

D Ö M S Ö D

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

KÖZIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI
DOKUMENTÁCIÓ



2013. augusztus

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KŐFARAGÓ U. 9.
Tel.: 267-0508, 267-7078, Fax: 266-7561
e-mail: pestterv@pestterv.hu

TERVEZŐK NÉVSORA

DÖMSÖD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

| | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|---|--|
| Településrendezés: | Varga Eszter | okl. építésmérnök, településrendezési vezető tervező TT/1É-01-4863 |  |
| Zöldfelületek, környezetrendezés: | Burányi Endre | TR1 01-5014/02 TK-, TTK 01-5014/07 |  |
| Közlekedés: | Rhorer Ádám | K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T |  |
| Közműellátás: | Dima András | mksz: 01-2130 VZ-T TE-T, TH- T, TV-T |  |
| Tervlap szerkesztés, grafika: | Vancsóné Jánossy Zsuzsanna | |  |
| Ügyvezető igazgató: | Schuchmann Péter | TR1-01-5068 |  |

ALÁÍRÓK:

.....

Varga Eszter

Projekt menedzser

.....

Schuchmann Péter

Ügyvezető igazgató

Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. engedélyének birtokában lehetséges.

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KŐFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078, FAX: 266-7561
e-mail: pestterv@pestterv.hu

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

| | |
|--|-----------|
| BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK | 4 |
| TERVMÓDOSÍTÁST BEFOLYÁSOLÓ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK | 4 |
| TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK | 5 |
| TERÜLETRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK | 7 |
| VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ | 16 |
| TERVJAVASLATOK | 20 |
| KÖZLEKEDÉS | 33 |
| ZÖLDFELÜLETEK, A KÖRNYEZET ALAKÍTÁSA ÉS VÉDELME | 34 |
| TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELME | 38 |
| TÁJ- ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁS, KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS | 40 |
| KÖZMŰVESÍTÉS | 50 |
| TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA | 55 |
| HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETE | 57 |

RAJZI MUNKARÉSZEK:

| | |
|--------|--|
| TSZT-M | Településszerkezeti terv módosítása (M=1:10.000) |
| SZT-1 | Szabályozási terv belterület (M=1:5.000) |
| SZT-2 | Szabályozási terv külterület (M=1:10.000) |
| VT | Védelmi területek övezetei (M=1:20.000) |

DÖMSÖD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA - alátámasztó munkarészek -

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Dömsöd Nagyközség Önkormányzata még 2007-ben bízta meg a PESTTERV Kft-t a nagyközség hatályos Településrendezési tervének részleges módosításával.

A Településrendezési terv módosításának céljai az alábbiak:

- a jelenleg hatályos településrendezési eszközök elfogadása óta megváltozott jogszabályok következményeinek érvényesítése,
- a Településszerkezeti terv (TSZT) felülvizsgálata és részleges módosítása,
- a Szabályozási terv (SZT) részleges felülvizsgálata és módosítása,
- a Helyi Építési Szabályzat előírásainak áttekintése és szükséges módosítása,
- a 4/2003. (II.20.) NKÖM rendeletnek megfelelő „kulturális örökségvédelmi hatástanulmány” készítése a település teljes közigazgatási területére.
- a 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletnek megfelelő „környezeti vizsgálati” eljárás szakmai megalapozása,

A Képviselő-testület a 0-körös levélben megfogalmazott tartalommal fogalmazta meg Településrendezési terv módosítási igényét.

TERVMÓDOSÍTÁST BEFOLYÁSOLÓ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK

A tervmódosítási feladatok:

A tervezési feladat a településszerkezeti és szabályozási terv egységes szerkezetben történő feldolgozása, valamint a Településszerkezeti terv, Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat részleges módosítása volt az alábbi az alábbi területeken:

Az Önkormányzat által megfogalmazott – *a területfelhasználást, a szabályozást és a Helyi Építési Szabályzatot érintő* - változtatási szándékok, melyek a 0-körös levélben lettek kiküldve (A listában áthúzott pontok a felsorolásban időközben törlésre kerültek):

- „1. FL-2 építési övezetben kisebb minimális teleknagyság
2. TTK területek felülvizsgálata
3. a terven szereplő intézmények pontosítása
4. Intézményi területek bővítésének kijelölése (1120 hrsz. Dabi óvoda mellett, OMK)
5. ~~Petőfi u. – Szabadság út sarok rendeltetése~~
6. Komp és hajó kikötő nem szerepel az eredeti rendezési tervben (összeköttetés kialakítása a Megyei Rendezési tervben szereplő kerékpárúthoz, az apaji országos kerékpárúthoz)
7. Községközpont felülvizsgálata szabályozási előírások felülvizsgálata,
8. Helyi védettségű épületek és környezetek rendeltetése
9. ~~Bajcsy Zs. úton Horváth-kert bővíthetősége~~
10. Új lakótelkek kialakítása (Vörösmarty út, Kunszentmiklósi u. és környéke)
11. ~~Önkormányzati területen lévő épületek,~~
12. ~~CBA előtti parkoló és környezete,~~
13. Láng-tanya bővítési lehetősége
14. Belterületi határ minimális kiigazítása
15. ~~Piac helyének kijelölése~~
16. Kis Duna ág melletti terület 411/1 hrsz. terület felhasználása (gázcsere telep)
17. Hajós féle telek és út határának pontosítása (Alsó Dunapart bejáró)
18. Tervezett elkerülő út védősávja ne érintsen beépített területeket (Öreghegyi zártkert)
19. Új ivóvíz kút helyének kijelölése
20. Málé területének, mint csapadék víz fogadónak kijelölése, építési előírásai
21. 7000-es hrsz. rendezése (zártkert vagy üdülő terület megjelölés)

22. M1 zártkertek minimális teleknagyság csökkentése
23. 0198-as hrsz. rendezése
24. kijelölt iparterületek felülvizsgálata
25. Vízgazdálkodási terület nagyságának felülvizsgálata (a halastavak és hal nevelő közötti, 0258/10 hrsz. VT területbe vonása)
26. Út céljára felajánlott telkek (273/1 telken útnyitás Pipa u része 258/1 hrsz, 298/1 hrsz útnyitás kérdése, Felső szigeti út pontosítása)
27. Regionális kommunális szeméttlerakó területének bővítése
28. Régi szeméttelap helyzete
29. A 6503 hrsz. ingatlan kibővítése
30. Nagy-tanya területének bővítése
31. Mezőgazdasági övezetek felülvizsgálata
32. Új iparterület Kunszentmiklósi út végén"

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

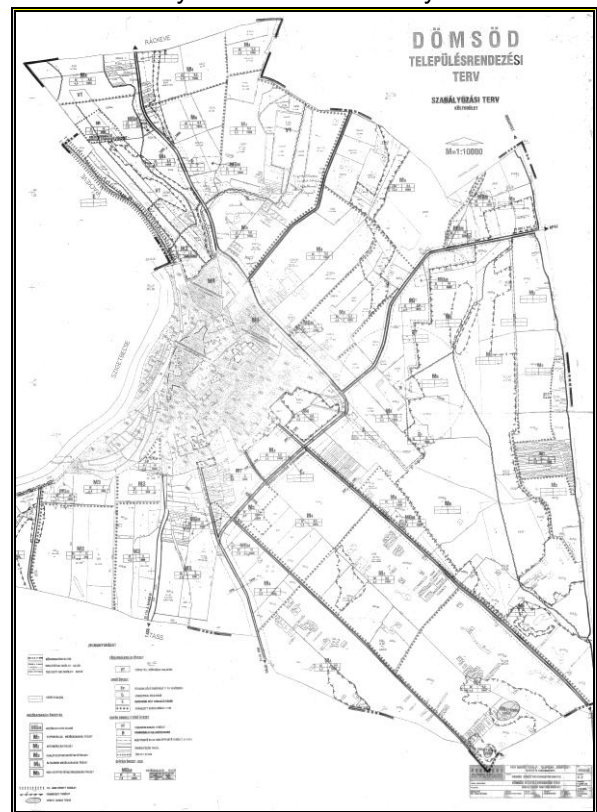
Dömsöd közigazgatási területére vonatkozóan a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- Dömsöd Nagyközség településszerkezeti terve a 112/2002. (XI.11.) Ök. sz. határozattal jóváhagyva.
- Dömsöd Nagyközség szabályozási terve és helyi építési szabályzata 2002-ben 8/2002. (X.1.) Ök. sz. rendelettel jóváhagyva.

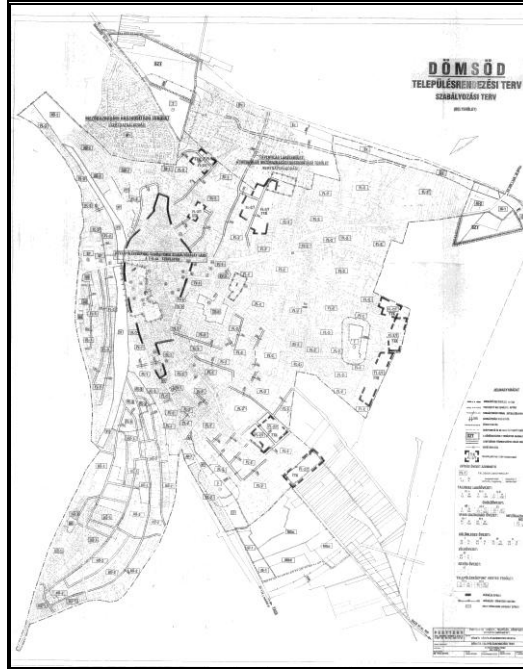
Dömsöd hatályos Településszerkezeti terve:



Dömsöd hatályos külterületi szabályozási terve:



Dömsöd hatályos belterületi szabályozási terve:



Egyéb kapcsolódó előzmények, források

A településrendezési tervezési munka megindítása során az 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (2) b) pontjával összhangban a tervek véleményezésében érdekelt közigazgatási szerveket megkerestük. A visszaérkezett válaszlevelekből megismert előzetes véleményekben foglaltak tervezés során hasznosítható elemeit figyelembe vettük.

Dömsöd Önkormányzatának célja egységes szerkezetű és jogszabálykövető Településrendezési terv készítése.

Jelen dokumentáció Dömsöd Településrendezési tervének részleges módosítását tartalmazza az alátámasztó munkarészekkel együtt.

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült, csak településrendezési célokra használható.

A munkavégzéshez egyéb részletesebb műszaki tervanyagok, tanulmánytervek, szakvélemények nem álltak rendelkezésünkre.

TERÜLETRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

Területrendezési tervelőzmények

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- Országos Területrendezési Terv (2003-ban jóváhagyva, előírásai később a BATrT-ben pontosítva, majd a 2008. évi L. törvény szerint módosítva)
- Pest megye Területrendezési Terve

A terv készítése során vizsgálni kell a 2008-ban módosított 2003. évi XXVI. Törvény az Országos Területrendezési Terv és az 5/2012. (V. 10.) PM. Kgy. rendelettel jóváhagyott PMTrT előírásai közötti összhangot. A terv készítése során az Országos Területrendezési Tervet és Pest megye Területrendezési Tervét - mint Dömsöd területére is érvényes területrendezési terveket -, egyaránt figyelembe vettük. Az OTrT magasabb rendű jogszabály, ezért a két jogszabály eltérő megállapításainál a magasabb rendű jogszabály előírásai érvényesek a településre.

A magasabb rendű hatályos tervek közül az OTrT (2008. évi L. törvény szerinti állapot) kötelező előírásainak lényegesebb és Örkény vonatkozásában különleges elemei a következők:

- A nagyközség beépített területe a települési térségbe tartozik.
- A nagyközség be nem épített területe a mezőgazdasági, az erdőgazdálkodási, és a vízgazdálkodási területfelhasználású térségbe tartozik.
- A nagyközség területét érinti az 51. sz. főút nyomvonala.
- A nagyközség területét érinti a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal.
- A nagyközség területét érinti az országos kerékpárút törzshálózat nyomvonala.
- A nagyközség területe érintett a nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték nyomvonalával.
- A település megyehatár mentén található.

Kivonat az Ország szerkezeti tervéből (OTrT)



Az OTrT térségi területfelhasználási kategória szerint a következő előírások vonatkoznak Dömsöd területére, illetve a településrendezési terv módosítására:

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

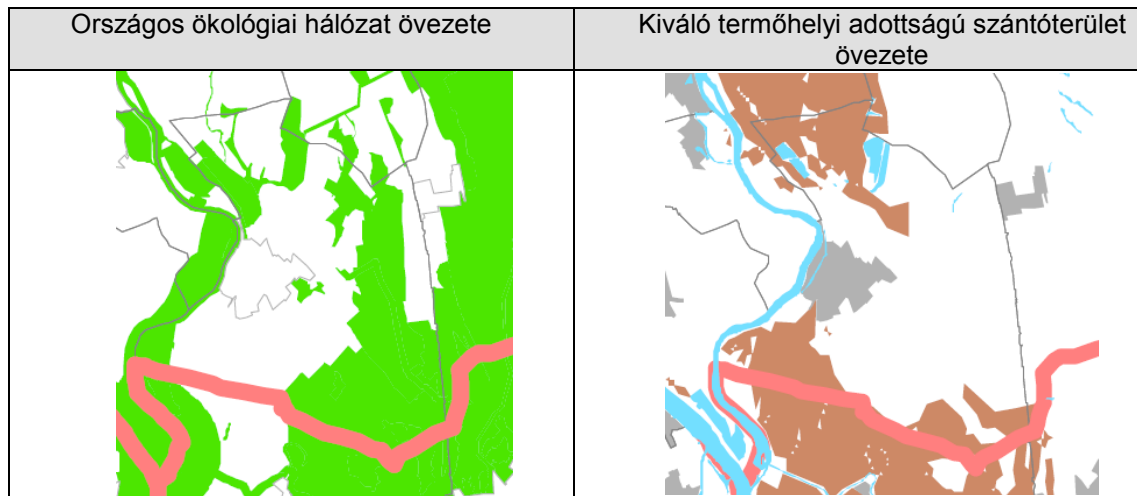
a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

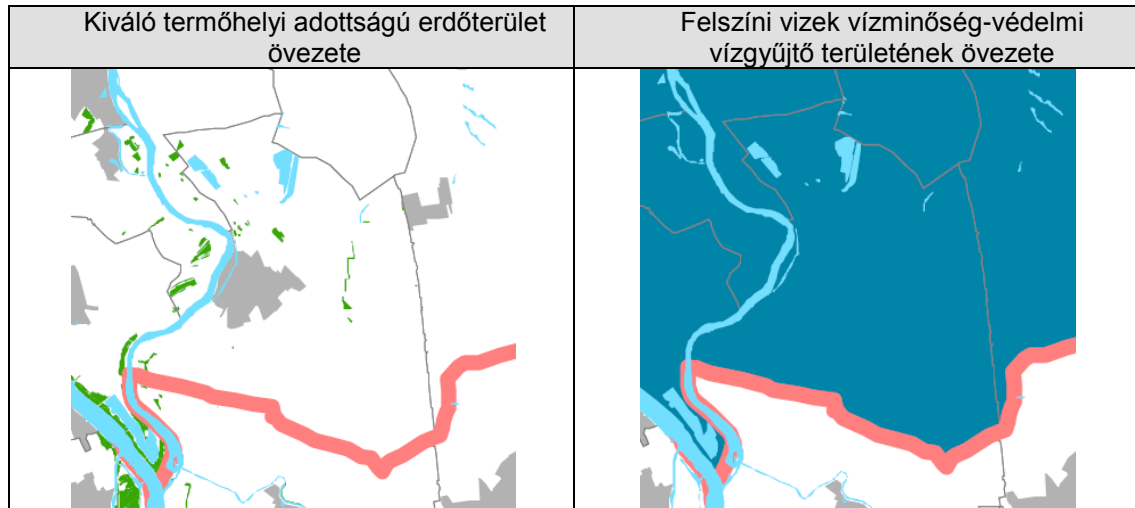
- b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;
- c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület kivételével lakóterület kijelölhető;
- d) a városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;
- e) a hagyományosan vidéki települési térség a nagyvárosias lakóterület kivételével bármely területfelhasználási egységbe sorolható;
- f) a vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- g) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni."

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (OTRT) DÖMSÖD NAGYKÖZSÉG KÖZIGAZGATÁSI
TERÜLETÉT ÉRINTŐ ÖVEZETEK:

| Kiemelt térségi övezetek | Közig. ter. | Terve- zési ter. | Melléklet sz.: |
|---|-------------|---------------------|-------------------|
| Országos ökológiai hálózat | X | X | 3.01 |
| Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület | X | ---- | 3.03 |
| Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület | X | ---- | 3.03 |
| Feszíni vizek vízminőség- védelmi vízgyűjtő területének | X | X | 3.08 |

Az OTRT övezeteinek a tervezési területekkel való együttes bemutatása a léptékkülönbségek miatt nem lehetséges, mivel nem lenne pontos, valamint a fenti táblázatban látható, hogy egyedül a Felsővízi vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete érinti a tervezési területek mindegyikét is, a többi övezet csak egy-két tervezési területet érint.





Kivonat Dömsöd nagyközség közigazgatási területére vonatkozóan a 2003. évi XXVI. Tv. Az Országos Területrendezési tervről szóló törvény előírásaiból (hatályos 2008. július 19-től):

Országos ökológiai hálózat övezete:

13. § (1) Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. – **egy érintett területen természetközeli területet (Tk) jelöl ki a terv.**

(2) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet. – **nincs bányászati tevékenység - megfelel**

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

13/A. § Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. – az övezet területe legfeljebb 5%-kal térhet el a PMTrT-ben lehatárolt területtől. **Az érintett terület ennél jóval kisebb, - megfelel.**

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

13/B. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. – **nincs kijelölve beépítésre szánt terület - megfelel**

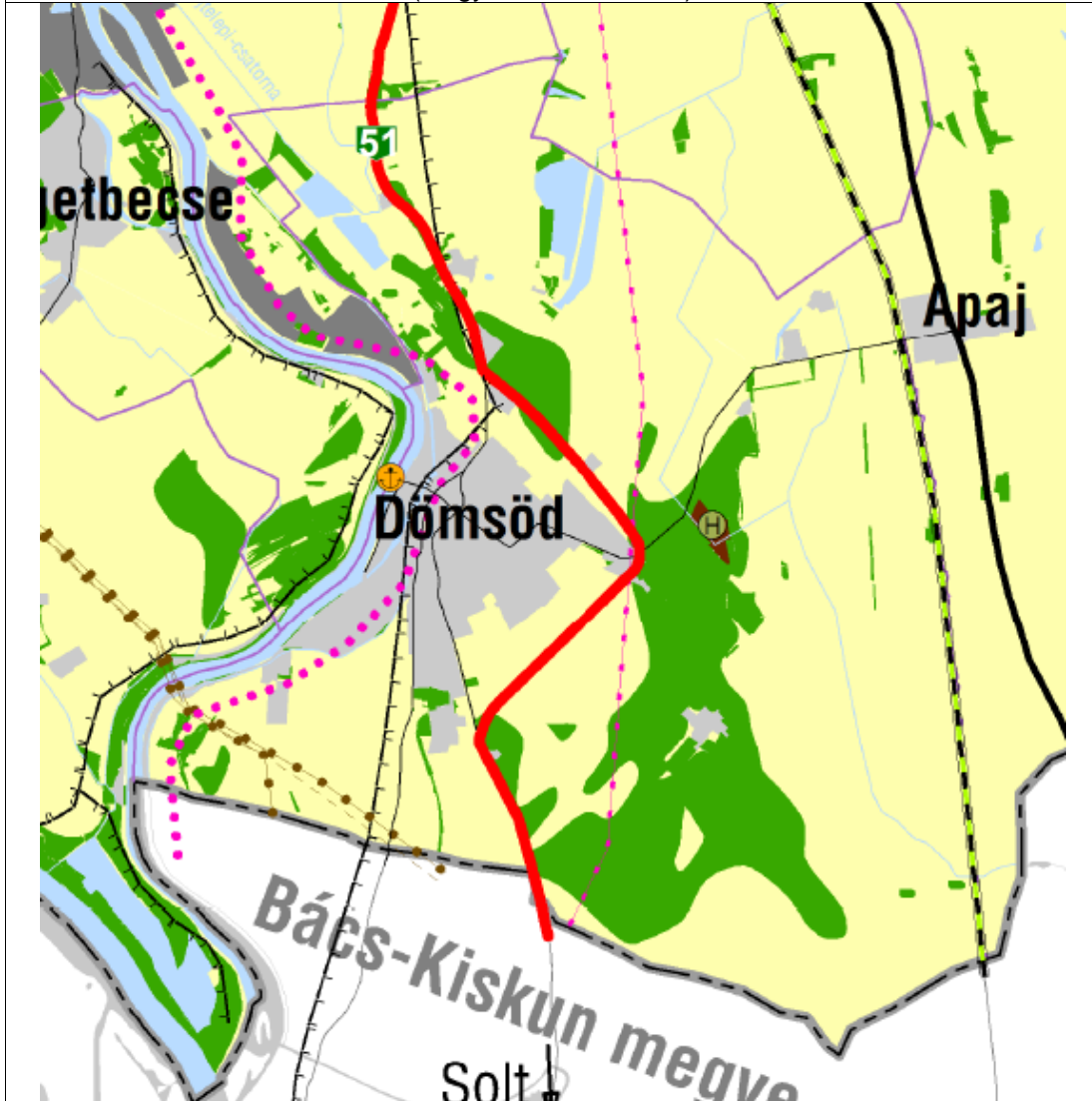
(2) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges. – **nincs bányatelek és bányászati tevékenység – megfelel**

Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete

16. § Felszíni vizek szennyezésre érzékeny vízgyűjtő területén keletkező, illetve a vízgyűjtőn kívül keletkezett szennyvizek vízgyűjtő területre történő be- vagy kivezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. – a megyei terv a szennyvizek helyben, a vízszennyezést kizáró technológiával való tisztításáról rendelkezik, - a dömsödi tisztítómű a követelményeknek **megfelel.**

Az OTrT 7. § (1) bekezdésének megfelelően a Településszerkezeti terv módosításában az erdőgazdálkodási térség Országos Erdőállomány Adattár szerint a település területére eső erdőterület lehatárolás 99,5 %-a Dömsöd településszerkezeti tervében erdőterületbe van sorolva. A meglevő erdőterületek lehatárolásánál az országos erdészeti nyilvántartást vettük alapul (www.erdoinfo.hu). A területrendezési tervelőzményekben lehatárolt erdőtérség ettől – valamint a hatályos településrendezési terv erdőterületi besorolásától is - jelentős eltérést mutat.

Kivonat Pest megye Területrendezési Terve közgyűlési rendelet 3.1. sz. mellékletéből
(megyei szerkezeti terv)



A PMTrT területfelhasználási tervlapjával összhangban a következők kötelező előírások vonatkoznak Dömsöd területére a Térségi szerkezeti terv alapján:

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

- a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;
- c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület kivételével lakóterület kijelölhető; - vegyes térség Dömsöd területét nem érinti
- d) a városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható; - városias települési térség Dömsöd területét nem érinti
- e) a hagyományosan vidéki települési térség a nagyvárosias lakóterület kivételével bármely területfelhasználási egységbe sorolható;
- f) a vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- g) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

| A PMTrT Szerkezeti Terv területi mérlege Dömsödöt érintően: | | | | |
|---|---|--|---|---------------------------------------|
| A PMTrT-ben meghatározott, a települést érintő megyei területfelhasználási kategóriák | A PMTrT-ben meghatározott, Terület-nagyságok (ha) | PMTrT alapján beépítésre nem szánt területek igénybe vehető területei (ha) | Jelen tervmódosítás során igénybe vett új beépítésre szánt területek (ha) | További igénybe vehető területek (ha) |
| Hagyományosan vidéki települési térség | 717,19 | - | +24,3 | |
| Építmények által igénybe vett térség | 17,60 | - | | |
| Erdőgazdálkodási térség* | 1347,85 | 202,2 | 0** | 202,2* |
| Mezőgazdasági térség | 4952,41 | 742,8 | -26,6 | 716,2 |
| Vízgazdálkodási térség | 216,08 | 21,6 | 0 | 21,6 |
| Igazgatási terület összesen: | 7233,50 | - | 7233,50 | 7233,50 |

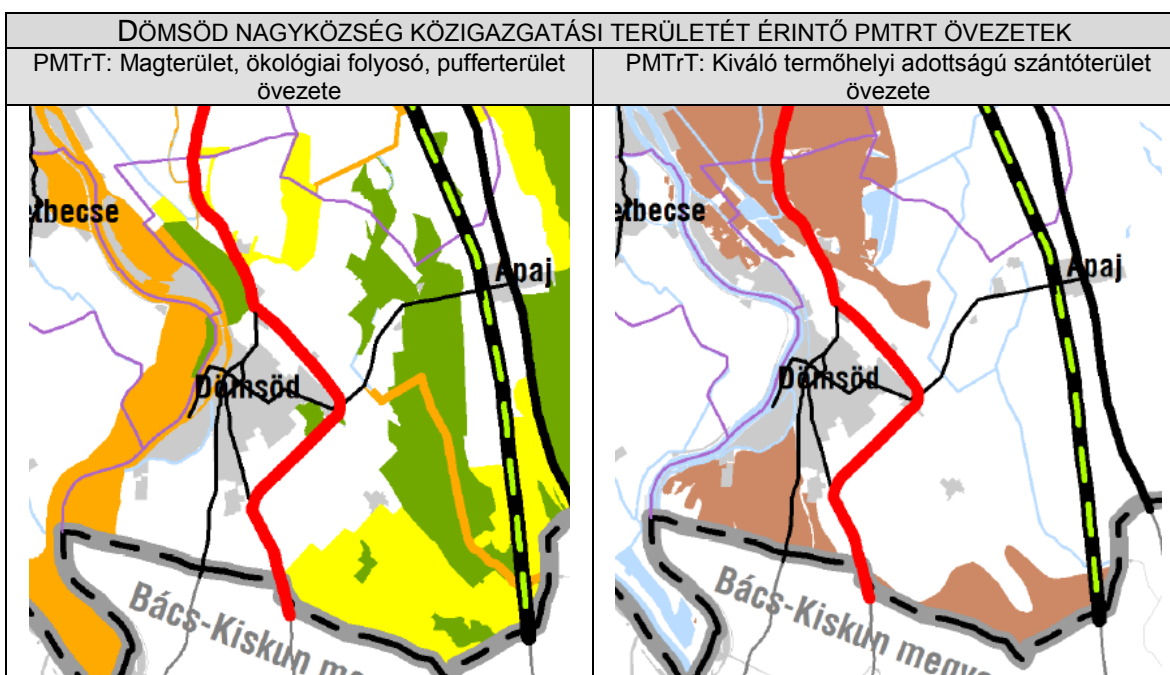
*/- pusztán elméleti számok, mivel Dömsöd nyilvántartás szerinti valóságos erdőterülete mindössze ~ 165 ha, tehát alig több mint 1/10-e a térségként meghatározott területnek; - ezért értelemszerűen a jelen *részleges tervmódosítás* –amely az erdőterületek ~7-800%-os növelésére nem terjed, nem terjedhet ki!- során kerültük az erdőterületek igénybe vételét, **ennek értéke: 0 ha./

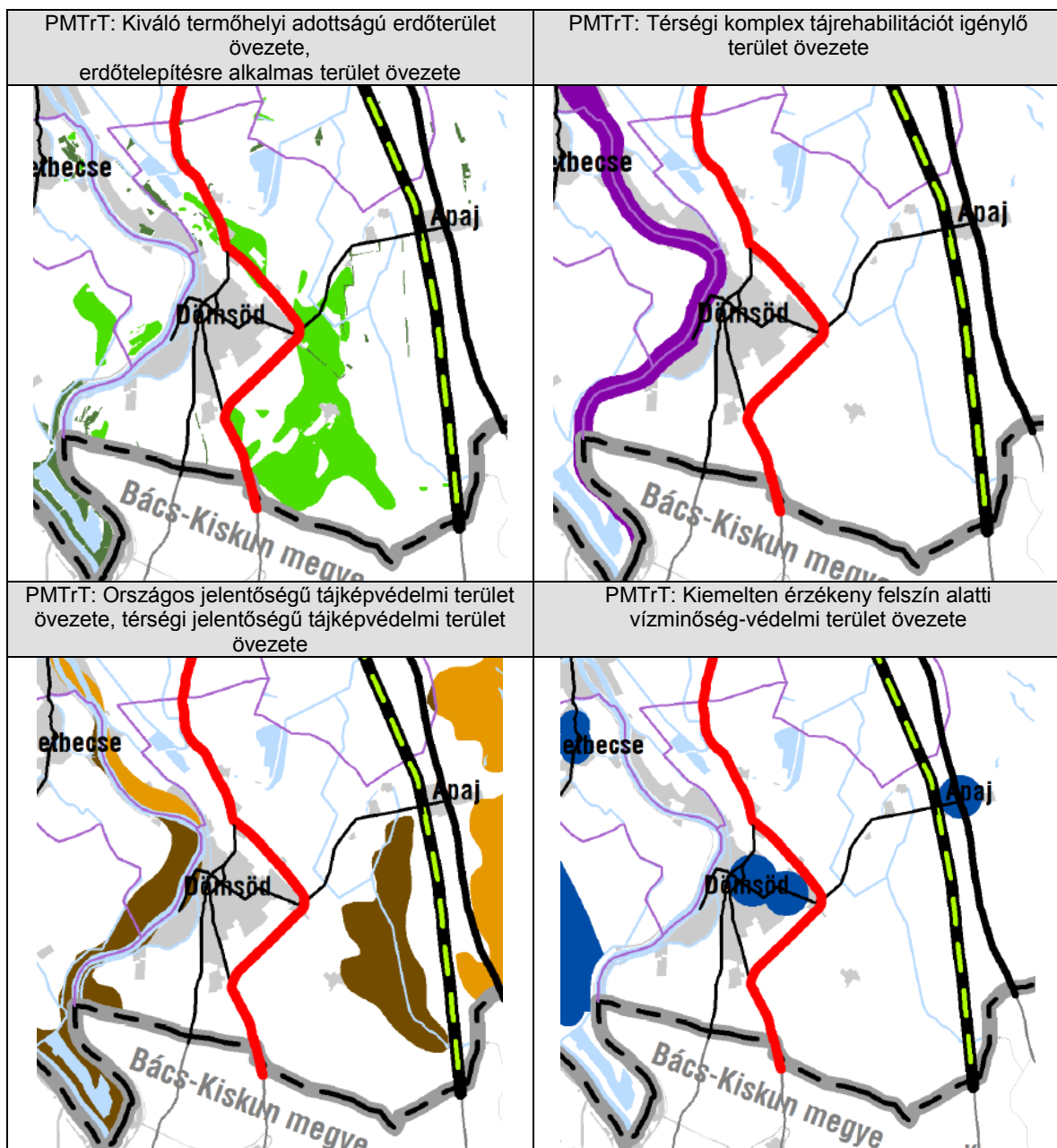
***/- a földhivatali nyilvántartás szerint: kerekítve: 7241,62 ha, - az eltérés -8,12 ha, = ~ 0,11%, a rendezési terv módosítása szempontjából nem releváns/

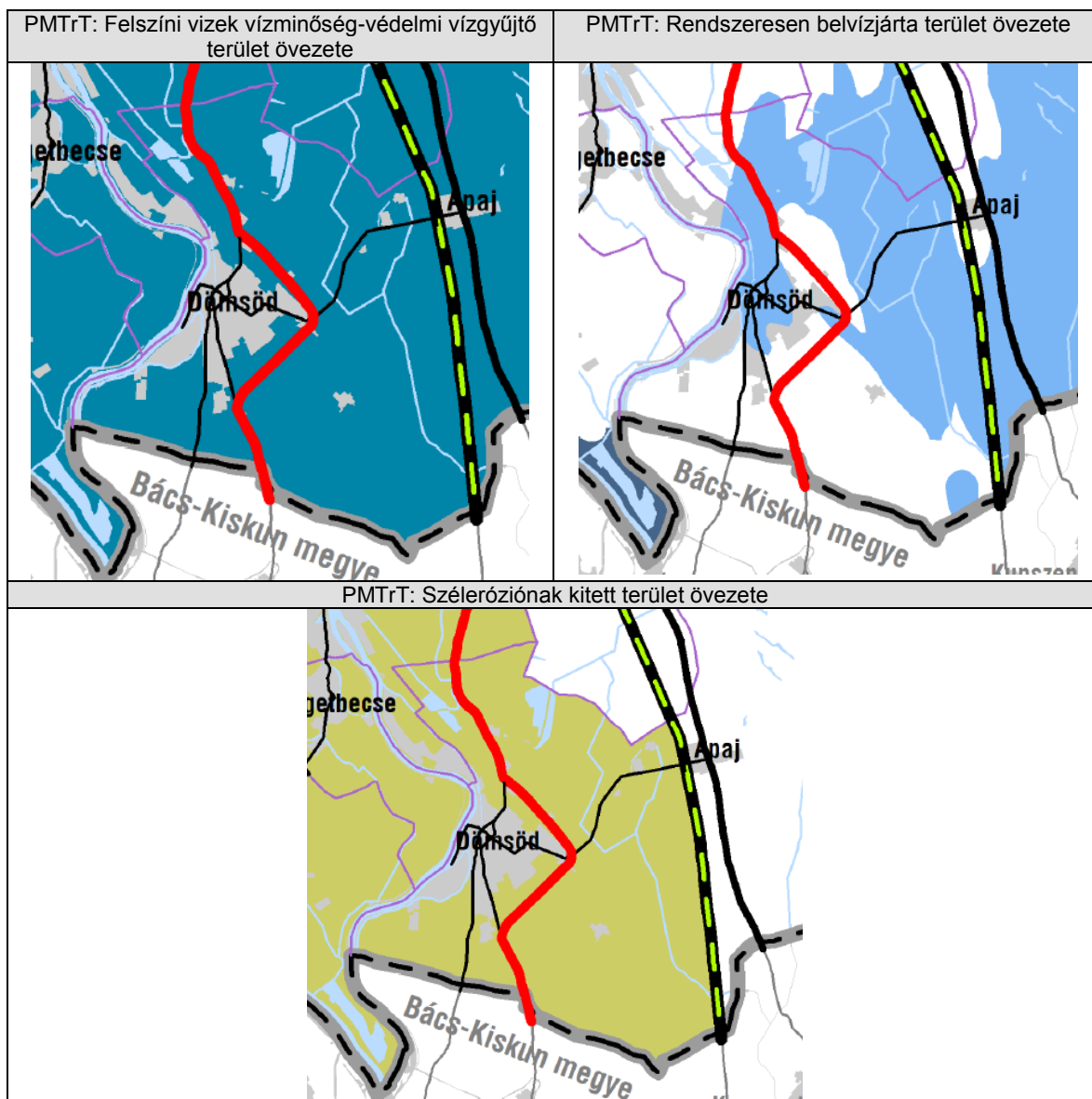
A PMTRT SZERINT DÖMSÖD NAGYKÖZSÉG KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTŐ ÖVEZETEK:

| Kiemelt térségi övezetek | Melléklet sz.: | Közig. ter. | Tervezési ter. |
|---|----------------|-------------|----------------|
| Magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete | 3.01, 02, 03 | X | X |
| Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete | 3.04 | X | X |
| Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, erdőtelepítésre alkalmas terület övezete | 3.05, 06 | X | --- |
| Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete | 3.07, 08 | X | --- |
| Országos és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete | 3.09, 10 | X | --- |
| Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete | 3.13 | X | X |
| Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület övezete | 3.14 | X | X |
| Rendszeresen belvízjárta terület övezete | 3.16 | X | X |
| Szélerózióknak kitett terület övezete | 3.20 | X | X |

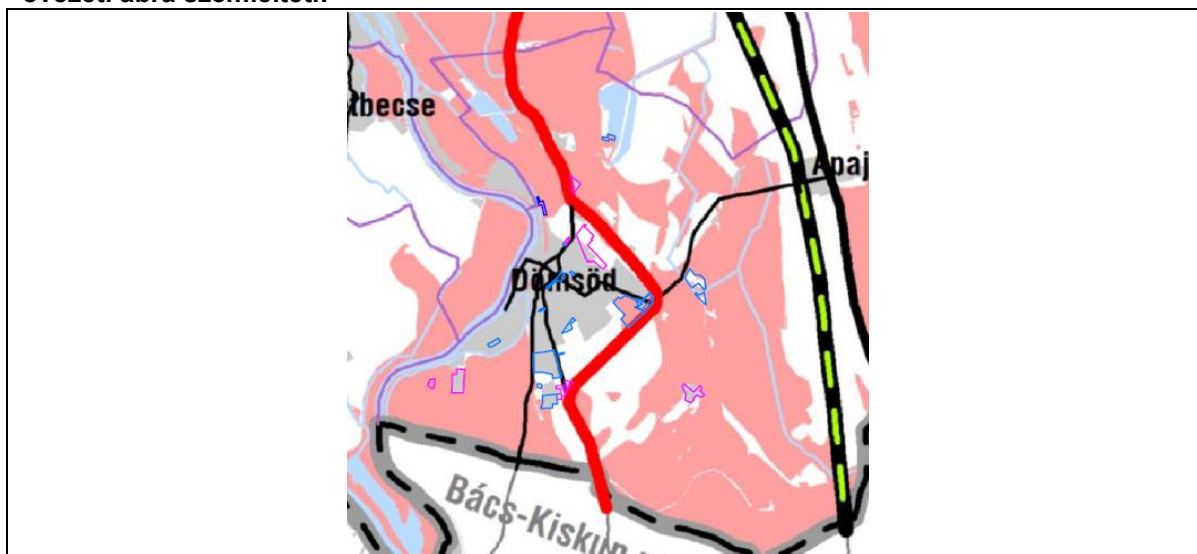
/Jelmagy.: X = érintett, --- = nem érintett/







A környezetileg kiemelt térségi övezetek módosítások általi érintettségét az alábbi PmTrT övezeti ábra szemlélteti:



A PMTrT megyei övezetekre vonatkozó szabályai:**a) Magterület övezete (3.1. melléklet)**

17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. – **nem került kijelölésre - megfelel**

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(3) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni. – **nincsenek közművezetékek - megfelel**.

(4) Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el. – **megfelel**.

(5) Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében elő kell írni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzését és ezek követelményeit. – **megfelel**.

(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető. – **megfelel**.

b) Ökológiai folyosó övezete (3.1. melléklet)

18. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. – **nem került kijelölésre - megfelel**

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(3) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni. – **megfelel**

(4) Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el. – **megfelel**

(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető. – **megfelel**.

c) Pufferterület övezete (3.1. melléklet)

19. § Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti. – **nem került kijelölésre - megfelel**

d) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (3.2. melléklet)

13/A. § Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. – az övezet területe legfeljebb 5%-kal térhet el a PMTrT-ben lehatárolt területtől. **Az érintett terület ennél jóval kisebb, - megfelel.**

e) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (3.3. melléklet)

13/B. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. – **nem került kijelölésre - megfelel**

(2) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges. – **megfelel**

f) Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (3.3. melléklet)

19/A. § Az övezetbe tartozó területeken beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. – **nem került kijelölésre - megfelel**

g) Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete (3.4. melléklet)

20. § A térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetben a roncsolt felületek újrahásznosítása, a tájrendezés az érintett települések egymással összehangolt településrendezési eszközeiben meghatározott újrahásznosítási cél alapján történhet. – **megfelel**.

i) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (3.5. melléklet)

21. § (1) A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely a természeti adottságok és a kulturális örökség által meghatározott tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti. – **nem került kijelölésre veszélyeztető területfelhasználás. - megfelel**.

(2) A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá a helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, ami a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti. Az építési övezetnek, vagy övezetnek az építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat is tartalmaznia kell, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveire külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni. – **megfelel**.

(4) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni. – **megfelel**.

(5) A településszerkezeti tervben, a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban ki kell jelölni a településkép-védelmi terület határát, amely a tájképi értéket képező kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő területeket, az ökológiai hálózat területeit, az országos és a helyi védelem alatt álló természetvédelmi területeket, azok környezetét, valamint a település arculatát, karakterét meghatározó fontos területeket tartalmazza. – **megfelel.**

l) Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (3.8. melléklet)

15. § A kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni. – **nincs bányászati tevékenység – megfelel.**

m) Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete (3.9. melléklet)

16. § Felszíni vizek szennyezésre érzékeny vízgyűjtő területén keletkező, illetve a vízgyűjtőn kívül keletkezett szennyvizek vízgyűjtő területre történő be- vagy kivezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

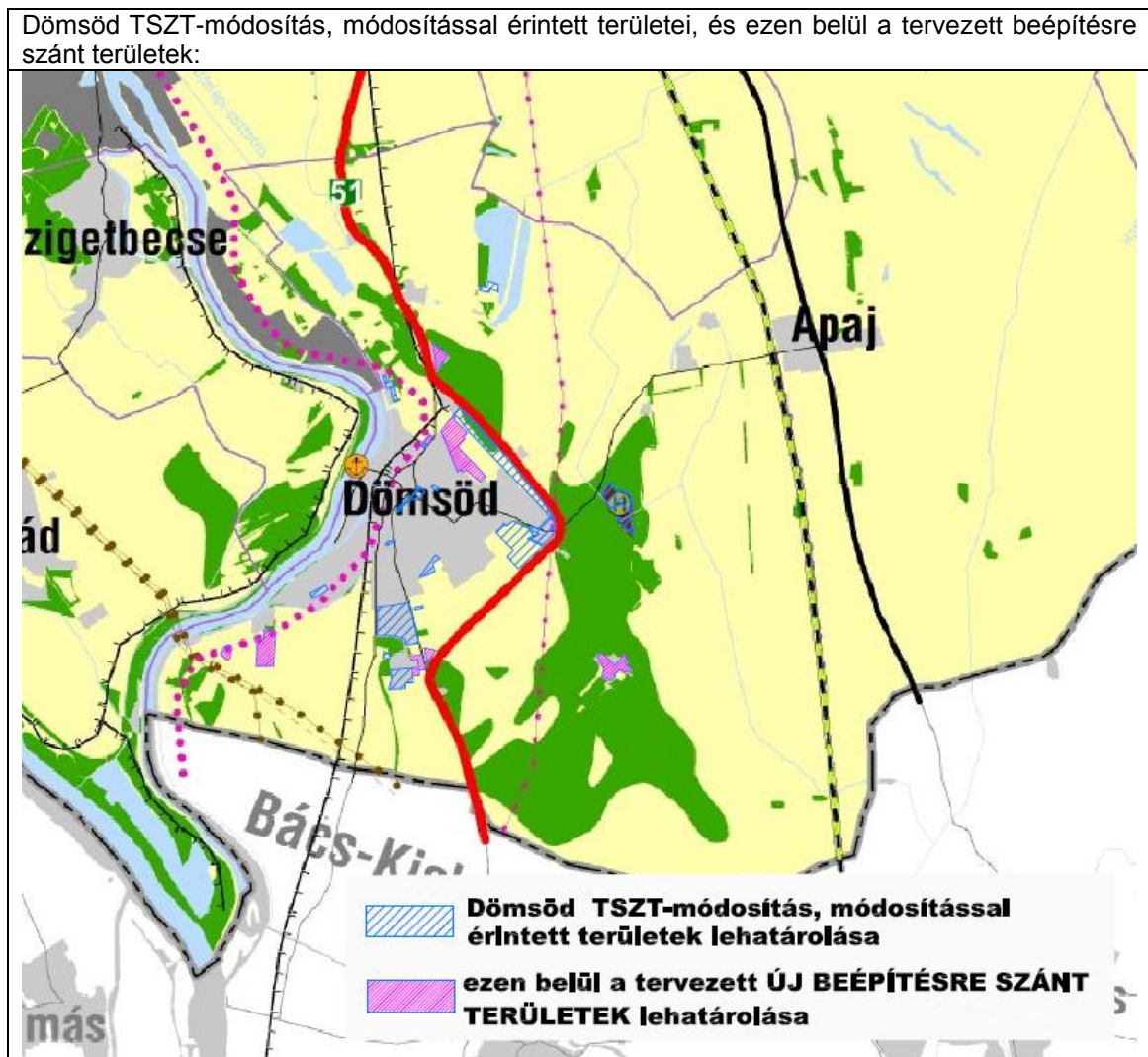
o) Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.11. melléklet)

23. § A rendszeresen belvízjárta terület övezet által érintett települések településrendezési eszközeinek készítése során, a vízügyi hatóság adatszolgáltatása alapján belvízrendezési munkarészt is készíteni kell. Az övezet területén beépítésre szánt terület csak kivételesen, a belvízrendezési munkarészben meghatározott feltételek teljesülése esetén jelölhető ki. – **új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre – megfelel.**

s) Szélerózióknak kitett terület övezete (3.14. melléklet)

27. § Szélerózióknak kitett terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések településszerkezeti tervében, és a helyi építési szabályzatban olyan építési övezeti, övezeti előírást kell meghatározni, amely a szélerózió mértékét csökkenti. – **megfelel.**

A következő térkép bemutatja a jelen TSZT módosítás új fejlesztési területeit a PMTrT megyei szerkezeti tervlapján:



VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Regionális kapcsolatok, településszerkezet

Dömsöd Budapesttől délre, a Ráckevei /Soroksári/ Duna mellett, a Budapest-Baja útvonal (51. sz. főút.) mentén helyezkedik el, a főváros határától mintegy 50 km-re. Budapestről az 51. sz. főúton, Dunaharaszti és Taksony elkerülésével és Kiskunlacháza érintésével közelíthető meg. A területén áthaladó 51. sz. főút belterületi szakasza a Kossuth Lajos utca.

A település a Soroksári Duna-ág bal partján fekszik, az 51. sz. főút mentén, Pest és Bács-Kiskun megye határán. A község Duna-parti üdülőhely, a Kiskunsági Nemzeti Park szomszédságában. A nagyközség elhelyezkedése a megyén belüli határmenti fekvés ellenére nem tekinthető periférikusnak, mivel a település az 51. számú főút, a Budapest - Kelebiai nemzetközi fővonal, valamint az ország legjelentősebb vízi útvonala, a Duna mellett fekszik.

A település 7242 hektáros közigazgatási területtel rendelkezik. Dömsödon a lakónépesség döntően a központi belterületen koncentrálódik, a belterület a közigazgatási terület közepén helyezkedik el, a Duna mentén.

A településszerkezet gerincét a településen áthaladó 51. sz. főút (Kossuth Lajos u.) és az ezt keresztező utcák (Dózsa Gy. út és Rákóczi F. út) alkotják. A régi térképek szerint Dömsöd fő utcája először a Szabadság út volt, mely a településközpontot szeli át, mivel a Dunához közelebb helyezkedik el, mint a Kossuth Lajos utca. A 30-as években jött létre a Kossuth Lajos utca (az 51. sz. főút településen áthaladó szakasza), mely először a központot elkerülő útként épült. A település központját jelenleg is ez a két út zárja közbe, ezek elágazása a község északi részén található. A település halmazos település, sugarasan szerteágazó utcákkal, szabálytalan utcavonalakkal, a település széle felé fellazuló beépítéssel, és sok zsákutcával. A település külső zónái lazán beépült területek, nagy lakótelkekkel és sok zsákutcával, ahol nagy feltáratlan tömbbelsőik találhatók.

Dömsöd központja a Kossuth Lajos utca és a Szabadság út közötti területen helyezkedik el, de néhány kisebb tömb a Kossuth Lajos utcától keletre is hozzátartozik. Ez a terület – melynek beépítése a század elején alakult ki -, nagyon sűrűn beépült terület sok kis utcával, kis lakótelkekkel és intézményekkel. A község intézményei főleg ezen a területen találhatók: a Polgármesteri Hivatal, a rendőrség, iskolák, óvodák, piac és egyéb kiskereskedelmi egységek.

A település lakóterületeihez csatlakoznak üdülőterületek, mivel Dömsöd a korábbi évtizedek kedvelt üdülőhelye volt a Duna közelsége miatt, és kialakult egy, a lakóterületekhez képest igen nagy területű üdülőövezet. Ez a területhasználat ma már nem annyira jellemző, hanem megfigyelhető az üdülők lakóházként való használata. A Felső-sziget - a Duna és a holtág által közrezárt sziget - a központtól nyugatra helyezkedik el, melynek központhoz való csatlakozását a Petőfi utca biztosítja. A településhez dél-keletről csatlakozik a Dabi-sziget, mely szintén üdülőterület, utcái hosszirányban haladnak, a Dunával párhuzamosan. A Dabi-sziget partmenti sávja sűrűbben beépült üdülőterület, mint a sziget belső részei. A külterületi szakaszokon a part mentén Kiskunlacháza felé és Tass felé is egy-egy sor üdülőtelek helyezkedik el. Ezek ma már belterületen helyezkednek el, mindkettő esetében jellemző a kis telkes, hétvégi házas beépítés.

Dömsöd közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt (már beépített illetve további beépítésre kijelölt), illetve beépítésre nem szánt területre osztható. A beépítésre szánt területek jellemzően a település belterületi, a beépítésre nem szánt területek pedig jellemzően a település külterületi részei.

Dömsöd beépített területének (jellemzően a jelenlegi belterület területe) meghatározó szerkezeti elemei:

- A település belterületét nyugatról szegélyező Duna folyó
- A település belterületét É-D-i irányban átszelő 51. sz. főút és a közigazgatási terület keleti szélén haladó Budapest - Kelebiai nemzetközi vasút fővonal nyomvonala,
- Jellemzően lakóterületi funkciójú központi belterület,

- Szolgáltatási és intézményi funkciót befogadó településközponti vegyes területek,
- Ipari és kereskedelmi funkciójú gazdasági területek,
- Sajátos funkció befogadására alkalmas különleges területek,
- A Duna-parton elterülő jelentős méretű üdülőterületek
- A külterületek meghatározó területhasználatai: mezőgazdasági és erdőterületek,
- Vízgazdálkodási területek (helyi vízfolyások),
- Táji jellegzetességet hordozó természeti-természetvédelmi területek.

Területfelhasználás

Területfelhasználását tekintve a település területének nagy része lakóterület, kevés intézménnyel és zöldterülettel, valamint üdülőterület a Duna-parti sávban. A lakóterületi részek karakterük, beépítési módjuk szerint több részre tagolhatók.

Az intézmények a település központi területén, a Szabadság út és a Kossuth Lajos utca közötti és melletti területeken helyezkednek el.

Ipari, gazdasági területek a község szélein, északon, keleten és délen helyezkednek el, valamint a település belső területein elszórva található egy-egy ipari hasznosítású telek.

Lakóterületek

A település egész területén jellemző a falusias lakóterület, de a különböző területeken ez eltérő módon alakult ki.

A település központjában található a legrégebbi lakóterület nagy kiterjedésű aprótelkes tömbökkel a Szabadság út és a Kossuth Lajos utca közötti területen. Ezek valószínűleg egy időben alakultak ki nagyobb méretű telkek megosztásával, a régi térképek szerint a század elején. A terület minőségét nagymértékben csökkenti és értéktelenné teszi ez a sűrű aprótelkes, és ezért sokszor új építésre használhatatlan telekállapot. A telkek mérete átlagosan 400-700 m² között változik, de nagyon sok az ennél kisebb telek is. Ezeken a területeken az épületek állaga is nagyrészt elavult, az épületek felújításra, bontásra szorulnak.

Az ősi településmagtól kifelé haladva a beépítés egyre ritkább. A Kossuth Lajos utcától keletre eső területeken már inkább nagyobb telkes lakóterületek helyezkednek el. Az utcavonalak nagyrészt szabálytalanok, szabályos utcavonalak és telekalakítás csak a később kialakult területeken látható. A település külső zónái lazán beépült területek, nagy lakótelkekkel és sok zsákutcával, ahol nagy feltáratlan tömbbelsőik találhatók. A település szélei felé haladva egyre több a nagyobb és kihasználatlan telek és terület, sok helyen a tömbbelsőik teljesen beépítetlenek, jelenleg mezőgazdasági művelés alatt állnak. Ezeken a területeken lehetőség van további tömbfeltárásokra.

Intézményterületek, intézmények

A település intézményekkel jól ellátott, ezek az intézmények főleg a központi területeken helyezkednek el, a Szabadság u. és a Kossuth Lajos u. közötti területen és közvetlen környezetében, de az intézményterület nem teljesen összefüggő a település központjában.

Iparterületek

A település területén, habár a munkahelyteremtő ipari, vagy kereskedelmi, szolgáltatási célú tevékenységek letelepítésének területi feltétele megvan, a kis és középvállalkozások megtelepedése nem számottevő.

A település belterületén jelentősebb méretű iparterület nem található, csak elszórtan helyezkednek el kisebb üzemek, melyek korábban a Dózsa Tsz. egységei voltak.

A település északi szélén, az 51. út bevezető szakasza mellett a temetőtől északra található egy nagyobb összefüggő iparterület, 8-10 ha-os területtel, ma még külterületen, itt több vállalkozás

működik jelenleg. Délen szintén az 51. sz. főút mellett egy nagyobb iparterület helyezkedik el, szintén ma még külterületen.

A település keleti szélén a Vasút utca mentén, az utca két oldalán található még egy nagyobb összefüggő iparterület.

Üdülőtérületek

Dömsöd meghatározó eleme a Ráckevei Duna-ág, amelynek partján fekszik. A part menti sávon, és a Duna és a holtág által közrezárt szigeten húzódik a nagyközség üdülőtérülete, de a part mentén Kiskunlacháza felé és Tass felé is egy-egy sor üdülőtérületek helyezkedik el. Ezek már belterületen helyezkednek el, jellemző a kis telkes, hétvégi házas beépítés.

Az üdülőtérületek:

- Felső-sziget: belterület, nagyrészt beépítettnek tekinthető és viszonylag rendezett.
- Dabi-sziget: belterület, területe kevésbé beépített, nagy összefüggő zöldterületekkel.
- Tókert: külterületen helyezkedik el, elszórtan hétvégi házas beépítéssel.
- Öreghegyi szőlők: külterületen található.

A Felső-sziget alakult ki legkorábban, mint üdülőtérület, mivel előnyös fekvése ezt lehetővé tette, a központhoz közel helyezkedik el és jól megközelíthető. Telekosztása viszonylag rendezett, és a szigeten lévő intézmények nagy része is itt helyezkedik el: sportpálya, strand, étterem.

A Felső-sziget és a Dabi-sziget part menti sávja már ma is sűrűn beépített üdülőtérület. A Dabi-sziget belső része ritkán, lazán beépített, ahol elszórva, foltokban találhatók telkek és épületek. A terület többi részén nagyobb összefüggő zöldterületek találhatók beépítetlenül.

A Tókert területe hasonló, hézagosan beépített, volt zártkerti terület hétvégi házakkal, de ennek beépítése sűrűbb, mint a Dabi-sziget belső része.

Különleges területek

Dömsöd különleges területei közé a sportpályák, a temetők, a sport-rekreációs terület, és a hulladéklerakó tartozik.

Zöldfelületek

A település zöldfelületi hálózatainak kialakítása meglehetősen hiányos. A jelentősebb zöldfelületek: Kisebb közparkok:

- Piac tér,
- Petőfi tér,
- Dabi református templom melletti kis park,
- Hajós–kastély parkja,
- A „Petőfi fa” és környéke a Duna-parton.

Ezek a zöldterületek a településközpontban és környékén találhatók, a település külső részein nem található jelentősebb park, vagy zöldfelület.

A Felső-szigeten a Petőfi út mellett északra egy nagyobb összefüggő sportterület található, sportpályákkal és stranddal.

KÜLTERÜLETEK: MEZŐ- ÉS ERDŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A község aktuális területhasználati, nyilvántartási adatait az országos földhivatali adatbázis települési összesítő adatai alapján ismertetjük és elemezzük (forrás: <http://www.takarnet.hu/>, a lekérdezés ideje: 2013. 07. 04.).

A települési adatsorok közül a fekvésenkénti összesítő adatokat, valamint a művelési ágak összesítő adatait közöljük, majd ezek megoszlását, arányait elemezzük. A táblázatba illesztett %-os adatok és rész-összesítések nem a Takarnet adatbázis részei, - saját feldolgozás.

Földrészlet statisztika fekvésenként

| fekvés | földrészletek száma | Az összter. %-ában | összes terület (m2) | legkisebb földrészlet terület (m2) | legnagyobb földrészlet terület (m2) | átlagos földrészlet terület (m2) |
|-----------------|---------------------|--------------------------|--|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| belterület | 4829 | 7,6 | 553.4246 | 3 | 8.7176 | 1146 |
| külterület | 2811 | 91,0 | 6590.7607 | 29 | 115.7315 | 23446 |
| zártkert | 997 | 1,4 | 97.4346 | 10 | 1.0154 | 977 |
| ÖSSZESEN | 8637 | 100,0 | 7241.6199 ~ kerekítve: 7241,62 ha | | | |

A község 7000 ha-t meghaladó igazgatási területe terjedelmes, a megyei átlagot meghaladja. Ezen belül a belterület és a zártkert együttesen sem éri el a 10%-ot, egyértelmű a külterületi dominancia. Emellett a belterület 1000 négyzetmétert meghaladó földrészlet-nagysága is a település falusias jellegére utal. A külterület (zártkert nélküli) 2 ha-t meghaladó, de a 3 ha-t el nem érő átlagos földrészlet-nagysága a megyei átlagnál valamivel kedvezőbb, de egyértelműen utal a birtokszerkezet indokolatlan felaprózottságára.

Földrészlet statisztika művelési áganként

| művelési ág | földrészletek száma | alrészletek száma | összes alrészlet terület (m2) | Az összter. %-ában | legnagyobb alrészlet terület (m2) | átlagos alrészlet terület (m2) |
|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| gyep (legelő) | 266 | 362 | 10287430 | | 745024 | 28418 |
| gyep (rét) | 148 | 180 | 2123117 | | 212201 | 11795 |
| Gyep, össz. | | | 1241. 0547 | 17,1 | | |
| halastó | 12 | 15 | 134.9893 | 1,9 | 589393 | 89993 |
| nádas | 67 | 67 | 20.2224 | 0,3 | 24771 | 3018 |
| szántó | 2063 | 3334 | 4324.7517 | 59,7 | 412305 | 12972 |
| kert | 488 | 488 | 36.7369 | 0,4 | 7713 | 753 |
| szőlő | 466 | 483 | 183.9590 | 2,5 | 99190 | 3809 |
| gyümölcsös | 41 | 56 | 83.2166 | 1,2 | 86927 | 14860 |
| MÖT ha | | | 6024,85 | 83,2 | | |
| erdő | 154 | 166 | 155.8583 | | 126120 | 9389 |
| fásított terület | 108 | 112 | 9.0657 | | 1496 | 809 |
| Erdő össz. | | | 165,0 | 2,3 | | |
| TT:Termőter. | | | 6189,85 | 85,5 | | |
| kivett | 5455 | 5479 | 1051.7653 | 14,5 | 482023 | 1920 |
| Mindössz. | | | 7241,62 | 100,0 | | |

A művelési ág statisztika a település sajátos birtokszerkezetét és területhasználati viszonyait tükrözi. Az átlagostól eltérő főbb jellemzők, az átlagos mértékűnek (közel 60%) mondható szántóterületi dominancia mellett:

- ökológiailag kedvező a gyepterületek 15%-ot meghaladó magas aránya,
- továbbá a közvetlen vízhatású területek (halastó+nádas) együttesen több mint 150 ha-os területe,
- a művelési ág szerkezetét pozitívan befolyásolja a mintegy 150 ha-nyi szőlőültetvény,
- a termőterületen (TT) belül *kirívóan alacsony (2,5% alatt!) az erdőterületi részarány,*
- az összterületen belüli viszonylag magas (közel 15%) kivett területi arány értékelésénél figyelembe kell venni, hogy a „klasszikus” kivett területek (utak, beépített területek, stb.) mellett itt ebbe a kategóriába tartoznak az ökológiailag értékes szikes tavak, mocsarak területei, valamint a nem halastóként nyilvántartott vízfelületek (pl. a Dunaág) területei is.

A mező- és erdőgazdasági tájhasználat területi megoszlását, szerkezetét a településszerkezeti tervlap ábrázolja.

TERVJAVASLATOK

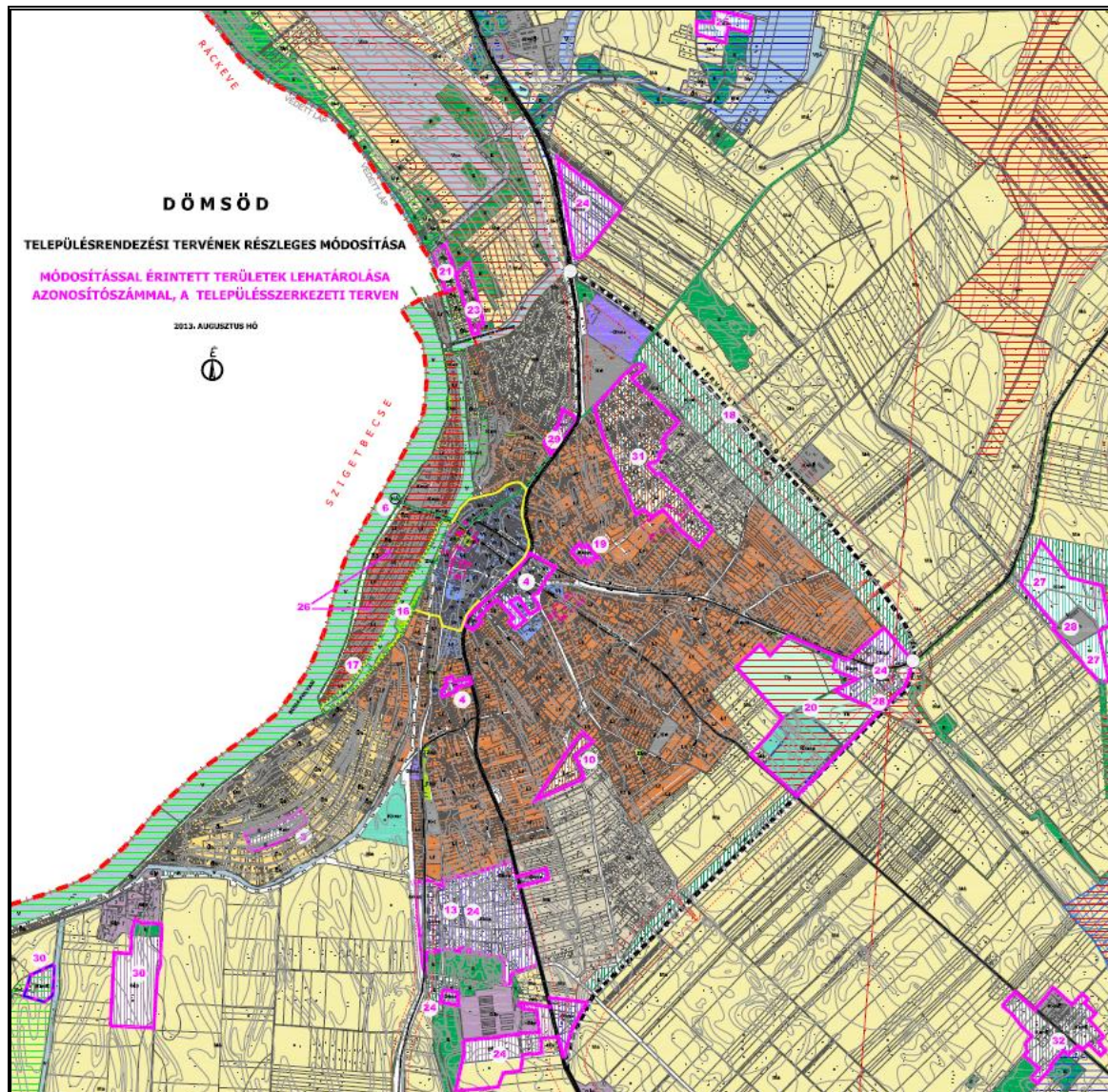
Dömsöd közigazgatási területe építési szempontból beépített, illetve beépítésre szánt (már beépített illetve további beépítésre kijelölt), valamint beépítésre nem szánt területre osztható. A beépítésre szánt területek jellemzően a település belterületi, a beépítésre nem szánt területek pedig jellemzően a település külterületi részei. A település területe az alábbi tervezett terület-felhasználási egységekre osztható:

| BSZ.: BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK | |
|----------------------------------|---|
| Lakóterületek: | falusias lakóterület: Lf |
| Üdülőtérületek: | hétvégiházas üdülőtérület: Üh üdülőházas üdülőtérület: Üü |
| Vegyes területek: | településközponti vegyes terület: Vt |
| Gazdasági területek: | ipari-gazdasági terület: Gip, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület: Gksz |
| Különleges /BSZ/ területek: | sportpálya: K-sp, sport rekreációs ter.: K-sr, közműterület: K-km, mezőgazdasági üzemi terület: K-mü vízitúrizmushoz kapcsolódó üdülő: K-vt hulladék-ártalmatlanító telephely (lerakó): K-h temető: K-t |

| BNSZ.: BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK | |
|---------------------------------------|--|
| Közlekedési és közműterületek | közüti közlekedési terület: Kőu |
| Zöldterületek: | közpark: Zkp |
| Mezőgazdasági területek | általános, kertes és természetvédelmi övezetet érintő mezőgazdasági területek: M (Má, Mk, Mt) |
| Erdőterületek | gazdasági, védett és véderdő területek: E (Eg, Ev, Et) |
| Vízgazdálkodási területek | halastó: Vha, horgásztó: Vho, szikesztó: Vt, egyéb vízgazdálkodási ter.(folyó, csatorna, árok):V |
| Különleges /BNSZ/ területek: | rekreációs ter.: Kk-sr, vítitúrizmushoz kapcsolódó üdülő: Kk-vt motocross-pálya: Kk-sp, temető: Kk-t, kommunális hulladék-ártalmatlanító telep: Kk-h |
| Természetközeli területek: | mocsár, nádas, időszakos vízállás: Tk |

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

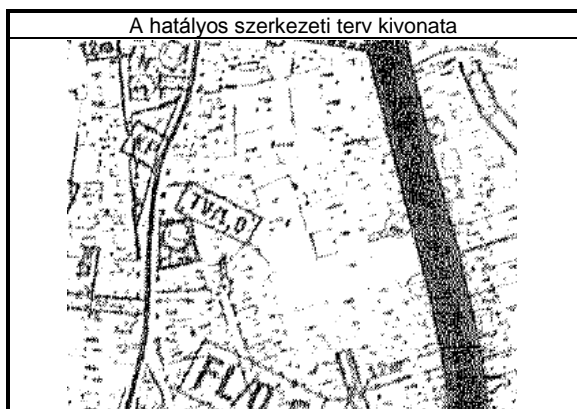
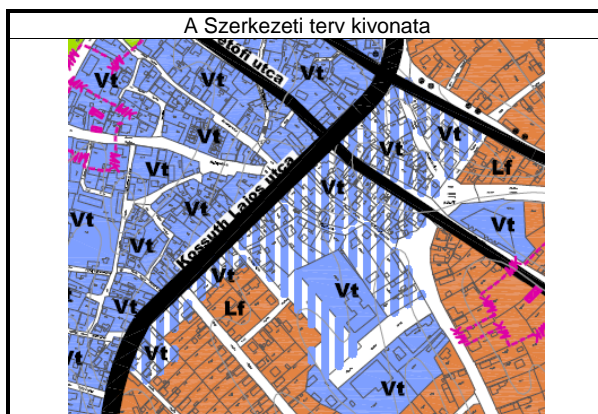
A településrendezési terv jelenlegi módosítása az alábbi változásokat tartalmazza, melyek az Önkormányzat által megfogalmazott – *a területfelhasználást, a szabályozást és a Helyi Építési Szabályzatot érintő* - változtatási szándékok:



1. FL-2 építési övezetben kisebb minimális teleknagyság felülvizsgálata – a telekméret a HÉSZ-ben 1200 m² helyett 800 m²-re lett csökkentve.
2. TTK területek felülvizsgálata: SZT + HÉSZ - a tervből törlésre került a korábbi terven szereplő telekalakítási terv készítésének előírása.
3. A terven szereplő intézmények pontosítása:
Az intézmények helye pontosításra került a terven, ezek között a Dabi-sziget területén lehatárolja a terv a meglévő szállás szolgáltató intézmény helyét a 3090/1-4 és 3091/1-4 hrsz. ingatlan területén. A terület a Ksr területbe került besorolásra, mivel itt szállás-szolgáltató rekreációs funkció található. A módosítás alapvetően a beépítésre szánt területen belüli övezeti átsorolás, de ennek során figyelembe veszi és megtartja a meglévő erdőterületeket. A különleges terület mérete 2,1 ha, az erdő területe 0,7 ha.



4. Intézményi területek bővítésének kijelölése:
beépítésre szánt területen belüli övezeti átsorolás, lakóterületekből településközponti vegyes területek bővítését tartalmazza a terv a Kossuth Lajos utcától dél-keletre eső területen, valamint a központtól délre az 1116 hrsz. ingatlan területén. A módosítással érintett terület ~5,5 ha-os.



5. Petőfi u. – Szabadság út sarok rendeltetése

6. Komp és hajó kikötő nem szerepel az eredeti rendezési tervben (összeköttetés kialakítása a PMTrT-ben szereplő kerékpárúthoz és az apaji országos kerékpárúthoz): A TSZT-ben részben átvezetés a megyei tervből és javasolt nyomvonal, kiegészítve a település területét érintő jelzett turistaút nyomvonalával.
7. Községközpont felülvizsgálata szabályozási előírások felülvizsgálata – A településközponti vegyes övezetek beépítési módja és előírásai felülvizsgálata, Vt-1

övezet beépítési módja zárt sorú illetve kialakult.

~~8. Helyi védettségű épületek és környezetek rendeltetése~~

~~9. Bajcsy-Zs. úton Horváth-kert bővíthetősége~~

10. Új lakótelkek kialakítása (Vörösmarty út, Kunszentmiklósi u. és környéke)

A területen a terv kismértékben bővíti a lakóterületeket a térképen ábrázolt módon, mivel a terület egy részén már kialakult beépítés található, valamint új telekosztások kialakítását tervezi az Önkormányzat. A terület mérete ~1,75 ha. Egyúttal a belterületi határ korrekciója is megtörténik, a kialakult állapotnak megfelelően.



~~11. Önkormányzati területen lévő épületek~~

~~12. CBA előtti parkoló és környezete~~

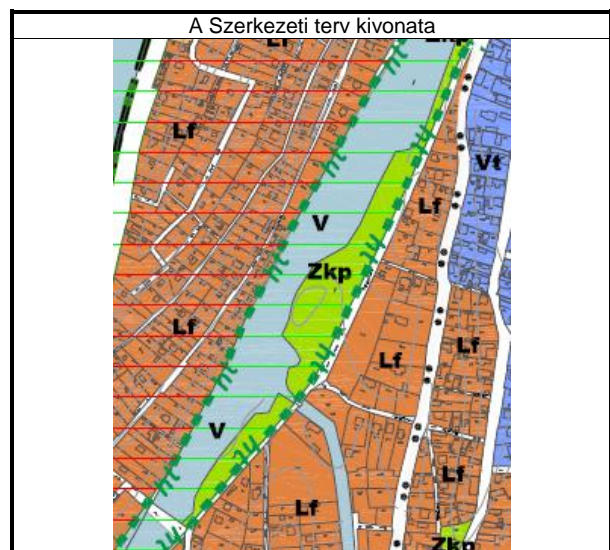
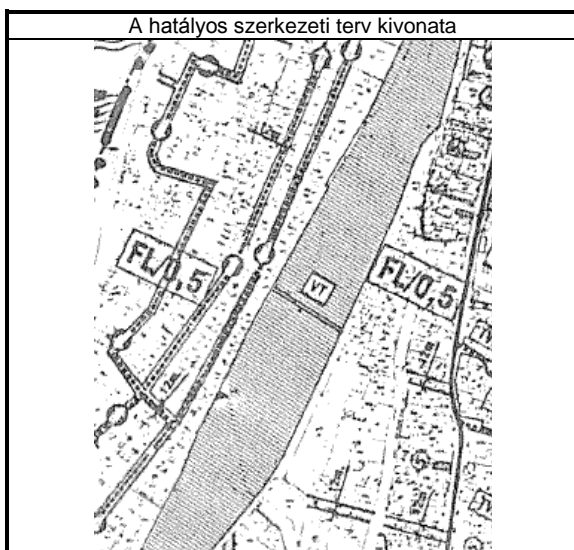
13. Láng-tanya bővítési lehetőségének vizsgálata:
Ld. 24. pont alatt.

14. Belterületi határ minimális kiigazítása (A belterület kiigazítása több részterületen történik, a lakóterületi/zártkerti szegélyterületek rendezett kialakítása céljából, ezek ismertetése a 10. és 31. pontban található.)

~~15. Piac helyének kijelölése~~

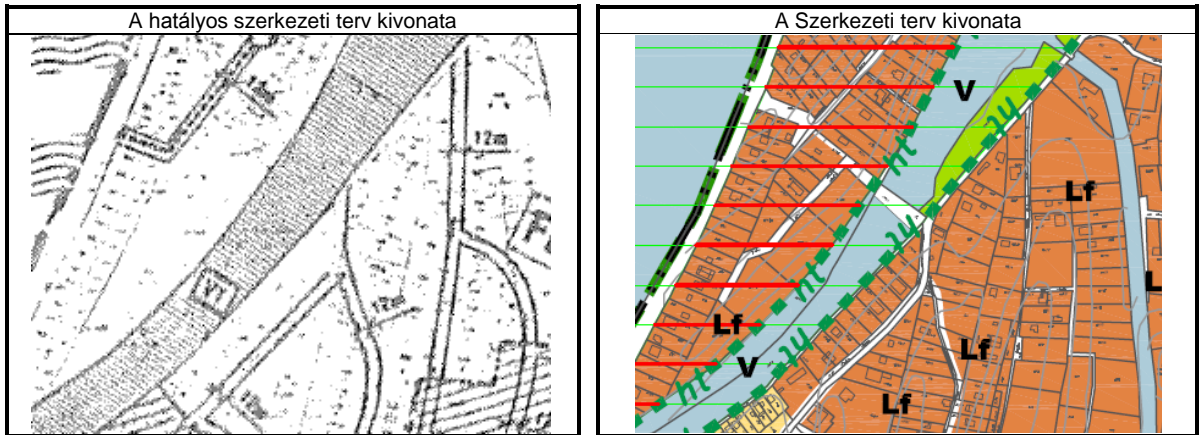
16. Kis Duna ág melletti terület 411/1 hrsz. terület felhasználása (gázcsere telep)

A Duna-holtág melletti területeket pontosítja a terv: A 411/4 hrsz. a Kis-Duna-ág területe, a 411/5-6 hrsz. ingatlanok pedig a partmenti ligetes-fás területek. Kis Duna ág melletti terület rendezése, zöldterületi átszólása, 2,2 ha;



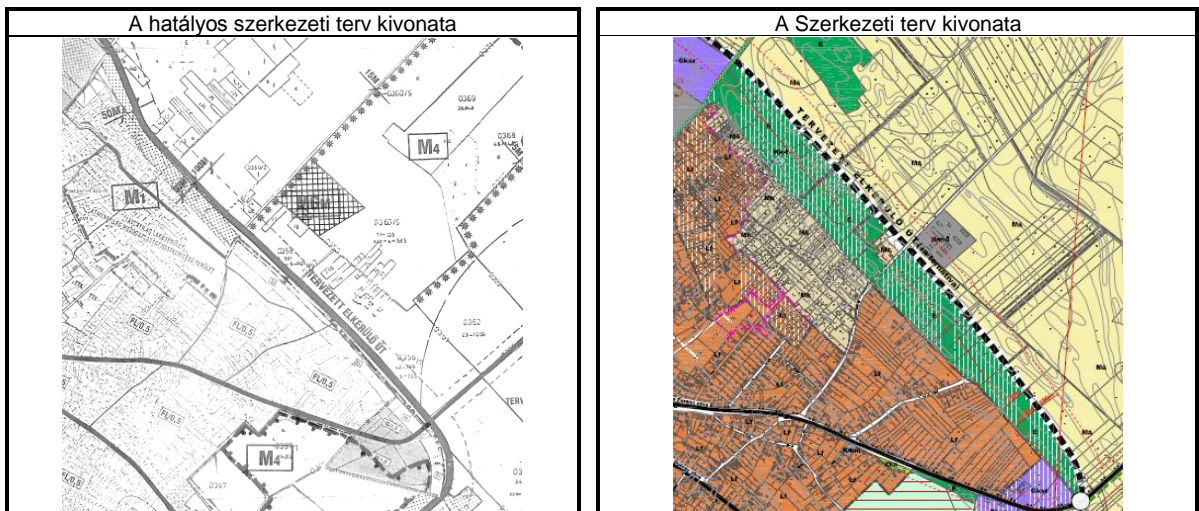
17. Hajós féle telek és út határának pontosítása (Alsó Dunapart bejáró)

A Kis-Duna-ág déli részén található meglévő átjárót (411/7 hrsz.) tünteti fel a terv, valamint az út folytatását a sziget területén.



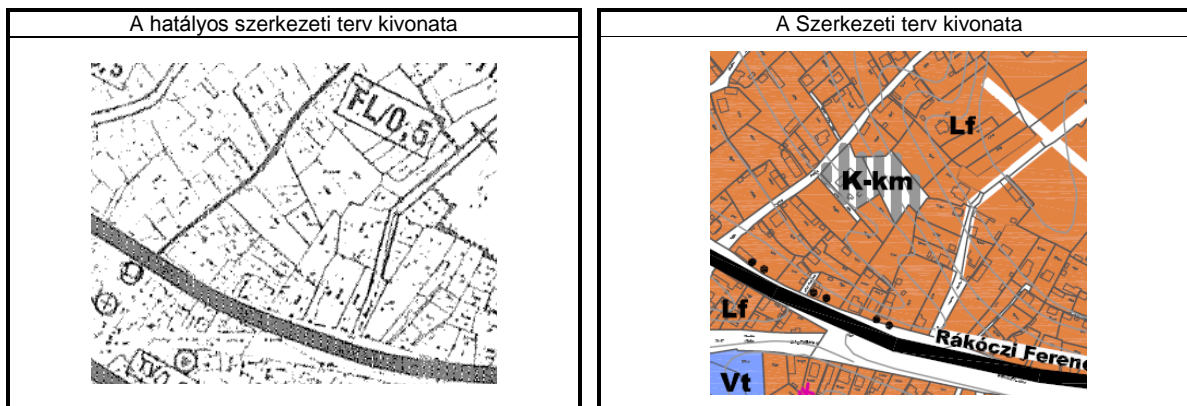
18. Tervezett elkerülő út védősávja ne érintsen beépített területeket (Öreghegyi zártkert):

A terv a korábban tervezett elkerülő út nyomvonalát kismértékben módosította, úgy, hogy az távolabb legyen a beépített területektől, a védőtávolsága ne érintse a közelében levő volt zártkerti és lakóterületeket. A tervezett út és a beépített területek között véderdősávot javasol a terv a területek védelmére.



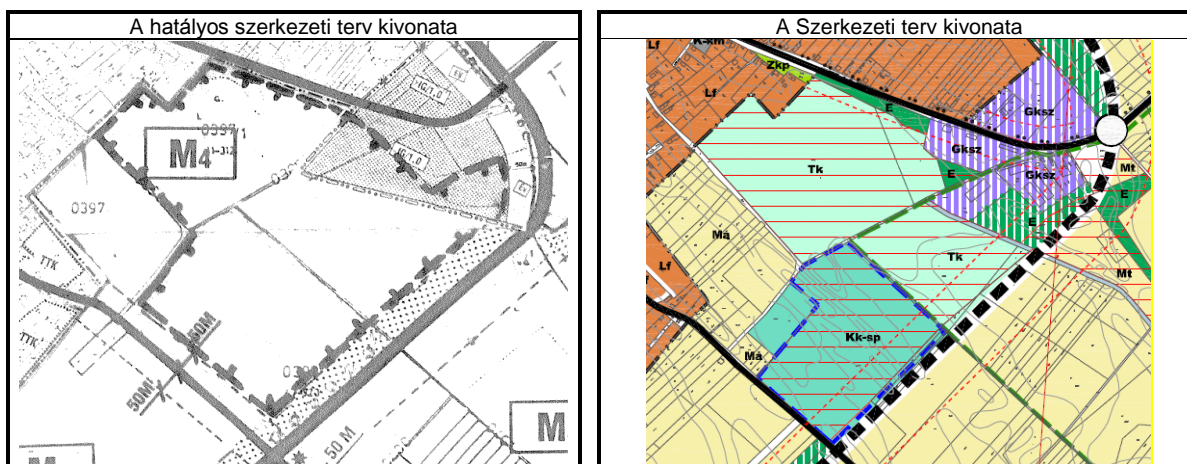
19. Új ivóvíz kút helyének kijelölése:

A belterületen kialakított új vízmű területe a 2350 és 2354 hrsz. ingatlanokon található. A terület mérete: 0,4 ha, - a különleges - közmű övezeti átsorolás beépítetlen lakótelkeket vesz igénybe.



20. Málé területének, mint csapadékvíz fogadónak kijelölése, építési előírásai:

A hatályos terv viszonylag differenciálatlanul kezeli az adottságait tekintve változatos területet, beépítetlen részét mezőgazdasági, beépített részét ipari területbe sorolva. A módosítás lényege, hogy a terület beépítetlen részét természeti adottságainak, értékének megfelelően 3 övezetbe sorolja, figyelembe véve, hogy a terület nagy része időközben OÖH magterületi övezetbe került, továbbá Natura2000 lehatárolás is érinti. A természetileg legértékesebb, mélyfekvésű, lefolyástalan, természetes csapadékvíz befogadó szerepet ellátó, de részben vízrendezett, jellemzően nádassal borított részt *természetközeli (Tk)* övezetbe soroltuk, amely leginkább megfelel a területrész ökológiai jellegének és funkciójának. A terület magasabban fekvő, nagyrészt mesterségesen tereprendezett és krosszpályaként funkcionáló része *beépítésre nem szánt különleges sport terület (Kk-sp)*, míg mezőgazdasági művelés alatt álló része *általános mezőgazdasági terület (Má)*. Emellett figyelembe vettük az erdészeti nyilvántartás adatait, melynek alapján *erdő- és véderdő (E, Ev)* övezetet jelöltünk ki. Új (távlati) erdőterületként a régi szeméttelép rekultivációs területe jelenik meg, a beépítésre szánt Gip terület rovására (Ev,- I. még: 28.) A gazdasági telephelyekkel beépített részt javasoljuk iparterületből a kisebb környezeti terhelést megengedő kereskedelmi-szolgáltató területbe (Gksz) átsorolni, oly módon, hogy a gazdasági telephelyek ne érintsék az OÖH magterület övezetét.

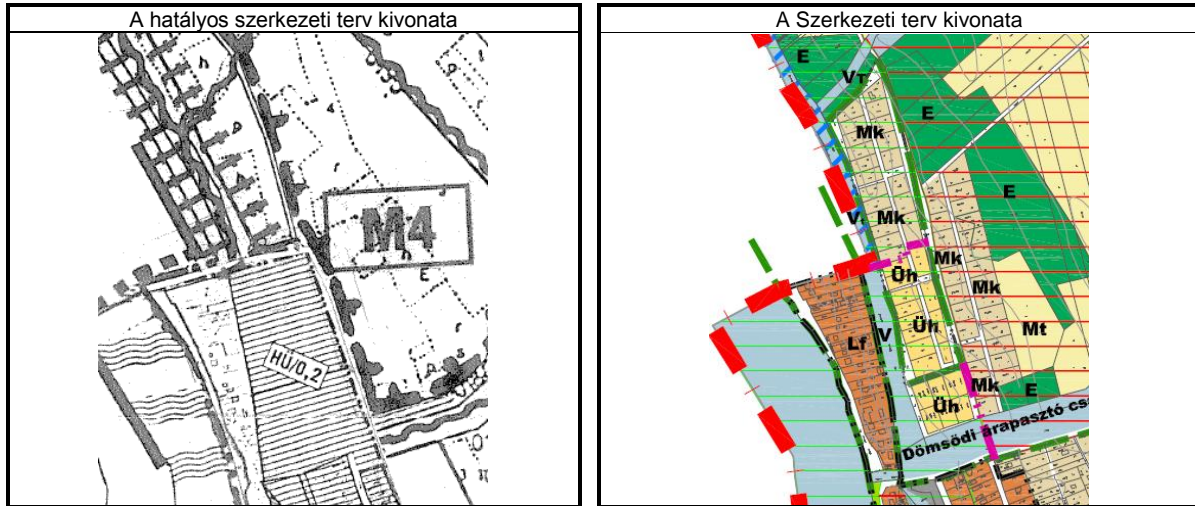


(- a terület valós állapotát bemutató légifotóját lásd a tájrendezési fejezetben)

21. és 23. 7000-es hrsz. és 0198-as hrsz. rendezése (zártkert vagy üdülő terület megjelölés):

A hatályos terv a 0198 hrsz. területeket kertes mezőgazdasági, a 7000 hrsz. területeket pedig hétvégi házas üdülőterületi területfelhasználásba sorolta. Mivel időközben megtörtént az OÖH és Natura2000 övezetek kijelölése, a módosítás feladata az összehangolás is. Míg ez utóbbi nagyrészt figyelembe vette a kialakult parcellázást és fekvést, az előbbi szinte teljesen figyelmen kívül hagyta. Mivel törvényi előírások az OÖH-ra vonatkoznak, a szigorúbb követelménynek megfelelően kell a területet övezetbe sorolni.

Az OÖH ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ezért a 7000-es hrsz. területek csak a hatályos terv lehatárolásán belül tarthatók fenn *üdülőövezeti* besorolással (Üh), valamennyi ezen kívüli terület (beépítésre nem szánt) *mezőgazdasági* területként szabályozható (Mk), attól függetlenül, hogy megyeterv TSZT szinten a teljes érintett területet „települési térségbe” sorolja. A területek mérete: Üh: 1,7 illetve Mk: 4,6 ha. Ezen módosítás környezetében is figyelembe vettük az erdészeti és természetvédelmi nyilvántartás adatait, és védett *véderdő övezetbe* (Et) soroltuk a tervelőzményről hiányzó meglévő erdőket.



(- a terület valós állapotát bemutató légifotóját lásd a tájrendezési fejezetben)

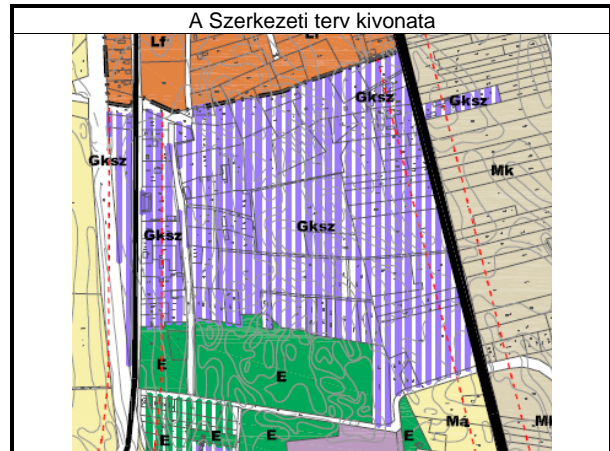
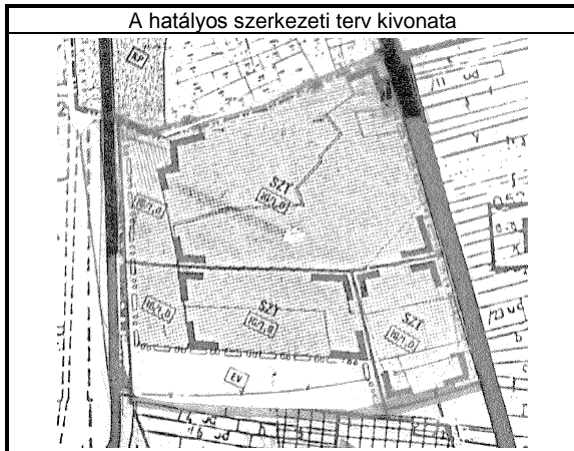
22. M1 zártkertek minimális teleknagyság csökkentésének vizsgálata – A HÉSZ-ben történt módosítás, ld. 31. pont
23. 0198-as hrsz. rendezése
ld. a fenti 21. pontban.
24. A kijelölt iparterületek felülvizsgálata: a felülvizsgálat nem csak a szűken vett „ipari” övezetre, hanem - a Megbízó eredeti szándékai szerint is – valamennyi gazdasági – gazdálkodási tevékenység térbeli keretként szolgáló telephelyre, üzemi területre kiterjed. A hatályos tervben ezek az ipari (Ig), szolgáltató (Kg) és mezőgazdasági üzemi terület, major (MGm) övezetekbe vannak sorolva: megnevezésük mellett övezeti struktúrájuk és előírásaik is felülvizsgálandók a jogszabályi változásokból adódóan, az alábbi elvek szerint

- a mezőgazdasági telephelyek nem a mezőgazdasági területen belül, hanem az OTÉK szerinti, e célra szolgáló különleges területként (Kmü) szabályozandók,
- az ipari (Gip) és a szolgáltatóipari (Gksz) területeken megengedett különböző mértékű zavaró hatás szerint kell besorolni a gazdasági telephelyeket: érzékenyebb (lakóterület vagy természeti terület közeli) környezetben Gksz, teherviselőbb környezetben Gip övezetekbe,
- felül kell vizsgálni a tervelőzmény gazdasági lehatárolásait: a meg nem valósult és nem indokolt telephelyeket törölni kell, a ki nem jelölt, de beépült, vagy túlépült telephelyeket a tevékenységnek megfelelő övezetbe kell sorolni, az új, reális igényeknek megfelelő telephelyek számára területet kell biztosítani,
- az övezeti rendszert és előírásokat lehetőleg egyszerűsíteni és áttekinthetőbbé kell tenni.

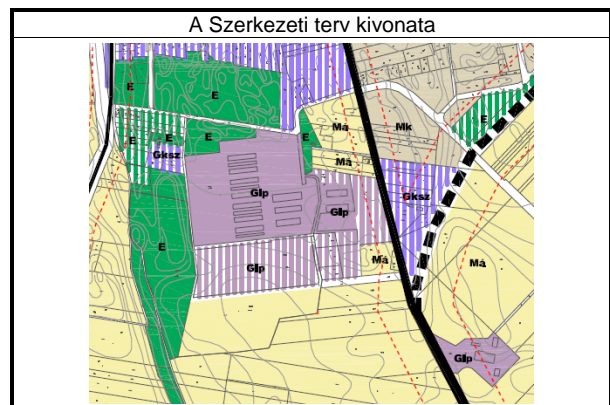
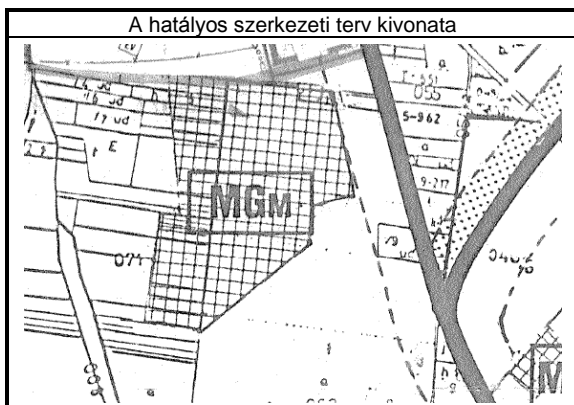
A fentieknek megfelelően, a szerkezeti terven – és részben a szabályozási tervben és a HÉSZ-ben is - megtörtént a korábban kijelölt „iparterületek” felülvizsgálata illetve részbeni módosítása az alábbiak szerint:

- 24.1.: Az 51. sz. főút mentén a Láng-tanya környezetében korábban tervezett ipari-gazdasági területeket a módosítás a *kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területekbe* (Gksz) sorolja. A terület a lakóterületek közelében helyezkedik el, ezért indokolt az átsorolás a környezet- kímélőbb Gksz területekbe. A területek nyugati részén már

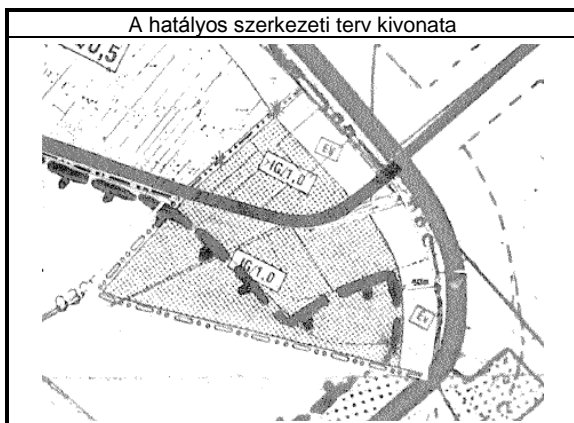
jelenleg is különböző kisebb-nagyobb vállalkozások területei találhatók. Az 51. sz. főút keleti oldalán is egy kisebb gazdasági terület besorolását javasolja a terv, egy meglévő vállalkozás telephelyén. A Gksz összterület mérete: ~28 ha. Mivel ezen módosítás környezetében is figyelembe vettük az erdészeti nyilvántartás adatait, *erdő övezetbe* (E) soroltuk a tervelőzményen csak részben lehatárolt meglévő erdőket.



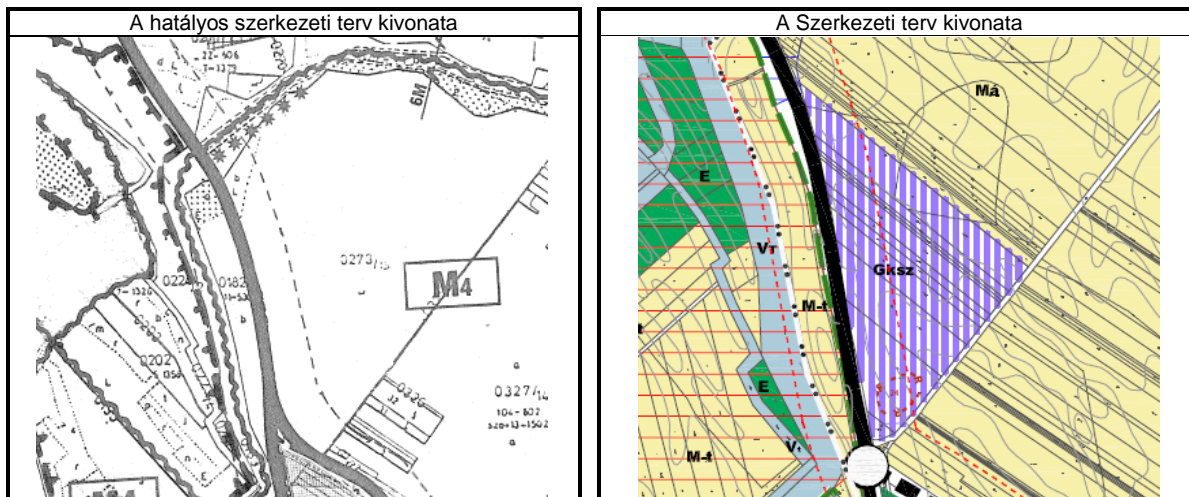
- 24.2.: Az ettől délebbre fekvő, korábbi mezőgazdasági major (Mgm) területeket a terv ipari-gazdasági (Gip) területbe sorolja. Ez a terület is már nagyrészt meglévő gazdasági telephelyekből áll. Az ipari terület mérete: ~18 ha. Mivel ezen módosítás környezetében is figyelembe vettük az erdészeti nyilvántartás adatait, *erdő övezetbe* (E) soroltuk a tervelőzményen nem jelzett meglévő erdőket.



- 24.3.: A belterület keleti szélén már meglévő gazdasági területeket a terv ipari-gazdasági helyett Gksz *kereskedelmi szolgáltató területbe* sorolja és határát pontosítja. A területek mérete: ~9 ha. (a módosítás környezetének, beépítésre nem szánt részének leírását l. a 20. pontnál).

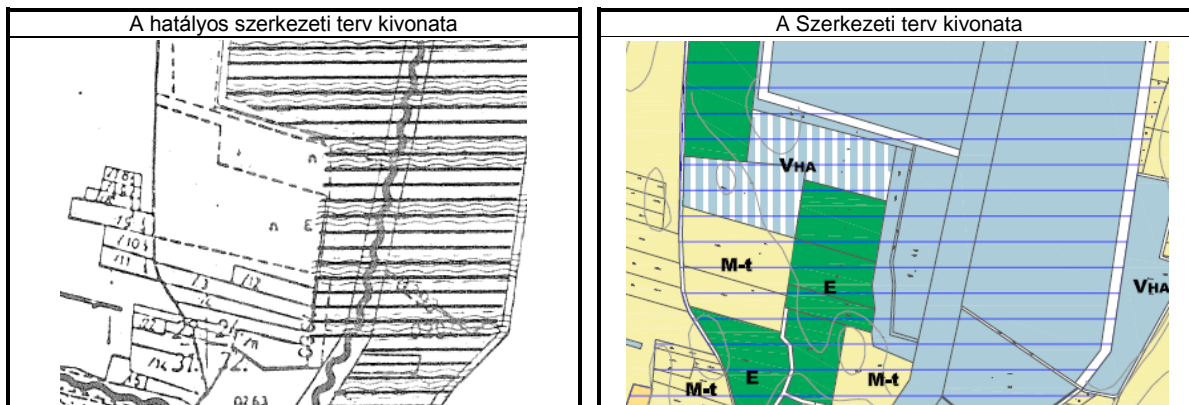


24.4.: Távlati gazdasági terület (Gksz) kijelölése az 51. sz. főút mentén, ~9,5 ha-on. A kijelölés természetvédelmi érdeket nem sért, erdőterületet nem érint, gyengébb minőségű szántóterületet vesz igénybe, a PMTrT térségi tervén *települési térségként* kijelölt területen. A lehatárolás során figyelembe veendő a főút 50 m-es védőtávolsága is. A terület majdani kialakítása külön szabályozási terv alapján lehetséges.



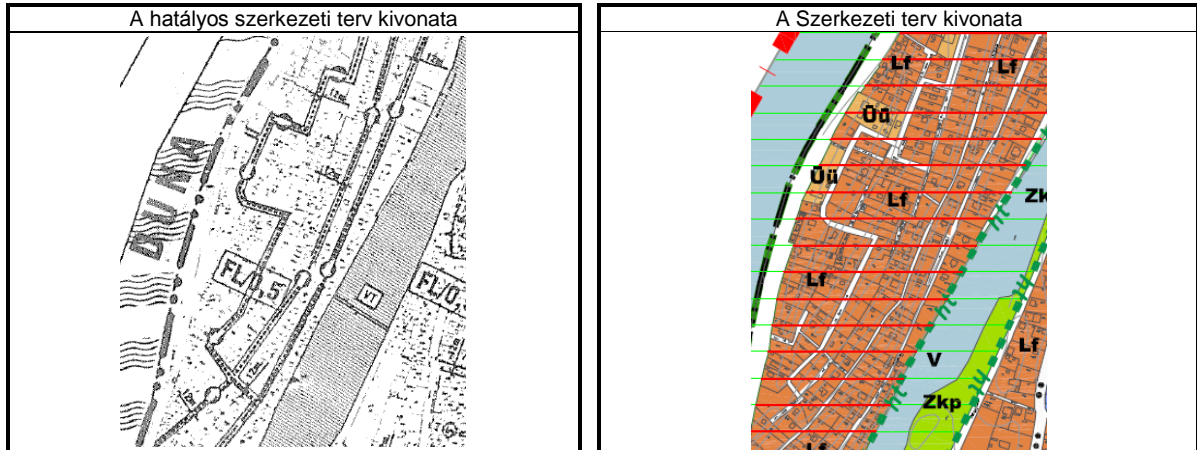
25. Vízgazdálkodási terület nagyságának felülvizsgálata (a halastavak és hal nevelő közötti, 0258/10 hrsz. vízgazdálkodási területbe vonása):

A terv a vízgazdálkodási Vha területbe sorolja a 0258/10. hrsz. ingatlan területét is. A terület mérete: ~3,2 ha. A területfelhasználási módosítás csak településrendezési szinten jelentkezik, mivel mezőgazdasági szempontból a terület egy részén művelési ág váltás igényelt (másik része már jelenleg is halastó), a meglévő legelő területből halastó területbe. A beépítésre nem szánt területen belüli övezetváltás természetvédelmi és erdészeti érdekekbe nem ütközik.



26. Közlekedési terület kialakítása út céljára felajánlott telkeken (273/1 telken útnyitás, Pipa u. része 258/1 hrsz, 298/1 hrsz útnyitás kérdése, Felső szigeti út pontosítása)

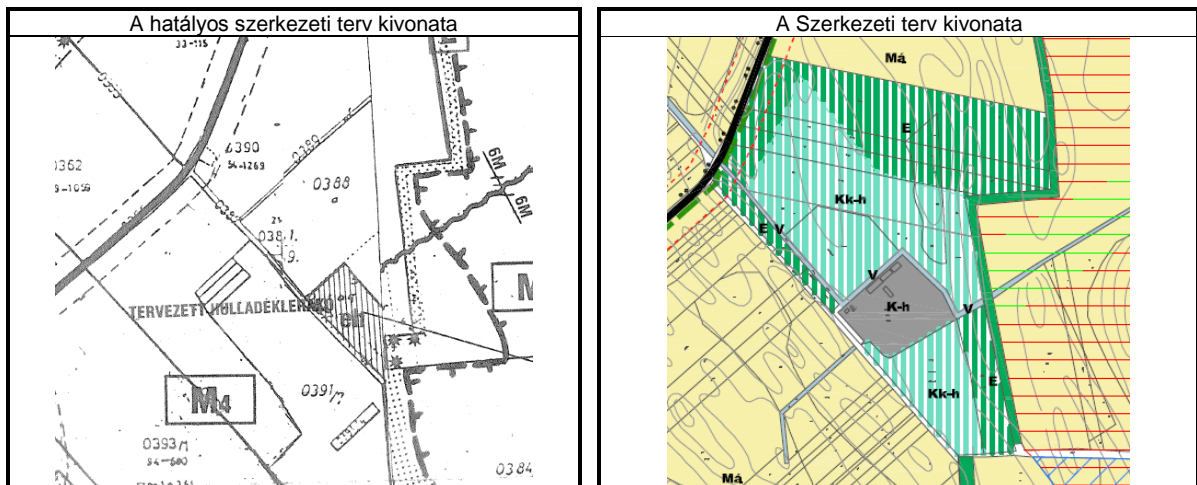
A terv tartalmazza a Felső szigeten a 258/1 hrsz., 298/1, 273/1 hrsz. ingatlanokon és a Pipa u. egy részén útterületek kijelölését.



27. 28. Regionális kommunális szemétkerakó területének bővítése

A korszerű hulladéktelep bővítésére tanulmányterv készült, amely megvizsgálta és meghatározta a telep távlati bővítésének lehetséges területeit. Ennek, valamint a telep környékének OÖH szerinti besorolást alapul véve tartalmazza a terv a beépítésre nem szánt különleges (Kk-h) területi bővítés lehatárolását. A kijelölés OÖH, Natura és erdőterületet nem érint, az előzetes vizsgálatok során minősített, gyengébb adottságú mezőgazdasági területeket vesz igénybe. A bővítés a PMTrT térségi lapján e célra kijelölt „Építmények által igénybe vett térségi” területre terjed ki.

A bővítés mérete: ~17,8 ha.



28. Régi szemétkerakó helyzete:

A régi szemétkerakó a belterületről keletre, a Málé mélyfekvésű terület mellett (395/105-/107 hrsz.), 20. és 24.3. sz. ábrán Ev jelű területen található. Igényként jelentkezett a terület véderdőként való átsorolása, amelynek megvalósítása (az erdőítés végrehajtása) csak távlatilag aktuális, rendezési tervi átsorolása viszont már most indokolt, már csak azért is, mert a hatályos tervben ide is kijelölt „iparterületet” érinti az OÖH magterületi és a Natura2000 terület lehatárolása is. Az ezek által érintett területeket beépítésre szánt területből visszasoroltuk tervezett erdő területfelhasználásba.

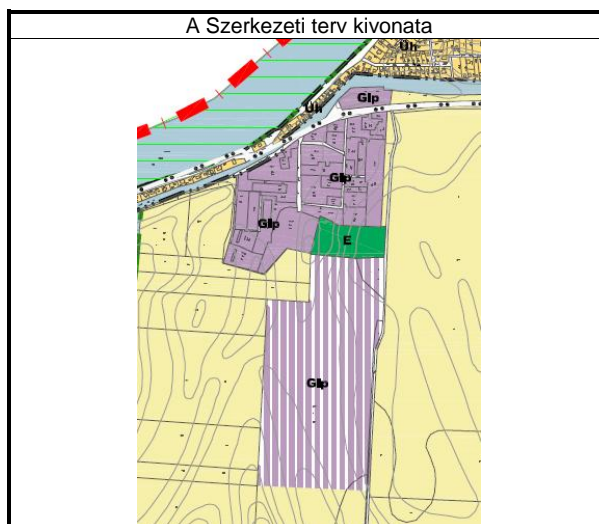
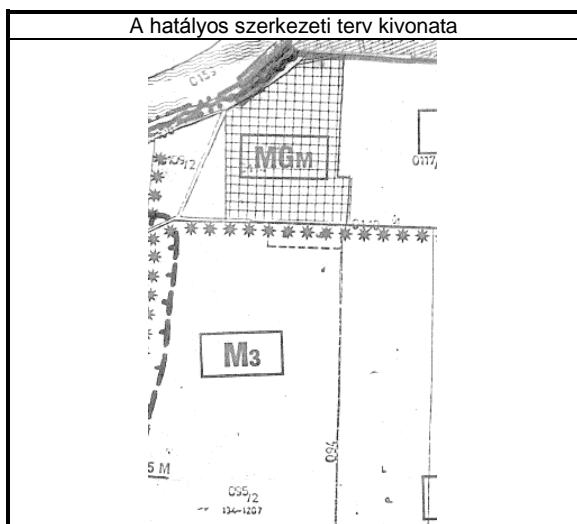
29. A 6503 hrsz. ingatlan mellett a gazdasági terület kibővítése

A Kossuth Lajos utca mentén lévő 6503 hrsz. ingatlan területén található gazdasági terület időközben északi irányban kibővült, ezért, a kialakult állapotnak megfelelően a területet bővíti a szerkezeti terv módosítása. A bővítési terület mérete: ~0,9 ha.

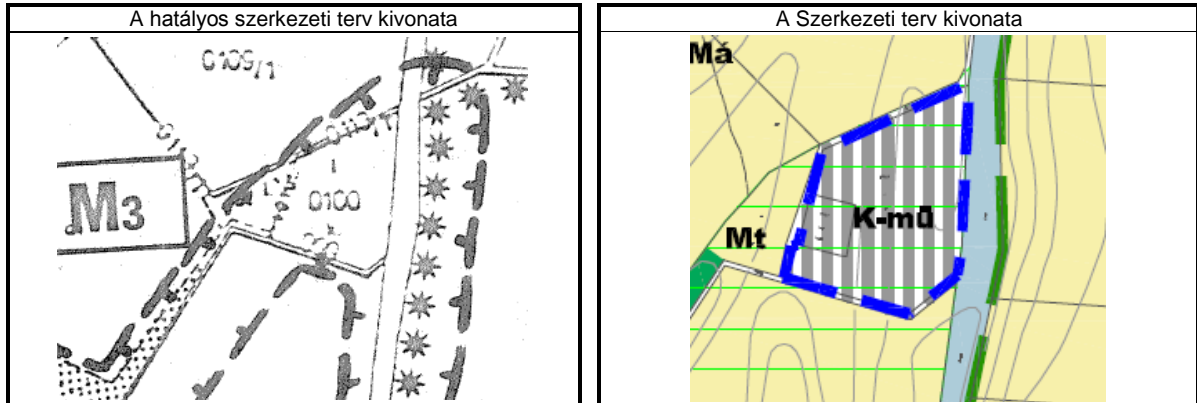


30. Nagy-tanya területének bővítése

A gazdasági terület bővítését tartalmazza a terv déli irányban, a 095/14. hrsz. ingatlan területének egy részén. A bővítési terület mérete: 11,9 ha. A bővítési terület meghatározásánál figyelembe veendő a meglévő és megtartandó erdőterület is. A bővítés a PMTrT TSZT-n „települési térségbe” tartozó, jelenlegi általános mezőgazdasági területen tervezett, korlátozó megyei övezetet nem érint.



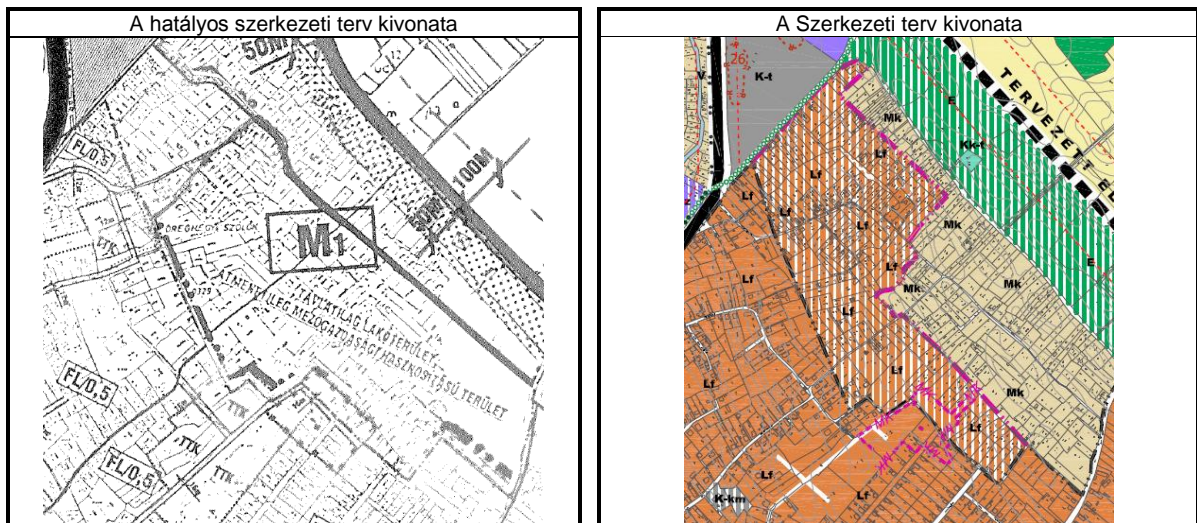
A másik terület itt a 0100/1-2 hrsz. ingatlanok területe, mely meglévő mezőgazdasági üzemi terület (juhászati telep) és ennek megfelelően K-mű területbe sorolja a terv. Ennek mérete ~2,3 ha. A területhasználat ütközik az OÖH ökofolyosó övezeti besorolással, amely reálisan itt a pufferövezeti kategóriának felel meg. Javasolt az OÖH övezeti besorolás módosítása, a kialakult állapotnak megfelelően: a terület részben beépített, a juhászat udvara nem hordoz az ökofolyosó övezeti besorolásának megfelelő értéket (a terület valós állapotát bemutató légifotóját lásd a tájrendezési fejezetben).



31. Mezőgazdasági övezetek felülvizsgálata

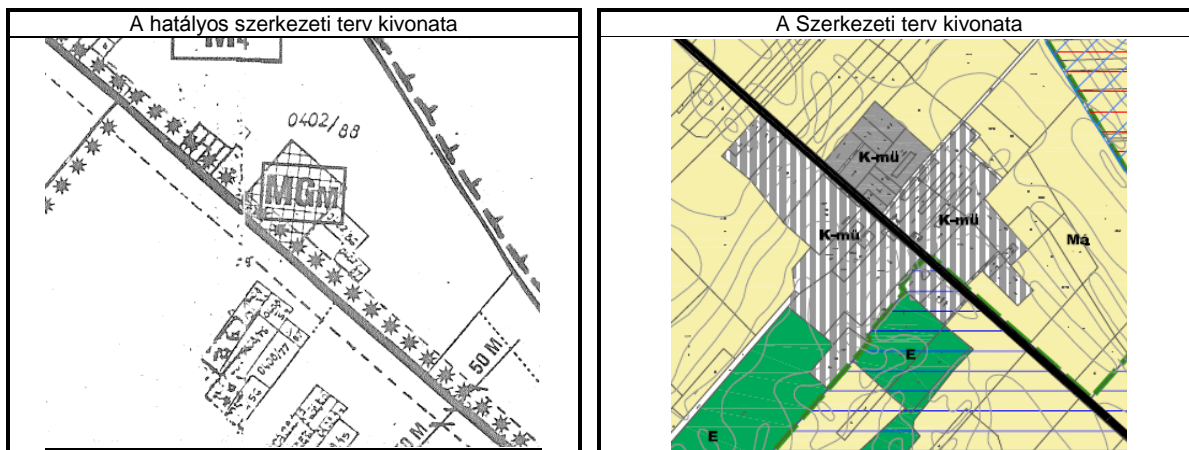
A terv a mezőgazdasági területek felülvizsgálata során feltárta a jelenlegi belterületi lakóterülethez közvetlenül csatlakozó azon zártkerti területeket, amelyek a tulajdonosi igények, valamint az infrastrukturális adottságai révén ütemezetten lakóterületbe vonhatók. A javasolt terület a hatályos tervben mint „távlatilag lakóterület, átmeneti mezőgazdasági hasznosítású terület” szerepel, egy kvázi tartalék-területi besorolással. A jogszabályi változások a tartalék-területi kategóriát megszüntették, ehelyett javasolható a távlati fejlesztési terület TSZT szintű meghatározása és a HÉSz termellékletében ennek megfelelő Mk övezeti szabályozása.

Ezért a szerkezeti terv módosítása a terven szereplő volt zártkerti területeket a lakóterületek közé sorolja, a szabályozási terven zártkerti Mk övezetben tartja. A terület beépítése csak ütemezve, a reális igények szerint elkészítendő részletes szabályozási tervek alapján lehetséges a későbbiekben. A bővítési terület mérete összesen: ~24 ha.



32. Új „iparterület” a Kunszentmiklósi út mentén:

A terv kijelöli a Kunszentmiklósi út mentén az ott lévő korábbi major terület bővítését ~11,7 ha-on, az út mindkét oldalán, a meglévő telephelyi beépítés és területhasználat alapján. A területeket a terv K-mű különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolja. A lehatárolás figyelembe veszi a telephely együttes környezetének OÖH és erdőterületi lehatárolásait, ezeket nem érinti (a terület valós állapotát bemutató légifotóját lásd a tájrendezési fejezetben).



Az új beépítésre szánt területfejlesztések megvalósulása esetén a település beépítésre szánt területfelhasználás változással érintett területe a mai hagyományos települési belterület mintegy 18 %-a.

| TERÜLETI MÉRLEG (Mely a településszerkezeti terv változásait értékeli) A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT (BSZ) ÉS NEM SZÁNT (BNSZ) TERÜLETEK NÖVEKEDÉSÉNEK ÉS VÁLTOZÁSÁNAK MEGOSZLÁSA TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGENKÉNT | | |
|--|---|--|
| Területfelhasználási egység | A tervezett új területek nagysága összesen (ha) | A tervezett új terület és a jelenlegi belterület* (553 ha) egymáshoz viszonyított nagysága (%) |
| Falusias lakóterület | +25,7 | 4,6 |
| Hétvégiházias üdülőterület | - | - |
| Településközpont vegyes terület | +5,5 ha | 0,1 |
| Különleges terület (beépítésre szánt) | +16,5 ha | 2,9 |
| Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület | 46,9 ha | 8,4 |
| Ipari gazdasági terület | 11,9 ha | 2,1 |
| BSZ ÖSSZESEN: | 106,5 ha | 18,1 |
| zöldterület | +2,2 | |
| erdőterület | +61 | 0,9 |
| mezőgazdasági terület | -156 | 2,3 |
| vízgazdálkodási terület | +3,2 | 0,05 |
| különleges BNSZ terület | +17,8 | 0,26 |
| BNSZ ÖSSZESEN: | 81,4 ha | 3,51 |
| MINDÖSSZESEN | 187,9 | |

*/A BNSZ területek viszonyítási alapja a „zöldterület” kivételével a jelenlegi külterület: ~6600 ha/

**/a tervlapon ábrázolt erdőterületi növekmény ennél nagyobb a hatályos tervhez képest, de ezek nem „új tervezett”, hanem az erdészeti nyilvántartás átvételéből adódó meglévő erdőterületek/

KÖZLEKEDÉS

Dömsöd országos főúthálózati kapcsolatát az 51. sz. főút biztosítja. A település közlekedésföldrajzi helyzete főbb vonalaiban távlatban is hasonló lesz a jelenlegihez. Az 51. sz. főút szerepe a jelenlegi helyzetével megegyezően a Duna-balpart feltáró főútként továbbra is fennmarad.

A hatályos terv tartalmazta az 51. sz. útnak a települést elkerülő nyomvonalát is, amely lehetőséget teremt az elkerülő nyomvonal bármilyen időtávlatban történő megvalósítására. E nyomvonalat Pest megye Területrendezési Terve is tartalmazza.

A településen áthaladó 51. sz. főút jelenlegi forgalma és a közeljövő forgalomművekedése jelenleg még elviselhető környezeti és egyéb zavarást okoz, ezért első ütemben a főutat jelenlegi nyomvonalán kell figyelembe venni.

A Főút belterületi átkelési szakasza a beépítettségi kötöttségek miatt nem fejleszthető.

A tervezett elkerülő út déli szakasza a belterülettől távol halad, az északi szakaszát viszont a hatályos terv a belterület határán jelölte ki.

Annak érdekében, hogy a főút nyomvonalának tengelytől mért 100 – 100 méteres védőtávolsága a meglévő beépítést ne érintse, a szerkezeti terv módosításában ezen a szakaszon az út mintegy 200 méterre ÉK-re kerül át (18. sz. módosítás). Az új nyomvonal vonalvezetése kedvezőbb: az északi végén levő elleníves szakasz megszűnik.

Az útvonal külterületi jellegű, tervezési kategóriája K.IV.A., átmenetileg, amíg ez meg nem épül, a belterületi kategóriája: B.IV.b.C

Az út tengelyétől mért 100 – 100 m védőtávolságon belül kerítés 30 – 30 méterre, beépítés 50 -50 méterre helyezhető el.

Az út javasolt 51. sz. főúti elválási csomópontjai és a Dömsöd-Apaj bekötő (52305 j) út csomópontja körforgalom.

Az elkerülő út megvalósulásával a jelenlegi belterületi szakasz főút kategóriája megszűnik.

A Ráckevei Dunaág partján létesítendő kikötő és komp megközelítését az 51311 jelű országos mellékút (Petőfi utca) biztosítja. Az út belterületi jellegű jelenlegi közterületi szélessége nem változik, tervezési osztálya B.V.c.D.

Dömsöd kistérségi kapcsolataiban javítani szükséges a Kunszentmiklósi közúti kapcsolatot, ezért - a megyei területrendezési tervvel összhangban - a jelenlegi földút kiépítését javasoljuk.

A község belső forgalmi úthálózatát a lakóterületek jobb kiszolgálása érdekében kiegészítettük gyűjtőutakkal, amelyek kiépítése segítene a jelenlegi helyzeten.

A település teljes területe telkes kialakítású, így a további építések során a parkolást telken belül kell megoldani.

A község tömegközlekedési kapcsolatainak szerkezetében a kunszentmiklósi út megépüléséig változás nem várható, a jelenlegi vonalak megfelelően feltárák a települést.

ZÖLDFELÜLETEK, A KÖRNYEZET ALAKÍTÁSA ÉS VÉDELME

Zöldterületek

Közparkok (Zkp)

A község jelentős belterületi zöldfelülettel rendelkezik, de közhasználatú zöldterületekben (közparkokban) szegény. Ezen a helyzeten javítana újabb közparkok kialakítása, erre azonban a jelen tervmódosítás keretében nem nyílik lehetőség.

A zöldterületek megtartása a biológiai aktivitás érték (BAé) fenntartása érdekében is kedvező. A tervmódosítások zöldterületet nem vesznek igénybe, a meglévő közpark területet nem csökkentik.

Az, hogy a zöldterületbe sorolt területek statisztikailag is növekedtek – annak ellenére, hogy új közpark létesítése nem szerepelt a tervezési programban – annak köszönhető, hogy a beépítésre szánt területi növelések miatt szükségessé vált BAé kompenzáció területi alapjainak felkutatása során felmerült a hatályos tervben nem megfelelő övezetbe sorolt Duna-ág menti területek közparki besorolásának lehetősége. A 2 szárazulat területe 0,4 + 1,8 ha, új szabályozási tervi besorolása: Zkp-2.

A HÉSz kétfokozatú zöldterületi szabályozási rendszer felállítását javasolja, egy intenzívebb (Zkp-1) és egy extenzívebb (Zkp-2) közparki övezet megjelölésével.

A zöldterületekre vonatkozó további módosítást a jelen tervezési eljárás nem tartalmaz.

Erdőterületek

Gazdasági és védelmi célú erdőterületek (E, Ev, Et)

A tervmódosítások meglévő erdőterületet nem vesznek igénybe.

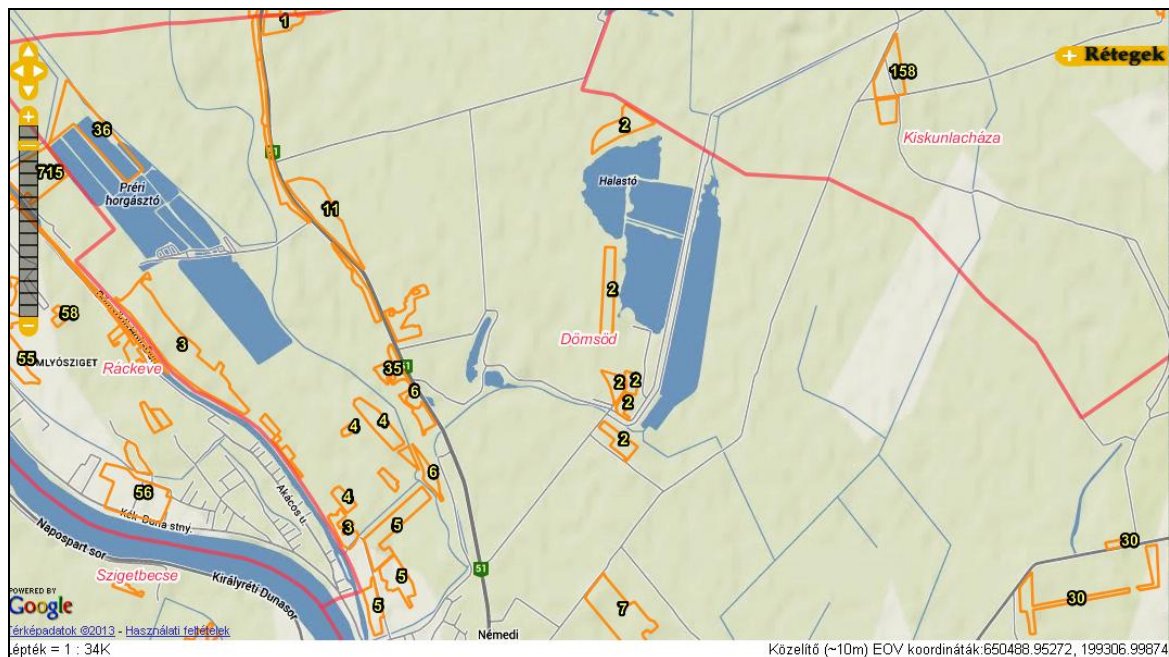
A területrendezési tervelőzmények jelentős erdőterületi növelést irányoznak elő, a meglévő erdőterületek mintegy nyolcszorosának telepítését irányozza elő, jelenlegi mezőgazdasági területeken, amelyek részben OÖH és Natura2000 területek. Ennek a merész célkitűzésnek a megvalósítása ugyan nem szerepel a tervmódosítás programjában, de a külterületeket érintő módosítási programokhoz kapcsolódva törekedtünk új erdősítésre alkalmas területek kijelölésére, elsősorban környezetvédelmi okokból:

- az 51. sz. főút elkerülő szakaszának kiépítéséhez,
- a regionális hulladéktelep bővítéséhez,
- a felhagyott szemételep rekultivációjához – kapcsolódóan, összesen *mintegy 59,1 ha* -on.

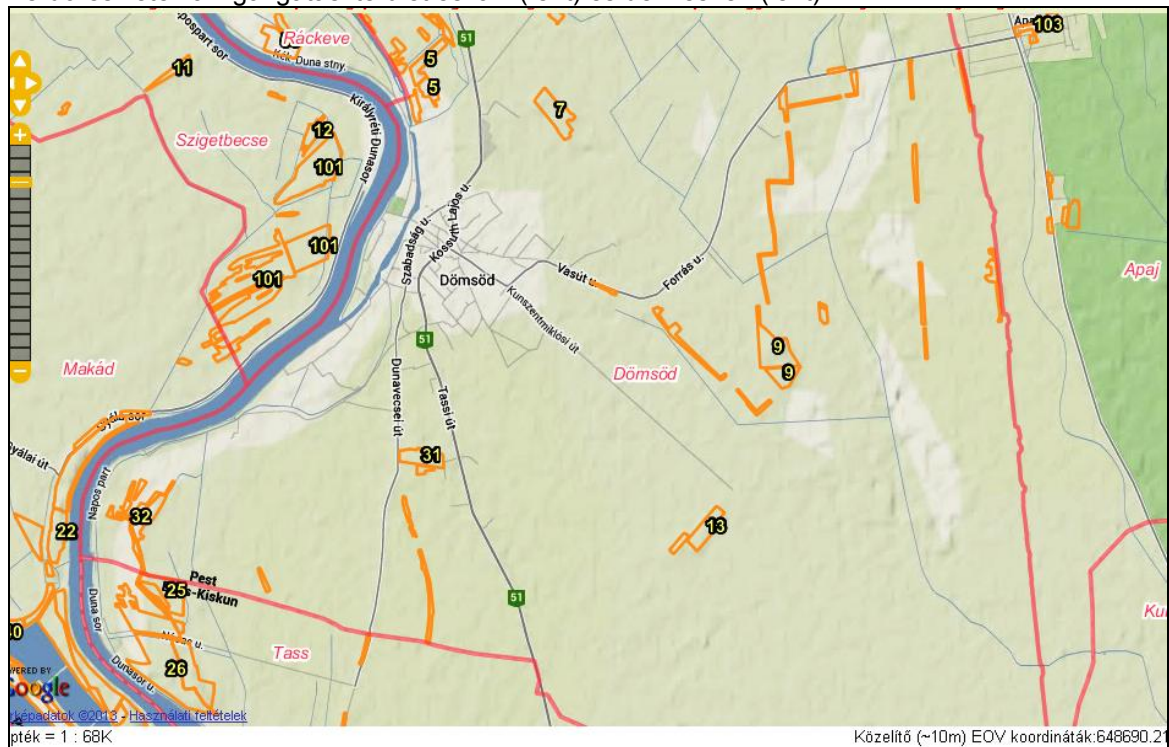
A telepítésre **tervezett erdőterületek** jellemzően külterületen helyezkednek el, a régi szemételep rekultivációs területének kivételével.

Formálisan a TSZT besorolás szerinti erdőterület további növelésével jár a valóban tervezett erdőnövekményen túl a szaktárca által nyilvántartott meglévő erdőterületek átvezetése a tervlapra. Ez önmagában mintegy + 50 ha, azonban ezeket értelemszerűen nem minősítjük „tervezett erdőnek” mivel egy nyilvántartási korrekció térképi átvezetéséről van szó.

Az alábbi ábrák kivonatok a dömsödi „erdőtérképből” (<http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/>)



- erdőrésztetek az igazgatási terület északi (fent) és déli részén (lent):



A tervmódosítás eredményeképpen tehát – a fenti korrekciót nem is számítva - TSZT szinten **több mint ~60 ha-ral nő az erdőterületi besorolás nagysága**. Ez, az erdőgazdálkodás területi alapjainak növelésén túl, a település környezeti állapotának a biológiai aktivitásérték egyenlegének javításához is jelentősen hozzájárul.

A tervezés során figyelembe kell venni:

- Az átsorolások a TSZT és az erdészeti nyilvántartás összhangját is elősegítik, mivel a területek nagyrésztben a nyilvántartás szerinti üzemtervezett erdők, amelyek az alaptérképen és a hatályos terven részben mezőgazdasági területként szerepelnek.
- A tervezett új erdőterületek részben a tervelőzményben is szerepeltek (pl. az 51-es melletti tervezett védőerdő) területük azonban módosult és kiterjedésük növekedett.
- Az ezen felüli új erdősírtési javaslatok elsősorban környezetvédelmi szempontból indokoltak, kommunális hulladék telephelyekhez kapcsolódnak.

- A térségi szinten megalapozott és előirányzott nagymértékű erdősítés települési szintű átvezetése részletesebb szakági vizsgálatok és egyeztetések nélkül nem lehetséges. A nagymérvű területfelhasználási változtatást (a jelenlegi erdőterület mintegy *nyolcszorosára* való növelését) részletes termőhely feltárással, Natura hatásvizsgálattal és az érintett gazdákkal való egyeztetés során lehet megalapozni, és a TSZT soron következő módosításának előkészítése során.

Összességében az erdősítésre javasolt területek adottságai (elhelyezkedésük, fekvésük, stb.) alkalmassá teszik a TSZT-ben, a szabályozási tervben és helyi építési szabályzatban szereplő erdőterületi övezet előírásain keresztül az erdőterületi funkció és a BAé kompenzációs szerep betöltésére.

Mezőgazdasági területek

A tervmódosítással érintett területek alapvetően belterületek, mezőgazdasági terület csak néhány. módosítással érintett, de ezek területe viszonylag jelentős, külterületi mezőgazdasági fekvésből mintegy 130, zártkerti fekvésből további mintegy 24 ha. A területek többségének hatályos TSZT szerinti besorolása jellemzően *általános mezőgazdasági terület* (SZT szerinti besorolása is jellemzően Má-*), a tervezett terület-igénybevételek elsősorban mezőgazdasági és ipari telephelyi célú fejlesztéseket céloznak. Ezek besorolása: különleges mezőgazdasági – üzemi (K-mű) illetve gazdasági ipari (Gip) vagy kereskedelmi – szolgáltató (Gksz) övezet. Másodlagosan az átsorolás célja lakóterület, Mk-1b besorolású zártkerti mezőgazdasági területek rovására.

Ezek a módosítások, sorszám szerint:

- 20.: „Málé területének, mint csapadék víz fogadónak kijelölése”- az Má terület differenciáltan $12,5 + 21,6 + 2 =$ ha–ral csökken, természetközeli és beépítésre nem szánt különleges és erdőterület céljából;
- 23.: „0198-as hrsz. rendezése” – zártkerti besorolásba (Mk) kerül (~2,7 ha), mivel ÖOH terület;
- 24.: kijelölt iparterületek felülvizsgálata: több részterületen, az Má övezet $3,8 + 0,9 + 10 =$ 14,7 ha–ral csökken;
- 25.: Vízgazdálkodási terület nagyságának felülvizsgálata (a halastavak és hal nevelő közötti, 0258/10 hrsz. VT területbe vonása): a mezőgazdasági területen belüli művelési ág változás (legelőből → halastó) településrendezési szempontból kategória váltást jelent: mezőgazdasági területből → vízgazdálkodási területbe: 3,2 ha,
- 27.: Regionális kommunális szeméttlerakó területének bővítése: a megtervezett bővítés a jelenlegi telep területéhez kapcsolódó, mintegy 17,8 ha gyengébb minőségű termőföld művelés alóli kivonásával jár, + 14 ha a véderdő telepítés céljára;
- 30.: Nagy-tanya területének bővítése: a megtervezett bővítés a jelenlegi telep területéhez kapcsolódó, mintegy 11,9 ha gyengébb minőségű termőföld művelés alóli kivonásával jár,
- 31.: Mezőgazdasági övezetek felülvizsgálata: a HÉSz előírások módosítási lehetőségének felülvizsgálatán túl a kertgazdasági övezetbe sorolt egyes területek lakóterületi átsorolásának lehetősége (~24 ha)
- 32.: Új iparterület Kunszentmiklósi út végén: a megtervezett bővítés a jelenlegi telep területéhez kapcsolódó, mintegy 11,7 ha kivett és gyengébb minőségű termőföld művelés alóli kivonásával jár,

A 10. és 31.sz. módosítás ellakósodó, illetve lakóterületi fejlesztésre alkalmas *kertes mezőgazdasági terület* több ütemben történő belterületbe vonását és falusias lakóövezeti átsorolását tartalmazza, TSZT szinten. Az átminősítések részben már jelenleg is aktuális igények, részben távlati reális igények és lehetőségek szerint az egyes részterületekre a későbbiekben készítendő szabályozási tervek alapján valósíthatók meg.

10. (és 14.): Új lakótelkek kialakítása, illetve a meglévők rendezése, a belterületi határ kiigazításával (Vörösmarty út, Kunszentmiklósi u.)

21.: 7000-es hrsz. rendezése: zártkerti vagy üdülő területi besorolás, az ökohálózati érintettség figyelembe vételével

31.: Mezőgazdasági övezetek felülvizsgálata: a zártkert lakóterülethez közvetlenül kapcsolódó részének területfelhasználási vizsgálata és módosítása, távlati lakóterületbővítés helykijelölése

Egyéb, nem területfelhasználási, a mezőgazdasági övezeti előírásokat érintő módosítások (l.: HÉSz):

- 22.: M1 zártkertek minimális teleknagyság csökkentés lehetősége ... : HÉSz előírások módosítási lehetőségének felülvizsgálata, a minimális teleknagyság további csökkentése nem javasolt, az OTÉK előírások figyelembe vételével sem: az optimális, művelési ág korlátozáshoz nem kötött telekméret 1500 m² lenne, - ez már jelenleg is csak 1000 m².
- 31.: Mezőgazdasági övezetek felülvizsgálata: a HÉSz előírások módosítási lehetőségének felülvizsgálata, a szabályozási igényeknek megfelelő övezeti rendszer kialakítása: 3 általános (Má1,-2,-t) és 3 kertes övezet (Mk1-, 1b,-2) meghatározásával.

A módosítások során figyelembe vettük a termőhelyi adottságokat, a mezőgazdasági térségi és övezeti lehatárolásokat. Dömsödon a „kiváló termőhelyi adottságú szántó” övezetbe jelentős terület tartozik, összesen mintegy 1875 ha, az összes szántó '43%-a, a MÖT ~31%-a. a módosítások közül csak 1 érinti, minimális mértékben (2,3 ha) az övezet ~0,01%-át.

Egyéb mezőgazdasági területeket illetően nem tervezett változtatás, így a mezőgazdasági összterület TSZT szinten mintegy – 2,6%-kal csökken.

Vízgazdálkodási területek (V)

A vízgazdálkodási területek övezeteit illetően alapvetően nem tervezett változtatás.

Egy kisebb változtatás érinti a vízgazdálkodási területeket: a 25. sz. módosítás a halastavak területének meglévő tófelülethez kapcsolódó bővítését eredményezi, mintegy 3,2 ha-on.

A terület az OÖH pufferterületi övezetéhez tartozik, az átsorolás az ökológiai érdekeket nem sérti, sőt, az új vízfelülettel ökológiailag értékesebb terület jön létre.

Kisebb korrekció a zöldterületi fejezetben említett folyóparti közpark kijelölés (16.sz. mód.: 2,2 ha), amely eddig vízgazdálkodási területbe volt sorolva.

Különleges, beépítésre nem szánt területek (Kk)

A terv kiegészül a beépítésre nem szánt övezetek rendszerével, az időközben bekövetkezett jogszabályi változások, térségi övezeti besorolások, valamint a kialakult területhasználatok miatt.

A területfelhasználási kategóriába a következő övezetek és módosítások tartoznak:

- szabadidő eltöltést szolgáló sport - rekreációs ter.: Kk-sr,
- viziturizmushoz kapcsolódó üdülő - rekreációs ter.: Kk-vt,
- motocross-pálya: Kk-sp,
- temető és kegyeleti park: Kk-t,
- kommunális hulladék-ártalmatlanító telep (bővítési területe): Kk-h.

Az előzetesen kijelölt Kk-vt (Tókert SZT) és Kk-sr terület mellett a módosítások során kerültek besorolásra a regionális hulladéktelep bővítési területe (Kk-h: ~17,8 ha), a motocross-pálya területe (Kk-sp: ~12,5ha), valamint egyes K-t építési övezetből átsorolt temetőterületek (Kk-t).

A Különleges - beépítésre nem szánt területek övezeteit illetően nem tervezett további változtatás.

TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

A tervmódosítás során törekedni kell meglévő a táji – természeti értékek maradéktalan megtartására és védelmére. Ezen túl eleget kell tenni a különböző típusú védelmi előírásoknak, - e két követelmény nagyrészt átfedi egymást, de nem minden esetben tökéletes az egyezés. Az ebből adódó konfliktusok megoldandók a jelen tervezési folyamat során, amennyiben módosítási területet érintenek. Az alábbi 3 módosítás ezért részletesebben vizsgálandó.

A meglévő természeti értékű területek az országos Ökológiai Hálózathoz (OÖH) illetve a Natura2000 európai jelentőségű ökológia hálózathoz tartoznak. Ezeket a területeket a beépítési terület növelést célzó módosítási javaslatai nem érintik, a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően, amelyek *tiltják (illetve korlátozzák) e területeken a beépítésre szánt területek kijelölését.*

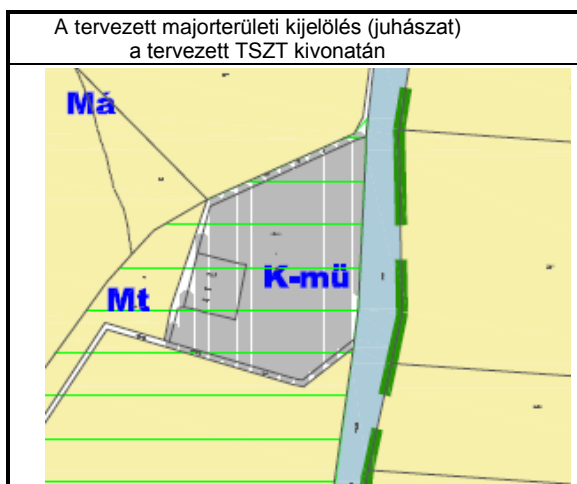
Kivételt képez a 0100/1./2 hrsz. juhászati telep való beépítettségének és használatának megfelelő javasolt mezőgazdasági üzemi területi (K-mű) besorolása (30.sz. módosítás egy része), amely OÖH ökofolyosó övezetbe tartozik. A besorolás ugyan *nem új beépítés létrehozását célozza, de mint övezet, újként jelenik meg a tervlapon.* Ezért, térségi övezeti besorolásban felülvizsgálandó területként is lehatárolásra került, mint az OÖH ökológiai folyosóból pufferterületi övezetbe való átvezetési javaslat.

A terv másik térségi övezeti besorolásban felülvizsgálandó területi javaslata a motokrosszpályára vonatkozik (20.sz. módosítás egy része), amely, jelenlegi használata és állapota ellenére magterületi övezetben van nyilvántartva. A terv ezt *beépítésre nem szánt* különleges sportterületi övezetbe sorolja.

Mindkét terület részletes vizsgálata indokolt, valós ökológiai értékének megállapítása és ennek megfelelő átsorolása érdekében, - *javasolt térségi övezeti besorolásuk: OÖH puffer övezete.*

Egy harmadik (21+23. sz.) módosítási terület, a Tókertől É-ra levő üdülő és zártkerti terület rendezésében is döntő szerepet játszik az OÖH besorolás: térségi szinten magterületi és ökológiai folyosó övezetben van nyilvántartva, a hatályos terv egy részét üdülőterületbe sorolta. A kért területfelhasználási felülvizsgálat a terület egység beépítésre szánt és nem szánt övezeti besorolására a két, egymásnak némileg ellentmondó hatályos terv együttes figyelembe vételével tesz javaslatot.

Mivel e 3 terület egység módosítási igényei és lehetőségei ellentmondásokat tartalmaznak és részletesebb vizsgálatot igényelnek, a térképük mellé csatoljuk alább e területek természetbeli állapotát bemutató Google - légifelvételeit is.

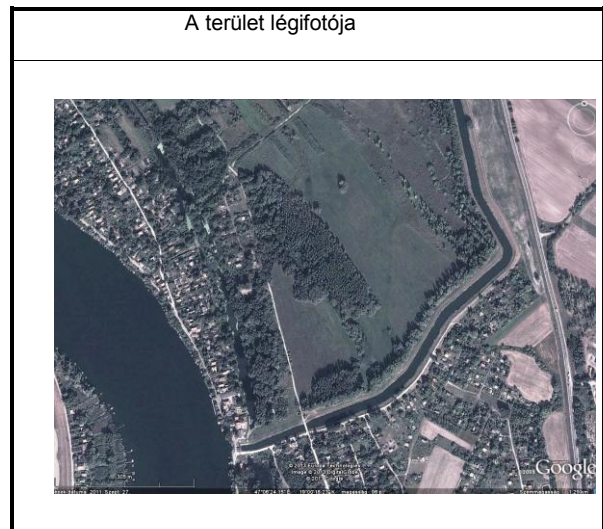
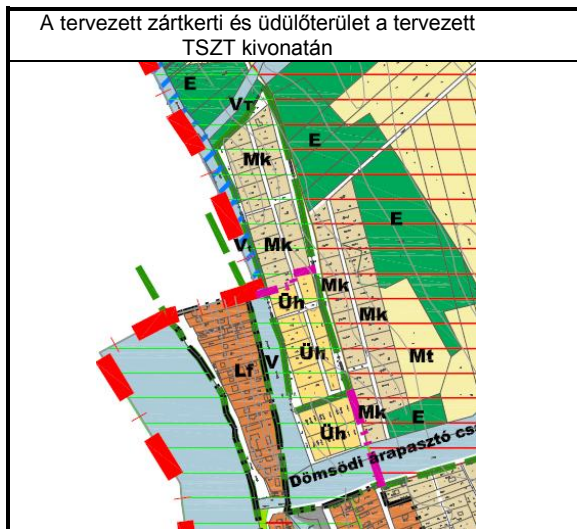


30/2/ sz. módosítás: A kiépített juhászati 4 nagyobb juhórály épületet és néhány kisebb alapterületű melléképületet foglal magában, udvara is a telephelyi funkciónak megfelelően kialakított. Paraméterei lényegileg megfelelnek az OTÉK 24.§ (3) 13-ban megnevezett „mezőgazdasági üzemi terület” leírásának, - azonban a telek az OÖH ökológiai folyosó övezetbe sorolt.



20/2/ sz. módosítás: A fenti terület déli harmadán kiépített motokrossz pálya működik, ugyanakkor a e terület is az OÖH magterületi övezetéhez sorolt, csak úgy, mint a tőle keletre és északra levő, természetközeli állapotú területek. A teljes terület egység *beépítésre nem szánt* kategóriában való megtartásának keretei között javasolt valós ökológiai – természeti értékei alapján differenciált övezeti besorolása: természetközeli, illetve beépítésre nem szánt különleges (sport) funkciójú területbe.

A terv az OÖH övezeti besorolás felülvizsgálatát javasolja a fenti 2 területen, a szigorúbb övezetek helyett inkább a pufferterületi övezet előírásait látja reálisan betarthatónak a juhászat és a motoros pálya területén is.



21. és 23. sz. módosítás: sajátos módon keveredik a területen természeti, az alaptérképi, a hatályos településtervi és térségi övezeti állapot. Az alaptérképen homogén módon, „üdülőterületi” paraméterekkel kikapcsolított terület a valóságban nagyrészt összefüggő legelő és erdő terület, csak az ún. „7000-es tábla” északi harmada zártkertesedett. Ugyanakkor a hatályos TSZT e tábla déli felét jelöli ki belterületi üdülőként, az igény pedig e besorolás kiterjesztése a teljes táblára, valamint a hozzá keletről csatlakozó 0198-as táblára. Ezen igénnyel szemben mindkét tábla (beleértve a belterületi részt is) az OÖH része, a nyugati az ökológia folyosó, a keleti a magterület övezetéhez sorolt.

A terv ezért itt nem javasolja a beépítésre szánt terület bővítését, a hatályos tervben üdülőbe sorolt tömbökön túl. Az ezen kívüli területek mezőgazdasági területként szabályozhatók, a jelenlegi jogi állapot szerint. Amennyiben azonban itt is lehetőség nyílna az OÖH övezeti besorolás felülvizsgálatára, elképzelhető lenne alternatív területfelhasználási rendszer kialakítása is.

A terv módosítási javaslatainak többsége (a fent részletezett módosításokkal szemben) táj- és természetvédelmi szempontból nem releváns. Közvetlen és közvetett *táji – tájképvédelmi hatásokkal járhat azonban a 18. és 27. sz. módosítás*, amely jelentős erdőterület hoz létre, környezetileg terhelt területeken, az erdőterületben meglehetősen szegény településen.

E pozitív hatások mellett más módosítások – elsősorban a külterületen megjelenő, nagyobb területigényű „zöldmezős” típusúak: a 24/4/, 30/1/, 32.sz.- tájképileg kedvezőtlenek lehetnek, amennyiben, az új beépítésre kijelölt területek esetében nem felelnek meg a tájbaillesztés követelményeinek. Ez részben az építménymagasság és az épülettömegek szabályozásával, részben a megfelelő növényzeti alkalmazással – többek közt a fent említett megtartandó faállomány helyének megfelelő kiválasztásával - teljesíthető. A zöldfelületi takarás előírásával nagyban elősegíthető a tájbaillesztés.

Ebből a szempontból a fentiekén túl a 20/3/, és 24. sz. módosításokra is figyelemmel kell lenni.

Településképi szempontból speciális helyzetben van a 10., 21. és 31. sz. módosítás, amelyek belterületi szegélyterületek, - részben jelenlegi nem egészen szabályos beépítésekkel rendelkező zártkertek – rendezését tűzi ki célként.

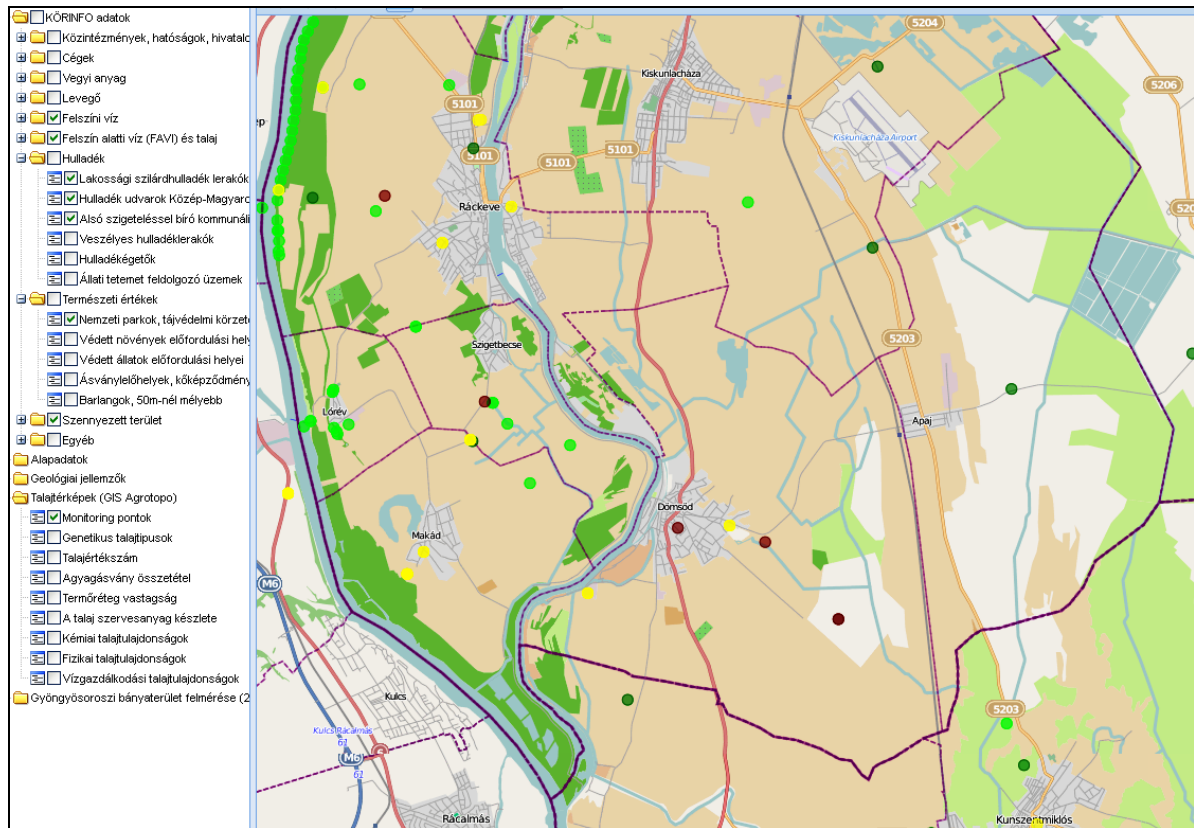
TÁJ- ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁS, KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A település környezeti alapállapotának átfogó felmérése nem áll rendelkezésre, a település részletes környezetvédelmi alapidokumentumokkal (települési környezetvédelmi koncepció, illetve program, rendelet, stb.) nem rendelkezik.

A települést is érintő, nagyobb térségre készült környezet- és természetvédelmi dokumentumok (vizsgálatok, programok, tervek) közül a legjelentősebbek a Ráckevei – Dunaág környezeti állapot javítására irányuló kutatások, védelmi és revitalizációs tervek, melyek szoros együttműködésben készültek a vízügyi ágazattal. Emellett természetesen a települést is érintik a természetvédelmi értékekkel és lehatárolásokkal kapcsolatos dokumentációk, amelyek a Natur2000 és az országos ökológiai hálózat (OÖH) övezetek kijelölésével, illetve a Kiskunsági Nemzeti Park területeinek védelmével foglalkoznak. (A Természetvédelmi Információs Rendszer –TIR- adatbázis áttekintő térképét a fejezet végén közöljük.)

A KÖRINFO környezetvédelmi információs rendszer¹ néhány adata (monitoring pontja) érinti a települést, - ennek áttekintő térképlapja az alábbi:

¹ Forrás: <http://www.enfo.hu/gis/korinfo/>



A fenti térkép aktív rétegei (Dömsöd igazgatási területén):

- sárga körszimbólum: felszín alatti víz (FAVI) monitoring pontok (porózus közegben), egyben nitrát monitoring pontok;
 - barna körszimbólum: lakossági kommunális hulladék elhelyezés (ezek közül a legdélebbi, „alsó szigeteléssel ...”)
- / az egyéb felkapcsolt rétegek jelei a község közig területén kívül esnek/.

Környezeti szempontból is jelentős tervelőzménynek tekinthetők a területi hatályuk miatt a településre (is) vonatkozó területrendezési tervek, az OTTrT és a Pm TrT, - számos természetvédelmi és környezetvédelmi tilalmat és korlátozást tartalmaznak, elsősorban az *ökológiailag értékes és beépítetlen külterületek* védelmében és ezzel összefüggésben az új beépítésre szánt területek kijelölése tekintetében.

A Pm TrT határozattal elfogadott anyagának 4.sz. termelékleje jól összefoglalja a *tiltó és korlátozó övezetek által lefedett területeket*, - ennek dömsödi kivonatát közli a terv, környezetértékelési fejezetének végén, a módosítási területek feltüntetésével kiegészítve.

A település környezeti állapotának változásait a tervmódosítások szempontjából vizsgálja a terv. A tervmódosítás keretében javasolt településszerkezeti és területfelhasználási változtatások összességükben, települési szinten nem eredményeznek jelentős eltéréseket, csak *lokális szinten* jelentkezhetnek értékelhető környezeti hatások.

A várható környezeti hatások szerint csoportosíthatók a tervezett beavatkozások.

Ezek minősítésénél elsősorban az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- a módosítás településszerkezeti (esetlegesen tájszerkezeti) hatása
- a területfelhasználási változtatás iránya (jelleg és intenzitás szerint)
- a várható környezeti hatás erőssége (a várható, használat, tevékenység függvényében)
- az érintett terület (átsorolt terület és hatásterület) nagysága
- a hatásviselő terület érzékenysége (védett terület érintettsége).

A várható környezeti hatásokat erősségük szerint 3 osztályba soroltuk:

- 1/ jelentéktelen – elenyésző,
- 2/ nem jelentős – közepes,
- 3/ jelentős, intézkedést igénylő.

A minősítés előtt jellegük összefoglaljuk és röviden leírjuk a módosítási javaslatokat.

Aszerint csoportosítottuk a módosításokat, hogy az igényelt TSZT, HESz és SZT módosítás jár-e konkrét területi – környezeti következménnyel, övezeti átsorolással, vagy egyéb jellegű. **Dőlt félkövér** írásmóddal kiemelve az előzetes vizsgálatok eredményeképpen „jelentősebbnek” minősített változtatások.

A Településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás témakörei:

aa) területfelhasználási - övezeti átsorolással járó módosítások:

sorszám: rövid leírás és értelmezés:

3. a terven szereplő intézmények pontosítása: kisebb jelentőségű beépítésre szánt területen belüli övezetmódosítások (lakóterület/intézmény);

4. Intézményi területek bővítésének kijelölése (1120 hrsz. Dabi óvoda mellett, OMK): kisebb jelentőségű beépítésre szánt területen belüli övezetmódosítások (lakóterület/intézmény);

10. **Új lakótelkek kialakítása (Vörösmarty út, Kunszentmiklósi u. és környéke): rendezetlen belterületi szegélyterület kialakítása, a meglévő telekállapotok figyelembe vételével**

13. **Láng- tanya bővítési lehetősége: a több gazdasági telephelyből álló terület egység lakóterületet nem zavaró, Gksz övezeti besorolása (az ipari övezet fenntartása csak a lakóterülethől távolabbi, szennyvíztisztító melletti területen javasolt: l. még: 24.pont);**

14. **Belterületi határ ... kiigazítása: több területen vizsgáltuk az előkészítés és a módosítás során, ezek közül végül is a lakóterület-fejlesztési lehetőségeknél láttuk indokoltnak a belterületbe vonást: a 10.sz. (belterületi szegély rendezés) és a 31.sz. módosítás (ellakósodó zártkert rendezése) területén**

16. Kis Duna ág melletti terület 411/1 hrsz. terület felhasználása (gázcsere telep): kisebb jelentőségű, beépítésre nem szánt területen belüli átsorolási javaslat, ökológiailag kissé érzékeny területen;

18. **Tervezett elkerülő út védősávja ne érintsen beépített területeket (Öreghegyi zártkert): jelentősebb szélességű véderdősáv került kijelölésre az új út nyomvonal és a meglévő lakóterület között**

19. Új ivóvíz kút helyének kijelölése: kisebb jelentőségű átsorolás, a belterületen megépült vízmű lehatárolásával;

20. **Málé területének, mint csapadék víz fogadónak kijelölése, építési előírásai: jelentősebb területre kiterjedő, környezet- és természetvédelmi szempontból is megfelelő, differenciált területfelhasználási szerkezet kialakítása;**

21. **7000-es hrsz. rendezése (zártkert vagy üdülő terület megjelölés); + 23. 0198-as hrsz. rendezése: ökológiai hálózatba sorolt kicellázott terület üdülő- és zártkerti határainak jogszabályoknak megfelelő megállapítása, - a Pm Trt által döntően települési térségbe sorolt terület beépítésre szánt területi átsorolását jelentősen korlátozzák az OÖH területet érintő övezetei;**

24. **kijelölt iparterületek felülvizsgálata: több területen, jelentősebb gazdasági területek lehatárolásának és övezeti besorolásának felülvizsgálata, a valós funkció és a környezetvédelmi szempontok alapján)a lakóterületen illetve annak közvetlen közelében lévő gazdasági telephelyek Gksz övezeti besorolása javasolt);**

25. **Vízgazdálkodási terület nagyságának felülvizsgálata (a halastavak és hal nevelő közötti, 0258/10 hrsz. V-ha területbe vonása): kisebb területű övezetmódosítás, a beépítésre nem szánt kategórián belül;**

27. **Regionális kommunális szeméttlerakó területének bővítése: részletesebb előzményterv eredményének településtervi átvezetése, a Pm.Trt-vel összhangban;**

28. **Régi szeméttelap helyzete: rekultiválandó terület erdő övezeti besorolása;**

29. **A 6503 hrsz. ingatlan kibővítése: kisebb jelentőségű belterületi korrekció, egy Tűzép-telep bővítésének átvezetése (a kialakult állapot szerint);**

30. **Nagy- tanya területének bővítése: meglévő majorhoz kapcsoló mezőgazdasági terület bevonása a beépítésre szánt gazdasági területbe, a Pm Trt által települési térségbe sorolt területen, valamint a mellette levő juhászat övezeti átsorolásának vizsgálata;**

31. **Mezőgazdasági övezetek felülvizsgálata: többértű feladat, részben övezeti előírások felülvizsgálata, részben zártkerti besorolás felülvizsgálata lakóterületbővítés céljából;**

32. **Új „iparterület” Kunszentmiklósi út végén: a meglévő major és a körülötte levő meglévő beépítések, valamint közvetlenül kapcsolódó bővítési lehetőségek lehatárolása,**

nagyrészt kivett és a köztük levő zárványok felhasználásával, a Pm. Trt. települési térségként kijelölt területén belül; javasolt övezet: K-mű.

ab) egyéb, övezeti átsorolással nem járó módosítások:

sorszám: rövid leírás:

1. FL-2 építési övezetben kisebb minimális teleknagyság: kisebb jelentőségű HÉSz paraméter módosítás;
2. TTK területek felülvizsgálata: a telekalakítási terv kötelezettség törlése, az aktuális jogszabályi előírásoknak megfelelően;
6. Komp- és hajó kikötő nem szerepel az eredeti rendezési tervben (összeköttetés kialakítása a Megyei Rendezési tervben szereplő kerékpárúthoz, az apaji országos kerékpárúthoz): átvétel a megyei területrendezési tervből és kiegészítés (komp jelenleg nem üzemel);
7. Községközpont felülvizsgálata szabályozási előírások felülvizsgálata: HÉSz paraméterek és beépítésre szánt területen belüli övezethatárok felülvizsgálata;
17. Hajós féle telkek és út határának pontosítása (Alsó Dunapart bejáró): kisebb jelentőségű rajzi pontosítás;
22. M1 zártkertek minimális teleknagyság csökkentése: HÉSz paraméterek övezeten belüli felülvizsgálata;
26. Út céljára felajánlott telkek (273/1 telken útnyitás Pipa u része 258/1 hrsz, 298/1 hrsz. útnyitás kérdése, Felső szigeti út pontosítása): kisebb jelentőségű rajzi pontosítás.

A fenti feladatlista szerint döntött a Község Képviselő testülete a településrendezési terv módosításáról és erre kérték meg a véleményező szervek állásfoglalását a KV készítés szükségességéről is. A tervezés előkészítése során történt kisebb programmódosítások az előzetes tájékoztatóban kiküldötték csökkentését eredményezték *la fenti listából hiányzó sorszámok: 5,8,9,11,12,15.,- a programból törölt módosításokat jelzik./*

A tervmódosítási javaslatok várhatóan különböző mértékben hatnak a környezetre. A bevezetőben ismertetett szempontrendszer szerint minősítve ezeket², az eredményeket az alábbiakban foglaljuk össze (*- dőlt betűvel írva a minősítés összefoglalását*).

/1/ elenyésző /jelentéktelen/ környezeti hatású vagy környezeti hatással nem bíró módosítási javaslatok - ()-ben a módosítás sorszáma:

- **(1,2,6,7,22,26.):** az **ab)** pontban felsorolt, övezetmódosítást nem igénylő módosítások hatása környezeti szempontból *indifferens, a módosítással valós területhasználati változás nem történik.*
- **(3,4,16,19,29.):** az **aa)** pontban felsorolt, beépített területen belüli 3,4,16,19.sz. övezetmódosítást igénylő módosítások övezeti átsorolása *környezeti szempontból indifferens, jelentősebb területhasználati változás nem történik.*

/2/ nem jelentős, gyenge vagy közepes környezeti hatású módosítási javaslatok:

- **(10,13,14,21,25,30-32.):** lakóterületek rendezésére és bővítésére vonatkozó **10. és 14.sz.** módosítások döntően spontán folyamatok következtében kialakult állapotok rendezésére tesznek javaslatot, jellemzően belterülethez közvetlenül kapcsolódó mezőgazdasági területek belterületbe vonásával. A változtatás negatív hatása, a formális „termőföld csökkenés” valamint a területek környezeti rendezettségi állapotában, szabályozhatóságában megnyilvánuló pozitív hatásai nagyságrendileg kiegyenlítik egymást, de elsősorban az ott lakók szempontjából nem minősíthetők jelentéktelennek, végsősoron pozitív irányba hatnak, az illegális használat potenciális szennyező hatásaival szemben.
- **A 13,30,32.sz.** módosítások kialakult gazdasági telephely- együttesek, rendezését, bővítését szolgálják, elsődlegesen meglévő beépítések Gip, Gksz vagy K-mű övezetbe vonásával, a gazdasági területek egyértelmű lehatárolásával, a jellemző funkcióknak megfelelően. A módosítások hatása nem jelentéktelen, de a 13.és 32.sz. terület (Láng tanya környéki Gksz és Kunszentmiklósi úti major K-mű besorolása) esetén egyértelműen pozitív irányú, lehetővé téve a kijelölt gazdasági övezetnek megfelelő környezetrendezést és szabályozást. A 30.sz. módosítás ezektől annyiban tér el, hogy egyrészt a meglévő iparterület (Nagy - tanya) bővítését tartalmazza, a

² Az értékelést munkaanyagban táblázatos – pontozásos módszerrel végeztük, a munkaközi táblázatot a dokumentáció nem tartalmazza - mivel önmagában nem mérvadó -, csak annak szöveges értékelését

megyeterv által kijelölt települési térségen belül, de jelentősebb termőföld igénybevétellel (~11,9 ha), másrészt, a mellette meglévő juhászat (0101/1,-/2 hrsz.) kialakult használatnak és beépítésnek megfelelő K-mű övezeti besorolása. Az átsorolási javaslat kézenfekvőnek, formálisnak és jelentéktelennek tűnhetne, ha az OÖH ökológiai folyosó övezete nem érintené a területet. Az érintettség miatt azonban jogszabályi konfliktus adódik, ami miatt mégsem minősíthető a módosítás „jelentéktelennek” (a részletek leírását lásd külön).

- Külön említendő a **25.sz.** beépítésre nem szánt területen belüli művelési ág változtatás, amely – eltekintve a megvalósítás fázisában várható jelentős terepmunkáktól - szintén az első (1) kategóriába tartozna, azonban ez is OÖH területet érint, viszont csak pufferövezeti szinten, így törvényi tiltásba nem ütközik (ellenben a fent írt juhászat átsorolásával).

- A fejezetben írt valamennyi módosítás környezetvédelmi - települési környezetvédelmi szempontból *a tervezett állapot kedvező szerint környezeti* hatású: a lakó- és munkahelyi területek (10,13,14,21,30-32) rendezése, környezetvédelmi elveknek megfelelő elválasztása, valamint a vízfelület növelését is eredményező halastó bővítés (25.) várhatóan nem jár kedvezőtlen környezeti hatásokkal.

- 32. Új „iparterület” Kunszentmiklósi út végén: a meglévő major és a körülötte levő meglévő beépítések, valamint közvetlenül kapcsolódó bővítési lehetőségek lehatárolása, nagyrészt kivett és a köztük levő zárványok felhasználásával, a PmTrt. települési térségként kijelölt területén belül; javasolt övezet: K-mű.

/3/ jelentős környezeti hatású, kedvezőtlen hatás esetében intézkedést igénylő módosítási javaslatok:

- **(18,20,24,27,28.):** a módosítási eljárás során relatíve legjelentősebb környezeti hatású elemek részben a hatályos tervben is szereplő *elkerülő út* építésével (18.), részben egy speciális helyzetben levő, *részben természeti terület átsorolásával* (20.), részben a *gazdasági területek szabályozásának* átfogó felülvizsgálatával (24.) illetve a regionális *hulladékteleppel* (27,28.) állnak kapcsolatban.

- **(18.):** az **51.sz. főút elkerülő nyomvonala** szerepel valamennyi előzménytervben, megépülése települési környezetvédelmi (elsősorban levegőtisztaság-, zaj- és rezgés- védelmi) szempontból a település legnagyobb (pozitív) hatású beruházása lenne. A belterületi átmenő- és teherforgalmi úthasználat kihelyezése a külterületi elkerülő útszakaszra a környezeti hatások szempontjából kedvezőbb, mint a terület igénybevétellel járó károkozás – *kedvező környezeti hatása egyértelmű a belterületi terhelés csökkentésével, külterületen érzékeny területet nem érint.* A pozitív hatások mellett azonban biztosítani kell az új nyomvonalra helyezett környezeti ártalmak minimalizálását, erre a terv egy legalább 150-200m szélességű *véderdő* telepítésével tesz javaslatot a belterület felőli oldalon. Ezzel a kompenzációs intézkedéssel az erdőszültségi szempontból gyatra helyzetben levő település mutatója is jelentősen javul;

- **(20):** a *Málé terület* nagy része természeti területnek tekinthető, mivel lefolyástalan, mélyfekvésű területként jelentős víztározó funkciót tölt be, növényzete, élővilága is ennek megfelelő. Magasabb fekvésű részei viszont ettől gyökeresen eltérő funkcióval hasznosítottak: ipari telephely, motokrossz pálya és mezőgazdasági terület. Emellett a terület nagy részét lefedi az OÖH magterületi övezete és érinti a Natura2000 is. A hatályos terv differenciálatlan területfelhasználási besorolása helyett szükséges a terület természeti adottságainak és értékeinek megfelelő, és a kialakult használatot sem figyelmen kívül hagyó övezeti rendszer kialakítása. A védett/véendő terület rész „természetközeli” (Tk) övezete ennek eleget tesz, a krosszpálya beépítésre nem szánt különleges övezeti besorolása is megfelelő, a beépítésre szánt terület nem növelhető, Gip övezeti besorolása helyett javasolt a környezeti szempontból kedvezőbb Gksz övezet, a mezőgazdasági terület ugyancsak nem növelhető a természeti területek rovására;

- **(24.)** a kijelölt „iparterületek” valójában minden gazdasági, gazdálkodási típusú telephelyi övezetre kiterjedő felülvizsgálata: a gazdasági funkciójú területek besorolásának és lehatárolásának során jelentősebb környezeti hatások is feltételezhetők. A célkitűzés egyértelműen a potenciális környezeti ártalmak mérséklése, a települési környezeti állapot javítása. Ezt szolgálja az érzékenyebb települési környezetben levő telephelyek ipariból (Gip) kereskedelmi – szolgáltató (Gksz) övezetbe való átsorolása, valamint a mezőgazdasági környezetben lévő majorok mezőgazdasági – üzemi besorolása.

(27.) Regionális kommunális szeméttlerakó területének bővítése: a területbővítés térségi jelentőségű, a korszerű hulladéktelep a gyűjtőkörzetében levő települések hulladékainak válogatását, ártalmatlanítását teszi lehetővé, hosszútávon. Emellett azonban biztosítani kell, hogy lokális szinten ne váljék szennyezőforrássá. Ezt a technológiai feltételek és a településtől mért védőtávolság biztosításán túl a telep bővítési területéhez kapcsolódó véderdő telepítésével is

fokozni kívánjuk. A jelen módosításban kijelölt erdősítés a távlati védőterület kijelölés első üteme (~17,8 ha), amit javasunk már most eltelepíteni, hogy védőhatása a telep bővítéssel folyamatosan érvényesülhessen. Az erdősítendő védőterület a soron következő tervmódosítás(ok) során fokozatosan bővítendő, elsősorban az uralkodó szélirány (Ény-É) és a belterület felőli (Ny-i) oldalon;

(28.) Régi személtelep helyzete: rendezendő, a rekultiváció befejezésével. A terület véderdő övezeti besorolása (~2 ha) a távlati újrahasznosítási célt határozza meg, - az erdőtelepítés csak évek múlva kezdődhet meg, a gyökérszóna talajkémiai adottságai miatt, addig a terület gyepeként illetve spontán cserjésedő területként tartható fenn;

(30.) Nagy- tanya területének bővítése: meglévő majorhoz kapcsoló mezőgazdasági terület bevonása a beépítésre szánt gazdasági területbe, a Pm Trt által települési térségbe sorolt területen, valamint a mellette levő juhászat övezeti átsorolásának vizsgálata, környezeti szempontból kétféle hatással jár. A telephelybővítés hagyományos zöldmezős beruházás, amelynek legkedvezőtlenebb környezeti hatása a termőföld kivonás. Mivel a bővítési terület környezetében „kiváló termőhelyi adottságú szántóövezet” van kijelölve, vizsgálandó a terület termőhelyi értéke, művelés alóli kivonhatóságának feltételei. A juhászat területe ugyancsak e kiemelt szántóövezetet érinti, továbbá az OÖH ökofolyosó övezetét. A kialakult állapot és használat azonban mindkét térségi övezeti besorolásnak ellentmond, miután a telephely beépített és művelés alól kivett, természeti állapotát illetően zavart, bolygatott terület, - inkább az OÖH pufferozóna jellemzőinek felel meg. Az OÖH övezeti átsorolás azonban nem a településrendezési terv hatásköre (mivel törvénnyel került megállapításra), de javaslatot tesz rá és a pontosítás törvényi lehetőségével kezeli;

(31.) Mezőgazdasági övezetek felülvizsgálata: többretű feladat, részben övezeti előírások felülvizsgálata, részben zártkerti besorolás felülvizsgálata lakóterületbővítés céljából: mindkét irányból jelentősebb hatású lehet. Az övezeti előírások jelentősebb módosítását ugyan nem javasoljuk, de a lehatárolás a beépítésre szánt és nem szánt területek határvonalának módosítását eredményezi. A távlati lakóterületek kialakítása a rendezetlen zártkerti tömbök szabályozásának lehetőségét teremti meg. Környezeti szempontból ez elsődlegesen a vízvédelmi övezeti előírásoknak megfelelő víziközmű ellátás kiépítése szempontjából jelentős, különös tekintettel a vezetékes szennyvíz elvezetésre;

Tájékoztató a környezeti vizsgálat (KV) előkészítéséről és a környezeti értékelésről

A terv előkészítő eljárásának részeként megtörtént a környezet védelméért felelős szervek 1/2005.(I.11.) sz. Kr-nek megfelelő megkeresése és előzetes véleményük beszerzése. A KV szükségességét illetően a szervek többsége nem legesen foglalt állást, de külön egyeztetést kellett lefolytatni a nemzeti parkkal (DINP Ig.). egyes területek ökohálózati (OÖH) érintettsége miatt.

A várható környezeti hatások megítélése nem érte el azt a szintet, hogy a KV lefolytatása indokolt lenne. A szakhatóságok véleménye alapján, a fent említett DINPI-vel folytatott külön egyeztetés után az *Önkormányzat nem tartotta szükségesnek a KV lefolytatást.*

A terv környezetalakítási alátámasztó munkarésze a KV környezeti értékelési tematikájának alapján készült. Készítése során több részterület övezeti besorolását mérlegeltük.

A változatok környezeti értékelésére a környezeti hatás szempontjából nem egyértelműen megítélhető 20,21,23. és 30. sz. módosítás esetében volt/van szükség, az ökológiai hálózat/ökológiai értékek valós érintettségének meghatározása érdekében.

A terv készítése során beigazolódt az előzetes véleményt adó szervek, valamint az Önkormányzat azon állásfoglalásának helyessége, hogy a tervmódosításhoz külön *környezeti vizsgálati (KV) eljárás lefolytatása nem szükséges*, a módosítások környezeti hatásai nem jelentősek és a településrendezési eljárás normál keretei közt kezelhetők.

A tervkészítés során a fenti módosítási területekkel kapcsolatban felvetődött dilemmák, alternatívák a terv egyeztetése során zárhatók le, annak függvényében, hogy az egyeztető szervek járható útnak tartják-e a kismértékben (jóval 5% alatt) érintett övezetek lehatárolásától való eltérést, vagy ezt külön területrendezési hatósági eljáráshoz kötik. Az előzőekben részletesen ismertetett országos (OÖH 1, 2 és Kiváló termőhelyi adottságú szántó) övezeti érintettség mértéke számszerűen összefoglalva.

A környezetileg kiemelt térségi övezeteket érintő módosítások összefoglaló táblázata

(A területi adatok ha-ban)

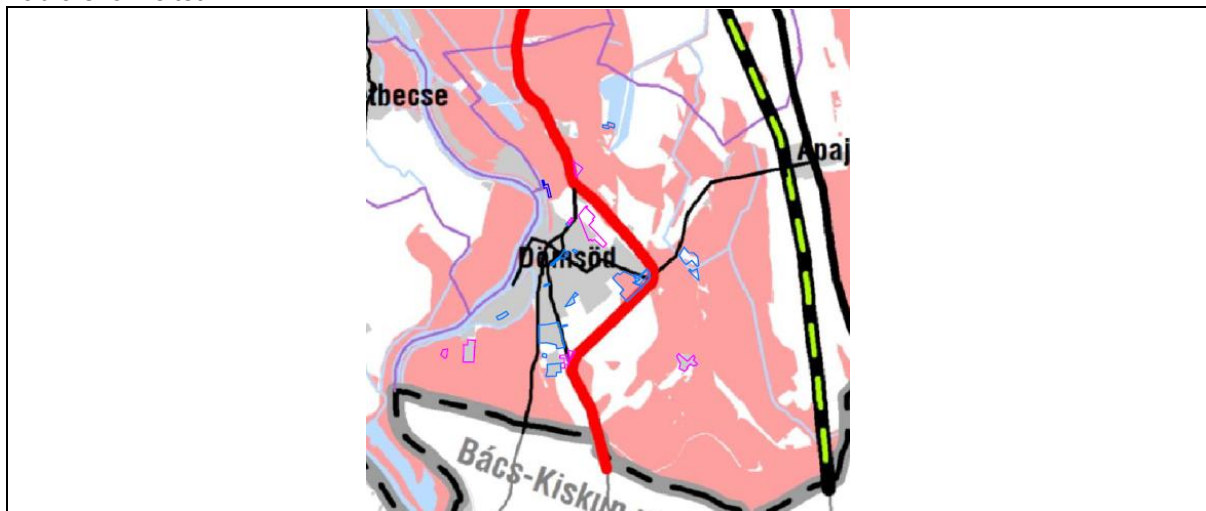
| A térségi övezet | | | A módosítás | | | |
|--|------------------------------|---|-------------|--|----------------------|---|
| neve | dömsödi össz- területe | az övezetet érintő módo- sítás területe | % | sorszáma, hrsz. és meglévő övezete | tervezett övezete | a lehetséges konfliktus jellege |
| Kiváló termőhelyi adotts. szántó | 1875 | 2,3 | 0,13 | 30/2/ meglévő juhászati telep 0100/1-/2: Má | K-mü | új BSZT kijelölés(**) |
| OÖH 2 Ökológiai folyosó | 430 | 2,3 | 0,51 | 30/2/ meglévő juhászati telep 0100/1-/2: Má | K-mü | új BSZT kijelölés(**) |
| OÖH 1 magterület | 1516,68 | 2,7 | 0,18 | 23 0198/-es hrsz-ok: Má | Mk-2 | BNSZT-en belüli övezeti átsorolás(*) |
| OÖH 2 Ökológiai folyosó | 430 | 1,8 | 0,4 | 21/"zártkert" „7000-es” hrsz-ok: Má | Mk-2 | BNSZT-en belüli övezeti átsorolás(*) |
| OÖH 2 Ökológiai folyosó | 430 | 1,8 | 0,4 | 21/kijelölt üdülőter. „7000- es” hrsz-ok: Üh | Üh | meglévő kijelölt BSZT(*) |
| OÖH 1 magterület | 1516,68 | 12,5 | 0,82 | 20/2/moto- krosszpálya 0399/16: Má | Kk-sp | BNSZT-en belüli övezeti átsorolás(**) |
| OÖH 1 magterület | 1516,68 | 21,6 | 1,42 | 20/1/ „Málé” 0395/91, 0397/22: Má | Tk | BNSZT-en belüli övezeti átsorolás(**) |
| OÖH 2 Ökológiai folyosó | 430 | 2,2 | 0,49 | 16 Kis duna-ág szárazulata 411/5-/6: V | Zkp-2 | BNSZT-en belüli övezeti átsorolás(**) |

/BSZT= Beépítésre Szánt Ter., BNSZT= Beépítésre Nem Szánt Ter., (*) :a kialakult telekosztás alapján, (**) :a kialakult használat alapján/

Térségi övezetenként összesítve:

- a Kiváló termőhelyi adottságú szántó övezetet egy módosítás érinti, az övezet 0,13%-án; - a meglévő juhászati major mezőgazdasági üzemi telephelyként (BSZT) való átsorolása esetén,
- az OÖH Ökológiai folyosó övezetét 4 módosítás érinti, az övezet 0,51+0,4+0,4+0,49=1,8%-án; - egy meglévő beépített telephely BSZT átsorolása, egy hatályos tervben kijelölt BSZT megtartása, illetve 2 BNSZ területen belüli övezeti átsorolás esetén,
- az OÖH magterületi övezetét 3 módosítás érinti, az övezet 0,18+0,82+1,42=2,42%-án; - egy kialakult motorsport telephely BNSZT átsorolása, illetve további 2 BNSZ területen belüli övezeti átsorolás esetén.

A környezetileg kiemelt térségi övezetek módosítások általi érintettségét az alábbi PmTrT övezeti ábra szemlélteti:



A módosítások hatása a település biológiai aktivitásérték egyenlegére

A Biológiai Aktivitásérték (BAé) változása a TSZT módosításnak esetében a *hatályos terv* és a *tervezett módosítások* összevetésével határozható meg.

A BAé változás mértéke a módosított 9/2007.(IV.3.) ÖTM rend. 1.sz. mellékletében közzétett értékmutatók, valamint a változással érintett területek szorzataként számítható.

A változás mértéke lehet pozitív, pl. előzetesen beépítésre szánt terület beépítésre nem szánt övezeti átsorolása esetén, vagy negatív, jellemzően ellenkező esetben.

Amennyiben az összes változás egyenlege negatív értéket ad, gondoskodni kell ennek kompenzációjáról, mivel az Étv előírja, hogy **települési szinten a BAé nem csökkenhet**.

A valamennyi BAé – hatású módosításra kiterjedő számítást az alábbi táblázat tartalmazza. /Az előzőekben közölt vizsgálatok alapján megállapítást nyert, hogy az alábbi táblázatban nem szereplő módosítások semlegesek a BAé változás/egyenleg szempontjából, ezeket az értelemszerűen nem tartalmazza./

| Módosítás sorszáma | Terület (utca vagy hrsz.) és jelenlegi területfelhasználási besorolása és mutatója | Tervezett besorolása és mutatója | Mutató különbözet | Területe (ha) | BAé egyenleg (+/-)*** |
|--------------------------------|--|----------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|
| 10 | Kunszentmiklósi út környéke Má3,7 | Lf2,4 | -1,3 | 1,75 | -2,27 |
| 13 | Láng-tanya Gip0,4 - új telephely Má3,7 - terv. erdősítés Má3,7 | Gkszo,4 Gkszo,4 Ev9,0 | 0 -3,3 +5,3 | - 1,4 1,7 | 0,0 -4,62 +9,01 |
| 16 | Kis Duna-ág melletti 411/5-6 hrsz. V6,0 | Zkp8 | +2 | 2,2 | +4,4 |
| 18 | 51.elkerülő út menti véderdő Má3,7 | Ev9,0 | +5,3 | 43,1 | +228,43 |
| 20 | „Málé” terület rendezése: | | | | |
| 20.1 | - vízgyűjtő terület,nádas Má3,7 | Tk8,0 | +4,3 | 21,6 | +92,88 |
| 20.2 | - motocross pálya Má3,7 | Kk-sp6,0 | +2,3 | 12,5 | +28,75 |
| 20.3 | - ipari telephelyek Gip0,4 | Gkszo,4 | 0 | | 0,0 |
| 20.4 (=28) | - régi személtelep rekult. Gip0,4 | Ev9,0 | +8,6 | 2,0 | +17,2 |
| 21 | 7000-es hrsz-ek besorolása: - Úh3,0 - Má3,7 | Üh3,0 Mk5,0 | 0 +1,3 | - 1,8 | 0,0 +2,34 |
| 23 | 0198-as hrsz-ek besorolása Má3,7 | Mk5,0 | +1,3 | 2,7 | +3,51 |
| 24 | Ipari, gazdasági területek felülvizsgálata: | | | | |
| 24.1 | - Láng-tanya környéke: l.:13. | | | | |
| 24.2 | - volt tisztító és környéke, - ebből új BSZ terület, Má3,7 | Gip0,4 Gkszo,4 | -3,3 -3,3 | 3,1 0,7 | -12,54 |
| 24.3 | - Málé melletti Gksz: l.:20.3 | | | | |
| 24.4 | - új Gksz terület (51-esnél) Má3,7 | Gkszo,4 | -3,3 | 10,0 | -33,0 |
| 24.5 | l.: 30 | | - | | - |
| 27.1 | Hulladék telep bővítés* Má3,7 | Kk3,2 | -0,5 | 17,8 | -8,9 |
| 27.2 | *- véderő telepítése Má3,7 | Ev9,0 | +5,3 | 14,0 | +74,2 |
| 30.1 | Nagy tanya, ipari bővítés Má3,7 | Gip0,4 | -3,3 | 11,9 | -39,27 |
| 30.2 | Juhászat átsorolása Má3,7 | K-mü0,7 | -3,0 | 2,3 | -6,9 |
| 31 | Zártkerti besorolás felülvizsgálata Mk5,0 | Lf2,4 | -2,6 | 24,0 | -62,4 |
| 32 | Kunszentmiklósi major bővítése Má3,7 | K-mü0,7 | -3,0 | 11,7 | -35,1 |
| Mindösszesen | | | | 186,25 | +460,72 -205,0 |
| A módosítások BAé egyenlege: | | | | | +255,72 |
| További szükséges kompenzáció: | | | | | 0,0 |

***/a BAé századokra kerekítve;

A tervezett módosítások nagyjából egyenlő részben pozitív+semleges, illetve negatív hatásúak. Összességében a **BAé egyenleg** negatív értéket mutatna, a tervezett erdősítések nélkül, ezekkel

azonban teljesíthető a törvényi előírás. Elsősorban a tervezett elkerülőút és a belterület közötti, jelentős hosszúságban tervezett erdősávnak köszönhető a pozitív egyenleg (az útépitést már a tervelőzmény is tartalmazta, de véderdő telepítés nélkül).

A javasolt erdősítés elsősorban jelenlegi mezőgazdasági területeket vesz igénybe, mint ahogy a hozzájuk szorosan kapcsolódó beruházások (útépités, hulladék telep bővítés) is „zöldmezős” jellegűek. Ez alól örvendetes kivételt képez a 28.sz. módosítás, amely a régi szeméttelen kijelölt iparterület rekultivációs célú erdősítését javasolja 2 ha-os területen. A mellette levő területek *beépítésre nem szánt* övezeti besorolása (Tk, Kk-sp) ugyancsak jelentősen növeli az aktivitás értékét.

Ily módon teljesül a törvényi szinten előírt BAé egyenleg fenntartás, sőt, az erdőterületek egyéb okokból is kívánatos növelésével az aktivitásérték jelentős mértékben növelhető.

TERMÉSZET- ÉS TÁJVÉDELMI JAVASLAT

Táj- természetvédelmi szempontból a területfelhasználási változással érintett területek részben eltérő jellegűek, alapvetően 2 csoportra oszthatók, - de *közös jellemzőjük, hogy döntő többségük védett illetve védelemre tervezett és ökológiai hálózathoz tartozó területeket nem érint.*

A kettős csoportosítás a fekvés szerint célszerű:

- a *külterületi*, ökológiai szempontból érzékenyebb, jellemzően mezőgazdasági terület-igénybevétellel járó –,
- a *belterületi*, ökológiai szempontból semleges, jellemzően beépítésre szánt kategórián belüli – módosítások szerint.

Az első kategóriába tartozó módosítások kétségtelen negatív hatása a meglévő mezőgazdasági besorolás csökkentése, a beépítésre szánt gazdasági-, vagy lakóövezet javára, vagy átminősítése más beépítésre nem szánt területté.

A második csoportba tartozó módosítások ökológiai, táj- és – természetvédelmi szempontból jelentéktelenek. Ezek a belterület kisebb beépített telkeinek övezeti átsorolását, beépítésre szánt területen belüli övezetváltást tartalmaznak.

Összegezve megállapítható, hogy a módosítások túlnyomó része ökológiai és mezőgazdasági szempontból is kevésbé értékes területeken tervezett, táj- és természetvédelmi hatásuk elenyésző. Települési környezetvédelmi hatásai mellett tájképi és tájvédelmi szempontból is kiemelkedő jelentőségű azonban az 51.sz. főút külterületi elkerülő szakaszának kiépítésének módja, a nyomvonal tájbaillesztése. Mivel ez végig síkvidéken halad, itt elsősorban nem a jelentősebb vonalas jellegű földművek (töltések, bevágások), hanem a csomóponti területek kialakítása, valamint az útkísérő növényzet telepítése a hangsúlyos. Az útépités részletes tervezése során ez utóbbi szempontból az útpálya keleti oldalának kialakítására kell megfelelő javaslatot tenni, a mezőgazdasági szegélyzóna kialakítására, a szél- és hó-védelem megoldására. A másik, település felőli oldalon a terv környezetvédelmi okokból előírja a véderdő telepítést.

A másik, további részletes tervezést igénylő tájba illesztési feladat a regionális hulladéktelep bővítésének megoldása. Az előzmények alapján kijelölt jelentős bővítési területen belül a technológia által megkövetelt szintkülönbségek, építmény- és földmű magasságok szempontjából érzékeny a síkvidéki terület. Ennek esetleges negatív hatásait, látványát jelentősen tompíthatja a telep telken belüli növénytelepítése is, de javasolható a tervben előírt külső véderdő telepítés mielőbbi megkezdése, esetleg a bővítési terület előfásítása is (pl. gyorsan növvő és a területigénybevétel idején letermelhető energia ültetvénnyel).

A település nagy %-ban fátlan, erdőben szegény síkvidéki területeinek meglévő erdőállományának megtartása tájvédelmi szempontból is fontos. A Duna-ág menti területsáv puhafás ártéri erdői a táj- és településképet is kedvezően meghatározó elemek.

A fában, erdőben jóval szegényebb „pusztai” területeken a térségi tervelőzményekben meghatározott nagymértékű erdősítést természetvédelmi és tájvédelmi szempontból is alaposan elő kell készíteni, mivel ez amellet, hogy a tájkarakterben is jelentős változást okoz, az élőhelyek kialakult struktúráját is befolyásolja. A kijelölt terület nagy része a Natura2000 madárvédelmi területe.

A település TSZT tervlapon is lehatárolt, természeti védeltségi kategóriáit:

- Országos Ökológiai Hálózat (OÖH) övezeteit,
- Natura2000 hálózathoz tartozó (különleges madárvédelmi és természet-megőrzési -)területeket;
- ex lege védett területeket (láp, szikes tó)

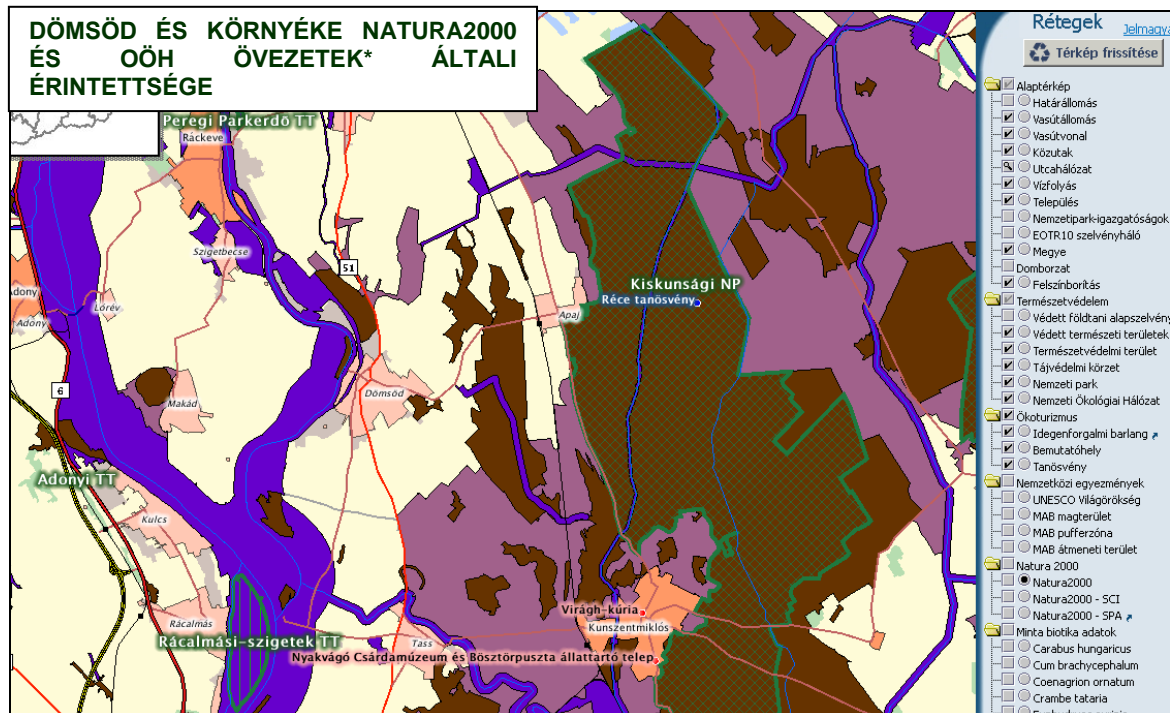
módosítások minimális mértékben érintik,

módosítások nem érintik.

A tervlap változatlanul – a tervelőzmény alapján határolja le az Országos Ökológiai Hálózathoz (OÖH) tartozó területeket, ezek magukban foglalják a korábbi tervelőzményben „természeti területként” jelzett több nagyobb külterületi foltot is – amelyek láp, mocsár, időszakos vízállásos, szikes tavas területek. Ezek védelme az OÖH részeként biztosított.

A tervlapok ábrázolják a jelen tervmódosítással ugyancsak nem érintett, de az időközben hatályba lépett természetvédelmi (ex lege és Natura2000 lehatárolásokat is).

A DINP Ig. által a tervelőzményhez (2011-ben) megküldött természetvédelmi adatszolgáltatását összevettük az aktuális TIR adatbázis³ lehatárolásaival. Ennek ábramelléklete az alábbi:



* Natura2000: sraffozva; OÖH -magterület: bordó; -ökofolyosó: (kékes)lila; -puffer: mályva

A többek közt a fenti kartogram információit is feldolgozó, a „Védelmi területek övezeteit” bemutató vizsgálati lap a tervdokumentáció alátámasztó munkarésze. A nyomtatott anyag A/3-as méretű tervmellékeltként, a cd dokumentáció az „alátámasztó tervi munkarészek” mappában tartalmazza.

³ Forrás: <http://geo.kvvm.hu/tir/viewer.htm>

KÖZMŰVESÍTÉS

Dömsöd nagyközségben a közművek kiépítése az elmúlt években megtörtént. Ennek keretében a víz-, gáz-, és villamosenergia-ellátáson túlmenően szennyvízcsatorna-hálózat megvalósítása is megtörtént, kiépült a hírközlés valamennyi vételi lehetősége is, az elkészült és elfogadott településrendezési terv elfogadása óta.

A település közműrendszereinek kiépítettsége a szennyvízcsatornahálózat megvalósulásával még kedvezőbb lehetőséget biztosít a település szerkezeti tervének módosítása során jelentkező beépítésfejlesztések megoldására.

A településrendezési terv felülvizsgálata a területfelhasználás részleges módosítása kis mértékben, de befolyásolja a közművesítés feladatait is.

A területfelhasználást módosításait és az új fejlesztési területeket a szerkezeti terv városrendezési munkarésze részletesen ismerteti.

Az új beépítésre szánt területeken a közművek kiépítését egységes rendszerben, elő-közművesítéssel kell megoldani.

A tervezési területek beépítés-fejlesztéseihez a meglévő közművek nagyrészt megfelelő alapkapasitásokkal rendelkeznek. Ennek megfelelően az ismertetésre kerülő közműveknél várhatóan csak kisebb volumenű háttérfejlesztésekkel, illetve a tervezési területeken belül, az új közterületen kell közműhálózat építéssel számolni.

A közművesítési munkarészünk kialakításához felhasználtuk az elfogadott településrendezési terv közmű alátámasztó munkarészeit, az önkormányzat és a közműveket üzemeltető társaságok által nyújtott adatszolgáltatásokat, helyszíni vizsgálatainkat.

A következőkben szakáganként ismertetjük a vízellátás, a szennyvízcsatornázás, a gázellátás, a villamosenergia-ellátás, telefonellátás a csapadék-vízvezetés, hírközlés meglévő rendszereit, kapcsolódási lehetőségeit.

A szerkezeti és szabályozási terv felülvizsgálatához és részleges módosításához megismételjük azokat a teendőket, melyek a további fejlesztéseknél is iránymutatóak, illetve szükségesek a betartásra.

Vízellátás

Dömsöd településen a jelenlegi igényeknek megfelelő körvezetékű vízellátó hálózat üzemel.

Dömsöd önálló vízművel rendelkezik, melyet Dömsöd Nagyközség Önkormányzatának Gazdasági Műszaki Feladatok Ellátó Szervezete üzemeltet. Az üzemeltetési engedély száma H. 10.605-3/1994., vízikönyvi száma 7.1./A/171., és ennek módosítása H. 34.279/1998.

A Községi Vízmű négy db. mélyfúrású kútból nyeri a vizet, a Ságvári és a Vasút utcai vízbázisról. Együttes vízhozamuk a vízjogi engedély szerint 1400 l/p.

Az éves engedélyezett vízmennyiség: 350.000 m³/év, **960 m³/d**

A vízhálózat hossza /eltár szerint/ 42,1 km, mely közel 2600 fogyasztót lát el ivóvízzel.

A víztorony kapacitása 450 m³ ivóvíz + 50 m³ tűzoltó víz, fenékszíntje +29,0 m.

Dömsödon 34.000 m ivóvíz nyomócső-vezeték létesült 80, 100, 125, 150, 200 mm-es átmérővel.

A csővezeték anyaga KPE.

A kiépült vízellátó hálózat túlnyomórészt belterületi ingatlanok ellátását biztosítja. Az üdülőterületeken és a zártkertekben nincs mindenütt kiépítve a vezetékhálózat. Az üdülőterületen a közüzemi vízellátás kiépítése folyamatban van.

A település vízellátó hálózata a településfejlesztés, így a tervezési területek beépítés-fejlesztése szempontjából kedvezőnek tekinthető, mivel a jelenlegi vízfogyasztásnál nagyobb vízhozamok kiadására is alkalmas.

Csatornázás

Dömsöd településen a csatornázás elválasztott rendszerben valósult meg. A csapadékvíz-elvezetés rendszere jelenleg általában nyíltárkos.

Szennyvízcsatornázás

A település 1997-ben csatlakozott a Szigetcsép, Szigetújfalu, Ráckeve, Szigetbecse, Lórév, Makád, Dömsöd, és Apaj községek által közösen indított szennyvízprogramhoz. A településeken megépült szennyvízelvezetési rendszerei a térség szennyvizeit a ráckevei regionális szennyvíztisztító-telepre szállítják és tisztítás után onnan a Nagy-Dunába kerülnek bevezetésre.

A szennyvízcsatorna-hálózat a településrendezési terv elfogadása óta rendeződött, megvalósult. A község belterülete két nagyobb vízgyűjtő területre került felosztásra, ahol vákuumos szennyvízhálózat épült ki, és ennek megfelelően 2 db vákuumgépház nyert elhelyezést. A gépházakba D110, D160 KPE vákuumvezetékek szállítják a szennyvizet.

A település üdülőterületi részen, ahol a szennyvízcsatornázás megvalósult nyomás alatti hálózat épült ki. Az üdülőterületek szennyvízelvezetésének további megvalósítása folyamatban van az RSD melletti utcákban. A két kényszeráramoltatású rendszer mellett gravitációs szennyvízcsatorna-hálózat is jelen van a szennyvízelvezetésben.

Csapadék-vízvezetés

Dömsöd csapadékvizeinek természetes befogadója település közigazgatási területén található belvízcsatornák, melyek a Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő Tassi-csatorna (Soroksári I. főcsatorna) és a 2996. számú (I/2.) csatorna.

A településen az összegyülekező csapadékvizeket általában az utak mentén kialakított nyílt árokhalózat vezeti le a befogadóba. Az árokhalózat burkolt illetve földmedrű. Mindkét típusnál a karbantartás hiányosságai fedezhetők fel. A csapadékcatornák hiányosságait markánsan jelzik az utak burkolatának tönkremenetelei. Dömsöd településen zárt csapadékvíz csatornahálózat csak az 51. számú út mentén található szakaszos kiépítésben.

A csapadék-vízvezetés szempontjából elsődlegesnek tartjuk a jelenlegi árokrendszer vízszállító-kapacitásának szintentartását, melyet csak megfelelő karbantartással lehet eszközölni.

A csapadékvízvezető rendszer a következő egységekből áll:

- lefolyástalan szikkasztó árkok
- vízvezető és szikkasztó árkok
- burkolt vízvezető árkok
- átereszek, rövid zárt csatornaszakaszok,
- felszínközeli zárt csatornák, folyókarendszerek

Az árokhalózatoknál csőátereszként minimum **40 cm-es** szelvényméretet kell alkalmazni.

Az utak leburkolását csak vízvezetéssel együtt szabad engedélyezni. A tervezési területeken az épültek tetőfelületén összegyülekező csapadékvizeket csapadék-víztározókban javasoljuk felfogni, és annak vizét locsolásra felhasználni.

A tervezési területeken – rekreációs területeken, gazdasági és településközpont vegyes területeknél - a zárt vagy felszínközeli csapadékcatornázás az indokolt, de ezeknél is célszerű alkalmazni a csapadék-víztározást, és a tározott víz újrafelhasználását. Nagyobb parkolófelületek csapadékvíz-elvezetését olajfogón keresztül lehet a befogadóba bevezetni.

Gázellátás

Dömsöd településen a gázellátás a szennyvízcsatornázással együtt fejlődött a legtöbbet az utóbbi időben, mivel az egész községben kiépült a középnyomású gázhalózat. A kiépült vezetékes

földgázenergia rendszer hálózatainak nyomáscsökkentő, gázátadó-átvevő állomásai. A gázellátó rendszer állaga korszerű és jó állapotú.

A jelenlegi terhelés mintegy 3300 Nm³/h, ami középtávon is folyamatosan növekszik, mivel eddig a ház-tartásoknak csak 70%-át csatlakoztatták a rendszerre.

A tervezett új fogyasztói igények kielégítésére azonban további középnyomású elosztó-hálózati építések és átadó fejlesztések (kapacitásnöveléssel) szükségesek.

A földgáz nagy-középnyomású vezetéken érkezik a Dunavecsei út mellett annak Dunamenti oldalán kiépített gáz-nyomásszabályozóhoz.

A gáz-nyomásszabályozóból kiinduló középnyomású rendszer gerincvezetéke D 160, D 110 mm-es KPE csőből épült. A további ellátó hálózat D90, D63 mm-es átmérővel üzemelnek.

A nyomásszabályozótól kiépült középnyomású hálózat teljes gázellátást biztosít a községnek.

Villamos energiaellátás

Dömsöd és szűkebb térsége komplex energiaellátását tekintve kedvező adottságú, mivel abba a Budapestet övező külső gyűrűbe esik, ahova a villamosenergia-ellátás fő-elosztóhálózati transzformátor állomásai (a 120/20 kV feszültségű) a főváros mellett, az agglomeráció települései is táplálást kapnak.

Dömsöd településen a villamosenergia-ellátás kis és középfeszültségű hálózatai általában légvezetékes formában épültek ki.

A település villamosenergia-ellátása 100%-osnak tekinthető, még a zártkerti ingatlanok is teljes ellátásban részesülnek. A településen mind a kiefeszültségű, mind a középfeszültségű hálózat légvezetékes, illetve kismértékben földkábeles formában üzemel. Az oszloptranzszformátorok általában úgy kerültek kialakításra, hogy 400 kVA-es teljesítményű transzformátor-bővítés megoldható legyen.

Hírközlés

Dömsöd nagyközség vezetékes távközlési hálózata a 24-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A településen kiépített hálózat jellemzően szabadvezetékes formában épült ki. A meglevő hálózat továbbépítése műszaki háttérrel biztosít a terület vezetékes távközlési ellátására.

A távközlési ellátottságot a település területének térségében is lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható. Dömsödon valamennyi vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A vezetékes és vezeték nélküli hírközlési létesítmények és hálózatok elhelyezési lehetőségét illetően rögzítendő:

1. A vezetékes hálózatok elhelyezési lehetőségét illetően rögzítendő a vezetékes hírközlési létesítmények elhelyezhetőségére vonatkozóan:

- A közterületen mindkét oldali járda területe biztosított a hírközlési alépítmény elhelyezésére.

A vezetékes hálózat elhelyezése a szabályozási előírásokban rögzítetten történhet, amely előírja, hogy tervezett új távközlési hálózatot a tervezési területen belül földkábelbe javasolt kivitelezni.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények elhelyezhetőségére vonatkozóan:

A község közigazgatási területén vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmény elhelyezésének külön szabályozása szükséges.

Az érvényes előírások szerint mikrohullámú létesítmények elhelyezése építési engedély köteles, építésigazgatási eljárás keretében kell megvizsgálni azok elhelyezhetőségét.

A tervezési terület látványjavítása érdekében a telkenként elhelyezendő egyéni antennák helyett a műsorvétel kedvezőbben lehet vételezni kábelhálózat segítségével.

A hírközlési hálózatok, rendszerek engedélyeztetése a továbbiakban 2013. 07. 01.-től NMHH hatáskörébe került át.

Dömsöd szerkezeti és szabályozási terv felülvizsgálatához és részleges módosításához tartozó közműfejlesztési javaslat

3. a terven szereplő intézmények pontosítása: kisebb jelentőségű beépítésre szánt területen belüli övezetmódosítások (lakóterület/intézmény);
A lakó és intézményterületek közterületein a közművek összközműves formában kiépültek. A területfelhasználás módosítása során az összközműves ellátást biztosítani kell.
4. Intézményi területek bővítésének kijelölése (1120 hrsz. Dabi óvoda mellett, OMK): kisebb jelentőségű beépítésre szánt területen belüli övezetmódosítások (lakóterület/intézmény);
A közművek az intézményterületeket határoló utcákban kiépültek. A beépítés-fejlesztésekhez a közművek, a vízellátás, villamosenergia-ellátás, gázellátás, szennyvízelvezetés, hírközlés hálózatai rendelkezésre állnak. Az intézményi területeknél a csapadékvíz-elvezetést zárt felszín közeli csatornákkal javasoljuk megoldani.
10. Új lakótelkek kialakítása (Vörösmarty út, Kunszentmiklósi u. és környéke): rendezetlen belterületi szegélyterület kialakítása, a meglévő telekállapotok figyelembe vételével.

A Vörösmarty u. és a Kunszentmiklósi út jelenleg beépített lakóterületein a közművek összközműves formában kiépültek. A beépítésfejlesztéshez, ahol még nem épült ki közmű, ott ki kell építeni a villamos energia-ellátás, a vízellátás, a szennyvízelvezetés, a gázellátás a hírközlés hálózatait. Új közterület elő-közművesítéssel, csapadékvíz-elvezetéssel létesíthető.
19. Új ivóvíz kút helyének kijelölése: kisebb jelentőségű átsorolás, a megépült vízmű lehatárolásával;
Külön közművonatkozási kérdése nincs. A megvalósult kút védőövezete a K-km átsorolású telkeken belül biztosítható.
20. Málé területének, mint csapadék víz fogadónak kijelölése, építési előírásai: jelentősebb területre kiterjedő, környezet- és természetvédelmi szempontból is megfelelő területfelhasználási szerkezet kialakítása;
21. 7000-es hrsz. rendezése (zártkert vagy üdülő terület megjelölés),
Külön közmű-vonatkozási kérdése nincs.
23. 0198-as hrsz. rendezése: ökológiai hálózatba sorolt kikapcsolódási terület üdülő- és zártkerti határainak jogszabályoknak megfelelő megállapítása;
Külön közmű-vonatkozási kérdése nincs.
24. kijelölt iparterületek felülvizsgálata: több területen, jelentősebb gazdasági területek lehatárolásának és övezeti besorolásának felülvizsgálata;
A gazdasági területek nagy része megfelelő közműellátásban részesül. A villamosenergia-ellátás általában közép feszültségen történik. A vízellátás közüzemei, vagy helyi megoldású, hasonlóan a szennyvízelvezetés is.
A gazdasági területfejlesztések közműigényei az engedélyezési tervek idején határozhatók meg. A gazdasági területeknél összközműves ellátást javasolunk biztosítani.
25. Vízgazdálkodási terület nagyságának felülvizsgálata (a halastavak és hal nevelő közötti, 0258/10 hrsz. VT területbe vonása): kisebb területű övezetmódosítás, a beépítésre nem szánt kategórián belül;
27. Regionális kommunális szeméttlerakó területének bővítése: részletesebb előzményterv eredményének településtervi átvezetése;

28. Régi szeméttelep helyzete: rekultivált terület övezeti átvezetése;
Külön közmű-vonatkozási kérdése nincs.
29. A 6503 hrsz. ingatlan kibővítése:
Külön közmű-vonatkozási kérdése nincs.
30. Nagy- tanya területének bővítése: meglévő majorhoz kapcsoló mezőgazdasági terület bevonása a beépítésre szánt gazdasági területbe; A mezőgazdasági területek nagy része megfelelő közműellátásban részesül. A villamosenergia-ellátás általában közép feszültségen történik. A vízellátás helyi megoldású, hasonlóan a szennyvízelvezetés is. A mezőgazdasági területfejlesztések közműigényei az engedélyezési tervek idején határozhatók meg.
31. Mezőgazdasági övezetek felülvizsgálata: többretű feladat, részben övezeti előírások felülvizsgálata, részben zártkerti besorolás felülvizsgálata lakóterületbővítés céljából;
Lakóterületek kialakítása csak összközműves ellátással tervezhető.
32. Új iparterület Kunszentmiklósi út végén: területkijelölés zöldmezős beruházás helybiztosítása céljából.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
- jóváhagyandó munkarész -

A településszerkezeti tervet jóváhagyó határozat javaslata:

**DÖMSÖD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
...../2013. (.....) Kt. HATÁROZATA**
A 112/2002. (XI.11.) ÖNK. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Dömsöd nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV tv. szerint és az 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a Dömsöd településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban az alábbi döntéseket hozza:

- (1) Dömsöd nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján a következők szerint módosítja a város településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 112/2002. (XI.11.) Kt. határozatát, és egyúttal jóváhagyja a módosított településszerkezeti tervlapot és a településszerkezeti terv leírásának módosítását, valamint előírja azok kötelező együttes alkalmazását.
- (2) A határozat hatálya területi értelemben Dömsöd nagyközség igazgatási területére terjed ki. A közigazgatási területen a 112/2002. (XI.11.) Kt. határozathoz tartozó településszerkezeti tervlap helyett az e határozathoz tartozó TSZT-M jelű tervlapot kell alkalmazni.
- (3) A településszerkezeti terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területre vonatkozóan a következőkkel egészül ki:
 - Településközpont vegyes terület kijelölése a településközpontban a tervlapon ábrázoltak szerint **(5,5 ha)**,
 - Falusias lakóterület kijelölése a belterület dél-keleti szélén, mezőgazdasági területen (1,75 ha), a tervlapon ábrázoltak szerint.
 - Különleges terület és erdőterület kialakítása a Dabi-szigeten üdülőterületből (3090/1-4 és 3091/1-4 hrsz.) **(1,5 ha, 0,7 ha)** a tervlapon ábrázoltak szerint.
 - Zöldterület kialakítása vízgazdálkodási területből a Kis-Dunaág mellett a tervlapon ábrázoltak szerint **(2,2 ha)**
 - Különleges - közmű terület kialakítása lakóterületből (2350 és 2354 hrsz.) **(0,4 ha)** a tervlapon ábrázoltak szerint.
 - Gazdasági terület (Gks) kialakítása ipari területből az 51. sz. út mentén **(28 ha)** a tervlapon ábrázoltak szerint.
 - Ipari-gazdasági (Gip) kialakítása mezőgazdasági major területből az 51. sz. út mentén **(18 ha)** a tervlapon ábrázoltak szerint.
 - Gazdasági terület (Gks) kialakítása ipari területből a belterület keleti szélén **(9 ha)** a tervlapon ábrázoltak szerint.
 - Távlati gazdasági terület (Gks) kijelölése az 51. sz. főút mentén, ~9,5 ha-on, a tervlapon ábrázoltak szerint.
 - Vízgazdálkodási területbe (Vha) kialakítása a 0258/10. hrsz. ingatlan területén is (3,2 ha), a tervlapon ábrázoltak szerint.
 - Személtároló telep területének kijelölése, bővítése a tervlapon ábrázoltak szerint **(17,8 ha)**.
 - Gazdasági terület (Gks) kialakítása kertes mezőgazdasági területből a 6503 hrsz. területen **(0,9 ha)** a tervlapon ábrázoltak szerint.
 - Gazdasági terület (Gks) kialakítása mezőgazdasági területből a 095/14. hrsz. ingatlan területének egy részén **(11,9 ha)** a tervlapon ábrázoltak szerint.
 - Mezőgazdasági üzemi terület (K-mű) kialakítása mezőgazdasági területből a 0100/1-2 hrsz. ingatlan területén **(2,3 ha)** a tervlapon ábrázoltak szerint.
 - Falusias lakóterület kijelölése a belterület északi szélén, kertes mezőgazdasági területen **(24 ha)**, a tervlapon ábrázoltak szerint. A területre részletes szabályozási terv készítendő.

- Mezőgazdasági üzemi terület (K-mű) kialakítása mezőgazdasági területből a Kunszentmiklósi út mentén **(11,7 ha)** a tervlapon ábrázoltak szerint.
- Erdőterületek kijelölése a tervlapon ábrázoltak szerint.

(4) A tervmódosítás alapján a településen a biológiai aktivitásérték nem csökken. Emiatt pótlási kötelezettség nem áll fenn.

(5) A PMTrT Szerkezeti Terv és a TRT módosítás területi mérlege Dömsödöt érintően:

| A PMTrT Szerkezeti Terv területi mérlege Dömsödöt érintően: | | | | |
|---|---|--|--|---------------------------------------|
| A PMTrT-ben meghatározott, a települést érintő megyei területfelhasználási kategóriák | A PMTrT-ben meghatározott, Terület-nagyságok (ha) | PMTrT alapján beépítésre nem szánt területek igénybe vehető területei (ha) | Jelen tervmódosítás során igénybevett új beépítésre szánt területek (ha) | További igénybe vehető területek (ha) |
| Hagyományosan vidéki települési térség | 717,19 | - | +24,3 | |
| Építmények által igénybe vett térség | 17,60 | - | | |
| Erdőgazdálkodási térség* | 1347,85 | 202,2 | 0 | 202,2 |
| Mezőgazdasági térség | 4952,41 | 742,8 | -26,6 | 716,2 |
| Vízgazdálkodási térség | 216,08 | 21,6 | 0 | 21,6 |
| Igazgatási terület összesen: | 7233,50 | - | 7233,50 | 7233,50 |

Ez a határozat és a hozzá tartozó módosított településszerkezeti tervlap 2013. év hó napján lép hatályba.

Bencze István
Polgármester

.....
Jegyző