

DUNAÚJVÁROS

MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

ÉS

A SZABÁLYOZÁSI TERV

módosítása

KIEMELT BERUHÁZÁSOK ÉS KÖRNYÉKÜK
TERÜLETÉN

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

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.

2018. november

DUNAÚJVÁROS
MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
É S
A SZABÁLYOZÁSI TERV

módosítása

KIEMELT BERUHÁZÁSOK ÉS KÖRNYÉKÜK
TERÜLETÉN

2018. november

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 jelkulcsa és szelvényei

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

DUNAÚJVÁROS MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK módosítása

LEÍRÁS

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város településszerkezeti tervén a tervezett területhasználat megváltozik az alábbi módon és mértékben:

	TSZT szerinti területhasználat	tervezett területhasználat módosítás	terület mértéke (m ²)
1.	különleges sport	településközponti vegyes	42.183
2.	különleges sport	közpark	725
3.	településközponti vegyes	közpark	34.386
4.	különleges, hulladékkezelő	ipari	68.763

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

A 299/2016. (V. 19.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv 4. fejezete, A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE ÉS A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁS SZÁMÍTÁSA fejezetben a Beépítésre szánt területek táblázatban a a különleges sport és a különleges hulladékkezelő terület csökken, a településközponti vegyes és az ipari terület nő:

	változás a módosítás során			
Területfelhasználási egység	Terület m ²	Terület ha	BIA szorzó	BIA érték vált.
K-Sp	-42908	-4,2908	3	-12,8724
Vt	7797	0,7797	0,5	+0,3899
különleges, hulladékkezelő	-68763	-6,8763	0,1	-0,6876
ipari	68763	6,8763	0,4	2,7505

A 299/2016. (V. 19.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv 4. fejezete, A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE ÉS A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁS SZÁMÍTÁSA fejezetben a Beépítésre nem szánt területek táblázatban a a közpark terület nő:

	változás a módosítás során			
Területfelhasználási egység	Terület m ²	Terület ha	BIA szorzó	BIA érték vált.
Zkp 3,0 hektár felett	35.111	3,5111	8	+28,0888

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

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

A II. tervezési terület települési és vízgazdálkodási térségben fekszik. A vízgazdálkodási térségre vonatkozó követelmény a K-H terület esetében teljesült, így a Gip területre is teljesül.

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.

Sem az I., sem a II. 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 egyik tervezési terület sem 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 területek **érintettek 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 övezetekben, 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 .../....() határozatához

DUNAÚJVÁROS MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK 1/a TERVLAPJÁNAK módosítása

1. Az I. területen, az élményfürdő környékén Dunaújváros Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének 1/a tervlapján a területfelhasználás az alábbi szerint módosul:



2. A II. területen, a tervezett napelempark környékén Dunaújváros Megyei Jogú Város Településszerkezeti tervének 1/a tervlapján a területfelhasználás az alábbi szerint módosul:



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

Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete
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) 18. § a következő (1/a) bekezdéssel egészül ki:

„(1/a) A fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet előírásait alkalmazni kell a közforgalom számára megnyitott magánutak és az R1 mellékleten jelölt tervezett közterületek területén is.”

2. § A DÉSZ R1 melléklet

- a) jelkulcsa helyébe az 1. melléklet,
- b) 31. szelvénye helyébe a 2. melléklet,
- c) 32. szelvénye helyébe a 3. melléklet,
- d) 36. szelvénye helyébe a 4. melléklet,
- e) 37. szelvénye helyébe az 5. melléklet,
- f) 49. szelvénye helyébe a 6. melléklet,
- g) 50. szelvénye helyébe a 7. melléklet,
- h) 52. szelvénye helyébe a 8. melléklet,
- i) 53. szelvénye helyébe a 9. melléklet

lép.

3. § Hatályát veszti a T1 melléklet 2. pontja táblázata

- a) 84. sora és
- b) 92. sora.

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

Dunaújváros,

polgármester

jegyző

Záradék:

E rendelet..... napján kihirdetésre került.

jegyző

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Település közigazgatási határa
- Telekhatár
- Alrészlet határ
- Minőségi osztály határa
- Minőségi osztály jele
- Vasúti pálya, vágánytengely

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Javasolt telekhatár
- Gyalogút
- Kerékpárút
- javasolt magánút

JAVASOLT VÉDELMEK

- Műemléki védelemre javasolt épület

TERMÉSZETVÉDELEM

- Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület
- Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület erdő övezeten kívül
- Tájképvédelmi terület
- Exlege földvár
- Exlege forrás
- Natura 2000
- Országos Ökológiai hálózat Magterület
- Országos Ökológiai hálózat Ökofolyósó
- Helyi jelentőségű védett természeti terület

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- Műemlék épület
- Műemlék I. II. telke
- Műemléki érték telke
- Műemléki környezet
- Világörökség várományos terület
- Világörökség várományos terület védőövezete
- Védett régészeti lelőhely
- Védett régészeti lelőhely védőövezete
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Helyi védett épület
- Részlegesen védett épület
- Óváros védett területe
- Városközpont védett területe

VÍZGAZDÁLKODÁS VÉDELMEI

- Nagyvízi meder
- Vízházi hidrológiai "A" védőövezet
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet
- Vízbázis hidrogeológiai védőövezet
- Vízbázis kút
- Tartalékvíz csökút

MÉRNÖKGEOLÓGIAI KORLÁTOZÁSOK

- Szakadó part éle
- Életvédelmi zóna
- Teljes védelmi zóna
- Korlátozottan beépíthető védelmi zóna
- Geotechnikai szempontból érzékeny zóna
- Egyéb meredek terület
- Feltöltött terület

KÖRNYEZETVÉDELMI KORLÁTOZÁSOK

- Levegővédelmi zóna
- Környezeti terhelésre érzékeny terület
- Rehabilitálandó terület

KATASZTRÓFAVÉDELEM

- Veszélyességi övezet - külső
- Veszélyességi övezet - középső
- Veszélyességi övezet - belső

UTAK VÉDŐSÁVJA

- út, vasút más jogszabály szerinti védőtávolsága

MEGLÉVŐ KÖZMŰVEK (TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK)

- Ivóvíz távvezeték
- Ipari víz Gerincvezeték
- Ipari víz védőtávolság
- Szennyvíz - nyomott vezeték
- Szennyvízáttelelő
- Szennyvíztisztító védőtávolsága
- vízfolyás vízgazdálkodási területen kívül
- vízfolyás felszín alatt
- 220 kV-os vezeték
- 132 kV-os vezeték
- Villamosenergia vezeték védőtávolsága
- Nagynyomású földgázvezeték
- Nagy-középnomású földgázvezeték
- Gázvezeték védőtávolsága
- Gázfogadó alállomás
- Zajvédelmi hatásterület

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

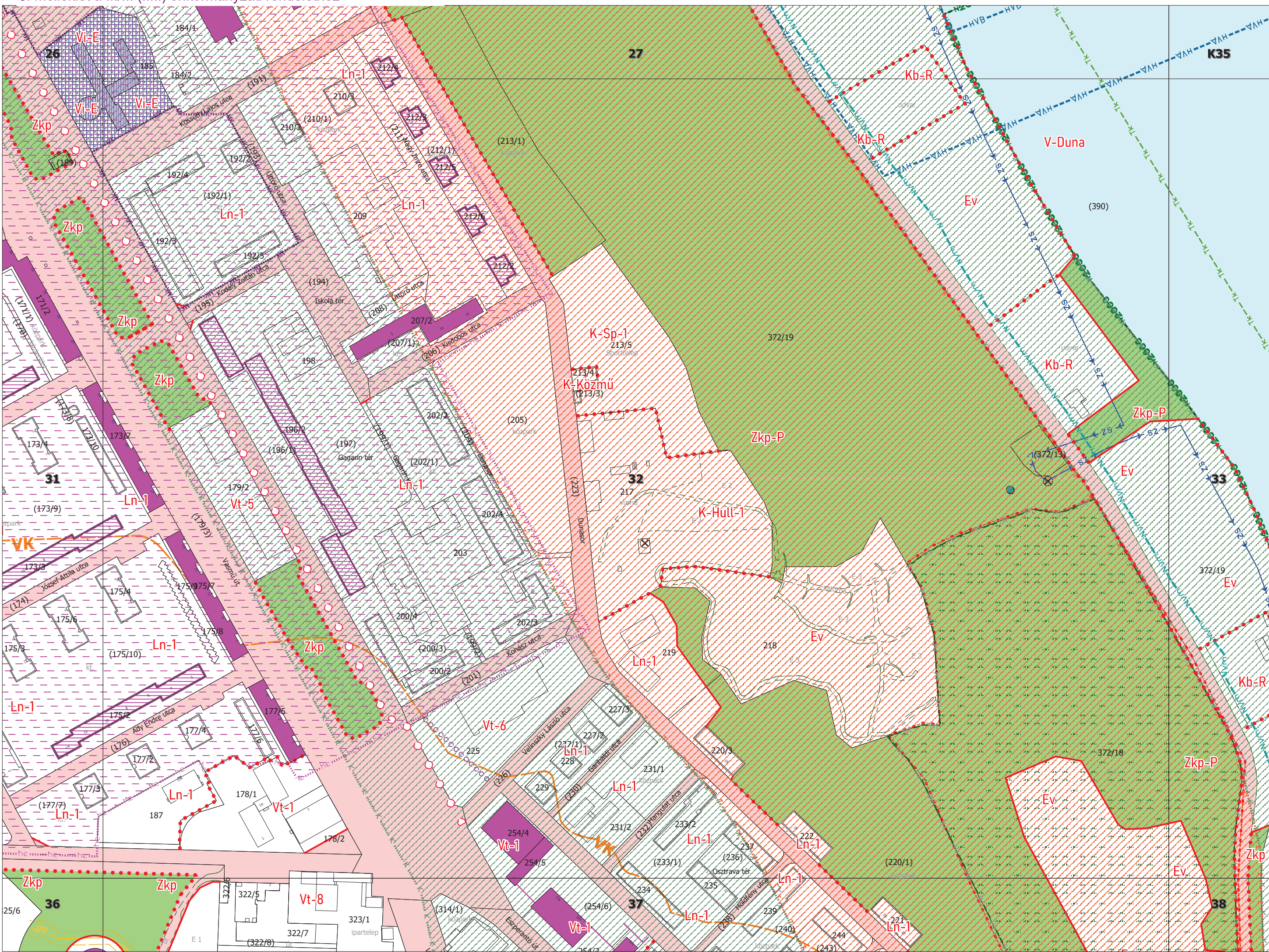
- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Övezeti jel
- Telek be nem építhető része
- Temető telken belüli védőterülete
- Közműsáv építési telken
- Közműsáv közterületen
- Közlekedési célú közterület
- Közpark
- Folyam, vízfolyás, víztározó, tó
- Közforgalmú vasút területe
- Gyalogos köztér
- Közterület felszín alatt beépíthető területe
- a DÉSZ levegőtisztaság- és zajvédelmi előírásai szerinti védőtávolság út, vasút mellett

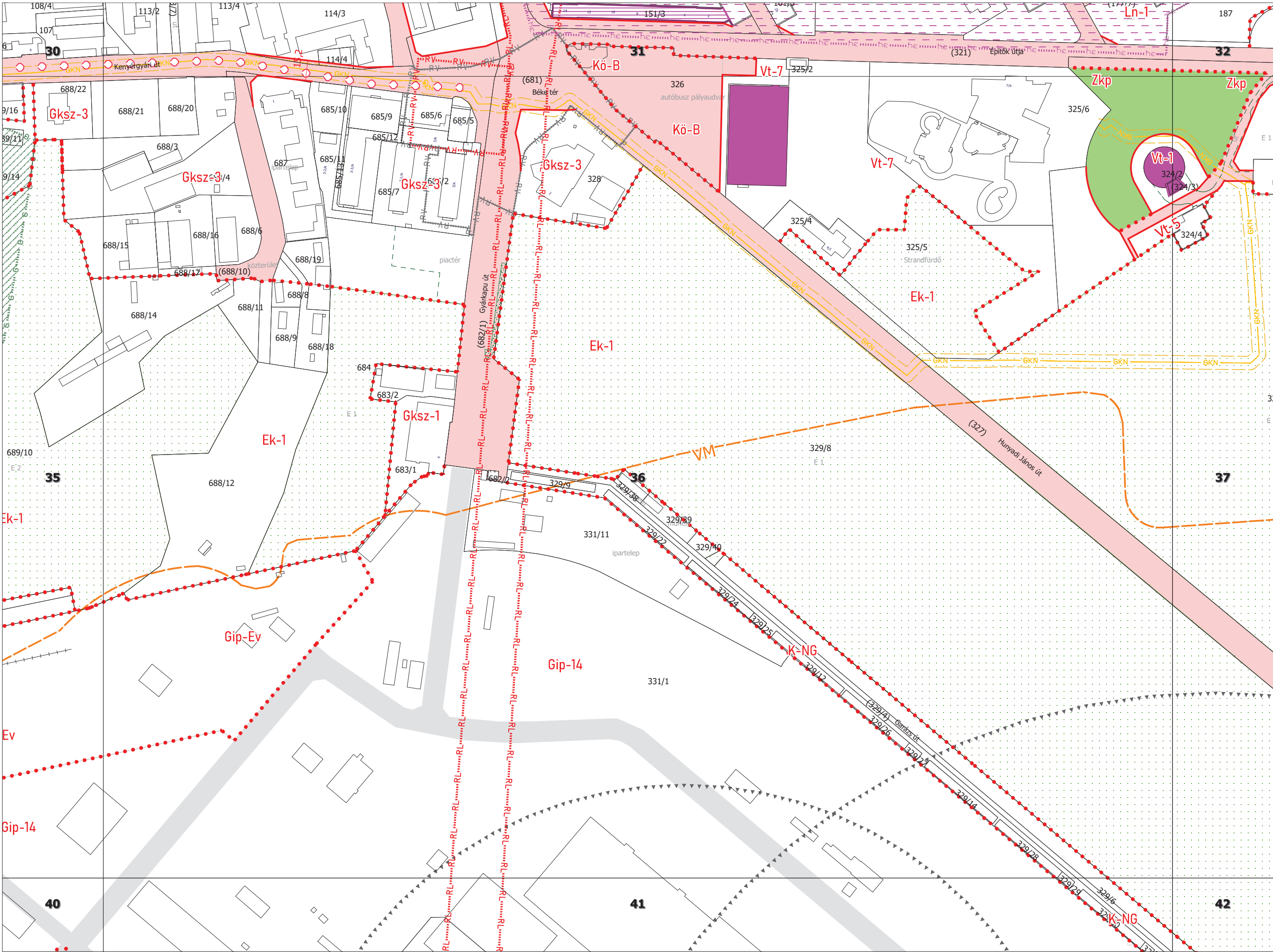
DUNAÚJVÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE 2016

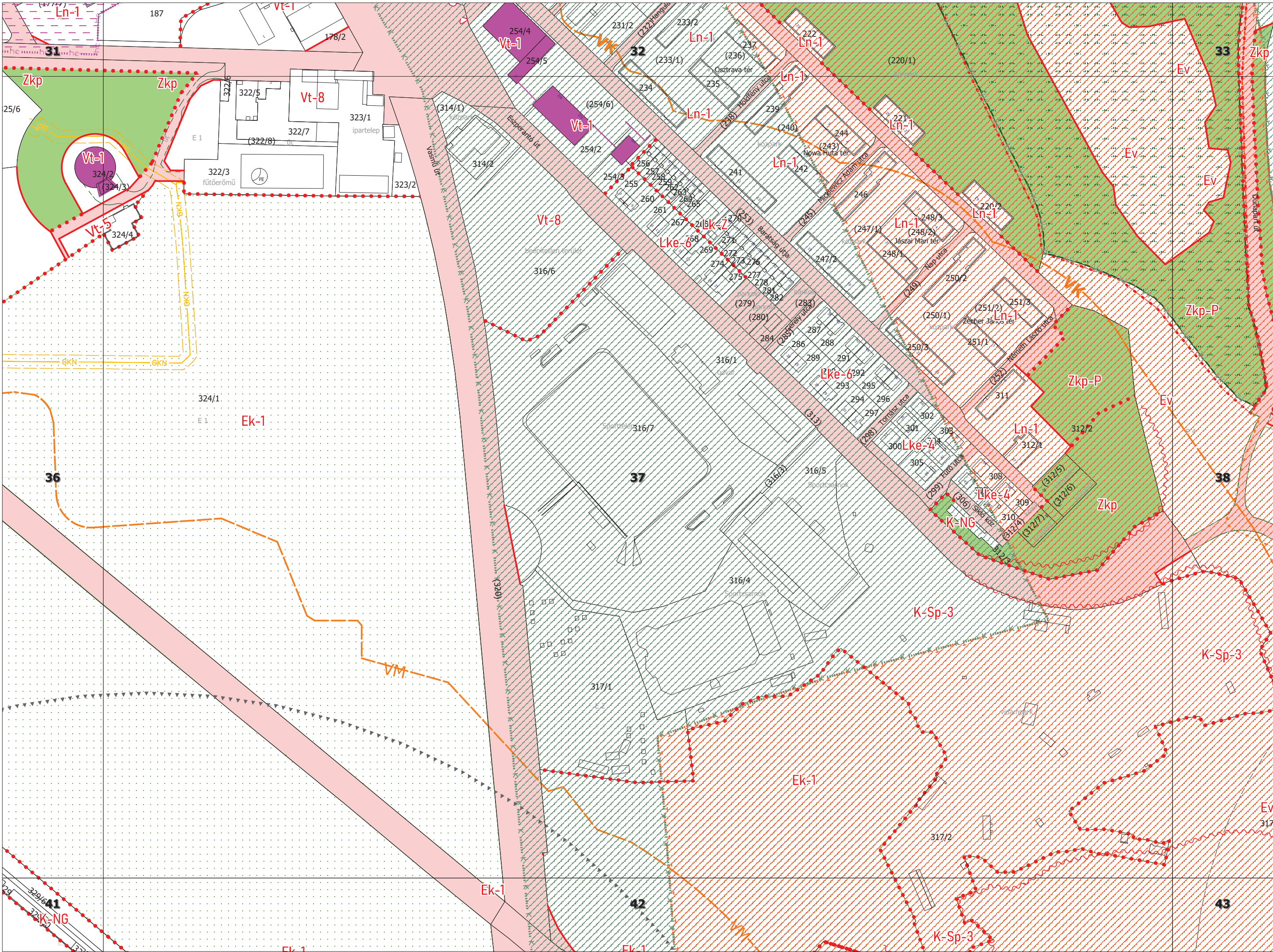
Jelmagyarázat

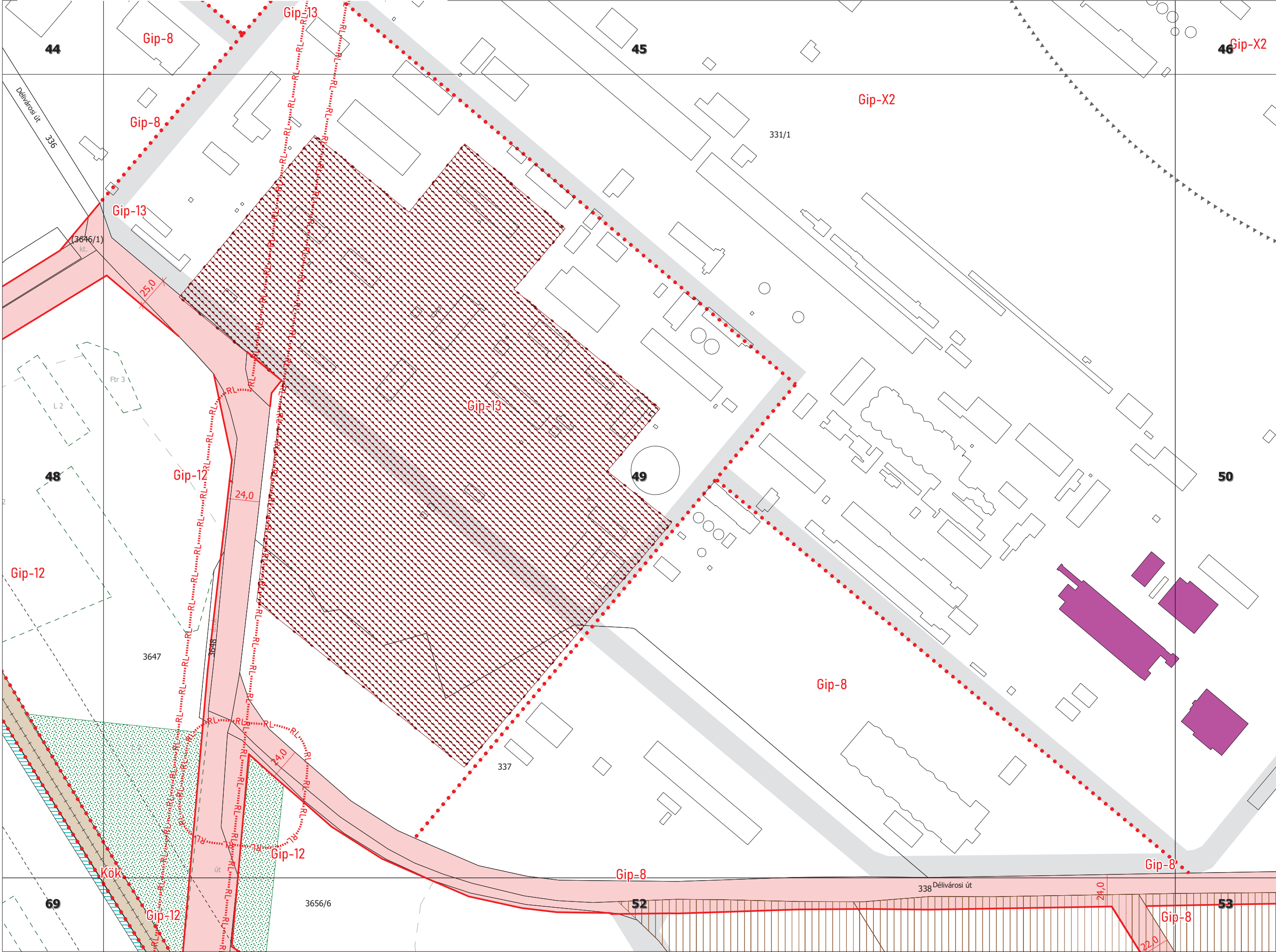
Készült az állami alapadatok felhasználásával

<p>Megrendelő : Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata 2400 Dunaújváros, Városháza tér 1.-2. tel: +3625/544-100 foep@pmh.dunanet.hu</p>	<p>Tervező : TT1 Tanácsadó és Tervező Kft. 1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9. tel:1/246-3104,20/244-8492 e-mail: tervezes@tt1.hu</p>	<p>településrendezés: NEMESÁNSZKY ILDIKÓ TT/1 01-1641 MÁYER ANDREA TT/1 01-1521 tájrend., környezetv.: AUER JOLÁN TR 01-5003 közlekedéstervező: MACSINKA KLÁRA 13-1017, K1d-1 közmű, hírközlés: HANCZÁR ZSOLTNÉ MK 01-2418 BÍRÓ ATTILA MK 01-2456</p>		<p>R 1 MELLÉKLET a 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelethez</p>
--	--	---	--	--





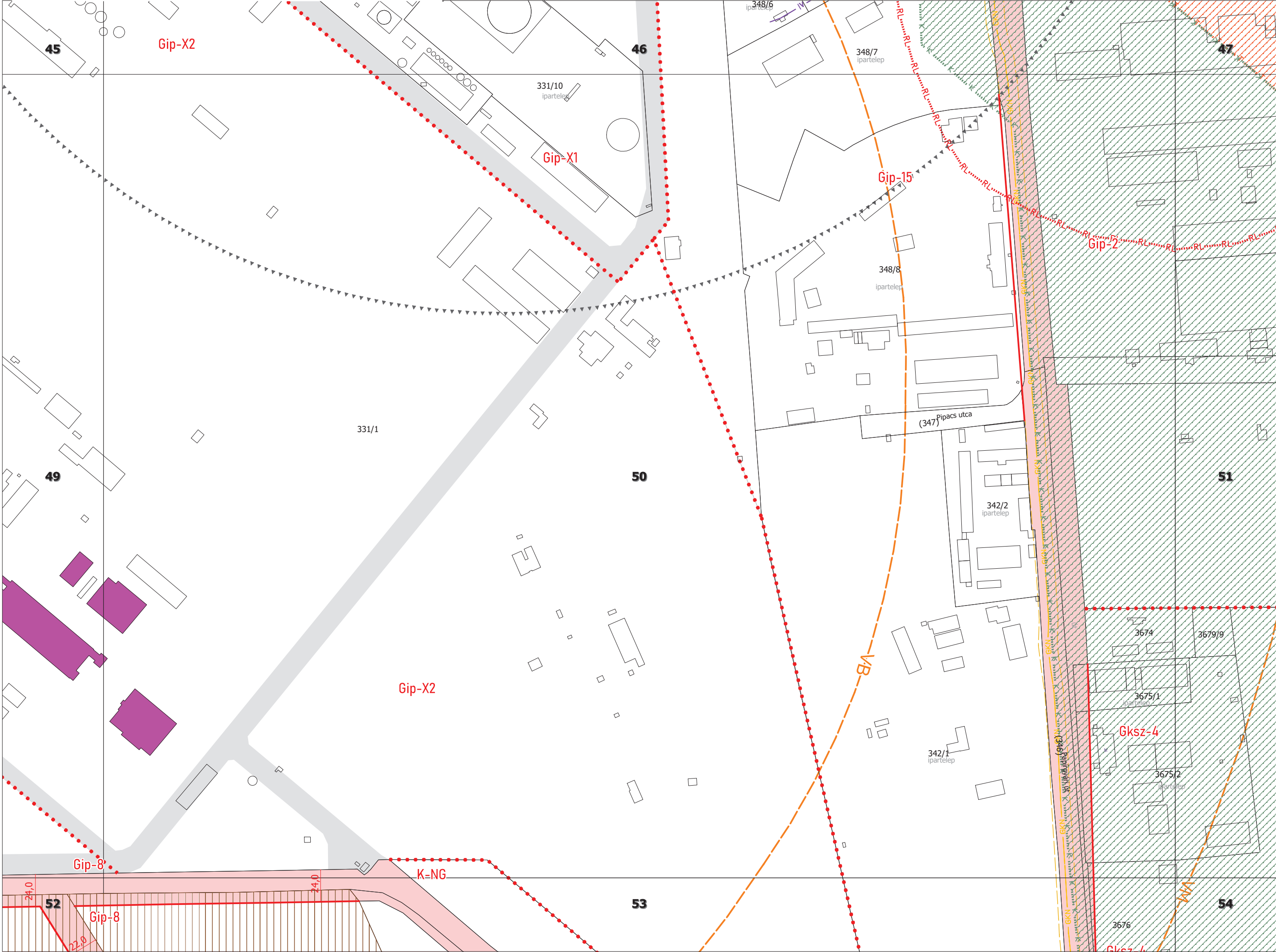


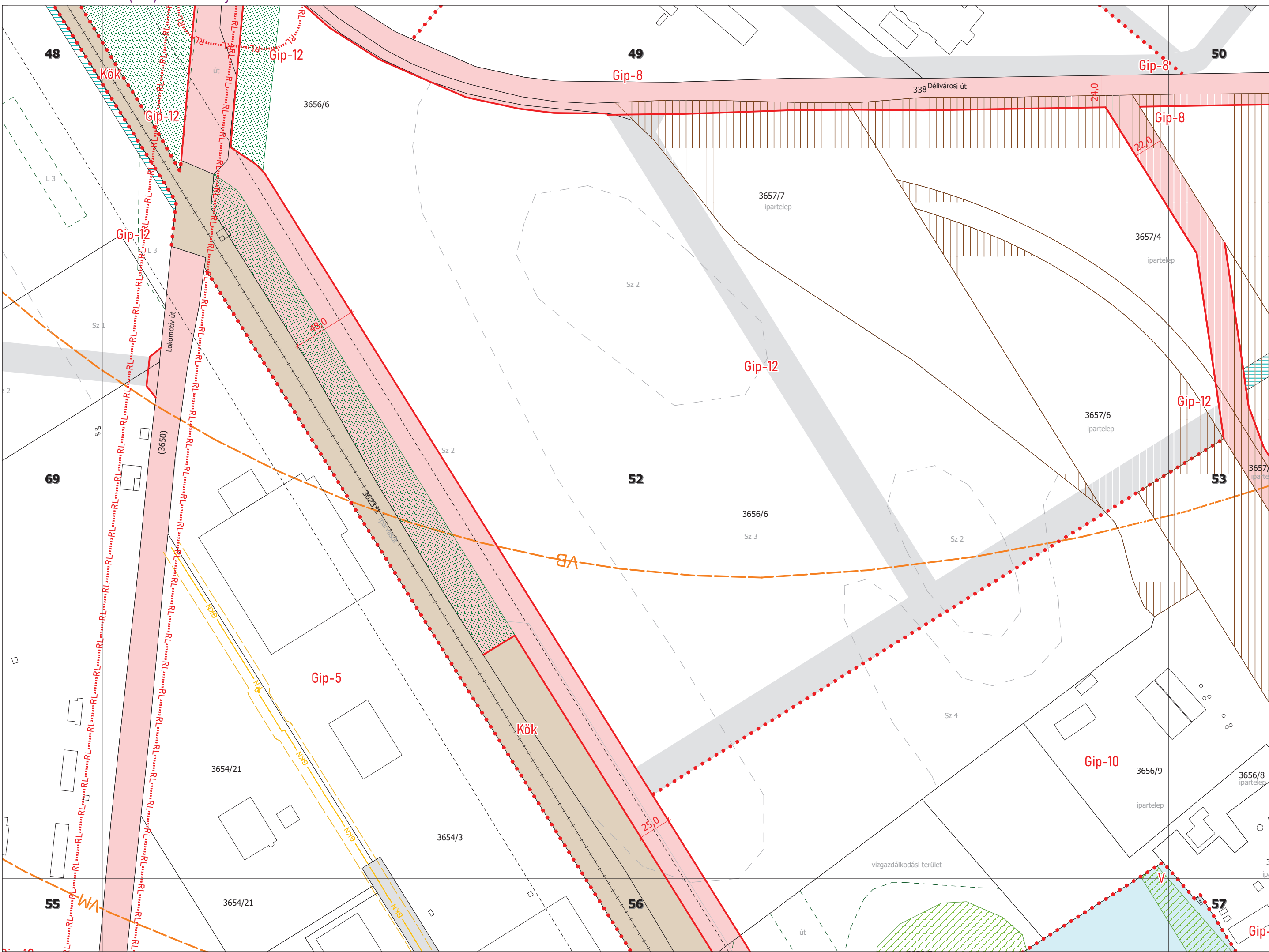


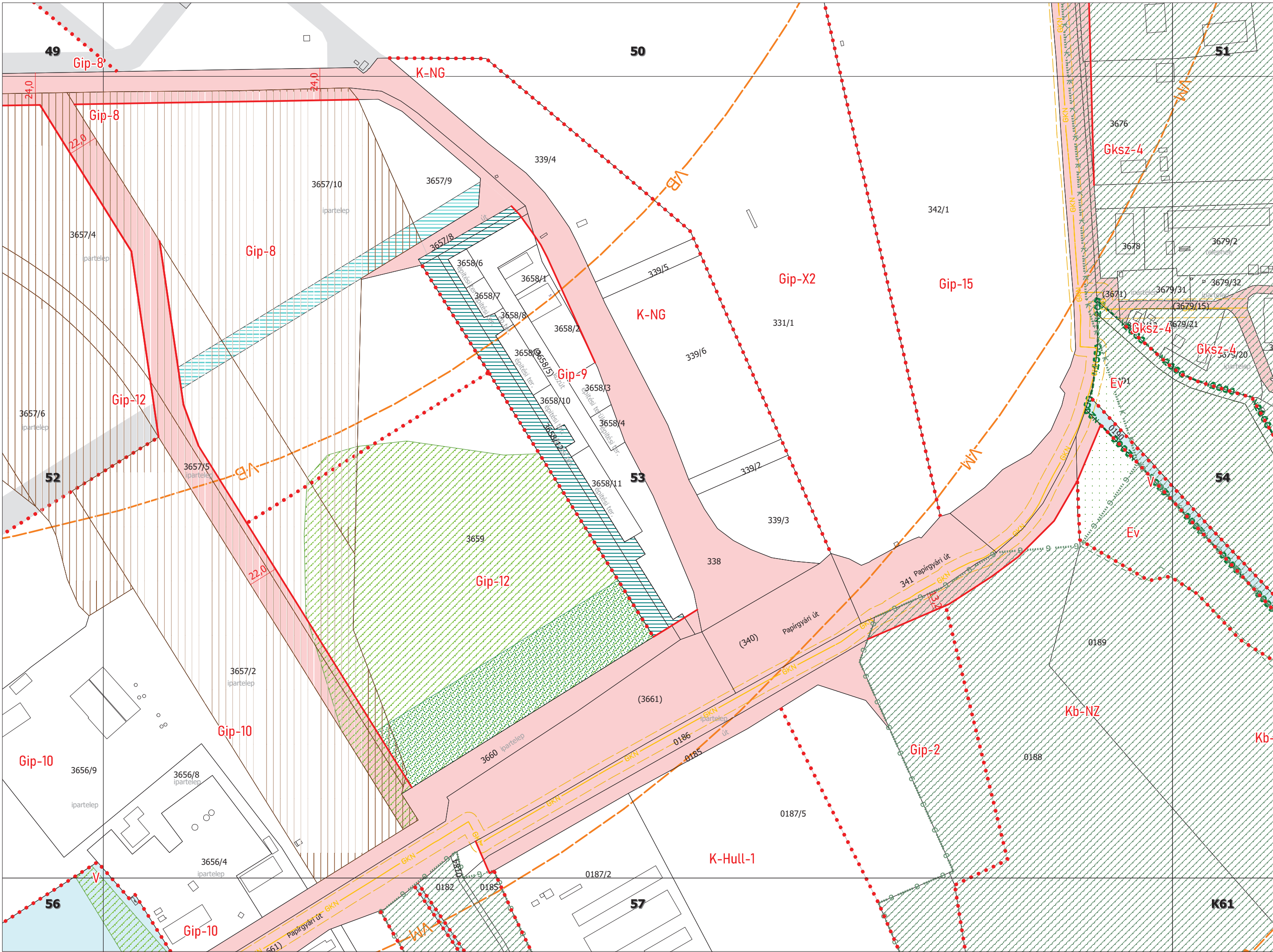
49

DUNAÚJVÁROS
Szabályozási Terve

2016







ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Tartalom

A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA	2
I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA AZ ÉLMÉNYFÜRDŐ KÖRNYÉKÉN	3
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. Földhivatali nyilvántartási állapot, telkek beépítettsége	4
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	7
2.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM	8
2.5. KÖZLEKEDÉS	10
2.6. JELENLEGI KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS.....	10
3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA AZ I. TERÜLETEN	10
3.1. A településszerkezeti terv módosítása	10
3.2. A településszerkezeti terv módosításának összhangja az Országos és a Megyei Területrendezési Tervvel.....	10
3.3. A DÉSZ és a szabályozási terv módosítása során alkalmazott építési övezet .	14
II. NAPELEMPARK.....	16
4. ADOTTSÁGOK.....	16
4.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	16
4.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÁLLAPOTA.....	16
4.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	17
4.3.1. A Településszerkezeti terv (299/2016. (V. 19.) önkormányzati határozat) .	17
4.3.2. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata	18
4.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM	20
4.5. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK	20
4.6. KÖZLEKEDÉS	20
4.7. JELENLEGI KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS.....	20
5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA.....	22
5.1. A tervezett fejlesztés	22
5.2. A tervezési terület környezetének követelményei	23
5.3. A településszerkezeti terv módosítása	24
5.3.1. Tervezett területfelhasználás javasolt változása	24
5.3.2. A településszerkezeti terv módosításának összhangja az Országos és a Megyei Területrendezési Tervvel	25
5.4. Dunaújváros helyi építési szabályzatának módosítása	28
5.4.1. A kiemelt beruházással érintett telkek javasolt szabályozása	28
5.4.2. A szomszédos telkek szabályozásának javasolt változása	30

A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA

A tervezési feladat két, egymással össze nem függő változtatás. Közös tulajdonságuk, hogy mindkettő kiemelt beruházás.

1. Az élményfürdő mellett építéssel járó turisztikai fejlesztést terveznek, amelyet Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése a 220/2018. (IV. 19.) határozatával kiemelt beruházássá nyilvánított. A tervezés az egész tömbre, az Építők útja – Béke tér – Hunyadi János u. – Vasmű út által határolt területre kiterjed.

2. Dunaújváros Déli iparterületén, a Dunai Vasműtől délre, a Papírgyári úttól északra, a korábbi zagytavak feltöltött területe szomszédságában fotovoltaikus kiserőművet, hétköznapi néven és a továbbiakban napelemparkot szeretnének telepíteni. A fejlesztést, más hasonló célú fejlesztéssel együtt, Magyarország kormánya a 347/2017. (XI. 22.) kormányrendelettel (a napelemes erőművek megvalósítására irányuló beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról) ehhez a hatályos tervekben különleges, hulladékhasznosítás-hulladékkezelés területfelhasználást, ezzel együtt az építési övezet paramétereit és a szükséges telekalakítások miatt az úthálózatot kell módosítani.

A településszerkezeti terv módosításai új beépítésre szánt terület kijelölését nem célozzák.

A településrendezési eszközök módosításának véleményezése a kiemelt beruházásokra tekintettel tárgyalásos eljárással történhetne. A tervezés során azonban kiderült, hogy a napelempark elkészült tervei szerinti kialakítás nem csak a kormányrendelet mellékletében szereplő 3657/10 hrsz, hanem a környezet szabályozásának átalakítását is megkövetelik, ezért a módosítások véleményezése egyszerűsített eljárással történhet.

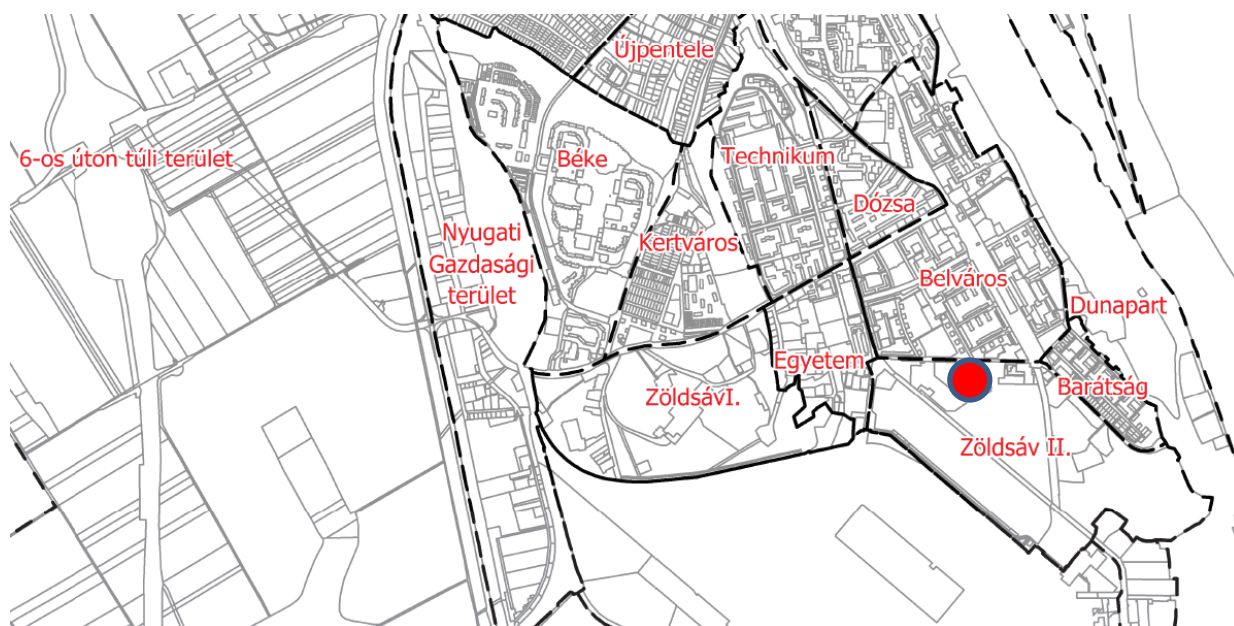
A kétféle, egymással össze nem függő módosítást külön-külön mutatjuk be.

I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA AZ ÉLMÉNYFÜRDŐ KÖRNYÉKÉN

2. ADOTTSÁGOK

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezett turisztikai fejlesztés Belvárostól délre, de azzal közvetlenül határosan a Zöldsáv II. városrészében fekszik. Délről a Zöldsáv II. városrészt a Dunaferr városrész határolja. A tervezési területet az ipari területektől erdő választja el. Nyugati irányban az Egyetem városrészsel határos.



2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

2.2.1. A tervezési terület és környezetének jellege, arculata

A tervezési terület Sztálinváros tervezésekor egyfajta elválasztó zónát volt hivatott jelenteni a lakott részek és a Vasmű területe között. Ezt a funkcióját a mai napig betölti.

A zöldsáv II. városrész ad helyet Dunaújváros nagy kiterjedésű sport és rekreációs célú épületeinek, mint a Dunához közelebbi tömbben a stadion, a kézilabdacsarnok, a jégcsarnok, a tervezési területen a városi uszoda és az élményfürdő. Ebben az „átmeneti zónában” helyezték el még a város építésének hőskorában a környéket ellátni hivatott víztornyot.

Az uszoda mellett működik a város buszpályaudvara, emellett, már az Egyetem városrészben a piac és az egyetem épületegyüttese.

Az Építők útja belvárosi oldalán a Vasvári Pál általános iskola tornaterme hátrahúzva, zöldbe ágyazva jelenik meg. A Vasmű út és az Építők útja keresztesződésében, átlósan elhelyezkedve a szálloda és a garzonház Dunaújváros legmagasabb épületei közé tartoznak.

2.2.2. Földhivatali nyilvántartási állapot, telkek beépítettsége

A földhivatali nyilvántartás szerint a buszpályaudvar területe gazdasági társaság tulajdonában van, így formálisan az uszoda bejárata csak idegen telken keresztül közelíthető meg.

A 324/1 hrsz telkek nem közterület, így a víztoronynak, a 324/3, a 324/4 hrsz telkeknek és a kiserőmű (322/3 hrsz) telkeknek nincs önálló közúti megközelíthetőségük. A 324/1 hrsz telkek út és erdő alrészletekre tagolt.



Gazdasági társaság tulajdona a buszpályaudvar, a kiserőmű és a víztorony (a társaságok tulajdonosi szerkezetéről nincs adatunk). Önkormányzati tulajdon a 324/1 nagy erdő művelési ágú telkek, az élményfürdő, az uszoda és az étterem telke.



Az építési telkek jelenlegi beépítettségi adatai (a földhivatali térkép alapján) csak a változással érintett telkekre vizsgáljuk.

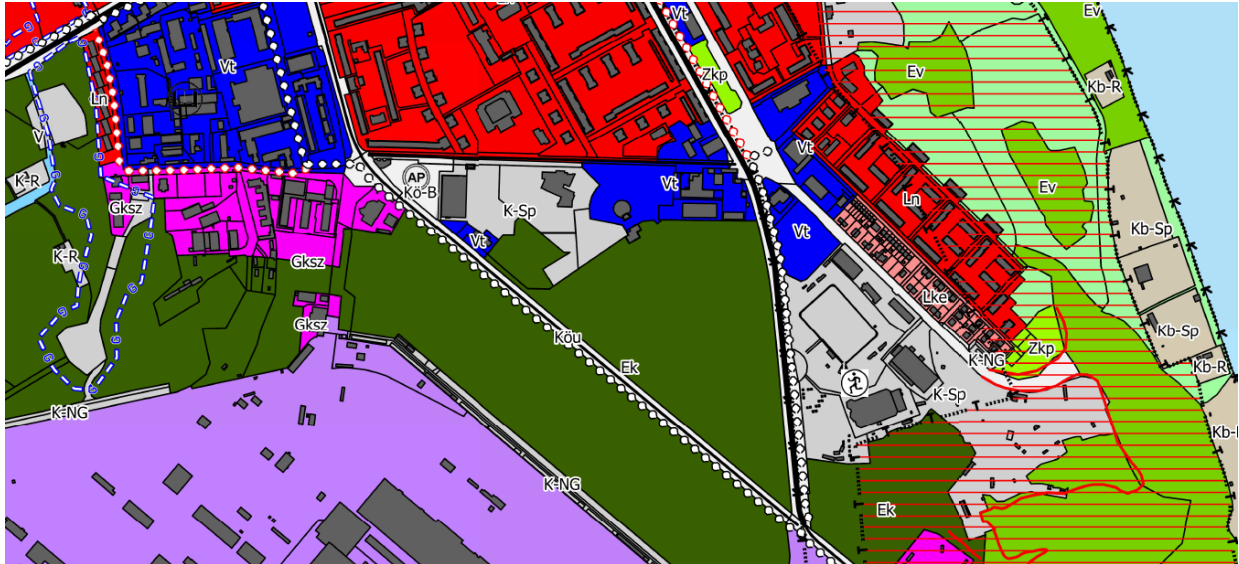
HRSZ	rendeltetés	épület területe	telkek területe	telkek beépítettsége
		m2	m2	%
325/2	büfé	56	143	39
325/4	étterem	441	1745	25
325/5	uszoda	3300	16674*	20
325/6	élményfürdő	2480	16488	15

* az erdő terület nélkül

2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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

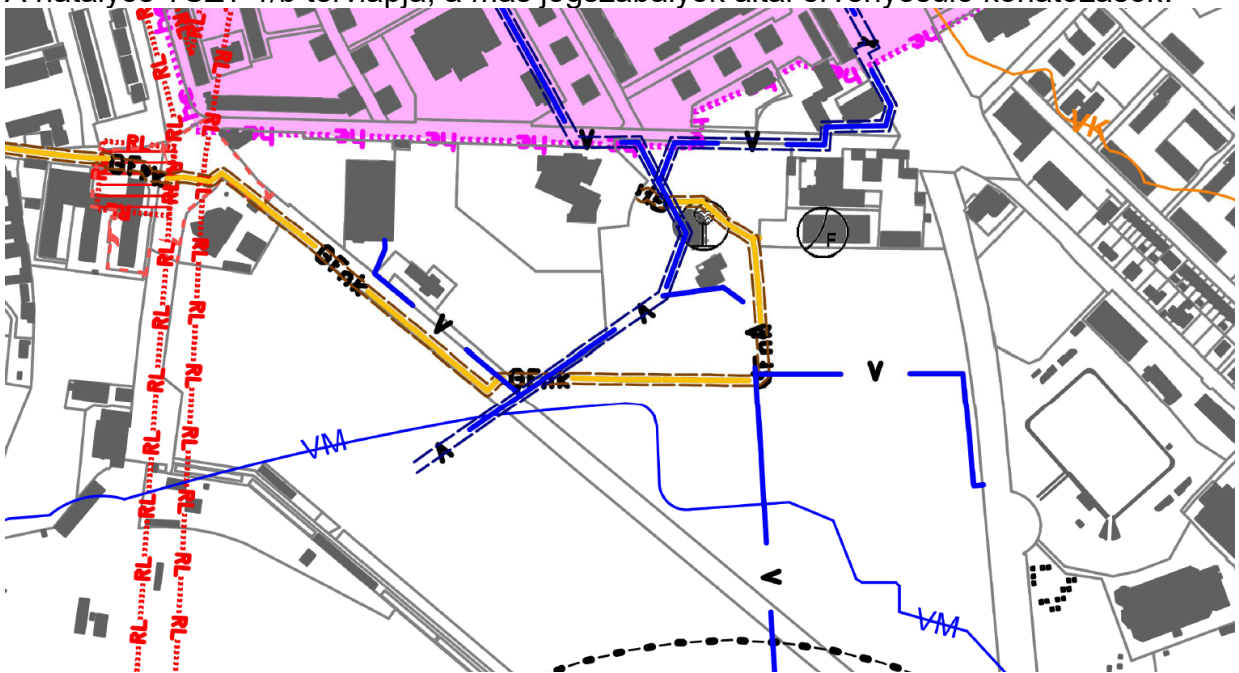
Hatályos TSZT 1/a tervlapja, területfelhasználás:



A településszerkezeti terv szerint az uszoda, az élményfürdő és a büfé területe különleges, sport területfelhasználású. Az erdészeti nyilvántartás (Országos Erdészeti Adattár) szerinti erdők a településszerkezeti tervben közjóléti erdőterületek. A buszpályaudvar beépítésre nem szánt különleges terület. A tömb fennmaradó része, többek között az étterem, a víztorony és a kiserőmű településközponti vegyes területen vannak.

A geotechnikai adottságokból nem adódik korlátozás a területen.

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



A Településszerkezeti terv a korlátozásokat bemutató 1/b tervlapja szerint az építést korlátozó tényező a Dunaferr katasztrófavédelmi külső védővezete.

A településszerkezeti terv (és a szabályozási tervlapokon) jelöltek alapján a tervezési terület beépített része 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 külső veszélyességi zónában, ha a fejlesztés területe nem éri el az 5000 m²-t, a veszélyességi zóna építési korlátozást nem jelent.

	Az építmény jellege	Külső zóna
A.	Lakóház, szálloda, nyaralók	A fejlesztés megengedett.
B.	Munkahelyek, parkolók	A fejlesztés megengedett.
C.	Kiskereskedelmi üzletek, kis közösségi létesítmények, szabadidőközpontok (a b) pont szerint 5000 m ² -ig)	A fejlesztés megengedett.
D.	Tömegtartózkodásra szolgáló építmények	Az engedélyezés a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.
E.	Közterületek, főközlekedési útvonalak	A fejlesztés megengedett.

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

- a buszpályaudvartól nyugatra húzódik a limes védett régészeti lelőhelye, tervezett világörökségi helyszín,
- az Építők útja északi oldala része Dunaújváros helyi védett területének,
- **helyi védett épület**
 - o az Építők útján és környékén a Vasvári Pál Általános Iskola és a garzonház épületegyüttese,
 - o a tervezési területen **az uszoda és a víztorony**.

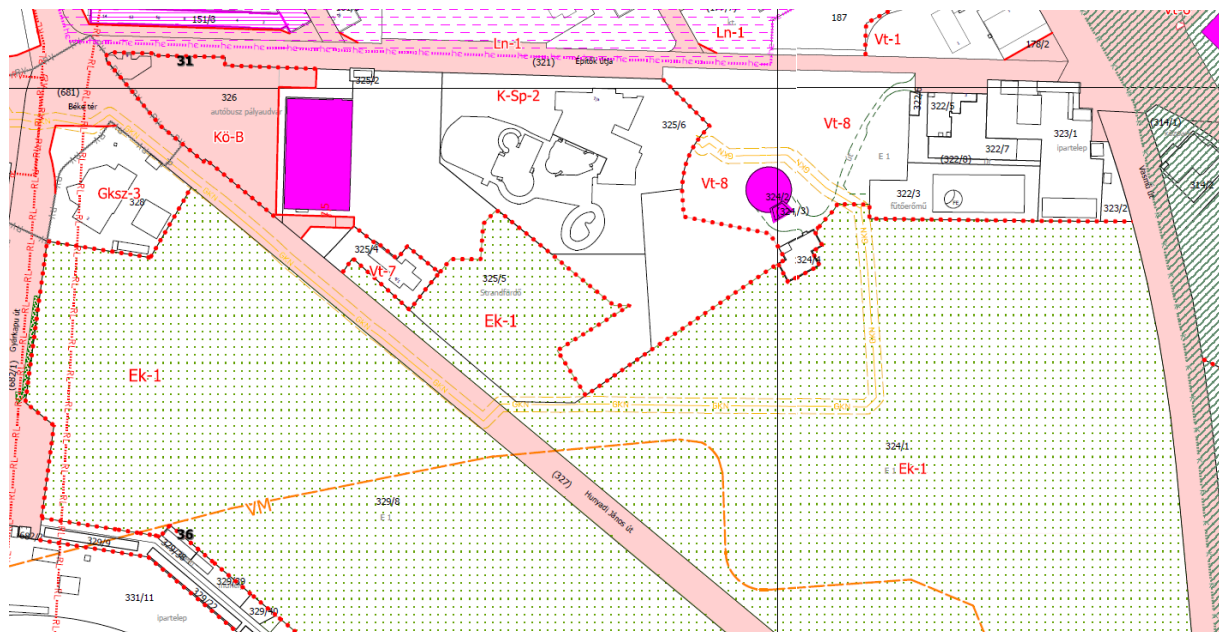
A tervezési terület nem része az országos ökológiai hálózatnak és természetvédelmi védettség sem érinti.

A víztorony telkén halad:

- ivóvíz gerincvezeték,
- a kiserőművet tápláló nagynyomású földgázvezeték.

2.3.2. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata

A hatályos Településszerkezeti Terv és Szabályozási terv összhangban vannak.



A szabályozási tervben a változással érintett terület

- az uszoda és az élményszálló K-Sp-2,
- az étterem Vt-7,
- a víztorony, a kiserőmű és az Építők útja déli oldalának egyéb része Vt-8

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. A Vt-7, a Vt-8 és a K-Sp-2 építési övezet paramétereit a táblázat az alábbiak szerint 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
32	Vt-7	zárt sorú	6000	50	10	15	
33	Vt-8	szabadon álló	2000	40	15	8	
84	K-Sp-2	zárt sorú	6000	30	40	15	sport

A kertés mezőgazdasági övezet előírásai az 57. §-ban kerültek megfogalmazásra. Az itt elhelyezhető rendeltetések:

„57. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A Vt építési övezet sajátos használatához illeszkedő, más elhelyezhető rendeltetések:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

- c) szállás,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató vagy
- f) sport.

(3) A Vt településközpont építési övezetekben nem helyezhető el pavilon, egyedi gépjárműtároló, sorgarázs, önálló parkolóház, mélygarázs.”

A Vt övezeteknek nincs más, a Vt-7 és a Vt-8 építési övezetekre vonatkozatható előírása.

A jelenleg a Vt-8 építési övezetben a víztorony, a kiserőmű és a kiserőmű környezetében lévő telkeken folytatott gazdasági tevékenység nem teljesen felel meg az övezeti előírásoknak.

A K-Sp területeken elhelyezhető rendeltetések, és egyéb szabályok:

„35. A nagykiterjedésű sportolási célú terület – K-Sp építési övezetek

73. § (1) A nagykiterjedésű kulturális, sport és szabadidő-eltöltési különleges területek az ilyen célú építmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) A K-Sp-2 építési övezetben a közterülettel határos parkolófelületeket a közterület felé meg kell nyitni, kerítés nem építhető.”

A szabályozási tervről leolvasható, hogy a közjóléti erdőövezet területe a tömbben azonos az Országos erdőállomány adattárban nyilvántartott területtel úgy, hogy a lehatárolás nem követi a telekhatárokat, megosztja mind a nagy önkormányzati tulajdonú telket, mind az uszoda telkét.

Dunaújváros szabályozási terve szelvényezetten került dokumentálásra. A tervezési terület a 31., 32., 36. és a 37. belterületi szelvényen van, így a szabályozási terv módosítása ezek cseréjével történhet.

A szabályozási terven ugyanazok a korlátozások jelennek meg (nagynyomású gázvezeték, katasztrófavédelmi külső zóna), mint a településszerkezeti terven.

2.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen és szomszédságában nincs országosan védett műemlék, nyilvántartott műemléki érték. A buszpályaudvartól nyugatra a római őrtorony védett régészeti lelőhely.

A 2017. decemberében elfogadott településképi rendelet szerint helyi védett építmény

- az uszoda
- a víztorony.

A tervezési terület, a buszpályaudvar kivételével, a „zöldsávok nagy kiterjedésű intézményeinek területe” településképi szempontból meghatározó területbe tartozik.



az új fejlesztés helyszíne a jelenlegi parkoló



az élményszálló Víztorny felőli parkolója

az élményszálló utcai homlokzata



a vendéglő és parkolója



a víztorny



az uszoda

2.5. KÖZLEKEDÉS

A tömböt az Építők útja, a Vasmű út és a Hunyadi János utca határolja. A Vasmű út városi főút, a másik 2 út gyűjtő rendeltetésű.

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 buszpályaudvar a tervezési területen van, így az elérhetőség a helyi a helyközi és a távolsági buszokkal is kiváló. A vasútállomás távolsága közúton 2 km.

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

2.6. JELENLEGI KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A tervezési terület közművesítettsége teljes. A tervezési területen üzemel Dunaújváros egyik víztornya és a távfűtést biztosító kiserőműve.

3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA AZ I. TERÜLETEN

3.1. A településszerkezeti terv módosítása

A tervezési terület adottságainál fogva kiválóan alkalmas a turisztikai fejlesztések fogadására. A sport és rekreációs célú területhasználat azonban, a lefedésre kerülő és nyitott medencék és az ezekhez kapcsolódó burkolt felületek miatt, viszonylag kis zöldfelületi arányú beépítést követel meg.

Az OTÉK szerint különleges területfelhasználás és építési övezet esetén a legkisebb zöldfelületi arány legalább 40 % kell legyen. Elsősorban emiatt javasoljuk, hogy az uszoda és az élményfürdő területe településközponti vegyes területfelhasználására változzon.

Az érintett telkeken a zöldfelületek nagysága csökkenhet, ennek a negatív hatását a meglévő közjóléti erdő területek hatékonyan csökkentik.

Az élményfürdő mellett áll az Újvárossal egyidős helyi védelmet élvező víztorony. A víztorony előtti kialakult zöldfelület területén közpark területfelhasználás javasolt, miközben a víztorony és a szomszédos irodaépület a jelenleg hatályos településközponti vegyes területfelhasználású marad.

A tömbben a Vasmű út környékét és az erdőterületeket a változtatások nem érintik.

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

A terv véleményezése tárgyalásos 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:

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	- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	3/1
		- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	3/2
		- országos ökológiai hálózat	3/10

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

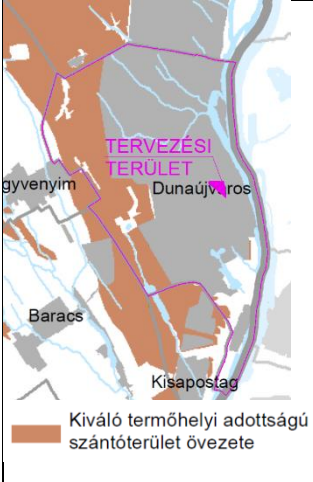


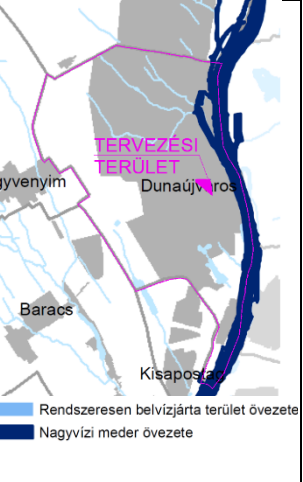
*a lehatárolást az FmTrT szerint kell figyelembe venni, az oszlopban az FmTrT vonatkozó mellékletének a számát tüntetjük fel.

Dunaújváros közigazgatási területe nem érintett az FmTrT 3/7 (ásványi nyersanyagvagyonterület), 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 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
			
a tervezési területet nem érinti	a tervezési területet nem érinti	a tervezési területet nem érinti	a tervezési területet nem érinti

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	nincs adatszolgáltatásunk
		tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület	DINPI 2017. évi adatszolgáltatás, szerint a tervezési területet nem érinti
		országos vízminőség-védelmi terület	OTrT 3/7. melléklete alapján a tervezési terület érintett
		a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	a 2016-ban elfogadott településrendezési eszközök alapján a tervezési terület nem érintett
		kiemelt fontosságú honvédelmi terület	a 2016-ban elfogadott településrendezési eszközök alapján a tervezési terület nem érintett

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

Az országos vízminőség-védelmi területen az OTrT 15. § (2) bekezdés szerint „Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel 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.

3.3. A DÉSZ és a szabályozási terv módosítása során alkalmazott építési övezet

A hatályos DÉSZ-ben alkalmazott Vt építési övezetek megfelelnek a céloknak, új építési övezet képzésére nincs szükség.

Az uszoda és az élményfürdő területére a Vt-7 építési övezetet javasolt alkalmazni.

A hatályos K-Sp-2 és a változás utáni Vt-7 építési övezet határértékei:

1.	A	B	C	D	E	F	G
2.	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épületmagasság	egyéb
			m ²	%	%	m	

hatályos:

84.	K-Sp-2	zárt sorú	6000	30	40	15,0	sport
-----	---------------	-----------	------	----	----	------	-------

tervezett:

32.	Vt-7	zárt sorú	6000	50	10	15,0	
-----	-------------	-----------	------	----	----	------	--

A 324/1 hrsz, a víztorony telke egy több, mint 1 hektáros telek, amelynek déli része erdőterület. Az országos erdőállomány adattárban nyilvántartott erdőtől északra a víztoronyon kívül is állnak épületek. Ezekhez, valamint a 322/3 hrsz. telekhez és a rajta álló kiserőműhöz nem vezet saját telekkel rendelkező út. A telek nem erdő övezetben lévő része Vt-8 építési övezetbe sorolt.

A javaslat szerint az erdő övezet változatlanul marad, a hatályos terv szerinti Vt-8 építési övezet felosztásra kerül:

- a víztorony a Vt-1,
- az irodaépület a Vt-5,
- a jelenlegi zöldfelületek közpark
- az útként használt rész közterületként kerül szabályozásra.

A Vt-1 és a Vt-5 építési övezet beépítési határértékei a hatályos DÉS-ben:

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	
26.	Vt-1	kialakult	1000	75	15	35,0	
30.	Vt-5	zárt sorú	2000	50	20	8	

(Az irodaépület telke a szabályozási javaslat szerint sem lesz 2000 m², de a jelenleginél nagyobbra alakítható, így a változás engedélyezhető. A megengedett legnagyobb épületmagasság megfelel a jelenleginek.)

A tervezett övezeti változásokat követően nem kerül többé alkalmazásra a K-Sp-2 építési övezet (a hatályos tervben ez az építési övezet csak erre a területre vonatkozik).

A szabályozási terv 31., 32., 36. és 37. szelvénye módosul.

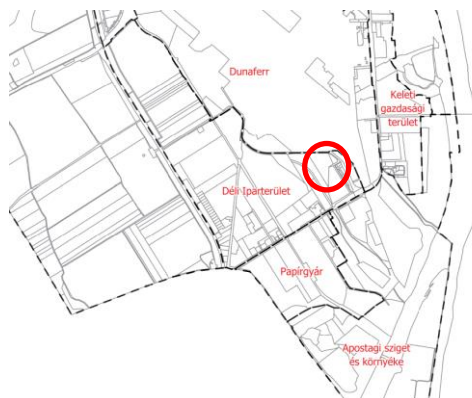
II. NAPELEMPARK

4. ADOTTSÁGOK

4.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

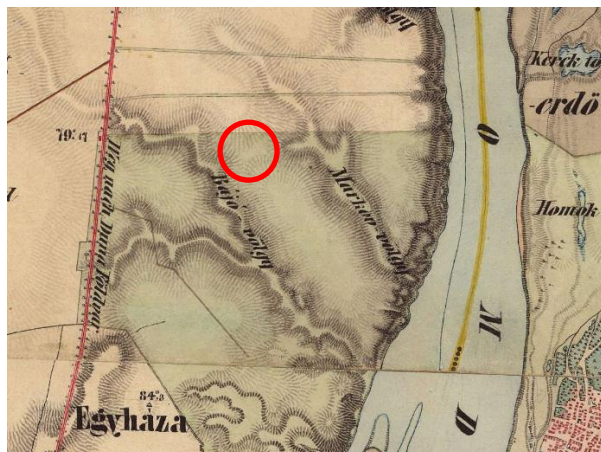
Változtatással érintett terület Dunaújváros Déli iparterület városrészében, a Délivárosi út déli oldalán helyezkedik el.

A napelemes erőművek megvalósítására irányuló beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 347/2017. (XI. 22.) Korm. rendelet 1. melléklet 24. pontja szerint a kiemelt beruházással a 3657/10 hrsz. telek érintett.



4.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÁLLAPOTA

A terület, ahová a napelemparkot elhelyezni tervezik, az Újváros építése előtt két vízfolyás völgye közötti dombhát volt. A Vasmű megépítését követően a két völgyet a zagy tárolására és vizének elvezetésére használták fel.



2. katonai felmérés



1980-as évek



ortofotó (forrás: e-közmű térkép, lilával a távfűtés magasvezetékei)

A területre 2010-ben készült településrendezési eszközök (tervező: Főber Zrt.) alátámasztó munkarésze szerint a zagytároló megszüntetésére, feltöltésére, rekultivációjára a 1990-es években került sor, amikor a 6-8 m mély területet építési törmelékkel és termőfölddel, más helyi források szerint salakkal töltötték fel.

A településrendezési eszközök már 1997 iparterületként jelölik a zagytárolók területét és környéküket, pedig a feltöltések még 2010-ben is folytak.

A Délivárosi út közforgalom számára megnyitott magánút, amely a Dunaferr két kapujához irányuló célforgalmat bonyolítja le. Kialakítása közútszerű, jól kiépített aszfaltburkolatú út, amelyet vízelvezető árok és az ipari környezetet kellemesen ellensúlyozó fasor kísér.

Az út északi oldalát városképi szempontból a Dunaferr kerítése és a mögötte látható védett ipari épületek és más ipari tevékenységek keretei látszanak.

Keleti irányban a Dunaferr és a tervezési terület között garázstelep húzódik.

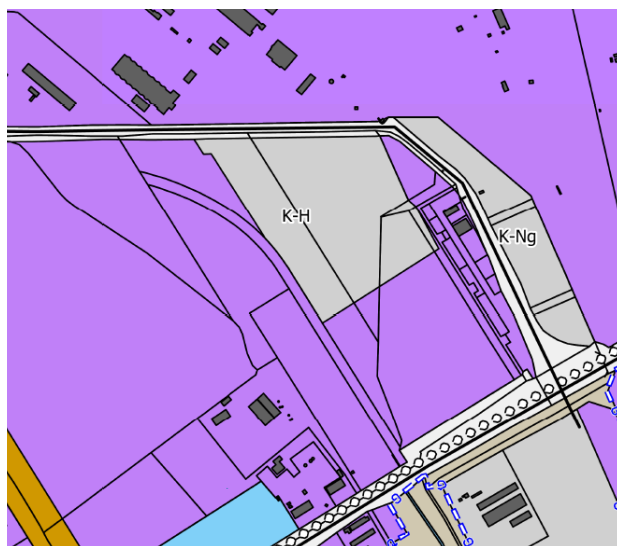
A Délivárosi út déli szakaszának nyugati oldalán megjelent néhány kereskedelmi rendeltetés, de a városképet alapvetően az ipari környezet, és ezen az oldalon a távfűtés magasan húzódó vezetékei határozzák meg. A távfűtés vezetékei alatt nincs meg a közúti úrszelvény.

A tervezési területet lassan visszahódítja a természet. A felszínét az adatszolgáltatásként kapott dokumentumok alapján mély árkok tagolják. A napelempark tervezett területén jelenleg semmilyen ismert közmű nincs.

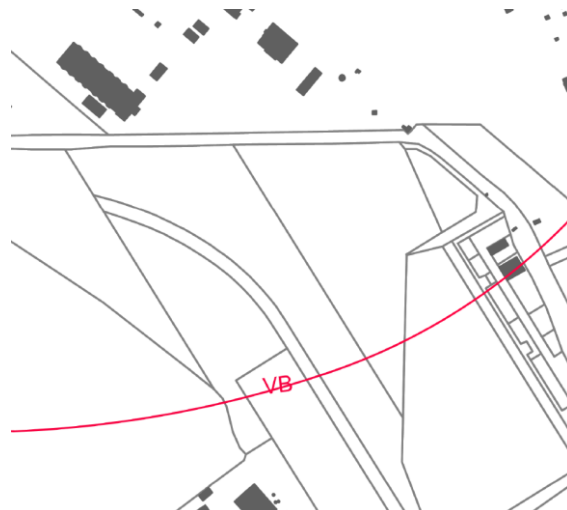
4.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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



A napelempark területe a településszerkezeti terv szerinti különleges hulladékkezelő területfelhasználású. A környezet ipari, és a kialakult állapotnak megfelelően csoportos gépkocsitárolók elhelyezését biztosító különleges terület.

A Délivárosi út gyűjtőút.

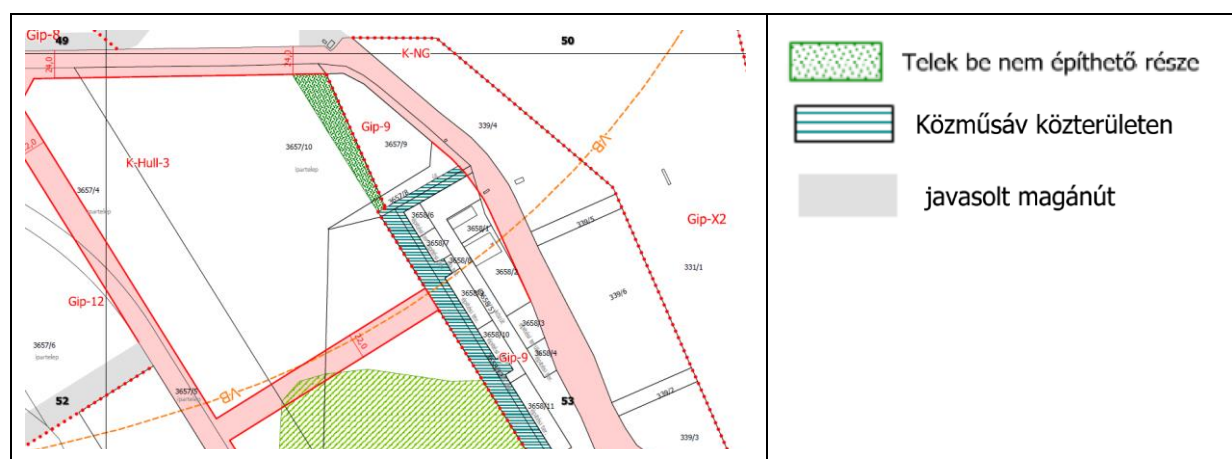
A Településszerkezeti terv a korlátozásokat bemutató 1/b tervlapja szerint az építést korlátozó tényező a Dunaferr katasztrófavédelmi belső védőövezete.

A településszerkezeti terv (és a szabályozási tervlapokon) jelöltek alapján a tervezési terület beépített része a belső 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, a belső veszélyességi zóna jelentős területfelhasználási korlátozást jelent.

	Az építmény jellege	Belső zóna
A.	Lakóház, szálloda, nyaralók	A fejlesztés nem ajánlott.
B.	Munkahelyek, parkolók	Az engedélyezés a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.
C.	Kiskereskedelmi üzletek, kis közösségi létesítmények, szabadidőközpontok	Az engedélyezés a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.
D.	Tömegtartózkodásra szolgáló építmények	A fejlesztés nem ajánlott.
E.	Közterületek, fő közlekedési útvonalak	Az engedélyezés a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.

4.3.2. A Szabályozási terv és Dunaújváros helyi építési szabályzata

A hatályos Településszerkezeti Terv és Szabályozási terv összhangban vannak. A napelempark területe az 52. és az 53. szelvényen van.



A korlátozó tényezők közül, a településszerkezeti terven ábrázolt veszélyességi zónán kívül, megjelennek azok a közműsávok (esetünkben a távhő-magasvezetékek), amelyek a közterület használatát korlátozzák (és tervezési területen kívül az országos erdőállomány adattárban nyilvántartott erdő a napelem jelenlegi telkének déli részén).

A K-Hull építési övezet beépítésének szabályait, az övezetben elhelyezhető rendeltetések körét Dunaújváros helyi építési szabályzata (Dunaújváros Megyei Jogú

Város Közgyűlésének **Dunaújváros Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete**, a továbbiakban DÉS Z) 77. § határozza meg:

„(1) A hulladékkezelő különleges építési övezetben

- a) a szennyvíztisztítás és a hulladékártalmatlanítás, valamint a hulladék-kezelés technológiai építményei,
- b) a kiszolgáló személyzet szociális építményei,
- c) az üzemeltetéshez szükséges raktározási, igazgatási és kiszolgáló épületek, és
- d) az őrzéshez szükséges építmények helyezhetők el.”

Építési telken az előkert mérete a 43. § (1) bekezdés szerint, ha az övezetre nincs saját előírás, 10 m, a hátsóker a (2) bekezdés szerint 10,0 m, kivéve a) ahol az övezet előírásai másként rendelkeznek, b) a 450 m²-nél kisebb telkek esetében 6 m, vagy a kialakult, vagy c) az olyan telkeknél, amelyek oldalhatárai rövidebbek az utcai és a hátsókeri telekhatárnál, 5 m.

Az építési övezetek beépítési határértékeit a DÉS Z) T1. mellékletének 2. pontja táblázatai állapítják meg.

	A	B	C	E	F	G	I
1.	övezet jele	beépítés módja	legkisebb beépíthető telekméret m ²	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	megengedett legnagyobb épületmagasság m	egyéb
92.	K-Hull-3	szabadon álló	60.000	40	40	12,0	Tech.m.m: 50 m

(Tech.m.m: az építési övezet rendeltetése szerinti működéshez szükséges technológiát befogadó műtárgy legnagyobb megengedett magassága)

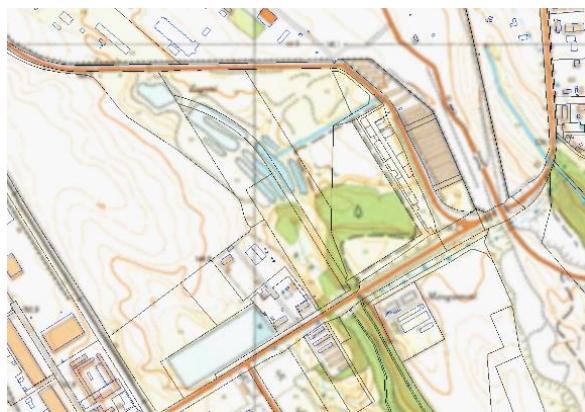
A tervezett beruházással szomszédos telkek építési övezete Gip-9 és Gip-12. Ennek paraméterei:

66.	Gip-9	szabadon álló	4000	50	25	7,0	
69.	Gip-12	szabadon álló	8000	30	40	16,0	Tech.m.m: 32 m

A DÉS Z) X. fejezete az „Egyes településrészek kiegészítő előírásai”, ebben a Déli lparterület városrész útjainak kialakítására vonatkozó rendelkezéseket találjuk.

A szabályozási tervben nincs geotechnikai korlátozás a tervezési területen, a feltöltött területeken sem.

A fejlesztés telkén húzódó árkok a víztelenítést is szolgálhatják, így ezekkel kapcsolatos bármilyen beavatkozás csak nagyon körültekintően történhet.



4.4. TELEPÜLÉSKÉP, ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

A 2017. decemberében elfogadott településképi rendelet szerint helyi védett épületek a Dunaferr területén belül vannak.

A napelempark beruházás területe településképi szempontból nem meghatározó területen fekszik.

4.5. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

A napelempark beruházás területe 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 volt zagytavak környezete beerdősült, a faállomány vegyes fafajtájú, mára jelentős volumenű.

4.6. KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület a Délivárosi útról közelíthető meg, ami egy közforgalom számára megnyitott magánút. A tervezési területtől keletre a távfűtővezetékek alatt nincs meg a közúti úrszelvény.

A közösségi közlekedés a KNYKK Középnugat-magyarországi Közlekedési Központ Zártkörűen működő Részvénytársaság (rövidített nevén KNYKK Zrt.) által üzemeltetett helyi járatokkal biztosított (8-as járat, Szénmosó megálló).

Kerékpárút a Papírgyári úton van kiépítve.

4.7. JELENLEGI KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A tervezési terület tervezett közművesítettsége teljes. A tervezett napelempark területén közmű jelenleg nincs.



garázsvaros



a távhővezetékek



távhővezeték



a Vasmű VII. kapuja



a Dunaferri kerítése



a terület feltöltéséhez használt út

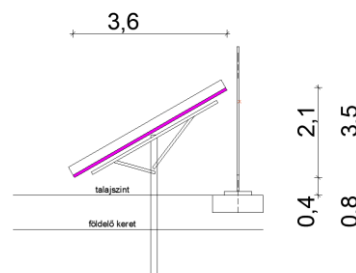
5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

5.1. A tervezett fejlesztés

A tervezett fejlesztés megismeréséhez Dunaújváros MJV Önkormányzatától kaptuk meg a 2017. decemberi keltezésű építési engedélyezési dokumentációt.

A dokumentáció szerint az építendő 589,7 kWp összteljesítményű fotovoltaikus kiserőművet kíván létesíteni a Dunaújváros (I. helyszín) 3657/13 hrsz-ú belterületi telken. A telket az építendő bérelni fogja Dunaújváros Város Önkormányzatától.

A tervezett naperőműben az energiát 2184 db 270wp teljesítményű napelem termeli. A napelemeket tartó szerkezet déli tájolású, 35 fokos dőlésszögű szabadon álló, földbe rögzített horganyzott acél lábón álló keret, fix (nem elforduló) rögzítéssel, 4 soros fekvő kialakítású. Egy-egy panelcsoport kb. 3,6 m széles, és a legmagasabb pontja (éle) a talaj felett 2,1 m-rel van.

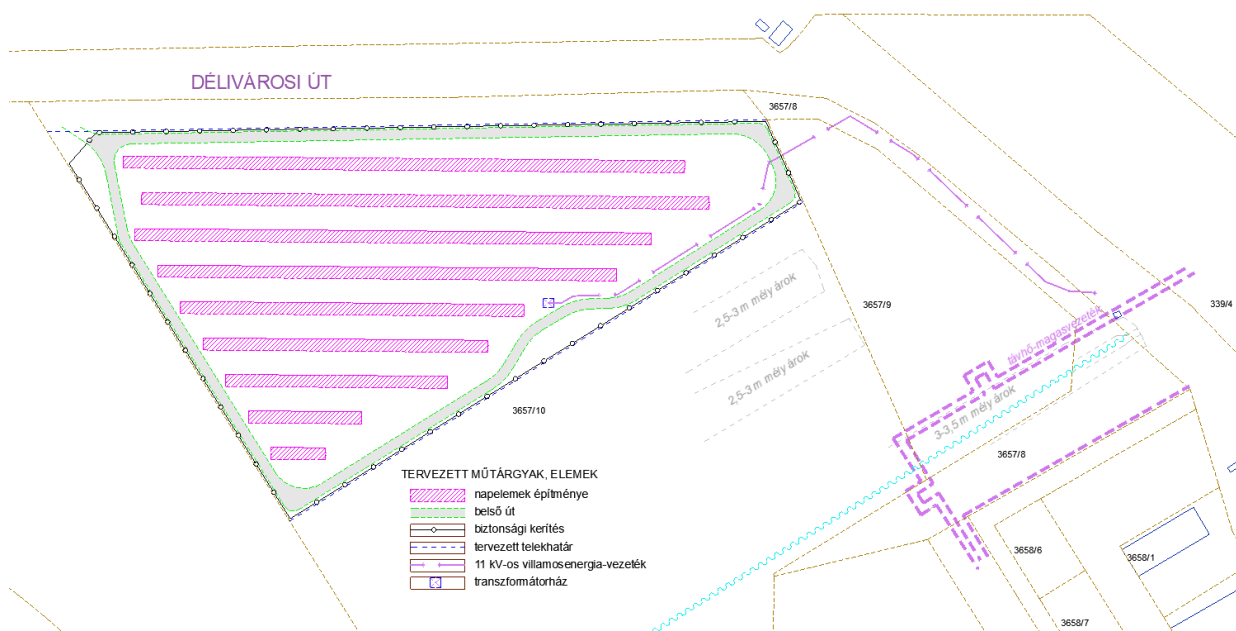


A panelcsoportokhoz 13+1 db inverter tartozik.

A napelemes rendszer teljesen automatikus működésű, külső kezelő személyzet beavatkozását nem igényli.

A közcélú hálózathoz a Dunaújváros 132/22/11 kV-os alállomás „Kereskedőház 11 kV” elnevezésű kábelhálózata, ez egyben az áramszolgáltató és a termelő közötti tulajdoni határ.

A transzformátorház súlyponti elhelyezkedésű kell legyen. Bruttó alapterülete 7,65 m². magassága 1,97 m.



A napelempark területét tűzvédelmi okból körbe kell tudni járni nehézgépjárművel. A transzformátorhelyeket meg kell tudni közelíteni nyergesvontatóval (hossza 18 m, szélessége 2,5 m, külső fordulási sugara 5,5 m, belső fordulási sugara 12 m), és el kell tudni hagyni azokat lehetőleg tolatás nélkül. Az asztalokat (napelemtartó szerkezeteket) 3,5 tonnát meg nem haladó gépjármű használatával tartják karban.

A kerítést a telekhatártól 0,5 m távolságra tervezik telepíteni. A kerítést NATO hálóval fogják kiegészíteni, amellyel együtt a magassága 2 m lesz. Az üzembe helyezést követően mozgásérzékelővel ellátott kamerás távfelügyeletet terveznek biztosítani.

A dokumentáció szerint a 3657/10 hrsz telekből több telket alakítottak ki, a telekalakítási folyamat lezárult, ezt követően a napelempark telke a 3657/13 helyrajzi számot kapta. A telekalakítást követően a telek területe 14.672 m². A rendelkezésre álló adataink szerint ténylegesen a telekalakítás nem ment végbe, de nem is mehetett, mert a DÉSZ szerint az övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 60.000 m².

A dokumentáció az alábbiakat rögzíti még:

- a helyszín jelenleg beépítetlen,
- a telken fás-bokros terület található, a terület megtisztítása szükséges,
- a dél-délkeleti telekhatárral (ami, mint láttuk, egy tervezett telekhatár) szomszédos területen (a jelenlegi 3657/10 hrsz déli része) fás rész található, melynek megtisztítása szükséges az esetleges árnyékolások elkerülése végett,
- a bekért közmű-adatszolgáltatás alapján a területet közmű nem érinti,
- a felszíni vizekre az üzemelés nincs hatással, kommunális vagy technológiai vízhasználat nem lesz,
- a termőhely idegen invazív fás és lágyszárú fajok terjedését évi 2-3 alkalommal történő kaszálással kell megakadályozni.

5.2. A tervezési terület környezetének követelményei

A napelempark engedélyezési dokumentációjából kiderül, hogy a napelempark megvalósításához járuló feladatok nem valósíthatók meg maradéktalanul a tervezett beruházás telkén. A beruházással nem érintett telekrészen és a szomszédos telkeken is szükség van a településrendezési eszközök módosítására, ezek a módosítások nem véleményezése nem lehetséges tárgyalásos eljárással.

A környezet településtervezési szempontú rendezése az alábbiak miatt javasolt:

- a) a telken túlterjedően ki kell vágni a fákat és korlátozni kell a fás szárú növényzet telepítését, hogy a napelemek ne árnyékolhassa semmi,
- b) a 3657/9 hrsz ipari építési övezet határától a legközelebbi napelem 23 m távolságra van, a Gip-9 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 7 m, így ezen a telken semmilyen korlátozás az árnyékolás miatt nem szükséges, a telek érintett viszont a tervezett 11 kV-os villamosenergia-vezeték nyomvonalával, ennek védőterületét, mint az építést korlátozó tényező, javasolt lehatárolni,
- c) a K-Hull-3 építési övezetben maradó 3657/4 hrsz telken a megengedett legnagyobb épületmagasság 12 m, technológiai építmény akár 50 m is lehet. A 12 m magas épület, az OTÉK szerinti 6 m széles oldalkertet figyelembe véve, várhatóan nem fogja leárnyékolni a napelemeket, az épületeknél magasabb technológiai építmény elhelyezése nem javasolt,
- d) ennek a 3657/4 teleknek a geometriai adottságai csak korlátozottan teszik alkalmassá a hulladékkezelés létesítményeinek elhelyezésére, nincs értelme az ipari területek közé ékelt keskeny sávban kijelölt különleges területfelhasználásnak,

- e) a szabályozási terven „le kell követni” azt, hogy a 3657/10 hrsz telek megosztásra kerül, amelynek során a déli résznek megszűnik a közterületkapcsolata a Délivárosi úttal, a hatályos szabályozási terv szerint megszűnő 3657/8 hrsz út telek emiatt nem szüntethető meg, ezen keresztül marad megközelíthető a tömb belseje,
- f) a 3657/1 hrsz déli részét átvágó út feleslegessé válik,
- g) a Délivárosi út faszorának védelmében a DÉSZ-ben rögzíteni szükséges, hogy vonatkozik rá a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet akkor is, ha a jelenlegi útterület magánút. A szabályozási tervben jelölt 8-9 m széles sáv, amely az útszélesítés területe, mindenképpen közterület lesz. Ez a sáv biztosíthatja egyébként, hogy a faszor semmilyen zavaró hatással ne legyen a tervezett napelemparkra.

Javasoljuk, hogy a tervezési területtől nyugatra és délre a volt zagytavak területén a szabályozási terv a mérnökgeológiai korlátozásokkal együtt, de csak figyelemfelhívás céljából, tájékoztató elemként (nem vonatkozik rá DÉSZ előírás) határolja le és tüntesse fel a feltöltött területeket.

5.3. A településszerkezeti terv módosítása

5.3.1. Tervezett területfelhasználás javasolt változása

A kiemelt beruházás a 3657/10 hrsz. telekre terjedhet ki.

A településszerkezeti tervben a K-H hulladékfeldolgozás különleges beépítésre szánt terület 2010-ben egy azóta véglegesen megghiúsult beruházás érdekében került kijelölésre, a szabályozási tervben az ehhez tartozó legalább 6 hektáros teleknagysággal.

A településszerkezeti tervet legalább a tervezett beruházás 14.672 m² nagyságú területére és a telep az árnyékolásmentességet biztosító védőzónájának területén kell módosítani.

Napelempark beépítésre szánt ipari (OTÉK 20. § (4) „Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál”) és beépítésre nem szánt különleges (OTÉK 30/B § (2) bekezdés c) pont) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területen is elhelyezhető.

A környezetre tekintettel, és azért, mert nem állnak fenn a különleges területre megfogalmazott kritériumok (30/B. § (1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), javaslatunk az, hogy a napelempark területét, és vele együtt a 3657/1 hrsz telek többi részének tervezett területfelhasználása a különleges hulladékkezelési területből iparira változzon.

A nyugati irány felől szomszédos 3657/4 hrsz telek önmagában már kevésbé alkalmas a hulladékkezelés esetenként nagy alapterületű épületeinek fogadására, ezért ennek területfelhasználása is iparira változik.

A javasolt területfelhasználás ezek szerint, és figyelembe véve, hogy a 2010-ben tervezett, és a hulladékok kezelését célzó beruházás elmaradt, „visszatér” a 2010. évet megelőzően a településszerkezeti tervben rögzített területfelhasználáshoz.

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

Az FMTrT-ben a Déli iparterület városrészt települési térség veszi körbe, de a volt zagytavak vízgazdálkodási térségként kerültek jelölésre (jóllehet a tavak feltöltése már a rendszerváltást követően megkezdődött). A tervi léptékek eltérősége miatt nehéz megállapítani, hogy a 3657/1 hrsz telket a vízgazdálkodási térség milyen arányban érinti. Az OTrT 6. § (2) bekezdés szerint „A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni: e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni”.

A hatályos településszerkezeti tervben a tervezési terület beépítésre szánt különleges terület, aminek alkalmazásakor az OTrT 6. § (2) bekezdés c) szerinti arány igazolásra került. A különleges terület iparivá válásával az arány nem változik, a vízgazdálkodási terület Dunaújváros közigazgatási területén nem csökken.

Mint azt az I. módosításnál ismertettük, előzetes adatkérés nem történt, ugyanakkor rendelkezésre állnak a hatályos településrendezési eszközökhöz és településképi arculati kézikönyv készítéséhez szolgáltatott adatok.

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 	nem vizsgáljuk

		- térségi jelentőségű tájképvédelmi terület	
--	--	---	--

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 az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni	magterület	3/10
		ökológiai folyosó	
		pufferterület	
		erdőtelepítésre javasolt (alkalmas) terület	3/11
		földtani veszélyforrás területe	3/15,
		rendszeresen belvízjárta terület	3/14
		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 területen földtani adottságokból származó veszélyforrás nincs.
--	--

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

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 meghatározni és alkalmazni.*	jó termőhelyi adottságú szántóterület	nincs adatszolgáltatásunk
		tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület	DINPI 2017. évi adatszolgáltatás, szerint a tervezési területet nem érinti
		országos vízminőségvédelmi terület	OTrT 3/7. melléklete alapján a tervezési terület érintett
		a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	a 2016-ban elfogadott településrendezési eszközök alapján a tervezési terület nem érintett
		kiemelt fontosságú honvédelmi terület	a 2016-ban elfogadott településrendezési eszközök alapján a tervezési terület nem érintett

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

5.4. Dunaújváros helyi építési szabályzatának módosítása

5.4.1. A kiemelt beruházással érintett telek javasolt szabályozása

Az OTÉK 1. mellékletének 114. pontja szerint a telek beépített területe: a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. Ebből következően sem a napelemeket tartó un. asztalok, sem a transzformátorház, mivel ezek műtárgyak, nem számítandók bele a telek beépítettségébe, így a tervezett beruházás során létrejövő erőmű telkének beépítettsége 0.

A mértékadó határérték tehát a legkisebb zöldfelületi arány.

Dunaújvárosnak 17 egyéb ipari övezete van. Az alkalmazandó övezetet ezek közül célszerű kiválasztani. A kiválasztás szempontjai az alábbiak:

- vizsgálendő a Gip-12 övezet, mert a telek egy része és több környező telek is ebben az övezetben van,
- legyen a zöldfelületi arány akkora, hogy a napelempark zöldfelülete biztosítsa az árnyékolásmentességet, de ne legyen annál jelentősen nagyobb; ennek a kritériumnak a 25 %-os zöldfelületi arány megfelel,
- a beépíthetőség lehetőleg ne legyen nagy a terület bizonytalan talajadottságai miatt és a vízelvezető árkok megtarthatósága érdekében
- a megengedett legnagyobb épületmagasság ne legyen magasabb a jelenleg hatályos 12 m-nél, és különösen ne lehessen magas, a napelemparkot árnyékoló műtárgyat elhelyezni.

A Gip-12 övezetben a zöldfelületi arány 40 %, a napelempark fenntarthatósága miatt ez nem megfelelő. A napelempark zöldfelületei nem is nagyon hatékonyak, mert fás szárú növényzet nem telepíthető.

A szempontrendszernek legjobban a Gip-8 övezet felel meg:

	A	B	C	E	F	G	I
1.	övezet jele	beépítés módja	legkisebb beépíthető telekméret m ²	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	megengedett legnagyobb épületmagasság m	egyéb
65.	Gip-8	szabadon álló	3000	35	25	12,0	

A műtárgyakra vonatkozóan a DÉSZ alábbi rendelkezései megfelelőek:

„**8. § (1)** Műtárgyak 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.

..

66. § (2) A megengedett legnagyobb épületmagasságnál nagyobb magasságú műtárgy akkor helyezhető el, ha a szomszédos telken az építési hely bármely részének beépítését nem korlátozza.”

A tervezési területen legalább 3-4 m mély, és 12-15 m széles árok húzódik, amelynek feladata korábban valószínűleg a zagy elvezetése lehetett, ma a csapadékvizeket tározza és vezeti el. Ezt a sávot telken belüli közműsávként célszerű jelölni. A terület többi árkat nem jelöljük, de a telek beépítése során a vízrendezésre ezekre nyilván tekintettel kell lenni.

A telken belüli közműsávra vonatkozó DÉSZ rendelkezés:

„**31. § (5)** Az R1 mellékleten jelölt telken belüli közműsávok területe az építési telek részeként a felszíni víz elvezetésére biztosított terület, ahol a felszíni vízelvezetés műtárgyain kívül burkolatok, más közmű, növényzet helyezhető el.”

Fel kell hívni a NATO hálóval ellátott kerítéssel kapcsolatban az OTÉK 44. § (5) bekezdésére, amely szerint a telek homlokvonalán álló kerítésen a közterület használatát veszélyeztető megoldást (pl. szögesdrótot) csak a gyalogjáró szintje felett legalább 2,00 m magasságban és a kerítés belső oldalán szabad alkalmazni.

5.4.2. A szomszédos telkek szabályozásának javasolt változása

- 3657/4 hrsz telek

A napelemparktól nyugatra fekvő 3657/4 hrsz telkén az árnyékolásmentességet úgy lehet hosszú távon biztosítani, ha a Délivárosi utat a Papírgyári úttal összekötő tervezett út nyomvonala úgy változik meg, hogy közvetlenül a telekhatár mellett haladjon. Az ezek után fennmaradó telekrészt egyesíteni lehet a 3657/5 egy részével és a 3657/6 és a 17 telkekkel. A megváltozó területfelhasználást követve a telek északi része a 3657/6 és a 17 telkek építési övezetével megegyező Gip-12 építési övezetbe sorolt lesz, a az úttól dél-keletre a 10 hrsz telekkel azonosan Gip-8.

A változás övezetei:

jelenleg hatályos:

	A	B	C	E	F	G	I
1.	övezet jele	beépítés módja	legkisebb beépíthető telekméret m ²	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	megengedett legnagyobb épületmagasság m	egyéb
92.	K-Hull-3	szabadon álló	60.000	40	40	12,0	Tech.m.m: 50 m

tervezett:

	A	B	C	E	F	G	I
1.	övezet jele	beépítés módja	legkisebb beépíthető telekméret m ²	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	megengedett legnagyobb épületmagasság m	egyéb
65.	Gip-8	szabadon álló	3000	35	25	12,0	
69.	Gip-12	szabadon álló	8000	30	40	16,0	Tech.m.m: 32 m

Megállapítható, hogy a beépíthetőség csökken, a legkisebb zöldfelületi arány a napelempark területén csökken (ennek szükségességét korábban indokoltuk), az épületmagasság a Gip-12 területen nő.

Összességében a beépíthetőség és a zöldfelületi arány csökkenését a terület feltöltött jellege és a napelempark adottságai indokolják.

A 3657/4 hrsz. telek értékének megállapítása során a beépíthetőség csökkenését kompenzálja a sokkal több lehetőséget nyújtó ipari övezet és a megengedett legnagyobb épületmagasság növekedése.

A DÉSZ 64. § (7) bekezdés szerint: a „telekhatárok mentén védőfásítás kötelező a Gip-12 övezetben az alábbiak szerint:

a) a közterülettel határos telekhatár mentén legalább 2 fasor, vagy

b) a nem közterülettel határos telekhatár mentén legalább 1 fasor.”

A napelemparkot határoló 22 m széles úton túl telepített dupla fasor már nem árnyékolja le a napelemeket, ugyanakkor oldhatja a „famentesen” tartandó út szigorúságát.

- a 3567/9 hrsz telek

A 3567/9 hrsz telek a hatályos szabályozás szerint Gip-9 építési övezetbe sorolt.

A telek beépíthetőségét a déli oldalon korlátozza a meglévő nagy szélességű és mélységű árok és a távfűtő magasvezetékek. A beépíthetőséget tovább korlátozza majd, ha a napelempark kimeneteli oldalának 10 kV-os vezetékét a jelenlegi terveknek megfelelően a telken keresztül vezetik ki a közterületre (amit egyébként hosszabb nyomvonalon kivezethetnének a telek érintése nélkül is).

A változás övezetei:

jelenleg hatályos:

	A	B	C	E	F	G	I
1.	övezet jele	beépítés módja	legkisebb beépíthető telekméret m ²	megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	megengedett legnagyobb épületmagasság m	egyéb
66.	Gip-9	szabadon álló	4000	50	25	7,0	

tervezett:

	A	B	C	E	F	G	I
1.	övezet jele	beépítés módja	legkisebb beépíthető telekméret m ²	megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	megengedett legnagyobb épületmagasság m	egyéb
65.	Gip-8	szabadon álló	3000	35	25	12,0	

A beépíthetőség csökken, a megengedett épületmagasság nő.

A legfeljebb 12 m-es épület nem árnyékolja le a napelemeket, egyrészt az OTÉK szerinti legalább 6 m széles oldalkertnek köszönhetően, másrészt azért sem, mert a napelemparkot úgy tervezték, hogy a közös telekhatártól legközelebb kb. 25 m-re van napelem.

A tervezett övezeti változásokat követően Dunaújváros helyi építési szabályzatában nem kerül többé alkalmazásra a K-Hull-3 építési övezet.

-a Délivárosi út és fasora

A Délivárosi út közforgalom számára megnyitott magánút. A hatályos szabályozás szerint a gyűjtőúti szerepnek megfelelően szélesítése tervezett.

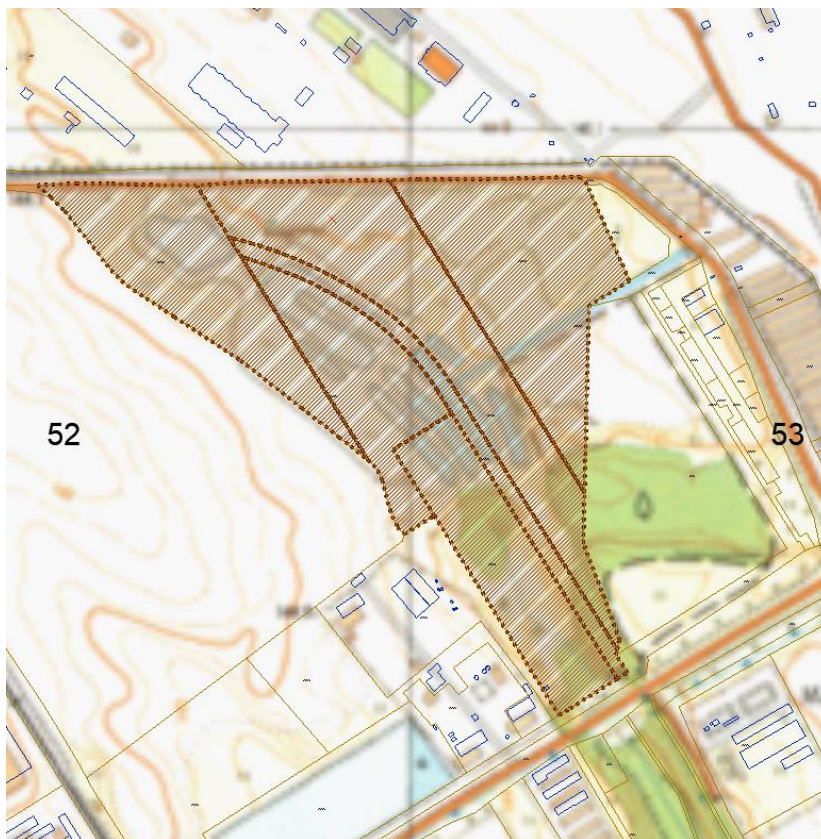
Az utat szép fasor kíséri.

Fontos, hogy az útszélesítés és a telkek feltárása úgy valósuljon meg, hogy a fasor megmaradjon. A cél érdekében a DÉSZ-t ki kell egészíteni olyan előírással, ami szerint a Délivárosi útra is vonatkoznak a közterületi fakivágásokról rendelkező országos szabályok.



- feltöltés megjelenítése a szabályozási terven

A tervezési terület és környezete már legalább 1997 óta kijelölt gazdasági terület. Ugyanakkor a zagytavak feltöltése 2010 környékén fejeződött csak be, ezért helyüket az utolsó elérhető topográfiai térkép (1985?) és Fejér megye területrendezési terve is vízfelületként tünteti fel. A térképek alapján megállapítható, hogy a telekosztások megőrizték a korábbi állapotot, ezért könnyen lehatárolhatók a feltöltött, és ezért bizonytalan talajadottságú területek. Ezeket szükségesnek tartjuk a szabályozási terven megjeleníteni.



A tervezett övezeti változásokat követően nem kerül többé alkalmazásra a K-Hull-3 építési övezet (a hatályos tervben ez az építési övezet csak erre a területre vonatkozik).

A szabályozási terv 49, 50., 52. és 53. szelvénye módosul.