

DUNAÚJVÁROS

MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

ÉS

A SZABÁLYOZÁSI TERV

módosítása

A 0381/1 HRSZ, (MOMERT ZRT. TELEPHELY) TELKÉNEK TERÜLETÉN

a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (egyszerűsített eljárás) szerinti
véleményezési dokumentáció

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.
2018. FEBRUÁR

DUNAÚJVÁROS
MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
ÉS
A SZABÁLYOZÁSI TERV

módosítása

A 0381/1 HRSZ, (MOMERT ZRT. TELEPHELY) TELKÉNEK TERÜLETÉN

2018. február

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 településszerkezeti tervén a tervezett területhasználat a 381/1 helyrajzi számú telek területén megváltozik az alábbiak szerint:

hrsz	TSZT szerinti területhasználat	tervezett területhasználat módosítás	terület mértéke (m ²)
381/1	Kereskedelmi, szolgáltató	Ipari	27.764

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

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 Kereskedelmi, szolgáltató terület a 381/1 helyrajzi számú telek területével csökken, az ipari terület ugyanennyivel nő:

Területfelhasználási egység	Terület m ²	Terület ha	BIA szorzó	BIA érték	változás a/... (...) módosítás során ha
Gksz	3109514	310,95	0,4	124,3806	- 2,78
Gip	9014758	901,48	0,4	360,5903	+ 2,78

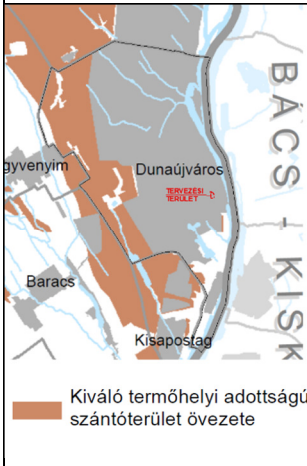

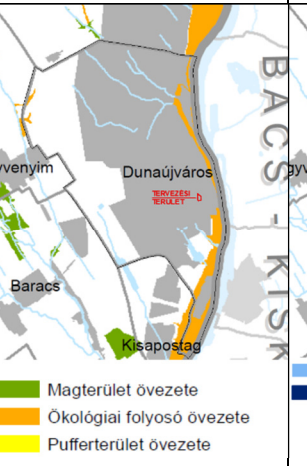

3. A módosítás összhangja az országos és a megyei területrendezési tervvel az alábbiak szerint igazolt.

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 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
			

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.

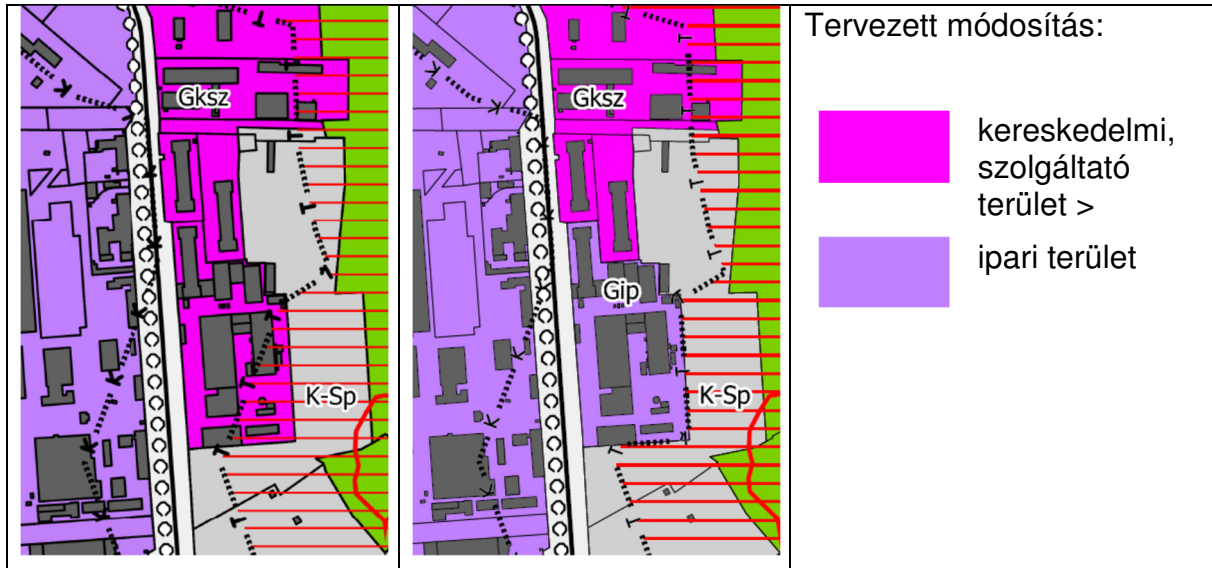
Településszintű a lehatárolás, és Dunaújváros közigazgatási területe, így a tervezési terület is **érintett** az FMTrT 3/15 **földtani veszélyforrás területe övezettel**, amit a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni. Az övezet területén új beépítésre szánt 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.

2. számú melléklet Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése .../....()
önkormányzati határozatához

DUNAÚJVÁROS MEGYEI JOGÚ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK 1/a
TERVLAPJÁNAK
módosítása



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 következő rendeletet alkotja:

1. § A Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: DÉSZ) T1 melléklet 2. pontja táblázata G oszlopának 63. sora helyébe a következő mező lép:

	G (egyéb)
63.	a keleti gazdasági területen az oldalkert 3 m

2. § A DÉSZ R1 melléklet

- a) 42. szelvénye helyébe az 1. melléklet,
 - b) 46. szelvénye helyébe a 2. melléklet,
 - c) 47. szelvénye helyébe a 3. melléklet
- lép.

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

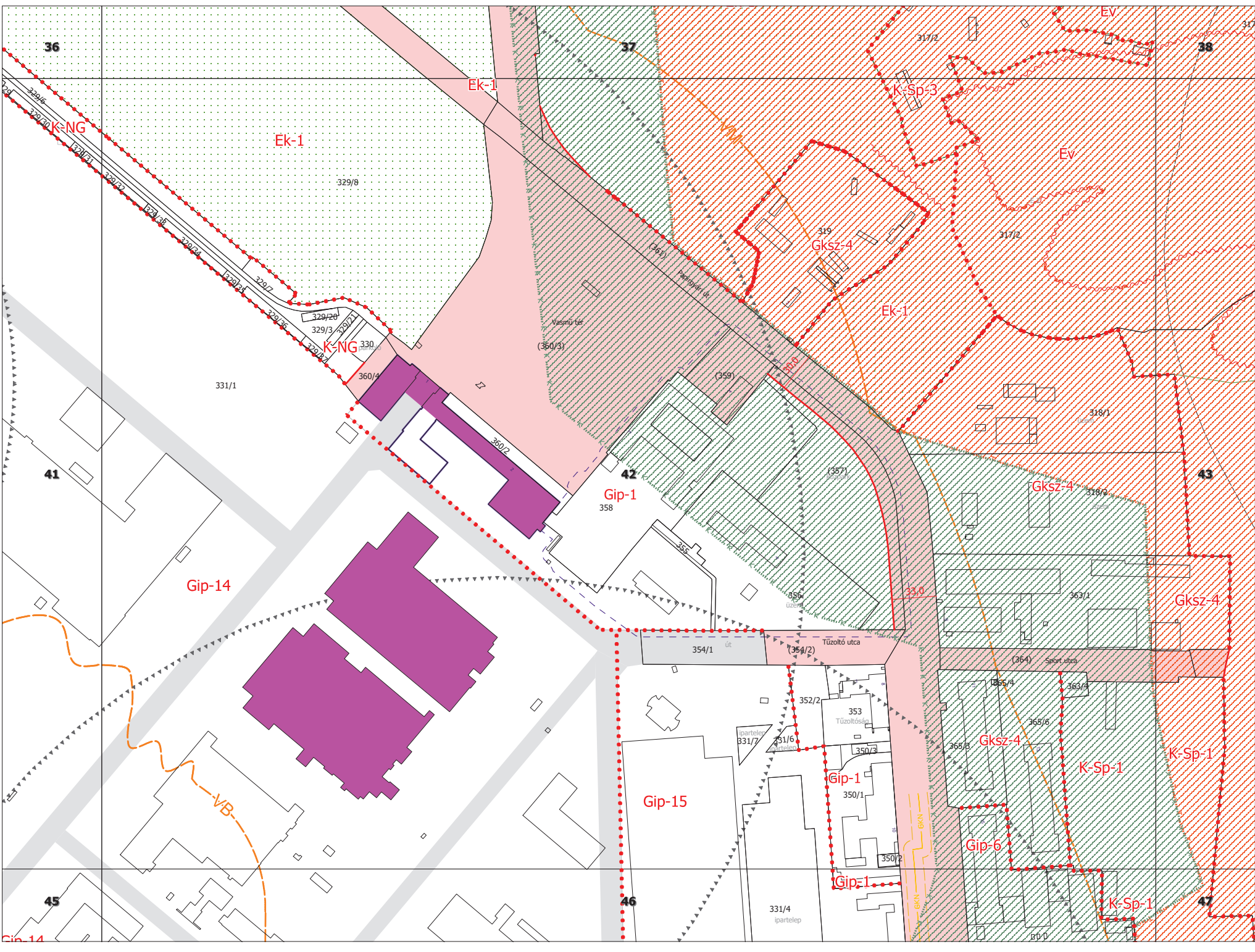
Dunaújváros,

polgármester

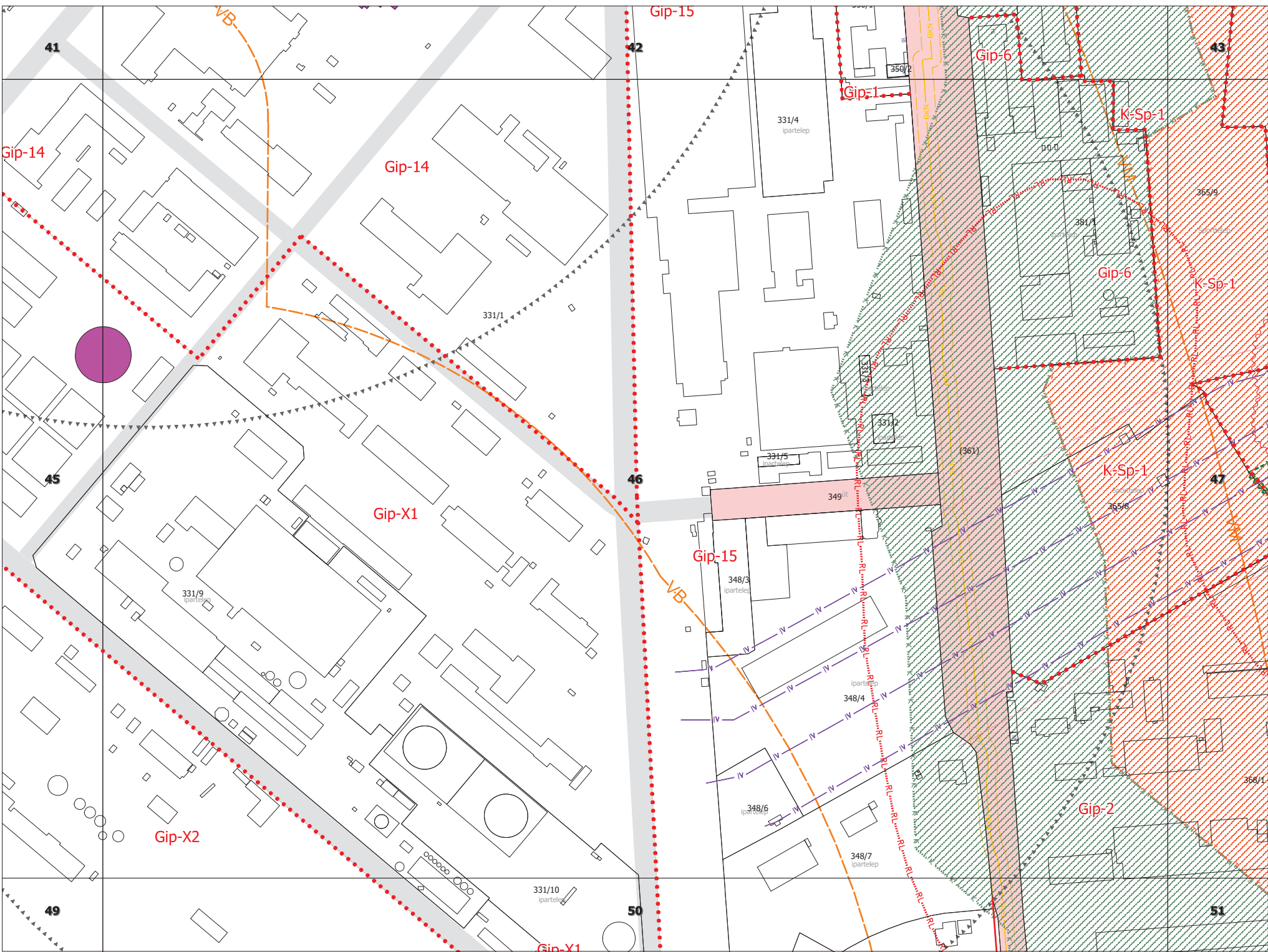
jegyző

E rendelet..... napján kihirdetésre került.

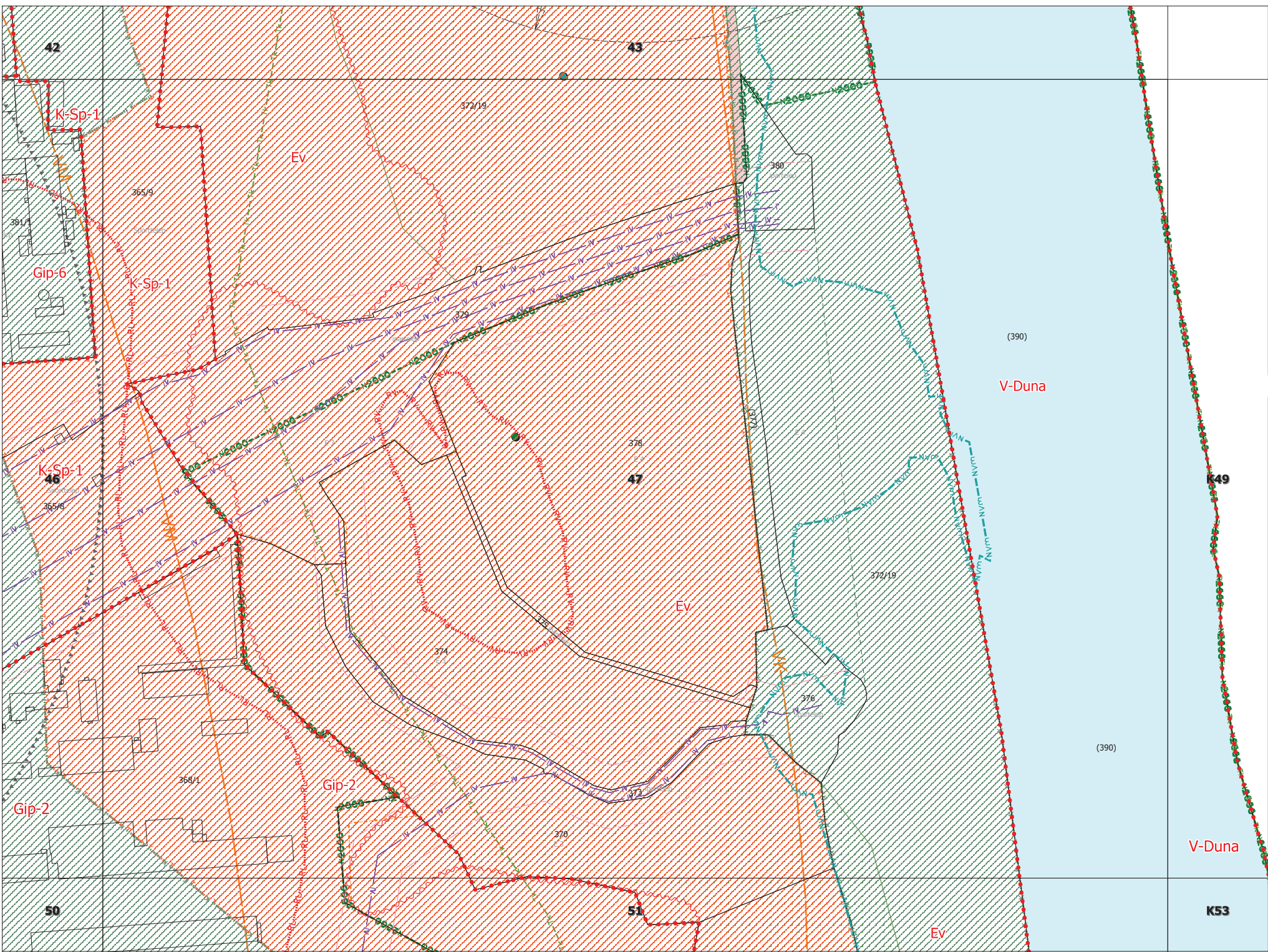
jegyző



2. melléklet
a .../... (...)
önkormányzati
rendelethez



3. melléklet
a .../... (...)
önkormányzati
rendelethez



V-Duna

K53



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. Telek jelenlegi beépítettsége, beépítés magassága, a környezet magassága.....	6
2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK.....	7
2.3.1. A Településszerkezeti terv (299/2016. (V. 19.) önkormányzati határozat) ...	7
2.3.2. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata	9
2.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELME	12
2.5. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK.....	12
2.6. KÖZLEKEDÉS	13
2.6.1. Közúti megközelíthetőség	13
2.6.2. Kötőpályás közlekedés.....	13
2.6.3. Közösségi közlekedési hálózat.....	13
2.6.4. Kerékpáros és gyalogos megközelíthetőség	13
2.6.3. Meglévő parkolók	13
2.7. JELENLEGI KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS.....	14
2.8. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK.....	14
3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA	14
3.1. A mérnökgeológiai korlátozás módosítása	14
3.2. A településszerkezeti terv módosítása	15
3.3. A településszerkezeti terv módosításának összhangja az Országos és a Megyei Területrendezési Tervvel	15
3.4. A DÉSZ és a szabályozási terv módosítása során alkalmazott építési övezet	18
3.4.1. Beépítési mód	18
3.4.2. Építési övezet.....	19
3.4.3. Az elhelyezhető rendeltetések változása a DÉSZ alapján.....	20
3.5. A szabályozási terv módosítása	20
4. A TERVEZETT FEJLESZTÉS.....	20
4.1. Az építmény rendeltetése	20
4.2. Tervezett parkolószám, a gépkocsitárolás lehetőségei.....	20
4.3. Környezetalakítási és környezetvédelmi javaslatok	21
4.4. A tervezett bővítéshez szükséges közmű- és hírközlési fejlesztések.....	21

1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA

Tervezési feladat a MOMERT Zrt. telephelyének, a 2400 Dunaújváros, Papírgyári út 12-14. (HRSZ:381/1) terület övezeti besorolásának módosítása Gksz-4-ről Gip-6-ra. 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.

Változtatni kell az építési telek vonatkozásában a területfelhasználás és az építési övezet paraméterein a beépítési mód és a legkisebb megengedett zöldfelületi arány vonatkozásában.

Be kell építeni a településrendezési tervekbe a telekre vonatkozóan a beépítési lehetőségek pontosítása érdekében 2017. nyarán elkészült geotechnikai vizsgálat (Versatil Bt. 2017. augusztus 15., a továbbiakban geotechnikai vizsgálat) eredményeit is. A geotechnikai eredetű korlátozás változása a településszerkezeti tervben és a szabályozási tervben is meg jelenik.

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”.

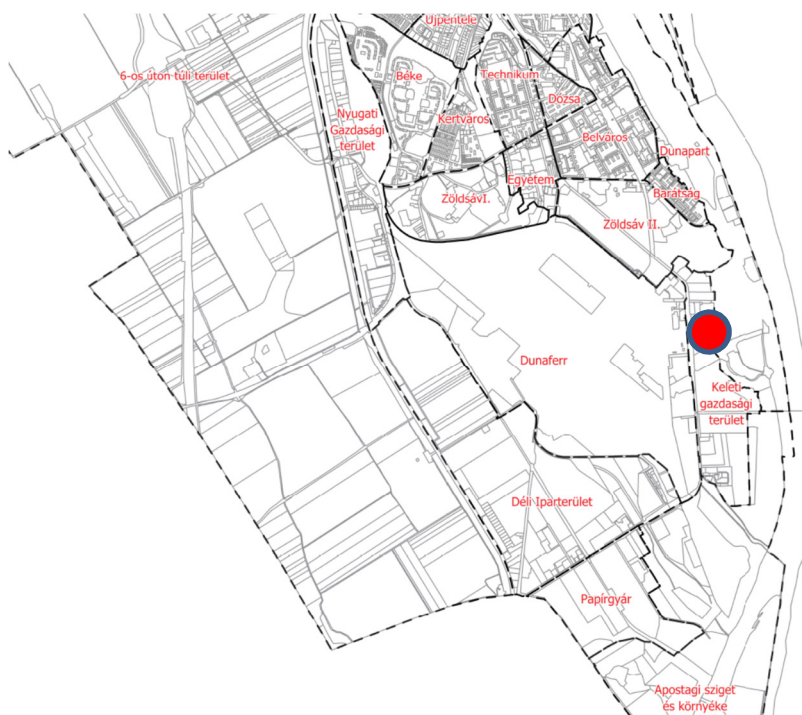
A tervezett módosítás a feltételeknek megfelel, a terv egyeztetése, véleményezése **egyszerűsített eljárás** szerint történik.

2. ADOTTSÁGOK

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

Dunaújváros Megyei Jogú Város Fejér megyében, a Duna jobb partján található település. A tervezéssel érintett telek a belterület déli, gazdasági hasznosítású részén, a Papírgyári út mentén fekszik, Dunaújváros Keleti Gazdasági Terület városrészében.

A Keleti Gazdasági Területet a lakóterületektől az un. Zöldsáv választja el, ezen kívül a Dunafer, a Déli Iparterület, a Dunapart és az Apostagi sziget és környéke városrészekkel határos.



2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

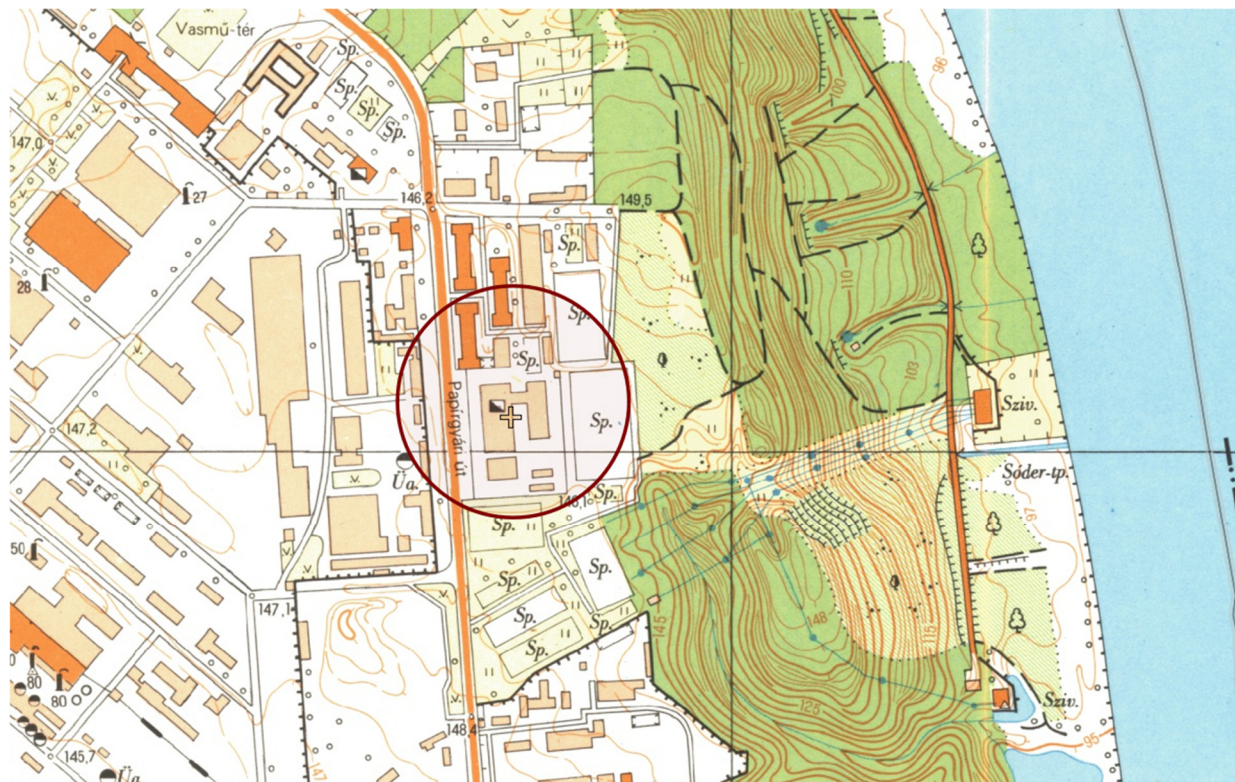
2.2.1. A tervezési terület és környezetének jellege, arculata

A tervezési terület, és a tőle északra fekvő telephelyek közös jellemzője, hogy a Papírgyári út és a Duna felé néző partfal menti beépíthetetlen részek közé „szorult” sáv sűrűn beépített, az ott folyó gazdasági tevékenységek inkább ipari, mint kereskedelmi vagy szolgáltató jellegűek. Az ipari jelleg megmutatkozik az arculatban is, bár a MOMERT Zrt. telephelyének Papírgyári úti szakaszán a 4 szintes irodaház elrejtje a szem elől az üzemi részeket.

A MOMERT irodaházzal közel azonos építészeti kialakítású a vele északi irányból szomszédos, szociális célra hasznosított, illetve a Sport utcáról megközelíthető üresen álló két, szintén 4 szintes épület.

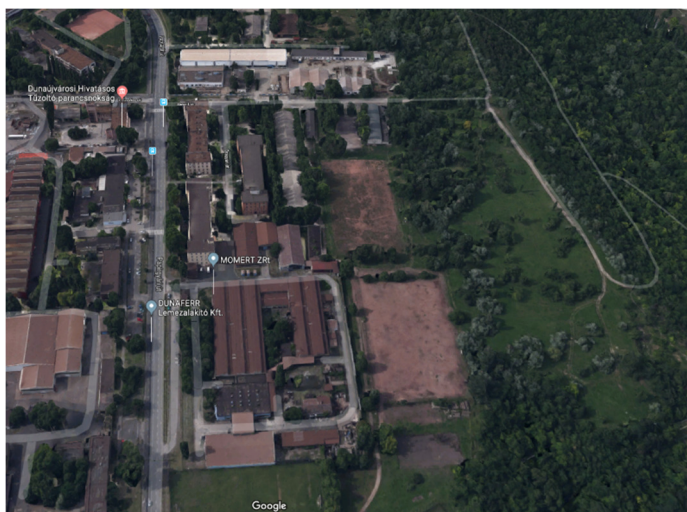
A tervezési területet keleti és déli irányból sportterületek határolják, melyek döntő hányadának beépítését a földtani adottságok jelentősen korlátozzák. Az adottságokat figyelembe véve a sportterület megújítása tervezett. A meglévő sport célú épületek felújítását megkezdték.

A sportpályák egy része alatt futnak azok a vezetékek, amelyek a korábbi Dunai Vasműbe (továbbiakban Vasmű) szállítják a dunai vízkivételi műtől az ipari vizet.



Ebből az adottságból következően a déli szomszédos terület gyepes, sem épület, sem növényzet nem takarja a Papírgyári út felől a MOMERT telephely déli telekhatárát, amin jelenleg egy, a telekhatárra tűzfalal illeszkedő csarnok áll.

A Papírgyári út nyugati oldalán egy-két szintes ipari épületek, mögöttük a Vasmű építményei határozzák meg az utcaképet. A tervezési területtől északra, a Sport utca csomópontjánál van a városi tűzoltóság 3 szintes épülete.



A Duna felőli magaspart beerdősült, így a lombkoronaszintnél alacsonyabb épületeket takarja, a táj képében ezek nem játszanak szerepet.

DUNAÚJVÁROS Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítása 381/1 hrsz
(MOMERT Zrt. telephely) telkének területén 2018. február
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



Papírgyári út, irodaház és mintabolt



Papírgyári út, porta, a telephely bejárata



Papírgyári út, a telephely déli része



a telephely déli telekhatára és a sportterület



a keleti telekhatár a sportterület felől



a sportterület felől



partvédelmi rendszer műtárgyai a véderdő területén



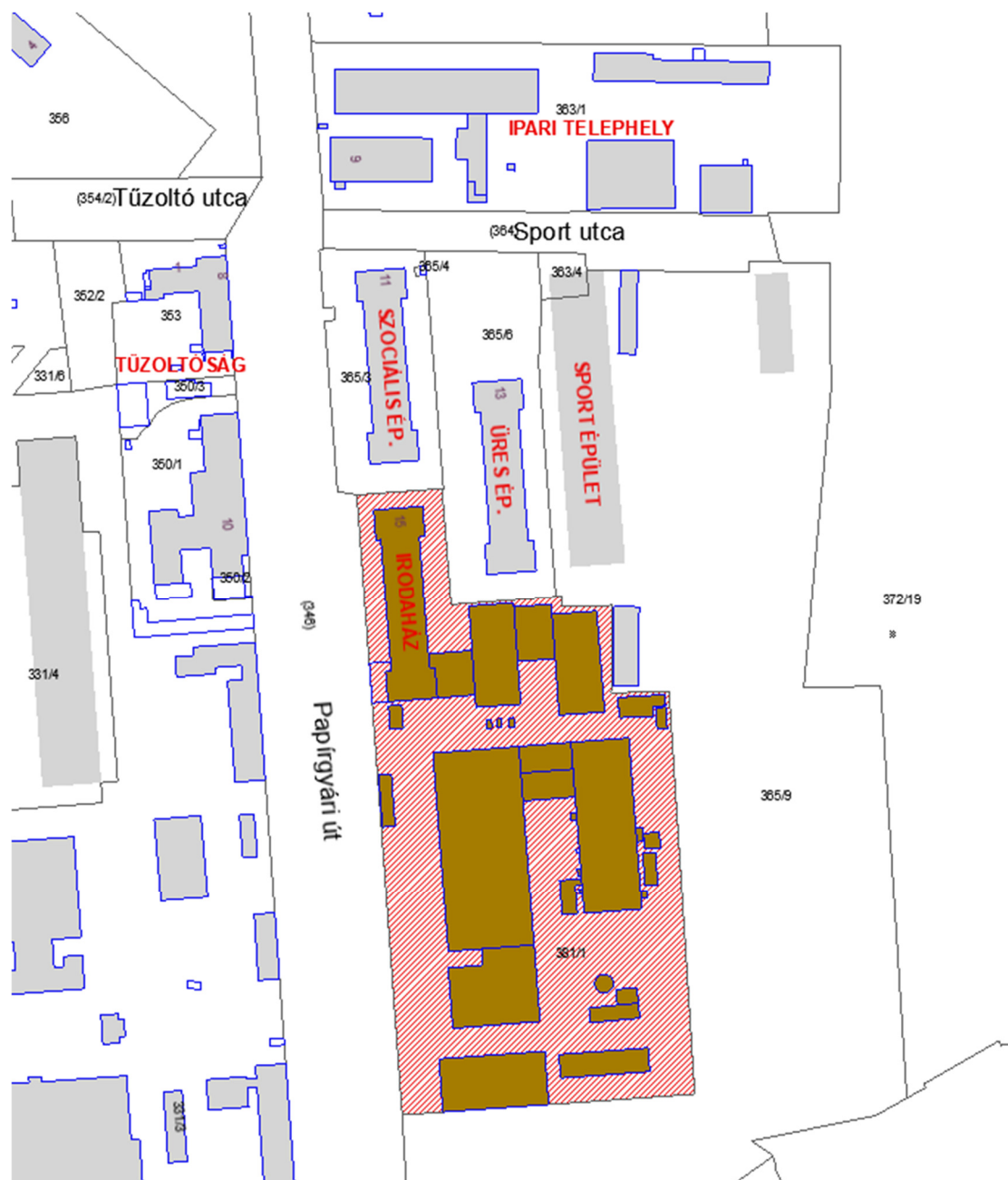
a Papírgyári út túloldala, a városi tűzoltóság

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

Az építési telkek jelenlegi beépítettségi adatai (a földhivatali térkép alapján):

HRSZ	művelési ág	telekterület m ²	telek beépített területe	
			m ²	%
381/1	kivett, telephely	27.764	12.597	45,4

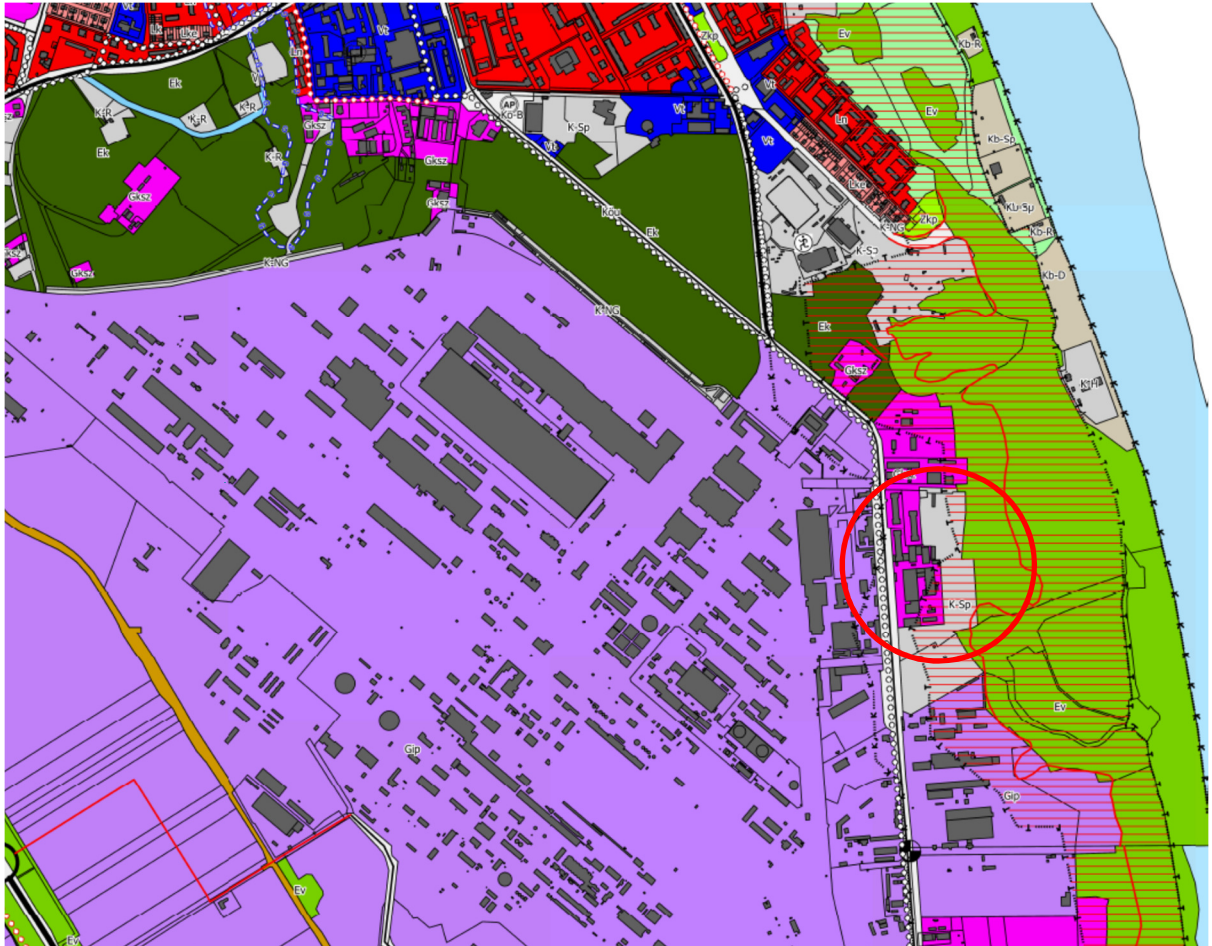
Az épületek közül legmagasabb az irodaház, ez 4 szintes, a homlokzat magassága megközelítőleg 15-16 m.



2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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

hatályos TSZT 1/a tervlapja, területfelhasználás



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



A településszerkezeti terv szerint a területfelhasználás gazdasági, ezen belül kereskedelmi, szolgáltató.

A Településszerkezeti terv gyűjtőútnak jelöli a Vasmű út folytatását jelentő Papírgyári utat, és jelöli a meglévő kerékpárutat.



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 tervezési terület nagyobbik része a korlátozási zónába esik, ami azt jelenti, hogy a terület, megfelelő műszaki megoldásokkal beépíthető. A MOMERT Zrt. telephelyének dél-keleti sarka azonban a tilalmi zónába esik, amin épület nem helyezhető el. Ez a terület határos azzal a területtel, amelyet ma sportterületként hasznosítanak, és amelyen keresztül halad a Vasmű vízkivételi művének vezetékcsora, és amely az 1964-en földcsuszamláskor jelentős károkat szenvedett.

A Településszerkezeti terv önálló fejezetet szentel a mérnökgeológiai kérdéseknek. Eszerint a Vasmű területén a lösz adottságai miatt szükséges a közművek állapotfelmérése, a víziközmű-hálózati veszteség minimalizálása, a korrodálódott vízvezeték szakaszok cseréje és a csatornahálózat állapotfelmérése alapján a hibás szakaszok cseréje, ill. helyben történő helyreállítása.

Az 1/b korlátozási tervlap szerint a következő, a további beépítésnek feltételeket szabó korlátozások érintik a tervezési területet.

1. Régészeti lelőhely

A településrendezési eszközökhöz készült örökségvédelmi hatástanulmány (régész: Vágner Zsolt) szerint „Dunaújváros történetének első fénykora a korai és középső bronzkorra esik (Kr.e. 3. évezred második fele – 2. évezred első fele). A mai város két egymást követő tell-kultúra elterjedési területének középső részén fekszik. A kora bronzkori nagyrévi kultúra és középső bronzkori vatyai kultúra hozta létre a környék két jellegzetes tell-települését a Duna menti löszháton: a Koziderpadlásra és a Rácdombon.... A település és a temető egyértelműen elkülönül a Koziderpadlásnál. ... A temető több ezer sírja közül mintegy 1600-at sikerült feltárni. Ez Európa legnagyobb e korból származó temetője. A Koziderpadlás lelőhely dombját számos bolygatás érte, többek között itt vezették át a Vasmű vízszivattyúinak vezetékeit. Ennek ellenére a jelentős többsége máig hozzáférhető, erdővel fedett terület.,,

Azonosító	név	korszak	jelenség	Helyrajzi szám
78413	Duna-dűlő	kora bronzkor középső bronzkor	temető temető	361, 365/7, 381/1, 349, 348/4, 368/1, 348/8, 348/7, 331/1, 331/3, 331/2

2. Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet

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

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

fejlesztésekre vonatkozóan a 7. melléklet 2. pontja rendelkezéseit érvényesíteni kell. A 7. melléklet 2.2. a) táblázat B sora (Munkahelyek, parkolók) szerint a középső veszélyességi zónában a fejlesztés megengedett. A b) táblázat szerint a 100 főnél több személyt befogadó, vagy 3 szintesnél magasabb kereskedelmi vagy ipari épületet a C kategóriába (az a) táblázat C sora) kell sorolni, ezek esetében a középső veszélyeztetettségi zónában az engedélyezés a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött. A DÉS, mivel a szabályokat magasabb szintű jogszabály határozza meg, erre vonatkozóan előírásokat nem tartalmaz.

3. Levegőtisztaság-védelmi terület

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Dunaújváros a „5. Dunaújváros és környéke” légszennyezettségi kategóriába tartozik.



A hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarésze szerint a város jelentősebb ipari üzei egységes környezethasználati engedély szerint működnek (ISD DUNAFERR cégcsoport, Hamburger Hungária cégcsoport). Korábban a Fejér Megyei Kormányhivatal Közép-dunántúli KTVF levegőtisztaságvédelmi szempontból védelmi övezetet határozott meg az ISD DUNAFERR Zrt. alábbi pontforrásai körül:

- meleghengermű léptetőgerendás kemence kibocsátó kürtője körül: 500 m,
- a hideghengermű területén létesített savregeneráló technológiához kapcsolódó pontforrás körül: 300 m, valamint
- az erőműfejlesztéshez kapcsolódó új pontforrás körül: 500 m.

Az elmúlt időszak jogszabályváltozásai következtében az egységes környezethasználati engedélyek megújításakor e pontforrások körül levegőtisztaságvédelmi szempontú védelmi övezet nem került kijelölésre, így a tervezési területen levegőtisztaság-védelmi szempontból nincs korlátozás.

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.

2.3.2. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata

A hatályos Településszerkezeti Terv és Szabályozási terv összhangban vannak.

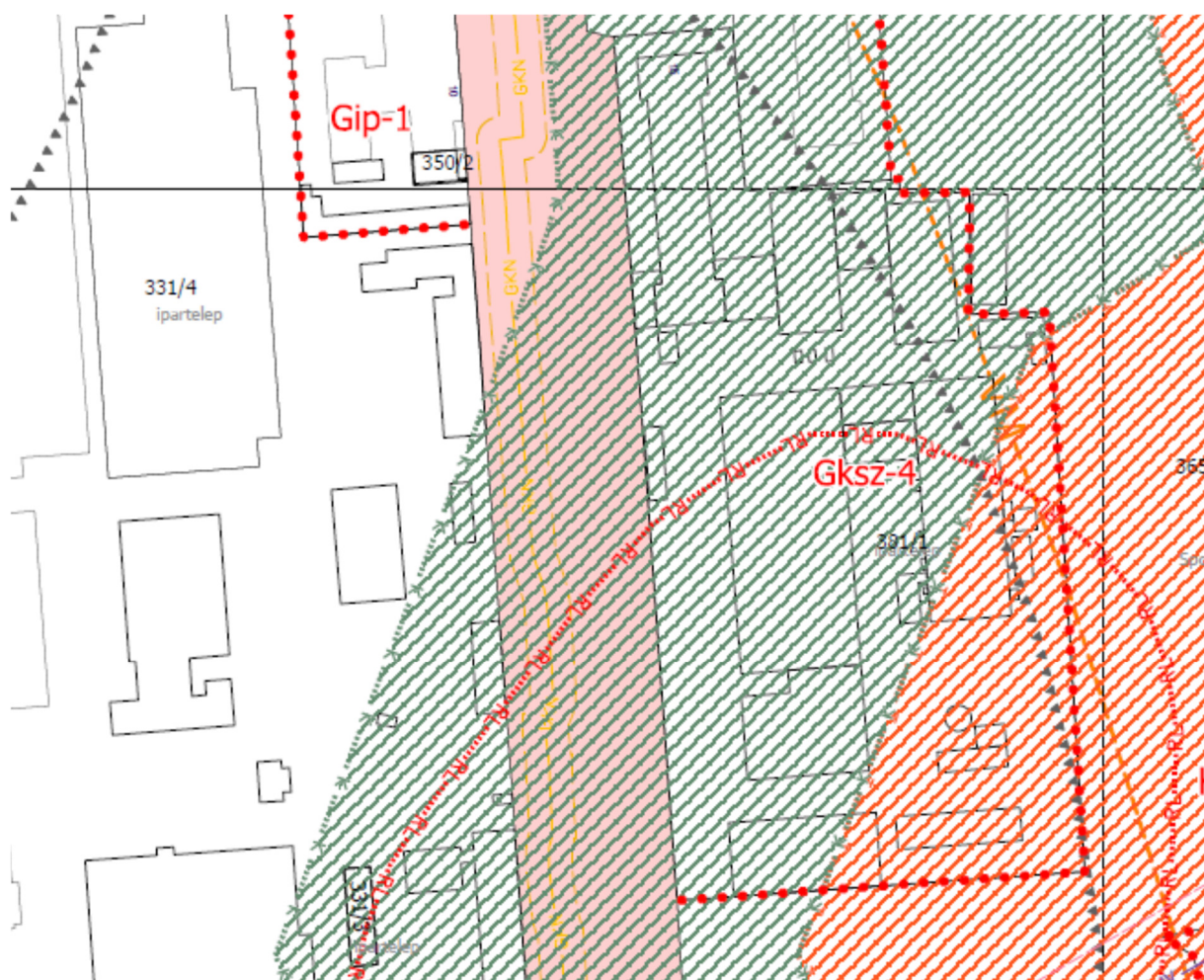
A szabályozási tervben a 1576/5 hrsz. telek Gksz-4 építési övezetbe sorolt.

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. A Gksz-4 építési övezet paramétereit a táblázat 46. sora határozza meg:

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A	B	C	E	F	G	I
építési övezet jele	beépítés módja	legkisebb telekméret m ²	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épületmagasság m	egyéb
Gksz-4	szabadon álló	1000	40%	20%	15,0	

Dunaújváros szabályozási terve szelvényezetten került dokumentálásra. A tervezési terület a 42., a 46. és 47. 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.

Általános szabályok

8. § (1) Műtárgy magassága nem lehet nagyobb, mint az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság, kivéve

- a) a kémények,
- b) a közművek és a hírközlés műtárgyai, és
- c) ha az övezet előírásai másként rendelkeznek.

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

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

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

18. § (1) Magánterületen megvalósuló utak, parkolók fásítására vonatkozóan a közterületen megvalósuló utakra és parkolókra vonatkozó előírások vonatkoznak.

(2) Új sorgarázs építéskor 4 garázs egységenként a parkolóhelyek fásítására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

23. § (1) Oldal- és hátsókertben gépkocsik közlekedésére, várakozására szánt burkolat a telekhatártól mért 2 m széles sávban nem építhető.

A geológiai adottságok miatti természeti veszélyeztetettségből eredő károk megelőzését szolgáló építési és területhasználati korlátozások

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

(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. A partéltől 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.

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

A tervezési terület dél-keleti része a T zónában fekszik.

25. § (4) 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) az R1 mellékleten K jellel lehatárolt mérnökgeológiai szempontból korlátozottan beépíthető védelmi zónában,....

e) 500 m²-nél nagyobb vagy 15 m-nél magasabb épületek, műtárgyak építéséhez,

g) vízi közmű gerincvezeték létesítése esetén.

A tervezési terület legnagyobb része a K zónában fekszik.

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 tetőről és a burkolatokról összegyűjtött csapadékvizeket elszikkasztani nem szabad, a csapadékvíz-tárolókat vízzáró módon kell kialakítani.

Az épületek elhelyezésére vonatkozó szabályok

41. § (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.

(3) A megengedett legnagyobb épületmagasságot meghaladó magasságú épület épületmagassága nem növelhető, az épület a többi szabály szerint alakítható.

43. § (1) Építési telken az előkert mérete....a kialakult vagy 10 m.

(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.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeket a 60. § szabályozza.

60. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység. (2) A Gksz építési övezet sajátos használatát nem zavaró, attól védelmet nem igénylő más elhelyezhető rendeltetések:

- a) igazgatási, iroda
- b) kutatás, fejlesztés, gazdasági tevékenységhez kapcsolódó oktatás,
- c) közösségi szórakoztató,
- d) védelmet nem igénylő egészségügyi,
- e) szállás,
- f) sport,
- g) parkolóház, vagy
- h) szolgálati lakás.

A DÉSZ 46. § szerint beépítésre szánt terület építési telkén terepszint alatti építmény csak építési helyen belül helyezhető el. A 61. § szerint a kereskedelmi, szolgáltató területen a terepszint alatti beépíthetőségének mértéke legfeljebb 20 %-kal haladhatja meg az egyes építési övezetekre előírt legnagyobb beépítettséget.

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 nem meghatározó területen fekszik.

2.5. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

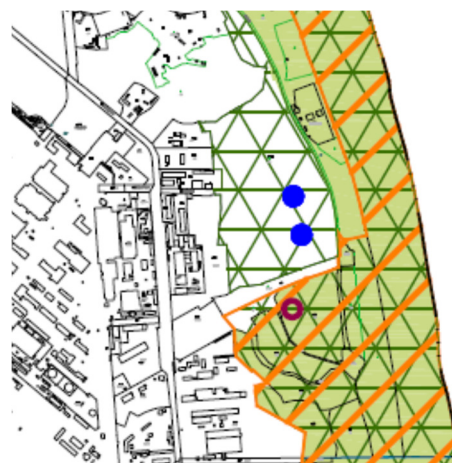
A tervezési terület keleti határa beépítettlen sportterülettel találkozik, ezen túl kezdődik a beerdősült meredek partfal, amely a Duna felől feltárulkozva településképi, tájképi szempontból értékes adottság.







A tervezési területen országos vagy helyi **természetvédelmi védettség** alatt álló vagy tervezett területek, ex lege védett területek a tervezési területen nem találhatók.

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.**

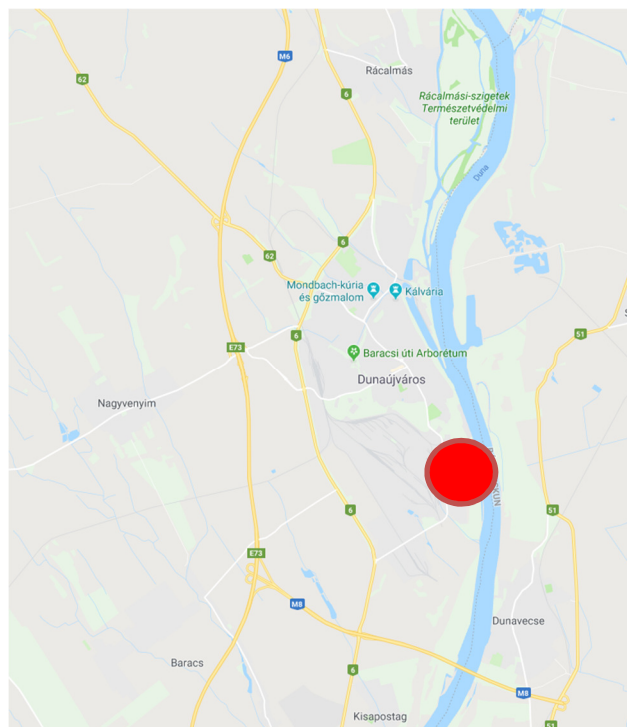


-  Országos Ökológiai Hálózat - magterület
-  Országos Ökológiai Hálózat - ökológiai folyosó
-  Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
-  Ex-lege védett forrás
-  Ex-lege védett földvár
-  Tájképvédelmi terület

2.6. KÖZLEKEDÉS

2.6.1. Közúti megközelíthetőség

A Papírgyári út jól kiépített, 2x2 sávós gyűjtőút, amely felfűzi a belterülettől délre megépült Vasmű, és a többi, kisebb és nagyobb ipari telephelyet. A Papírgyári út a tervezési területtől délre közvetlenül csatlakozik a 6. számú országos főúthoz, míg északon a városi főúthálózathoz (Vasmű út).



2.6.2. Kötöttpályás közlekedés

Dunaújváros kötöttpályás közösségi közlekedését a vasút biztosítja. A tervezési terület távolsága az állomástól 4 km közúton.

A dunaújvárosi lakóterületektől délre, elsősorban a Vasmű területét számos ipari vasúti vágány tárja fel, de ezek egyike sem éri el a tervezési területet.

2.6.3. Közösségi közlekedési hálózat

Dunaújvárosban a helyi járatokat az Alba Volán Zrt. jogutódjaként a tatabányai székhelyű KNYKK Középnugat-magyarországi Közlekedési Központ Zártkörűen működő Részvénytársaság (rövidített nevén KNYKK Zrt.) üzemelteti. A Papírgyári úton 11 viszonylat közlekedik, összekötve Dunaújvárost a környező településekkel. A tervezési területhez legközelebbi buszmegálló a Papírgyári úton van (Tűzoltóság megálló), a távolság kb. 100-200 m, így a tervezési terület közösségi közlekedéssel ellátott területnek kell tekinteni.



2.6.4. Kerékpáros és gyalogos megközelíthetőség

A tervezési terület gyalogosan és kerékpárral kiépített járdán és kerékpárúton közelíthető meg a Belváros és a lakóterületek irányából.

2.6.3. Meglévő parkolók

A parkolási igényeket javarészt a Papírgyári úti közterületi parkolóban elégítik ki, csak az irodaház előtti parkolók keleti oldala esik a telken belülré.

2.7. JELENLEGI KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A tervezési terület tervezett közművesítettsége teljes.

2.8. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK

A tervezett fejlesztés környezete, a közvetlenül szomszédos sportterületet és a Gksz övezetben elhelyezhető szállás rendeltetést kivéve környezetvédelmi szempontból nem érzékeny. Az általános környezetvédelmi előírások elégségesek, nem igényelnek helyi kiegészítést.

3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

3.1. A mérnökgeológiai korlátozás módosítása

A Verzatil Bt. tanulmánya (Megrendelő: Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata, költségviselő: MOMERT Zrt., 2017. augusztus 15.) alapján a településszerkezeti tervben „tilami” és „korlátozási” zónaként, a szabályozási tervben „teljes védelmi” „T” és „korlátozottan beépíthető” „K” zónaként jelölt területek közötti határ módosítható, és áthelyezhető a 381/1 hrsz. telekhatárára.

A lösz tulajdonságai: (Szél Tamás, Metaduo Kft. A dunaújvárosi löszpart története és partvédelmi rendszer kialakulása című előadás, MHT vándorgyűlés Szombathely, 2015. július 2., a továbbiakban Előadás, alapján):

1. vízérzékeny, roskadásra hajlamos
2. karbonáttartalma 20-40 %,
3. függőleges falakban is megáll
4. vízáteresztő képessége jelentősen nagyobb vízszintesen, mint függőlegesen.

A löszös magaspart állékonyságát alapvetően a következő tényezők befolyásolják az Előadás alapján, és ezen tényezők hatása a tervezési területre:

1. a partfal dőlésszöge és magassága; esetünkben erre nézve nincsenek pontos adatok és a tervezési terület környezetében nagy változatosságot mutat,
2. a törmeléklejtő helyzete; ebben a tekintetben a források helyéből arra következtethetünk, hogy a mozgásveszély jelentős, ugyanakkor az 1964-ben bekövetkezett rogyás megváltoztatta a talaj rétegződését és a hidrogeológiai viszonyokat,
3. a talajvíz, rétegvíz helyzete; a mérnökgeológiai Vizsgálat szerint a talajvíz eredetileg 18-22 m mélységben volt, azonban szintje a beépítések következtében jelentősen megemelkedett, a partfal veszélyeztetettsége megnőtt,
4. a lábmegtámasztás léte; a mérnökgeológiai Vizsgálat szerint ezen a partszakaszon is elkészültek a lábmegtámasztást szolgáló kazetták (4.-7. számú kazetta),
5. az eróziós hatás a lejtő lábánál; a Duna eróziós hatású, medre emberi beavatkozás nélkül folyamatosan nyugat felé tolódna.

A dunaújvárosi partvédő mű a lakott területek „alatt”, az 1970-es éveig a Castrumtól a Barátság városrészig épült ki, majd részben a 2010-es partfalomlást követően a

Táborállás városrész északi részén. A tervezési terület és a Duna között nincs partvédő mű, de a monitorozást szolgáló kutakból, elsősorban az iparivíz-vezetékek, -amelyek meghibásodása katasztrofális következményekkel járhatna-, miatt több megfigyelő kút is van a szomszédos sportterületen.

A módosítással a hatályos településrendezési tervek szerint nem beépíthető terület (telekrész) beépíthetővé válik, ugyanakkor a veszélyeztetettség nem nő, mert az 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 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 „T” tilalmi és a „K” korlátozottan beépíthető zónák közötti határ módosítása érinti a településszerkezeti tervet és a szabályozási tervet is.

3.2. A településszerkezeti terv módosítása

A településszerkezeti terv 2 vonatkozásban módosul:

1. a területhasználat kereskedelmi szolgáltatóról iparira változik,
2. módosul a mérnökgeológiai korlátozások határa

A 2. módosítással az előző pontban foglalkoztunk (és azért önálló pontként, mert ez mind a településszerkezeti tervet, mind a szabályozási tervet érinti), itt most csak a területfelhasználás módosításával foglalkozunk.

A területfelhasználás módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A jelenlegi tényleges területhasználat inkább megfelel a módosítás utáni iparinak.

3.3. 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

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:

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

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	tervezési terület érintettsége*
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 az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni	- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	3/1
		- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	3/2
		- országos ökológiai hálózat	3/10
		- 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	magterület	3/10
		ökológiai folyosó	
		pufferterület	
		erdőtelepítésre javasolt (alkalmas) terület	3/11
		földtani veszélyforrás területe	3/15,
rendszeresen belvízjárta terület	3/14		

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

	az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni	ásványi nyersanyagvagyon-terület, (ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület)	3/7
		honvédelmi terület	3/9



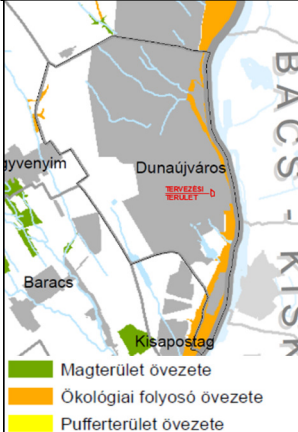

*a lehatárolást az FmTrT szerint kell figyelembe venni, az oszlopban az FmTrT vonatkozó mellékletének a számát tüntetjük fel.

Dunaújváros közigazgatási területe nem érintett az 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 terület és a 3/15 földtani veszélyforrás területe övezetekkel.

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.

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
			
a tervezési területet nem érinti	a tervezési területet nem érinti	a tervezési területet nem érinti	a tervezési területet nem érinti

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

31/B. § I)	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 tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület országos vízminőség-védelmi terület a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségstározók területe kiemelt fontosságú honvédelmi terület	nincs adatszolgáltatásunk DINPI adatszolgáltatás, hatályos TSZT-hez, a tervezési területet nem érinti OTrT 3/7. melléklete alapján a tervezési terület érintett a 2016-ban elfogadott településrendezési eszközök alapján a tervezési terület nem érintett 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.

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

3.4.1. Beépítési mód

Dunaújváros gazdasági övezeteinek beépítési módja általában szabadon álló. A hatályos és a módosítási igény szerinti beépítési mód nem változik, szabadon álló.

Az előkert a DÉS Z 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a kialakult vagy 10 m. A kialakult állapotban az irodaház előtti előkert 9 m, az üzemi épület előtt 24,5 m.

A DÉS Z az oldalkertekre vonatkozóan nem szabályoz az országos előírásoktól eltérően, ezért az oldalkert mérete az OTÉK 35. § (3) bekezdés a) pontja alapján szabadon álló beépítési mód esetén nem lehet kisebb, mint a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában az építési telekre megengedett legnagyobb beépítési magasság mértéke szerint meghatározott legkisebb távolság fele. A kialakult állapotra tekintettel a 20 m-es megengedett épületmagasságból adódó 10 m széles oldalkert túlzónak tűnik, ezt a módosítás során 3 m-re javasolt a módosítás során csökkenteni, a DÉS Z 63. sorának, – amely a Gip-6 építési övezetet tartalmazza –, G oszlopába „a Papírgyári út mentén az oldalkert 3 m” kerül).

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A hátsókert a DÉSZ 43. § (2) bekezdés c) pontja úgy szabályoz, hogy a hátsókert mérete az olyan telkeknél, amelyek oldalhatárai rövidebbek az utcai és a hátsókeri telekhatárnál, 5 m, ez esetünkben megfelelő.

Azok az épületek, épületrészek, amelyek az így kialakuló építési helyen kívülre esnek, a DÉSZ 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.

A DÉSZ 66. § (1) bekezdés alapján telkenként a bejáratok darabszámával megegyező számú és legfeljebb 12 m² bruttó alapterületű, a kerítéssel összeépített portaépítmény melléképítménynek tekintendő, és az általa elfoglalt terület építési hely akkor is, ha egyébként azon kívül helyezkedik el.

4.4.2. Építési övezet

A módosítás során a célok eléréséhez nem szükséges új építési övezetet képezni.

A tervek szerint a hatályos Gksz-4 építési övezet helyett a Gip-6 építési övezet alkalmazásával megvalósítható a tervezett fejlesztés.

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	
46.	Gksz-4	szabadon álló	1000	40	20	15,0	
63.	Gip-6	szabadon álló	2000	50	25	20,0	

A beépíthetőség növekedésének értékelésekor nem elhanyagolható körülmény, hogy a jelenlegi beépítettség meghaladja a 45%-ot.

A módosítással, amely szerint a Gksz-4 övezet Gip-6-ra változik, a beépíthetőség 10 %-kal, a legnagyobb megengedett épületmagasság 5 m-rel, a legkisebb megengedett zöldfelületi arány 20-ról 25 %-ra nő. A tervezett határértékekkel a megtervezett épület megvalósítható.

A környezetben található legnagyobb megengedett épületmagasságok: északra a Gksz-4 építési övezetben 15 m, a sportpályák területén (szomszédos terület) a Ksp-1 építési övezetben 8 , a sportterülettől délre Gip-2 építési övezetben 15 m, szemben, a Papírgyári út páros oldalán Gip-1 és Gip-15 építési övezetben 16 m. Látható, hogy a módosítással lehetővé váló határérték kismértékben meghaladja a környezetét, azonban az elhelyezhető épületek, építmények magasságát, és az ebből következően adódó talajterheléseket a mérnökgeológiai adottságok erősen korlátozhatják.

4.4.3. Az elhelyezhető rendeltetések változása a DÉSZ alapján

kereskedelmi, szolgáltató	ipari
<p>60. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység. (2) A Gksz építési övezet sajátos használatát nem zavaró, attól védelmet nem igénylő más elhelyezhető rendeltetések: a) igazgatási, iroda b) kutatás, fejlesztés, gazdasági tevékenységhez kapcsolódó oktatás, c) közösségi szórakoztató, d) védelmet nem igénylő egészségügyi, e) szállás, f) sport, g) parkolóház, vagy h) szolgálati lakás (3) üzemanyagtöltő</p>	<p>64. § (3) A ...egyéb ipari területek, ahol az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási. (4) Az egyéb ipari építési övezetben más elhelyezhető rendeltetések: a) igazgatási, iroda, b) kutatás, fejlesztés, ipari tevékenységhez kapcsolódó oktatás, c) parkolóház, d) raktározás, e) szolgálati lakás, f) üzemanyagtöltő állomás, vagy g) a munkavégzéshez kapcsolódó egészségügyi, szociális, oktatási rendeltetés lehetnek, ha az ipari terület sajátos használatát nem zavarják, és attól védelmet nem igényelnek, vagy a védelem műszaki eszközökkel vagy védőtávolságok alkalmazásával biztosított.</p>

3.5. A szabályozási terv módosítása

Dunaújváros szabályozási terve szelvényezetten került dokumentálásra. A tervezési terület a 42. és a 46. és 47. belterületi szelvényen van, így a szabályozási terv módosítása ezen szelvények cseréjével történhet. A szelvényeken az övezeti jel és a „T”, illetve „K” zónák közötti határ módosul. A jelkulcs nem változik.

4. A TERVEZETT FEJLESZTÉS

4.1. Az építmény rendeltetése

A tervezett új építmény rendeltetése a jelenlegi szándékok szerint ipari (üzemi) vagy raktározási lesz.

4.2. Tervezett parkolószám, a gépkocsitárolás lehetőségei

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (1) bekezdése szerint „az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához - a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában... legalább a” 4. mellékletben „előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében ...csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Ugyanezen szakasz (6) bekezdése kimondja, hogy „a telken a gépjárműtárolókat - a 103. § előírásai szerint - elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani.”

Az épületen belül a gépkocsitárolók valószínűleg nem helyezhetők el. Minezekkel együtt nem zárható ki, hogy van jó megoldás a gépkocsik épületen belüli elhelyezésére.

Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítását szabályozó, a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 4. melléklete szerint

„11. ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m²-e után,

12. raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m²-e után”

1 személygépkocsi-parkolót kell újonnan kialakítani a telken belül.

4.3. Környezetalakítási és környezetvédelmi javaslatok

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 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.

A Gip-6 ipari területeken a kialakítható legkisebb zöldfelületi arány (25 %) nő a Gksz-4 kereskedelmi szolgáltató területekhez (20 %) képest.

A legkisebb megengedett zöldfelületi arány növekedése kedvező változás az ökológiai hatások, a zöldfelületi hálózat kialakíthatósága, valamint a klímaváltozás kedvezőtlen hatásai ellen való felkészülés szempontjából. Az intenzív beépítés minimális zöldfelületi borítottsággal való párosítása mikroklimatikus hatással jelentkezik a területen, ezt mérsékli a zöldfelületek növekedése, különösen, ha az új zöldfelületeket kétszintesen (fák és cserjék) alakítják ki.

A településkép szempontjából igen kedvező hatású lenne, ha takaró hatású új zöldfelületet telepítenének a déli oldalkertbe, amely takarná a beépítetlen sportterületek felől az új ipari épületet.

A burkolatok, és különösen az újonnan kialakított vagy felújított parkolók és gyalogos felületek esetében feltétlenül javasolt, hogy pormentesek legyenek.

A csapadékvízvezetés szakszerű, ártalommentes kialakítása mind környezetvédelmi, mind geotechnikai szempontból elengedhetetlen.

4.4. A tervezett bővítéshez szükséges közmű- és hírközlési fejlesztések

A tervezett fejlesztésekhez nincs szükség a hálózatok fejlesztésére.

A csapadékvízvezető rendszer bővítése javasolt.

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