

DUNAÚJVÁROS

MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

ÉS

A SZABÁLYOZÁSI TERV

módosítása

A TÁBORÁLLÁS

AZ EURÓPATANÁCS UTCA – IVÓ UTCA –
CSABAGYÖNGYE UTCA – BARSÍ DÉNES UTCA –
TÁBORÁLLÁS UTCA ÁLTAL HATÁROLT
TERÜLETÉN

a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (egyszerűsített eljárás) szerinti
v é l e m é n y e z é s i d o k u m e n t á c i ó

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.

2018. MÁJUS

DUNAÚJVÁROS
MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
ÉS
A SZABÁLYOZÁSI TERV

módosítása

A TÁBORÁLLÁS
AZ EURÓPATANÁCS UTCA – IVÓ UTCA – CSABAGYÖNGYE UTCA – BARSÍ
DÉNES UTCA – TÁBORÁLLÁS UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETÉN

2018. május

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § szerinti

v é l e m é n y e z é s i d o k u m e n t á c i ó

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

Tervező: **TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.**
Budapest, 1121 Kakukkhegyi út 9.
Tel: 1-246-3104, 20-244-8492
e-mail: tervezes@tt1.hu

Településtervező: **Nemesánszky Ildikó** **TT/1 01-1641**
okl. építészmérnök, településrendező vezető tervező

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

DUNAÚJVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Határozat-tervezet mellékletei

DUNAÚJVÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Rendelet-tervezet

a szabályozási terv módosított szelvényei

1. melléklet a Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése .../....() önkormányzati határozatához

DUNAÚJVÁROS MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK módosítása

LEÍRÁS

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Táborállás városrészben a településszerkezeti terven a tervezett területhasználat az Európatanács utca – Ivó utca – Csabagyöngye utca – Barsi Dénes utca – Táborállás utca által határolt területen, a településszerkezeti terv szerinti mérnökgeológiai korlátozási zónában megváltozik az alábbiak szerint:

TSZT szerinti területhasználat	tervezett területhasználat módosítás	terület mértéke (m ²)
hétvégi házas üdülő	kertvárosias lakó	48.166

2. A 299/2016. (V. 19.) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv 4. fejezete, A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE ÉS A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁS SZÁMÍTÁSA fejezetben a Beépítésre szánt területek táblázatban a hétvégi házas üdülőterület csökken, a kertvárosias lakóterület ugyanennyivel nő:

Területfelhasználási egység	Terület m ²	Terület ha	BIA szorzó	BIA érték	változás		
					Terület ha	BIA érték	határozat száma
Lke	3181214	318,12	2,7	858,9278	+ 4,81	+12,987	
Üh	160994	16,10	3	48,2982	- 4,81	-14,43	

A biológiai aktivitásérték szinten tartását nem kell biztosítani, mert új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

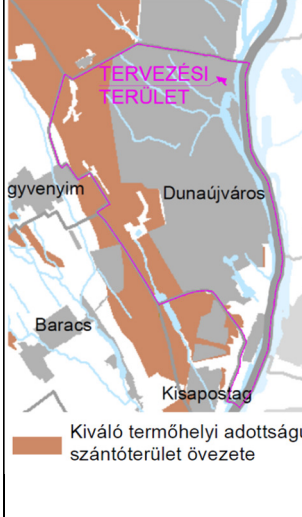
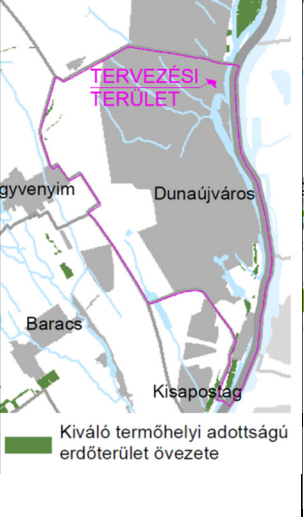
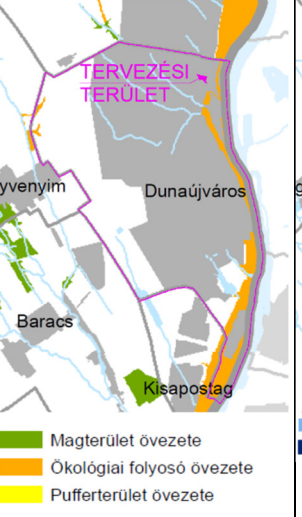
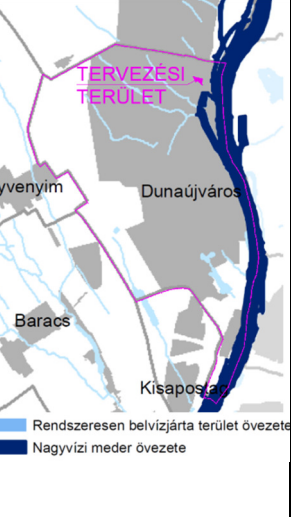
3. A módosítás összhangja az országos és a megyei területrendezési tervvel az alábbiak szerint igazolt.

3.1. A tervezési terület a települési térségben fekszik, így bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.

3.2. Dunaújváros közigazgatási területe nem érintett a Fejér megye területrendezési terve (a továbbiakban FmTrT) 3/7 (ásványi nyersanyagvagyon-terület), a 3/9 (honvédelmi terület), a 3/11 (erdőtelepítésre javasolt (alkalmas) terület) mellékletekkel.

Településszintű a lehatárolás, és Dunaújváros közigazgatási területe, így a tervezési terület is érintett a 3/12 világörökségi és világörökségi várományos területtel, ahol a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az illetékes államigazgatási szerv 2017. júniusi adatszolgáltatása alapján a tervezési terület nem része a világörökség-várományos területnek.

A tervezési terület nem érintett az alábbi megyei térségi övezetekkel:

FM TrT	FM TrT	FM TrT	FM TrT
3/1 melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	3/2 melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	3/10 melléklet: Magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete	3/14 melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete, nagyvízi meder övezete
			

Az államigazgatási szervek korábbi adatszolgáltatása alapján Dunaújváros közigazgatási területe nem érintett a jó termőhelyi adottságú szántóterület, a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe, kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetekkel.

Az államigazgatási szerv korábbi adatszolgáltatása alapján a tervezési terület nem érintett a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezettel.

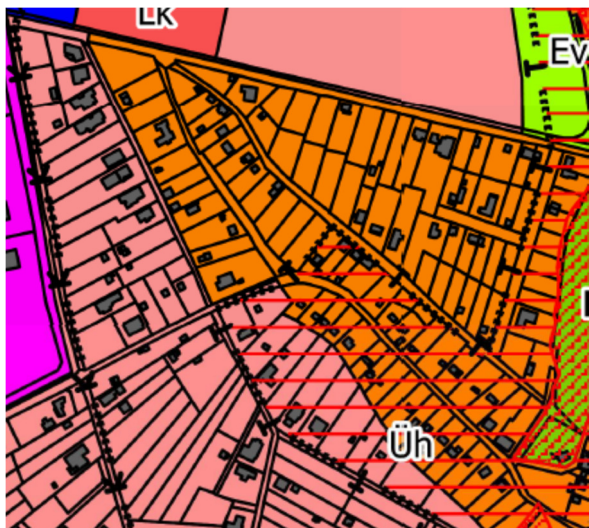
Településszintű a lehatárolás, és Dunaújváros közigazgatási területe, így a tervezési terület is **érintett** az FMTrT 3/15 **földtani veszélyforrás területe övezettel**, amit a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni. Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az összhang biztosított.

Az államigazgatási szerv nem szolgáltatott adatot, de az Ország területrendezési terve 3/7 melléklete szerint a tervezési terület **érintett az országos vízminőség-védelmi terület övezettel**. Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.” A helyi építési szabályzat tartalmazza a vízvédelem szabályait. Az építési övezetben, a változás előtt és után is, a tervezett közművesítettség teljes. Az összhang biztosított.

Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni. Bányászati tevékenység a tervezési területen nincs és nem tervezett. Az összhang biztosított.


DUNAÚJVÁROS MEGYEI JOGÚ VÁROS

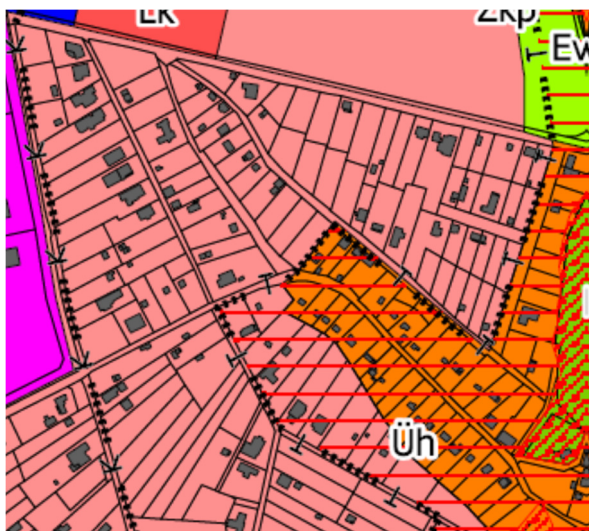
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK 1/a
TERVLAPJÁNAK
módosítása**



TSZT 1/a tervlap részlete változás előtt

Tervezett módosítás:

-  hétvégi házas
üdülőterület
-  >
kertvárosias
lakóterület



TSZT 1/a tervlap részlete változás után

DUNAÚJVÁROS MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK
.../... (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

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

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése szerinti partnerek, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek és az érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § (1) A Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: DÉSZ) 56. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(6) Az Lke-7 és Lke-8 és az Lke-11 építési övezetben nem helyezhető el gépjármű-szerelés, gépjármű-mosás rendeltetés.”

2. § A DÉSZ T1 melléklet 2. pontja táblázata a következő 24/a sorral egészül ki:

24/a	Lke-11	szabadon álló	720	15	60	5,0	
------	--------	---------------	-----	----	----	-----	--

3. § A DÉSZ R1 melléklet

- a) 2. szelvénye helyébe az 1. melléklet,
- b) 6. szelvénye helyébe a 2. melléklet lép.

4. § Hatályon kívül kerül a DÉSZ 25. § (3) bekezdés c) pontjában az „engedélyköteles” szövegrész.

5. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

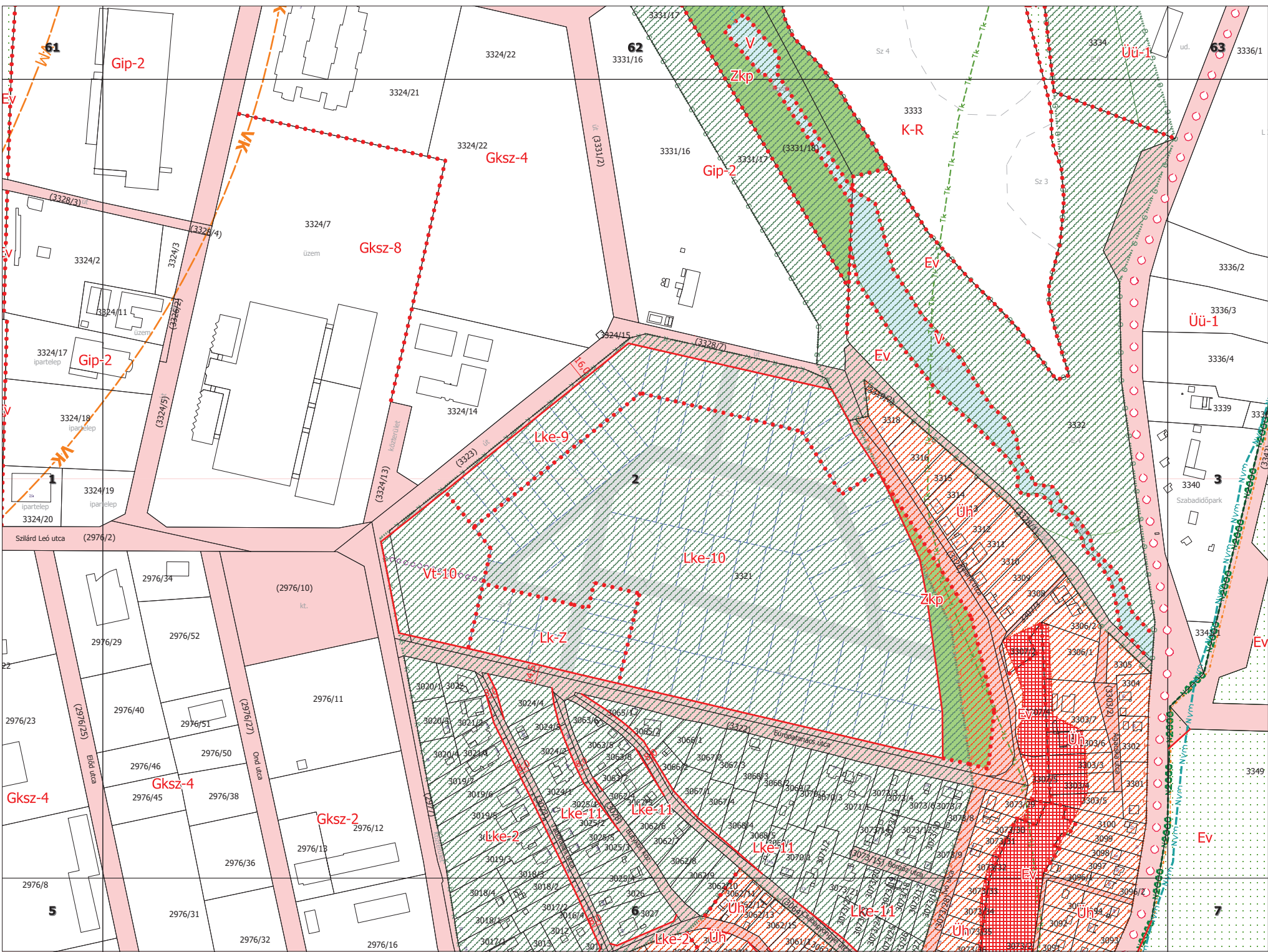
Dunaújváros,

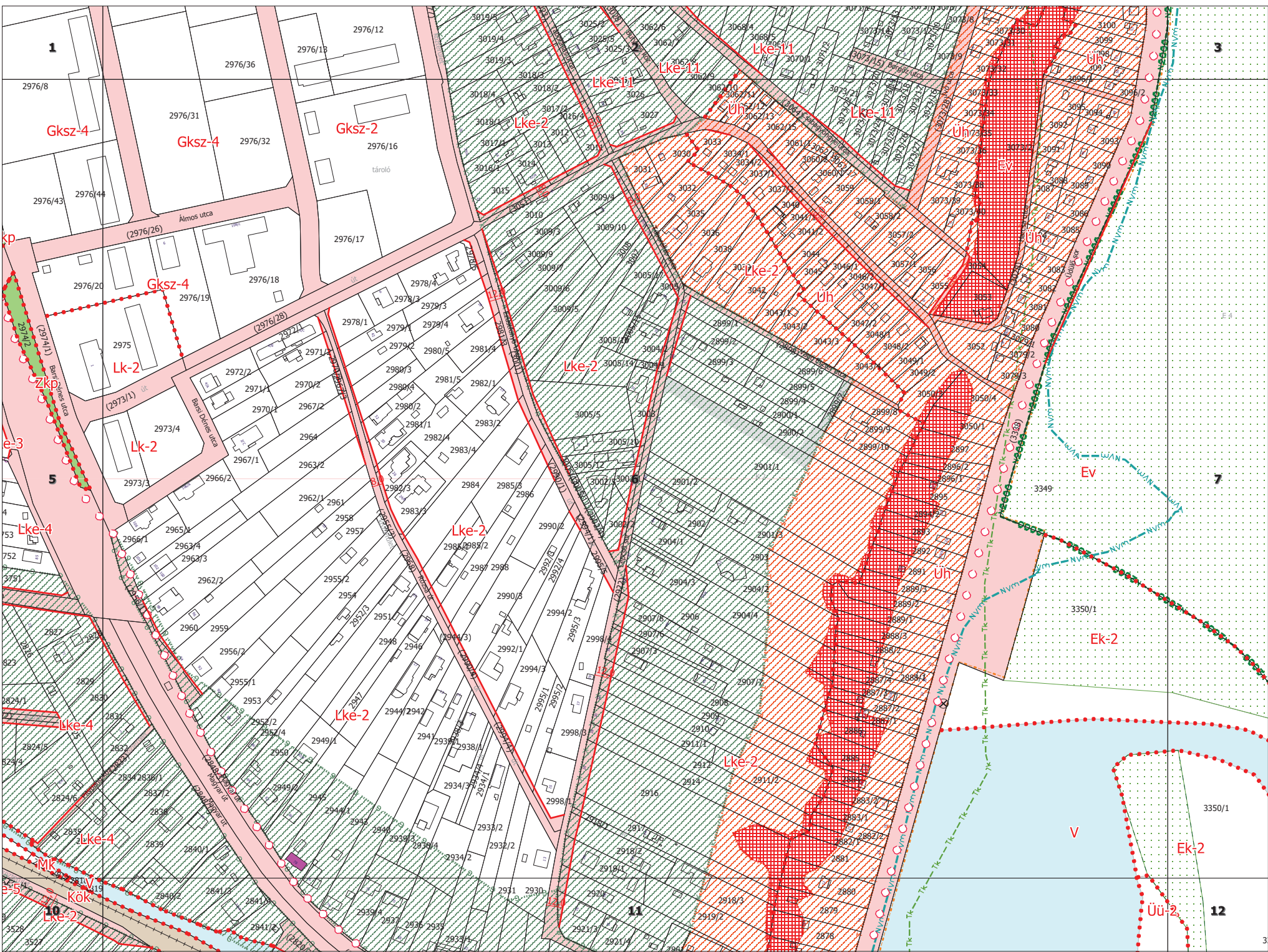
polgármester

jegyző

E rendelet..... napján kihirdetésre került.

jegyző





6

2. MELLÉKLET
A .../ (...) ÖK.
RENDELET-
HEZ

7

12

DUNAÚJVÁROS
Szabályozási Terve

3 2016



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Tartalom

1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA.....	2
2. ADOTTSÁGOK.....	3
2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE.....	3
2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA.....	3
2.2.1. A tervezési terület és környezetének jellege, arculata.....	3
2.2.2. Telkek jelenlegi használata, beépítettsége, beépítés magassága, a környezet magassága.....	6
2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK.....	8
2.3.1. A Településszerkezeti terv (299/2016. (V. 19.) önkormányzati határozat).....	8
2.3.2. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata.....	9
2.4. A TERÜLET LÖSZÖS ALTALAJBÓL FAKADÓ VESZÉLYEZTETETTSÉGE.....	12
2.4.1. A felhasznált felszínmozgással kapcsolatos tanulmányok.....	12
2.4.2. A településrendezési eszközökben hatályosuló korlátozások	14
„A földtani közeg védelme.....	14
2.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM	17
2.5. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK.....	17
2.6. KÖZLEKEDÉS.....	17
2.6.1. Közúti megközelíthetőség	17
2.6.2. Kötőpályás közlekedés	17
2.6.3. Közösségi közlekedési hálózat	18
2.6.4. Kerékpáros és gyalogos megközelíthetőség.....	18
2.7. JELENLEGI KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	18
2.8. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK.....	18
3. HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS	19
4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA.....	19
4.1. A felszínmozgás általi veszélyeztetettségéből következő szempontok.....	19
4.2. A településszerkezeti terv módosítása	20
4.2.1. Területfelhasználás módosítása, biológiai aktivitásérték számítása	20
4.2.2. A településszerkezeti terv módosításának összhangja az Országos és a Megyei Területrendezési Tervvel	20
4.4. A DÉSZ és a szabályozási terv módosítása során alkalmazott építési övezet	24
4.4.1. Beépítési mód.....	24
4.4.2. Beépítési határértékek	24
4.4.3. Az elhelyezhető rendeltetések változása a DÉSZ alapján:.....	25
4.4.4. A felszínmozgás általi veszélyeztetettség csökkentésének egyéb eszközei.....	25
4.5. A szabályozási terv módosítása.....	27
4.6. Környezetalakítási és környezetvédelmi javaslatok.....	28

1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA

Dunaújváros Táborállás nevű városrészének a beépítése már a második világháborút megelőzően elkezdődött (ekkor a déli részére ún. ONCSA házakat telepítettek), de a közelmúltig a jellemző területhasználat kiskertes mezőgazdasági volt. A Dunára lefutó horhosok mentén időszakosan használt hétvégi házak épültek, míg a magasabban fekvő, a Magyar úthoz és az Óvároshoz közelebbi részeken egyre többen lakóházat emeltek. A 2016-ban elfogadott településszerkezeti terv, az előtte hatályos tervvel azonos módon, a Táborállás területét általában lakó területfelhasználásra jelölte ki, de a Dunára lefutó horhos területén, – a geotechnikai veszélyeztetettség miatt– korlátozásokkal, vagy egyáltalán nem beépíthető részei üdülő területek maradtak.

A valóságban az üdülő és a lakó területek közötti határ elmosódik, sokan, kihasználva az adottságokat, és a korábban hatályos építési szabályzat adta lehetőséget (üdülőterületen is el lehetett lakást helyezni), lakás céljára használják az ingatlanukat.

A Közgyűlés úgy döntött, hogy úgy módosítja a településrendezési eszközöket, hogy azokat az üdülőterületeket, ahol korlátozás mellett, de beépíthető a terület, lakóterületként lehessen használni.

A módosítással érintett terület a Dunaújváros Táborállás területén az Európatanács utca – Ivó utca – Csabagyöngye utca – Barsi Dénes utca – Táborállás utca által határolt terület.

Módosul a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv is.

A településszerkezeti terv módosítása új beépítésre szánt terület kijelölését nem célozza. Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a biológiai aktivitásérték szinten tartását nem vizsgáljuk.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (4) bekezdése alapján a településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

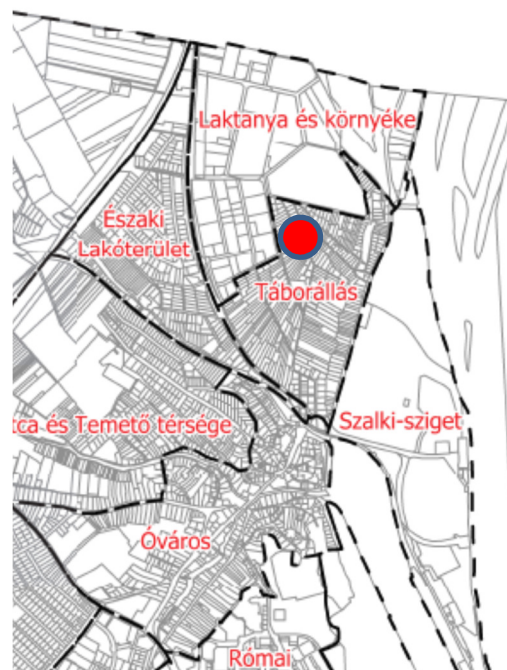
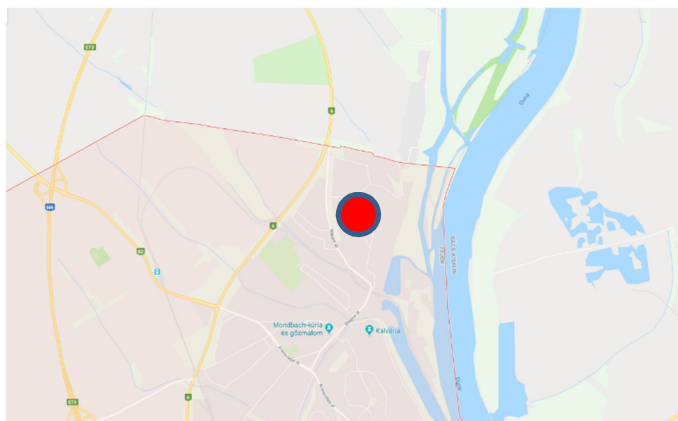
- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése”.

A tervezett módosítás a feltételeknek megfelel, a terv egyeztetése, véleményezése **egyszerűsített eljárás** szerint történik.

2. ADOTTSÁGOK

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

Dunaújváros Megyei Jogú Város Fejér megyében, a Duna jobb partján található település. A tervezéssel érintett terület a város északi részén, a régi 6-os út városi szakasza, a mai Magyar út és a Duna között helyezkedik el. Feltáró utcái kapcsolatokat teremtenek a Duna-part és a magaspárt beépített területei között.



2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

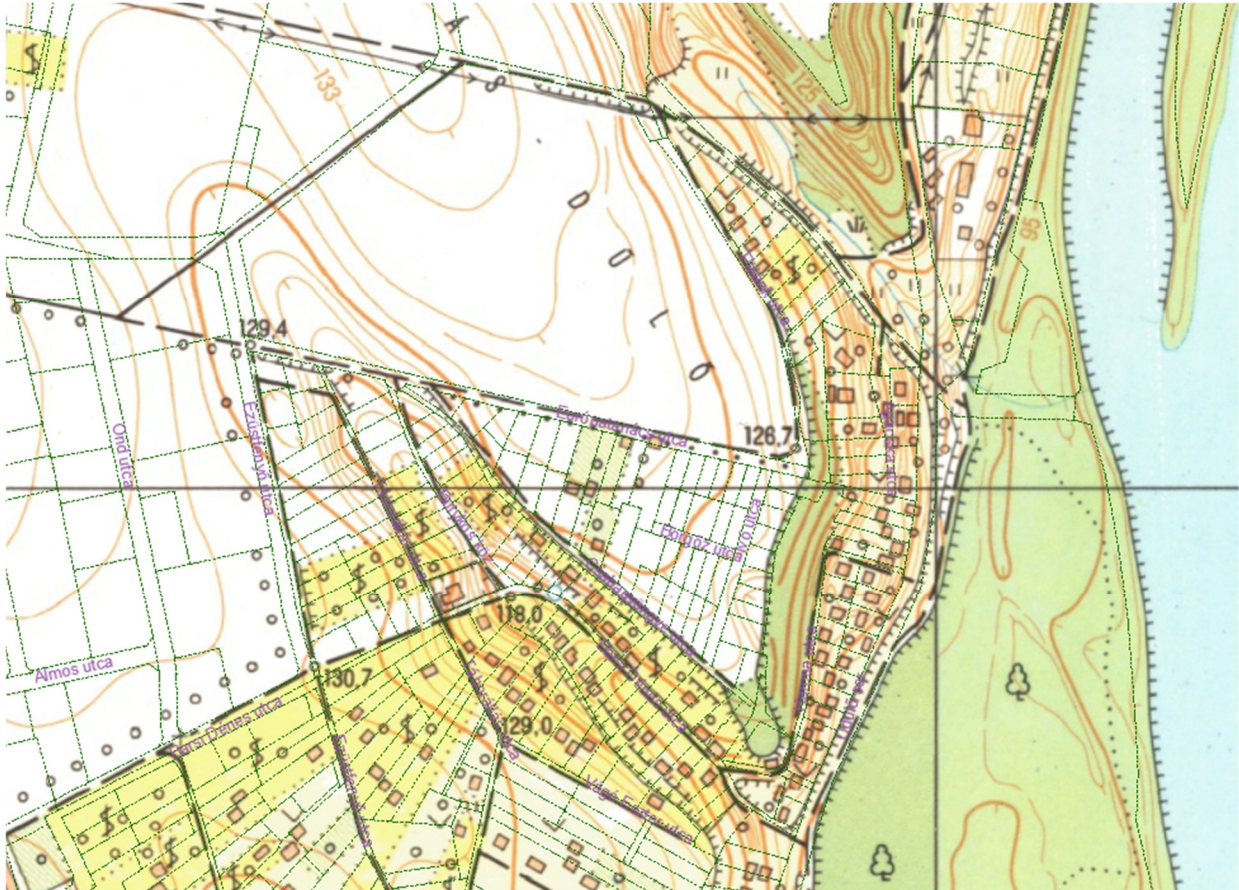
2.2.1. A tervezési terület és környezetének jellege, arculata



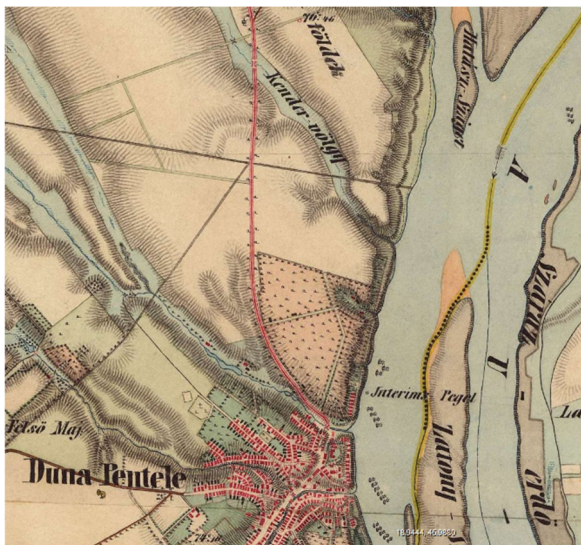
A terület a Táborállás többi részéhez hasonlóan korábban szőlőkkel és kertekkel borított, hosszú idő óta folyamatosan átalakuló terület.

Az utca- és telekszerkezet őrzi a korábbi területhasználat jellegzetességeit. Az utak több, mint 150 éve kialakultak és a domborzathoz alkalmazkodnak, különösen a tervezési területen, ahol a Butykos köz – Barsi Dénes utca nyomvonala a horhos (eróziós völgy, ami a löszre jellemző morfológiai képződmény), mélyvonalára illeszkedik és a lösztabláról a Duna-partra vezet le.

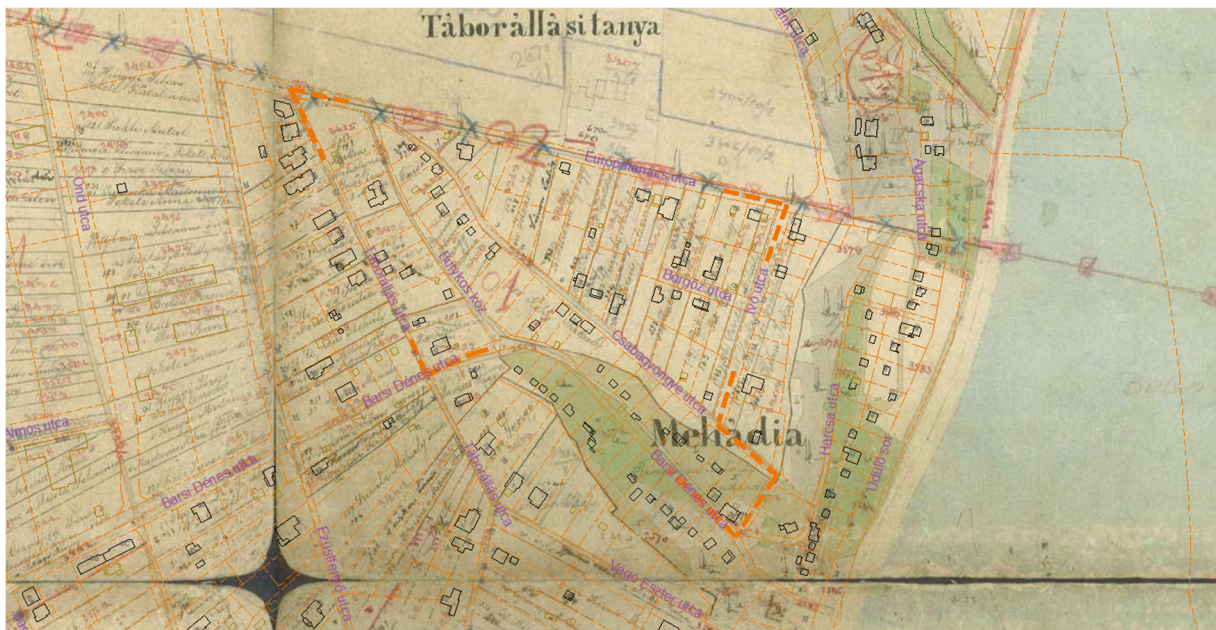
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



A tervezési terület éppen a domborzati adottságainál fogva különbözik a környezetétől: a magaspart tetején elterülő részekkel ellentétben a horhos partfalai meredek, helyenként igen meredek. A horhos a XX. század második feléig, amikor a Magyar út mellett laktanya épült, nagy beépítetlen területről gyűjtötte össze a vizeket. A Barsi Dénes utca Duna felőli végén, mivel művelésre alkalmatlanul meredek volt, a XIX. században egy fás-füves nyaralóbirtokon épült fel az első néhány épület.



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



A domborzatból adódik az a sajátosság is, hogy a Táboraállás utca - Butykos köz és a Butykos köz - Csabagyöngye utca által határolt 2 tömb szélessége (mélysége) kicsi, telkei két közterülettel is határosak, a terepadottságok miatt több telek esetében az épületek gépkocsival csak a Butykos köz felől közelíthetők meg.

A terület még az 1980-as évek elején is beépítetlen volt. A 2. világháborút követően a szőlők helyét szántók vették át, majd a korábbi telekosztások mentén zártkerteket alakítottak ki. Az épületállomány az átalakuló területekre általában jellemző módon rendkívül heterogén: főleg a Táboraállás utca tervezési területtel átellenes oldalán megépült új, nagyméretű villák mellett régi kis zártkerti gazdasági épületek sorakoznak.



a völgy (horhos)



Csabagyöngye utca

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A tervezési területen a 2010-ben bekövetkezett, a tervezési területen kívüli földmozgások után építési tilalmat rendeltek el, ekkor a fejlődés megtorpant. 2016-ban a településrendezési eszközök felülvizsgálata során az építési tilalom a tervezési terület nagyobbik részén, bizonyos feltételek mellett, feloldásra került.

Északi és nyugati irányból a Táborállás városrészt gazdasági területek határolják.

Az Ivó utca alatti, Duna felőli meredek löszfal beerdősült, egyes források szerint mintegy 100 éve beerdősítették, a magaspartot ezen a részen takarja.



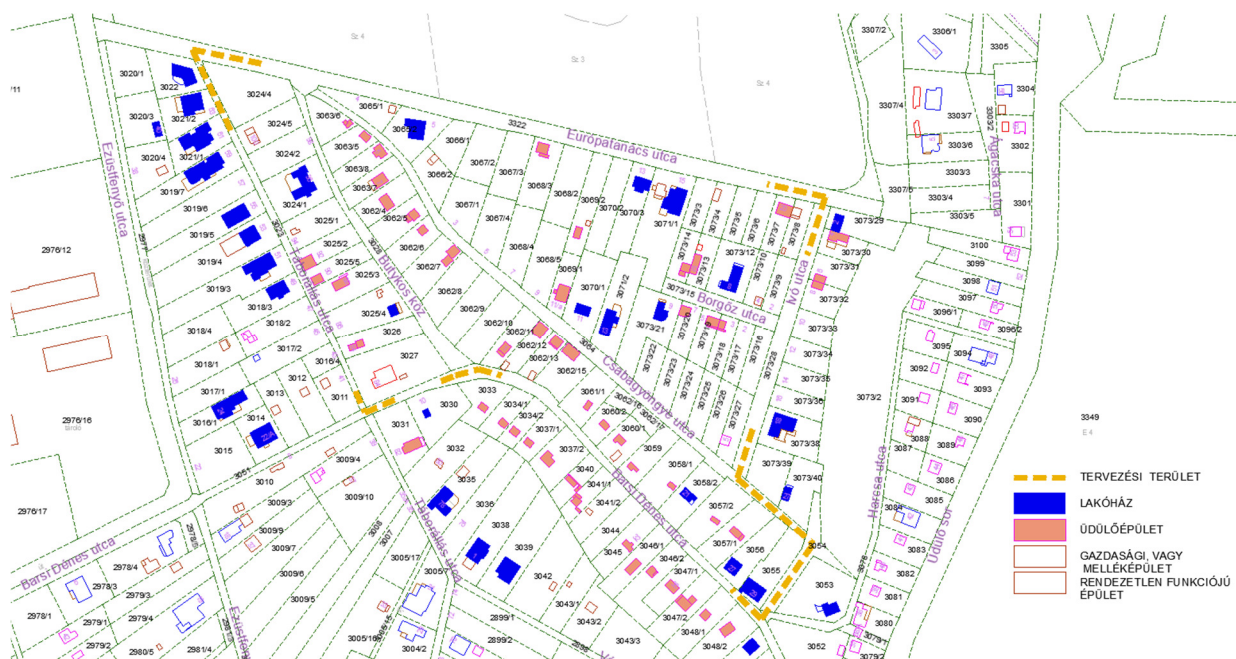
Kilátás a Csabagyöngye utcából



a környező gazdasági területek, előtérben a lakóterületi fejlesztésre szánt szántó

2.2.2. Telkek jelenlegi használata, beépítettsége, beépítés magassága, a környezet magassága

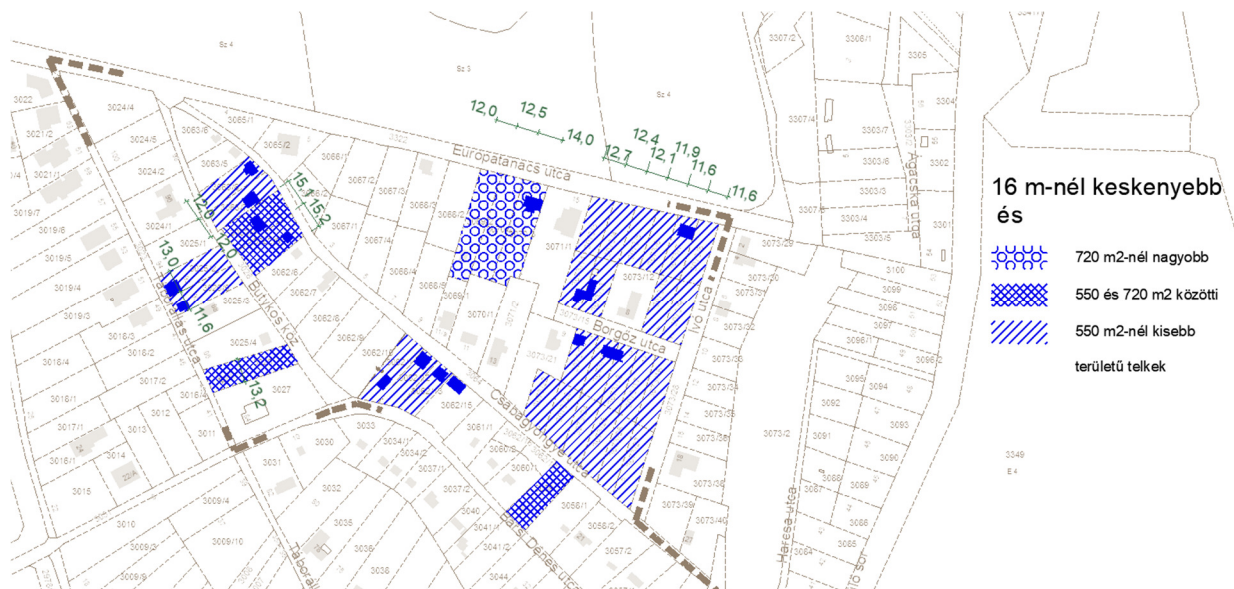
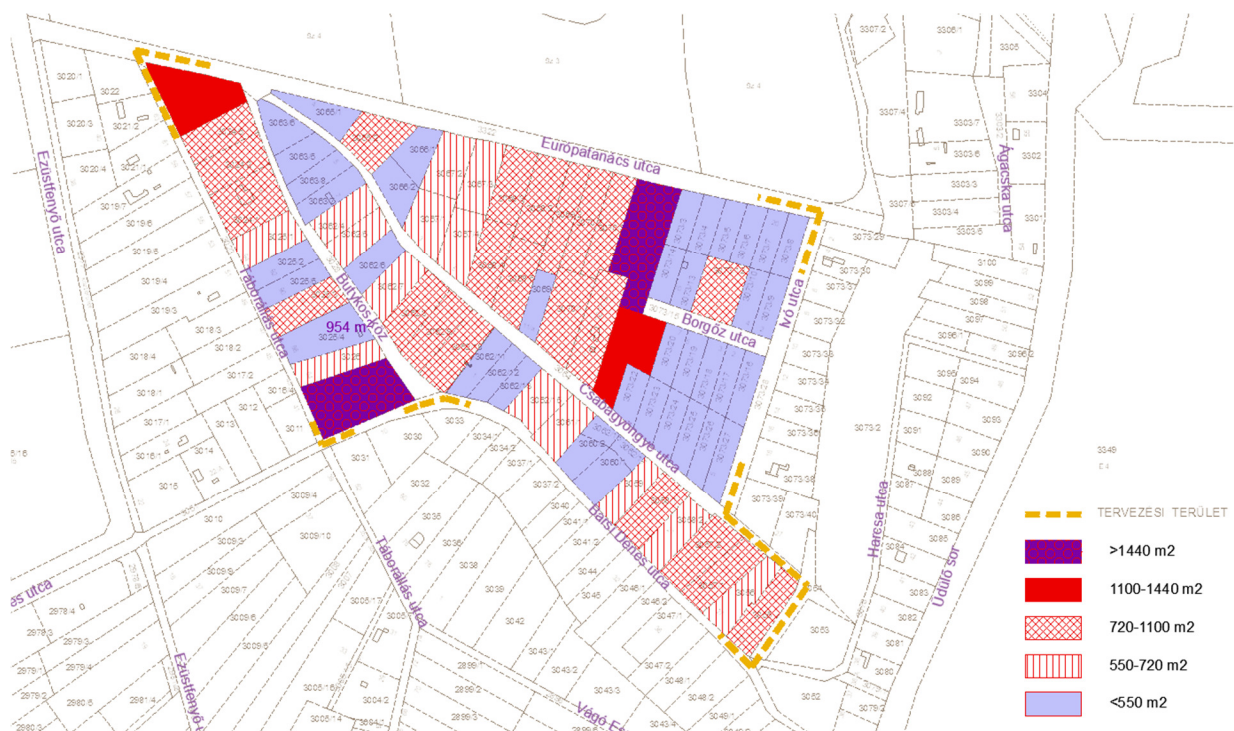
Az ingatlanyilvántartás szerint, - a korábbi építési szabályozásnak megfelelően, vegyesen vannak a területen lakó és üdülőépületek. Ténylegesen az üdülőépületek egy részét is lakják, vagy lakhatják, vagy a zártkerti területekhez hasonlóan használják őket; klasszikus értelemben vett üdülő funkciót kevés esetben töltenek be.



Az épületek földszintesek.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A telekstruktúra majdnem azonos a korábbival, azonban ezen a területen nem a megszokott keskeny, hosszú telkek a jellemzőek. Ebből arra következtethetünk, és ezt támasztják alá a monarchiabeli katonai felmérések is, hogy a horhos (Butykos köz) két oldala, a magasparti táborállási részekkel ellentétben nem szőlő, hanem inkább legelő, füves terület volt. Ebből következően a telkek nagyok és szabálytalan alakúak voltak, ezeket osztották fel a XX. század második felében úgy, hogy viszonylag széles telkek jöttek létre.



Az Ivó és a Borgóz utcák újabbak, ezek mentén a telekosztás is más jellegű. A Borgóz utcában a telkek rendkívül kis alapterületűek és keskenyek.

A telkek beépítettsége általában megfelel a hatályos szabályozásnak, és nem éri el a 15 %-ot. Egy-két esetben ennél nagyobb a beépítettség, jellemzően az építési tilalom alatt álló rész apró telkein, de itt sem éri el a 20 %-ot.

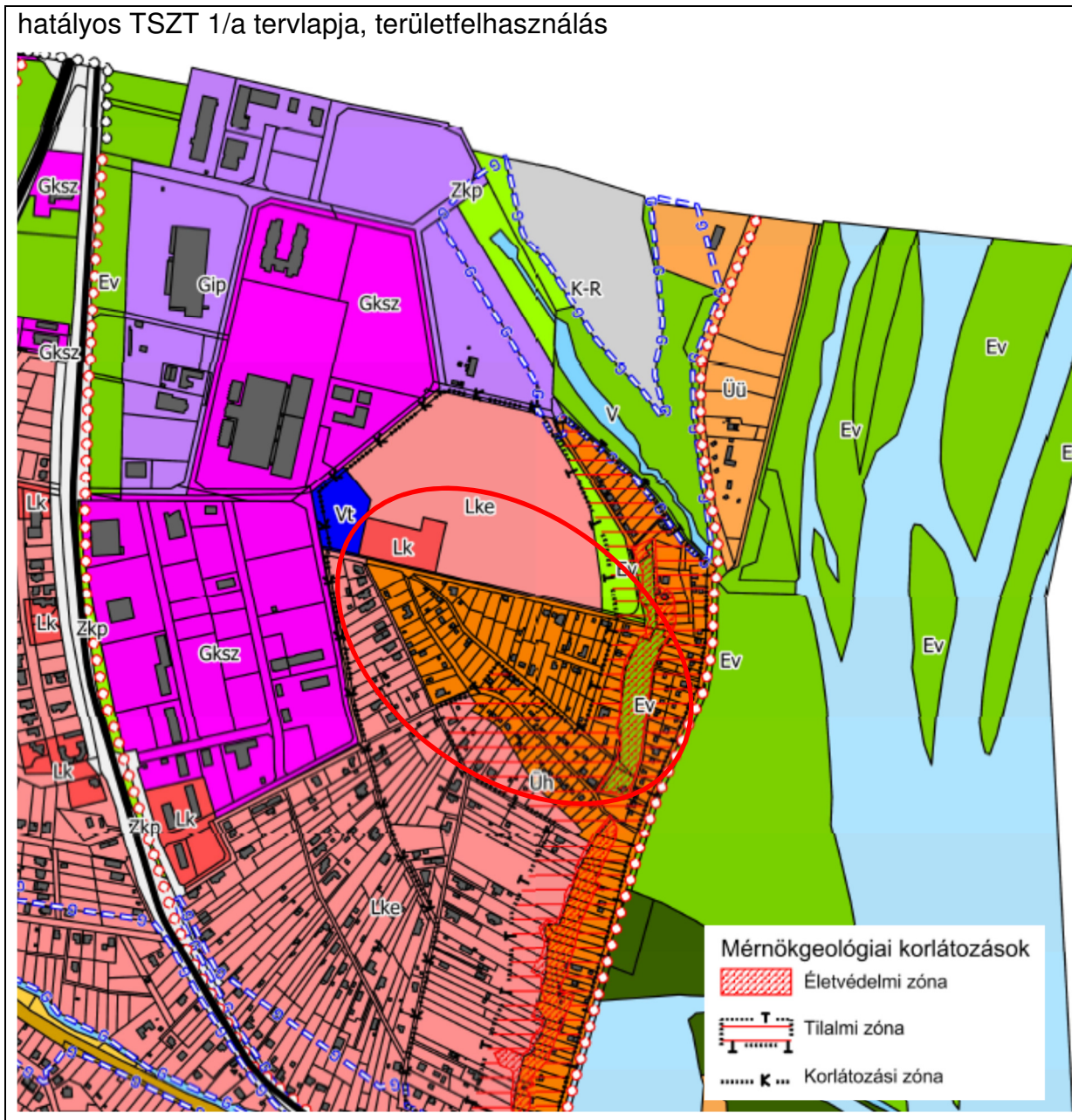
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A beépítés módja a tervezési területen a lakóházak esetében szabadon álló. Az üdülőépületek közül néhány őrzi a korábbi zártkerti jelleget és oldalhatáron áll.

2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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

hatályos TSZT 1/a tervlapja, területfelhasználás



A településszerkezeti terv szerint a területfelhasználás az egész tervezési területen Üh, hétvégi házas üdülő. A szomszédos tömbök lakóterületek, a löszfalon erdő.

A településszerkezeti tervlapon megjelenik a felszínmozgásból származó kockázatnak megfelelő területi lehatárolás. Ennek tartalmát a LÖSZÖS ALTALAJBÓL FAKADÓ VESZÉLYEZTETETTSÉG című 2.4. fejezet taglalja.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

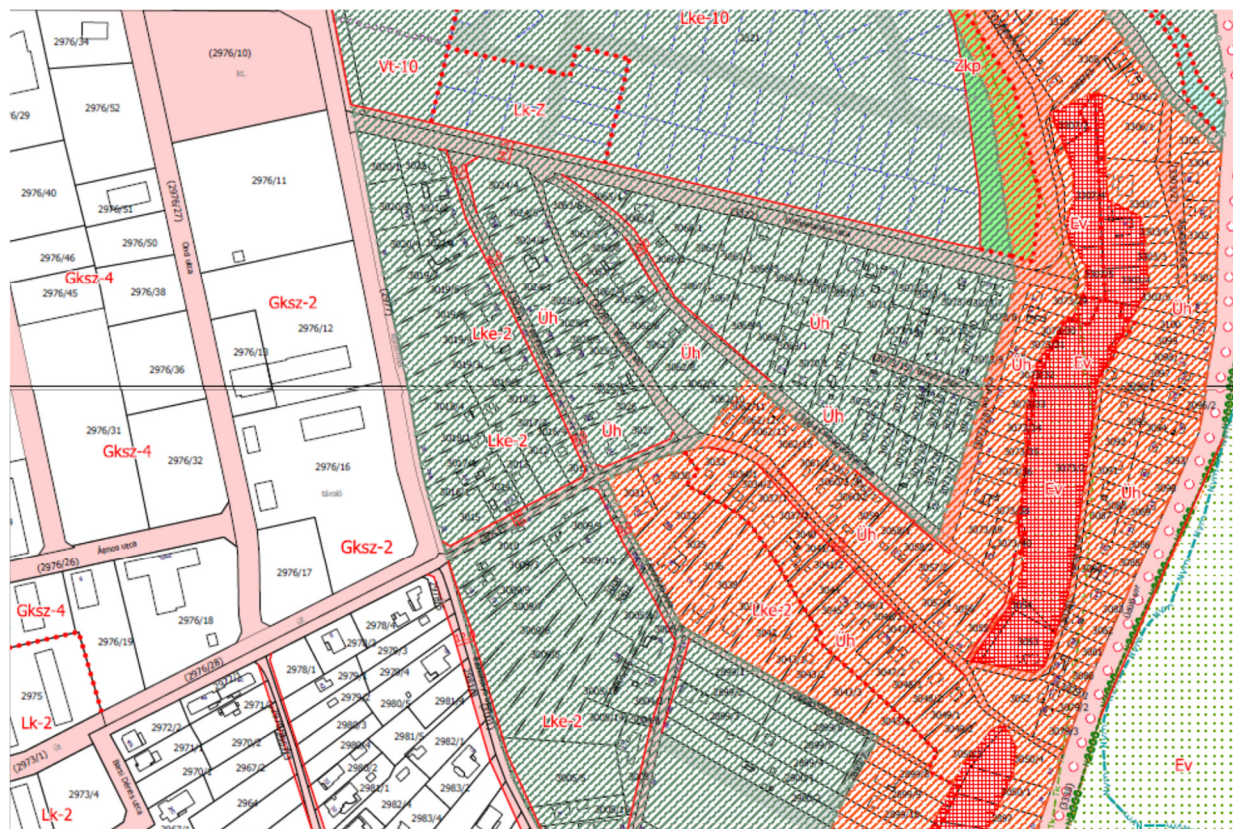
a hatályos TSZT 1/b tervlapja, a más jogszabályok által érvényesülő korlátozások:



A tervezési területet a hatályos településrendezési tervek szerint nem érinti műemléki védettség, műemléki környezet, természeti védettség, és nem része az országos ökológiai hálózatnak, sem az országos tájképvédelmi övezetnek, sem semmilyen más jogszabály által meghatározott korlátozás nem érinti. A településszerkezeti terv módosítása egyszerűsített eljárással történik, ezért új adatok nem állnak rendelkezésre.

2.3.2. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata

A hatályos Településszerkezeti Terv és Szabályozási terv összhangban vannak.



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A szabályozási tervben a tervezési terület minden építési telke Üh, a Táborállás városrész parfal fölötti többi része Lke-2 építési övezetben van. A földtani, felszínmozgás általi veszélyeztetettség zónái megjelennek a szabályozási tervlapon is.

Dunaújváros szabályozási terve szelvényezetten került dokumentálásra. A tervezési terület a 2. és 6. belterületi szelvényen van, így a szabályozási terv módosítása ezek cseréjével történhet.

A DÉSZ a területre vonatkozó előírásai közül azokat vizsgáljuk, amelyek a módosítás szempontjából relevánsak. Külön vizsgáljuk a szomszédos Lke-2 építési övezetet azért, hogy világosan megmutatkozzon a tervezési terület és környezete közötti különbség és hasonlóság.

Általános szabályok

9. § (1) A terep szintjét véglegesen megváltoztatni építési helyen kívül legfeljebb 0,5 m-rel lehet, kivéve...c) a geotechnikai okból szükséges rézsűk, támfalak, d) támfalgarázsok ...kialakítása során.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezését figyelmen kívül lehet hagyni az előkertben, ha az épület megközelíthetősége csak így biztosítható.

A vízi közművekre vonatkozó szabályok

19. § (1) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.

28. § (1) Beépítésre szánt területen a tervezett közművesítettség teljes, az alábbi kivételekkel:

a) a felszíni vizek megfelelő elvezetéséről legkésőbb az út- és térburkolatok kialakításával egyidejűleg kell közcélú szolgáltatással gondoskodni. vagy

b) a szennyvízcsatornával még el nem látott kialakult lakóterületeken ideiglenesen a szennyvizeket közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe is össze lehet gyűjteni, ha a szennyvíz elszállításához megfelelő paraméterű és kiépítettségű köz- vagy magán úthálózati kapcsolat biztosított.

31. § (1) Beépítésre szánt területen új közüzemi ivóvízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna-hálózattal együtt építhető.

(2) Fogyasztói ivóvíz-csatlakozás nem helyezhető üzembe a közüzemi szennyvízcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően ott, ahol a kiszolgáló közterületen vagy magánúton kiépített szennyvízcsatorna-hálózat üzemel, vagy a telket ilyen csatorna nem több, mint 200 m távolságon belül megközelíti.

(3) Új vízvezető hálózatokat elválasztott rendszerrel kell építeni.

(4) Belterületen nyílt csapadékvíz-elvezetés csak akkor alakítható ki, ha a 28. § szerinti közmű-kialakítás és fasorok, valamint az út tervezési osztályának megfelelő útpálya és kétoldali járda helyigényét figyelembe véve elegendő hely áll rendelkezésre.

32. § (1) A keletkező szennyvizek tisztítására helyi szennyvíztisztító kisberendezés akkor alkalmazható, ha:

a) a közüzemi szennyvízcsatorna-hálózat nem közelíti meg a telket 200 m távolságon belül, és

b) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll, és

c) a kisberendezés védőterülete az adott telken belül marad.

(2) A tisztított víz felszín alatti elhelyezés tilos.

Telekalakításra vonatkozó általános előírások

38. § (1) Építési telek legkisebb kialakítható szélessége 20 m, kivéve: b) az R3 mellékletben lehatárolt Táborállás területen minden építési övezetben 14 m,

(3) A tervezett szabályozási vonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el a T1 mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére, vagy az (1) bekezdésben a szélességére meghatározott méretet.

Az épületek elhelyezésére vonatkozó szabályok

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.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

(2) Épület építési helyen kívüli részén a szintterület növelését eredményező épületbővítés nem lehetséges, az ilyen épület vagy épületrész bontás esetén nem építhető újra. Az épület többi része a többi szabály szerint alakítható.

43. § (1) Építési telken az előkert mérete: b) lakóterületen és üdülőházas területen a kialakult vagy 6 m, (2) Építési telken a hátsókert mérete 10,0 m, kivéve:

a) ahol az övezet előírásai másként rendelkeznek,

b) a 450 m²-nél kisebb telkek esetében 6 m, vagy a kialakult, vagy

c) az olyan telkeknél, amelyek oldalhatárai rövidebbek az utcai és a hátsókeri telekhatárnál, 5 m.

46. § (1) Beépítésre szánt terület építési telkén terepszint alatti építmény csak építési helyen belül helyezhető el, a (2) bekezdés szerinti kivétellel: (2) Támfalgarázs az előkertben is elhelyezhető akkor, ha az utca szintje és az előkeri határvonalon mért terepszint között a különbség legalább 3 m.

A hétvégi házas és a kertvárosias lakó (a szomszédos Lke 2) építési övezetre vonatkozó szabályok

hétfégi házas övezet	kertvárosias lakó építési övezet
<p>67. § (1) Az üdülőterületeken pinceszint nem építhető.</p> <p>69. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: üdülő, amely legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületekben valósul meg.</p> <p>(2) Az Üh építési övezet sajátos használatát kiegészítő, azt nem zavaró, attól védelmet nem igénylő más elhelyezhető rendeltetések:</p> <p>a) az alapfokú ellátást biztosító kereskedelem, szolgáltatás, vagy</p> <p>b) vendéglátás.</p>	<p>56. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: lakó. A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, esetenként több önálló rendeltetési egységet, de legfeljebb 2 lakást magába foglaló, legfeljebb 7,5 m beépítési magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.</p> <p>(2) Az Lke építési övezet sajátos használatához illeszkedő, más elhelyezhető rendeltetések:</p> <p>a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,</p> <p>b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,</p> <p>c) kulturális,</p> <p>d) szállás jellegű vagy</p> <p>e) sport</p> <p>(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület...</p> <p>(5) A kertvárosias lakóterületeken egy telken legfeljebb két épület helyezhető el, kivéve, ha a T1 mellékletben az építési övezetre egyéb előírás szerepel.</p> <p>(6) Az Lke-7 és Lke-8 építési övezetben nem helyezhető el gépjármű-szerelés, gépjármű-mosás rendeltetés.</p> <p>(7) A Lke építési övezetekhez tartozó telkeken a melléképítmények közül a kerti építmények, terepszint alatti építmények, hulladéktartály-tároló, kirakatszekrény és közmű-becsatlakozás építmény helyezhető el.</p>

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Az Üh és az Lke, ezen belül az Lke-2 építési övezet beépítési határértékei

Az építési övezetek beépítési határértékeit Dunaújváros helyi építési szabályzata (Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének **Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete**, a továbbiakban DÉS) T1. mellékletének 2. pontja táblázatai állapítják meg. Dunaújvárosban egyetlen hétvégi házas üdülőövezet van, ami az északi Duna-partra (Táborállás partfala alatt) és mintegy ennek nyúlványaként a Dunára lefutó horhosra (a tervezési területre) terjed ki. Dunaújvárosnak 10 kertvárosias lakó építési övezete van, ezek közül 2 zárt sorú, 2 szabadon álló (ezek az Újpentele városrész villanegyedének övezetei), 1 ikres és 5 oldalhatáron álló beépítést tesz lehetővé. A telkek megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke mindenütt 30 %, vagyis az OTÉK által meghatározott maximum, a legkisebb zöldfelület mértéke 50 %, az OTÉK által meghatározott minimum. A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 és 7,5 m között, változik. A telken elhelyezhető épületek száma 4 övezetben korlátozott 1-ben, ezek Újpentele és a tervezési területtel északon határos, még meg nem valósult lakópark kertvárosias övezetei.

A DÉS T1 melléklete táblázatának vonatkozó része:

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	
16.	Lke-2	oldalhatáron álló	720	30	50	5,0	
80.	Üh	szabadon álló	550	15	60	4,5	

2.4. A TERÜLET LÖSZÖS ALTALAJBÓL FAKADÓ VESZÉLYEZTETETTSÉGE

2.4.1. A felhasznált felszínmozgással kapcsolatos tanulmányok

Dunaújváros területén a felszínmozgásokat régóta regisztrálják és igyekeznek ellenük védekezni. Az elmúlt évtizedben a 2010-es táborállási felszínmozgásokra követően 1 terv és 3 tanulmány készült.

A Táborállás északi részén, az Ivó utcai teleksor alatt 2010-ben megcsúszott a partfal. Ezt követően építési tilalmat rendeltek el a Táborállás jelentős hányadán és a MÉLYÉPTERV Kultúrmérnöki Kft. (1054 Budapest, Zoltán utca 8.) által TÁ-É-003 tervszámon készített „Dunaújváros, Táborállás területén lévő mozgásveszélyes partfalak stabilizálása, I. ütem, építési engedélyezési terv” alapján megkezdtek a partvédelmi rendszer kiépítését. Ennek első üteme készült el, még 2011-2012-ben.



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Még a kivitelezés megkezdése előtt, 2010. november – 2011. januárban vizsgálta a PROGRESSIO Mérnöki Iroda Kft. (1125 Budapest, Galgóczy köz 6/C fsz. 3.) székesfehérvári irodája (8000 Székesfehérvár, Távírda u. 2/A.) a partfalak mozgásait (DUNAÚJVÁROS, TÁBORÁLLÁS TERÜLETÉN LÉVŐ PARTFALMOZGÁSAINAK VIZSGÁLATA), amely vizsgálat 4, önállóan is értelmezhető tanulmányt foglal magába:

I. Tanulmány: Dunaújváros, Táborállás területén lévő mozgásveszélyes partfalstabilizálásának I. üteme Előzetes vizsgálat, részletes megvalósíthatósági tanulmányhoz

II. Tanulmány: Dunaújváros Partfal mozgás hatásvizsgálatához térinformatikai megalapozó vizsgálatok elkészítése Műszaki leírás és szakvélemény

III. Tanulmány: Dunaújváros Táborállás városrészben kialakult löszfalcsúszás háttérterületének áttekintő geofizikai vizsgálata

IV. Tanulmány: Dunaújváros, Ivó u. környéke partfalmozgásainak környezeti hatásvizsgálatához Geotechnikai beszámoló

A PROGRESSIO Mérnöki Iroda Kft. vizsgálata megállapítja, hogy:

-a mozgásokat kiváltó okok a mögöttes térben (a magasparton) keresendők, a közvetlen kiváltó ok a 2009-2010-es évek rendkívüli mennyiségű csapadéka volt, ami miatt megemelkedett a talajvízszint és a pórusnyomás. A lösz átázását és ezzel a mozgást elősegítette a terület beépítése, a szennyvizek szikkasztása, a helytelen vízelvezetés, a kertek öntözése és a lefolyási viszonyokba történt durva beavatkozások (beton támfalak, beton kerítéslábazatok, és minden, ami a vizek természetes lefolyását akadályozza),

- az akkor még csak tervezett első ütem csak a közvetlen veszély elhárítására szolgálhat, másra nem alkalmas.

2014. június 30-án dokumentálta a METADUO Mérnöki és Szolgáltató Kft. (1222 Budapest, Veréb utca 8.) a Dunaújváros, Táborállás városrész, építési tilalom felülvizsgálata megnevezésű munkáját.

Eszerint Táborállás I. ütemében megépült víztelenítő és megfigyelő rendszer (kivitelezte a Sycons Kft. 2011-2012 folyamán) részei:

- a Duna-árteréről az Ivó utca alá menő réselt szűrőcsöves drénrendszer és az azokra telepített ejtőkutak,
- a Harcsa utca vágás vízelvezetése és dunai vízkivezetése,
- a partéli repedés betömése és a terep elegyengetése,
- az Ivó utca ideiglenes vízelvezetése,
- 10 db talajvízszint ellenőrző (monitoring) kút és 24 mozgásmérő pont létesítése,
- Üdülő sor burkolatának helyreállítása,
- ártéri vízelvezető művek.

Ez a vizsgálat is kiemeli az ember által okozott negatív hatások szerepét a lösz elvizesedésében. A helyzet javítására az alábbi javaslatokat teszi:

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

- a területen mélyépítési és magasépítési munka csak előzetes építési és geotechnikai felülvizsgálat után lehetséges
- kerülni kell a vibrációs hatást okozó tevékenységeket
- a telkeken és az épületeken keletkező csapadékvizek ellenőrzött elvezetése a dunai ártérig
- partvédő művek folyamatos karbantartása
- szennyvíz szikkasztási tilalom
- bejelentési kötelezettség elrendelése az ingatlantulajdonosok számára a vízmennyiségek, szennyvízmennyiségek elszámolására, mozgások bejelentésére vonatkozóan
- érdemes lenne a területhatárokon vízórákat telepíteni, és a lakossági mérők összesítése után kimutatni a hálózati veszteséget, mert ha az jelentős, erősen fenyegeti a part állékonyosságát
- csatornahálózatot sűrűn ellenőrizni kell
- folyamatosan mérni kell a területen elhelyezett monitoring létesítmények paramétereit (talajvíz monitoring kutak, geodéziai alappontok, elfolyó vízmennyiségek stb.)
- magán ingatlanokon lévő kutak, árkok, pincék, folyamatos szivattyúzása
- partszakasz állapotáról javasoljuk éves jelentés készítését.

Mindezek mellett az akkor hatályos rendezési tervekhez képest árnyaltabb, az életvédelmi zóna fogalmát is bevezető javaslatot tesz a szabályozásra.

2015-ben a településrendezési eszközök felülvizsgálatának alátámasztására egy, az egész települést átfogóan kezelő tanulmány készült, szintén a Metaduo Kft. által, amelynek alapján a hatályos településrendezési eszközök kijelölik és szabályozzák a veszélyes felszínmozgásokkal potenciálisan érintett területeket.

Az építési tilalmat a lehetséges helyeken csak 2016 májusában oldották fel, amikor Dunaújváros településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát elfogadja a Közgyűlés.

2.4.2. A településrendezési eszközökben hatályosuló korlátozások

A településszerkezeti terv területfelhasználást mutató tervlapja a 2015-ben a településrendezési eszközökhöz kidolgoztatott, és a Metaduo Kft. által készített tanulmány alapján lehatárolja a földtani veszélyeztetettség un. zónáit. A terület déli és keleti része teljes geotechnikai korlátozás alá esik (tilalmi zóna), a fennmaradó rész feltétellel építhető be (korlátozási zóna).

Figyelemre méltó, hogy Dunaújváros hétvégi házas üdülőterületeinek a tervezési területen kívül eső részei (Táborállás északi részétől a déli részéig, azaz a régebben Kendervölgynek nevezett ároktól a Felső-foki-patak, Szigeti hídig terjedő, magaspart alatti Duna-part) kivétel nélkül a tilalmi zónába esnek.

A Településszerkezeti terv leírása önálló fejezetet szentel a mérnökgeológiai kérdéseknek (2.7. fejezet). Eszerint:

„A földtani közeg védelme

*A Településszerkezeti terv időtávlátában is változatlanul kiemelt figyelmet kell fordítani a **csúszásra hajlamos magaspart** védelmére. A Településszerkezeti terv megalapozásaként elkészült, aktualizált mérnökgeológiai szakvélemény alapján a településrendezési eszközök feltüntetik a*

— az életveszélyes zónába,

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

— a tilalmi zónába- és

— a korlátozási zónába tartozó területeket, valamint a helyi építési szabályzatban meghatározásra kell kerüljenek ezen zónákban alkalmazandó védelmi előírások.

A város egész területén rendkívül fontos a **felszíni vízrendezés** - a felszíni vizek gyors levezetésének minél előbbi megoldása.

Kiemelt feladat a **vizes közművek fokozott vízzáróságának** biztosítása, azoknak a műtárgyakhoz történő flexibilis csatlakoztatása, mindezek rendszeres felülvizsgálata.

Az építésre vonatkozó szabályokat a helyi építési szabályzatban meg kell határozni.

A védelem kiépítésére vonatkozó közösségi feladatokat A VÉDELEMRE ÉS AZ ÉPÍTÉSEKRE VONATKOZÓ IRÁNYELVEK A LÖSZ TALAJ ADOTTSÁGAIRA TEKINETTEL című, 6. fejezet fogalmazza meg. A melléklet településrendezési eszközök felülvizsgálatához készült geotechnikai tanulmány alapján készült.”

Az általános megállapításokon túl a 6. fejezet részletesen foglalkozik a lösz és a magaspart adottságaiból következő feladatokkal, korlátokkal. Megállapítja, hogy megoldandó a „Táborállás déli partszakasz rendezésének megindítása, és a Táborállás északi partszakasz stabilizálási munkáinak folytatása a 2. és a 3. ütemmel.” A teljes tilalmi zónában érvényesítendő építési tilalmat szükségesnek tartja 5 évenként és minden jelentős esemény után felülvizsgálni:

„Az építési tilalmak és korlátozások időszakos felülvizsgálata: az ÉTV 20. § (2) bekezdés szerint: „A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.” Jelen esetben a kiváltó okok gyors megszűnése nem várható, inkább azért szükséges a tilalmak és korlátozások időszakos felülvizsgálata, mert idővel a zóna változtatja, változtathatja alakját újabb események (negatív értelmű események pl. partsúszások, pozitív értelmű események pl. védelmi művek építése) miatt.

A helyi építési szabályzat (DÉSZ), a TSZT-vel összhangban, megfogalmazza azokat a szabályokat, amelyek, a veszélyeztettség mértékével összhangban, egyensúlyt teremtenek a kockázatok és a társadalmi-gazdasági elvárások között.

A geológiai adottságok miatti természeti veszélyeztetettségből eredő károk megelőzését szolgáló építési és területhasználati korlátozások önálló (9.) alcímben kaptak helyet, miközben a T3 melléklet részletes szabályokat fogalmaz meg.

25. § (1) Dunaújváros teljes közigazgatási területén a lösz talaj tulajdonságait figyelembe véve lehet építeni. Az általános műszaki követelmények a lösz tulajdonságait figyelembe véve a T3 melléklet szerintiék.

(2) A természeti veszélyeztetettség miatt emberi tartózkodásra alkalmatlan, ezért semmilyen építmény nem helyezhető el, tartózkodásra és tárolásra sem használható:

a) az R1 mellékleten lehatárolt életvédelmi zóna területe

b) az R1 mellékleten meghatározott partél felett, illetve alatt a löszfal magasságának kétszeres méretével egyenlő sáv, és

c) az egyéb 4,0 m-nél magasabb, 1:1 aránynál meredekebb löszfalak felett, illetve alatt a löszfal magasságának kétszeres méretével egyenlő szélességű sáv.

Az életvédelmi zóna nem érinti a tervezési területet, de a déli részén határos vele. A partéltól való távolságot, a partél magasságát a módosításhoz készült Metaduo tanulmány készítése során ellenőrizték, ennek alapján a tervezési terület nem esik bele abba a területsávba, ahol semmilyen építmény nem helyezhető el, tartózkodásra és tárolásra sem használható.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

25. § (3) Az R1 mellékleten T jellel lehatárolt mérnökgeológiai teljes védelmi zónában a természeti veszélyeztetettség miatt épület nem helyezhető el.

A Barsi Dénes utca keleti, Duna felé eső végének két oldala, vagy, ha úgy tetszik, partfala a T zónában fekszik, a korábban nyaralóbirtok ma teljes építési tilalom alatt álló üdülőterület.



A tervezési terület maradék, változással érintett területe a „K” zónában fekszik.

25. § (4) Minden engedélyköteles építéskor igazolni kell a lösz talaj sajátosságainak 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) az R1 mellékleten K jellel lehatárolt mérnökgeológiai szempontból korlátozottan beépíthető védelmi zónában,....

c) műtárgy engedélyköteles építéskor a T zónában,

d) a 4,0 m-nél alacsonyabb löszfalak felett, illetve alatt a löszfal magasságának kétszeres méretével egyenlő sávban,

g) vízi közmű gerincvezeték létesítése esetén.

26. § (1) Dunaújváros teljes közigazgatási területén úgy kell építeni, területet használni, hogy a talajba minél kevesebb víz szívároghasson be, és a káros mértékű vízbeszivárgás rövid időn belül észlelhető, és megszüntethető legyen.

(2) A tetőkről és a burkolatokról összegyűjtött csapadékvizeket elszikasztani nem szabad, a csapadékvíz-tározókat vízzáró módon kell kialakítani.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

2.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

A 2017. decemberében elfogadott településképi rendelet szerint a tervezési terület településképi szempontból meghatározó területen fekszik.

2.5. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

A tervezési terület beépült, országos vagy helyi **természetvédelmi védettség** alatt álló vagy tervezett területek, ex lege védett területek nem találhatók itt.

Nem része továbbá a **Natura 2000** hálózatnak, valamint az **Országos Ökológiai Hálózat** területei sem érintik.

A terület élővilág-védelmi szempontból nem értékes.

A tervezési terület az OTRT **tájképvédelmi övezete nem érinti.**



- Országos Ökológiai Hálózat - magterület
- Országos Ökológiai Hálózat - ökológiai folyosó
- Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
- Ex-lege védett forrás
- Ex-lege védett földvár
- Tájképvédelmi terület

2.6. KÖZLEKEDÉS

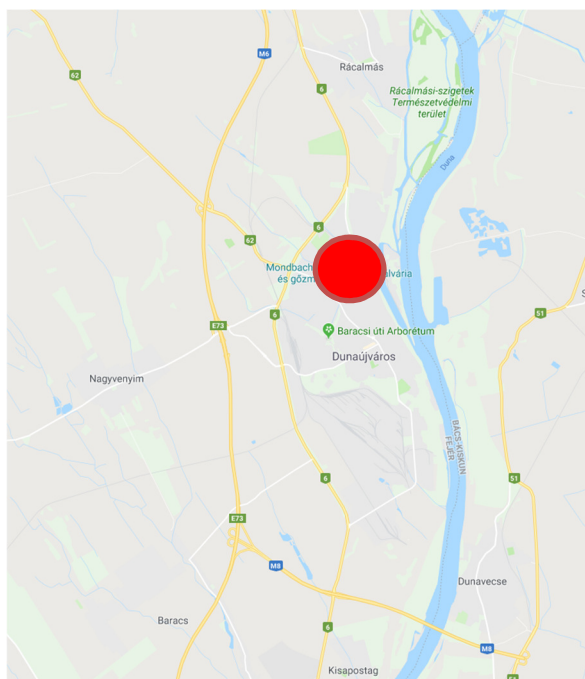
2.6.1. Közúti megközelíthetőség

A tervezési terület a Magyar útról közelíthető meg, valamelyik kiszolgáló utcán keresztül.

A Magyar út az országos úthálózat része (51124 j. út), korábban ez volt a 6-os út nyomvonala. A tervezési területtől északra közvetlenül csatlakozik a 6. számú országos főúthoz, míg délen az Óváros központján áthaladva éri el a belvárost.

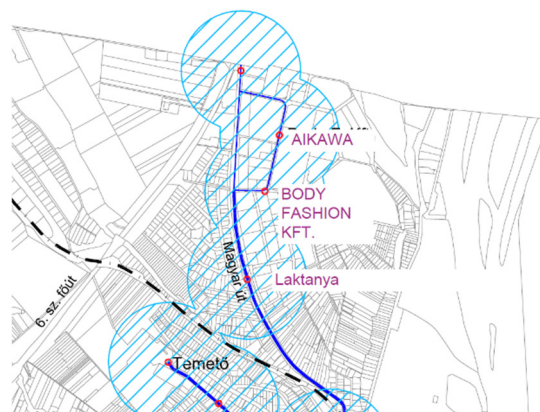
2.6.2. Kötőtpályás közlekedés

Dunaújváros kötőtpályás közösségi közlekedését a vasút biztosítja. A tervezési terület távolsága az állomástól 5 km közúton.



2.6.3. Közösségi közlekedési hálózat

Dunaújvárosban a helyi járatokat a Középnugat-magyarországi Közlekedési Központ (KNYKK) üzemelteti. A város északi részén a buszok a Magyar úton közlekednek, és kitérőt tesznek a gazdasági területen belül. 4 viszonylatnak a végállomása a Body fashion Kft. nevű megálló. A tervezési területhez legközelebbi buszmegálló távolsága több, mint 500 m, így a tervezési terület közösségi közlekedéssel NEM ellátott területnek kell tekinteni.



2.6.4. Kerékpáros és gyalogos megközelíthetőség

A tervezési terület gyalogosan és kerékpárral nehezen megközelíthető, csak a zártkerti úthálózat rossz minőségű, keskeny és kiépített járdával nem rendelkező útjain lehetséges.

A kerékpáros megközelítést segíti a Duna-parti út (Üdülő sor), amelyen keresztül az Óváros és Rácalmás központja is elérhető.

2.7. JELENLEGI KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A tervezési terület tervezett közművesítettsége teljes.

Jelenleg a Táborállás nagy részén közüzemi víz- gáz- és villamosenergiahálózat üzemel. **A szennyvízcsatorna-hálózat részlegesen, míg a csapadékvíz-elvezetés egyáltalán nem került kiépítésre.**

A tervezési területen egyedül a Táborállás utcának van szennyvízcsatornája.

A Butykos közből és a Barsi Bénes utca keleti végéből hiányzik a gáz. Ezt nem is szükséges megépíteni, mert a Butykos köz 2 oldalán sorakozó telkek mindegyike kettős kiszolgálású, a gázszolgáltatás a Táborállás utcából és a Csabagyöngye utcából biztosított.

A Barsi Dénes utca Duna felőli vége építési tilalom alatt álló üdülőterület, itt a gázhálózat fejlesztése nem javasolt, mert ezzel csak a lakáscélú használat erősödhetne.



2.8. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK

A környezeti állapot szempontjából a tervezési területtől északra és nyugatra (szélirányba) kialakult gazdasági területek, és kiemelten a Rácalmás közigazgatási területén megépült Hankook gumigyár nem a legszerencsésebb adottság, de ezek környezeti problémákat, -a megtelepült létesítmények magas technikai színvonalának köszönhetően-, nem okoznak.

Az általános környezetvédelmi előírások elégségesek, (a szennyvízszikkasztás tilalmát ide nem számítva) nem igényelnek helyi kiegészítést.

3. HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS

A tervezési terület kialakulásáról sok adat, információ áll rendelkezésünkre.

A tervezési terület elhelyezkedése, domborzati és talajadottságai megkülönböztetik a környezetétől. A magasparti területek karéj alakban veszik körbe, ezek peremétől a Butykos köz – Barsi Dénes utca mélyvonaláig a terep lejt, a Dunához közeledve egyre nagyobb mértékben.

A horhos jelleg miatt a magaspart felszínmozgás általi veszélyeztetettségének mértékét alapvetően határozza meg, hogy a lösz a tervezési területen átvized-e, és ezzel a csúszás, kúszás, roskadás veszély megnő-e, vagy a vizek a horhos oldalán, alján távozni tudnak-e a löszös altalajból.

Az elvizedést fokozza az is, ha a terület beépítésével, a felszín burkolásával a szellőző talaj aránya lecsökken.

Lakóterületként csak olyan területet szabad kijelölni, lakóházat csak olyan helyen szabad építeni, ahol a lakhatást lehetetlenné tévő felszínmozgás nagyon nagy valószínűséggel nem következik be.

A fenti szempontokat figyelembe véve a „K” zónában, ahol a felszíni mozgás általi veszélyeztetettség kicsi, a lakóterületi használatnak nincs akadálya, de a beépítés intenzitását alacsonyan érdemes megválasztani, a már kialakult Ivó utcai és a magasparti beépült területek védelmében.

A felszínmozgásokat a lösz átvizedése okozza, ezért kiemelten fontos a terület szenny- és csapadékvizeinek szakszerű, közüzemi elvezetése.

A szennyvíz kémiai tulajdonságainál fogva is rontja a lösz állékonyságát, ezért a szennyvizek szikkasztása még ideiglenesen sem engedhető meg.

4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

4.1. A felszínmozgás általi veszélyeztetettségéből következő szempontok

A településrendezési eszközök módosítása alkalmazkodik a 2016-ban elrendelt TSZT-ben és DÉSZ-ben rögzített geotechnikai zónalehatárolásokhoz. A területhasználatváltozás kizárólag a „K” korlátozottan beépíthető zónát érinti.

A módosítással új beépítésre szánt terület nem alakul ki, ezért a veszélyeztetettség nem nő. Épület elhelyezéséhez a DÉSZ 25. § (4) bekezdés a) pontja alapján „a K jellel lehatárolt mérnökgeológiai szempontból korlátozottan beépíthető védelmi zónában” „minden engedélyköteles építéskor igazolni kell a lösz talaj sajátos tulajdonságainak figyelembe vételét, a geotechnikai és hidrogeológiai megfelelést, és minden más építéskor is szakvélemény alapján kell meggyőződni arról, hogy a tervezett műszaki megoldások megfelelnek a lösz talaj tulajdonságaiból következő különös követelményeknek”.

A tervezési terület „K” zónájában a részletes geotechnikai célú vizsgálatok alapján a felszínmozgások kockázata minimális, viszont a terület használata (elsősorban beépítettsége és közművesítettsége) alapvetően kihat az alatta fekvő (üdülő)területek viszonyaira.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A tervezési területen, akár lakó, akár üdülőterület, ki kell építeni a szennyvíz és a csapadékvíz-elvezető hálózatot annak érdekében, hogy a terület löszös altalajának vizesedése-ázása megszűnjön. A lakóterületté alakulás ilyen szempontból pozitív változás lehet, mert költséghatékonyabbá és megvalósíthatóbbá teszi az utcák megfelelő kialakítását, a víziközművek fejlesztését. Az időszakosból folyamatosra váló vízhasználat növeli az üzembiztonságot.

Az építési övezet meghatározásakor figyelembe kell venni, hogy a partfalak mögöttes területeinek beépítettsége csökkenti a lösz kiszáradásának lehetőségét, ezért a beépítettség növekedésével nő a partfal mozgásának veszélye.

Az intenzívebb beépítés miatt inkább válhat szükségessé támfalak, tömör kerítések, pinceszintek építése, amik a víz természetes lefolyását akadályozzák, és így szintén elősegítik a talaj átvizesedését.

Mindent összevetve, geotechnikai szempontból a lakóterületté alakulás, ha az a víziközmű-hálózat teljes kiépítésével és folyamatos kontrol alatt tartásával jár együtt, pozitív változás. A beépítés intenzitásának növelése viszont nem lehet cél, mert ez még a leg gondosabb tervezés mellett is növeli a felszínmozgások veszélyét, és nem is annyira az új lakóterületeken, hanem a Dunához közeli partfalak mentén.

4.2. A településszerkezeti terv módosítása

4.2.1. Területfelhasználás módosítása, biológiai aktivitásérték számítása

A településszerkezeti tervben a „K” zónában fekvő üdülőterület kertvárosias lakóterületre módosul. **A változás területe 48.166 m², azaz 4,8 hektár.**

A területfelhasználás megváltoztatása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az Építési törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”. Az előírás nem vonatkozik arra a módosításra, amikor üdülőterületből lakóterület alakul ki, mert ekkor új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A biológiai aktivitásérték változását rögzítjük a településszerkezeti terv leírásában, de a változás megfelelne az Építési törvénynek akkor is, ha a BIA érték csökkenne.

Mivel azonban a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 1. melléklete szerint a hétvégi házas és a kertvárosias lakóterületeknek a szorzója egyaránt 2,7, a BIA érték nem változik.

4.2.2. A településszerkezeti terv módosításának összhangja az Országos és a Megyei Területrendezési Tervvel

A terv véleményezése egyszerűsített eljárással történik, előzetes adatkérés nem történt, ugyanakkor rendelkezésre állnak a 2017. júliusi adatszolgáltatások, amelyeket a településképi arculati kézikönyv készítéséhez a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága és az örökségvédelmi nyilvántartást vezető Miniszter szolgáltatott.

Az összhang vizsgálata során figyelembe vett és alkalmazott jogszabályok:

OTrT: az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

MTv.: egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvény, Magyarország törvény

FmTrT: Fejér megye Közgyűlésének Fejér megye területrendezési tervéről szóló 1/2009. (II. 13.) önkormányzati rendelete

Az OTrT MTv.-vel módosított 31/B § 31/B. § alapján a megyei területrendezési terveknek, esetünkben az FmTrT-nek az OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni.

1. Nem kell vizsgálni a hatályos OTrT-ben nem szereplő övezeteket:

OTrT hivatkozás	az alkalmazásra vonatkozó OTrT előírás	érintett/vizsgált övezetek	tervezési terület érintettsége
31/B. § e)	azokat az országos övezeteket , amelyeket az FmTrT alkalmaz, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni	<ul style="list-style-type: none"> - országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete - országos jelentőségű tájképvédelmi terület - kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület - kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület - felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe - ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület - együtt tervezendő térségek - országos jelentőségű tájképvédelmi terület 	nem vizsgáljuk
31/B. § g)	azokat megyei övezeteket , amelyeket az FmTrT megállapít, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni	<ul style="list-style-type: none"> - térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület - térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület - történeti települési terület - nagyvízi meder - vízerózióknak kitett terület - szélerózióknak kitett terület - térségi jelentőségű tájképvédelmi terület 	nem vizsgáljuk

2. Azokra az országos övezetekre, amelyeket az FmTrT alkalmaz, illetve azokat a megyei övezeteket, amelyeket az FmTrT megállapít, az OTrT előírásait kell alkalmazni, az FmTrT egyes övezeti lapjai szerinti lehatárolással:

OTrT hivatkozás	az alkalmazásra vonatkozó OTrT előírás	érintett/vizsgált övezetek	FmTrT vonatkozó melléklete*
31/B. § f)	azokra az országos övezetekre , amelyeket az FmTrT alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT-nek	kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	3/1
		kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	3/2
		országos ökológiai hálózat	3/10

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

	az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni	világörökségi és világörökségi várományos terület	3/12
		nagyvízi meder	3/14
31/B. § h)	azokat a megyei övezeteket , amelyeket az FmTrT megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni	magterület	3/10
		ökológiai folyosó	
		pufferterület	3/11
		erdőtelepítésre javasolt (alkalmas) terület	3/15
		földtani veszélyforrás területe	3/14
		rendszeresen belvízjárta terület	3/7
		ásványi nyersanyagvagyon-terület, (ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület)	3/9
	honnvédelmi terület		

*a lehatárolást az FmTrT szerint kell figyelembe venni, az oszlopban az FmTrT vonatkozó mellékletének a számát tüntetjük fel.

Az alábbiakban a tervezési terület érintettségét a 3/1, a 3/2, a 3/10 és a 3/14 melléklet vonatkozásában vizsgáljuk:

FM TrT 3/1 melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	FM TrT 3/2 melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	FM TrT 3/10 melléklet: Magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete	FM TrT 3/14 melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete, nagyvízi meder övezete
<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>	<p>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p>	<p>Magterület övezete</p> <p>Ökológiai folyosó övezete</p> <p>Pufferterület övezete</p>	<p>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p> <p>Nagyvízi meder övezete</p>
a tervezési területet nem érinti	a tervezési területet nem érinti	a tervezési területet nem érinti	a tervezési területet nem érinti

Dunaújváros közigazgatási területe nem érintett az FmTrT 3/7 (ásványi nyersanyagvagyon-terület), a 3/9 (honnvédelmi terület), a 3/11 (erdőtelepítésre javasolt (alkalmas) terület) mellékletekkel.

Településszintű a lehatárolás, és Dunaújváros közigazgatási területe, így a tervezési terület is érintett a 3/12 világörökségi és világörökségi várományos terület és a 3/15 földtani veszélyforrás területe övezetekkel.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

FM TrT 3/12 melléklet: világörökségi és világörökségi várományos terület	FM TrT 3/15 melléklet: földtani veszélyforrás területe
OTrT 14/B. § (1) „A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.”	OTrT 5. § (1) „A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni. (2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”
2017. júniusi adatszolgáltatás alapján a tervezési terület nem érintett.	A tervezési terület érintett, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

31/B. § l)	azon új országos és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a az FmTrT-ben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.*	jó termőhelyi adottságú szántóterület	nincs adatszolgáltatásunk
		tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület	DINPI adatszolgáltatás a hatályos TSZT-hez és a TAK-hoz, a tervezési területet nem érinti
		országos vízminőség-védelmi terület	OTrT 3/7. melléklete alapján a tervezési terület érintett
		a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	a 2016-ban elfogadott településrendezési eszközök alapján a tervezési terület nem érintett
		kiemelt fontosságú honvédelmi terület	a 2016-ban elfogadott településrendezési eszközök alapján a tervezési terület nem érintett

* az OTrT az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése: „A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.

Az országos vízminőség-védelmi területen az OTrT 15. § (2) bekezdés szerint „Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.” Az építési övezetben, a változás előtt és után is, a tervezett közművesítettség teljes.

Az OTrT 15. § (3) bekezdés szerint „Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.” Bányászati tevékenység a tervezési területen nem tervezett.

4.4. A DÉS Z és a szabályozási terv módosítása során alkalmazott építési övezet

4.4.1. Beépítési mód

Dunaújváros hétvégi házas övezetének beépítési módja szabadon álló.

A szomszédos Lke-2 kertvárosias övezet beépítési módja oldalhatáron álló. Mint a 2. Adottságok című fejezetben bemutattuk, a tervezési terület domborzata és telekszerkezete eltér a környező területekétől.

A tervezési terület változással érintett területe a magaspart peremétől a horhos mélyvonala (Butykos köz) felé a peremtől először lankásan, majd meredekebben lejt. A szabadon álló beépítésű épület lejtős területeken jobban tud alkalmazkodni a domborzati adottságokhoz, az épületet könnyebb a lejtőre illeszteni és könnyebb a csapadékvízvezetést is megoldani.

Javasoljuk, hogy a beépítési mód legyen az üdülőterületekhez, a hatályos szabályozáshoz és a szabályozás alapján megépült épületekhez alkalmazkodva szabadon álló.

Azok az épületek, épületrészek, amelyek az így kialakuló építési helyen kívülre esnek, a DÉS Z 41. § (2) bekezdése alapján bontás esetén nem építhetők újra, épület építési helyen kívüli részén a szintterület növelését eredményező épületbővítés nem lehetséges, míg az épület többi része a többi szabály szerint alakítható.

4.4.2. Beépítési határértékek

A legkisebb kialakítható telekméret a hatályos Üh építési övezetben 550 m², a szomszédos lakó Lke-2 építési övezetben 720 m².

Ha a módosítás (Üh-ből lakó) során a legkisebb kialakítható telekméret 550-ről 720-ra nő, akkor 2 nagyobb telek (a telekméret vizsgálat térképén tömör pirossal jelölve, területük 1100 és 1440 m² közé esik) megosztása lehetetlenül el. Ezek közül az Európatanács utcai saroktelek (3024/4 hrsz.) beépült, megosztása valószínűleg már semmiképp nem lehetséges. A Borgóz utcai telek (3073/21 hrsz.) szintén beépült, és geometriája sem teszi lehetővé, hogy 2 jó arányú telket lehessen belőle alakítani. Így tehát várhatóan senkinek nem lehet sérelmes a legkisebb kialakítható telekméret 720 m²-re növelése.

A területen a legkritikusabb a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének a kérdése. Mint fentebb láttuk, Dunaújváros kertvárosias lakóterületeinek mindegyike 30 % mértékig építhető be. Az Üh építési övezetben jelenleg a megengedett legnagyobb beépítettség 15 %. Elsősorban a felszínmozgások általi veszélyeztetettség, de a domborzati adottságok és az üdülőterületek szomszédsága miatt sem javasolható a megengedett beépítettség növelése, így az az új lakóövezetben az 15 %.

Ugyanilyen megfontolásból a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke marad a hatályos szabályozás szerinti 60 %.

Az épületek magassága nem befolyásolja a felszínmozgások általi veszélyeztetettséget, ezért az a szomszédos lakóterületekkel (Lke-2 építési övezet) azonosra, 5 m-re nő a hétvégi házas területeken megengedett 4,5 m-ről.

A módosítás során a célok eléréséhez új építési övezetet kell képezni, az alábbiak szerint.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

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	
24/a	Lke-11	szabadon álló	720	15	60	5,0	

A módosítással tehát, azon kívül, hogy a tervezett területfelhasználás és övezet változik, Üh övezetről Lke-11-re, a beépítési mód, a beépíthetőség és a zöldfelületi arány nem változik, a legnagyobb megengedett épületmagasság nő 0,5 m-rel 5 m-re és a kialakítható legkisebb telekméret nő 550 m²-ről 720-ra.

4.4.3. Az elhelyezhető rendeltetések változása a DÉSZ alapján:

hétvégi házas	kertvárosias lakó
legfeljebb 2 rendeltetési egységet magába foglaló hétvégi ház az alapfokú ellátást biztosító kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás pince, pinceszint nem építhető	legfeljebb 2 lakásos lakóépület a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű vagy sport nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület az Lke-7 és Lke-8 építési övezetben nem helyezhető el gépjármű-szerelés, gépjármű-mosás rendeltetés

Az építési övezet változásával kibővül tehát az elhelyezhető rendeltetések köre, de vélhetőleg a telkek mérete, a terület elhelyezkedéséből következően a lakó használat lesz a meghatározó.

A keskeny utcák, a domborzat és a felszínmozgás általi veszélyeztetettség miatt szükséges, hogy az Lke-7 és az Lke-8 építési övezethez hasonlóan a gépjármű-szerelés és a gépjármű-mosás megtiltása szükséges.

4.4.4. A felszínmozgás általi veszélyeztetettség csökkentésének egyéb eszközei

A felszínmozgás általi veszélyeztetettség miatt a pince és pinceszint építésének a tilalmát is célszerű lehetne megtartani az új lakóövezetben is. Mivel azonban a város más „K” zónában fekvő lakóterületein nincs tiltva, ezért ez a tiltás nem támasztható alá kellő mértékben. A „K” zóna előírásai biztosítják azt, hogy pince, pinceszint megfelelő szakértelemmel készülhet: „minden más építéskor is szakvélemény alapján kell meggyőződni arról, hogy a tervezett műszaki megoldások megfelelnek a lösz talaj tulajdonságaiból következő különös követelményeknek”. Az előírás alapján geotechnikai szakértőt kell bevonni az egyszerű bejelentéssel építhető lakóépületek, de pl. a támfalak, kerítések, hobbimedencék építéséhez is.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A „T” tilalmi zónában a fenti szakszerűséget a DÉS csak az engedélyköteles építéseknel várja el. A 2010-es felszínmozgással kapcsolatosan megszületett szakvélemények egyértelművé teszik, hogy ezt az előírást ki kell bővíteni legalább a kerítésekre, támfalakra és a saját használatú medencékre, valamint a felszíni és felszín alatti víztározókra és az öntözőrendszerekre.

A nem engedélyköteles építéseket az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklete sorolja fel. Ezek közül az alábbiak okozhatnak jelentős károkat a „T” zónában:

8. Nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m^3 térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot.

17. A 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, a 60 m^3 vagy annál kisebb térfogatú siló, ömlesztettanyag-tároló, **nem veszélyes folyadékok tárolója**, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

18. A magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó építése.

19. A telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, 1,0 m-nél nem nagyobb mértékű, végleges jellegű megváltoztatása.

20. Támfal építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot.

21. Kerítés, kerti építmény, tereplépcső, járda és lejtő, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, valamint zöldségverem építése, ~~építménynek minősülő növénytámasz, növényt felhúzó rács~~ építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

22. Mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyozó elhelyezése, **árnyékszék** építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

25. Telken belüli közmű becsatlakozási és -pótló műtárgy építése.

31. A legfeljebb 2,0 m mélységű és legfeljebb 20 m^3 légtérű **pince** építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

Mivel az engedélyköteles építések köre változhat, ezért legbiztonságosabb a DÉS „T” zónára vonatkozó előírásából az „engedélyköteles” szót törölni.

A nem engedélyköteles építéseknel a szakszerű megoldások alkalmazása az építettség felelőssége. Éppen ezért fontos a folyamatok kontrol alatt tartása, és ezzel együtt a lakosság állandó és hatékony tájékoztatása.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Emlékezzünk a PROGRESSIO Mérnöki Iroda Kft. 2010-ben készült vizsgálatának (37.o.) megállapítására: „a lakosság minden töle telhetőt megtesz a terület elvezítéséért”!

4.5. A szabályozási terv módosítása

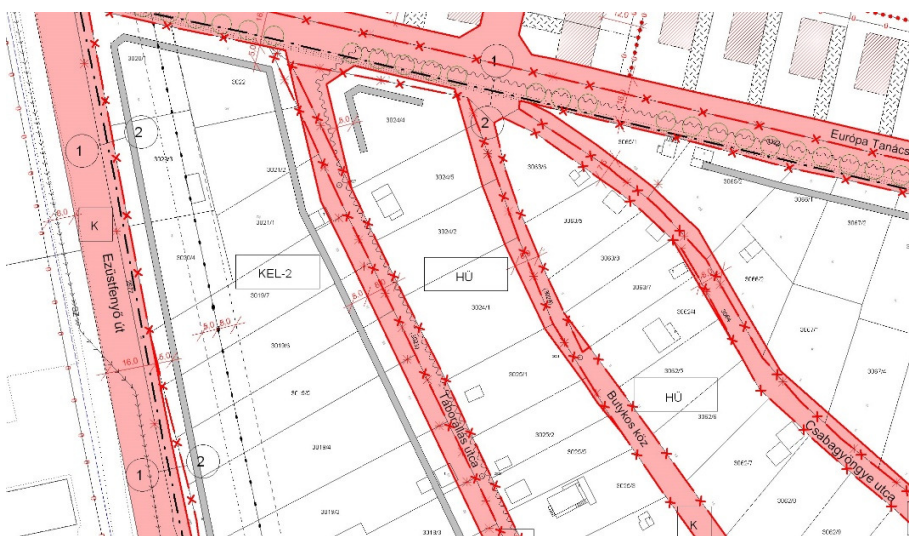
Dunaújváros szabályozási terve szelvényezetten került dokumentálásra. A tervezési terület a 2. és 6. belterületi szelvényen van, így a szabályozási terv módosítása ezen szelvények cseréjével történhet. A szelvényeken az övezeti jelek módosulnak úgy, hogy a „K” zónában fekvő Üh övezetek Lke-11-re módosulnak. A jelkulcs nem változik.

Táborállás kiszolgáló utcáinak zöme a tervezett szabályozás szerint 8 m széles.

A 2016 előtt hatályos szabályozás szerint a tervezési terület összes utcája szélesítésre került volna.

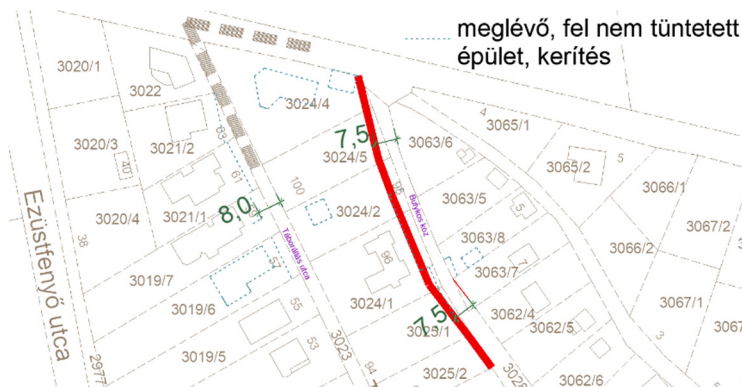
A hatályos szabályozás szerint a Butykos köz nem kerülne szélesítésre.

Idő közben azonban többen hátrahúzza építették meg a kerítésüket.



A Butykos köz 2016 előtti szabályozása

Erre tekintettel, és mert a lakó övezetnél fontos, hogy legyen elegendő hely a kétirányú gépjármű-foralomnak, a szabályozás úgy módosul, hogy a Butykos köz északi szakasza is legalább 7,5 m széles legyen. A déli szakasz kialakult szélessége 8 m körüli.



4.6. Környezetalakítási és környezetvédelmi javaslatok

A legkisebb megengedett zöldfelületi arány növekedése kedvező változás az ökológiai hatások, a zöldfelületi hálózat kialakíthatósága, valamint a klímaváltozás kedvezőtlen hatásai ellen való felkészülés szempontjából, különösen, ha az új zöldfelületeket kétszintesen (fák és cserjék) alakítják ki. A zöldfelületek jelentőségét és szerepüket a településkép és a mikroklimatikus viszonyok alakításában, -úgy véljük-, ma már nem kell részletezni. Befolyásuk van a helyi klímára, párologtató hatásuknak köszönhetően a hősziget intenzitását és a talaj átázását csökkenteni tudják, pormegkötő képességük, valamint a szél áramlását befolyásoló szerepük van, a levegőszennyezést csökkentik, és mérséklik az üvegházhatást, továbbá az emberek közérzetére is jótékony hatással bírnak.

Intenzíven gondozott gyepfelület kialakítása, öntözőrendszer telepítése a lösz adottságai miatt viszont kifejezetten ellenjavalt.

A kerítéslábazatokat, kisebb támfalakat úgy kell kialakítani, hogy a víz vízszintes irányban gyorsan átfolyhasson rajta és emellett esztétikus is legyen (pl. ilyen a gabionfal, a rakott kőfal). Magas támfalakat, terepbevéágásokat nem szabad építeni.

A szenny- és csapadékvíz-elvezetés szakszerű, ártalommentes elvezetése mind környezetvédelmi, mind geotechnikai szempontból elengedhetetlen.

Az utcák szélessége miatt nyílt árkos csapadékvíz-elvezetés nem jöhet szóba.

A településkép fejlesztése és az üzembiztonság növelése szempontjából javasolható az új épületek villamosenergia ellátását és a vezetékes hírközlést földfelszín alatti bekötéssel megoldani.