

DUNAÚJVÁROS

MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

ÉS

A SZABÁLYOZÁSI TERV

módosítása

A 2624/1 HRSZ TELEK TERÜLETÉN
ÉS A 6-OS ÚTON TÚLI KERTES TERÜLETEKEN

a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § szerinti
véleményezési dokumentáció

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.

2018. november

DUNAÚJVÁROS
MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
ÉS
A SZABÁLYOZÁSI TERV

módosítása
A 2624/1 HRSZ TELEK TERÜLETÉN
ÉS A 6-OS ÚTON TÚLI KERTES TERÜLETEKEN

2018. november

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § 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 2624/1 telek egy részén és a biológiai aktivitás szinten tartása érdekében a 059/1 helyrajzi számú telek egy részén megváltozik az alábbiak szerint:

hrsz	TSZT szerinti területhasználat	tervezett területhasználat módosítás	terület mértéke (m ²)
2624/1	kertes mezőgazdasági	kertvárosias lakó	1450
059/1	kertes mezőgazdasági	erdő	834

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 kertvárosias lakóterületek területe a 2624/1 helyrajzi számú telek változással érintett területével nő, a beépítésre nem szánt területek táblázatban a védőerdők területe a 059/1 hrsz telek változással érintett területével nő, a kertes mezőgazdasági terület ugyanakkora területekkel csökkennek, az egyenleg biztosított:





Területfelhasználási egység	Terület m ²	Terület ha	BIA szorzó	BIA érték
Lke	1450	0,1450	2,7	+0,3915
Ev	834	0,0834	9	+0,7506
Mk	1450+834= 2284	0,2284	5	-1,1420

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.

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 terület nem érinti	a tervezési terület nem érinti	a tervezési terület nem érinti	a tervezési terület nem érinti

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. A változtatással érintett terület részben a geotechnikai zónában van, ami azt jelenti, hogy a terület a lösz talaj és a domborzat együttes adottságai miatt geotechnikai szempontból érzékeny, de nem veszélyeztetett.

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

A módosítás

1. a 2624/1 hrsz és
2. a 059/1 hrsz telkekre terjed ki.



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

Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelethez
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) 17. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Beépítésre nem szánt területen, a kertes mezőgazdasági területek sarok- és fekvőtelkeit kivéve, csatornák, vízfolyások, állóvizek telkétől számított 20 m széles sávban épületet elhelyezni nem szabad.”

2. § A DÉSZ 31. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Beépítésre szánt területen és kertes mezőgazdasági területen új közüzemi ivóvízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna-hálózattal együtt építhető.”

3. § (1) A DÉSZ 86. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A kertes mezőgazdasági övezetben:

a) a földrészlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas, megfelelő közművesítettség esetén illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló - gazdasági épület, és

b) ezen kívül a saját (családi) szükségletek kielégítésére alkalmas mértékig az állattartást szolgáló építmény helyezhető el.”

(2) A DÉSZ 86. § a következő (2/a)-(2/c) bekezdéssel egészül ki:

„(2/a) belterületen a kertes mezőgazdasági övezetben az (1) bekezdés a) pontja szerinti épület bruttó beépített területe legfeljebb 30 m² lehet.

(2/b) A kertes mezőgazdasági övezetben 30 m² bruttó alapterületű gazdasági épület akkor is elhelyezhető, ha ezzel a T2 mellékletben meghatározottnál nagyobb lesz a telek beépítettsége.

(2/c) A kertes mezőgazdasági övezetben lakás nem helyezhető el.”

(3) A DÉSZ 86. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpont nem létesíthető.

(4) A kertés mezőgazdasági övezetben épületet a közterületi telekhatártól számított

a) általános esetben 10 m-es,

b) fekvőtelken és saroktelken a hosszabbik oldal mentén 3 m-es,

c) az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet.”

4.§ A DÉSZ R1 melléklet

a) 4. szelvénye helyébe az 1. melléklet,

b) 8. szelvénye helyébe a 2. melléklet,

c) 9. szelvénye helyébe a 3. melléklet,

d) a K13. szelvénye helyébe a 4. melléklet

lép.

5. § Hatályát veszti a T2 melléklet 2. pontja táblázata 12. sorának „egyéb” oszlopának rendelkezése.

6. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Dunaújváros,

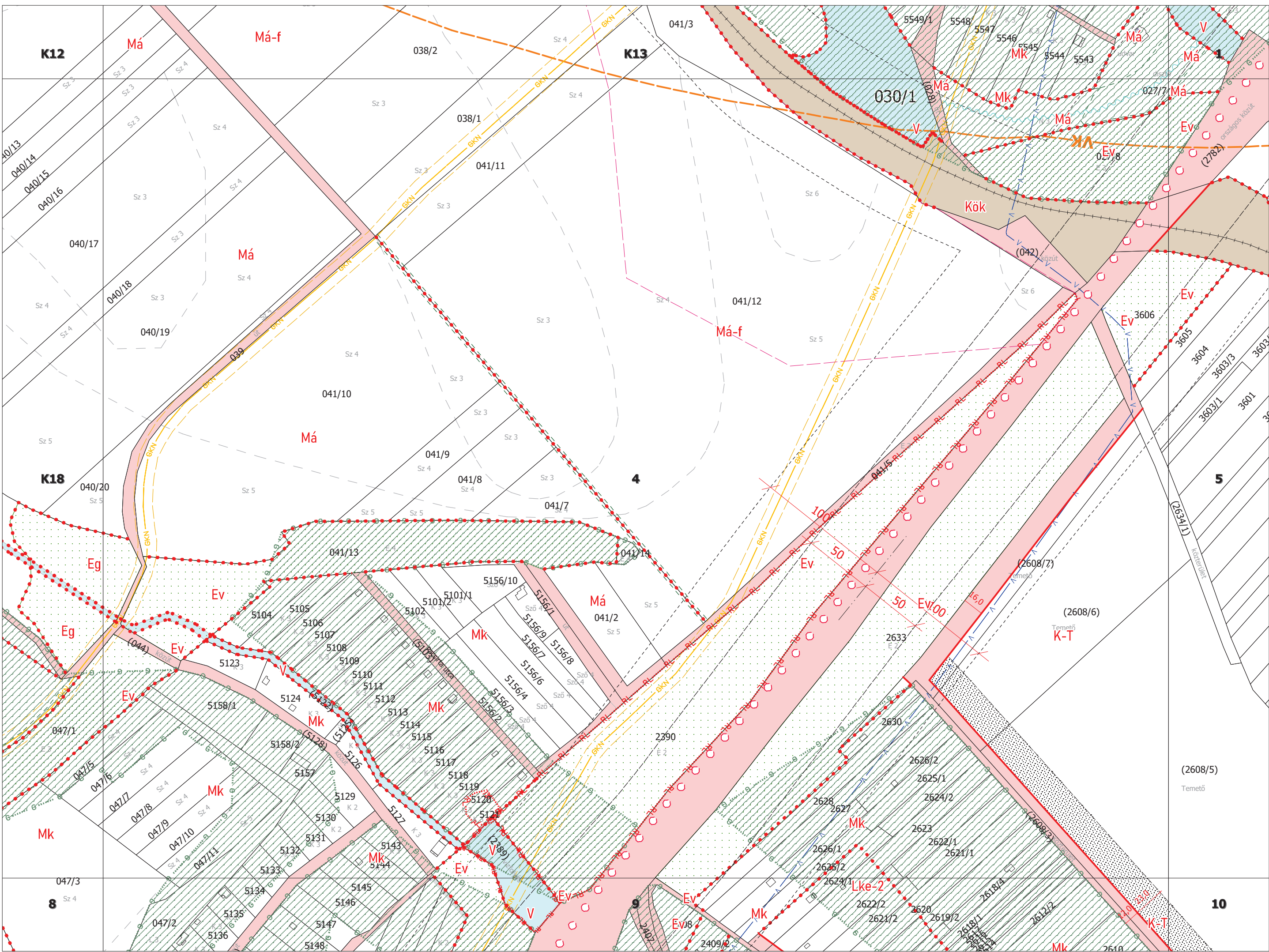
polgármester

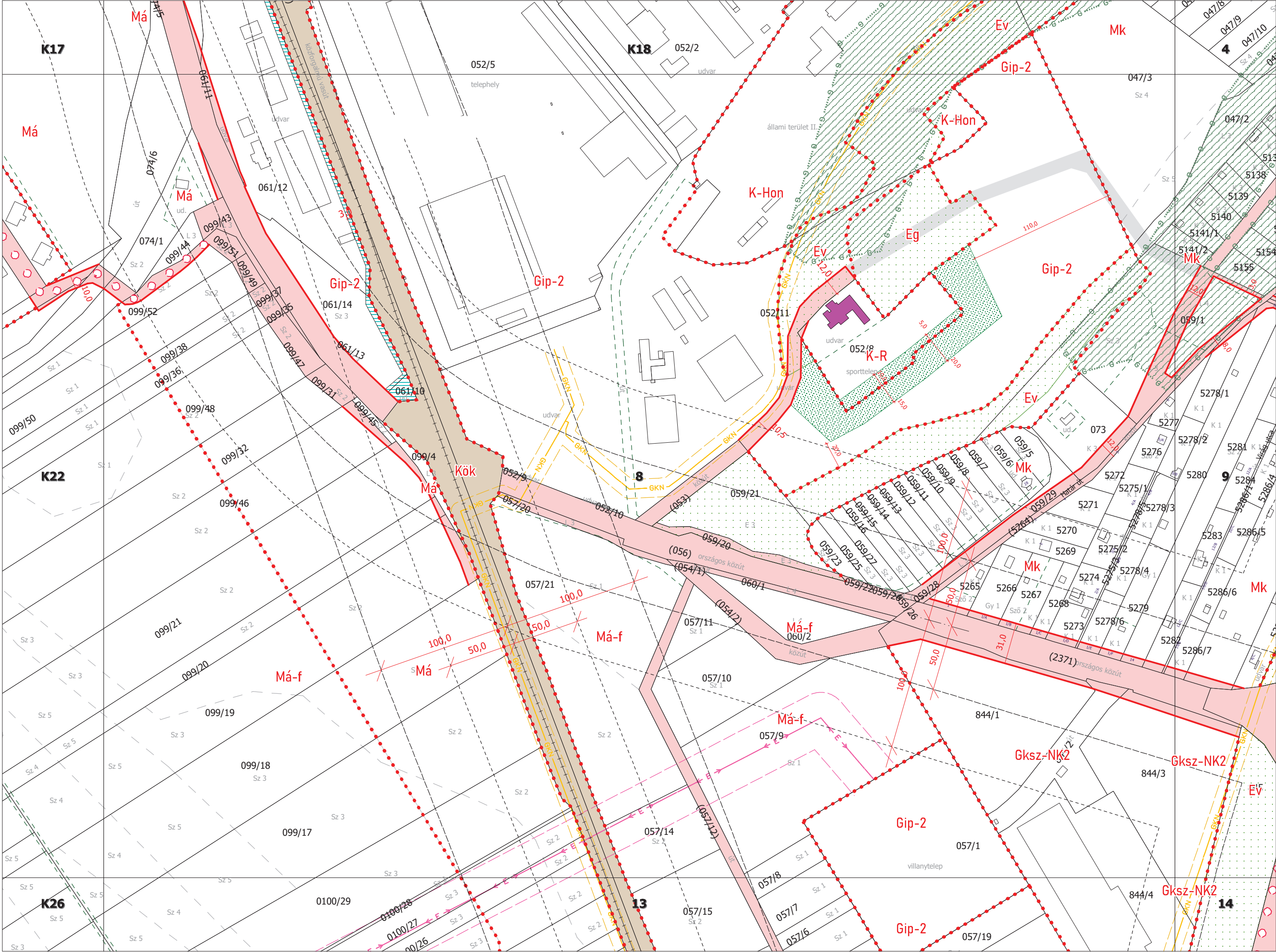
jegyző

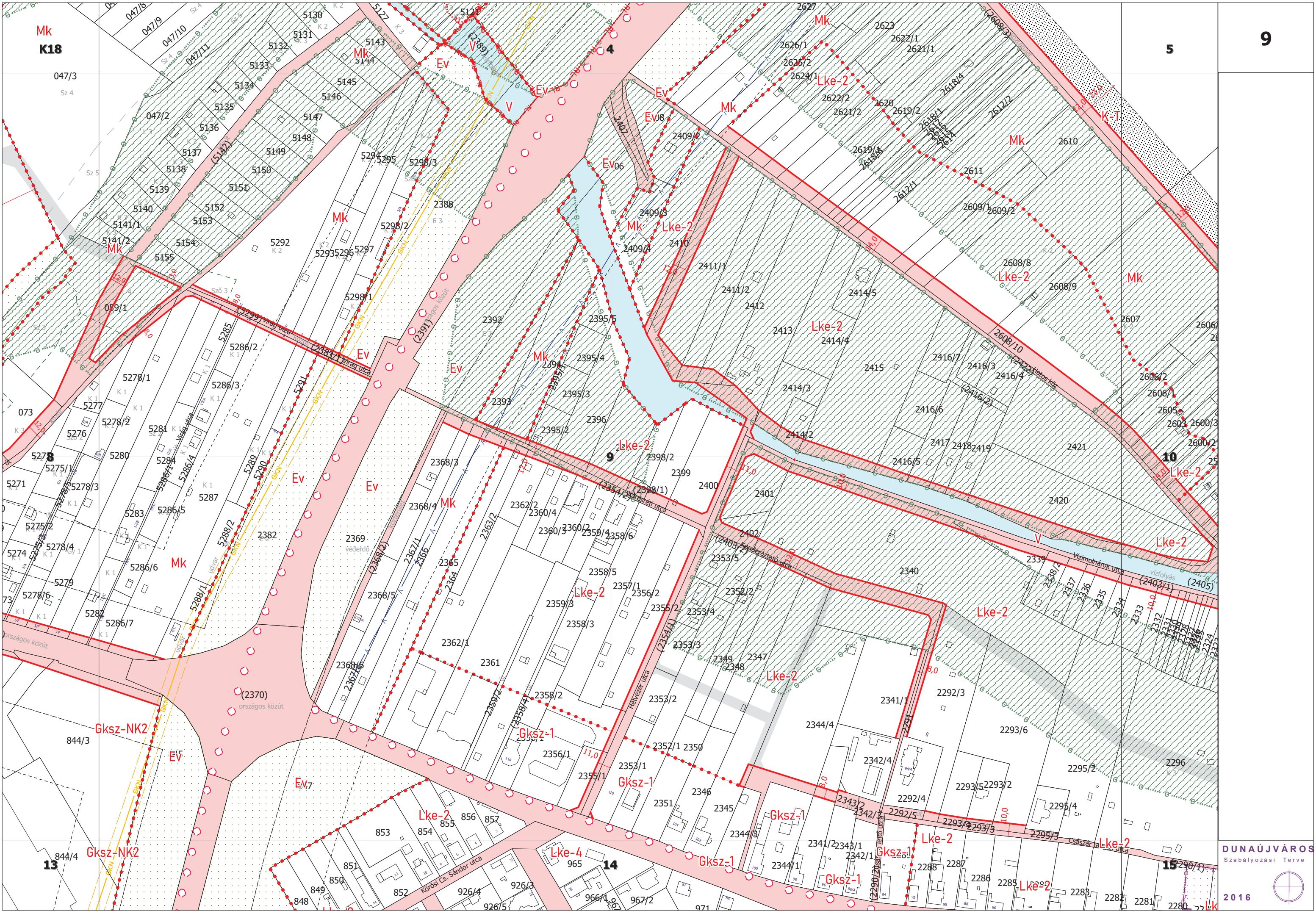
Záradék:

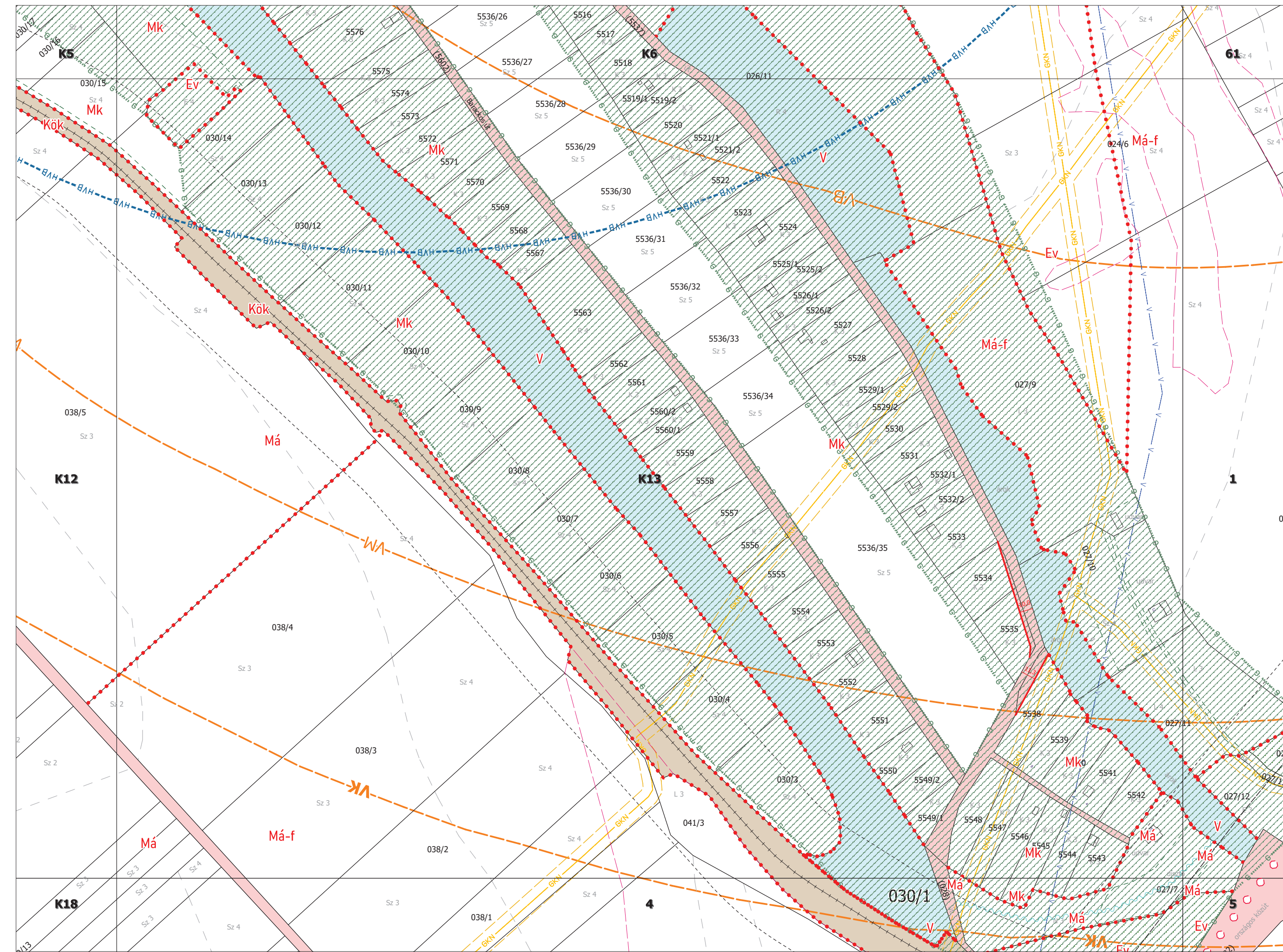
E rendelet..... napján kihirdetésre került.

jegyző









DUNAÚJVÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
A 2624/1 HRSZ TELEK TERÜLETÉN
ÉS A 6-OS ÚTON TÚLI KERTES TERÜLETEKEN

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

2018. november

Tartalom

1. A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA	2
I. KERTVÁROSIAS LAKÓ TERÜLET KIJELÖLÉSE A 2624/1 HRSZ. TELEK TERÜLETÉN	3
2. ADOTTSÁGOK.....	3
2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	3
2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA.....	4
2.2.1. A tervezési terület és környezetének jellege, arculata.....	4
2.2.2. Domborzat, növényzet.....	5
2.2.3. Telek jelenlegi beépítettsége, beépítés magassága, a környezet magassága.....	5
2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	5
2.3.1. A Településszerkezeti terv (299/2016. (V. 19.) önkormányzati határozat) ...	5
2.3.2. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata	6
2.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	7
2.5. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK	8
2.6. KÖZLEKEDÉS	8
2.6.1. Közúti megközelíthetőség	8
2.6.3. Közösségi közlekedési hálózat.....	8
2.6.4. Kerékpáros és gyalogos megközelíthetőség.....	8
2.7. JELENLEGI KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS.....	8
2.8. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK.....	8
3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA.....	8
3.2. A településszerkezeti terv módosítása.....	8
3.3. A településszerkezeti terv módosításának összhangja az Országos és a Megyei Területrendezési Tervvel.....	9
3.4. A DÉSZ és a szabályozási terv módosítása során alkalmazott építési övezet .	13
II. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA A 6-OS ÚTTÓL NYUGATRA.....	14
4. ADOTTSÁGOK.....	14
4.1. A TERVEZÉSI TERÜLET(EK) ELHELYEZKEDÉSE	14
4.2. A TERVEZÉSI TERÜLET(EK) ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA	14
4.2.1. A tervezési területek táji adottságai, jellegzetességei.....	14
4.2.1. A tervezési területek kialakulásának története	15
4.2.3. A táji és építészeti jellemzők	16

4.2.4. A beépítés jellemzői, földhivatali nyilvántartás állapota.....	21
4.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	22
4.3.1. A Településszerkezeti terv (299/2016. (V. 19.) önkormányzati határozat) .	22
4.3.2. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata	23
4.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM	24
4.5. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK	24
4.6. KÖZLEKEDÉS	24
4.6.1. A területek megközelíthetősége	24
4.6.2. A DÉSZ az utak kialakítására vonatkozó szabályai.....	25
4.7. JELENLEGI KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS.....	26
2.8. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK.....	26
5. ÁLTALÁNOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET	26
5.1. Az építést szabályozó és a termőföld védelmét biztosító jogszabályok	26
5.2. Hidrogeológiai védőterületek.....	27
5.3. Katasztrófavédelmi védőzónák	28
6. HELYZETÉRTÉKELÉS	28
7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA.....	29
7.1. A településszerkezeti terv módosítása.....	29
7.2. Dunaújváros helyi építési szabályzatának módosítása.....	29
7.2.1. A szabályzat szöveges módosítása.....	29
7.2.2. A szabályozási terv módosítása	31

MELLÉKLET: a 6-os úttól nyugatra fekvő kertes területek térképes vizsgálata

Mk övezetek és földhivatali nyilvántartás szerinti fekvés összehasonlítás

Zártkerti művelésből kivett területek

Művelési ágak

Telekméretek

Telkek beépítettségének vizsgálata

Tulajdonvizsgálat

1. A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA

A tervezési feladat két, egymással össze nem függő változtatás.

1. A 2624/1 hrsz telek területének területfelhasználása és szabályozása úgy módosul, hogy a hatályos tervek szerinti kertes mezőgazdasági terület a keleti irányból szomszédos területhez kapcsolódva kertvárosias lakóvá váljon.

2. Dunaújvárosban vannak kertes mezőgazdasági területek a város beépített részeihez kapcsolódóan a 6-os főút és a Duna közötti területen és a 6-os úttól nyugatra is. A változtatási szándék az utóbbi, nyugati területekre, és csak a szabályozás módosítására vonatkozik.

A településszerkezeti terv módosítása új beépítésre szánt terület kijelölését a 2641/1 hrsz telek területén célozza.

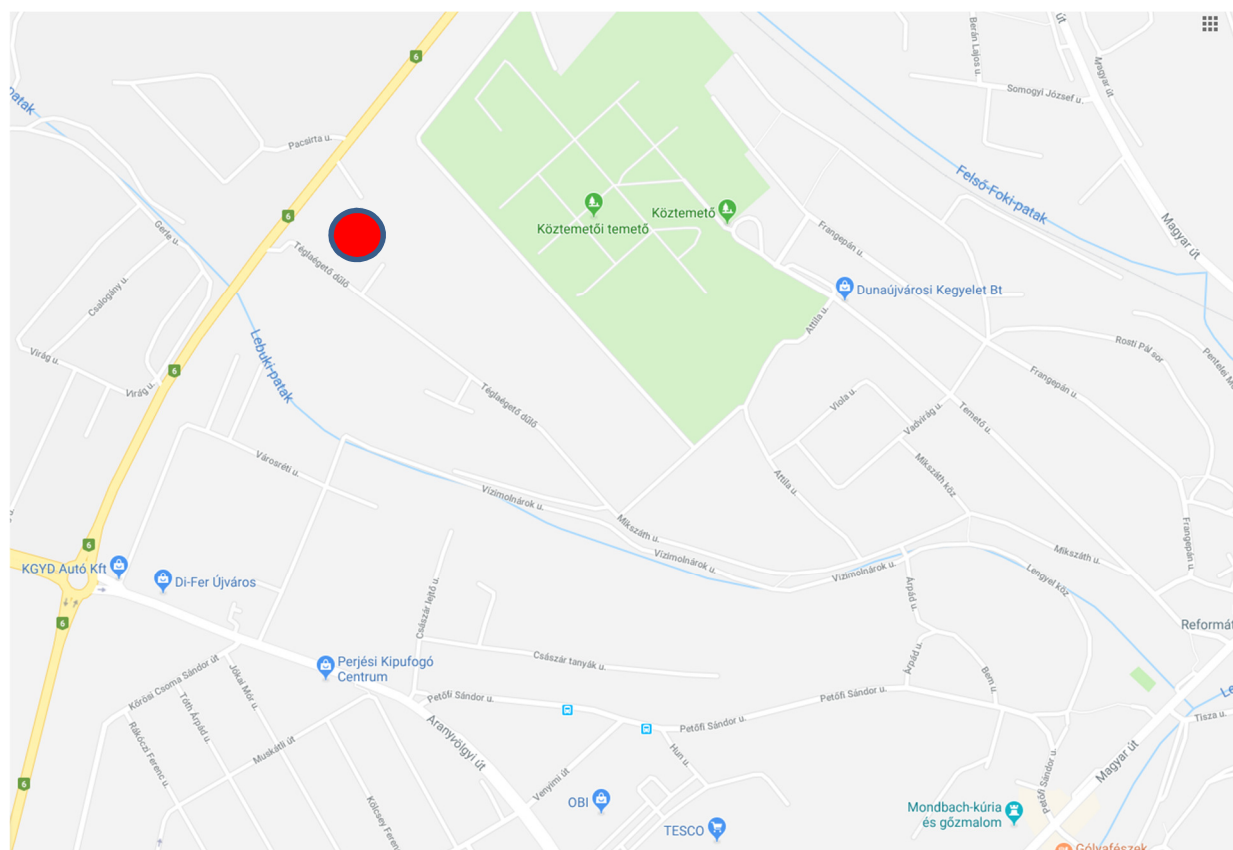
A településrendezési eszközök módosításának véleményezése **teljes eljárással** történik.

A kétféle, egymással össze nem függő módosítást egymástól elkülönülve mutatjuk be.

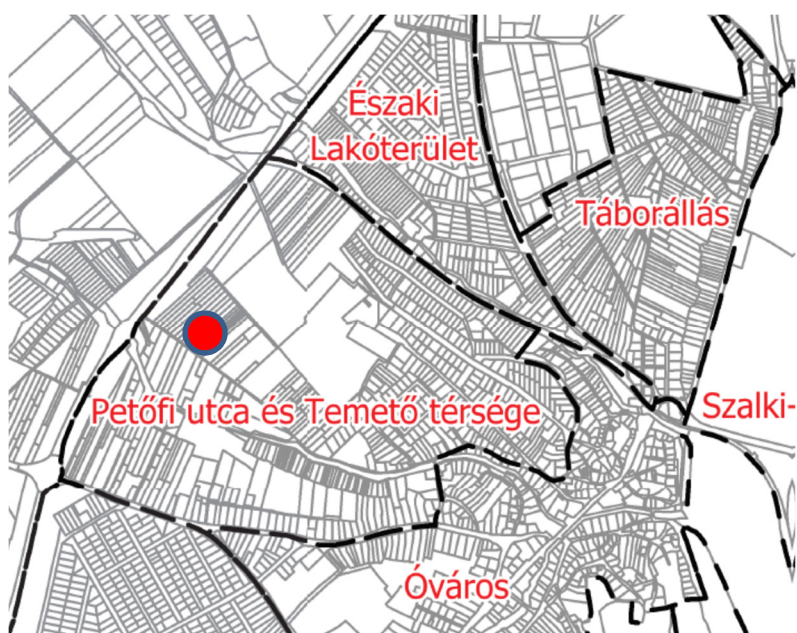
I. KERTVÁROSIAS LAKÓ TERÜLET KIJELÖLÉSE A 2624/1 HRSZ. TELEK TERÜLETÉN

2. ADOTTSÁGOK

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

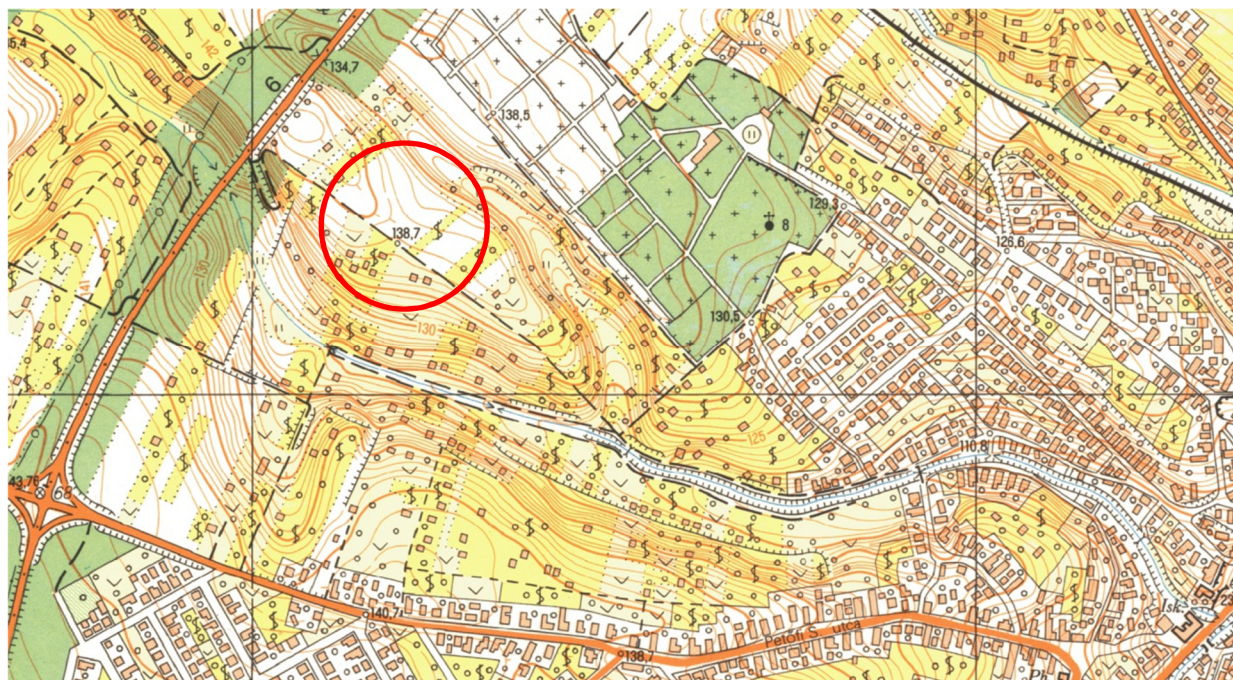


A tervezéssel érintett telek belterületen, annak az Óvárossal szomszédos, a 6-os út mentén fekvő „Petőfi utca és Temető térsége” városrészében fekszik, a temetőtől délre.



2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

2.2.1. A tervezési terület és környezetének jellege, arculata



A tervezési terület szűkebb környezete zártkerti jellegű, javarészt még ma is művelt kertekkel, igen kis intenzitású beépítéssel.

A tágabb környezet igen változatos.

Északra tőle Dunaújváros egyetlen működő, nagy kiterjedésű köztemetője található. A temető egy hegytetőn alakult ki, a korábbi egyik óvárosi temető területének jelentős bővítésével. A 2624/1 hrsz telket a temetőtől egy meredek domboldal és völgy választja el.

Nyugat felől a 6-os főút és az azt kísérő erdősáv határolják a kertes területeket, délről pedig a Lebuki patak völgye, majd újabb lakóként kijelölt, de kertesként használt területek után a Petőfi Sándor utca, ami korábban a 62-es út folytatásaként az Óváros központjába vezetett.

A temető térségének területeit kelet felől az Óváros veszi körbe, ide futnak a területet feltáró dűlőutak és a Lebuki patak is ezen keresztül éri el a Dunát.



A Lebuki patak vadregényes partja



kertek

2.2.2. Domborzat, növényzet

A domborzat igen tagolt, de a 2624/1 hrsz telek területének nagyrészen nem túl meredek.

A telket feltáró Tégláégető dűlő és a temető között a telkeken keresztül (vagyis magánterületen) meredek partfalakkal határolt völgy húzódik. A horhos környékén dús fásszárú vegetáció alakult ki.



2.2.3. Telek jelenlegi beépítettsége, beépítés magassága, a környezet magassága

A telek jelenlegi beépítettségi adatai (a földhivatali térkép alapján):

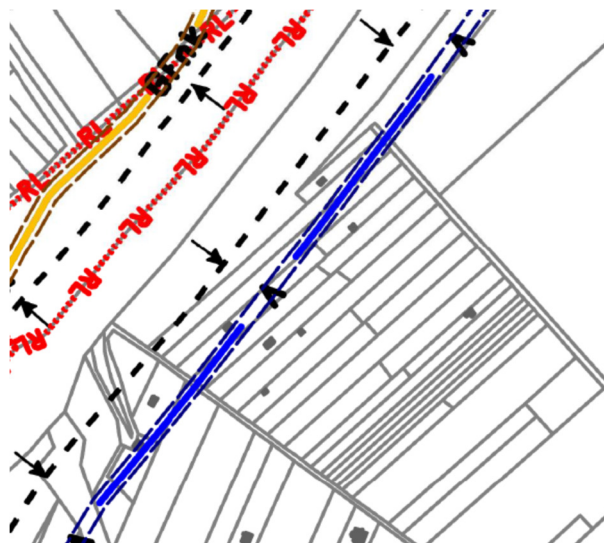
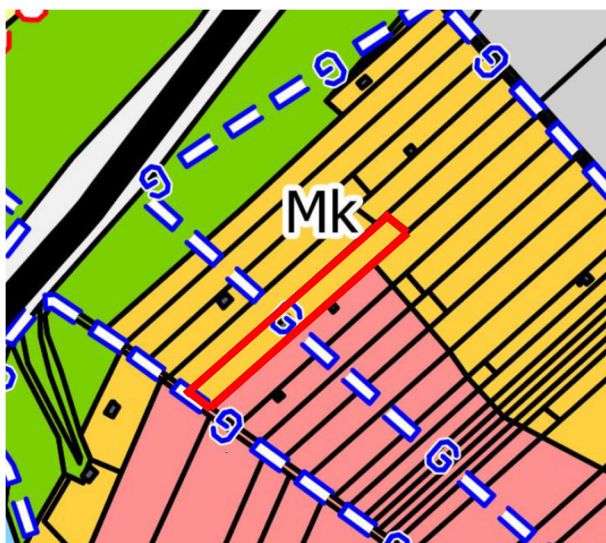
HRSZ	fekvés, művelési ág	telek területe	telek szélessége	telek beépített területe	
				m ²	%
2624/1	belterület, kivett	1741	13,2	30	1,7

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 2624/1 telken a területfelhasználás kertés mezőgazdasági, míg a dél-keleti határa felőli szomszédos telek kertvárosias lakó.

A kertés és a kertvárosias lakóterületek közötti északnyugat - délkelet irányú határ nem a telekhatárokat, hanem a domborzatot követi úgy, hogy a völgy mélyvonala és a 2.2.2. pontban leírt fákkal borított területe már nem beépítésre szánt terület.

Geotechnikai szempontból a téglaegető úthoz csatlakozó kb. 50 m-es sáv nem, de a teleksor a völgy felé eső része veszélyeztetett.

A Településszerkezeti terv a korlátozásokat bemutató 1/b tervlapja alapján a 2624/1 hrsz telket nem érinti más jogszabály szerinti korlát. Nincs rajta sem műemléki érték, sem régészeti lelőhely, nem része az országos ökológiai hálózatnak. Kívül esik a 6-os út OTÉK 38. §-ban meghatározott korlátozást jelentő 50 m széles sávon.

A települést ellátó ivóvíz távvezeték védőtávolsága a telek előkertjét érintheti.

2.3.2. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata

A hatályos Településszerkezeti Terv és Szabályozási terv összhangban vannak.

A szabályozási tervben a 2624/1 hrsz. telek kertés mezőgazdasági Mk övezetbe, a szomszédos kertvárosias lakó telkek Lke-2 építési övezetbe soroltak.

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 DÉSZ) T1. mellékletének 2. pontja táblázatai állapítják meg. Az Lke-2 építési övezet paramétereit a táblázat 16. sora határozza meg:

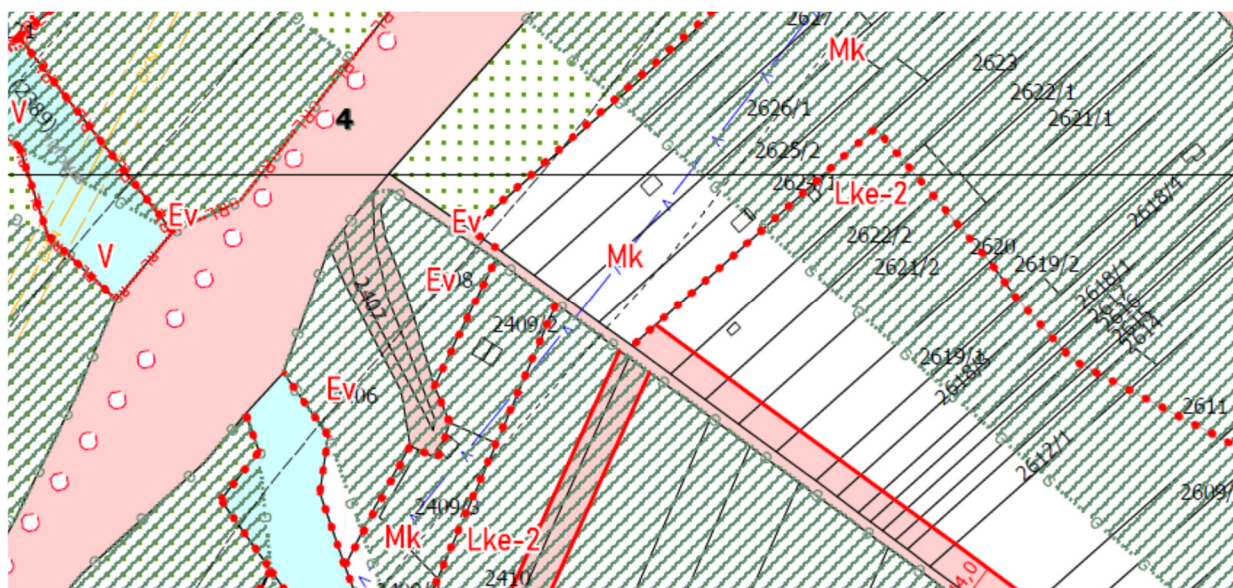
A	B	C	E	F	G	I
építési övezet jele	beépítés módja	legkisebb telekméret m ²	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épületmagasság m	egyéb
Lke-2	oldalhatáron álló	720	30%	50%	5,0	

A kertés mezőgazdasági övezet előírásai a 86. §-ban kerültek megfogalmazásra. Az Mk övezet elsősorban a szabadidő-eltöltésként gyakorolt növénytermesztés, kertművelés célját szolgálja, ahol legfeljebb 30 m² bruttó alapterülettel földszintes, a földrészlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló - gazdasági épület, és a saját (családi) szükségletek kielégítésére alkalmas mértékig az állattartást, állattenyésztést szolgáló építmény helyezhető el. A T2 melléklet 12. sora szerint a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

Dunaújváros szabályozási terve szelvényezetten került dokumentálásra. A tervezési terület a 4. és a 9. belterületi szelvényen van, így a szabályozási terv módosítása ezek cseréjével történhet.

A szabályozási terven ugyanazok a korlátozások jelennek meg (ivóvíz-gerincvezeték, geotechnikai szempontból érzékeny zóna), mint a településszerkezeti terven.

Az ivóvíz-vezeték helyét a szabályozási terv tájékoztató elemként, a szolgáltató adatszolgáltatása alapján feltünteti, de a tényleges elhelyezkedést és a telek érintettségét közműnyilatkozat alapján kell tisztázni. Az ivóvíz gerincvezeték esetében az ágazati szabványokban meghatározott védőtávolságot kell figyelembe venni.



A geotechnikai szempontból érzékeny zóna ott került lehatárolásra, ahol nagyon meredek löszfalak ugyan nincsenek, eddig károsodások sem jelentkeztek vagy azok nem kerültek dokumentálásra, de a talajadottságokból és a domborzatból következően, ezeket együttesen figyelembe véve a terület veszélyeztetettsége fennállhat.

A geológiai adottságok miatti természeti veszélyeztetettségéből eredő károk megelőzését szolgáló építési és területhasználati korlátozások a DÉSZ 25. §-ban kerültek rögzítésre. A (4) bekezdés szerint minden engedélyköteles építéskor igazolni kell a lösz talaj sajátos tulajdonságainak figyelembe vételét, a geotechnikai és hidrogeológiai megfelelőséget, és minden más építéskor is szakvélemény alapján kell meggyőződni arról, hogy a tervezett műszaki megoldások megfelelnek a lösz talaj tulajdonságaiból következő különös követelményeknek: b) az R1 mellékleten G jellel lehatárolt geotechnikai szempontból érzékeny, roskadás vagy csúszásveszélyes zónában.

A szabályozási terven megjelenítésre került a 6-os út az úttörvény 42/A § szerinti 100 m-es védőtávolsága, ahol minden építéshez az út kezelőjének hozzájárulása szükséges. Ez a telek délnyugati részét érinti, túlnyomó részt építési helyen kívül.

A szabályozási terven a Téglaegető utca tervezett szabályozási szélessége a lakóterületeken 14 m, ezt követően a kertes mezőgazdasági területen és a 6-os utat kísérő véderdőn áthaladó szakaszon a jelenlegi 3 m.

2.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

A 2017. decemberében elfogadott településképi rendelet szerint a 2624/1 hrsz telek településképi szempontból meghatározó területen fekszik.

A tervezési területtel szomszédos a TSZT és a DÉSZ szerinti lakóterületek átalakuló kertvárosias területek, a kertes területek településképi szempontból is a kertes mezőgazdasági területbe tartoznak.

2.5. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

A 2624/1 hrsz telkén vagy környezetében országos vagy helyi **természetvédelmi védettség** alatt álló vagy tervezett területek, ex lege védett területek nincsenek.

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

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

A tágabb környezetben a Lebuki patak egyes szakaszain a vizes élőhelyeket meg kell őrizni.

2.6. KÖZLEKEDÉS

2.6.1. Közúti megközelíthetőség

A telket jelenleg egy szabálytalan csomóponttal a 6-os útra csatlakozó Tégláégető utcán lehet elérni, amely a területet az Óvárossal is összeköti.

Az utcát még nem építették ki, jelenleg szilárd burkolat nélküli dűlőút.

2.6.3. Községi 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 legközelebbi buszmegálló temető bejáratánál, vagy a hipermarketnél van, ezek távolsága azonban kb.1000 m, így a tervezési terület községi közlekedési szempontból ellátatlan.

2.6.4. Kerékpáros és gyalogos megközelíthetőség

A tervezési terület gyalogosan és kerékpárral kiépített járdán vagy kerékpárúton nem közelíthető meg.

2.7. JELENLEGI KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A tervezési terület tervezett közművesítettsége teljes.

Jelenleg a Tégláégető dűlőben az ivóvíz és a villamosenergiahálózat épült ki.

2.8. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK

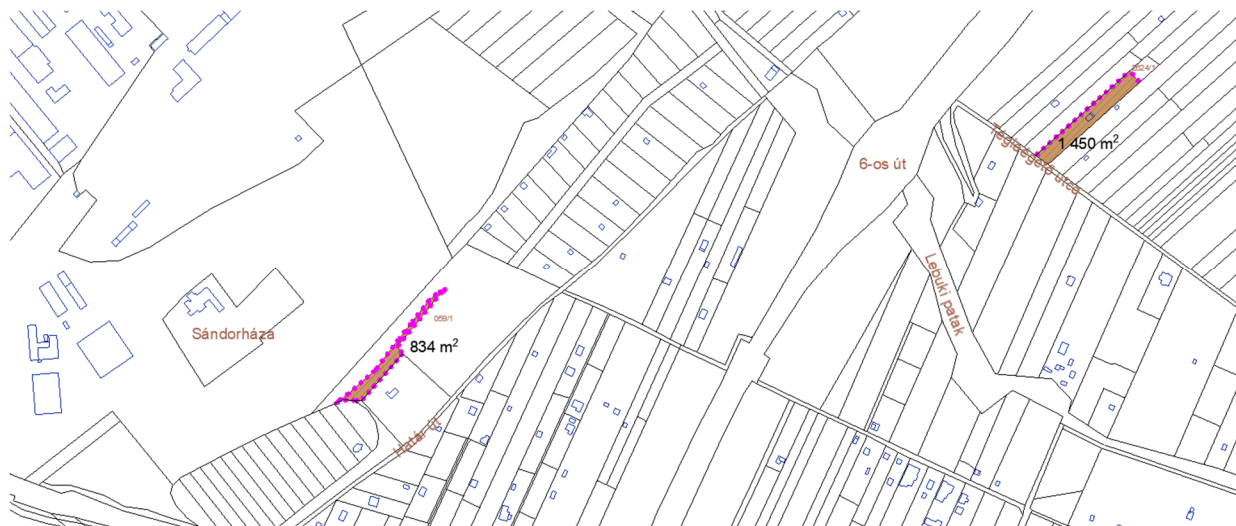
Az általános környezetvédelmi előírások elégségesek, nem igényelnek helyi kiegészítést.

3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

3.2. A településszerkezeti terv módosítása

A településszerkezeti tervben a 2624/1 hrsz telek egy részén (a területhasználat módosul úgy, hogy a kertes mezőgazdasági terület kertvárosias lakóra változik.

A biológiai aktivitásértéket úgy pótoljuk, hogy a Sándorháza környékén fekvő 059/1 hrsz telek legelő művelési ágú 793 m² területű részén kertés területből erdő lesz. (A telek a szabályozási tervben a 8. szelvényen található.) A legelő alrészlet egy része az országos erdőállomány adattárban nyilvántartott erdő, amely erdő övezetben van, ehhez kapcsolódik a most megváltozó területhasználatú, a változtatás után erdőterület.



BIA egyenleg számítása:

hrsz	változás területe	terület-felhasználás	bia szorzó	terület-felhasználás	bia szorzó	bia érték változása
2624/1	1450	Mk	5	Lke	2,7	- 3335
059/1	834	Mk	5	E	9	+3335

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

A terv véleményezése teljes eljárással történik, előzetes adatkérés 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:

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		

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

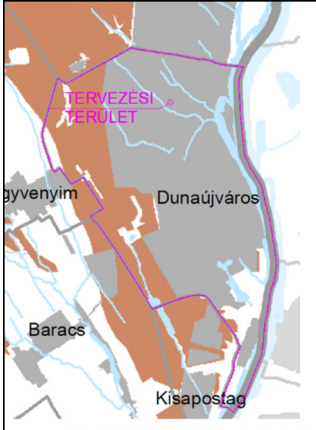
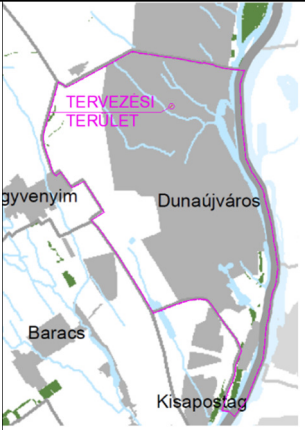
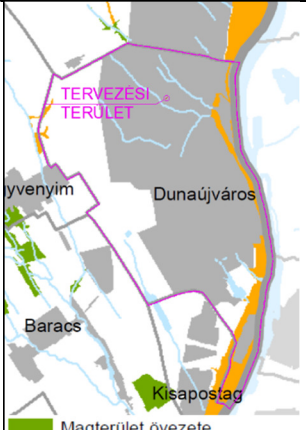
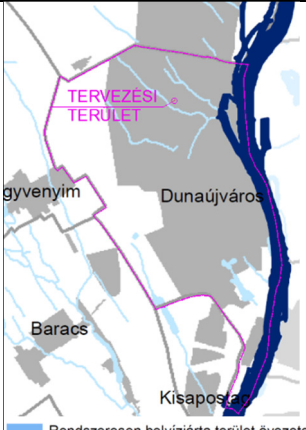
*a lehatárolást az FmTrT szerint kell figyelembe venni, az oszlopban az FmTrT vonatkozó mellékletének a számát tüntetjük fel.

Dunaújváros közigazgatási területe nem érintett az FmTrT 3/7 (ásványi nyersanyagvagyon-terület), a 3/9 (hónvédelmi 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 egy része földtani adottságait tekintve érzékeny, de eddigi ismereteink és az előzetes adatszolgáltatás alapján nem veszélyeztetett.

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 Ökológiai folyosó övezete Pufferterület övezete</p>	 <p>Rendszeresen belvízjárta terület övezete Nagyvízi meder övezete</p>
<p>a tervezési területet nem érinti</p>	<p>a tervezési területet nem érinti</p>	<p>a tervezési területet nem érinti</p>	<p>a tervezési területet nem érinti</p>

<p>31/B. § 1)</p>	<p>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 meghatározni és alkalmazni.*</p>	<p>jó termőhelyi adottságú szántóterület tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület országos vízminőség-védelmi terület a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú társulási terület kiemelt fontosságú honvédelmi terület</p>	<p>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</p>
-------------------	--	--	--

* 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 meghatározni.

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 DÉSZ és a szabályozási terv módosítása során alkalmazott építési övezet

A 2624/1 hrsz telek, a szomszédjához hasonlóan, részben lesz kertvárosias lakóterület, a közterülettől távolabbi rész kertes mezőgazdasági marad.

A kertvárosias lakó terület Lke-2 építési övezetbe kerül, alkalmazkodva a tőle délre fekvő tervezett beépítéshez.

A Tégláégető utca szélesítése tervezett a beépítésre szánt területen, így a 2624/1 hrsz telken is.

A szabályozási terv 4. és 9. szelvénye módosul, és a biológiai aktivitásérték fenntartásának biztosítása érdekében kijelölt erdő miatt a 8. szelvény is.

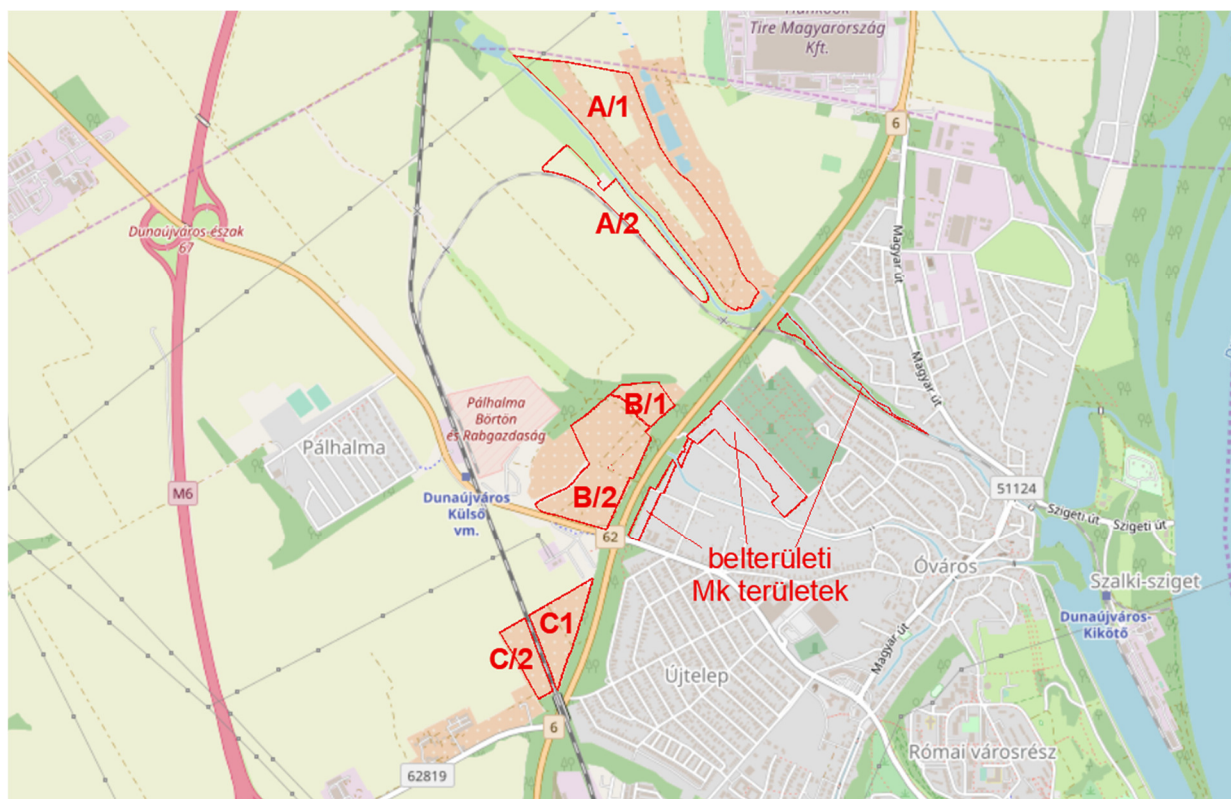
II. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA A 6-OS ÚTTÓL NYUGATRA

4. ADOTTSÁGOK

4.1. A TERVEZÉSI TERÜLET(EK) ELHELYEZKEDÉSE

Változtatással érintettek Dunaújváros azon kertés mezőgazdasági területei, amelyek a 6-os főúttól nyugatra fekszenek. (Kisebb kertés területek vannak a 6-os úttól keletre, a Duna felé, a temető környékén is, ezeket a szabályozás módosítása nem érinti.)

A módosítással érintett területek területi értelemben nem összefüggőek, alapvetően 3 csoportot különböztethetünk meg. Közös jellemzőjük, hogy a területek mind a 6-os úttól nyugatra, annak mentén, de attól véderdősávval elválasztva alakultak ki.



4.2. A TERVEZÉSI TERÜLET(EK) ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

4.2.1. A tervezési területek táji adottságai, jellegzetességei

Dunaújváros napjainkban kertés mezőgazdasági területeinek közös jellemzője, hogy az általános mezőgazdasági területekkel ellentétben nagytáblás művelésre alkalmatlanok voltak. Ennek oka legtöbbször a domborzati-vízrajzi adottság: valamennyi terület egy része meredek lejtőkkel határolt völgyi fekvésű:

- az A terület északi határa a Felsőfoki patak völgye és a patakából duzzasztott tavak, az A/1 és az A/2 területet a Felsőfoki-patak névtelen mellékága választja el, a két mély völgy között egy platószerű földnyelv húzódik,

- a B/1 és a B/2 területek között a Lebuki-patak csordogál, de a keskeny medrű kis patak meredek oldalú löszvölgyben halad, a területet nyugati irányból is mély, de száraz völgy határolja,
- a C terület nem határos vízfolyással, de az Alsófoki patak a terület dél-nyugati „sarkán” élesen kanyarodik délnek, és ez a terület határán lévő völgyet korábban vízenyőssé tette.

A területek tagoltságát tovább növelte a vasút és a 6-os út megépítése:

- az A terület határa a vasút,
- a C/1 és a C/2 területet a vasút választja ketté
- a 6-os út és a kísérő védőerdősáv pedig mindhárom területet elvágja a belterülettől.

4.2.1. A tervezési területek kialakulásának története

Az adottságaik miatt ezek a területek, elsősorban az A és a B terület, korábban sem voltak nagytáblás szántók. Sok mai táji elem már az első 2 katonai felmérésen is megtalálható.

Az A terület platója a XIX. században Dunapentele község tulajdona volt, és közlegelő lehetett. A XX. század második felében barackost telepítettek, ennek azonban ma már nyoma sincs. Mégis ez magyarázhatja a zártkerti fekvést, mert egyébként ma leginkább egybefüggően szántóként hasznosítják.

A B terület Sándorházához tartozott, a mai beerdősült részek már akkor is ligetes területek, erdőfoltok voltak, az úthálózat a maihoz nagyon hasonló. A B/1 terület déli lejtőin szőlőt termesztettek, de szalagparcellás volt a B/2 terület déli, Sándorházához nem tartozó része is.



A 2. világháborút követően az un. földreform során a nagyüzemi használatra alkalmatlan területeket kizárták a termelészövetkezetek és az állami gazdaságok területeiből és un. háztáji területként használták. A zártkert fogalom 1955-1959 között jelent meg a magyar kormányrendeletekben, amikor a kertszerűen művelt kisparcellás területeket különválasztották a nagyüzemi tábláktól, tudatos kialakításuk azonban csak később az 1967. évi IV. törvény és végrehajtási utasításai alapján kezdődött. A zártkert, melyet a törvény "a község külterületének - nagyüzemileg nem művelhető - elkülönített része"-ként definiált gyorsan népszerűvé vált.

A zártkertek közel 40 éves életútjuk alatt rendkívül nagymértékben differenciálódtak, funkcióik átalakultak. Dunaújvárosban a legnagyobb zártkerti terület a Táborállás lett, ez azonban gyorsan az „ellakósodás” útjára lépett. Szintén lakóterületté váltak a temetőtől délre fekvő részek, ezek azonban a közművek hiánya és helyenként a sok tulajdonos, a nagy telekmélységek miatt csak nagyon lassan alakul át lakóterületté. A sűrűbben

beépített részek közelségének köszönhetően azonban sokan választják a Lebuki-patak környékét lakóhelyül.

Dunaújvárosban a zártkertek kialakításának eredeti célját leginkább a 6-os úton túli területek érik el: itt a mai napig a házikertek, a gyümölcsfákkal és szőlővel beültetett sorok a családok ellátását szolgálják, összekötve a kerti munkát és a kikapcsolódást. Ugyanakkor a változatos domborzat, a kisebb tavakká duzzasztott patakok közelsége a táji adottságaiknak köszönhetően ezeket a területeket vonzóvá teszi, megerősítve a rekreációs célú használatot.

4.2.3. A táji és építészeti jellemzők

Az egyes területek arculatukban sok hasonlóságot mutatnak, de jól beazonosítható különbségek is vannak.

Mindhárom területen vannak sík, szalagparcellás részek, és a völgyekre meredek rézsúvel lefutó, változatosabb arányú telekosztással rendelkező domboldalak. A domborzati és telekszerkezeti különbségek az arculatban is megmutatkoznak.

Az A/1 terület két utca, a Kajszi út és a Barackos utca tárja fel. A Barackos utca délnyugati oldala meredeken esik a vízfolyás felé. Kevés telken áll épület. Az utca végén juhokat tartanak, a telken az ehhez tartozó építmények állnak. Az északkeleti oldalon a plató még beépítetlen.



A Kajszi utca dél-keleti zsákutcájában minden telek beépült, az utcaszakasz lakó jellegű. Az utca északi része a felsőfoki patak völgyében halad. A patakból kialakított (tervezési területen kívüli) tórendszert kerítéssel vették körbe. A zártkerti oldalon az enyhe lejtésű, észak-keleti fekvésű domboldalon vannak üres telkek, vannak a szabályozásnak megfelelő kis alapterületű épületek, de áll néhány lakóházszerű épület is.

Az A/2 terület a patak és a vasút közé szorult, teljesen beépítetlen, szántóként művelik.



az A/1 terület megközelítését biztosító út és vasúti híd, az útmenti patakpart



a Barackos utca



a Barackos utca vége



Barackos utca



lekerített legelő a Barackos utca végén



A patak és a vasút közé szorult A/2 terület



a plató 6-os úthoz közeli része



Barackos utca, bal oldalon a plató gyümölcsöse



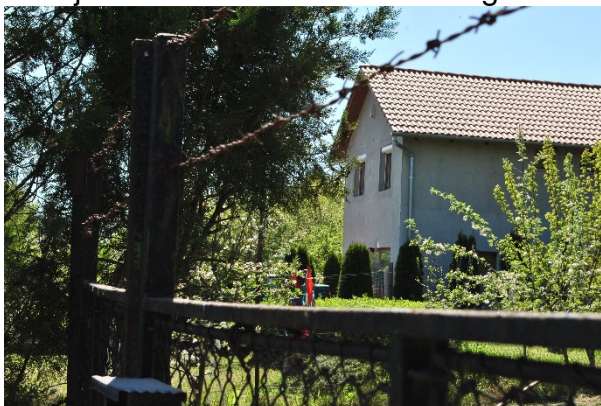
a plató, a távolban a Hankook Tire épületével, közelebb a Kajszi utca vége látszik



A Kajszi utca 6-os úthoz közeli vége



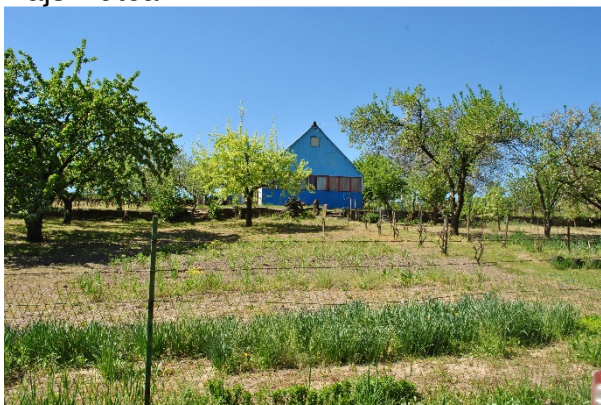
Kajszi utca



Kajszi utca



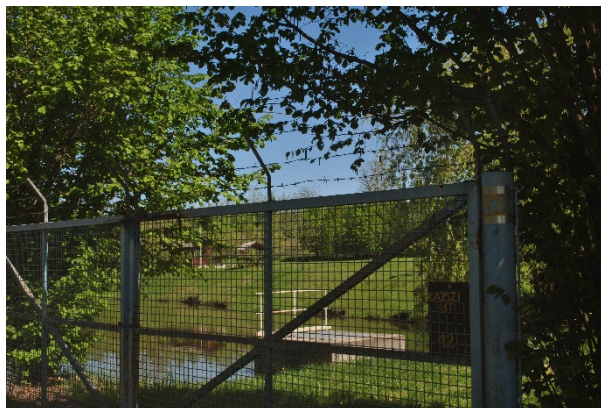
Kajszi utca



Kajszi utca



Kajszi utca



Kajszi utca, jobb oldalon végig a tőrendszert védő kerítés

A B terület nagyrésze zártkerti jellegű. A 62-es útról az egyik telken telephelyet alakítottak ki, de ennek épülete megjelenésében nem különbözik a szomszédaitól.



szalagszíjparcellán művelt gyümölcsös

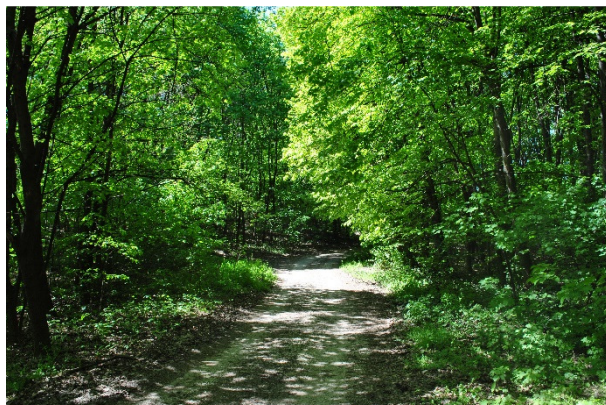
telephely



szőlő, a távolban a börtön épülete látszik

„klasszikus” zártkerti telek és ház

A kellemes környezeti adottságokat kihasználva, a 6-os és a 62-es úttól távolodva, az erdős területek közelében a völgyben jellemző a nagyobb, értékesebb, akár lakásként is használható épület. (A Gerle utcában áll a zártkertek egyetlen lakóháza). A díszkert jelleggel kialakított telekrészek is itt jellemzőbbek.



a véderdőn átvezető út



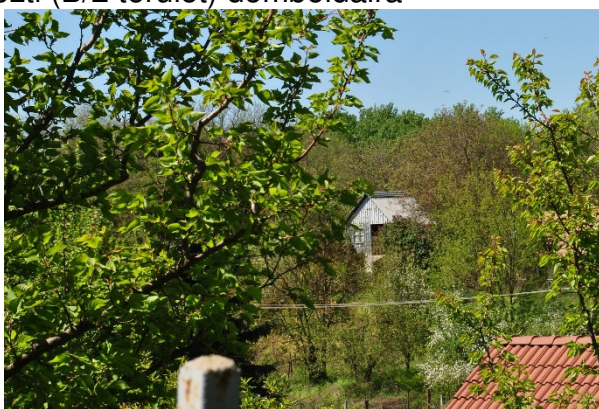
Pacsirta utca (B/1 terület)



Pacsirta utca, kilátás a völgyre és a szemközti (B/2 terület) domboldalra



útként használt magánterület, ami a Csalogány utcát köti össze egy névtelen utcával a Virág utca folytatásában



B/2 terület meredek domboldala

A C terület arculata és használata zártkerti jellegű, a beépítés intenzitása alacsony, a kerteket ma is házikertként hasznosítják.



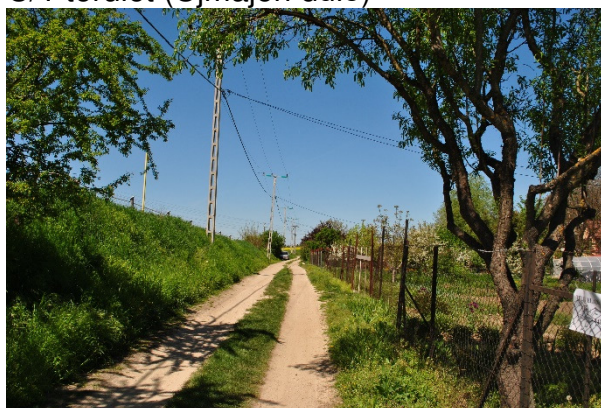
az Újmajori dűlő véderdő menti szakasza



C/1 terület (Újmajori dűlő)



C/2 terület, vasút alatti domboldal



a feltáró út

4.2.4. A beépítés jellemzői, földhivatali nyilvántartás állapota

Fontos leszögezni, hogy Dunaújvárosban a földhivatalban zártkertként nyilvántartott terület nem azonos a szabályozási terv szerinti kertés mezőgazdasági területekkel. A tervezés a 6-os úttól nyugatra fekvő kertés mezőgazdasági területekre terjed ki, tehát nem érinti a belterületen fekvő kertés területeket, és érinti a 6-os úttól nyugatra fekvő zártkerti, és egyes külterületi fekvésű kertés mezőgazdasági övezetek területét.

A beépítés jellemzőit a 2018. júniusában a FÖMI adatszolgáltatása segítségével vizsgáljuk.

Térképen ábrázoljuk:

- Mk övezetek és fekvés összehasonlítás
- Művelésből kivett területeket
- Művelési ágakat
- Telekméreteket
- A beépítettség vizsgálatát
- A tulajdonviszonyok vizsgálatát, különös tekintettel az önkormányzati tulajdonra.

A telekméretek vizsgálatánál, a vizsgált méretek meghatározásánál figyelembe vettük, hogy az OTÉK szerint mezőgazdasági területen, ha az nincs kivéve a zártkerti művelés alól, akkor 720 m²-nél kisebb telek nem építhető be, és hogy mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m² telekterület felett helyezhető el. Az 1000 m²-es határt azért választottuk, mert a hatályos szabályozás szerint építhető 30 m² terület ennél a telekméretnél 3 %-os beépíthetőséget jelent, a 10.000 m²-t pedig azért, mert az OTÉK szerint ennél nagyobb telken már elhelyezhető birtokközpont (a DÉSZ tiltja az Mk övezetben).

A beépítettség vizsgálatánál fontosnak tartottuk látni, hogy milyen arányban vannak a beépítetlen telkek, a 3 és a 10 % közötti (korábbi és jelenlegi OTÉK lehetőség) beépítettségű telkek. Hozzá kell azonban tenni, hogy a földhivatali nyilvántartási állapot a valóságtól eltérhet.

A 3 terület nagyrésze zártkerti fekvésű, csak az A/2 terület és a B/2 terület Sándorháza-hoz közeli részei külterületiek.

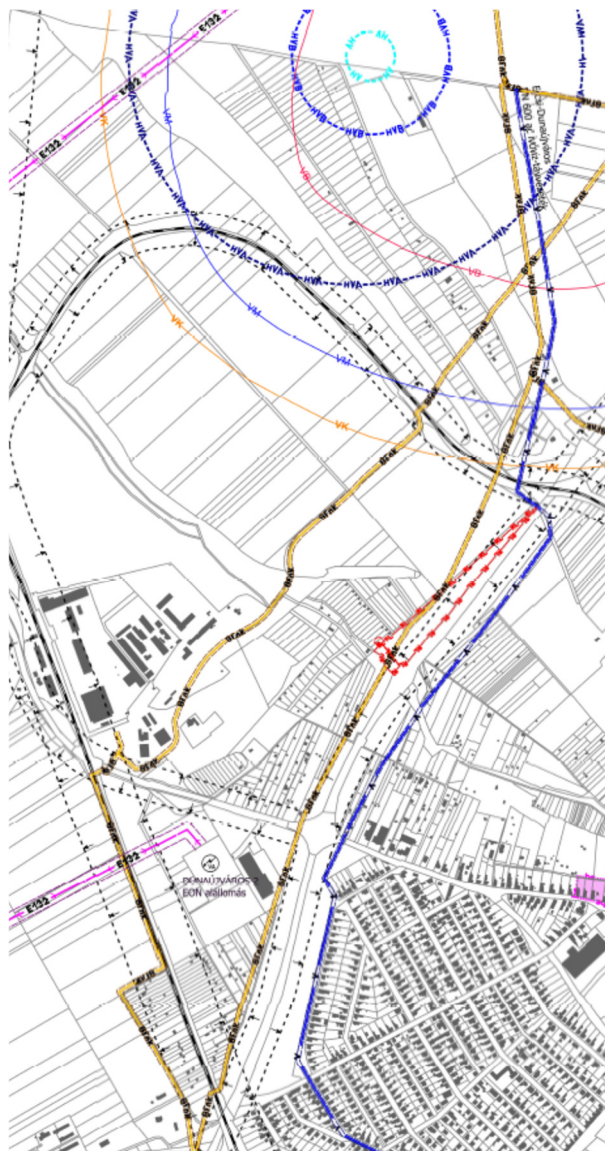
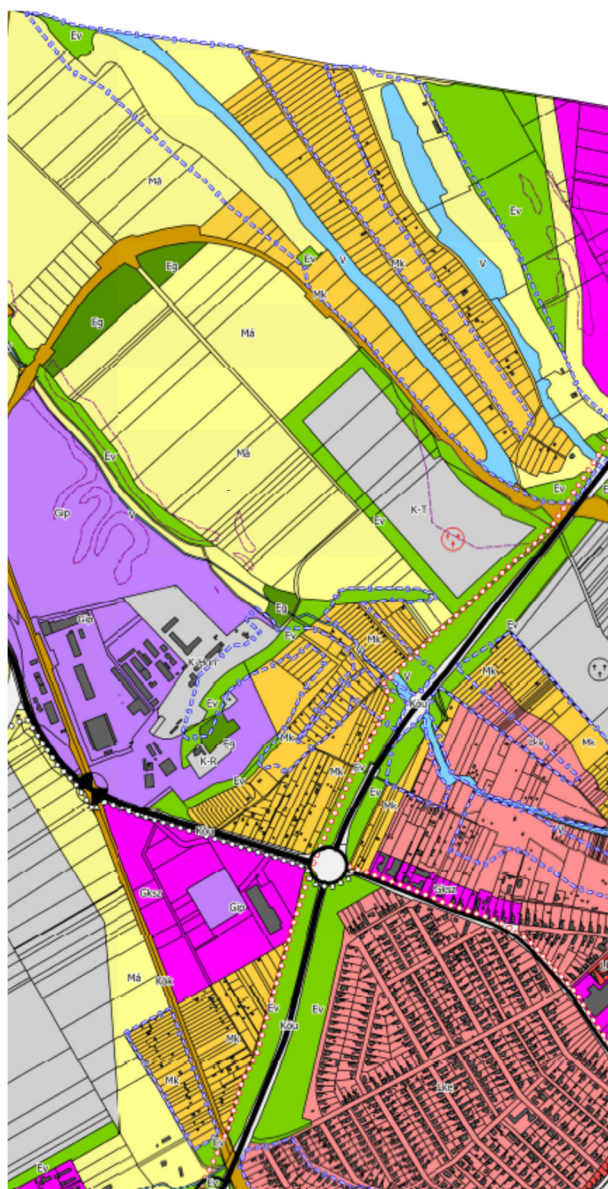
A zártkerti területeken a legújabb jogi lehetőséggel élve sokan kivették a telküket a zártkerti művelés alól. (A külterületen nyilvánvalóan erre nincs lehetőség.) A termőföldként nyilvántartott telkek művelési ága leggyakrabban kert. A B/2 területen felépült egy lakóház és egy másik telken egy gazdasági épületként nyilvántartott ház.

4.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

4.3.1. 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



Változással érintettek a településszerkezeti terv szerinti mezőgazdasági területek, amelyek a 6-os főúttól és így a belterülettől nyugatra fekszenek.

Mindhárom területről elmondható, hogy még meg nem valósult gazdasági területekkel határosak. A kijelölt gazdasági területek a jövőben, a kialakítást és a gazdasági tevékenység megkezdését követően ronthatják a kertes területek környezeti állapotát, elsősorban a zaj és a levegő minősége vonatkozásában.

Geotechnikai szempontból a domborzati viszonyok miatt a területek egy része érzékenyként jelölt.

A Településszerkezeti terv a korlátozásokat bemutató 1/b tervlapja alapján az utak és a közművek (ezek közül a nagynyomású gáz és az egész várost kiszolgáló regionális ivóvíz-vezeték) védőtávolságai korlátozzák a beépítést mindhárom területen.

Az OTÉK szerint a 6-os és a 62-es főutak tengelyétől számított 50 m-es sávban (a 6-os út esetében ezt a sávot lefedi a védersősáv), a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen új beépítésre szánt terület, a gazdasági és néhány különleges területet leszámítva nem jelölhető ki. Ez esetünkben nem releváns, de nagyon hosszú távon kijelöli (korlátozza) a területek lehetséges fejlesztési irányait.

Jelentős, országos jogszabályokban meghatározott korlátozások érintik az A területet:

- a Hankook Tire gyártási tevékenységéből adódó katasztrófavédelmi középső és külső védőterület,
- a Rácalmás területén fúrt vízműkút hidrogeológiai A és B védőzónája.

A területek beépítését szabályozó, esetenként korlátozó országos szabályokat az 5. fejezetben részletesen ismertetjük.

4.3.2. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata

A hatályos Településszerkezeti Terv és Szabályozási terv összhangban vannak. A korlátozó tényezők közül, a településszerkezeti terven ábrázoltakon kívül, a szabályozási terv feltünteti az utak úttörvény 42/A § szerinti védőtávolságát, ahol építeni a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad.

Az Mk övezetek beépítésének szabályait Dunaújváros helyi építési szabályzata (Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének **Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete**, a továbbiakban DÉS) 86. § határozza meg:

86. § (1) A kertes mezőgazdasági terület (Mk övezet) elsősorban a szabadidő-eltöltésként gyakorolt növénytermesztés, kertművelés célját szolgálja.

(2) A kertes mezőgazdasági övezetben:

a) legfeljebb 30 m² bruttó alapterülettel földszintes, (...) ⁴⁸ a földrészlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló - gazdasági épület, és

b) a saját (családi) szükségletek kielégítésére alkalmas mértékig az állattartást, állattenyésztést szolgáló építmény

helyezhető el.

(3) Birtokközpont nem létesíthető.

(4) A kertes mezőgazdasági övezetben épületet a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

(5) ⁴⁹

Az övezetek beépítési határértékeit a DÉSZ T2. mellékletének 2. pontja táblázatai állapítják meg.

	A	B	C	E	F	G	I
1.	övezet jele	be- építés módja	legkisebb beépíthető telekméret m ²	megenge- dett leg- nagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	megengedett legnagyobb épületmagas- ság m	egyéb
12	Mk		720	3		4,5	1 épület / telek

A geotechnikai szempontból érzékeny zóna ott került lehatárolásra, ahol nagyon meredek löszfalak ugyan nincsenek, eddig károsodások sem jelentkeztek vagy azok nem kerültek dokumentálásra, de a talajadottságokból és a domborzatból következően, ezeket együttesen figyelembe véve a terület veszélyeztetettsége fennállhat.

4.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

A 2017. decemberében elfogadott településképi rendelet szerint a kertes mezőgazdasági területek településképi szempontból meghatározó területek.

4.5. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

A kertes mezőgazdasági területeken országos vagy helyi **természetvédelmi védettség** alatt álló vagy tervezett területek, ex lege védett területek nincsenek.

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

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

A patak völgyek egyes szakaszain a vizes élőhelyek alakulhattak ki.

A HÉSZ tájvédelmi előírásai a következők:

„**17. §** (1) Csatornák, vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni.

(2) Beépítésre nem szánt területen csatornák, vízfolyások telkétől számított 20 m széles sávban épületet elhelyezni nem szabad.”

4.6. KÖZLEKEDÉS

4.6.1. A területek megközelíthetősége

Közúti megközelíthetőség

A területeket jelenleg a 6-os útra a véderdőn keresztül T csomóponttal alárendelten csatlakozó utakon lehet megközelíteni, a B2 terület magasabban fekvő részeit a 62 jelű útról is. A megközelítő utak általában zsákutcák, még ahol a közterületek telkei hálózatot

alkotnak, ott sincs kiépítve a hálózathoz szükséges összekötés (pl. az A1 területen a Barackos és a Kajszi utak között északon, vagy a B2 területen a Határ utca és a Virág utca között, valamint a Csalogány utca).

Az utcák kialakítása szilárd burkolat nélküli dűlőút jellegű, 1 gépkocsi haladását lehetővé tévő szélességgel, annak ellenére, hogy a közutak telkeinek szélessége a legtöbb helyen eléri a 7-8 m-t.

Az önkormányzati tulajdonú közutak hálózatát igen keskeny, helyenként 1,5 m széles magánutak egészítik ki.

Az A/1 területet megközelítő út a vasutat külön szintben keresztezi, a közúti úrszelvény sem magassági, sem szélességi értelemben nincs biztosítva.

Egyáltalán nincs megközelíthetősége sem közúton, sem magánúton az A/2 területnek.

A B/2 terület északi, völgyi részének a megközelítése 2 irányból is lehetséges, ezek közül azonban egyiknek sincs saját telke, erdőterületen haladnak keresztül. A jogi szempontból útnak tekinthető út viszont nincs kiépítve.

Hasonló a helyzet a C/1 terület megközelítésével is.

Az utak jogi helyzetének rendezetlensége a megépítésüket és fenntartásukat is gátolhatja.

Közösségi közlekedés

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 tervezési területek közösségi közlekedési szempontból ellátatlanok.

Kerékpáros és gyalogos megközelíthetőség

A tervezési területeket gyalogosan és kerékpárral kiépített járdán vagy kerékpárúton nem lehet elérni. Az országos főutakon a gyaloglás és az átkelés életveszélyes, ezért nem túlzás kijelenteni, hogy a kertes mezőgazdasági területek gyalogosan megközelíthetetlenek.

A B/2 területen a helyzeten javítana, ha a 62-es út mellett a zártkertek oldalán kiépítenék a járdát és a körforgalom valamelyik ágán lehetővé tennék a védett átkelést.

4.6.2. A DÉS az utak kialakítására vonatkozó szabályai

A DÉS 49. § (1) bekezdés szerint beépítésre nem szánt terület megközelítésére magánút számára legalább 8 m szélességű telket kell kialakítani, és a (2) bekezdés szerint nem helyezhető el kerítés, kapu: a) 5 m-nél szélesebb magánút területén, a magánút és a közterület határán, vagy b) csatlakozó magánutak közös határvonalán.

A hatályos szabályozási terv szerint a kertes mezőgazdasági területek útjainak a szélesítése nem tervezett. A későbbi útszélesítések területe az Mk övezetek előírásával biztosított, az alábbiak szerint: 86. § (4) A kertes mezőgazdasági övezetben épületet a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

4.7. JELENLEGI KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A kertes mezőgazdasági területek közművesítettsége hiányos, és a meglévő közműhálózat fejlesztése nem is tervezett.

Jelenleg a kertes területeken csak a villamosenergia-ellátás biztosított. Sem közüzemi ivóvíz, sem gáz, sem semmilyen más közmű, sem hírközlő hálózat nincs. A magánutakon vezetett magánvezetékekről nincsenek információink.

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

A környezet védelme érdekében a DÉSZ 31. § (1) bekezdése szerint beépítésre szánt területen új közüzemi ivóvízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna-hálózattal együtt építhető. Ez az előírás jelenleg nem vonatkozik a kertes területekre.

2.8. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK

A kertes területeken, mivel lakás nem helyezhető el, nincsen védendő létesítmény.

Ugyanakkor a DÉSZ-ben megfogalmazott cél (a szabadidő-eltöltésként gyakorolt növénytermesztés, kertművelés célját szolgálja) sérülhet, ha a környezeti állapot rossz.

Az általános környezetvédelmi előírások elégségesek, nem igényelnek helyi kiegészítést. A vízműutak védelme kormányrendeletben meghatározott szabályokkal biztosított.

A tervezett változtatások hatása a környezetre nem jelentős.

5. ÁLTALÁNOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

5.1. Az építést szabályozó és a termőföld védelmét biztosító jogszabályok

2016. december 23. óta a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 9. § (2) bekezdése szerint nem minősül a termőföld más célú hasznosításának, ha az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 89/A. §-ában foglaltak alapján a tulajdonos a zártkerti ingatlana művelési ágának zártkerti művelés alól kivett területként történő átvezetését kérelmezi az ingatlanügyi hatóságnál. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 89/A. § (1) bekezdés szerint a tulajdonos - a törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - 2017. december 31-ig kérheti az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana (a továbbiakban: zártkerti ingatlan) művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetését. A jogszabály alapján Dunaújvárosban a 6-os úton túli zártkerti fekvésű zártkertek területi értelemben 30%-át, telekszámra vetítve majdnem a felét (150 telket a 337-ből) kivonták a művelésből.

Az OTÉK a mezőgazdasági területen a telkek beépíthetőségét a területük nagyságától és a művelési águktól teszi függővé, és korlátozza a lakóépület nagyságát az összes épület alapterületének függvényében. A 29. § kiegészítéseként 2016. június 14-én beiktatásra került a zártkerti művelés alól kivont területekre vonatkozó (8) bekezdés, amelyre való hivatkozással ezeken a telkeken semmilyen, a mezőgazdasági területeken termőföldként nyilvántartott területekre vonatkozó építési szabályt nem kell figyelembe venni. Ugyanakkor az addig a mezőgazdasági területekre meghatározott 3 %-os

beépíthetőség általánosan 10 %-ra nőtt. Ez azt jelenti, hogy ha a helyi rendelet máshogy nem szabályoz, akkor bármekkora zártkerti művelés alól kivett területen elhelyezhető akár lakóház is, 10 % beépíthetőséggel.

A helyi szabályozásban megfogalmazható korlátozásokon túl fontos figyelembe venni az OTÉK 31. § (1) bekezdése, amely szerint az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan. A rendelkezés Dunaújvárosban leginkább a lösz viselkedésére vonatkoztatható; a lösz tulajdonságai miatt a szennyvíz szikkasztása nem lehet megoldás.

Az OTÉK 33. § (1) bekezdés szerint épület csak olyan telken vagy építési telken helyezhető el,

- amelynek megközelíthetősége gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított,
- ahol a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosított,
- ahol a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított,
- ahol a használat során keletkező hulladék elszállításának, ártalommentes elhelyezésének vagy házilag komposztálásának a lehetősége biztosított, valamint
- amelyhez a gépjárművek elhelyezése a 42. §-ban előírtak szerinti biztosítható.

(2) Az (1) bekezdés b)-d) pontjában előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is.

5.2. Hidrogeológiai védőterületek

Az A terület északi része az A, nagyobb része a B Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai védőövezetében van. A védőövezetbeni korlátozásokat a **123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. melléklete** rögzíti. A releváns területhasználatokra vonatkozó korlátozások az alábbiak (a 2. pont szerint az „o”: Új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető, +: nincs korlátozva, x: új létesítménynél, tevékenységnél tilos):

(A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások)

	A	D	E
1		Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai	
2		A	B
3		Védőövezetek	
4	BEÉPÍTÉS, ÜDÜLÉS		
7	Lakóépületek csatornázás nélkül	x	o
8	Szennyvízcsatorna átvezetése	o	o

10	Házi szennyvíz szikkasztása	0	0
15	Házikertek, kiskertművelés	0	0
29	MEZŐGAZDASÁG		
32	Növénytermesztés	0	0
35	Legeltetés, háziállat tartás	0	+
36	Szervestrágyázás	0	+
37	Műtrágyázás	0	0
41	Tisztított szennyvízzel való öntözés	0	+
42	Növényvédő szerek alkalmazása	0	0
43	Növényvédő szer-kijuttatás légi úton	-	0
51	KÖZLEKEDÉS		
53	Egyéb út, vízzáróan burkolt út csapadékvízárók-rendszerrel	+	+
54	Egyéb út	0	+
59	EGYÉB TEVÉKENYSÉG		
61	Fúrás, új kút létesítése	0	0
62	A fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység	0	0

A kormányrendelet mellékletéből kitűnik, hogy a vízműkút hidrogeológiai védőterületén belül a kiskertművelés és az ezzel együtt járó növényvédelem és szennyvízkezelés feltételekhez kötött vagy köthető. A meglévő területhasználat kialakulnak tekintendő, azonban új szennyvízcsatorna építése vagy közműpótló (kút, szennyvízszikkasztó) létesítése környezeti hatásvizsgálat vagy egyedi vizsgálat alapján lehetséges.

5.3. Katasztrófavédelmi védőzónák

A településszerkezeti terv és a szabályozási tervlapokon jelöltek alapján az A tervezési terület ipari üzem a külső veszélyességi övezetében helyezkedik el. A veszélyességi övezet fogalmát, a kijelölésével és a veszélyességi övezeten belüli fejlesztésekkel kapcsolatos eljárást a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény, valamint a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet előírásai határozzák meg. A veszélyességi övezet határain belül tervezett fejlesztések során a Korm. rendelet 29. § szabályait, így a fejlesztésekre vonatkozóan a rendelet 7. melléklete 2. pontja rendelkezéseit érvényesíteni kell. A 7. melléklet 2.2. a) táblázat A és B sora szerint, figyelembe véve a 2.3. és a 2.4. pontba foglalt kivételeket, a középső vagy külső veszélyességi zónában a kertes mezőgazdasági területen elképzelhető fejlesztéseknél a veszélyességi zónák korlátozást nem jelentenek.

6. HELYZETÉRTÉKELÉS

Dunaújváros építési szabályzatát 2016. május 20-án fogadta el a város közgyűlése. Az utána következő időszakban a mezőgazdasági területek, és ezen belül a zártkertek országos szabályozása alapjaiban megváltozott.

A 2016-os helyi rendeletben az általános mezőgazdasági területek 3 % beépíthetőségűek, és lakóépület is építhető. A kertes mezőgazdasági területek szabályozása ennél jóval szigorúbb, amikor a legalább 720 m² nagyságú telken legfeljebb 1 db, legfeljebb 30 m² alapterületű épület helyezhető el (ez az 1997-ben hatályát veszített országos előírás öröksége, eddig az időpontig a zártkertekben ekkora, és csak gazdasági épületet lehetett építeni, Dunaújváros az OTÉK hatályba lépését

követően nem lazított az előíráson). A szabály megvédte a zártkerti területeket a túlépítéstől (az általános mezőgazdasági területeken pedig Dunaújvárosban részben a tulajdonosi struktúra, részben a környezeti adottságok miatt nem is nagyon van építési igény, de a kedvező táji adottságú részeken alakultak kisebb birtokok).

A zártkerti területek művelésből való kivonásával új helyzet alakult ki. Jogos igény az építési lehetőségek újragondolása.

A változtatással érintett területek beépítésének két alapvető korlátja van:

- a megközelítő utak helyenként rendezetlen jogi helyzete és állapota
- a közművek szinte teljes hiánya.

Ezen felül meg lehet állapítani, hogy a környezeti állapot sem teljesen teszi ezeket a területeket eléggé vonzóvá, és ezért elég értékesé a fejlesztések szempontjából. A helyzet tovább romolhat a településrendezési eszközökben rögzített tervezett ipari és más gazdasági területek megvalósulása esetén. Ezek az adottságok az építési kedvet befolyásolhatják, de a kedvezőtlen hatások mértéke folytán nem akadályai a beépítésnek.

7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

7.1. A településszerkezeti terv módosítása

A településszerkezeti tervet a kertés mezőgazdasági területek vonatkozásában nem kell módosítani.

7.2. Dunaújváros helyi építési szabályzatának módosítása

7.2.1. A szabályzat szöveges módosítása

A változtatási igény csak a 6-os úton túli kertés mezőgazdasági övezetekre vonatkozik. Ezek mindegyike, és csak ezek, külterületi vagy zártkerti fekvésűek.

A 6-os úttól keletre, a Duna felé eső oldalon lévő zártkertek belterületi fekvésűek.

A DÉSZ-ben a kétféle kertés területet (zártkert és külterület, illetve belterület) beépítését a fekvés szerint lehet differenciálni. A belterületi Mk övezetekben az építési előírások nem változnak, a külterületen és a zártkertekben hatályon kívül kerül a 30 m²-es korlát.

A beépíthetőség 3 %-os határértéke az 1000m²-nél kisebb telkek esetén kisebb területet engedne, mint a hatályos szabályozás, ezért, hogy a megszerzett jogok ne csorbuljanak, minden, az OTÉK szerint beépíthető telken el lehet helyezni legalább 30 m² bruttó alapterületű épületet.

A nagyobb épületek elhelyezésének lehetőségével, különösen, ha az ivóvízhálózat is kiépül, jelentősen megnövekedhet a talaj szennyeződésének esélye. Ez Dunaújvárosban nem engedhető meg a lösz tulajdonságai miatt: a beszivárgó szennyezett víz veszélyezteti a lösz talaj állékonyságát, a meredekebb rézsűk megcsúszhatnak, összeroskadhatnak. Ezt figyelembe véve vagy az ivóvízzel ellátott telkeken szennyvízcsatorna vagy zárt szennyvíztároló építését kell előírni az épület építésének feltételeként.

Az alábbiakban a DÉSZ szöveges részének tételesen indoklása következik.

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

változás:

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

indoklás:

indoklás:

Azokon a területeken, ahol nincs kiépített ivóvízhálózat, ez a rendelkezés biztosíthatja a szennyvizek megfelelő elvezetését. Ahol ma az ivóvízellátást magánvezeték biztosítja, ott a **DÉSZ 19. § (1)** bekezdése alapján, – ami szerint a település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad –, zárt szennyvíztárolóba helyezhető el a szennyvíz, aminek ürítéséhez a szabályozási terv szerinti úthálózat biztosíthatja a megközelítést.

DÉSZ 17. § (2) Beépítésre nem szánt területen csatornák, vízfolyások telkétől számított 20 m széles sávban épületet elhelyezni nem szabad.

változás:

(2) Beépítésre nem szánt területen, **a kertes mezőgazdasági területek sarok- és fekvőtelkeit kivéve**, csatornák, vízfolyások telkétől számított 20 m széles sávban épületet elhelyezni nem szabad.

indoklás:

A Lebuki patak mentén a Gerle utcában olyan fekvőtelek-sor van, amin ma is állnak épületek, és amelyen az építés korlátozása nem cél.

DÉSZ 86. § (1) A kertes mezőgazdasági terület (Mk övezet) elsősorban a szabadidő-eltöltésként gyakorolt növénytermesztés, kertművelés célját szolgálja.

(2) A kertes mezőgazdasági övezetben:

a) legfeljebb 30 m² bruttó alapterülettel földszintes, a földrészlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló - gazdasági épület, és

b) a saját (családi) szükségletek kielégítésére alkalmas mértékig az állattartást, állattenyésztést szolgáló építmény helyezhető el.

(3) Birtokközpont nem létesíthető.

(4) A kertes mezőgazdasági övezetben épületet a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

változás:

86. § (1) A kertes mezőgazdasági terület (Mk övezet) elsősorban a szabadidő-eltöltésként gyakorolt növénytermesztés, kertművelés célját szolgálja.

(2) A kertes mezőgazdasági övezetben:

a) ~~legfeljebb 30 m² bruttó alapterülettel földszintes~~, a földrészlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló - gazdasági épület, és

b) **ezen kívül** a saját (családi) szükségletek kielégítésére alkalmas mértékig az állattartást, ~~állattenyésztést~~ szolgáló építmény helyezhető el.

(2/a) belterületen a kertes mezőgazdasági övezetben az (1) bekezdés a) pontja szerinti épület bruttó beépített területe legfeljebb 30 m² lehet.

(2/b) A kertes mezőgazdasági övezetben 30 m² bruttó alapterületű gazdasági épület akkor is elhelyezhető, ha ezzel a T2 mellékletben meghatározottnál nagyobb lesz a telek beépítettsége.

(2/c) A kertés mezőgazdasági övezetben lakás nem helyezhető el.

(3) A kertés mezőgazdasági övezetben birtokközpont nem létesíthető.

(4) A kertés mezőgazdasági övezetben épületet a közterületi telekhatártól számított

a) általános esetben 10 m-es,

b) fekvőtelken és saroktelken a hosszabbik oldal mentén 3 m-es,

c) az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

Indoklás:

A 86. § írja le a kertés mezőgazdasági övezet beépítésének szabályait. A (2) bekezdés szerint a belterületen továbbra sem lehet 30 m²-nél nagyobb épületet elhelyezni, de akkorát el lehet helyezni ott is, ahol a 3 %-os beépítettségénél nagyobb beépítettség alakul ki.

A (4) bekezdés kezeli a hosszú parcellákból kialakult fekvőtelkek és a sok esetben nagyon keskeny saroktelkek problémáját.

DÉSZ T2. melléklet 2. pontja Mk övezetre vonatkozó 12. sor „egyéb” oszlopának módosítása

Az „egyéb” oszlop szerint az Mk övezetben 1 épület/ telek helyezhető el.

változás:

A korlátozás hatályon kívül helyezhető.

Indoklás:

A nagyobb telkeken a 3 %-os beépíthetőséggel akár nagyobb épületek, épületegyüttesek is megvalósulhatnak, ezeket nem feltétlenül indokolt 1 épületben elhelyezni.

7.2.2. A szabályozási terv módosítása

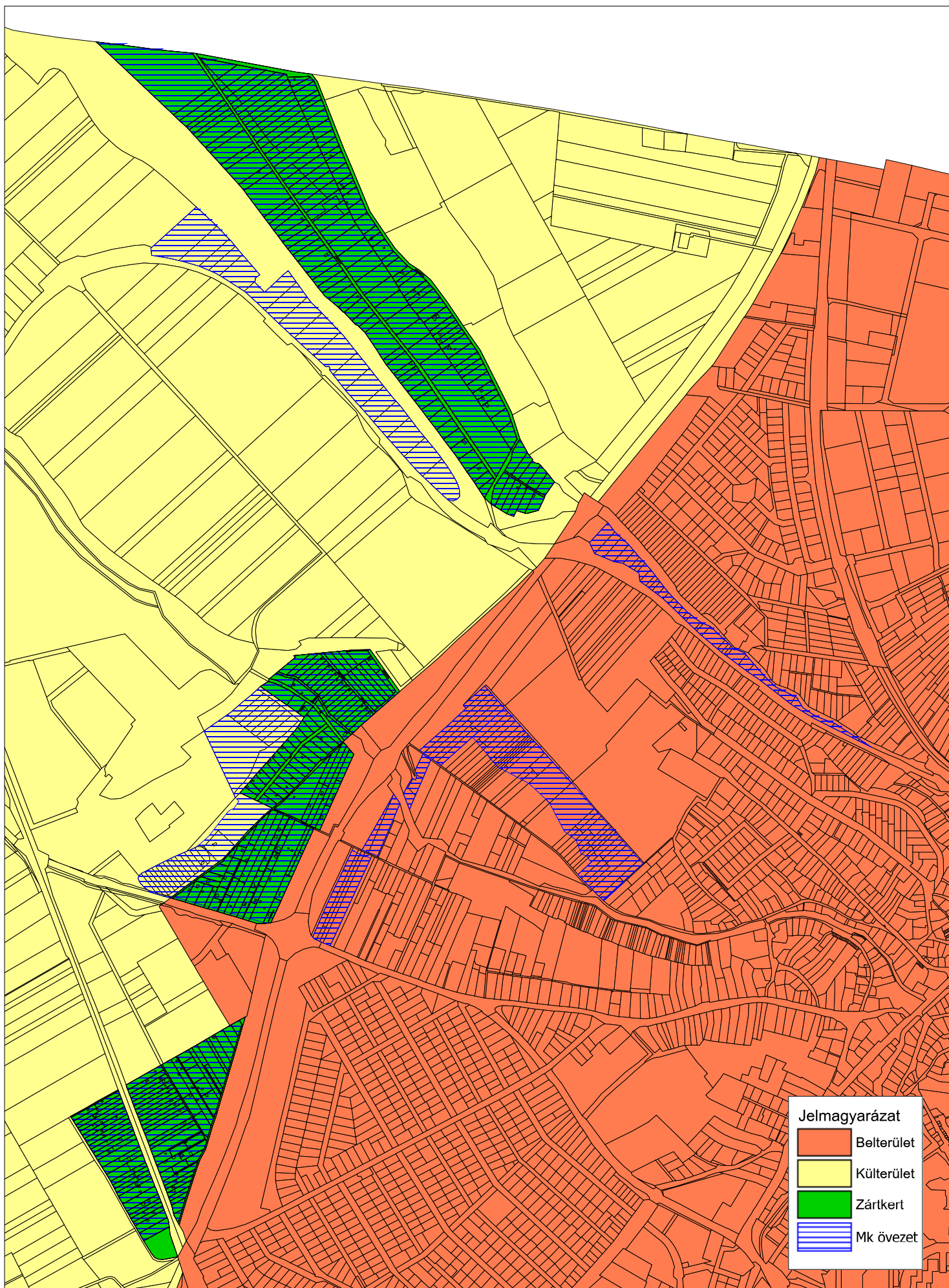
A szabályozási terv módosítására az úthálózat fejleszthetősége érdekében van szükség.

A zárt szennyvíztárolók üríthetőségének feltétele, hogy az utak a nehézgépjárművek közlekedésére alkalmas paraméterűek legyenek.

Akár szennyvízcsatorna, akár zárt szennyvíztároló ürítése tervezett, a közterületek számára legalább 7 m szélességet kell biztosítani. A meglévő közutak túlnyomó többsége megfelel ennek a követelménynek, amelyik utat szélesíteni kell, ott inkább a 10-12 m szélességet választjuk (ebben a rézsük, esetleg fasor is elfér). Az utak alkalmasságának a 15-17 %-nál kisebb meredekség is feltétele, ha nem csak személygépkocsik közlekedésére kell számítani.

A jelenleg egyik legintenzívebben beépített és használt Gerle utca jelenleg nem közelíthető meg közúton, ezért egy új megközelítést tervezünk a Határ út irányából.

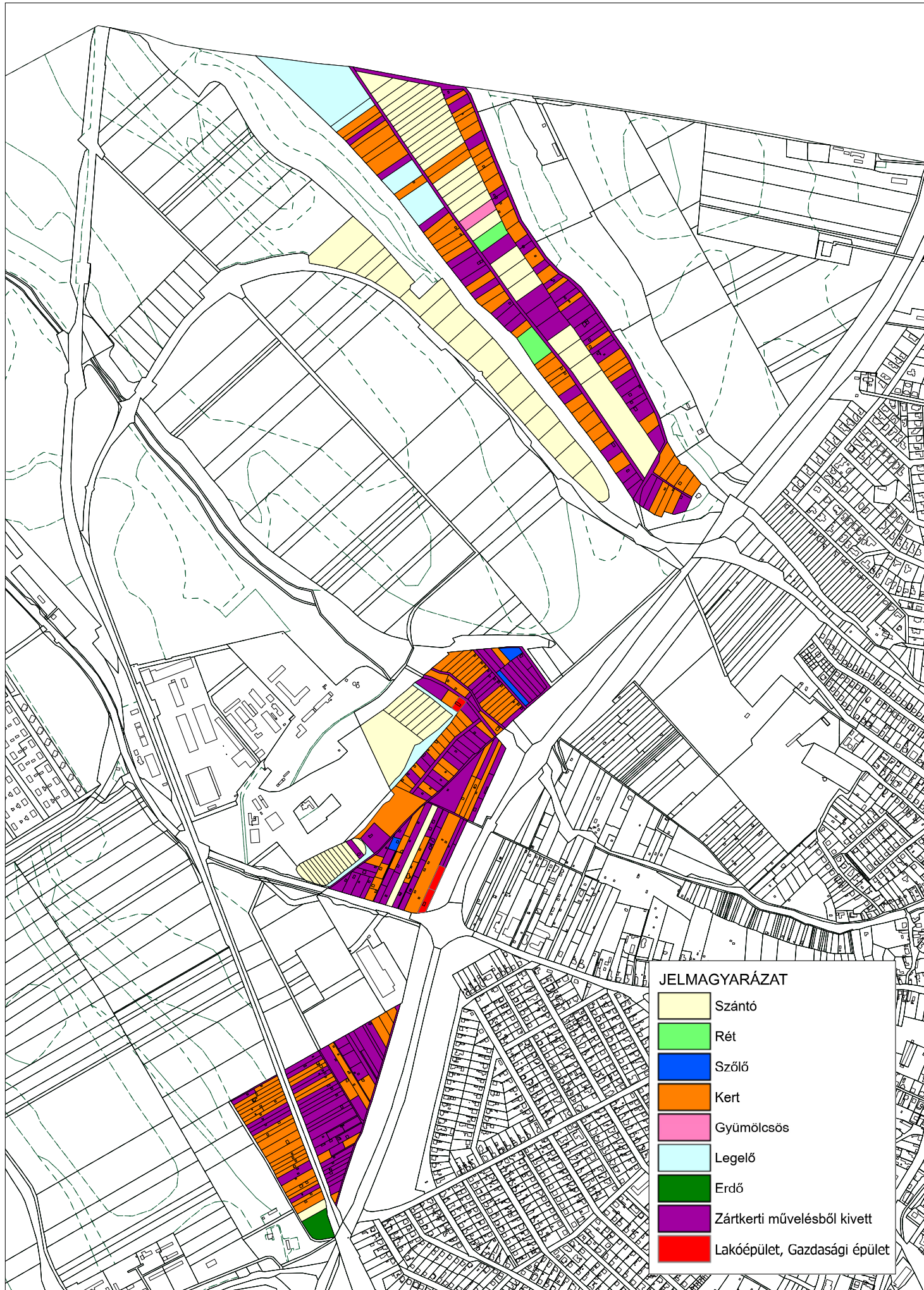
Az úthálózat szabályozásának módosítása a 8. és a 9., valamint a K13. szelvényeket érinti (a 8. és a 9. szelvény az I. módosítással is érintett).



A 6-OS ÚTTÓL NYUGATRA FEKVŐ
KERTES TERÜLETEK VIZSGÁLATA
2018 JÚNIUS

Mk övezetek és fekvés összehasonlítás









JELMAGYARÁZAT

	Beépítetlen telek
	0 - 1%
	1% - 3%
	3% - 10%
	10% -nál nagyobb Beépítés



A 6-OS ÚTTÓL NYUGATRA FEKVŐ
KERTES TERÜLETEK VIZSGÁLATA
2018 JÚNIUS

Tulajdon vizsgálat