

**BAU-URB**  
Tervező és Tanácsadó Kft.  
1112.Budapest, Dayka Gábor utca 94.  
Tel/Fax.: 319-36-44

Tsz.: 43/2006.

***Tervezők névsora***  
**DÉLEGYHÁZA**  
„Üdülő-sétány” melletti terület  
Szabályozási Terve és a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítása

**VÉGDOKUMENTÁCIÓ**

Településtervezési vezető tervező	Füredi Éva sk. TT1 01-3432/06
Településrendezés	Füredi Éva sk. TT1 01-3432/06
Közlekedés	Rhorer Ádám sk. K1-1 01-3157
Tájrendezés, zöldfelületek és környezetalakítás	Auer Jolán sk. TT1 01-5003/06 K1 01-5003/06 Jaczenkó Judit sk. TT1-01-5156/07 Tk/1-01-5156/12
Közműellátás	Pogrányi Károlyné sk. SIENGI Kft. (MKNYSZ: 13-1182)
Régész munkatárs	Patay Róbert sk.

Budapest, 2008. április hó

/:Füredi Éva:/  
ügyvezető

## ***Tartalomjegyzék***

### **DÉLEGYHÁZA**

#### **„Üdülő-sétány” melletti terület**

#### **Szabályozási Terve és a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítása**

### **VÉGDOKUMENTÁCIÓ**

Megbízás, előzmények

#### **Meglévő állapot értékelése**

1. Településszerkezet, terület-felhasználás
2. Tulajdonviszonyok
3. Közlekedés
4. Közműellátás
5. Táj, természeti adottságok, a tájhasználat értékelése
6. A környezeti állapot értékelése

#### **Délegyháza „Üdülő-sétány” melletti terület**

#### **Szabályozási Terve és a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítása**

*Kötelező jóváhagyandó munkarész*

1. Szabályozási terv (T-1, M= 1: 1000)
2. Délegyháza hatályos Helyi Építési Szabályzatának módosítása

*Kötelező alátámasztó munkarészek (OTÉK szerint)*

3. Tájrendezési és zöldfelület-fejlesztési javaslat
4. Környezetalakítási javaslat
5. Közlekedési javaslat
6. Közművesítési javaslat
  - Vízellátás
  - Szenny- és csapadékvíz elvezetés
  - Gázenergia ellátás
  - Villamosenergia ellátás
7. Hírközlés
8. A területre vonatkozó örökségvédelmi hatástanulmány

**Melléklet:** - a véleményezési eljárásban részt vett államigazgatási szervek, társadalmi-, civil szervezetek és a helyi lakosság véleményei

Budapest, 2008. április hó

## Megbízás, előzmények

Jelen tervezési munkát Délegyháza község Képviselő-testületének megbízásából készítettük el.

A megbízás értelmében a tervezési feladatot Délegyháza északi közigazgatási területén az Üdülő-sétány melletti terület jelenti.

A tervezési terület a területi tervek [Országos Területrendezési Terv (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT)] alapján a hagyományosan vidéki települési térséghez<sup>1</sup> tartozik. A területi tervek alapján a terület beépítésre szánt területként tovább tervezhető.

A tervezendő terület a település hatályos Településszerkezeti Terve (208/2005. (IX.01.) Önk. hat.) alapján – az OTÉK szerinti – **kertvárosias lakóterületi terület-felhasználási** besorolást kapott.

A jogalkotásról szóló törvény előírásainak megfelelően jelen Szabályozási Terv (SZT) a település hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosításaként készülhet. Jelen dokumentációban a Szabályozási Tervhez tartozó Szabályozási előírásokat a település hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítása c. munkarész tartalmazza, melyben kiegészítő/módosító szabályozási elemek kaptak helyet.

A kötelező alátámasztó szakági munkarészek az OTÉK 4. §. (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően készültek el. A közművesítési javaslat című munkarész a tervezési feladatnak megfelelően a terület belső közműellátását oldja meg, továbbá feltárja a külső közműcsatlakozásokat.

Mivel az Étv.(1997.évi LXXVIII. tv.) és az OTÉK (253/1997.(XII.20.) Korm. rend.) 5.§-a alapján az **előzetes véleményezési eljárásba** be kell vonni, illetve **tájékoztatni kell** az OTÉK 3.sz. mellékletében meghatározott államigazgatási szerveket a *rendezés alá vont területről, a rendezés általános céljáról és annak várható hatásáról*, ezért e célra állítottuk össze az ún. **Tájékoztatási anyagot**, amelyet az államigazgatási szervek megkaptak és az Építési törvény értelmében, véleményeztek is.

2005. január 19-én lépett hatályba az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet, melynek 1.§.(3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatánál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

Az előbbiek értelmében a Tájékoztatási anyag szolgálta a 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet 4.§.(2) bekezdése értelmében a tervezendő területen a *várható környezeti hatás jelentőségének, illetve a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez* szükséges vélemény kikérését, a környezet védelméért felelős szervektől<sup>2</sup>. Mivel a terv megvalósulásából adódóan jelentős környezeti hatás nem várható és a beérkező vélemények alapján környezeti vizsgálat lefolytatását egyik közigazgatási szerv sem tartotta szükségesnek, ezért környezeti vizsgálat nem került lefolytatásra.

---

<sup>1</sup> A hagyományosan vidéki települési térség a nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési terület-felhasználási egységbe sorolható.

<sup>2</sup> A 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. sz. mellékletének II. pontja szerint

Az előzetes véleményezési eljárás során – a Tájékoztatási anyagra – beérkezett államigazgatási szervek véleményei alapján készítettük el az ún. Egyeztetési anyagot, melynek tartalma volt Délegyháza „Üdülő-sétány” Szabályozási Terve és a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítása. Az OTÉK szerinti kötelező alátámasztó munkarészek a Szabályozási Tervhez elkészültek.

Az Egyeztetési anyagot azon államigazgatási szervek kapták meg, akik az előzetes véleményezési eljárásban állásfoglalást tettek, illetve azt kérték.

Továbbá megtörtént az Egyeztetési anyag véleményeztetése a helyi társadalmi-, civil szervezetekkel, majd ezt követte a helyi közzététel.

Jelen dokumentáció az illetékes államigazgatási szervek véleményeinek figyelembevételével átdolgozott, véglegesített dokumentáció.

A helyi társadalmi-, civil szervezetek, a lakosság ill. a terület tulajdonosai részéről észrevétel nem történt.

Az egyeztetési illetve a véleményezési folyamat végén (az állami főépítész szakmai véleménye után) az önkormányzat a Szabályozási Tervet és a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítást önkormányzati rendelettel hagyja jóvá.

## **Meglévő állapot értékelése**

### **1. Településszerkezet, terület-felhasználás**

A vizsgált terület Délegyháza közigazgatási területének északi részén található.

A területet a 014-es hrsz-ú külterületi út az ún. Üdülő sétány szeli ketté. Ez az út a tervezendő területnek és a település északi területének is meghatározó szerkezeti eleme.

*A tervezési területet:* az Üdülő sétány jobb és bal oldala jelenti cca.: 150-200 m mélységben.

*A tervezési terület nagysága:* cca:25,0 ha

A tervezési terület Üdülő-sétány és a Kék-tó sétány közötti része szántó művelésű terület. Az Üdülő sétány észak-keleti oldalán lakóépülettel beépített ingatlanok találhatók.

A területen a mezőgazdasági hasznosítás, lakóingatlanok mellett erdőterületek találhatók.

### **Összefoglaló értékelés**

A tervezési terület beépítésre alkalmas, nagy részben szabad terület, amely kitűnő környezeti-, közlekedési kapcsolattal rendelkezik. A terület közművesítésére a meglévő közműhálózat bővítésével megoldható.

### **2. Tulajdonviszonyok**

A tervezési terület külterület, melynek legnagyobb része magántulajdonban van.

A területen változó nagyságú földrészek találhatók, „a legkisebb terület 773 m<sup>2</sup>, a legnagyobb 31438 m<sup>2</sup>”.

A szántó művelési ághoz tartozó ingatlanok általában az 5. minőségi osztályhoz tartoznak. A lakóingatlanok általában „kivett tanya” ingatlanok.

### **3. Közlekedés**

A Délegyháza területén lévő Üdülő sétány fő közúti kapcsolata Dunavarsány felől a Halász Lné utca – Akácfa utca útvonal, amely Dunavarsány központjában csatlakozik az 52101 jelű országos közúthoz. Az Üdülő sétány része a Délegyházi Tavak körül kiépült útnak (Nomád part), amely délen a Galla tanya bekötő útjához kapcsolódik. A II. tó partját követő Kéktó sétány szilárd burkolat nélküli közterület, az Üdülő sétánnyal szintén burkolatlan utcák kötik össze.

### *Tömegközlekedés*

Jelenleg az Üdülő sétány melletti területek tömegközlekedési szempontból ellátatlanok, a legközelebbi autóbuszjárat a 2602 sz. Budapest-Délegyháza, és a 2636 sz Szigethalom-Délegyháza-Galla tanya VOLÁN busz járatok.

## **4. Közműellátás**

### *Vízellátás*

Délegyháza „Üdülő-sétány” melletti terület ivóvízellátása Dunavarsány felől van kiépítve, NA 100 KM PVC vezetékeken keresztül. A területen a meglévő utcákban mindenütt van kiépített ivóvízhálózat, részben körvezetékes, részben ágvezetékes rendszerben. A hálózati nyomás a Dunavarsányi vízmű területéről biztosított.

### *Szennyvízelvezetés*

Délegyháza „Üdülő-sétány” melletti területen van kiépített szennyvízcsatorna hálózat. Ez az utcák többségében gravitációs rendszerű NA200 KGPVC csatorna, de a terepviszonyok miatt 2 db átemelő is üzemel a területen, ahonnan nyomóvezeték van kiépítve egyrészt a 2 átemelő között, másrészt pedig az Üdülő-sétány északi részén lévő szennyvízátemelő és a Dunavarsányi szennyvíztisztító, mint befogadó között. Ez a szennyvíztisztító telep 6500 m<sup>3</sup>/d kapacitású, biológiai szennyvíztisztításra alkalmas. A tisztított szennyvizek nyárfás öntözésre kerülnek.

### *Felszíni vízelvezetés*

Az „Üdülő-sétány” melletti területen jelenleg nincs kiépített csapadékvíz elvezető rendszer. A lehullott csapadék jelenleg az utak melletti árokban elszikkad.

### *Gázellátás*

Délegyháza „Üdülő sétány” melletti területe be van kapcsolódva a vezetékes földgázellátásba, mégpedig Dunavarsány területéről kiépített DNGOKPE középnyomású gázhálózaton keresztül.

A területen jelenleg minden utcában kiépült a 3bar nyomású gázvezeték. A területen a DDGÁZ Rt. szolgáltatja a földgázt.

### *Villamosenergia-ellátás*

Az Üdülő sétány melletti terület villamos-energiával ellátott, 2 kV-os szabadvezeték hálózaton és földkábelben, illetve a hozzá kapcsolódó 20/0,4 kV-os transzformátor állomásokon keresztül. Az ezekről a transzformátorokról kiinduló kiefeszültségű hálózatok látják el a fogyasztókat villamos-energiával, illetve biztosítják a közterületek világítását.

A tervezési területen jelenleg 2 db 20/0,4 kV-os tr. állomás van, a 059/20, ill. a 1438/20 számú.

### *Hírközlés*

Délegyháza területén a VIVENDI Rt biztosítja a hírközlési szolgáltatásokat. A távközlési hálózat az Üdülő sétány melletti területen is kiépült, földkábeles rendszerben.

## **5. Táji, természeti adottságok, a tájhasználat értékelése**

A tervezési terület természetföldrajzi szempontból az Alföld Dunamenti-síkság középtájának Csepeli-sík kistáján helyezkedik el, Délegyháza északkeleti részén, az Üdülő sétány két oldalán, Dunavarsány belterülete és a Délegyházi-tavak közötti területen.

### *Domborzati adottságok*

A terület domborzatát tekintve ártéri szintű hordalékkúp-síkság, tengerszintfeletti magassága cca. 100 mBf, közel sík terület.

### *Földtani, talajtani adottságok*

A térségben a pannóniai üledékekre dunai eredetű durvaszemcsés folyami üledéksor települt, az általában 10-20 m vastag kavicsos rétegsor felszín közeli helyzetű. A felszín nagy részét holocén képződmények fedik. A glaciális és alluviális üledéken homok fizikai féleségű, nagy víznyelésű és vízvezető képességű, gyenge vízraktározó-képességű, igen gyenge víztartó, közepes szervesanyag-tartalmú, felszíntől karbonátos, vastag termőrétegű, ám gyenge termékenységű csernozjom jellegű homoktalajok alakultak ki.

### *Vízrajzi adottságok*

A tervezési területen vízfolyás nem található, a terület közelében, attól Ny-ra és D-re terül el a Délegyházi-tavak elnevezésű, bányászati tevékenység eredményeként kialakult tórendszer. A területnek a vízfelülettel közvetlen kapcsolata nincs. A talajvíz átlagos mélysége 2-4 m közötti.

### *Éghajlati viszonyok*

A kistáj éghajlata meleg-száraz. Az évi napfénytartam 2000 óra körüli. Az évi középhőmérséklet 10,2-10,3 °C. Az évi csapadékösszeg átlagosan 530-550 mm. A kistáj uralkodó széliránya az ÉNy-i, átlagos sebessége 2,5-3,0 m/s.

### *Növényzet, tájhasználat*

A Duna-Tisza közti flórajárásba (Praemetricum) tartozó kistáj jellemzőbb potenciális erdőtársulásai a pusztai tölgyesek (Festuco-Quercetum roboris), a gyöngyvirágos tölgyesek (Convallario-Quercetum roboris), a borókás nyárasok (Junipereto-Populetum albae), valamint a tölgy-köris-szil ligeterdők (QuercetoUlmetum hungaricum). Jelentős felületeket nyílt társulások borítanak. A természetes növénytársulásokat felváltották a művelt (szántó) területek, melyek helyét a kedvezőtlen termőhelyi adottságok, valamint a kedvező üdülési potenciál (tavak közelsége) következtében ma egyre inkább a műveletlen, lakó és üdülő funkciójú területek foglalják el. A területen található erdőterületek sem a természetes növényzetet őrzik, mesterséges telepítések, melyek uralkodó fafaja a fehér akác (Robinia pseudoacacia).

### *Táji, természeti értékek*

A tervezési területen sem országos, sem helyi jelentőségű védett, illetve védelemre tervezett természeti terület nem található. Natura 2000 terület, ökológiai hálózat területe, valamint természeti terület sem érinti a területet.

## 6. A környezeti állapot értékelése

### *A levegő állapota*

A terület légszennyezettségi állapota kedvező, amit a terület zónabesorolása is tükröz. A 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet szerint a terület a 10. légszennyezettségi zónába tartozik, mely az ország területének a rendeletben kiemelt térségein és kijelölt városain kívüli részeit foglalja magában. A besorolás szerint a légszennyezettség egyik főbb légszennyező anyag tekintetében sem haladja meg az immissziós határértékeket, az alsó vizsgálati küszöb alatt, vagy az alsó és a felső vizsgálati küszöb között van. Jelenleg a területen nem folytatnak jelentősebb levegőterheléssel járó tevékenységet. A levegőminőséget negatívan befolyásoló tényezőként a burkolatlan utak felületéről és a szántóterületekről származó porszennyezés emelhető ki, mely homokos alföldi vidékről lévén szó, száraz időben kedvezőtlenül befolyásolja a környezetminőséget.

### *A talaj és a felszín alatti vizek állapota*

A talaj és a felszín alatti vizek jelentősebb terhelésnek a terület használatából adódóan nincsenek kitéve. A terület csatornázott, így a területen található lakóházak szennyvizei sem terhelik a földtani közeget.

### *Hulladékgazdálkodás*

A vizsgált területen jelenleg csupán kis mennyiségű kommunális szilárd hulladék, szennyvíz és veszélyes hulladék keletkezik, melyek a területen élők tevékenysége során keletkeznek. A helyszínelés során ebből adódó környezetszennyezéssel, illetve illegális hulladéklerakással nem találkoztunk.

### *Környezeti zaj*

A tervezési területen, illetve közelében sem ipari, sem szórakoztató létesítmény, sem jelentősebb forgalommal terhelt közlekedési létesítmény sincsen, így a területet jelenleg zavaró környezeti zajhatás nem éri.



# **Délegyháza „Üdülő-sétány” melletti terület Szabályozási Terve és Délegyháza hatályos Építési Szabályzatának módosítása**

*Jóváhagyandó munkarész*

## **1. Szabályozási Terv**

A tervezési terület **szabályozási tervlapjának** az M=1:1000-es méretarányú alaptérképe a Ráckevei Földhivatal M=1:4000-es méretarányú külterületi ingatlan-nyilvántartási térképének felhasználásával készült, számítógépes feldolgozásban. A Szabályozási Tervet az OTÉK előírásainak megfelelően dolgoztuk ki.

A hatályos Településszerkezeti Terv<sup>3</sup> szerint a terület kertvárosias lakóterületi, illetve erdőterület terület-felhasználási besorolást kapott.

A szabályozás alapján – figyelembe véve a hatályos Településszerkezeti Tervben foglaltakat – a terület az erdőterületek kivételével belterület lesz. A kialakított telektömbök (Lke-6-tól Lke-13-ig) **beépítésre szánt területként**, a közutak (KÖu) **beépítésre nem szánt területként** kerültek szabályozásra.

Az Üdülő sétány azaz a 014-es hrsz-ú út a terület meghatározó szerkezeti eleme, mely része a Délegyházi-tavak körül kiépült útnak, amelyhez a meglévő és tervezett üdülő- és lakóterületek kiszolgáló utjai csatlakoznak.

A Szabályozási Terv készítése során a fejlesztési területek közlekedési munkarészének elkészítésekor a hatályos Településszerkezeti Tervben (TSZT) foglaltakat kötelező volt figyelembe venni, melyek az alábbiak:

*„A tervezett gyűjtőúthálózat a meglévő és tervezett terület-felhasználási elemeket megfelelően kiszolgálja, egyúttal a belső, beépített területeket tehermentesíti, elősegíti a külső kapcsolati elemekre való ráhordást.*

*Első ütemben a beépített területeket közvetlenül tehermentesítő és kiszolgáló gyűjtőútszakaszokat kell megépíteni, majd az új külső kapcsolatok fokozatos kiépülésével az ezekhez vezető szakaszokat.*

*A kiszolgáló (lakó) utca hálózat kiépítésénél az új területeken történő építésnél az OTÉK szerinti szabályozási szélességek kialakításával kell biztosítani a közmű- és közlekedési ellátás szempontjából célszerű útprofilt. A már meglévő telekállapotokkal bíró, lakóterületté átsorolandó területeken a jelenlegi keskeny szabályozási szélességeket az előbbiekhöz hasonló mértékűre szükséges bővíteni.*

*A tópart mentén, illetve közvetlen közelében a forgalom korlátozásával forgalomcsillapított övezetet kell létrehozni, ahol a gyalogos forgalom elsőbbsége biztosított.”*

A Szabályozási Terv készítésekor a fenti – azaz a hatályos TSZT-ben foglalt – közlekedési tervezési elveket az alábbiak szerint vettük figyelembe:

---

<sup>3</sup> A Településszerkezeti Tervet elfogadó önkormányzati képviselő-testületi határozat száma: 208/2005. (IX.01.) Ök.hat.

- A hatályos TSZT szerint az Üdülő-sétány a terület gyűjtő útja, szabályozása 16,0 m széles, az úton kell biztosítani a terület tömegközlekedési kiszolgálását, ennek megfelelően az útszakaszon 2 autóbussmegálló-pár helyét jelöltük ki.
- A tervezési területen az Üdülő sétány tő felé eső területén a már korábban kialakított utak a – 1231/11 és 1232/30-as hrsz-ú utak – 12,0 m-el megfelelő szabályozási szélességűek, ezért ezeket nem szabályoztuk.  
A tervezési terület további tervezett kiszolgáló utjainak (012, 015/5 015/59 és 015/83-as hrsz-ak) szabályozási szélessége 12, 0 m.
- A Szabályozási Terv szerint azon területeknél, ahol a kiszolgáló utak csak néhány telket szolgálnak ki 8 m-es szabályozási szélességgel vegyeshasználatú gépjármű közutakat alakítottunk ki. Így a hatályos TSZT-ben foglaltaknak megfelelően a tópart mentén és közvetlen közelében a forgalom korlátozásával „forgalom-csillapított övezet” alakulhat ki.
- A Nyárfasor utca szabályozási szélessége 6,0 m
- A korábban kialakított magánutakat nem szabályoztuk, mivel ezek csak egy-egy telket szolgálnak ki.

A tervezett lakóterületek az OTÉK kertvárosias lakóterületi építési övezetére előírt és a hatályos Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) foglaltaknak megfelelően kerületek kialakításra. A hatályos HÉSZ<sup>4</sup> 7.§. (5) bekezdésében<sup>5</sup> meghatározottak alapján a területen szabadonálló beépítést terveztünk. A tervezett telektömbökben kialakított telkek telekszélessége min. 16,0 m.

A tulajdonosok részvételével tartott egyeztetés alkalmával néhány ingatlan esetében ismertté váltak a telekalakítási tulajdonosi igények, melyek az alábbiak:

- A 1233/1, 1233/2 és a 013/9-es hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai kijelentették, hogy a területre korábban készített Beépítési Terv szerinti telekosztási javaslatot ingatlanaikra vonatkozóan elfogadják
- A 013/4 és 013/5-ös hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai kijelentették, hogy ingatlanaikat nem kívánják értékesíteni családjuk részére szeretnének családi házat építeni. Kérték, hogy a telkeik kerüljenek összevonásra, majd megosztásra
- A 015/90-es hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérte ingatlanának felosztását
- A 015/59-es hrsz-ú út mellett kialakított ingatlanok tulajdonosa kérte, hogy az ingatlanai min. 600 m<sup>2</sup>-es telkekre kerüljön felosztásra.
- A 015/40-es hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérte annak a lehetőségét, hogy telkének Üdülő sétány felőli részén apartmanházat építhessen.

A tervezett telekalakításoknál és az építési övezetek meghatározásánál a fenti tulajdonosi igényeket figyelembe vettük. Az Egyeztetési anyag véglegesítése előtt a tulajdonosok részére ismételten bemutatásra került a Szabályozási Terv, melyet a tulajdonosok elfogadtak.

A Szabályozási Terven jelöltük a meglévő épületeket, melyek általában jó ill. megfelelő állagúak. Ezen épületek bővítésekor az építési övezetre vonatkozó szabályok betartása kötelező.

A javasolt új telekosztásoknál a Szabályozási Terven az építési hely határvonalai kerültek ábrázolásra.

A tervezési terület északi szélén található 220 KV-os elektromos-távvezeték védőtávolsága a 122/2004.(X.15.) GKM rendeletben foglalt előírás alapján került feltüntetésre.

A tervezési területen található erdőterületek a hatályos TSZT-ben és az Övezeti tervben foglaltaknak megfelelően védő erdőterületként kerültek leszabályozásra.

<sup>4</sup> A hatályos Helyi Építési Szabályzatot elfogadó önkormányzati rendelet száma: 16/2005. (IX.01.)

<sup>5</sup> HÉSZ 7.§.(5) bekezdés „Ha egy építési telken a minimum 16m telekszélesség biztosított és az érintett építési telek környezetben is a szabadon álló beépítés alakult ki, akkor szabadon álló beépítést kell alkalmazni.”

## 2. Délegyháza hatályos Helyi Építési Szabályzatának módosítása

**DÉLEGYHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 7/2008. (III.31.) számú**  
**ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**  
**A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló**  
**16/2005.(IX.03.) számú ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

A 16/2005.(IX.03.) számú Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) preambulum szövegrésze a következőképpen módosul:

„Délegyháza Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdés szerinti felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényre való figyelemmel és végrehajtására vonatkozóan megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletét, és egyúttal jóváhagyja az „Üdülő-sétány” területére készített – M=1:1000-es méretarányú – Szabályozási Tervét (T-1), valamint azok kötelező együttes alkalmazását elrendeli és a következők szerint módosítja.”

### 1.§

A Rendelet 12.§-a után az alábbi 12/A.§. lép hatályba:

„Üdülő-sétány” melletti lakóterületre vonatkozó  
építési szabályok

### 12/A.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

Az építési telek					
Építési Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelülete	Építményének legnagyobb építmény- magassága (H) m
Lke-6	SZ*	600	30	50	-5,0
Lke-7	SZ*	650	30	50	-5,0
Lke-8	SZ*	800	30	50	-5,0
Lke-9	SZ*	1000	30	50	-5,0
Lke-10	SZ*	2000	20	50	-5,0
Lke-11	SZ*	4000	10	50	-5,0
Lke-12	SZ*	2500	25	50	-5,0
Lke-13	SZ*	300	20	50	-4,5
Lke-14	SZ*	500	20	50	-4,5

SZ\* = szabadonálló

- (2) Az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:  
Lke-6 építési övezettől Lke-10 építési övezetig, és az Lke-12 építési övezetben:

**Előkert** = 8,0m  
**Oldalkert** = 3,0m  
**Hátsókert** = 6,0m

Lke-8 és Lke-14 építési övezetben:

**Előkert** = 5,0m  
**Oldalkert** = H/2m  
**Hátsókert** = 6,0m

Lke-11 építési övezetben:

**Előkert** = 15,0m  
**Oldalkert** = 6,0m  
**Hátsókert** = 10,0m

Lke-13 építési övezetben:

**Előkert** = 2,0m  
**Oldalkert** = H/2m  
**Hátsókert** = 6,0m

- (3) Az újonnan kialakítandó építési telek legkisebb szélessége 16,0m.

- (4) Megengedett lakásszám:

- Lke-6 építési övezettől Lke-12 építési övezetig : 2 db lakás
- Lke-13 és Lke-14 építési övezetben : 1 db lakás helyezhető el.

- (5) Az építési telkeken csak lakóépület helyezhető el.

- (6) Az építési telkeken csak lakóépületek helyezhetők el.

- (7) Az Lke-12 építési övezetben apartmanház elhelyezhető.

- (8) Az országos érvényű jogszabályban<sup>6</sup> meghatározott melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- Közműbecsatlakozási műtárgy
- Közműpótló műtárgy
- Hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- Kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységben)
- Kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
- Kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- Kerti épített tűzrakóhely
- Kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel

- (9) Az építési övezetekben az épületeket magas tetővel kell kialakítani, a tető hajlásszöge 35-45° között lehet. Tetőtér-beépítés megengedett. A héjazat anyaga: égetett agyagcserép illetve ahhoz formában alkalmazkodó egyéb anyagú lehet.

A héjazat színe: terrakotta és barna lehet.

- (10) A lakótelken kerítés az országos érvényű jogszabályok<sup>7</sup> alapján építhető, amely az alábbiakkal egészül ki:

- Amennyiben a lakótelkeken homlokvonali kerítés épül, a telkek határvonalain áttört kerítés építhető. A kerítés fedettsége ill. áttörése max. 50% lehet.
- A kerítések magassága a rendezett járdaszinttől max. 2,0m lehet.

<sup>6</sup> OTÉK 1.sz. melléklet 53.pont

<sup>7</sup> OTÉK 44.§.

- (11) A lakóterületen nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- (12) Az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét két- (gyep- és cserjeszint vagy gyep és lombkoronaszint együttesen) vagy háromszintű (gyep-, cserje és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

## 2.§

A Rendelet 34. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A T-1 jelű szabályozási tervvel érintett területen (Üdülő-sétány melletti terület) a 12,0 m szabályozási szélességű utak mentén legalább az egyik oldalon, a 16,0 m szabályozási szélességű utak mentén mindkét oldalon egységes fasorok telepítendőek, illetve tartandók fenn.”

## Záró rendelkezések

## 3.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Délegyháza, 2008. március 17.

/Dr. Kriston István:/  
aljegyző

/Dr.gr. Bethlen Istvánné:/  
polgármester

A rendelet kihirdetve:  
2008. március 31.

/Dr. Kriston István:/  
aljegyző

### **3. Tájrendezési és zöldfelület-fejlesztési javaslat**

A tervezési területen lakóterület kerül kialakításra, a korábbi vegyes – lakó, kertes, üdülő hasznosítás - helyett. A terület rendezése a zöldfelület-fejlesztésre is kiterjed, hiszen a zöldfelületek vizuális-esztétikai és használati szempontból is elengedhetetlen részei egy harmonikus, élhető lakóterületnek. Mindezek értelmében fogalmaztuk meg javaslatainkat új zöldfelületek kialakításával kapcsolatban, melyek a meglévő, megtartandó zöldfelületi elemekkel (a lakóterületbe beékelődő erdőfoltok) kellemes zöldfelületi rendszert alkothatnak.

#### *A lakóterületre vonatkozó zöldfelületi javaslatok*

A lakóterület családi házas beépítésű lesz, a hozzájuk kapcsolódó kertek alapvetően egyedi kialakításúak, növényalkalmazásban és elhelyezésben szabad teret nyújtanak a tulajdonosoknak. Mindemellett a tájkarakter megőrzése, az ökológiai felületek növelése érdekében javasolt e területekre is bizonyos előírásokat adni.

A zöldfelületek minimális arányát a település meglévő lakóövezeteiben meghatározottakhoz hasonlóan 50 %-ban javasoljuk meghatározni. Ennek legalább fele többszintű (fák és cserjék) növényzettel kialakított legyen, hiszen a többszintű növényzet ökológiai értéke többszöröse a csak egyszintű növényzetéhez képest, így jobban pótolja az épületek és burkolt felületek által elvett, s így elvesztett biológiailag aktív felületeket.

A fajhasználatot tekintve alapvető fontosságú a jelenlegi szegényes fajállomány gazdagítása. A növénykiválasztásnál azokat a fajokat kell előnyben részesíteni, melyek a termőhelyi adottságoknak megfelelnek, tájba illőek. A napjainkban igen kedvelt tű- és pikkelylevelű örökzöldek (fenyőfélék, tuják) alkalmazását így kerülni kell, mert azok tájidegenek, legfeljebb igen korlátozott mértékben és nem frekvenciált területen (épületek közelében, úttól távolabb eső végén) telepíthető belőle 1-1 példány.

#### *Közlekedési zöldfelületek fejlesztése*

A területen a lakóterületté nyilvánítással párhuzamosan új telekosztást hoznak létre, mely új utak kialakítását is eredményezi a területen.

A mikroklima javítása, a közlekedésből származó légszennyezés és zajterhelés elleni védelem, valamint az esztétikai érték fokozása érdekében az új utak fásítva alakítandók ki. A tervezett 16,0 m-es szabályozási szélességű gyűjtőút kétoldali, a tervezett 12,0 m-es szabályozási szélességű feltáró utak egyoldali növénytelepítést tesznek lehetővé. A fasorok a kedvezőbb megjelenés elérése miatt utcánként egységesen: azonos korú és fajú egyedekből létesítendő, a belső területeken a kertvárosi karaktert erősítő gyümölcsfák alkalmazása is elképzelhető.

#### *Erdőterületekre vonatkozó javaslatok*

A tervezési területen található erdőterületek védelmi, azon belül védő rendeltetésűek, melyeknek a defláció elleni védelem és a kondicionálás szempontjából van jelentőségük. Sajnos az erdőterületek faállománya nem túl változatos, uralkodó fafaj a fehér akác (*Robinia pseudoacacia*). A tájkarakter erősítése érdekében az erdők felújításánál indokolt a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajokat előnyben részesíteni, azok minél nagyobb arányban

kerüljenek alkalmazásra. A változatosabb és természetesebb megjelenés elérése érdekében továbbá erdőfelújításnál törekedni kell vegyes állományú erdők kialakítására.

### *Növényalkalmazás*

A táj karakterének megőrzése a táj jellegének megfelelő, a természetes növényzethez jobban illeszkedő honos fajok, illetve ezek fajtáinak alkalmazásával segíthető elő. Honos fajok alkalmazását az is indokolja, hogy a számukra kedvező életfeltételek között hamarabb elérik az emberi szemet gyönyörködtető kifejtett állapotukat, s gondozásuk során kevesebb idő- és költségárfordítást igényelnek, mint a hazánkban a természetközeli élőhelyeken nem élő, külföldről behozott, exóta fajok. Honos növények alkalmazása különösen a tervezési terület peremterületein, a környező tájjal való kapcsolat megteremtése, továbbá az erdőterületeken a tájkarakter erősítése céljából indokolt.

Alkalmazásra javasolt fafajok:

- kocsányos tölgy (*Quercus robur*), fehér nyár (*Populus alba*), magyar kőris (*Fraxinus anfastifolia* ssp. *pannonica*), mezei juhar (*Acer campestre*), mezei szil (*Ulmus minor*), vadkörte (*Pyrus pyraeaster*), zselnicemeggy (*Padus avium*), gyümölcsfa fajok, dísz szilvák (*Prunus* sp.), dísz cseresznye (*Cerasus* sp.), dísz almák (*Malus* sp.), nyír (*Betula pendula*), esetleg az új közutak mellé az akác (*Robinia pseudoacacia*) dísz változata is elképzelhető.

Alkalmazásra javasolt cserjefajok:

- tatárjuhar (*Acer tataricum*), mogyoró (*Corylus avellana*), kecskerágófélék (*Euonymus* sp.), kökény (*Prunus spinosa*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), cseregalagonya (*Crataegus laevigata*), veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*), bangita (*Viburnum* sp.), varjútövisbenge (*Rhamnus catharticus*), kutyabenge (*Frangula alnus*), fagyal (*Ligustrum vulgare*), kerti gyümölcsök és azok dísz fajtái, dísz somfélék (*Cornus* sp.)

## **4. Környezetalakítási javaslat**

A tervezési terület jelenleg vegyes hasznosítású - mezőgazdasági, erdő és beépített területek mozaikjából álló – terület, ahol a településrendezési terv a terület rendezését, kulturált lakóterület kialakítását célozza. Egy kulturált, igényesen kialakított lakóterületen kiemelt feladat, hogy a környezetminőség minél kedvezőbb legyen, s a környezeti elemeket is minél kisebb terhelés érje az ott folytatott tevékenységektől. Ennek érdekében foglalmaztuk meg környezetalakítási javaslatainkat, melyek egyrészt a feltárt környezeti problémák megszüntetésére, másrészt a terület beépülése során biztosítandó környezeti feltételek megfogalmazására irányulnak. A szükséges intézkedéseket, betartandó környezeti feltételeket az alábbiakban környezeti elemenként tárgyaljuk.

### *Levegőtisztaság-védelem*

A tervezési területen a fejlesztések során a légtérbe kerülő szennyező anyagok emelkedésével kell számolni, mely egyrészt a megjelenő fűtésből, továbbá a megnövekvő forgalomból adódik majd.

A közlekedési eredetű légszennyezés növekedése következtében a lakóterület-fejlesztéssel érintett terület levegőminőségében jelentősebb változás, romlás nem várható, hiszen az új utak többnyire csak célforgalommal lesznek terheltek majd. A közlekedési eredetű légszennyező anyagok csökkentése érdekében fokozott gondot kell fordítani az utak környezetének rendezésére, fasorok, zöld sávok kialakítására. Valamennyi létesítmény kialakítása esetén meg kell követelni továbbá a HÉSZ-ben előírt növénytelepítések megvalósítását.

A fűtésből származó légszennyező anyagok mennyiségét nagymértékben befolyásolja a fűtési mód. A területen a gázhálózatra való csatlakozás lehetősége biztosított, így várhatóan fajlagosan kis mennyiségű fűtési eredetű légszennyező anyag keletkezése várható.

A tervezési területen funkciójából adódóan jelentősebb levegőterheléssel járó tevékenység, létesítmény megjelenésével nem kell számolni. A környezeti konfliktusok elkerülése végett levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenységek (e tevékenységeket a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza) sem helyezhetők el. A területen kellemetlen szagot, bűzt, valamint diffúz légszennyezést okozó tevékenységek sem folytathatók. A terület rendezése kapcsán pozitív változásként előjelezhető a porszennyezés csökkenése, mely a földutak kiépítésének, környezetük rendezésének köszönhető.

#### *A talaj és a vizek védelme*

A földtani közeg és a felszín alatti vizek védelme érdekében alapvető környezetvédelmi elvárás a megfelelő szennyvízkezelés. A terület csatornázott, melyre történő rákötést az építés feltételeként kell meghatározni. A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába nem vezethetők, az ilyen szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába vezetett szennyvíz minősége nem haladhatja meg a mindenkori hatályos jogszabályban előírt határértékeket [a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. sz. mellékletében meghatározott egyéb befogadóba való közvetett bevezetésre vonatkozó határértékek].

A terület beépítése következtében megváltozik a terület vízháztartása. A csapadékvíz-elvezetést úgy kell megoldani, hogy az a környező mezőgazdasági területek vízlefolyási viszonyait ne befolyásolja.

A terület igénybevétele, épületek, létesítmények elhelyezése esetén a terület előkészítése során a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról a beruházónak gondoskodnia kell. A humuszt a lehetséges mértékig a zöldfelületek kialakításánál helyben kell felhasználni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni csak a növény- és talajvédelmi szolgálat nyilatkozata alapján lehet.

Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített vagy szabványosított termék vagy anyag alkalmazható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.



### *Hulladékkezelés*

A keletkező *kommunális szilárd hulladékot* a település szervezett hulladékszállítási rendszerén keresztül rendezetten kell gyűjteni és kijelölt hulladéklerakó helyre kell elszállítani.

*Veszélyes hulladékok* a terület funkciójából adódóan várhatóan legfeljebb csak kis mennyiségben keletkeznek majd a területen, melyek kezelése tekintetében a vonatkozó jogszabályok - 2000. évi XLIII. tv. és 98/2001. (VI.15.) Korm. rend. hatályos előírásai - szerint kell eljárni.

A tervezett létesítmények kialakítása során külön odafigyelést igényel a *bontási, illetve építési hulladékok* kezelése, gyűjtésüket a környezet veszélyeztetését kizáró módon kell megoldani, kezelésre csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezeteknek adhatók át. Az építési és bontási hulladékok kezelésével kapcsolatos, építési tevékenység során felmerülő kötelezettségeket a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet tartalmazza.

### *Környezeti zaj elleni védelem*

A terület környezetében jelenleg jelentősebb környezeti zajforrás nem található, a területet forgalmasabb út sem érinti.

Az egészség védelme érdekében a lakóépületek kialakításakor, új utak létesítésekor, valamint szórakoztató létesítmények engedélyezésekor a 8/2002. (II. 22.) KöM-EüM együttes rendeletben előírt határértékeket be kell tartani. A tervezési terület a Rendelet értelmében az ún. „2. Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)” zajvédelmi területi kategóriába tartozik. E szerint a közlekedéstől származó környezeti zajszint

- az átmenő forgalom nélküli utak mentén nappal (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>) az 55 dB, éjjel (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>) a 45 dB;
  - a gyűjtőutak mentén nappal a 60 dB, éjjel az 50 dB
- zajterhelési határértékeket nem haladhatja meg. Környezeti zajt, illetve rezgést előidéző szolgáltató, illetve szórakoztató létesítmény által okozott zajterhelés nappal legfeljebb 50 dB, éjjel 40 dB lehet.

## 5. Közlekedési javaslat

Az Üdülő sétány menti területek lakóterületi kialakítása esetén az úthálózat javasolt szerkezete: a terület tengelyében haladó gyűjtőút és a területe nyugati határán kiépítendő lakóút között csak egyes teleksorok kiszolgálását biztosító utcák átvezetése szükséges, a Kék-tó sétány csak célforgalomra igénybe vehető vegyes-használatú felület, ezért a gyűjtőúttól a tó felé levő területek kiszolgáló utjai forgalmi szempontból zsákutcák.

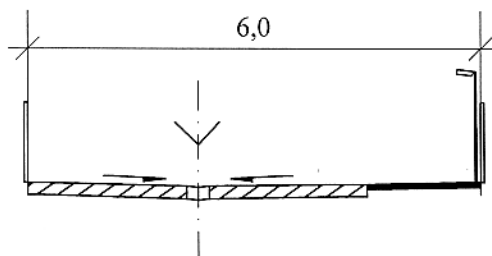
Az Üdülő sétány a terület gyűjtőútja, szabályozása 16m széles, az úton kell biztosítani a terület tömegközlekedési kiszolgálását, ennek megfelelően az útszakaszon 2 autóbusszmegálló-pár helyét jelöltük ki. Az út tervezési osztálya: B.V.d.B.

A terület kiszolgáló útjainak szabályozási szélessége 12 m, tervezési osztálya: B.VI.d.B. , kivéve a csak néhány telek kiszolgálását biztosító vegyes használatú utcák 6-8 m széles közterületét.

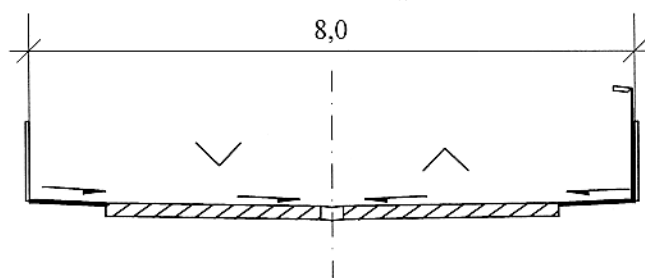
# MINTAKERSZTSZELVÉNYEK

## M 1:100

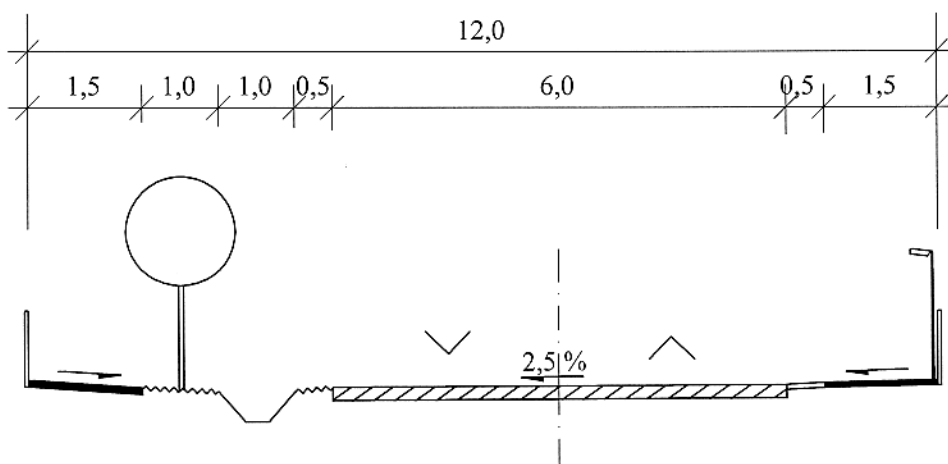
**Vegyeshasználatú gépjárműút**



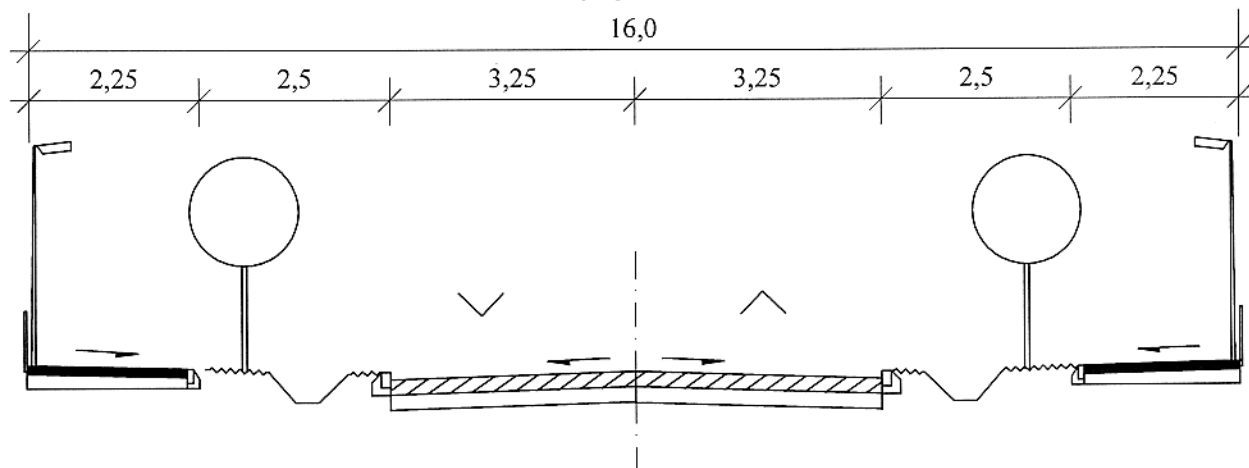
**Vegyeshasználatú gépjárműút**



**Kiszolgáló út**



**Gyűjtőút**



## 6. Közművesítési javaslat

### *Vízellátás*

A tervezési területen kialakítandó új utcákban a meglévő NA 100 KM PVC vezetékekről való leágazásokkal lehet biztosítani a vízellátást.

A tervezett lakóépületek távlati vízigényét – kb. 30-40 m<sup>3</sup>/d – a Dunavarsányi vízmű-telep még biztosítani tudja.

A Délegyházi vízmű-kút jelenleg a magas arzén tartalom miatt nem alkalmas a település vízellátásának biztosítására. Távlatban viszont mindenképpen szükséges a kút arzén mentesítésének a megoldása, mert a növekvő nyári vízigények miatt szükség lehet erről a kútról való betáplálásra is, de ehhez az ivóvízminőséget a szabvány által előírt határértékek szerint kell biztosítani.

A tervezési területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszokhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.

A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni a 35/1996. (XII.29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 49§(5) bek. szerint, hogy a védendő építményektől 100 m-nél nagyobb távolság ne legyen.

### *Szennyvízelvezetés*

A tervezési területen kialakítandó utcákban ki kell építeni az NA200 KGPVC csatornát mindenütt, és csatlakoztatni kell az Üdülő sétányon meglévő gravitációs hálózathoz.

A tervezett ingatlanok kb. 30-40 m<sup>3</sup>/d szennyvíz terhelését a jelenlegi szv. tisztító telep fogadni tudja.

A Középdunavölgyi Környezetvédelmi-, Természetvédelmi- és Vízügyi Felügyelőség állásfoglalása alapján a felszín alatti vizek védelem érdekében a község területén a helyi szennyvízszikkasztásokat meg kell szüntetni, és új létesítmény, ill. új beruházás csak közművesített területen kivitelezhető.

Tehát az Üdülő sétány melletti területen kialakítandó ingatlanokat mindenütt rá kell kötni a szennyvízcsatorna hálózatra.

### *Csapadékvíz*

A tervezési területen a beépítés jellege és a befogadó hiánya továbbra sem indokolja zárt rendszerű csapadékvíz-csatorna építését.

Törekedni kell viszont arra, hogy a jelenlegi árokhálózat karbantartásával, új árkok kiépítésével a felszíni vizek jobban elszikkaszthatóak legyenek, illetve a vegyes használatú utaknál javasoljuk fedett, vízelvezető folyókarendszerrel a csapadékvizek elvezetését egy-egy szikkasztó aknába bevezetve, ahol idővel elszikkad.

Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi-, Természetvédelmi- és Vízügyi Igazgatóság állásfoglalása alapján biztosítani kell, hogy a tóba szennyezett víz ne jusson.

## *Gázellátás*

A tervezési terület távlati, többlet gázigényét a jelenlegi hálózat továbbépítésével biztosítani lehet. Az újonnan kialakítandó utcákban mindenütt ki kell építeni a 3bar nyomású vezetékeket, és így a tervezett ingatlanok bekapcsolhatóak a vezetékes gázellátásba.

## *Villamosenergia - ellátás*

Az Üdülő sétány melletti terület fejlesztése során a kialakítandó új ingatlanok mindenütt bekapcsolhatók a villamos-energia ellátásba, a jelenlegi hálózat bővítésével. A kiefeszűtsűgű hálózat a tervezési területen a jelenleg már meglűvű utcákban mindenűtt kiűpűlt, errűl kell további lecsatlakozásokat kiűpűteni az űjonnan lűtesűlű utcákban.

A 2 meglűvű transzformátor állomás teljesűtműnye alkalmas ezeknek a további ingatlanoknak az ellátására is.

Az űjonnan lűtesűlű utcákban a kiefeszűtsűgű hálózat kiűpűtésűvel egyidejűleg kell a korszerű kűzvilágítási rendszert is kiűpűteni.

A területen tűrtűnű fejlesztűsek során a 122/2004.GKM rendeletben (villamos-mű biztonsági űvezet) foglaltakat figyelembe kell venni.

A tervezűsi terület mellett hűzűdik az OVIT 2 db 220 kV-os szabadvezetűk hálózata, Soroksár illetve Zuglű irűnyábűl, melyek vűdűűterűlete 18-18 m.

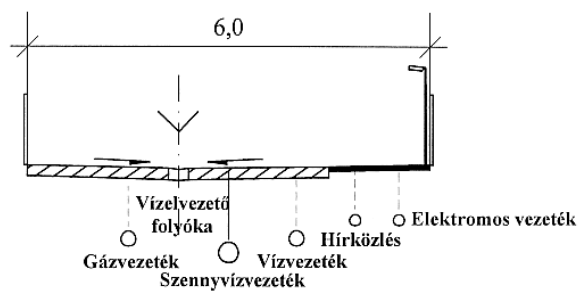
## **7. Hűrkűzlűs**

A jűvűben felmerűlű tűvkűzlűsi igűnyek a jelenlegi hálózat továbbűpűtésűvel biztosűthatók. Az űjonnan kialakításra kerűlű utcákban is fűldkábűles hálózat űpűtésűt javasoljuk.

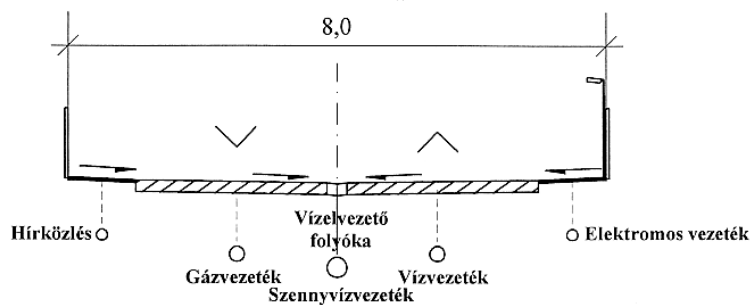
# KÖZMŰELRENDEZÉS

## M 1:100

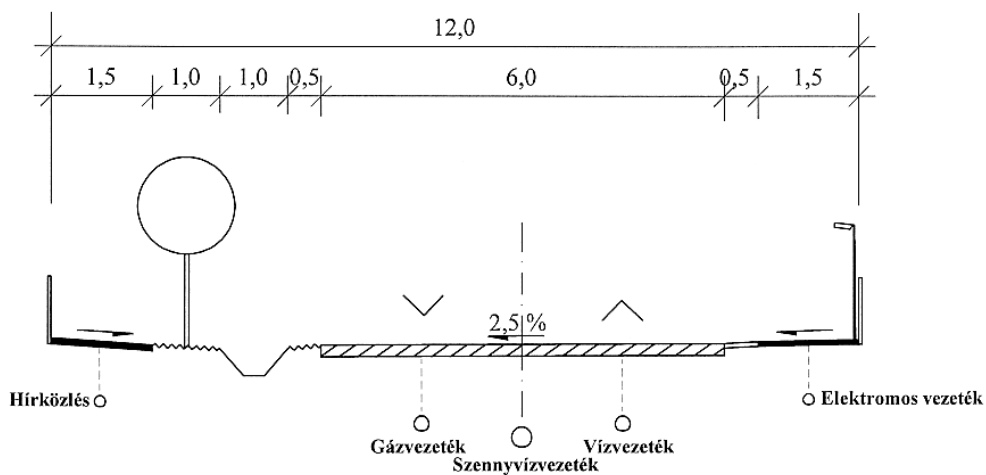
### Vegyeshasználatú gépjárműút



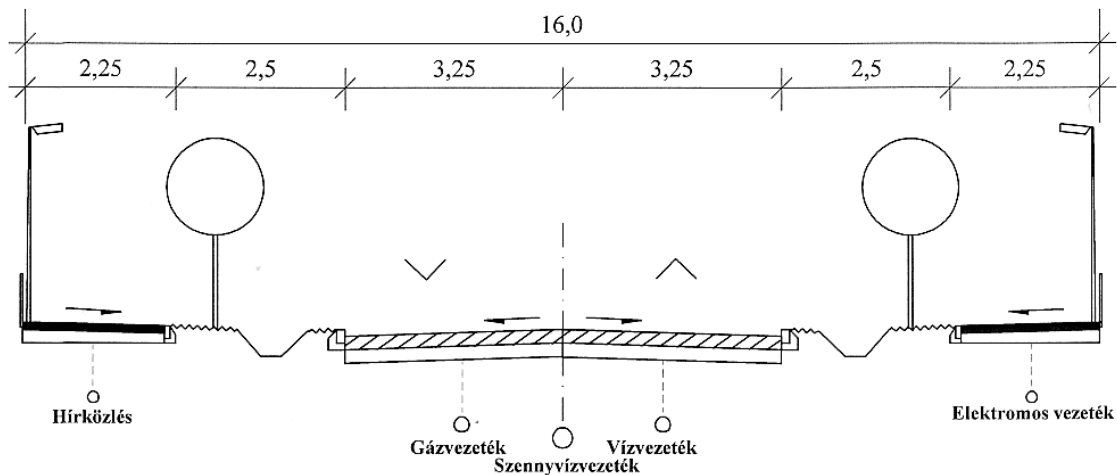
### Vegyeshasználatú gépjárműút



### Kiszolgáló út



### Gyűjtőút



## **8. A területre vonatkozó örökségvédelmi hatástanulmány**

(Jelen örökségvédelmi hatástanulmány Délegyháza „Üdülő-sétány melletti terület” Szabályozási Tervéhez készült a 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet alapján „a tervezés alá vont terület és a tervezett rendezési cél által megkövetelt mértékben, értelemszerű tartalommal” kidolgozva.)

### **Vizsgálat**

#### *a) Természet, táj, tájhasználat-településhálózat és településszerkezeti összefüggések*

A tervezési terület Délegyháza közigazgatási területének északi részén, az ún. „Üdülő-sétány” nevű külterületi út keleti és nyugati oldalán található. A terület Délegyháza legkorábban beépített üdülőterületi területével közvetlenül határos, a Délegyházi-tavak körül kialakult üdülési funkciójú terület szerves része. A terület Délegyháza beépített belterületi lakóterületétől cca. 2,0 km-re helyezkedik el. Dunavarsány belterületével az „Üdülő-sétány” nevű úton keresztül közvetlen kapcsolata van.

Üdülő-sétány jobb oldalán szántó művelésű terület, bal oldalon külterületen épített lakóingatlanok és erdőterület található, melyhez keletről külterületi mezőgazdasági területek kapcsolódnak.

E terv hivatott a korábban kialakult rendezetlen terület-felhasználás rendezésére.

#### *b) Településkép és utcakép*

A terület legnagyobb része beépítetlen szántó művelés, és erdőgazdálkodás alatt álló terület. Az Üdülő-sétány északi oldalán található lakóingatlanok laza nagytelkes beépítési igényre utaló jeleket mutatnak.

#### *c) Telekszerkezet és telekhasználat*

Telekszerkezet jellemzője a vegyes telek nagyság kialakulása. A már beépített telkekre a lakófunkció kialakítása jellemző.

#### *d) Régészeti és műemléki értékek*

A tervezési területen régészeti és műemléki értékek nem találhatók.

### **Változtatási szándékok**

#### *a) Településhálózati és tájhasználati változás*

A terület beépítése után a településhálózatban, tájhasználatban jelentős változás fog történni. Látszólag a már beépített területnek a szerves, közvetlen fejlődési területe lesz.

#### *b) Területhasználati és beépítettségi változás*

##### *Telekalakítási javaslat*

A tervezett kertvárosias lakóterületen a szabályozási terv szerinti kialakítandó telekterületek nem lehetnek kisebbek mint 600 m<sup>2</sup>.

A minimális telekszélesség és telekmélység a telek használhatóságát biztosítja. A kialakított telekstruktúra a tulajdonosi érdekeket vette figyelembe.

##### *Beépítési javaslat*

A Szabályozási Terv szerint a javasolt telekalakítás rendezett területhasználatot és beépítést

irányoz elő a területen a táji értékek megtartása mellett.

*c) Infrastrukturális változás*

A tervezett 6,0m, 8,0m és 12,0 m-es kiszolgáló utak közutak. A parkolást az országos érvényű előírásoknak megfelelően telken belül kötelező megoldani.

A tervezési terület területeit teljes közművesítéssel terveztük ellátni.

## **Hatáselemzés**

*a) Történeti településhálózati következmények*

A kialakult településhálózaton a terv lényegében nem változtat.

*b) Természeti, táji hatások*

A tervezett fejlesztés, illetve új beépítésre szánt területek természeti értéket, értékes tájhasználatot nem érintenek, a természeti, táji hatások alakulására nincsenek negatív hatással.

*c) Településképfeltárulásának változásai*

A tervezett terület beépítésekor fontos az új homlokzati kialakításoknak a környezethez, a beépítési és a helyi építészeti hagyományokhoz való igazodása, melyeket a HÉSZ előírásai biztosítanak.

*d) Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei*

A helyszíni szemle alkalmával megállapításra került, hogy a területen nincs régészeti lelőhely.

*e) Műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei*

A területen nincs műemlék illetve műemléki együttes.

*f) Településkarakter változásának hatásai*

A tervezési területen a településkaraktere az új területhasználatnak megfelelően természetesen változik. A telekalakítások, a szabályozás elemeinek megtartásai rendezett területhasználatot, egységes utcaképet fognak eredményezni.

## **Összefoglaló**

A Szabályozási Terv egyik alapvető célkitűzése volt a terület feltárhatóságának, rendezett megjelenése kialakulásának biztosítása, melyet a HÉSZ-ben megfogalmazott előírások, korlátozások tesznek lehetővé.



**Nyilatkozat**

Nyilatkozom, hogy a tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és a hatósági előírásoknak, a hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.

/:Füredi Éva:/  
TT1 01-3432/06

## **MELLÉKLET**

- A véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményei
  - Közép-magyarországi Regionális Hivatal  
Állami Főépítész
  - Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat  
Ráckevei Kistérségi Intézete
  - Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
  - Nemzeti Közlekedési Hatóság  
Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága
  - Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság
  - Pest Megyei Földhivatal  
Földvédelmi és Földértékelési Osztály
  - Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal  
Erdészeti Igazgatóság
  - Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal  
Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság
  - Kulturális Örökségvédelmi Hivatal  
Budapest Környéki Iroda
  - Budapesti Bányakapitányság  
Földtani- és Adattári Osztály
  - Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala
  - Országos Tisztifőorvosi Hivatal  
Országos Gyógyhelyi és Gyógyfürdőügyi Főigazgatóság
  - Országos Kémiai Biztonsági Intézet
  - Szomszédos település (Dunavarsány)
  - ELMŰ  
Budapesti Elektromos Művek Nyrt.
  - A.S.A  
Magyarországi Környezetvédelem és Hulladékgazdálkodás kft.
- Tervezői válaszok a véleményezési eljárásban részt vett államigazgatási szervek véleményeire
- Jegyzőkönyv az eltérő vélemények tisztázására összehívott (2007. augusztus 1.-ei) egyeztető tárgyalásról
- Az Egyeztető tárgyalásra az önkormányzathoz érkezett államigazgatási szervek véleményei:
  - Nemzeti Közlekedési Hatóság  
Közép-magyarországi Regionális igazgatósága
  - Pest Megyei Földhivatal  
Földvédelmi és Földértékelési Osztály
  - Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal  
Növény és Talajvédelmi Igazgatóság
  - Dunavarsány Város Önkormányzat Polgármestere

- Az Egyeztető tárgyalás után az önkormányzathoz érkezett államigazgatási szervek véleményei:
  - Közép-magyarországi Regionális Hivatal  
Állami Főépítész
- Közzétételről szóló tájékoztatás
- Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal az Állami Főépítész 186-34/2007 ü. számú „Délegyháza Üdülő-sétány SZT és HÉSZ módosításának szakmai véleménye
- Tervezői válaszok  
Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész 186-34/2007 ü. számú levelében foglaltakra
- Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal az Állami Főépítész 0710180/5/2007 számú „Délegyháza Üdülő-sétány SZT és HÉSZ módosításának szakmai véleménye