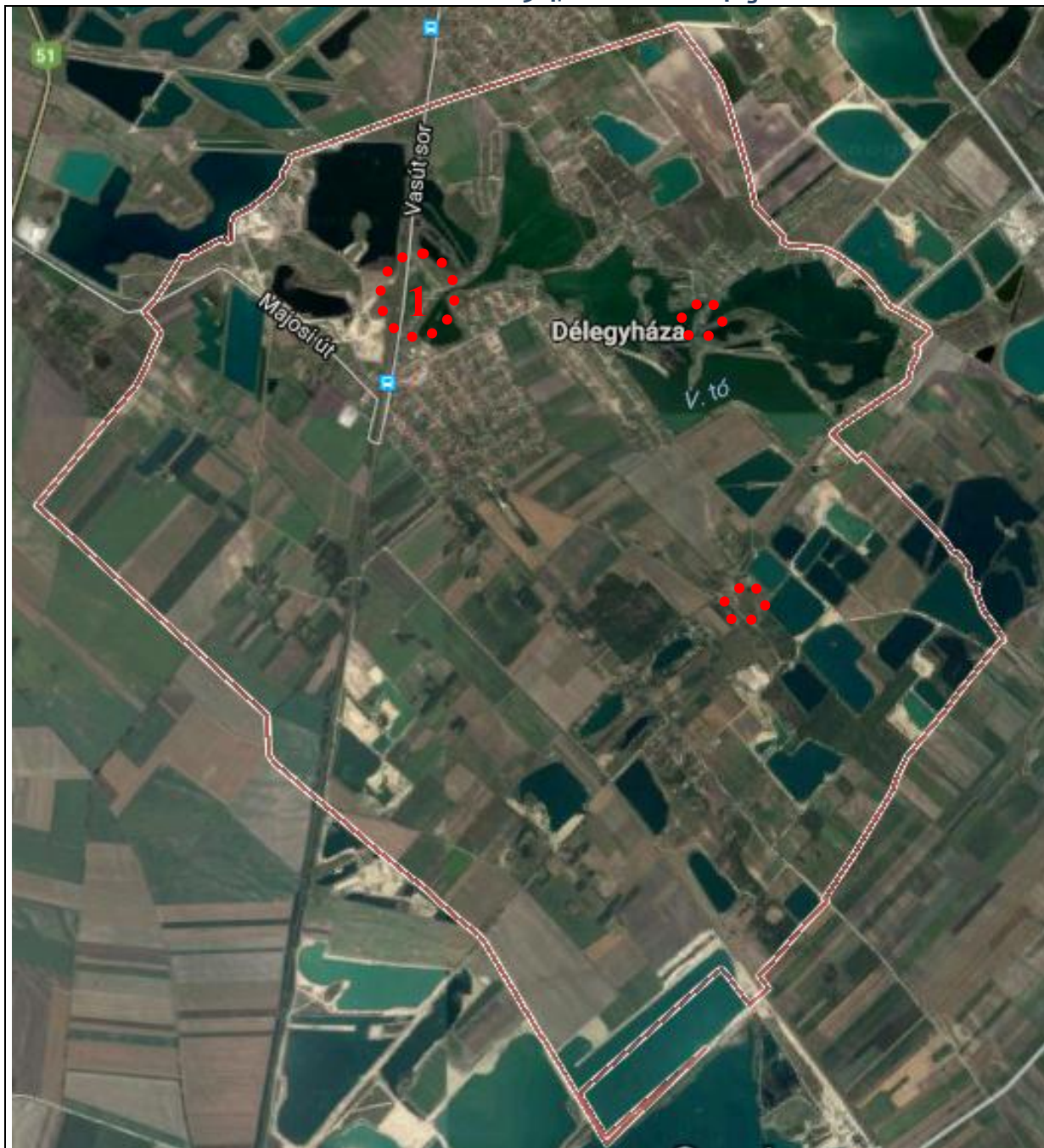


Délegyháza község településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának módosítása, a 061/28 és 061/42 hrsz, a 880/8 hrsz és a 0155/21-22 hrsz részterületekre

ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. R. 41.§ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS









2017. MÁJUS HÓ

Z.É. MŰHELY TERÜLETFEJLESZTŐ TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

TEL: 06-70/943-62-46

E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z.É.Műhely Kft. Czene Éva 	ügyvezető
Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Közlekedéstervezés	Heckenast Judit 	közlekedésmérnök MMK 01-5295 Tkő
Zöldfelületi rendszer, táj- és természetvédelem, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin 	okl. kertészmérnök - táj- és kertépítész vezető településtervező TK 01-5086 és TT1 01-5086
Közműtervezés	Hanczár Zsoltné 	okl. gépészmérnök és város-rendező mérnök Mk: 01-2418
	Bíró Attila 	okl. építőmérnök Mk: 01-2456

**E módosítás a 314/2012. Korm. r. 45.§ (2) a) pontja szerint, az OTÉK 2012.aug.6-án hatályos
tartalmi követelményei és jelmagyarázata alkalmazásával készült!!!**

Z. É. MŰHELY KFT.

Székhely: 3123 Cered Vörösmarty u. 4.
E-mail: ze.muhely@gmail.com
Tel.: 06-70/943-6246

Tervszám: 5/2016 – Á-egysz.
314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 41.§ szerint egyszerűsített eljárás

2017. május hó

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNYEK	5
II. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁT IGAZOLÓ TÉRKÉP ÉS LEÍRÁS	6
III. VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK	13
IV. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	18
V. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	18
VI. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	19
VII. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	19
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	22
TERVIRATOK	26
Tervirat - 1 - Délegyháza Község Önkormányzatának 187/2016. (IX.20.) számú Határozata Délegyháza 880/8 hrsz terület Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása c. tervről	
Tervirat - 2 - Délegyháza Község Önkormányzatának 188/2016. (X.8.) számú Határozata Délegyháza 061/28 és 061/42 hrsz területek Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása c. tervről	
Tervirat - 3 - Délegyháza Község Önkormányzatának 189/2016. (X.8.) számú Határozata Délegyháza 051/8 hrsz terület Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása c. tervről	

ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK 28

Rajzszám	Rajz megnevezése
FA 1.-3.	Földhivatali alaptérkép kivonat 1-3. részterület
TSZT, ÖH	Délegyháza Község Településszerkezeti terv, Övezeti terv –kivonat 1.-3. részterület
V -1.-3.	Területfelhasználási és beépítettségi-, közlekedési- és zöldfelületi vizsgálat1.-3. részterület
J -1.-3.	Környezetalakítási-, Közlekedési- és Zöldfelületi javaslat 1.-3. részterület

JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Délegyháza Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet.....29

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT/M1	Délegyháza Község Településszerkezeti terének módosítása a 061/42 és 061/28 hrsz-ú részterületére	M=1: 2 000
SZT-M/3	Délegyháza Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása és Szabályozási terve 061/42 és 061/28 hrsz-ú részterületére	M=1: 2 000
SZT-M/4	Délegyháza Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása és Szabályozási terve 880/8 hrsz-ú részterületére	M=1: 2 000
SZT-M/5	Délegyháza Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása és Szabályozási terve 0155/21, 0155/22 hrsz-ú részterületére	M=1: 2 000

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNYEK

TERVI ELŐZMÉNYEK, TERMÓDOSÍTÁS CÉLJA

Délegyháza Község Önkormányzatának megbízásából a Z. É. Műhely Városrendezési és Építészeti Kft. készíti, Délegyháza Község Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének felülvizsgálatát. Jelen három darab részterületet (061/28 és 061/42 hrsz-ú, a 880/8 hrsz-ú és a 0155/21-22 hrsz-ú területek) érintő termódosítás, az Önkormányzat Képviselő-testületének a 187/2016. (IX.20.) Kt. számú, a 188/2016. (X.8.) Kt. számú és a 189/2016. (X.8.) Kt. számú határozatai alapján történik, mely döntésben határozott a területek Településszerkezeti tervének (1.sz. terület, 061/28 és 061/42 hrsz-ú), Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének (1.-3. sz. területek) módosításáról.. (Tervszám: 5/2016).

Jelen tervezési feladat Délegyháza Község megbízásából, a területek tulajdonosainak kezdeményezésére készül. Jelen termódosítás kisléptékű - három területrészt érint -, de prioritás szempontjából fontos fejlesztési elképzelés megvalósítását segíti elő, ez az oka annak, hogy e tervezési feladat kiemelődik és önállóan kerül a település egészére vonatkozó felülvizsgálat előtt egyeztetésre és jóváhagyásra. A jóváhagyott terv Délegyháza készülő Településrendezési Eszközök Felülvizsgálata c. terv során egységes szerkezetként beépítésre kerül a felülvizsgált Településszerkezeti tervbe, Helyi Építési Szabályzatba és Szabályozási tervbe.

A termódosítást az Önkormányzat a 314/2012.(XI.8.) Korm. rend. 41.§ szerinti ún. egyszerűsített eljárás keretében kívánja egyeztetni az érdekelt államigazgatási egyeztető szervek körében.

Fentiek értelmében jelen termódosítás során Délegyháza hatályos Településszerkezeti terve, Helyi Építési Szabályzata és annak melléklete, a Szabályozási terve az alábbiak szerint három részterületre vonatkozóan módosításra kerül az alábbiak szerint:

- 1. számú módosítás:** Délegyháza 061/42 és 061/28 hrsz-ú ingatlanjainak jelenlegi „Má-á” jelű övezeti besorolásának módosítása Gksz gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezetre,
- 2. számú módosítás:** A Délegyháza 880/8 hrsz jelenleg Üü-1 övezeti besorolású területének kertvárosias lakóterületté való átsorolása tervezett a Településszerkezeti tervnek megfelelően, a belterület Szabályozási tervének módosításával,
- 3. számú módosítás:** Az önkormányzati tulajdonú 0155/21, 0155/22 hrsz-ú, a hatályos Településszerkezeti terven Lke jelű tervezett kertvárosias lakóterületként meghatározott, jelenleg Má-á övezeti besorolású területének kertvárosias lakóterületi besorolású építési övezetté való szabályozása.

A tervegyeztetés nyilvánossága, azaz a lakosság, az egyház és a civilszervek, szervezetek körében történő egyeztetés, Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testületének a „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 7/2014. (IV.17.) Ök. rendelete szerint történik, összhangban a 314/2012. (X. 8.) Korm. rendelet 29. és 29/A. §-aival.

Jelen termódosításokról Délegyháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi határozataival döntött:

- Délegyháza Község Önkormányzatának 188/2016. (X.8.) számú Határozata Délegyháza 061/28 és 061/42 hrsz területek Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása c. tervről

- Délegyháza Község Önkormányzatának 187/2016. (IX.20.) számú Határozata Délegyháza 880/8 hrsz terület Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása c. tervről
 - Délegyháza Község Önkormányzatának 189/2016. (X.8.) számú Határozata Délegyháza 0155/21 és 0155/22 hrsz terület Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása c. tervről
- (Lásd–Terviratok)

Délegyháza Község hatályos településrendezési eszközei:

- Településfejlesztési Konceptió - 469/2007.(XII.17.) határozat,
- Településszerkezeti terve és leírása - 208/2005. (IX.01.) Ök. határozata és módosításai,
- Helyi Építési Szabályzata - 16/2005. (IX.01.) Ök. rendelete és módosításai (Lásd–Tervirat– 1)

Jelen terv tehát három részterületre vonatkozóan módosítja Délegyháza Község hatályos Helyi Építési Szabályzatát (HÉSz) és az 1. sz. részterületre vonatkozóan módosítja Délegyháza Község Településszerkezeti tervét, az alábbi feladatok, fenti célok szerint.

E módosítás a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 45.§ (1) és (2) a) pontja értelmében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készül.

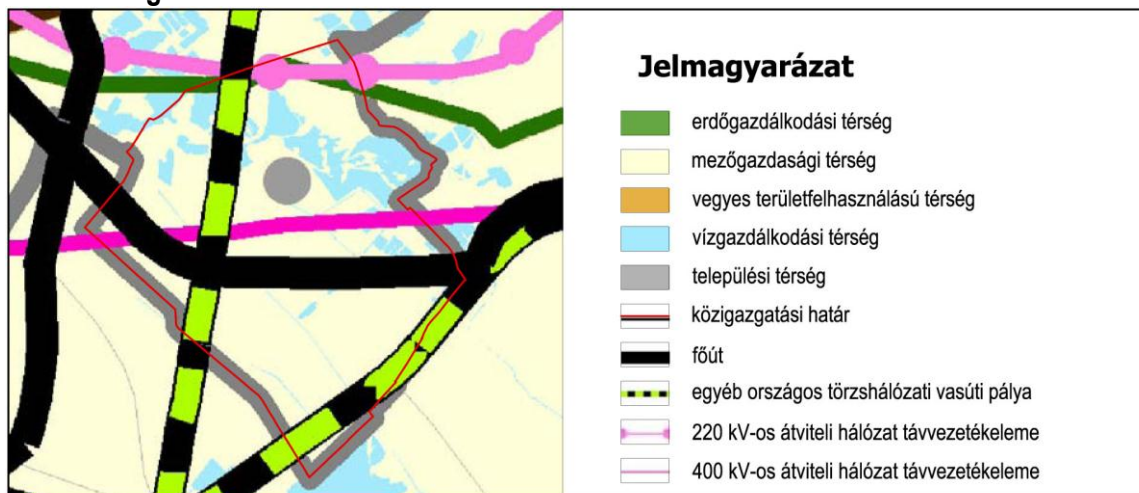
ALAPTÉRKÉP

Jelen tervmódosításhoz szükséges földhivatali alaptérkép az állami alapadatokat tartalmazza.

II. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁT IGAZOLÓ TÉRKÉP ÉS LEÍRÁS

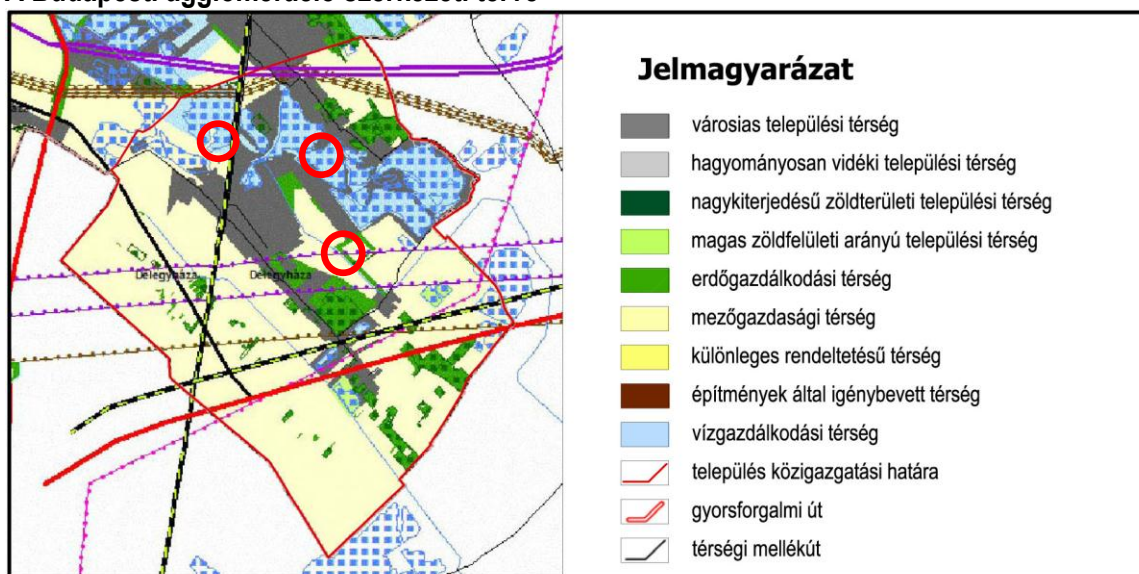
A tárgyi módosítás az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvénnyel (továbbiakban: MTv.) módosított Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTvT) előírásaival, valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (továbbiakban: BATvT) előírásaival az alábbiakban részletezettek szerint összhangban van.

Az Ország szerkezeti terve



Országos Területrendezési Terv 2. sz. melléklet - Az Ország Szerkezeti Terve

A Budapesti agglomeráció szerkezeti terve



BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE 2.sz. melléklet - Szerkezeti terv

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvény OTvT (Mtv.) térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályokról szóló 6.§ az alábbiakat rögzíti:

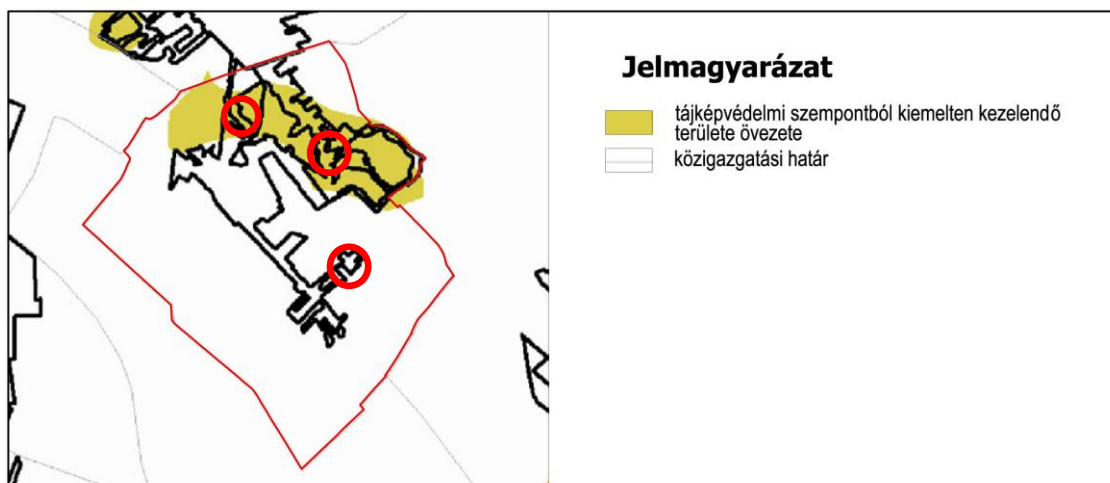
(2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;

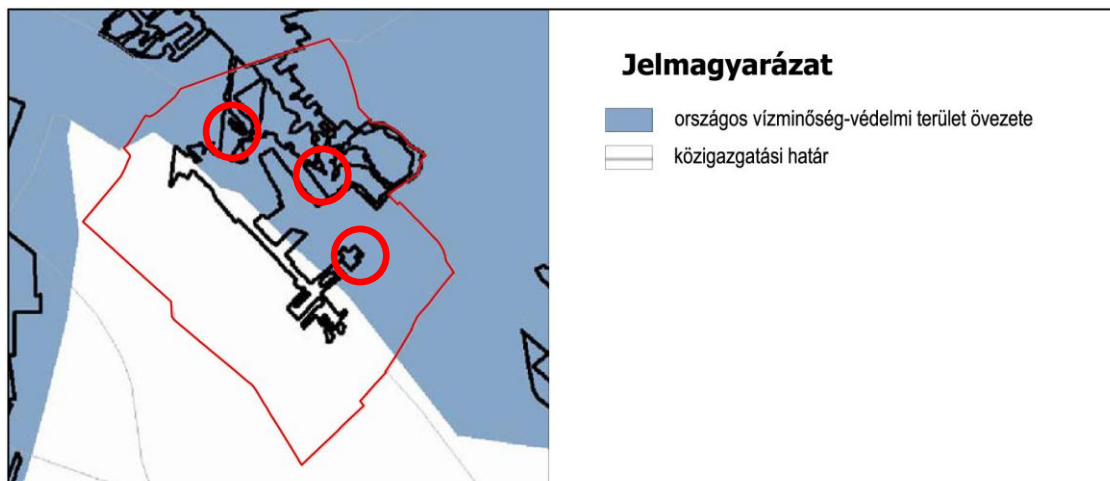
d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;

AZ MTV. ORSZÁGOS ÖVEZETEI KÖZÜL AZ ALÁBBI ÉRINTI DÉLEGYHÁZA MÓDOSÍTÁSI RÉSZTERÜLETEIT

- 3/5. számú melléklet - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területe övezete (2. és 3. sz. terület)
- 3/7. számú melléklet - Országos vízminőség-védelmi terület övezete (1., 2. és 3. sz. terület)



Országos Területrendezési Terv 3/5. sz. melléklet - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területe övezete



Országos Területrendezési Terv 3/7. sz. melléklet - Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A Helyi Építési Szabályzat előírást tartalmaz vízminőség-védelem biztosítására és az épületek településképi illesztésére vonatkozóan.

AZ MTV. ORSZÁGOS ÖVEZETEI KÖZÜL AZ ALÁBBIK NEM ÉRINTIK A MÓDOSÍTÁS HATÁLYA ALÁ TARTOZÓ TERÜLETEKET:

- 3/1. számú melléklet - Országos ökológiai hálózat övezete
- 3/2. számú melléklet - Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3/3. számú melléklet - Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3/4. számú melléklet - Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

- 3/6. számú melléklet - Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
- 3/8. számú melléklet - Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete
- 3/9. számú melléklet - Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

A módosítás hatálya alá tartozó területek a hatályos BATrT-ban lehatárolt alábbi országos, illetve térségi övezetekkel nem érintettek, azaz a vonatkozó előírások, a tárgyi módosítás tekintetében nem relevánsak:

- Magterület övezete (Mtv. módosította az előírásokat)
- Ökológiai folyosó övezete (Mtv. módosította az előírásokat)
- Pufferterület övezete (Mtv. módosította az előírásokat)
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (Mtv. módosította az előírásokat)
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (Mtv. módosította az előírásokat)
- Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (Mtv. módosította az előírásokat)
- Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete (Mtv. megszüntette)
- Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (Mtv. megszüntette)
- Világörökség és világörökség-várományos terület Mtv. megszüntette)
- Történeti települési terület övezete (Mtv. megszüntette)
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület Mtv. megszüntette)
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete (Mtv. módosította az előírásokat)
- Nagyvízi meder övezete (Mtv. megszüntette)
- Földtani veszélyforrás területe (Mtv. módosította az előírásokat)
- Vízerosciónak kitett terület övezete (Mtv. megszüntette)
- Honvédelmi terület övezete (Mtv. módosította az előírásokat)

A módosítás hatálya alá tartozó területek a hatályos BATrT-ban lehatárolt alábbi országos, illetve térségi övezetekkel érintettek:

- Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezet (Mtv. megszüntette) – 1., 2., 3. sz. terület
- Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (Mtv. megszüntette) – 2. sz. terület
- Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete (Mtv. megszüntette) – 1., 2., 3. sz. terület
- Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (Mtv. megszüntette) – 1., 2., 3. sz. terület
- Széleróziónak kitett terület övezete (Mtv. megszüntette) – 1. sz. terület

Az OTrT 31/B. § e) bekezdése alapján azokat az országos övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni.

Az OTrT 31/B. § l) bekezdése alapján azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni:

- jó termőhelyi adottságú szántóterület
- világörökségi és világörökségi várományos terület
- országos vízminőség-védelmi terület

- nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe
- ásványi nyersanyagvagyon-terület
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Az Önkormányzat a Korm. rendelet 41. § (1) bekezdése, az OTrT 12/A. § (1) bekezdése, valamint a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdése és az 1. melléklete alapján megkérte a hatáskörrel rendelkező szervek adatszolgáltatását az MTv. által megállapított, szakterületét érintő új övezet(ek) lehatárolása tekintetében. Az adatszolgáltatás kérésre az alábbi válaszok érkeztek:

• **Világörökségi és világörökségi várományos terület**

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása (Ügyiratszám: BP/1006/00043-2/2017) szerint:

„Megállapítom, hogy a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles nyilvántartás aktuális adatai szerint, a változással érintett területeken, jelen ismereteink szerint, nincsenek örökségi értékek.”

• **Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe**

A Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság az adatszolgáltatás kérésre küldött levelében (Iktatószám: 00979-0005/2017) tájékoztatott, hogy Délegyháza területe nagyvízi mederrel nem érintett, azonban az OTrT alapján mindhárom módosítással érintett terület az Országos vízvédelmi terület övezetébe esik.

Tájékoztatott továbbá, hogy a beavatkozással érintett területek belvízzel gyengén (Pálfai I. kategória), illetve mérsékelten (Pálfai II. kategória) veszélyeztetettek. Pálfai I. kategóriába tartozik a 061/42 és 061/28 hrsz-ú területek egésze, valamint részben a 0155/22 hrsz-ú terület. Pálfai II. kategóriába sorolható a 0155/21 és a 880/8 hrsz-ú területek egésze, valamint részben a 0155/22 hrsz-ú terület.

Területi mérleg a BATrT szerint

1/3. számú melléklet a 2005. évi LXIV. törvényhez

52.	Délegyháza	városias települési térség	449,43	17,71
53.		magas zöldfelületi arányú települési térség	22,85	0,90
54.		erdőgazdálkodási térség	186,61	7,35
55.		mezőgazdasági térség	1604,97	63,24
56.		vízgazdálkodási térség	273,95	10,79

Az új települési térség kijelölésének lehetőségét a BATrT mezőgazdasági térségre és települési térségre vonatkozó alábbi előírásai behatárolják:

„BATrT 7. §¹⁰ (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.

(2) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekménye nem haladhatja meg az 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség és hagyományosan vidéki települési térség területének 2%-át. A városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekményére is alkalmazni kell az 5. § (1)–(6) bekezdés előírásait.”

A módosítás hatálya alá tartozó területek közül a **3. sz. módosítási terület**, a Gizella telep és a Vasútsor között lévő 0155/21, 22 hrsz-ú, tervezett új lakóterület és a **2. sz. módosítási terület**, a Nomád partról megközelíthető 880/8 hrsz-ú, jelenleg is beépített „Üü” jelű hétvégiházas üdülő terület, amelynek lakóterületté való módosítása tervezett a BATrT Térségi szerkezeti terve szerint városias települési térség része. Az **1. sz. módosítási terület**, a Galla tanyától északra lévő Tsz-telep szomszédságában a 061/42 és a 061/28 hrsz-ú területeken tervezett „Gksz” jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület a mezőgazdasági térségbe soroltak.

Az **1. sz. módosítási területen**, a 061/42 (1,0510 ha) és a 061/28 (0.3088 ha) hrsz-ú ingatlanok összesen 1.3598 ha területén új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A biológiai aktivitásérték visszapótlása érdekében történő erdőkijelölés a külterületet, vagyis a mezőgazdasági térséget érinti.

Az **1. sz. módosítás esetén** az új Gksz terület kijelölésével a városias települési térségbe átsorolásra kerülő 1.3598 ha mezőgazdasági terület a BATrT 1/3. számú melléklet 55. sorában a település területén nyilvántartott 1604,97 ha mezőgazdasági térség területének 0,085 %-a, vagyis igen csekély része. A városias települési térségbe átsorolásra kerülő 1.3598 ha terület a BATrT 1/3. számú melléklet 52. sorában a település területén nyilvántartott 449,43 ha városias települési térség területének 0,303 %-a.

A biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében a 061/28 és a 061/42 hrsz-ú telken, továbbá a belterület déli oldaláról a Galla tanya felé vezető külterületi út (035 hrsz) mentén 1500 m hosszon 5-5 méter széles, többszintes növénytelepítésű fásítás (Visszapótlás területe - településképi értékű tájfásítás) kerül kijelölésre, ennek eredményeként a biológiai aktivitás érték 0.25 értékkel nő, tehát az Étv. 7.§ (3) b) pontjának a módosítás-tervezet megfelel. Táj- és természetvédelmi szempontból fontos, hogy a természetesség érdekében az új fásítás létesítésénél a helyben honos fafajokat alkalmazzák. A mezőgazdasági út menti fásításra kijelölt terület a mezőgazdasági térség része marad.

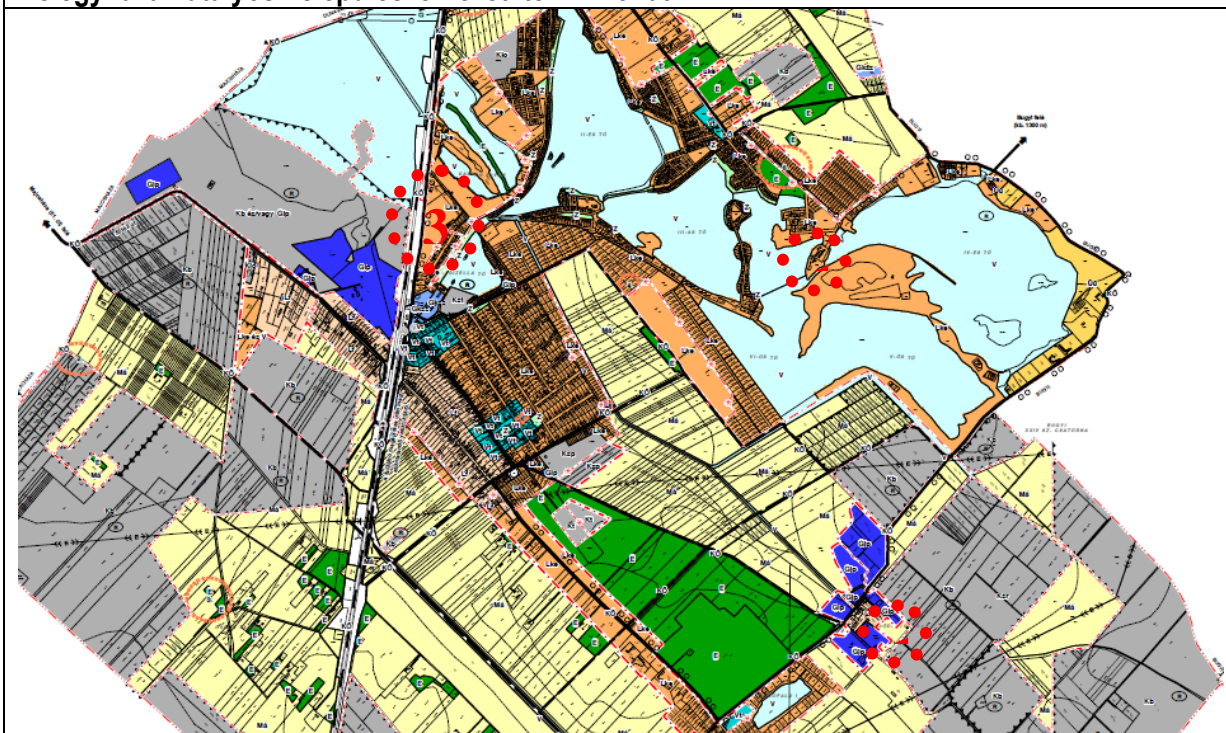
A tervezett módosítások során mezőgazdasági területek más célú hasznosításával új beépítésre szánt terület (Gksz), valamint véderdő terület kijelölésére kerül sor, így a módosítások érintik a térségi területfelhasználási egységek területi mérlegét.

III. VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

Az alábbi táblázatban a tervezési területre vonatkozóan az alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészek szöveges formában külön-külön kerülnek bemutatásra.

Délegyháza hatályos Települészerkezeti terv kivonat:



1.	DÉLEGYHÁZA 061/42 ÉS 061/28 HRSZ-Ú „MÁ-Á” JELŰ TERÜLET MÓDOSÍTÁSA „GKSZ” JELŰ GAZDASÁGI, KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLETRE.	TSZT HÉSZ SZT mód.
Feladat: Délegyháza 061/42 és 061/28 hrsz-ú ingatlanjainak jelenlegi „Má-á” jelű övezeti besorolásának módosítása Gksz gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezetre.		
VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK: Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai: A terület a település központjától délkeletre, Délegyháza közigazgatási területének keleti, Bugyi Község felé eső külterületi részén fekszik. A területet keleti irányból bányatavak és bányaterületek nyugatról a volt TSZ major ipari gazdasági és lakó területei határolják. A tervezési terület nagysága: 1.3598 ha		

Hatályos előírások és módosításaik:

TSZT és ÖT: A terület mezőgazdasági területfelhasználású, Má-á övezeti besorolású a hatályos településrendezési eszközök szerint.

TSZT: Településszerkezeti tervmódosítása szükséges a tervezett gazdasági terület kialakításához, a jelenlegi mezőgazdasági területfelhasználásról.

HÉSz: A terület a jelenlegi általános mezőgazdasági terület felhasználásból gazdasági területfelhasználásba, valamint a Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezeti besorolásba kerül, kapcsolódva ezáltal a terület északnyugati és délnyugati részén található ipari gazdasági Gip övezeti besorolású területekhez. Építési előírásként a beépítési paraméterek: szabadonálló beépítési mód, 35 % beépíthetőség, legfeljebb 8,0 m építménymagasság, min. zöldfelület 30%, a telekméretet írja elő. A területen elhelyezhető funkciók köre: Az építési telkeken mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, illetve kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.) mely nem kerül módosításra jelen tervmódosítás során.

1.

SZT és HÉSz: a hatályos beépítési paraméterek és funkciók nem kerülnek módosításra.

A Szabályozási tervlapon a terület északkeleti oldalán található idős vadkörtefa 061/29 hrsz területének védelme érdekében kötelezően előírásra kerül a 061/27 hrsz-ú út mentén telepítendő fásítás, valamint a 061/42 hrsz terület északkeleti részén kötelezően zöldfelületként megtartandó terület.

Tehát a HÉSz hatályos övezete és annak alábbi beépítési paraméterei kerülnek módosításra:

Az Gksz-2építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadon álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.500
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	30
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,4
Legnagyobb építménymagasság (m)	8,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

A módosításra kerülő / tervezett előírások a jelen területre vonatkozó Rendelet-módosítás szövegében találhatók. Lásd Jóváhagyandó munkarész.

Hatályos településrendezési eszközök alátámasztó szakági munkarészeinek kiegészítése:

Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

A 061/28 hrsz terület legelő művelési ágú, 5 minőségi osztályú, míg a 061/ 42 hrsz terület legelő művelési ágú, 3 minőségi osztályú területek. A terület környezetében bányatavak és gazdasági területek, lakó területek fekszenek. Délegyháza 061/42 és 061/28 hrsz-ú ingatlanjainak jelenlegi

„Má-á” jelű övezeti besorolásának módosítása Gksz gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezetre. A terület a Bugyi-csatorna melletti volt Tsz-teleppel délről határos terület a már kialakult bányatavakig. Az új beépítésre szánt Gksz terület kijelölése érdekében a hatályos Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv is módosul.

A terület szomszédságában „Gip” jelű gazdasági ipari területek, „Lf” jelű falusias lakóterület, bányatavak és mezőgazdasági területek fekszenek.

Domborzati viszonyok:

A terület jellemzően sík.

Vízrajz:

A terület közelében lévő felszíni vizek a kavicsbányászat következtében visszamaradt bányatavak és a Bugyi-csatorna.

Tulajdonvizsgálat: A Délegyháza 061/42 és 061/28 hrsz-ú ingatlanok területe 2015 óta önkormányzati tulajdonú.

Beépítési vizsgálat és javaslat:

Az új beépítésre szánt Gksz terület jelenleg beépítetlen mezőgazdasági hasznosítású terület.

A gazdasági terület bővítése termőföld végleges igénybe vételével tervezett. Az új beépítésre szánt gazdasági területen a biológiai aktivitásérték növelése, valamint a településképi, tájképi illesztés érdekében a beépítés feltételeként többszintes növénytelepítést tartalmaznak az építési övezeti előírások.

Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A terület a település délkeleti részén, külterületen fekszik. A közelében fontosabb közlekedéshálózati elemek nincsenek, helyi külterületi utakon keresztül közelíthető meg.

A magasabb rendű tervek a területet közvetlenül érintő közlekedésfejlesztést nem tartalmaznak. Az OTTrT szerint tőle délre új főút, illetve kicsit távolabb törzshálózati vasúti pálya fog haladni. A távlati fejlesztések közvetlenül nem befolyásolják a módosítással érintett területet.

A hatályos településrendezési terv a tervezési területet érintő közlekedésfejlesztést nem tartalmaz.

A terület közvetlen megközelítését a belterület irányából a Galla tanya útról leágazó helyi külterületi utak, déli irányból pedig a szomszédos Bugyi közigazgatási határán haladó 5207j. országos mellékúthoz kapcsolódó helyi külterületi utak biztosítják. Közlekedési szempontból a módosítás nem teszi szükségessé a hatályos terveknek, illetve a kialakult állapotnak a megváltoztatását.

A közösségi közlekedési ellátást változatlanul a helyközi autóbuszjáratok biztosíthatják, a legközelebbi megálló a „Délegyháza-Alsódélegyháza” megálló.

A kerékpáros és gyalogos közlekedés szempontjából a tervezett módosítás irreleváns.

A parkolást, rakodást az OTÉK és a HÉSZ előírásainak megfelelően kell megoldani.

Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi javaslat kiegészítése:

Az új beépítésre szánt Gksz terület kijelölése érdekében a hatályos Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv is módosul. A 061/28 hrsz-ú legelő területen egy korábbi, 441770/1990.12.21. számú ingatlan-nyilvántartási bejegyző határozat szerint 400 m² terület természetvédelmi területként meghatározott a dendrológiai és tájképi értéket képviselő idős körtefa környezetében. A korábbi, 441770/1990.12.21. számú bejegyző határozatot a 32762/2010. 01. 21. számú ingatlan-nyilvántartási határozattal törölték hibás bejegyzés miatt.

A 061/42 hrsz-ú, legelő művelési ágú területen egy korábbi, 60211/2005.11.28. számú ingatlan-nyilvántartási bejegyző határozat szerint a dendrológiai és tájképi értéket képviselő idős körtefa tényleges környezetében 400 m² terület természetvédelmi területként (művelés alól kivett

területként) határoztak meg. A változtatás a természeti értékek megőrzését, a környezet minőségét nem veszélyezteti. Az idős körtefa megmaradását és tájképi látványát az építésszabályozás eszközeivel – az építési hely korlátozása, beültetési kötelezettség előírása – tervezett biztosítani.

A 061/42 hrsz-ú legelő terület a 60211/2005.11.28. számú ingatlan-nyilvántartási bejegyző határozata szerint bányatelek, a Délegyháza III. homok, kavics bővített bányatelek része.

Az új beépítésre szánt Gksz terület kijelölése a 061/28 hrsz-ú 0.3088 ha 5. talajminőségi osztályba sorolt legelő terület, valamint a 2015 óta önkormányzati tulajdonú 061/42 hrsz-ú 1.0510 ha területű 3. talajminőségi osztályba sorolt legelő terület más célú hasznosításával történhet. A gazdasági terület termőföld igénybe vételével történő bővítése a kialakult területhasználat, a szomszédos gazdasági területek figyelembe vételével, helyhez kötött beruházásnak tekinthető.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani. A Településszerkezeti terv módosítása kapcsán az új beépítésre szánt terület kijelölése a biológiai aktivitásérték csökkenését eredményezi. A biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében a 061/28 és a 061/42 hrsz-ú telken, továbbá a belterület déli oldaláról a Galla tanya felé vezető külterületi út (035 hrsz) mentén 1500 m hosszon 5-5 méter széles, többszintes növénytelepítésű fásítás (Visszapótlás területe - településképi értékű tájfásítás) kerül kijelölésre, ennek eredményeként **a biológiai aktivitás érték 0.25 értékkel nő**, tehát az Étv. 7.§ (3) b) pontjának a módosítás-tervezet megfelel.

Az új „Gksz” jelű gazdasági terület használata, a tervezett telephely üzemeltetése a szomszédos falusias lakóterületre vonatkozó környezeti normák betartásával történhet.

Régészeti lelőhely vizsgálata:

Délegyháza Község hatályos településrendezési eszközei szerint jelen termódosítás területe régészeti lelőhelyet nem érint.

Megjegyzendő, hogy Délegyháza Község Önkormányzata a közeljövőben megkezdődő településrendezési eszközeinek felülvizsgálata tervekészítéshez a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központtól megkérte a régészeti lelőhelyek digitális adatállományát. Régészeti lelőhelyeket e digitális adatállomány sem tartalmaz jelen módosítással érintet területre.

2.	A BELTERÜLET 880/8 HRSZ-Ú SZABÁLYOZÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA „LKE” JELŰ KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETRE	HÉSZ SZT mód.
Feladat: A belterület 880/8 hrsz-ú, jelenleg Üű-1 övezeti besorolású területének kertvárosias lakóterületté való átsorolása tervezett a Településszerkezeti tervi elhatározásoknak megfelelően.		
VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK: Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai: A 2. sz. módosítási terület a település központjától keletre lévő III. és IV.sz. tavak közé benyúló félsziget jellegű belterületi településrész a Tavirozsa Kemping közelségében. A területet északról a belterület lakó- és intézmény területe, illetve majd minden irányból a bányató vízgazdálkodási területe határolja. A tervezési terület nagysága: 6526 m ²		

Hatályos előírások és módosításaik:

TSZT és SZT: A terület a hatályos településszerkezeti terven kertvárosias lakóterületi besorolásban van.

TSZT: Településszerkezeti termódosítás nem szükséges.

HÉSz: A területen a jelenleg hatályos HÉSZ nagytelkes lakóterület beépítési paramétereirehasonló, nagy telkes lakóterületi övezet kerül kialakításra. Építési előírásként a beépítési paraméterek: alakítható teleknagyság: 800 m², oldalhatáron álló beépítési mód, 30 % beépíthetőség, legfeljebb 5,0 m építménymagasság, min. zöldfelület 60%.

Az építési telkeken legfeljebb négylakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, illetve kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény helyezhető el.

SZT :

A területre előírásra kerülő beépítési paraméterek szerint 6 db telek kialakításra nyílik lehetőség, a telkek magánútról történő feltárásával.

Tehát a HÉSz hatályos övezete és annak alábbi beépítési paraméterei nem kerülnek módosításra:

Az Lke-18 jelű lakóövezet (nagytelkes kertvárosias lakóterületek)

11.§

1. Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	800
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,75
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

A módosításra kerülő / tervezett előírások a jelen területre vonatkozó Rendelet-módosítás szövegében találhatók. Lásd Jóváhagyandó munkarész.

Hatályos településrendezési eszközök alátámasztó szakági munkarészeinek kiegészítése:

Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

A terület nyugati részén található beépítés, üdülő funkciójú épületekkel, keleti részén sportpályák és a medence van jelenleg. A terület a településszerkezeti tervben kijelölt lakó területfelhasználásba kerül, lakóházak építésének lehetőségével.

Domborzati viszonyok:

A terület jellemzően sík.

Vízrajz:

A területet a III. sz és IV. sz. tavak határolják.

Tulajdonvizsgálat: A 880/8 hrsz terület magántulajdon.

Beépítési vizsgálat és javaslat:

A terület nyugati részén található beépítés, üdülő funkciójú épületekkel, keleti részén sportpályák és a medence van jelenleg.

A területen a min. 800m² alakítható teleknagyságú telkein, földszint + egy emelet + tetőteres négylakásos házak elhelyezésére nyílik lehetőség a módosítás eredményeként lakóterület fejlesztés céljával.

Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A terület az V. tó fölött helyezkedik el. Jelentősebb közlekedési nyomvonal nem érinti.

A magasabb rendű tervek, illetve a hatályos településrendezési terv a területet közvetlenül érintő közlekedésfejlesztést nem tartalmaznak.

A terület közvetlen megközelítését a „tövidék” úthálózata biztosítja. A tervezett módosítás a kialakult úthálózat megváltoztatását nem igényli. A tervezett telekosztás egy rövid, átlagosan 8 méter telekszélességű magánúttal kapcsolódik az Anna utcához.

A közösségi közlekedési ellátás szempontjából a módosítás irreleváns.

A területet önálló kerékpárút, vagy gyalogút nem érinti. A kerékpáros, gyalogos közlekedés a vegyeshasználatú utcákban történik.

A parkolást, rakodást az OTÉK és a HÉSZ előírásainak megfelelően kell megoldani.

Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi javaslat kiegészítése:

A tervezett területfelhasználás változás kis területet érint, lokális jellegű. A változás nem érinti a településszerkezetet meghatározó fő műszaki infrastruktúra hálózatot, a területfelhasználási elemek alapvető rendszerét, az alapvető zöldfelületi rendszert. A területfelhasználás intenzitása alapvetően nem változik. Mindezek alapján a módosítás megvalósulása következtében nem várható jelentős környezeti hatás, illetve a várható környezeti hatás lényegesen nem tér el a hatályos tervek megvalósulása esetén várható környezeti hatások jellegétől és mértékétől.

A hatályos TSZT alapján már a beépítésre szánt területek közé sorolt 3. sz. módosítási terület az OTTrT 3/5 sz. mellékletén meghatározott Tájképvédelmi szempontból kiemelt területek országos övezetén belül fekszik. Az építésnél és a kertek kialakításánál a tájbaillesztés szempontjainak, a HÉSZ vonatkozó előírásainak érvényt kell szerezni.

Régészeti lelőhely vizsgálata:

Délegyháza Község hatályos településrendezési eszközei szerint jelen tervmódosítás területe régészeti lelőhelyet nem érint.

Megjegyzendő, hogy Délegyháza Község Önkormányzata a közeljövőben megkezdődő településrendezési eszközeinek felülvizsgálata tervkészítéshez a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központtól megkérte a régészeti lelőhelyek digitális adatállományát. Régészeti lelőhelyeket e digitális adatállomány sem tartalmaz jelen módosítással érintet területre.

3.	A GIZELLA TELEP ÉS A VASÚTSOR KÖZÖTT LÉVŐ 0155/22 ÉS 0155/22 HRSZ-Ú, A HATÁLYOS TSZT-N TERVEZETT ÚJ LAKÓTERÜLET SZABÁLYOZÁSA	HÉSZ SZT mód.
Feladat: Az önkormányzati tulajdonú 0155/21, 0155/22 hrsz-ú, a hatályos Településszerkezeti terven Lke jelű tervezett kertvárosias lakóterületként meghatározott, jelenleg Má-á övezeti besorolású		

területének Lke jelű kertvárosias lakóterületi besorolású építési övezeti szabályozása tervezett.

VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A terület a belterület nyugati határán a vasút, a Vasútsor mentén, annak keleti oldalán fekszik. A területet a Gizella telep lakótelkei határolják keleti irányból, északról tervezett lakóterületek vannak.

A tervezési terület nagysága: 3,73 ha

Hatályos előírások és módosításaik:

TSZT és SZT: A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kertvárosias lakóterület besorolást tartalmaz.

TSZT: Településszerkezeti termódosítás nem szükséges.

HÉSz: A területen a Gizella telep lakóövezeti besorolásához hasonló építési övezet kerül kialakításra. Építési előírásként a beépítési paraméterek: oldalhatáronálló beépítési mód, 30 % beépíthetőség, legfeljebb 5,0 m építménymagasság, min. zöldfelület 50%.

Az építési telkeken egy lakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, illetve kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény helyezhető el.

SZT és HÉSz:

Tehát a HÉSz kiegészül az Lke-17 kertvárosias kistelekes lakóövezet

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	400
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

A módosításra kerülő / tervezett előírások a jelen területre vonatkozó Rendelet-módosítás szövegében találhatók. Lásd Jóváhagyandó munkarész.

Hatályos településrendezési eszközök alátámasztó szakági munkarészeinek kiegészítése:

Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

A terület jelenleg mezőgazdasági jellemzően legelő művelési ágú terület, a hatályos településszerkezeti terv a területet lakóterületként jelöli ki.

Domborzati viszonyok:

A terület jellemzően sík.

Vízrajz:

A terület környezetében találhatók bányatavak, északi keleti és nyugati irányban is.

Tulajdonvizsgálat: A 051/21 és 0155/22 hrsz terület is önkormányzati tulajdon.

Beépítési vizsgálat és javaslat:

A területen jelenleg nincs beépítés.

A területen a szabályozást követően kb. 55-60 db lakótelek kialakítására nyílik lehetőség a módosítás eredményeként lakóterület fejlesztés céljával, amely területfejlesztés illeszkedik, szervesen kapcsolódik a Gizella utca mentén található lakóterületekhez. A terület feltárását közutak biztosítják, 10m kiszabályozott szélességgel.

Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A terület a belterület északi határán kívül fekszik, de közvetlenül kapcsolódik a kertvárosias lakóterülethez. A nyugati oldalán halad az 52102j. Délegyházi bekötőutat és az 52101j. Dunavarsányi bekötőutat összekötő Vasút sor, helyi gyűjtőút, illetve az út túloldalán a Kelebiai vasútvonal. A területet érinti a vasútvonal 50 méteres védőtávolsága.

A magasabb rendű tervek a területet érintő közlekedésfejlesztést nem tartalmazzak. A MÁV hosszabb távon a Bp.-Kelebia vasútvonalon a második vágány építését és az engedélyezési sebesség 160km/h értékre emelését tervezi.

A hatályos településrendezési terv szerint kerékpárút fog haladni a Vasút sor mellett.

A terület közvetlen megközelítését a Vasút sorról nyíló, a hatályos szabályozási terv szerint 12 méterre szabályozott, az új lakóterület északkeleti határán haladó 157hrs Szitakötő utca biztosítja.

A Szitakötő utcáról nyílik a tervezett lakóterület két új utcája, mindkettő 10 méteres szabályozási szélességű zsákutca. A javasolt megoldással elkerülhető, hogy a Vasút soron csomóponti távolságon belüli új hegyesszögű útsatlakozásokat kelljen kialakítani, bár az sem kizárt.

A közösségi közlekedési ellátást a Vasút soron közlekedő autóbuszjáratok biztosíthatják.

A Vasút sor mentén tervezett kerékpárút szempontjából a tervezett módosítás irreleváns. A helyi gyalogos közlekedést a déli részen egy kis gyalogos átkötés segíti. A tervezett utcákban épülhetnek járdák, vagy működhetnek vegyeshasználatú utcaként is.

A parkolást, rakodást az OTÉK és a HÉSZ előírásainak megfelelően kell megoldani.

Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi javaslat kiegészítése:

A hatályos TSZT alapján már a beépítésre szánt területek közé sorolt 3. sz. módosítási terület az OTTrT 3/5 sz. mellékletén meghatározott Tájképvédelmi szempontból kiemelt területek országos övezetén belül fekszik. Az építésnél és a kertek kialakításánál a tájbaillesztés szempontjainak, a HÉSZ vonatkozó előírásainak érvényt kell szerezni.

Régészeti lelőhely vizsgálata:

Délegyháza Község hatályos településrendezési eszközei szerint jelen tervmódosítás területe régészeti lelőhelyet nem érint.

Megjegyzendő, hogy Délegyháza Község Önkormányzata a közeljövőben megkezdődő településrendezési eszközeinek felülvizsgálata tervekészítéshez a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központtól megkérte a régészeti lelőhelyek digitális adatállományát. Régészeti lelőhelyeket e digitális adatállomány sem tartalmaz jelen módosítással érintet területre.

IV. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Délegyháza Község Településrendezési tervéhez a teljes közigazgatási területre elkészültek az alátámasztó és jóváhagyásra kerülő (rajzi és szöveges) közlekedési munkarészek. A jelen módosítási feladatok nem teszik szükségessé a hatályos tervben megjelenő közlekedési javaslatok lényegi megváltoztatását. Az egyes módosításokhoz tartozó, közlekedésre vonatkozó szöveges munkarészek a III. VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK c. fejezetben találhatóak.

V. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A jelen módosításokhoz kapcsolódó kiegészítő szakági értékelést és javaslatokat a dokumentáció **III. fejezet Településrendezési vizsgálatok és javaslatok** alfejezete (módosításokat ismertető táblázatok) tartalmazza.

Táji- és természeti értékek

A BATrT 3.1.sz., 3.2.sz. és a 3.3 sz. melléklete szerinti Magterület, Ökológiai folyosó és Puffer terület övezetei Délegyháza Község közigazgatási területét nem érintik.

A módosítás területei nem tartozik az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) Korm. rendelet szerinti EU-normatívák alapján meghatározott „Natura 2000” területek körébe.

A módosítási területek nem részei sem országos, sem helyi jelentőségű védett, védelemre tervezett természeti területnek, valamint a Tvt. 23.§ (2) bekezdés alapján meghatározott ex lege védett területnek sem.

A módosítás hatálya alá tartozó 1. sz. területen, a Délegyháza 061/28 hrsz-ú legelő területen egy korábbi, 441770/1990.12.21. számú ingatlan-nyilvántartási bejegyző határozat szerint 400 m² terület természetvédelmi területként meghatározott a dendrológiai és tájképi értéket képviselő idős körtefa környezetében. A korábbi, 441770/1990.12.21. számú bejegyző határozatot a 32762/2010. 01. 21. számú ingatlan-nyilvántartási határozattal törölték hibás bejegyzés miatt. Az idős körtefa egyedi tájértéknek is tekinthető.

Az OTTrT 3/5 sz. mellékletén meghatározott Tájképvédelmi szempontból kiemelt területek országos övezete Délegyháza község területének az északi részét érinti. A hatályos TSZT alapján már a beépítésre szánt területek közé sorolt a 2. és 3. számú terület az övezeten belül fekszik. A módosítási területeken az épületek tájba illesztése a vonatkozó építési előírások követésével és a helyes tömegformálással, a környezetbe illő anyaghasználattal érhető el.

A Településszerkezeti terv módosítása, biológiai aktivitásérték egyensúly

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének **biológiai aktivitás értéke** az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét (BAÉ) a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint kell számítani.

A tervmódosítás során a településszerkezeti terv módosul, az 1. számú terület esetében új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, az „Má-á” jelű mezőgazdasági terület „Gksz” jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató területre módosul.

Tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása szükséges.

A tervmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, továbbá 2. számú területnél az „Üü” jelű üdülőházas terület területfelhasználása „Lke” jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul, ami a számított biológiai aktivitásérték növekedését eredményezi. A biológiai aktivitásérték számítását mindennek figyelembe vételével az alábbi táblázat tartalmazza:

Módosítás területe	terület (ha)	Hatályos			Tervezett			
		Terület-felhasználás	Értékmutató	BAÉ	Területfelhasználás	Értékmutató	BAÉ	BAÉ változás
1. sz.	1.3598	Má	3,70	5.03	Gksz	0,40	0.54	- 4.49
	Védőfásítás 10m szélesség x 230m hosszon 2300 m ²	Gksz	0,4	0.09	Védőfásítás 20m szélesség alatt	6	1.38	1.29
Visszapótlás	Út menti védőfásítás 5-5m szélesség x 1500m hosszon 15000 m ²	Má	3,70	5.55	Védőfásítás 20m szélesség alatt	6	9,0	3.45
Összesen							+0.25	

Az 1. számú módosítás tekintetében a biológiai aktivitás érték - 4.49 értékkel változik, azaz csökken. A biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében a 061/28 és a 061/42 hrsz-ú telken, továbbá a belterület déli oldaláról a Galla tanya felé vezető külterületi út (035 hrsz) mentén 1500 m hosszon 5-5 méter széles, többszintes növénytelepítésű fásítás (Visszapótlás területe - településképi értékű tájfasítás) kerül kijelölésre, ennek eredményeként **a biológiai aktivitás érték 0.25 értékkel nő**, tehát az Étv. 7.§ (3) b) pontjának a módosítás-tervezet megfelel. Táj- és természetvédelmi szempontból fontos, hogy a természetesség érdekében az új erdő létesítésénél a helyben honos fafajokat alkalmazzák.

VI. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A Délegyháza alábbi hatályos településrendezési eszközeiről szóló önkormányzati döntéseket alátámasztó szakági munkarészek kiegészítése jelen módosítás kapcsán csak a szükséges mértékben történik

- Településfejlesztési Konceptió - 469/2007.(XII.17.) határozat,
- Településszerkezeti terve és leírása - 208/2005. (IX.01.) Ök. határozata és módosításai,
- Helyi Építési Szabályzata - 16/2005. (IX.01.) Ök. rendelete és módosításai (Lásd–Tervirat– 1)

A jelen módosítások egyes területeihez kapcsolódó kiegészítő szakági értékelést és javaslatokat a III. fejezet Településrendezési vizsgálatok és javaslatok alfejezete (módosításokat ismertető táblázatok) tartalmazza.

A rendezés várható hatása, környezeti vizsgálat szükségessége

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) hatálya alá tartozik. A R. 1. § (3) bekezdés szerint a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét R. 4. § (1) bekezdése szerint a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni.

A R. 1. § (3) (a), 4. § (2) bekezdése, valamint 3. számú melléklete II. pontja alapján az Önkormányzat megkérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről, azaz hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás a terv megvalósulása következtében.

A környezet védelméért felelős szervektől visszaérkezett vélemények alapján a terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentősége alapján a **környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartják szükségesnek.**

A javasolt módosítással összefüggésben jelentős mértékű, a környezet jó minőségét veszélyeztető környezeti hatás bekövetkezése a vonatkozó környezetvédelmi előírások betartása mellett a terv távlatán túl sem várható. A KV. Rendelet 4.§ (3) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével, a 2.sz. mellékletben foglalt szempontok alapján értékelve a változtatásokat, **a terv kidolgozója sem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.**

A Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság az adatszolgáltatás kérésre küldött levelében (Iktatószám: 00979-0005/2017) tájékoztattott, hogy Délegyháza területe nagyvízi mederrel nem érintett, azonban az OTTrt alapján mindhárom módosítással érintett terület az Országos vízvédelmi terület övezetébe esik.

Tájékoztattott továbbá, hogy a beavatkozással érintett területek belvízzel gyengén (Pálfai I. kategória), illetve mérsékelten (Pálfai II. kategória) veszélyeztetettek. Pálfai I. kategóriába tartozik a 061/42 és 061/28 hrsz-ú területek egésze, valamint részben a 0155/22 hrsz-ú terület. Pálfai II. kategóriába sorolható a 0155/21 és a 880/8 hrsz-ú területek egésze, valamint részben a 0155/22 hrsz-ú terület.

A tervezett módosítások megvalósítása a jelenlegi ismeretek alapján nem idéz elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

A változtatással érintett területek kiterjedése, a területek használatának környezeti hatása nem jelentős. A terv megvalósulása közvetve sincs jelentősen kedvezőtlen hatással a környezetre.

A tervezett változtatás nem eredményez a környező területek hasznosításában meghatározó nagyságrendű változást.

A tervezett változtatás nem eredményez a környező területek hasznosításában meghatározó nagyságrendű változást.

A fentiekben bemutatott és értékelt, jól azonosítható környezeti konfliktusokon kívül egyéb más környezeti konfliktusok, problémák megjelenése a terv megvalósulása kapcsán nem várható a település területén.

A terv a táj, illetve a terület eltartó képességéhez alkalmazkodó helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományokat nem gyengíti, a hatásokat értékelve inkább erősíti azok érvényesülését. A terv megvalósulása nincs jelentős, érdemi hatással a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra.

ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése
FA 1.-3.	Földhivatali alaptérkép kivonat 1-3. részterület
TSZT, ÖH	Délegyháza Község Településszerkezeti terv, Övezeti terv –kivonat 1.-3. részterület
V -1.-3.	Területfelhasználási és beépítettségi-, közlekedési- és zöldfelületi vizsgálat1.-3. részterület
J -1.-3.	Környezetalakítási-, Közlekedési- és Zöldfelületi javaslat 1.-3. részterület

Délegyháza község településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának módosítása, a 061/28 és 061/42 hrsz, a 880/8 hrsz és a 0155/21-22 hrsz részterületekre

ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. R. 41.§ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

(a módosítás, a 314/2012. Korm. r. 45.§ (2) a) pontja szerint, az OTÉK 2012.aug.6-án hatályos tartalmi követelményei és
jelmagyarázata alkalmazásával készült!!!!)

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA TERVEZET

2 0 1 7 . M Á J U S H Ó

Z.É. MŰHELY TERÜLETFEJLESZTŐ TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

TEL: 06-70/943-62-46

E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2017. (.....) önkormányzati határozata

Délegyháza Község Településszerkezeti terve jóváhagyásáról szóló
208/2005. (IX.01.) Ök. határozata módosításáról

A Településszerkezeti Terv tervlapja az alábbiak szerint módosul:

hrsz	TSZT jelenlegi területhasználat		TSZT tervezett területhasználat
061/28 és 061/42	Má általános mezőgazdasági terület	➔	Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

A módosítással érintett terület területfelhasználásának módosítása alapján, 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet szerinti a biológiai aktivitás egyenlege: +0,25

Fentieknek megfelelően Délegyháza Község közigazgatási területére jóváhagyott Településszerkezeti tervlapon a részterületre vonatkozó módosítás átvezetésre kerül.

Délegyháza Község **208/2005. (IX.01.) Ök.** határozat mellékletét képező TSZT tervlap a 061/28 és a 061/42 hrsz területeire hatályát veszti, és helyébe a jelen határozat 1.sz mellékletét képező TSZT /M1 jelű Településszerkezeti tervmódosítás c. tervlap lép.

E határozat 2017.-én, a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Felelős: Dr. Riebl Antal polgármester

.....
Dr. Riebl Antal
polgármester

.....
Dr. Molnár Zsuzsanna
jegyző

1.sz. melléklet

Rajz szám	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT/M1	Délegyháza Község Településszerkezeti terének módosítása a 061/42 és 061/28 hrsz-ú részterületére	M=1: 2 000

Délegyháza község településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának módosítása, a 061/28 és 061/42 hrsz, a 880/8 hrsz és a 0155/21-22 hrsz részterületekre

ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. R. 41.§ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

(a módosítás, a 314/2012. Korm. r. 45.§ (2) a) pontja szerint, az OTÉK 2012.aug.6-án hatályos tartalmi követelményei és
jelmagyarázata alkalmazásával készült!!!!)

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA **TERVEZET**

2017. MÁJUS HÓ

Z.É. MŰHELY TERÜLETFEJLESZTŐ TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

TEL: 06-70/943-62-46

E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

**Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2017. (.....) önkormányzati rendelete¹**

**a Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2005. (IX. 3.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 9. mellékletben meghatározott:

Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet, Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Közép - Duna - Völgyi Vízügyi Igazgatóság
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Légügyi Hivatala
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogasztóvédelmi Főosztály
Budavári Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Nonprofit Kft.
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Pest Megyei Rendőr-főkapitányság
Pest Megyei Rendőr-főkapitányság Ráckevei Rendőrkapitányság
Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály
Nemzeti Média és Hírközlés Hatóság Hivatala
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága
Országos Tisztiorvosi Hivatal
Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatósága
MÁV Zrt. Fejlesztési és Beruházási Főigazgatóság
Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.
ELMŰ Hálózati Szolgáltató Kft.
Magyar Gázszolgáltató Kft.
Vertikál Zrt.
Pest Megyei Önkormányzat Főépítésze
Dunavarsány Város Önkormányzata
Majosháza Község Önkormányzata
Kiskunlacháza Nagyközség Önkormányzata
Bugyi Nagyközség Önkormányzata

¹ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály, a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2014. (IV.17.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek, véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§ A Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2005. (IX. 3.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSz) a következő 12./D. §-sal egészül ki:

**Az Lke-17 jelű lakóövezet (kistelkes, kertvárosias lakóterületek)
12./D.§**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	400
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

(2) Az építési telkeken egylakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, illetve kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény helyezhető el.

2.§ A HÉSz a következő 12./E. §-sal egészül ki:

**Az Lke-18 jelű lakóövezet (nagytelkes, kertvárosias lakóterületek)
12./E. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	800
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	16
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,75
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

- (2) Az építési telkeken legfeljebb négylakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, illetve kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény helyezhető el.
- (3) Az övezetben magánút minimum 8m szélességgel alakítható ki.

3.§ A HÉSZ jelen rendelet 1. mellékletével egészül ki.

4. § ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2005. (IX.03.) Ök. rendeletével jóváhagyott Övezeti tervének jelen rendelet SZT-M/3 jelű „Délegyháza Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása és Szabályozási terve 061/42 és 061/28 hrsz-ú részterületére, SZT-M/4 jelű Délegyháza Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása és Szabályozási terve 880/8 hrsz-ú részterületére, valamint az SZT-M/5 jelű „Délegyháza Község Szabályozási tervének módosítása a 0155/21 hrsz, 0155/22 hrsz részterület” területére vonatkozó szabályozási elemei és helyébe jelen rendelet 1.sz. mellékletét képező SZT-M3, SZT-M/4, SZT-M/5 Szabályozási tervlapok szabályozási elemei lépnek.
- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 16/2005. (IX.03.) Ök. rendelet mellékletét képező Övezeti tervlapra jelen rendelet SZT-M/3 jelű „Délegyháza Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása és Szabályozási terve 061/42 és 061/28 hrsz-ú részterületére, SZT-M/4 jelű Délegyháza Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása és Szabályozási terve 880/8 hrsz-ú részterületére, valamint az SZT-M/5 jelű „Délegyháza Község Szabályozási tervének módosítása a 0155/21, 0155/22 hrsz rész területére” területe, mint Szabályozási tervvel rendelkező terület, a jóváhagyó rendelet számával együtt feltüntetésre kerül.
- (4) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Délegyháza, 2017.

.....
Dr. Riebl Antal
polgármester

.....
Dr. Molnár Zsuzsanna
jegyző

Kihirdetve:
Délegyháza, 2017.

.....
Dr. Molnár Zsuzsanna
jegyző

1. melléklet a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT-M/3	Délegyháza Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása és Szabályozási terve 061/42 és 061/28 hrsz-ú részterületére	M=1: 2 000
SZT-M/4	Délegyháza Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása és Szabályozási terve 880/8 hrsz-ú részterületére	M=1: 2 000
SZT-M/5	Délegyháza Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása és Szabályozási terve 0155/21, 0155/22 hrsz-ú részterületére	M=1: 2 000