

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

Tsz.: 48/2006.

***Tervezők névsora***  
**DÉLEGYHÁZA**  
„Bányász sor” 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 TK/1 01-5003 Jaczenkó Judit sk. TT1 01-5156/07 TK/1 01-5156/12
Közműellátás	Pogrányi Károlyné sk. SIENGI Kft. (MKNYSZ: 13-1182)
Hírközlés	Dr. Lecső Gyuláné sk. TRh-t 013436
Régész munkatárs	Patay Róbert sk.

Budapest, 2009. szeptember hó

Füredi Éva  
ügyvezető

## **Tartalomjegyzék**

### **DÉLEGYHÁZA**

#### **„Bányász sor” 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 „Bányász sor” melletti terület**

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

*Kötelező jóváhagyandó munkarész*

1. Szabályozási terv (T-1, M= 1: 2000)
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, valamint az állami főépítész záró véleménye

#### **Rajzi munkarészek**

ÖT-1/mód Övezeti Terv (külterület)

Öt-2/mód Övezeti Terv (belterület)

T-1 Bányász sor melletti terület Szabályozási Terve M=1:2 000

Budapest, 2009. szeptember hó

## Megbízás, előzmények

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

A megbízás értelmében a tervezési feladatot Délegyháza közigazgatási területének középső részén a beépített belterülethez csatlakozva az ún. Bányász sor melletti a Zöldrét utca és a 029 hrsz-ú külterületi út (Nyírfá utca) közötti ingatlanok területe jelentik.

### Területi tervekkel való összhang

A tervezési terület az Országos Területrendezési Terv (OTrT) alapján települési térségi<sup>1</sup>, a „Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT) 21. § (5) bekezdés szerinti módosított” Térségi Szerkezeti Terv alapján a terület a hagyományosan vidéki települési térség<sup>2</sup> térségi terület-felhasználási kategóriába került besorolásra.

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

A település települési tervei írják elő, hogy ha a település területén a hatályos Településszerkezeti Tervben foglaltaknak megfelelően a közigazgatási területen valahol övezeti átsorolás fog történni a jelenlegi övezeti besoroláshoz képest, akkor a területre Szabályozási Tervet (SZT) kell készíteni.

Jelen Szabályozási Terv (SZT) a jogalkotásról szóló törvény előírásainak megfelelően a település hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosításaként készülhet. A hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítása című munkarész a jelen tervezési területre vonatkozó kiegészítéseket tartalmazza.

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.

---

<sup>1</sup> Települési térség = országos területrendezési tervben alkalmazott terület-felhasználási kategória, amelyben elsősorban települési területek tartoznak.

<sup>2</sup> A hagyományosan vidéki települési térség = kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban a városi ranggal nem rendelkező települések, illetve a 15 fő/ha-nál kisebb belterületi laksűrűségű települések települési területei tartoznak.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 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.

Összevonva a településrendezési tervezési és környezeti vizsgálati eljárást, a Tájékoztatási anyag szolgálta egyben 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>3</sup>.

A környezeti vizsgálat lefolytatását egyedül a *Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész*e tartotta szükségesnek, az épített környezet védelmének vonatkozásában. Tekintettel arra, hogy az épített környezetre gyakorolt hatásokat a településrendezési eljárás során kötelezően készítendő örökségvédelmi hatástanulmány vizsgálja, a szabályozási tervhez külön, az épített környezetre vonatkozó környezeti értékelés - egybehangzóan a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményével – az Önkormányzat döntése értelmében nem készült.

Az előzetes véleményezési eljárás során – a Tájékoztatási anyagra – beérkezett államigazgatási szervek véleményei alapján készítettük el az ún. Egyeztetési anyagot, amely tartalmazta a tervezési területre vonatkozó Szabályozási Tervet és a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítását.

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

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

A helyi társadalmi-, civil szervezetek, a lakosság ill. a terület tulajdonosának részéről észrevétel nem érkezett.

A véleményezési eljárás befejeződése után került összeállításra a Véglegesített dokumentáció, melyre az állami főépítész megadta végső (záró) szakmai véleményét (lásd. Melléklet c. fejezetet).

Az állami főépítész végső (záró) szakmai véleményének megadása után került sor jelen Végdokumentáció összeállítására, melybe a záró véleményben lévő javaslatok beépítésre kerültek. Az önkormányzat a módosított Helyi Építési Szabályzatot és a mellékletét képező Szabályozási Tervet és a módosított övezeti tervlapokat (ÖT-1/mód és ÖT-2/mód) önkormányzati rendelettel hagyja jóvá.

---

<sup>3</sup> 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete II. pont

## Meglévő állapot értékelése

### 1. Településszerkezet, terület-felhasználás

A vizsgált terület Délegyháza közigazgatási területének középső részén található, a Zöldrét és a Nyírfa utcák között.

A tervezendő terület a központi belterülethez a Rákóczi Ferenc utcán csatlakozik.

*A tervezési terület nagysága: 9 ha 5892 m<sup>2</sup>.*

A tervezési terület (a volt 028/7 és 028/20 hrsz-ú ingatlanok) belterületbe csatolása a Ráckevei Földhivatal 10.431-17/2006. számú határozata alapján 2006. decemberében megtörtént.

A ráckevei Földhivatal a fenti határozatban engedélyezte az erdő művelési ágú ingatlanok lakópark létesítése céljából történő belterületbe csatolását.

Az Állami Erdészeti Szolgálat Budapesti Igazgatósága a 1699/3/2005. számú határozatával engedélyezte az erdő művelési ágú ingatlanok teljes területének termelésből történő kivonását, mivel a terület a 2003. év előtt belterületbe vont Vadvirág utcai belterületi tömbök folytatását képezik. Időközben a területen megtörtént az erdő kivágása, a terület a belterületbe vonás után közel egyforma nagyságú (9500 m<sup>2</sup>) ingatlanokra (1800/1-1800/6 és 1801-1801/5 hrsz) került felosztásra, így a terület mára beépítetlen belterületi területként vehető figyelembe (lásd: Összefoglaló vizsgálat c. tervlapot).

### Összefoglaló értékelés

A tervezési terület beépítésre alkalmas, szabad terület, amely jó környezeti-, közlekedési kapcsolattal rendelkezik, szervesen kapcsolódik Délegyháza új lakóterület fejlesztési területeihez.

### 2. Tulajdonviszonyok

A tervezendő terület magántulajdonban van, melynek egy tulajdonosa van. (lásd: Tulajdonviszony vizsgálat c. tervlapot).

*Területi adatok:*

Helyrajzi szám	Terület m <sup>2</sup>
1800/1	9 594
1800/2	9 591
1800/3	9 592
1800/4	9 590
1800/5	9 590
1800/6	5 830
1801/1	3 764
1801/2	9 581
1801/3	9 594
1801/4	9 589
1801/5	9 577
<b>Összesen terület:</b>	<b>9 ha 5892</b>

### 3. Közlekedés

A terület megközelítése Délegyháza központja felől a Rákóczi Ferenc utcán lehetséges. A Rákóczi Ferenc utcához kapcsolódó Bányász sor a III. tó déli oldalának kiszolgáló útja. A Bányász sorhoz dél felől csatlakoznak a területet közvetlenül érintő Cserje sor, Vadvirág utca és Zöldrét utca burkolat nélküli közterületek. A Zöldrét utca és a tervezési terület déli határán húzódó közterület csak 6 m széles. A terület a Délegyháza tömegközlekedését biztosító autóbuszjárattól és vasútállomástól 1 km-re van.

### 4. Közműellátás

#### *Vízellátás*

Délegyháza „Bányász sor” melletti terület vízellátása Dunavarsány felől van kiépítve NA 100 KM PVC vezetéken keresztül. A területen a meglévő utcákban mindenütt van kiépített ivóvízhálózat, részben körvezetékes, részben ágvezetékes rendszerben. Az ide kiépült hálózaton a vizet a dunavarsányi vízmű kutakból kapja a terület. A meglévő vízmű kutak már teljes kihasználtsággal üzemelnek, mivel részben Délegyházát is innen látják el ivóvízzel.

Délegyházán egy db mélyfúrású kút üzemel, a kapacitása 200 l/perc, az igény több mint a duplája. A másik kút a vízminőség védelmi előírásoknak nem megfelelő mennyiségben tartalmaz arzént, és az EU szabványok szerint 2009-től arzénos vizeket nem lehet a hálózatba vezetni, kötelező megoldani a tisztítást.

Az üzemeltetőtől kapott tájékoztatás szerint a Bányász sor területén kiépült NA 100 mm-es ágvezeték nagy távolságra van a vízmű kúttól, eléggé túlterhelt a kapacitása, ezért elképzelhető, hogy nyomásproblémák léphetnek fel a tervezési területen kialakítandó új lakóingatlanokban, ill. a meglévő vezeték már nem fogja tudni biztosítani a tervezési területen kialakítandó lakóingatlanok megfelelő ivóvízellátását.

#### *Szennyvízelvezetés*

Délegyháza Bányász sor melletti területen van kiépített szennyvízcsatorna hálózat, általában NA 200 KG PVC anyagú csatorna. A terepviszonyok miatt szükség volt egy szennyvíz átemelőre, ami a Honvéd sziget bejáratánál épült meg. Innen egy NA 100mm-es nyomóvezeték épült ki, ami a dunavarsányi szennyvíztisztító telepre juttatja a szennyvizeket. Ez a szennyvíz-tisztítótelep 6500 m<sup>3</sup>/nap kapacitású biológiai szennyvíz tisztításra alkalmas. A tisztított szennyvizek nyárfás öntözésre kerülnek.

#### *Csapadékvíz elvezetés*

A tervezési területen, ill. annak közelében, jelenleg semmiféle csapadék-vízvezető rendszer nincs kiépítve. A lehullott csapadék jelenleg az utak melletti árkokban elszikkad.

### *Gázellátás*

A tervezési terület mellett a Vadvirág utcában van kiépített gázvezeték hálózat, NA 63 KPE középnyomású vezeték, ami a Bányász sor utcai hálózathoz kapcsolódik, és Délegyháza irányából épült ki. A kiépült hálózat az utcákban általában ágvezetékes rendszerű.

### *Villamos-energia ellátás*

A tervezési terület közelében jelenleg a Bányász sor úton van kiépített 20 kV-os szabadvezeték hálózat, és a Cserje utcában egy 20/0,4 kV-os tr. állomás üzemel a 1567/8 hrsz.-ú telek mellett. Az innen kiinduló kisméretű hálózat látja el a fogyasztókat villamos-energiával, ill. biztosítja közterületek világítását is.

### *Hírközlés*

A tervezési területet környező utcákban mindenütt van kiépített telefon hálózat, földkábeles kivitelben, a területen az INVITEL Rt üzemelteti a távközlési hálózatot.

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

A tervezési terület természetföldrajzi szempontból az Alföld Dunamenti-síkság középtájának Csepeli-sík kistáján helyezkedik el, Délegyháza belterületétől keletre, a Délegyházi-tavak délnyugati oldalán.

### *Domborzati adottságok*

A terület domborzatát tekintve ártéri szintű hordalékkúp-síkság, tengerszintfeletti magassága 98,5-99,5 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 keletre terül el a Délegyházi-tavak elnevezésű, bányászati tevékenység eredményeként kialakult tórendszer, a terület a III. sz. és a VI. sz. tavaktól cca. 100-150 m-re helyezkedik el. 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 (Praematricum) 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-kőris-szil ligeterdők (Querceto-Ulmetum hungaricum). Jelentős felületeket nyílt társulások borítottak. A természetes növénytársulásokat a térségben felváltották a művelt (szántó) területek, melyek helyét a kedvezőtlen termőhelyi adottságok, valamint a kedvező üdülési potenciál (tavak közelsége) következtében ma egyre inkább a lakó és üdülő funkciójú területek foglalják el. A tervezési terület egésze korábban mesterséges telepítésű erdőterület volt, melynek uralkodó fafaja a fehér akác (*Robinia pseudoacacia*). Az erdészeti hatóság a termelésből kivonást 1699/3/2005 ügyiratszámú határozatában engedélyezte.

### *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 tervezéssel érintett terület ÉNy-i sarkában (cca. 2000 m<sup>2</sup> területen) korábban **települési nem veszélyeshulladék-lerakó** működött. Az 1970-es évek elején a gombgyár kezdett ide nem veszélyes hulladékot lerakni, majd a Tanács jóváhagyásával a helyi lakosság is ide kezdte szállítani a háztartási hulladékot. A lerakó műszaki védelem és engedély nélkül létesült (sem építési, sem használatbavételi, sem környezetvédelmi engedéllyel nem rendelkezett). Becslés szerint cca. 30-40.000 m<sup>3</sup> laza hulladék halmozódott fel a területen. A hulladéklerakást a település 1981-ben felszámolta, a felhagyást követően 1990-ben a hulladék egy részét elszállították, a területet földdel 80 cm vastagságban lefedték és növényekkel beültették.

Délegyháza Önkormányzata az 1995. évi LIII. tv. 75. §-a értelmében a lerakott hulladék környezetre gyakorolt hatásainak megvizsgálására, a jelenlegi állapot megismerése céljából, és a további teendők környezetvédelmi szempontjainak kidolgozásához a tervezéssel érintett területre 2005-ben elvégeztette a teljes körű környezetvédelmi felülvizsgálatot<sup>4</sup> (készítette: EDiCon Környezetvédelmi Mérnöki Iroda Kft.). A vizsgálat kimutatta, hogy hulladéklerakásra csak a terület ÉNy-i sarkában lévő cca. 2000 m<sup>2</sup> nagyságú területet használták. A talajban és a talajvízben sem találtak beavatkozást igénylő szennyezettséget, a talajvíz nem mutatott ki sem fém, sem olajszenyeződéseket. A nitrát és a szulfát mennyisége haladta meg a „B” szennyezettségi határértéket, ami azonban lehet, hogy nem a lerakó, hanem háttérszenyezés következménye. A mért értékek alapján megállapítást nyert, hogy a terület beavatkozást nem igényel, a talajvíz ÉK-DNy-i áramlási iránya miatt a környezetre kockázatot nem jelent.

A volt hulladéklerakónak lényegében légszennyező hatása sincs, a szervesanyag bomlási diffúziós gázok legfeljebb csak a nyári szélcsendes órákban jelenhetnek meg a hulladéklerakó

---

<sup>4</sup> A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. tv. 56. §. (5) bekezdése a törvény hatálybalépésekor üzemelő hulladéklerakókra mondja ki a teljes körű környezetvédelmi felülvizsgálat elvégzését. Tekintettel arra, hogy Délegyháza esetében tárgyi lerakót már 1990-ben felhagyták, a környezetvédelmi felülvizsgálatot nem volt kötelező elvégezni.



A Felügyelőség tárgyi területet – a területről történt hulladékelszállítás, a talajborítás és növénytelepítés következtében – rekultiválnak tekintette, utógondozási feladatként, kötelezésként az alábbiakat nevezte meg:

- az eddig kitermelt és a tereprendezés során felszínre kerülő hulladékokat érvényes szervezeteknek kell átadni ártalmatlanításra, hulladék újbóli elása nem lehetséges,
- talajvíz monitoring rendszert kell megtervezni és kivitelezni a talajvíz helyzetének és minőségi viszonyainak megállapításához,
- a ténylegesen hulladéklerakóként használt terület helyén 2011-ig építkezni nem lehet.

A terület környezeti állapota egyéb vonatkozásban kedvezőnek mondható. 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.

A levegőminőséget negatívan befolyásoló tényezőként a burkolatlan utak felületéről és a környező szántóterületekről származó porszennyezés emelhető ki, mely homokos alföldi vidékről lévén szó, száraz időben kedvezőtlenül befolyásolhatja a környezetminőséget.

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 „Bányász sor” melletti terület Szabályozási Terve és Délegyháza hatályos Helyi Építési Szabályzatának módosítása**

*Jóváhagyandó munkarész*

## **1. Szabályozási Terv**

A tervezési terület **szabályozási tervlapjának** az M=1:2000-es méretarányú alaptérképe a Ráckevei Földhivatal M=1:2000-es méretarányú ingatlan-nyilvántartási térképének felhasználásával készült, számítógépes feldolgozásban. A Szabályozási Tervet az OTÉK előírásainak megfelelően dolgoztuk ki.

A hatályos Településszerkezeti Terv<sup>5</sup> szerint a terület kertvárosias lakóterületi, terület-felhasználási besorolást kapott.

A tervezési terület belterület. A terület belterületbe vonása az elmúlt években a hatályos Településszerkezeti Tervben foglaltak figyelembe vételével történt.

A tervezendő terület (gazdaságos) feltárása a terület tengelyében kialakított 12 m széles kiszolgáló úttal történt, mely a meglévő közterületekhez a terület szélén kialakított 12 m széles utcákkal kapcsolódik.

A fentieket figyelembe véve a Szabályozási Terv szerint a Zöldrét utca ezen szakasza megszüntetendő.

A Szabályozási Terv készítésekor a közlekedés tervezési előírásokat betartottuk. Ennek értelmében a tervezett ingatlanok közötti kapcsolatai 12,0 m szabályozási szélességű közutakkal kerületek tervezésre.

A szabályozás szerint a kialakított telektömbök (a hatályos HÉSZ szerint Lke-1) **beépítésre szánt területként**, a közutak (KÖu) **beépítésre nem szánt területként** kerültek szabályozásra.

A tervezett lakóterületek az OTÉK kertvárosias lakóterületi építési övezetére előírt és a hatályos Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ 5-8. §) foglaltaknak megfelelően kerültek kialakításra.

A javasolt új telekosztásoknál a Szabályozási Terven az építési hely határvonalai kerültek ábrázolásra a hatályos Helyi Építési Szabályzatban foglaltaknak megfelelően.

A tervezési terület ÉNy-i sarkában elhelyezkedő, a volt hulladéklerakó által érintett cca. 2000 m<sup>2</sup> nagyságú terület átmenetileg zöldfelületként kerül hasznosításra, mivel a környezetvédelmi működési engedélyben (KTVF: 16169-4/2007. sz. határozat) foglaltak szerint területén 2011-ig építkezni nem lehet.

*Rajzi melléklet*

T-1. Szabályozási Terv M=1:2000

---

<sup>5</sup> A Településszerkezeti Tervet elfogadó önkormányzati képviselő-testületi határozat száma: 208/2005. (IX.01.) Ök. hat.

## **2. Délegyháza hatályos Helyi Építési Szabályzatának módosítása**

**DÉLEGYHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 26/2009. (VIII.24.) számú**  
**ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**  
**A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló**  
**16/2005.(IX.03.) számú ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Délegyháza Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c) pontjában és a 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazások alapján a község teljes igazgatási területére vonatkozóan megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletét.

### **1.§**

A Rendelet 1.§ (4) bekezdése a következőképpen módosul:

„(4) A HÉSZ rajzi mellékletét képezi:

- az ÖT-1/mód jelű külterületi-
- az ÖT-2/mód jelű belterületi övezeti tervlapok (továbbiakban egységesen ÖT)
- a -Bányászsor melletti területre vonatkozó- T-1 jelű Szabályozási Terv.”

### **2.§**

A Rendelet 8.§-a következő (5) és (6) bekezdésekkel egészül ki:

„(5) A Bányász sor területén lakótelkenként egy lakóépület építhető, melyben maximum 2 db lakás kerülhet kialakításra.

”(6) A T-1 jelű Szabályozási Terven jelölt Lke-1\* építési övezetben (Bányász sor területén lévő volt hulladéklerakó területe) a területre vonatkozó környezetvédelmi működési engedély (1569-1/2008. számon módosított 16169-4/2007. sz. KTVF határozat) alapján 2011-ig építkezni nem lehet. A tilalmi idő lejártá után a terület lakóterületként (Lke-1) hasznosítható, a terület átmeneti hasznosítása zöldfelület. Az Lke-1\* építési övezetben az építmények, létesítmények biztonságos elhelyezése érdekében az építési engedélyezési tervnek geotechnikai munkarészt kell tartalmaznia, mely a teherbíró talaj elhelyezkedését és az alkalmazható alapozási technológiát meghatározza.”

## **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, 2009. augusztus 23.

/:Dr. gr. Bethlen Istvánné:/  
polgármester

/:Dr. Kriston István:/  
aljegyző

A rendelet kihirdetve:  
2009. augusztus 24.

/:Dr. Kriston István:/  
aljegyző

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

A tervezési területen lakóterület kerül kialakításra, a korábbi erdőterületi hasznosítás helyett. A terület rendezése a zöldfelület-rendezésre is kiterjed, hiszen a zöldfelületek vizuális-esztétikai és használati szempontból is elengedhetetlen részei egy harmonikus, élhető lakóterületnek.

#### *A meglévő növényzetre vonatkozó javaslatok*

Az erdőterületet alkotó fák egy része a tervezési terület peremterületein, jelenlegi földutak mentén megtartásra került, melyre az erdészeti hatóság a termelésből történő kivonásról szóló határozatában (határozat száma: 1699/3/2005.) kötelezte az erdőtulajdonost. A terület tervezett telekalakítása következtében a fák többnyire a lakótelkek területére kerülnek. A fás állományt jellemzően szürke nyár (*Populus canescens*) alkotja, melyeknek idővel szükségessé válik a cseréje, a telepítésre kerülő növényzet megerősödéséig azonban megtartásuk indokolt a defláció elleni védelem, a kondicionálás és a tájba illesztés elősegítése érdekében.

#### *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 terület külterületi jellege miatt a növénykiválasztásnál azokat a fajokat javasoljuk 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 (épületek közelében) 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 területet feltáró tervezett 12,0 m-es szabályozási szélességű utak egyoldali növénytelepítést tesznek lehetővé. A fasorok a kedvezőbb megjelenés elérése miatt utcánként egységesen: azonos korú és fajú növényegyedekből létesítendő, de a kertvárosi karaktert erősítő gyümölcsfák alkalmazása is elképzelhető.

## 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 eléri az emberi szemet gyönyörködtető kifejlett állapotukat, s gondozásuk során kevesebb idő- és költségráfordítást 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 a tájkarakter erősítése céljából indokolt.

Alkalmazásra javasolt fajok:

- kocsányos tölgy (*Quercus robur*), fehér nyár (*Populus alba*), magyar kőris (*Fraxinus angustifolia* ssp. *pannonica*), mezei juhar (*Acer campestre*), mezei szil (*Ulmus minor*), vadkörte (*Pyrus pyraea*), 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

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 csak célforgalommal lesznek terheltek majd. A közlekedési eredetű légszennyező anyagok csökkentése érdekében fokozott gondot kell fordítani az utak környezetének rendezésére, 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) nem helyezhetők el. A területen kellemetlen szagot, bűzt, valamint diffúz légszennyezést okozó tevékenységek sem folytathatók.

### ***A talaj és a vizek védelme***

A földtani közeg és a felszín alatti vizek védelme érdekében alapvető környezetvédelmi elvárás a *megfelelő szennyvízkezelés*. A területen a csatornahálózat kiépítését, illetve a rákötést az építés feltételeként kell meghatározni. A közsatornába vezetett szennyvíz minősége meg kell feleljen a mindenkori hatályos jogszabályban előírt határértékeknek [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 vízfolyási 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.

*Feltöltések* kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített vagy szabványosított termék vagy anyag alkalmazható.

A környezetvédelmi működési engedélyben foglaltaknak (KTVF: 16169-4/2007. sz. határozat és 1569-1/2008. sz. módosító határozat) megfelelően a terület észak-nyugati végében lévő volt hulladék-lerakó környezetében talajvíz monitoring rendszer került kiépítésre a talajvíz helyzetének és minőségi viszonyainak figyelése érdekében. A hulladéklerakóként használt terület helyén 2011-ig építkezni nem lehet, a terület átmeneti hasznosítása zöldfelület.

### ***Hulladékkezelés***

A keletkező *kommunális szilárd hulladékot* a település szervezett hulladékszállítási rendszerén keresztül rendezetten kell gyűjteni és hulladékkezelési engedéllyel rendelkező 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 nem érinti. A terület funkciója következtében zajos üzemi létesítmény megjelenése a későbbiekben sem várható, a terület elhelyezkedése miatt továbbá átmenő forgalom sem terheli majd, így zajvédelmi szempontból a terület intézkedést nem igényel.

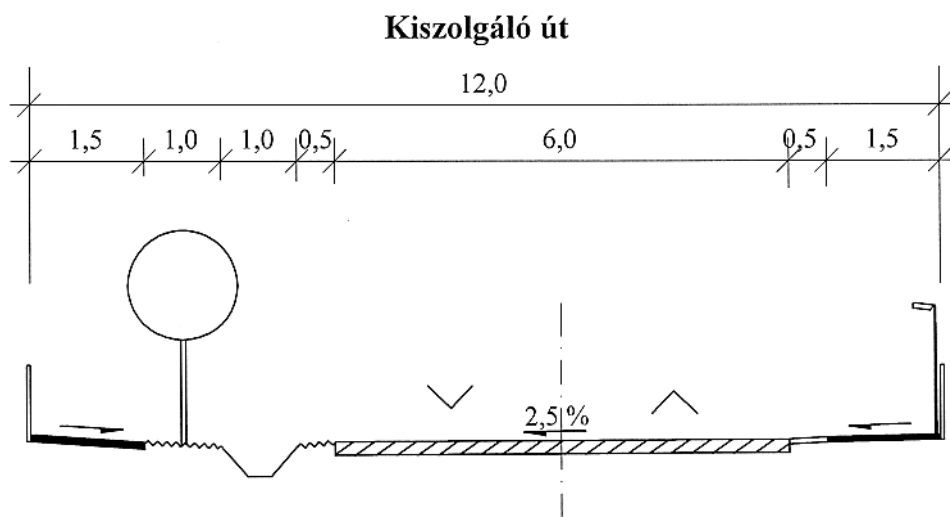
A lakóépületek kialakításakor, új utak létesítésekor a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendeletben előírt határértékeket kell betartani. A tervezési terület a Rendelet értelmében az ún. „2. Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)” zajvédelmi területi kategóriába tartozik. E szerint a közlekedéstől származó környezeti zajszint a tervezett kiszolgáló utak mentén nappal ( $6^{00}$ - $22^{00}$ ) az 55 dB, éjjel ( $22^{00}$ - $6^{00}$ ) a 45 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**

A terület megközelítése nem változik, a Bányász sorhoz kapcsolódó utcákról történik. A Cserje sor közterülete 12 m széles, megfelelő a terület ÉNY-i telekszámok kiszolgálására. A terület többi részét, mivel a határoló közterületek szélessége nem megfelelő, a terület tengelyében kialakítandó 12 m széles lakóutcáról javasoljuk megközelíteni, amely a terület két végén szintén 12 m széles utcákkal kapcsolódik a meglévő közterületekhez. Ennek megfelelően a Zöldrét utca terület menti szakasza megszüntethető.

A tervezett kiszolgáló utcák tervezési kategóriája B. VI. d. b.

### **MINTAKERESZTSZELVÉNY**





## 6. Közművesítési javaslat

### *Vízellátás*

Mindenképpen szükség van Délegyháza területén a vízmű-kút bővítésére, ill. a meglévő kút arzén mentesítésére. Ugyancsak szükség van gerinchálózat bővítésre a tervezési területig, ill. egy víztorony építése is szükséges a megfelelő hálózati nyomás biztosításához.

A tervezési területen kialakítandó lakóingatlanok vízigénye kb. 30-50 m<sup>3</sup>/ nap, attól függően, hogy egy telken 1 vagy 2 db. lakás épül-e.

Ennek biztosításához kb. 800 folyóméter hosszúságban kell kiépíteni az NA 100 KM PVC ivóvízvezeték a meglévő Vadvirág utcai hálózatról. Az 1800/1 hrsz-ú telken kialakítandó ingatlanok vízellátásához a meglévő Cserje utcai vezeték a további kiépítést igényel. A kialakításra kerülő lakóterületen ágvezetékes rendszerben lehet kiépíteni, az NA 100 KM PVC ivóvízhálózatot, a szabvány szerinti előírás alapján kialakított tűzcsapokkal együtt. A tervezési területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítani tudja. A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, a 35/1996. (XII. 29. ) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 45§ (5) bek. szerint, hogy a védendő építményektől 100 m-nél nagyobb távolság ne legyen.

Úgy a tervezési terület, mint egész Délegyháza biztonságosabb vízellátása érdekében, javasoljuk a meglévő kút vizének arzén mentesítését úgy, hogy a víz minősége kielégítse a 2009- től életbelépő EU szabvány értékeket. Főleg a nyári csúcsfogyasztás idején jelenthet problémát a településen a szolgáltatott víz mennyisége, mert Dunavarsány település elsősorban a saját közigazgatási területén kívánja biztosítani a szükséges ivóvíz mennyiséget.

### *Szennyvízelvezetés*

A tervezési területen kialakítandó új utcákban mindenütt ki kell építeni az NA 200 KG PVC gravitációs szennyvíz csatornát és a meglévő Vadvirág utcai NA 200 KG PVC szennyvízcsatornába kell bekötni. A tervezett ingatlanok kb. 25-45m<sup>3</sup>/d szennyvíz terhelését a dunavarsányi szennyvíztisztító telep fogadni tudja. A területen kialakítandó ingatlanok csak a szennyvízcsatorna hálózat megépítése, és az arra való rákötés után építhetők meg. A lakóingatlanok szennyvízelvezetéséhez kb. 730 fm KG PVC csatornát kell megépíteni.

### *Csapadékvíz elvezetés*

A tervezési területen a csapadékvizek befogadására alkalmas belvízelvezető csatorna hálózat található, mely a tervezési terület délkeleti részén húzódik. Ez a csatorna a Dabasi Vízgazdálkodási Társulat kezelésében van.

A területen az utak melletti árokhalózzal összegyűjtött felszíni vizeket ebbe a csatornába javasoljuk bevezetni, az ingatlanokon keletkező csapadékvizeket pedig saját telken kell elszikkasztani.

Úgy a tervezési területen, mint Délegyháza egész területén a csapadékvizek elvezetésére vonatkozóan szükséges egy átfogó felszíni vízelvezetési tanulmányterv elkészítése, mely a legmegfelelőbb műszaki megoldásokat javasolhatja a térség részletes geodéziai és egyéb adatainak (pld. lehetséges befogadó stb.) figyelembe vételével.

### Gázellátás

A tervezési területen megépülő ingatlanok várható gázigénye kb. 70-120 Nm<sup>3</sup>/6, a beépítés függvényében. Ennek biztosítására a meglévő Vadvirág úton kiépített gázvezetékűtől kell kb. 650 fm. D 63 KPE gázvezetékét megépíteni a tervezési területen kialakított új utcákban., ahol minden utcában ki kell építeni a 3 bar. nyomású elosztó- hálózatot. A szolgáltatótól kapott tájékoztatás szerint ezt a többlet kapacitást az üzemeltető tudja biztosítani a tervezett lakóingatlanokhoz.

### Villamos-energia ellátás

Az újonnan kialakítandó lakóingatlanok a Vadvirág úton meglévő elektromos hálózat továbbépítésével kapcsolhatók be a villamos-energia ellátásba. ill. a Cserje utcai transzformátor állomáson keresztül biztosítható a szükséges villamos-energiaigény.

Az ELMŰ - ÉMÁSZ a tervezési területre a műszaki-gazdasági tájékoztatót az igények nagyságának pontos ismeretében tudja elkészíteni.

Az újonnan létesítendő utcákban a kifestőhálózat kiépítésével együtt kell a korszerű közvilágítási rendszert is kiépíteni.

A területen történő fejlesztések során a 122/2004 GKM rendeletben (villamos-mű biztonsági övezet) foglaltakat figyelembe kell venni.

## 7. Hírközlés

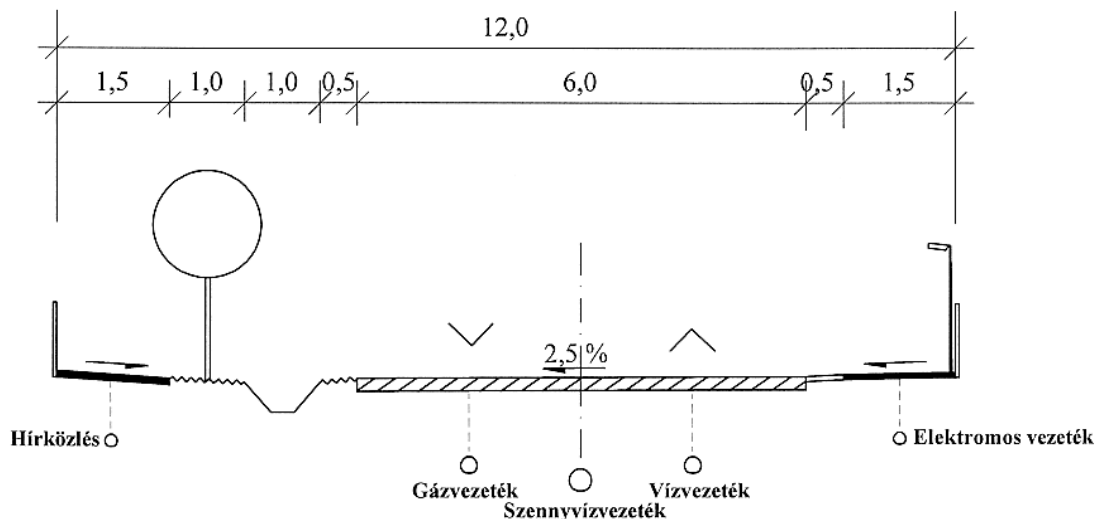
A tervezési területen újonnan kialakítandó utcákban az utak mindkét oldalán ki kell építeni a földkábel távközlési hálózatot a Cserje utcai ill. a Bányász sori meglévő hálózat továbbépítésével. Ugyanezen a rendszeren keresztül üzemeltethető az INTERNET alapú kábeltévé hálózat is.

- Délegyháza közigazgatási területén a vezeték nélküli hírközlés a PANNON, a T-MOBIL és a VODAFONE társaságok által biztosított, további antennatelepítés jelen lakóterület-fejlesztés kapcsán nem szükséges.

A területen a GLOBÁL NETWORK és a KEVENET társaságok működtetik az Internet szolgáltatást.

Jelen tervezési területen a felmerülő igényeket a társaságok ki tudják elégíteni.

### K Ö Z M Ű E L R E N D E Z É S Kiszolgáló út



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

(Jelen örökségvédelmi hatástanulmány Délegyháza „Bányász sor” 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 középső részén található, a Zöldrét és a Nyírfa utcák között. A tervezési területtől keletre terül el Délegyháza legnagyobb összefüggő tórendszere, a Délegyházi-tavak, a terület a III. sz. és a VI. sz. tavaktól cca. 150-200 m-re helyezkedik el. A tervezési területnek a vízzel közvetlen kapcsolata nincs, a terület és a tórendszer között meglévő, illetve tervezett lakóterületek találhatók.

A tervezési terület a központi belterülethez a Rákóczi Ferenc utcán keresztül csatlakozik. A terület használaton kívüli beépítetlen terület.

E Szabályozási terv hivatott a terület rendezésére.

#### *b) Településkép és utcakép*

A terület beépítetlen belterületi rész, amely jelenleg nincs használva, földúton kapcsolódik az új belterületi lakóterület-fejlesztési területekhez.

#### *c) Régészeti és műemléki értékek*

A tervezési területen régészeti és műemléki értékek nem találhatók.

### **Változtatási szándékok**

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

A terület beépítése a tájhasználatban jelentősebb változást eredményez, a korábban erdővel borított terület helyén lakóterület jelenik meg. A változás a településszerkezet jelentős átalakítását azonban nem eredményezi, a már beépített belterületnek 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 900 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 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. Délegyháza településszerkezetének alakulásában a bányászati tevékenység eredményeként visszamaradt tavak a meghatározók, a legnagyobb törendszert körül szerveződik az üdülő- és lakó funkció. Ez a beépítés is ennek példája, melyet már a településszerkezeti terv elhatározott.

### *b) Természeti, táji hatások*

A tervezett fejlesztés, illetve a tervezett lakóterületek beépítése természeti értéket, értékes tájhasználatot nem veszélyeztet. Az erdőterületből meghagyott fák a lakótelkek hátsó telekrészére kerülnek, a telepítésre kerülő növényzet megerősödéséig a terület környezetbe illesztését segítik elő.

### *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 tervezési területen régészeti területet nem tartanak nyilván. A helyszíni szemle alkalmával is 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 Közigazgatási 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
  - Kulturális Örökségvédelmi Hivatal  
Felügyeleti Igazgatóság  
Budapesti Regionális Iroda
  - Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
  - Pest megyei Földhivatal  
Földvédelmi és Földértékelési osztály
  - Budapesti Bányakapitányság  
Földtani- és Adattári osztály
  - Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatal
  - Pest Megye Közgyűlésének Elnöke
  - Majosháza Község Jegyzője
  - A.S.A. Magyarország Környezetvédelem és Hulladékgazdálkodás Kft.
- Tervezői válaszok a véleményezési eljárásban részt vett államigazgatási szervek véleményeire (2009. január 12)
- Később érkezett államigazgatási szervek véleményei
  - Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség
  - Ráckevei Rendőrkapitányság Közrendvédelmi Osztály  
Közrendvédelmi Alosztály
- Tervezői válaszok kiegészítése a később érkezett államigazgatási szervek véleményeire (2009. február 16)
- Jegyzőkönyv az eltérő vélemények tisztázására összehívott (2009. a március 05.-ei) Egyeztető tárgyalásról
- Az Egyeztető tárgyalásra az önkormányzathoz érkezett államigazgatási szerv véleménye:
  - Pest megyei Földhivatal  
Földvédelmi és Földértékelési Osztály (ügyiratszám: 10.179-3/2009.)
- Az Egyeztető tárgyalás után az önkormányzathoz érkezett államigazgatási szervek véleményei:
  - Ráckevei Rendőrkapitányság  
Közrendvédelmi Osztály  
Közrendvédelmi Alosztály

- Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat  
Ráckevei Kistérségi Intézete
- Budapesti Bányakapitányság  
Földtani- és adattári Osztály
- Kifüggesztésről szóló értesítés (ügyiratszám: 200-12/2009.)
- Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítésének  
0910160/1 ü. számú végső szakmai véleménye
- Tervezői válaszok  
(Közép-magyarországi Regionális államigazgatási Hivatal Állami Főépítész  
0910160/1 ü. számú levelében foglaltakra)