (XII. 16.) önkormányzati rendelete szól a helyi jelentőségű természetvédelmi területekről és természeti emlékekről, ennek a 2. mellékletben meghatározott faegyedek élőhelyeit a rendelet természeti emlékké nyilvánítja. A kórház telkén, illetve a parkoló létesítésével kapcsolatban nem vágnak ki olyan fát, amely a természeti emlékek körébe tartozna.

7.3.2. Örökségvédelem

A parkoló építési engedélyéhez az örökség védelméért felelős szakhatóság az alábbiak szerint járult hozzá a parkoló építéséhez.

„Az eljárás tárgyát képező beruházás a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás alapján Dunaújváros 186 hrsz.-ú ingatlanon található a 22677 azonosítószámú védett régészeti lelőhely, illetve a Dunaújváros, 191 és 186 hrsz.-ú ingatlanokon a védett műemlék

(Rendelőintézet) 11065 törzsszámú (13585) azonosító számú műemléki környezetét érintik. A beruházás a műemlék megjelenését nem befolyásolja a régészeti lelőhely kiterjedését nem érinti.”

A településrendezési eszközök módosításához a kidolgozó települési önkormányzat kikérte a környezet védelméért felelős államigazgatási szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről. A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály felhívja a figyelmet arra, hogy a telekalakítási engedélyezési eljárásokban, ha a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelynek helyrajzi száma a) a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, b) műemléki területeket és műemlékeket tartalmazó kulturális és örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, a kulturális örökségvédelmi szakkérdést is vizsgálni kell. A kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata annak megállapítására irányul, hogy a telekalakítás a kulturális örökség védelmével kapcsolatos jogszabályokban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.

Tájékoztat továbbá, hogy műemlékvédelem vonatkozásában 2024. október 1-ei hatállyal a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) előírásai az irányadóak. A kulturális örökség védelméről szóló LXIV. törvény (Kötv.) műemlékvédelemre vonatkozó előírásai és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) hatályukat veszítették 2024. október 01-én. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet továbbra is hatályban van (A MŰEMLEKI ÉRTÉK VÉDELME (56-81. §).

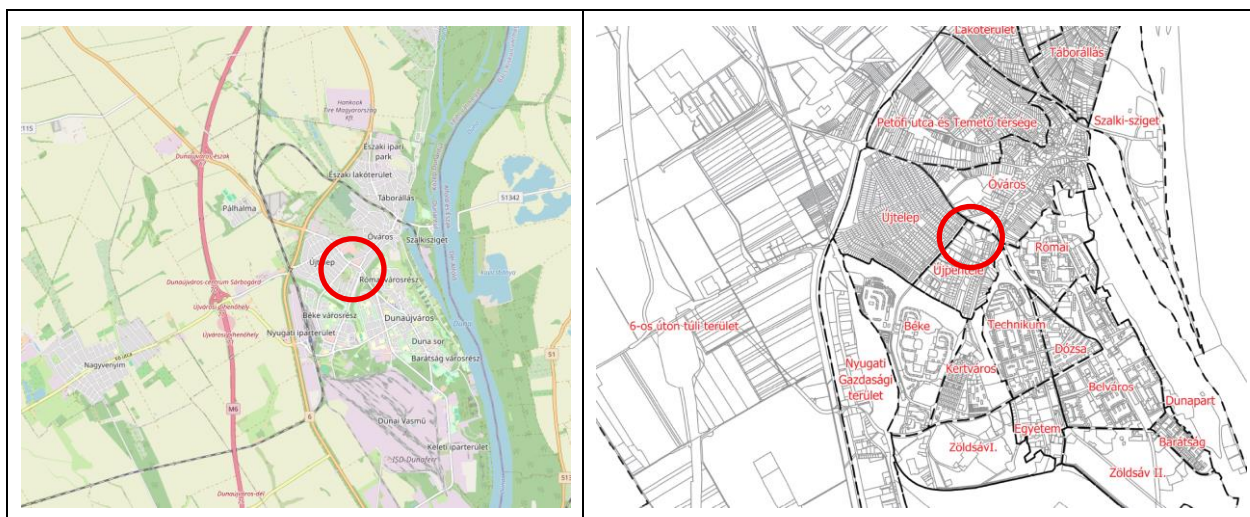
D. GŐZMALOM UTCA SZÉLESÍTÉSE

8. ADOTTSÁGOK

8.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

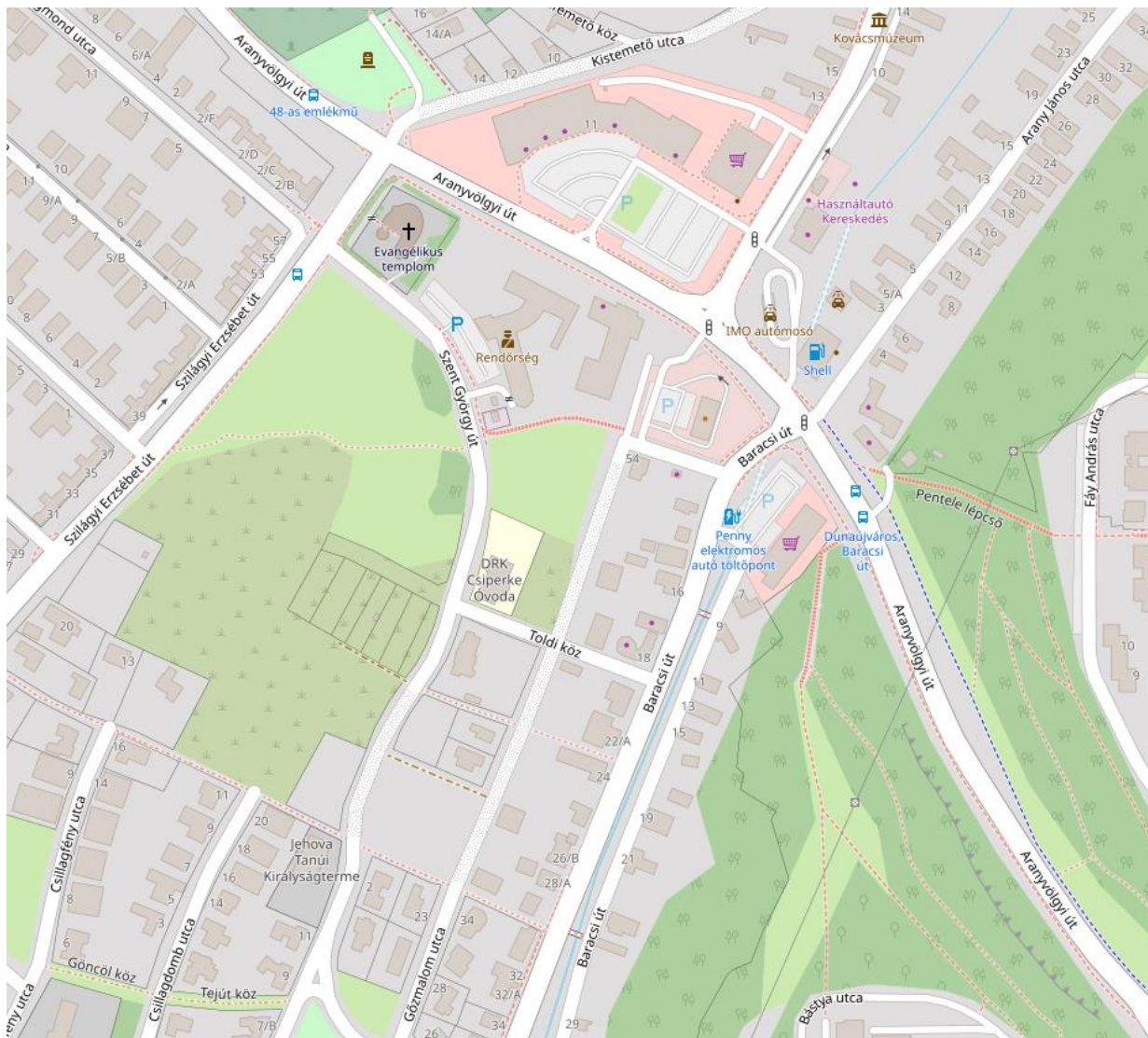
A D terület a Gőzmalom utca egy rövid, jelenleg szűk szakaszának szélesítésével érintett tömb, határai a Gőzmalom utcán kívül a Toldi köz, Sárkány köz és a Szent György út.

A tömb az Újpentele városrészben van, amelyet az Aranyvölgyi út, a Baracsi út, az Alsófokipatak völgye és a Szilágyi Erzsébet út határol.



8.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

8.2.1. A tervezési terület környezete



Az Újpentele városrész a város legfiatalabb városrésze. Míg a környező városrészek, mint Újtelep (családi házas), Óváros, Béke (a legújabb panelos lakótelep) több évtizede kialakultak, Újpentele beépülése még ma is tart.

A változtatással érintett tömb és az Aranyvölgyi út között áll a helyi védettséget is élvező evangélikus templom (építés éve: 1993-1996, építész: Nagy Tamás) és a városi Rendőrkapitányság, tőlük délre, a Belvároshoz közelebbi részen egy autósalon és egy gyorsétterem.

A Baracsi út az Óvárossal egyidős országút volt, e mentén a XIX. században gőzmalom (ma helyi védett, üresen áll) épült, ez adja a Baracsi úttal párhuzamos Gőzmalom utca nevét.

A Szent György úttól nyugatra még nagy, beépítetlen területek állnak fejlesztés előtt.

A városrész Alsófoki patak völgyéhez közelebb eső területeit a rendszerváltás után kezdték beépíteni, a délnyugati területen intenzíven (teraszházak, Bagolyvár társasházai, sorházak). A legújabb épületek nagy alapterületű, általában

luxuskategoriába eső családi házak. A villanegyedben 2 gyülekezeti terem, templom és egy egyházi fenntartású óvoda is települt.

8.2.2. A változtatással érintett 1523 hrsz telek és a Gőzmalom utca adottságai

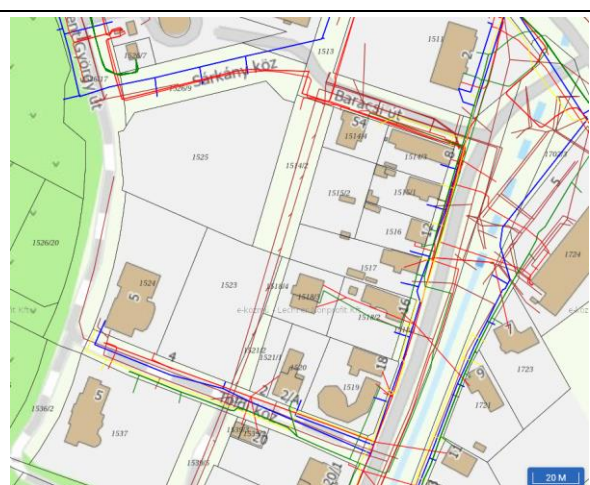
A tervezési terület (tömb) jelenleg egyetlen beépített telken áll a Csiperke óvoda, az óvoda telkét a változtatás nem érinti. A tömb Gőzmalom utcával határos telkei beépíthetetlenek.

A Gőzmalom utca szélesítésével az önkormányzati tulajdonú 1523 hrsz. telek érintett. Ennek területe 2078 m², kissé szabálytalan alakú, megközelítőleg 60 m hosszú, 35 m széles telek.

A Gőzmalom utca általános szélessége 17 m, azonban a 1523 hrsz. telek mentén leszűkül, a legkisebb szélessége 3,4 m. A leszűkült részen a szennyvízelvezető csatorna elhagyja a közterületet, és egy szakaszon a 1523 hrsz telken belül halad.



A 1523 hrsz telek és az uttelek méretei



E-Közmű adatai

Az Újpentele városrész közútjai kiépítettek, kivéve:

- a változtatással érintett Gőzmalom utcai szakaszt,
- a Szent György út egy szakaszát,
- a még beépítetlen rész tervezett kiszolgáló utcáit.

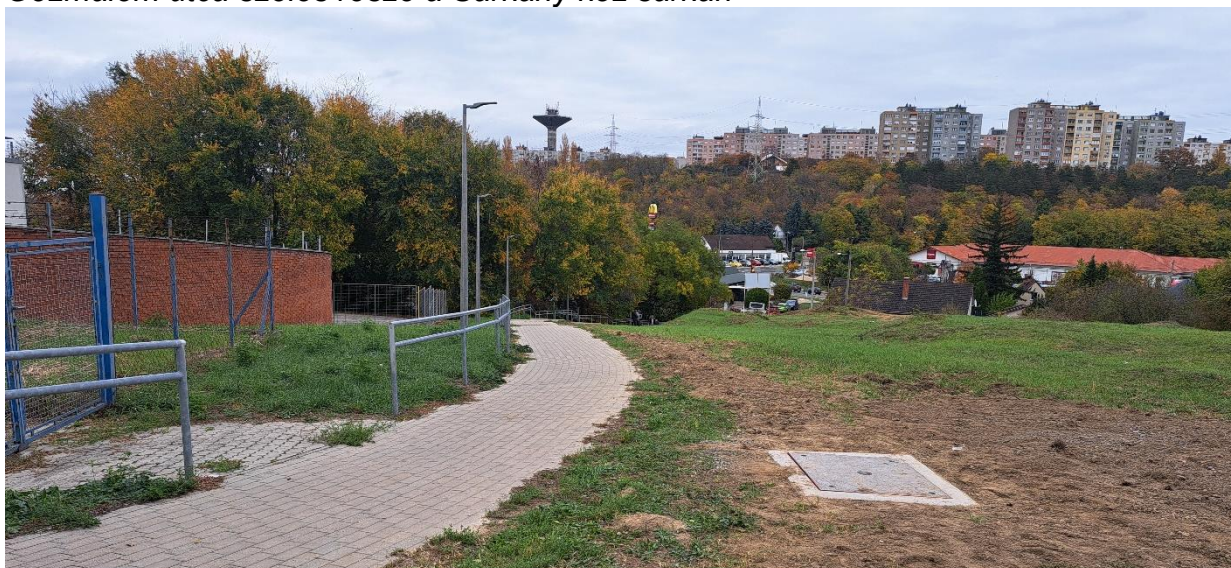
A Sárkány köz a tervezési területet határoló szakasza lépcsős kialakítású gyalogút.



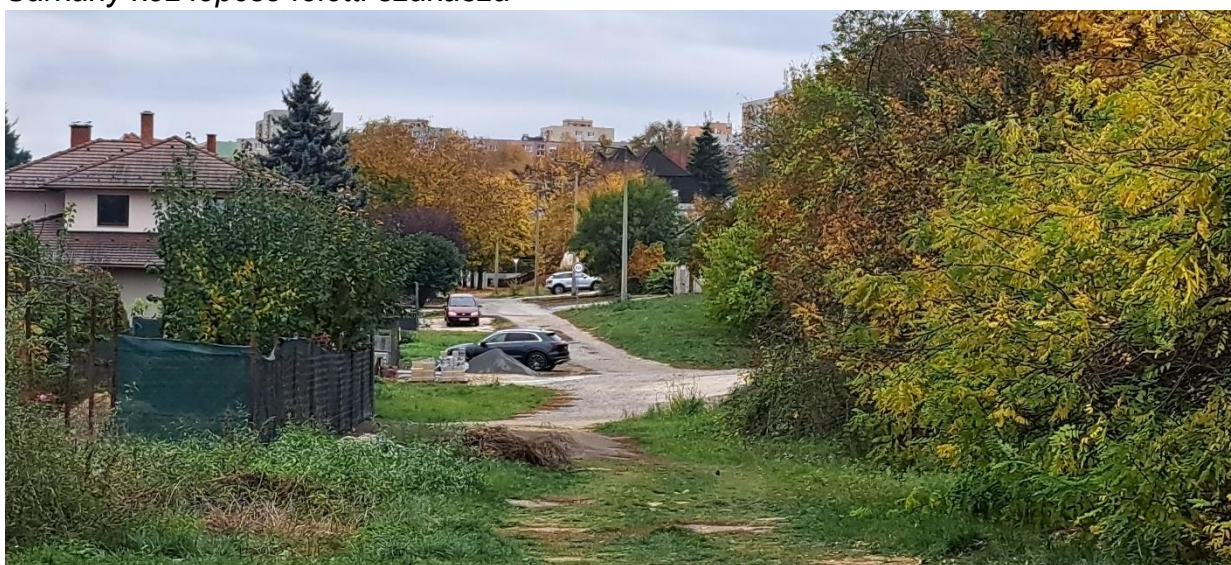
Gőzmalom utca, Sárkány köz sarka



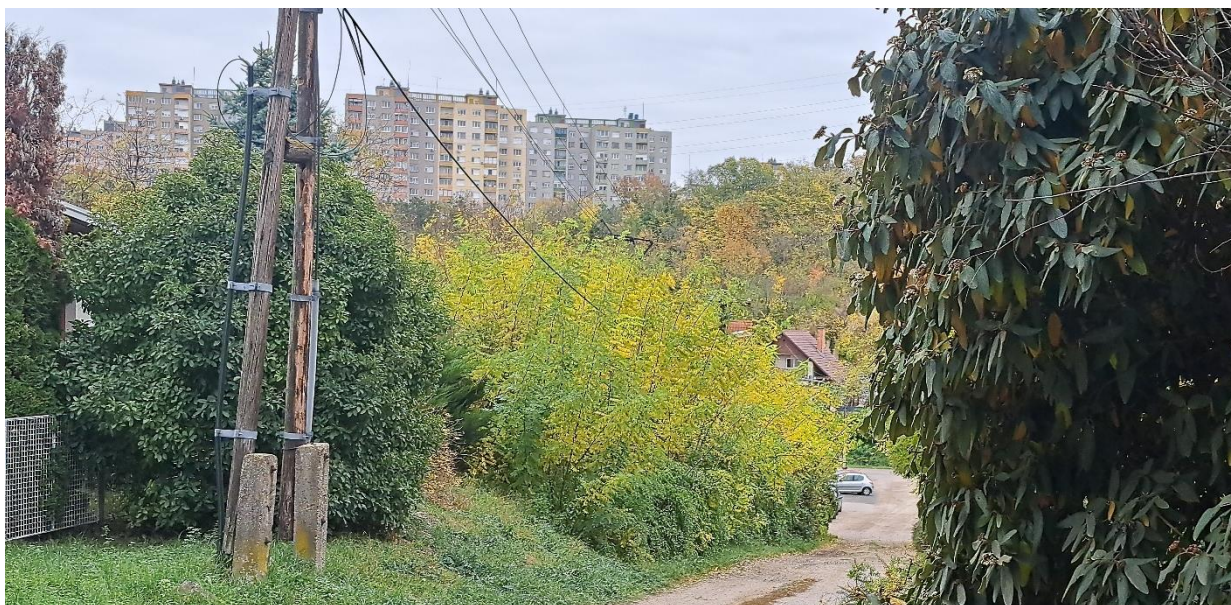
Gőzmalom utca széles része a Sárkány köz sarkán



Sárkány köz lépcső feletti szakasza



Gőzmalom utca a tervezéssel érintett, kiépítetlen részén, háttérben a Toldi köztől nyugatra eső rész

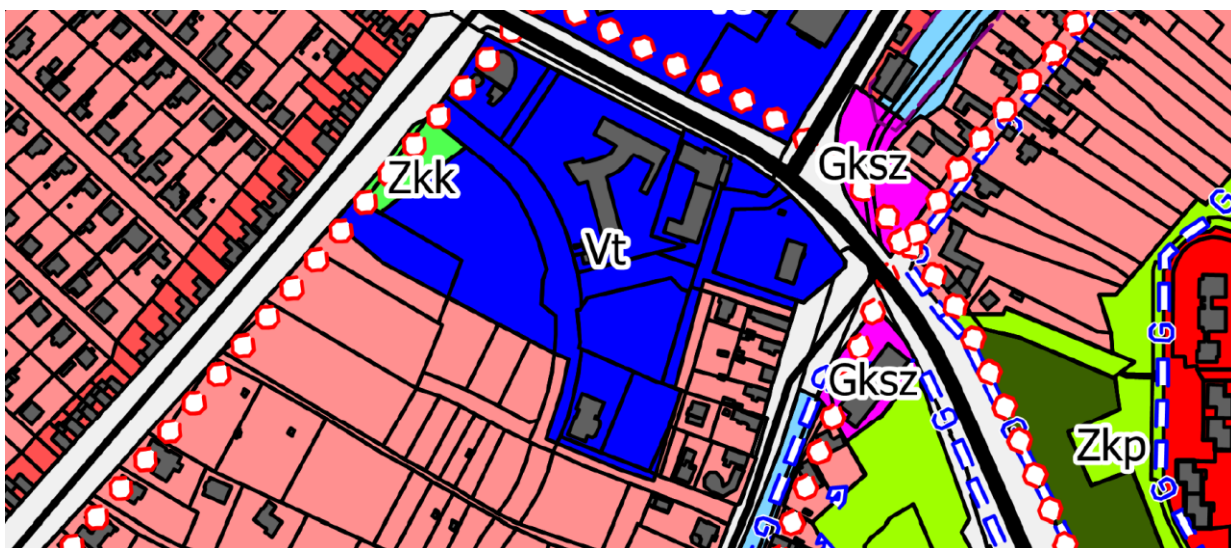


Toldi köz az óvoda és a 1523 hrsz telek menti szakasza

6.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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

hatályos TSZT 1/a tervlapja, területfelhasználás



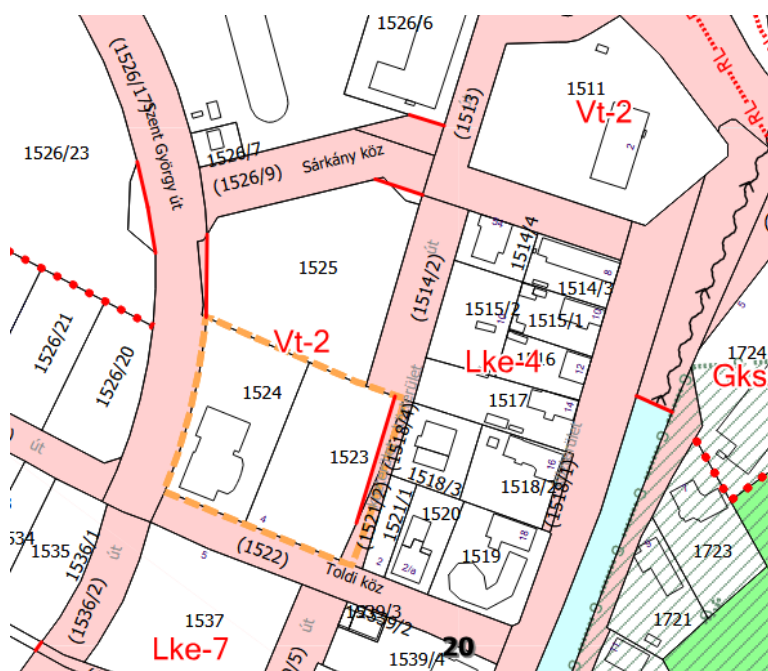
A változtatással érintett tömb településközponti vegyes terület.

A hatályos TSZT 1/b tervlapja, a más jogszabályok által érvényesülő korlátozásokat ábrázoló tervlap szerint a tervezési terület tömbjét határoló Sárkány utca és a Szent György út területén a városi távhőszolgáltatás gerincvezetéke üzemel, más korlátozó adottság nem érinti a területet.

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 szabályozási terv



A hatályos Település-szerkezeti Terv és a Szabályozási terv összhangban vannak. A változtatás területe a 20. szelvényen van.

A tömbre alkalmazott építési övezet Vt-2.

A Vt-2 építési övezetben elhelyezhetők mindazon rendeltetések, amelyeket az OTÉK a településközponti építési övezetben megenged.

A Vt-2 építési övezet beépítési határértékei a DÉSZ 1. melléklete szerint az alábbiak.

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	
30.	Vt-2	zárt sorú	1000	35	15	7,5	

A DÉSZ az Építés általános szabályairól szóló VII. Fejezete, a Telekalakításra vonatkozó általános előírásokról szóló 17. alcíme alatti rendelkezések a változtatással összefüggésben az alábbiak.

38. § (1) Építési telek legkisebb kialakítható szélessége 20 m, kivéve...

(3) A tervezett szabályozási vonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el a 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére, vagy az (1) bekezdésben a szélességére meghatározott méretet.

Az Építési övezetekre, építmények elhelyezésére, bővítésére vonatkozó általános előírásokról szóló 18. alcíme alatti rendelkezések a változtatással összefüggésben az alábbiak.

41. § (1) Az egyes építési övezetekben előírt, a kialakítható legkisebb telekterületre vonatkozó előírásoknak meg nem felelő méretű építési telkek az övezetre előírt többi szabály szerint építhetők be.
43. § (1) A d) pontban foglaltak kivételével, az építési telken az előkert mérete
- a) az építési övezet előírása szerinti,
- b) lakóterületen és üdülőházas területen.....
- c) a többi építési övezetben a kialakult vagy 10 m;
- d) saroktelken a hosszabbik közterületi határ mentén és az olyan telkeknél, amelyek oldalhatárai rövidebbek az utcai és a hátsókerti telekhatárnál
- da) zárt sorú és oldalhatáron álló építési övezetben esetén 1 m,
- db) szabadon álló beépítésű építési övezetben....
- (2) Építési telken a hátsókert mérete 10,0 m, kivéve:
- c) az olyan telkeknél, amelyek oldalhatárai rövidebbek az utcai és a hátsókerti telekhatárnál, 5 m.
- (3) Zárt sorú beépítés esetén beépítetlenül kell hagyni 3 m széles sávot az oldalhatár mellett:
- a) ha a szomszédos épület is a közös oldalhatártól legalább 3 m távolságban áll, és oldalhomlokzata nem tűzfal, ...

Az előírásokból az következik, hogy

- a 1523 hrsz telek megosztható 2 részre (a területe 2078 m², a legkisebb kialakítható telekméret 1000 m²),
- a Vt-2 építési övezet beépítési módja zárt sorú, a 1523 hrsz. telek saroktelek, így a 43. § (1) bekezdés d) pont, da) alpont alapján a Gőzmalom utca felé az előkert 1 m,
- mivel az óvoda telke szabadon állóan épült be, az óvoda telke felé 3 m széles sávot szabadon kell hagyni.

8.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen belül védendő épített örökség nincs.

A környezetben helyi védett:

- az evangélikus templom (a Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 43 /2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete, a továbbiakban TKR 2. melléklete 49. sora, 1526/4 hrsz., Szilágyi Erzsébet u. 34.
- és a gőzmalom (a TKR 2. melléklete 48. sora, 1576/5 hrsz, Baracsi út 30.

A tervezési terület településképi szempontból meghatározó terület, átalakuló kertvárosias lakóterület, ahol a TKR 28.§ szerint az átalakuló kertvárosias lakóterületeken a természeti-táji környezetre, és a tájképi kitettségre tekintettel

- a) a kerítéseket vagy kerítéslábazatokat, támfalakat természetes anyagok felhasználásával lehet megépíteni,
- b) bitumenes lemezfedés és bitumenes zsindely héjalás alkalmazása tilos,

c) az épület úgy helyezhető el, hogy az előkertben telkenként legalább egy, a táji adottságoknak megfelelő, közepes, vagy nagy lombkoronájú fát lehessen telepíteni.

9. DUNAÚJVÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA A „D” TERÜLETEN

A Gőzmalom utca a Toldi köz és a Sárkány köz közötti szakaszát kiépíteni tervezik. A megtervezett út helyigénye nagyobb a rendelkezésre álló közterületnél, ezért annak szélesítése szükséges.

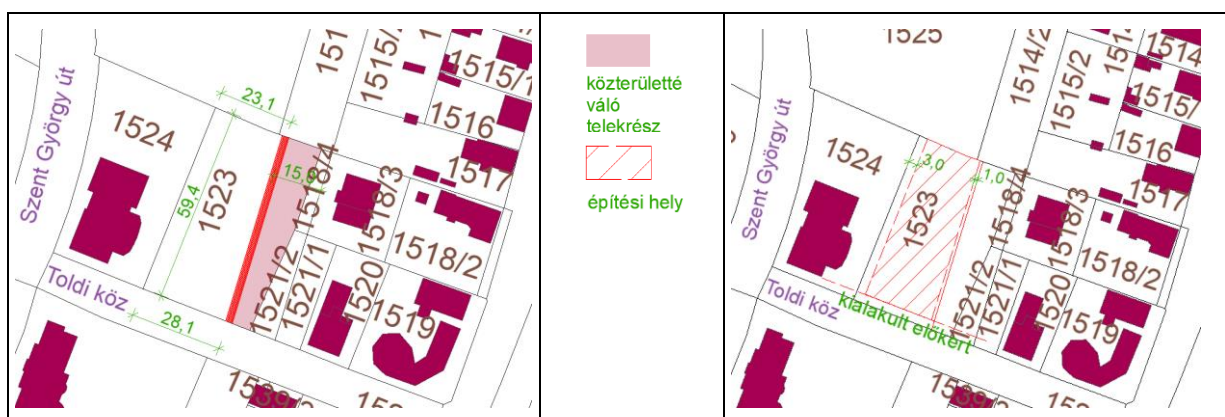
Dunaújváros Közgyszűlése úgy döntött, hogy az elkészült útépítési tervet és a jelenleg a 1523 hrsz. telken belül megépült szennyvízelvezető-csatornát figyelembe véve a Gőzmalom utca szabályozási szélessége 15 m legyen.

Az utca szélesítése miatt lecsökkenő méretű 1523 hrsz. telek az alábbiak szerint változik.

A telek területe 1511 m². A legkisebb kialakítható telekméretet figyelembe véve a telek megosztásának lehetősége megszűnik.

A legkisebb kialakítható telekszélesség 20 m, ennek az új telek megfelel.

Az építési hely a csökkentett méretű telken is megfelelő méretű és alakú marad.



A DÉSZ normaszövegén nem kell módosítani.

A DÉSZ 2. melléklete 20. szelvénye módosul úgy, hogy a Gőzmalom utca szabályozási szélessége 15 m-re módosul a 1523 hrsz. telekkel határos szakaszon.