

DUDAR Község

Településszerkezeti terv részleges módosítás

MŰLEÍRÁS



ELFOGADVA:

2008. szeptember 29.

I. HATÁROZAT TERVEZET

...../2008. sz. Dudar önkormányzati határozat

Dudar Önkormányzat Képviselő Testülete 2008.....-i hatállyal megállapítja az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§. (3) bekezdésének b) pontja alapján Dudar község részlegesen módosított településszerkezeti tervét és leírását.

A részlegesen módosított településszerkezeti terv és leírás a határozat mellékletei:

1. sz. melléklet: Dudar részlegesen módosított településszerkezeti terve szöveges leírás kiegészítése,
2. sz. melléklet: Dudar részlegesen módosított településszerkezeti terve M 1: 10 000 tervlap,
3. sz. melléklet: Dudar védelmi övezeteinek tervlapja.

.....
körjegyző

.....
polgármester

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Dudar településszerkezeti terve szöveges leírása

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A településszerkezeti terv a bel- és külterületen a következő terület-felhasználási egységeket határozza meg:

Beépítésre szánt területek:

- lakóterületek
 - falusias lakóterületek
 - kertvárosias lakóterület
- vegyes területek
 - településközpont-vegyes területek
 - központi vegyes területek
- gazdasági területek
 - kereskedelmi, szolgáltató terület
- különleges területek
 - temető
 - idegenforgalmi és rekreációs területek
 - sport és strand funkciójú terület
 - szabadidőközpont terület
 - kikötő területe

Beépítésre szánt területek:

Falusias lakóterületek, melyek a település lakóterületi beépítésének legnagyobb részére érvényes.

A falusias beépítésen belül lényeges településképi jellegű a központi, kialakult beépítettségű terület (Lf-k), mely meghatározó jelentőségű.

A meglévő lakóterületi szabályozások megtartják a jelenleg is érvényes paramétereket.

Az új lakóterületeken a foghíjak kivételével nagyobb építési telket is kialakításra javaslunk, a megváltozott életvitel és gazdaság kívánalmai szerint. A belterület minden más részén, alkalmazkodva a kialakult telekstruktúrához és a hagyományokhoz, marad az oldalhatáron álló beépítési lehetőség. A falusias lakóterületeken 4,5 m-nél nagyobb építménymagasság nem kívánatos. Ezen belül a belső kialakult magban javasoljuk a max. 4,0 m-es építménymagasságot. A kialakítható telekméreteken pedig a lakóterületeken a min. 800 m²-t javasoljuk.

Maximális szintterület sűrűség: 0,4

Kertvárosias lakóterületek, melyek a település intenzívebben beépített lakóterületei.

A kertvárosias lakóterületek egy része a bányászkolóniák intenzív beépítésű kialakult lakóterületei.

Az övezet másik részét a település É-Ny-i részén kialakítandó új lakóterület jelenti természetközeli nyugodt lakóterületével.

A beépítettség egyik helyen sem haladhatja meg a 30%-ot és a 4,5 m-es építménymagasságot. Ebben az övezetben a szélesebb teleknek köszönhetően szabadonálló beépítési módot javasoltunk.

A kialakítható telekméreteken pedig a lakóterületeken a min. 800 m²-t javasoljuk.

Maximális szintterület sűrűség: 0,6

Településközpont vegyes területek azért kerültek kijelölésre, hogy a település kialakulófélben lévő településközpontja intenzívebben fejlődhessen és többfajta funkcióra is lehetőséget nyújtson.

A településközpont vegyes területek beépítésükben alkalmazkodnak a lakóterületek beépítéséhez, de lehetővé teszik a funkciók kívánta változatosságot is. Külön előírást adunk a zöldterületi kialakításra, melynek meglétét a használatba vételi engedély megadásának feltételeként szabjuk.

Maximális szintterület sűrűség: 1,0, illetve a külterületen 0,4

Központi vegyes területekbe az a tömb tartozik, ahol kizárólagosan egyedi funkcióval bíró közösségi épületek és telkeik található (általános iskola). Ezek előírásai alkalmazkodnak a kialakult állapotokhoz.

Maximális szintterület sűrűség: 1,0

Gazdasági terület

Gazdasági terület besorolást a belterülethez kapcsolódó, többnyire meglévő, gazdasági hasznosítású beépített területek kaptak. Funkciójuk alapján kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként, ill. gazdasági-ipari területként (bányához tartozó jelenlegi és volt gazdasági területek) kerültek szabályozásra.

Maximális szintterület sűrűség: 1,0

Különleges területek

Dudar közigazgatási területén 1 működő **temető** található, melynek területi kiterjedése kielégíti a település temetkezési igényeit, ezért a Településszerkezeti terv a meglévő temetőt őrzi meg jelenlegi nagyságában.

A jelenlegi és tervezett használatot figyelembe véve **sportolási célú területként** került lehatárolásra a belterületen elhelyezkedő meglévő sportpálya területe, mely lehatárolás a sporthoz kötődő létesítmények kialakítására nyújt lehetőséget.

Különleges terület a meglévő és fejleszhető vásártér területe, melynek funkciója megmarad és szabályozása ehhez igazodik..

Különleges területbe sorolt a **bányaterület, melyet részletesen szabályozunk.**

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A Településszerkezeti terv a település kedvező tájképi-, természeti értékeinek megőrzését, valamint a táj karakterének megőrzését, ezen adottságoknak elsőbbséget adó fejlesztését célozza meg.

A Településszerkezeti terv tájszerkezete az **alábbi célkitűzéseket** veszi figyelembe:

- a táji, természeti értékek védelme, az ökológiai kapcsolatok biztosítása, fokozott figyelemmel a természetközeli társulások – erdők és gyepterületek – védelmére,
- a külterületre jellemző változatos tájhasználat - az erdő- és mezőgazdasági területek váltakozása - megőrzése,
- a mezőgazdasági területeken épületeknek csak indokolt esetben történő elhelyezése,
- a beépítésre nem szánt területeken megjelenő épületek, építmények tájba illő építészeti kialakítása.

A fenti célkitűzések, valamint a jelenlegi tájhasználat figyelembe vételével a

Településszerkezeti terv az alábbi beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket

határozza meg:

- zöldterületek
- erdőterületek
 - védelmi
 - gazdasági
 - közjóléti
- mezőgazdasági területek
 - általános mezőgazdasági területek:
 - korlátozott hasznosítású
 - árutermelő mezőgazdasági övezet,
- közlekedési és közmű területek
- vízgazdálkodási területek

Zöldterületek

Zöldterületek közé az állandóan növényzettel fedett közterületek tartoznak. Elhelyezkedésük révén jól funkcionáló közparkok, közkertek szerepét tölthetik be. A rendezési terv célja e területek közösségi használatának elősegítése, továbbá ökológiai és esztétikai szempontból értékesebbé tétele.

Erdőterületek

Dudar közigazgatási területén – annak főként É-i és Ny-i peremterületein - jelentős területet foglalnak el az erdőterületek, melyek funkciójuk és természetvédelmi értékük alapján az alábbi övezetekbe sorolhatók:

- Védelmi rendeltetésű erdők:
 - *Védett erdő*: ide tartoznak például a Natura 2000 területére eső erdők, és a védett természeti területére eső erdők.

- *Védő erdők*: védő erdő besorolást a településvédelmi célt szolgáló erdőterületek, erdősávok kaptak a belterület környezetében.

Mezőgazdasági területek

Dudar közigazgatási területének jelentős részét borító mezőgazdasági területek közel homogén tájhasználattal jellemezhetők. A használat jellege, valamint a kialakult telekstruktúra és beépítettségi jellemzők szerint alapvetően egy területhasználat található:

- általános mezőgazdasági tájhasználat: melyeken további tájhasználati differenciálódás – döntően szántó, gyep, (gyümölcs) hasznosítású területek - figyelhető meg.

Általános mezőgazdasági területek övezetei:

- *korlátozott hasznosítású* mezőgazdasági övezet: a vízfolyásokat kísérő, ökológiai kapcsolatokat biztosító gyepterületek a védett természeti terület övezetén belül.
- *belterületi kiskertek övezete*

Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási területbe a vízfolyások medre és parti sávja, továbbá a vízműterületek tartoznak. E területek hasznosítása a vízügyi jogszabályoknak megfelelően és a vízügyi hatóság által meghatározottak szerint történhet.

Bányászati tevékenységek

Dudar közigazgatási területén jelentős bányászati tevékenység folyt korábban is. Ennek révén több bányatelek található. Egy külön, érvényben maradó alátámasztó munkarészen ábrázolt az alábányászott területek helye és kiterjedtsége. Ez fontos információkat adhat a fölötte lévő tevékenységek végzésénél.

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Dudar településszerkezeti terve szöveges leírása

Előzmények

Dudar község településrendezési eszközeit 2001 novemberében fogadta el. Ezután 2004-ben egy kisebb tömbre övezeti módosítással részleges rendezési terv készült.

Az akkori tervekre még nem kerültek rá az azóta környezeti engedéllyel rendelkező szélérőmű turbinák. Ezt pótolja a mostani részleges településrendezési módosítás. Így a szerkezeti tervre rákerült a három környezeti engedéllyel rendelkező szélérőmű védőterületével. Elhelyezésük nem kíván meg övezeti módosítást.

Általánosságban elmondható, hogy övezeti változás csak a valós földhasználathoz és a meglévő ingatlanhatárokhoz igazítás miatt történt, de érdemi és különösen beépítettség növelést eredményező övezeti változás nincs a pontosított tervben.

A jobb felhasználhatóság miatt egyesítettük és digitalizáltuk a kül- és belterületi szerkezeti tervet, meghagyva az eredeti jelkulcsokat és jelöléseket. Kiegészítettük a tervet a hiányzó régészeti területekkel, melyekhez a leírást mellékeljük. Erre a tervlapra kerültek a szélérőmű helyei, melyeknek szabályozási előírásai a mezőgazdasági övezetnél találhatóak.

Nem változnak meg a szintterületi mutatók sem.

Változások

(a szabályozási tervlapon láthatóak szerint)

A belterületi (beépítésre szánt övezetek) szabályozási tervlapjain a benzinkút melletti lakóterület (hrs. 0145/6 egy kis része) minimális módosítása található, valamint sok apró pontosítás, melyek mindegyike a meglévő telekhatárokhoz igazítást szolgálja annak érdekében, hogy az eredeti terv által hozott több ezer csak fölösleges feszültséget és várható pereket eredményező minimális telekalakítás közül csak az maradjon a szabályozási terven, melyet valóban a közérdek kíván meg.

Valós és érdemi övezeti változtatást ezek a minimális kiigazítások nem követelnek meg.

A szabályozási terven ott, ahol a telekstruktúra lehetővé tette, megváltoztattuk egy-egy tömbön belül az új telkek telekosztási irányát, lehetőség szerint a meglévő telekosztásra merőleges telekátosztásokat a meglévővel párhuzamosra alakítottuk, így realisabbá téve a mielőbbi megvalósulást.

Több helyen a realitások szerinti maximális mértékűre változtattuk néhány út szabályozási szélességét, szintén elkerülve több ezer megvalósíthatatlan és fölösleges kisajátítást. Természetesen ott ahol országos összekötő utak vannak a szükséges szabályozást változtatlanul hagytuk.

További minimális változás, hogy a vasútállomás melletti iparterületen (hrs. 081/4) a valós használati módhoz igazítva korrigáltuk az iparterület határát. Ezek a változások csak a

rendezési terven mutatnak kis különbséget a most érvényben lévő szabályozáshoz képest, mert léthatóan a földhivatali alaptérképeken már a mostani változtatásnak megfelelő földhasználat van bejegyezve.

A településrendezési terv elfogadott részleges módosítása után egy egységes szerkezetbe foglalt Helyi Építési szabályzatot és a teljes beépítésre szánt területre kiterjedő 1 : 2000 léptékű egységes szabályozási tervet dokumentálunk.

Hasonló képen egységes szerkezeti tervet dokumentálunk. (1:10 000)

Mivel érdemi szerkezeti, területfelhasználási változás nem történik, ezért minden alátámasztó munkarész, mely az érvényben lévő tervhez készült érvényben marad.

Ezek a következők:

Villamos szakági terv

Vízellátás, csatornázás

Vízfolyások, vízvezetés,

Közlekedési tervlap a bel- és külterületre

Úthálózati kategóriák és szabályozás (mintakeresztszelvények

Környezetalakítási terv

Tájrendezési terv

Területhasználati korlátozások (bányahatár, alábányászott terület határa, külszíni fejtés határa.

Érvényben maradnak a felsorolt tervhez tartozó műleírások és a szerkezeti leírás.

A Helyi Építési Szabályzatban csak a legszükségesebb módosításokkal élünk. Így néhány övezet (területfelhasználási kategória váltása nélküli) pontosítására és beemelésére kerül sor.

Dudar, 2008. március 6.

FÜGGELLÉK:

Régészeti lelőhelyek

1. Lelőhely

- A lelőhely neve: Református templom
- A lelőhely pontos helye: A falu központjában, közismert.
- A leolvasott koordináták: X: 219124 m Y: 566591 m
- Helyszínrajzi számok: 535, 696, 698/2, 702, 702.
- A helymeghatározás pontossága: 10 m
- A lelőhelyen talált régészeti jelenség adatai:
 - Jellege: sír
 - Kora: ismeretlen kor
- A lelőhely állapota: bolygatott
- A lelőhely veszélyeztetettsége: bolygatás (talajművelés)

2. Lelőhely

- A lelőhely neve: Kisbarlang
- A lelőhely pontos helye: Bakonyoszlop felől az Ördögárok völgyében futó erdei útról.
- A leolvasott koordináták: X: 221315 m Y: 564053 m
- Helyszínrajzi számok: Bakonyoszlop 0108
- A helymeghatározás pontossága: 10 m
- A lelőhelyen talált régészeti jelenség adatai:
 - Jellege: barlang
 - Kora: őskor és római kor
- A lelőhely állapota: bolygatatlan
- A lelőhely veszélyeztetettsége: jelenleg nem veszélyeztetett

3. Lelőhely

- A lelőhely neve: Ördöglik
- A lelőhely pontos helye: A falu délnyugati részéről, az egykori Lenin-teleptől nyugatra, majd az erdőben északra. A hegygerinc végéig erdei út vezet, majd innen a második líneánál futó út végéig az erdőben. Az út végétől kb. 50 m-re van a lelőhely a meredek hegyoldal felső részén.
- A leolvasott koordináták: X: 220718 m Y: 564347 m
- Helyszínrajzi számok: 0159
- A helymeghatározás pontossága: 10 m
- A lelőhelyen talált régészeti jelenség adatai:
 - Jellege: barlang
 - Kora: újkőkor, rézkor, bronzkor, későbronzkor, római kor, Árpád-kor, későközépkor
- A lelőhely állapota: részben feltárt
- A lelőhely veszélyeztetettsége: jelenleg nem veszélyeztetett.

4. Lelőhely

- A lelőhely neve: Kopaszhegy
- A lelőhely pontos helye: A falu délnyugati részéről, az egykori Lenin-teleptől nyugatra, majd az erdőben északra. A hegygerinc végéig erdei út vezet, majd innen a második líneáig. Az EOV térképen jelölt utak nagyjából megfelelnek a jelenlegi állapotnak.

- A leolvasott koordináták: X: 220641 m Y: 564561 m
- Helyszínrajzi számok: 0159
- A helymeghatározás pontossága: 10 m
- A lelőhelyen talált régészeti jelenség adatai:
 - Jellege: telep
 - Kora: későbronzkor
- A lelőhely állapota: bolygatott
- A lelőhely veszélyeztetettsége: bolygatás (növényi erózió)

5. Lelőhely

- A lelőhely neve: Kőalja
- A lelőhely pontos helye: A falu külterületének északi határán, a Bakonyoszlopra vezető műúttól nyugatra.
- A leolvasott koordináták: X: 221286 m Y: 566954 m
- Helyszínrajzi számok: 011/9,11,12
- A helymeghatározás pontossága: 10 m
- A lelőhelyen talált régészeti jelenség adatai:
 - Jellege: telep
 - Kora: későbronzkor
- A lelőhely állapota: elpusztult
- A lelőhely veszélyeztetettsége: -

6. Lelőhely

- A lelőhely neve: Magoshegy (kőlikak)
- A lelőhely pontos helye: A falu északi részénél lévő kőbányától délre. A kőbánya szervizútjától az erdőn át délre. A területre Dudar felől turistaút is vezet.
- A leolvasott koordináták: X: 220007 m Y: 566781 m
- Helyszínrajzi számok: 06, 0160/1
- A helymeghatározás pontossága: 10 m
- A lelőhelyen talált régészeti jelenség adatai:
 - Jellege: barlang
 - Kora: őskor
- A lelőhely állapota: bolygatatlan
- A lelőhely veszélyeztetettsége: jelenleg nem veszélyeztetett

7. Lelőhely

- A lelőhely neve: Bödönkút
- A lelőhely pontos helye: A falutól délre futó műúton, majd az erdőn át. Dűlőút nem vezet a területre, legcélszerűbb a Kubikos-árok mentén megközelíteni a lelőhelyet.
- A leolvasott koordináták: X: 218055 m Y: 563832 m
- Helyszínrajzi számok: 0141
- A helymeghatározás pontossága: 10 m
- A lelőhelyen talált régészeti jelenség adatai:
 - Jellege: telep és templom
 - Kora: római kor és középkor
- A lelőhely állapota: bolygatott
- A lelőhely veszélyeztetettsége: bolygatás (növényi erózió)

8. Lelőhely

- A lelőhely neve: Vitályos-rét

- A lelőhely pontos helye: A falutól délnyugatra, a falu határán túl lévő TSZ üzemen átvezető útról lehet megközelíteni, majd a szántóföldeknél a legelőn át északkeletre a vízfolyás forrása felé a legelőn át. Az EOV térképen jelzett dűlőutat beszántották, csak a szántáson át lehet a domboldalt megközelíteni.
- A leolvasott koordináták: X: 218062 m Y: 565572 m
- Helyszínrajzi számok: 0130/2
- A helymeghatározás pontossága: 10 m
- A lelőhelyen talált régészeti jelenség adatai:
Jellege: sír
Kora: népvándorlaskor
- A lelőhely állapota: bolygatott
- A lelőhely veszélyeztetettsége: bolygatás (talajművelés)

9. Lelőhely

- A lelőhely neve: Káposztás-dűlő
- A lelőhely pontos helye: A falu délkeleti részén, a bakonynánai útról keletre induló dűlőútról. Alkotmány út.
- A leolvasott koordináták: X: 218314 m Y: 567022 m
- Helyszínrajzi számok: 77
- A helymeghatározás pontossága: 10 m
- A lelőhelyen talált régészeti jelenség adatai:
Jellege: telep
Kora: római és középkor
- A lelőhely állapota: bolygatott
- A lelőhely veszélyeztetettsége: bolygatás (építkezés)

10. Lelőhely

- A lelőhely neve: Sárd
- A lelőhely pontos helye: A falutól délkeleti részén, a faluhatáron, a bakonynánai műúttól délre közvetlenül.
- A leolvasott koordináták: X: 217846 m Y: 567238 m
- Helyszínrajzi számok: 115-119, 075/1
- A helymeghatározás pontossága: 10 m
- A lelőhelyen talált régészeti jelenség adatai:
Jellege: telep
Kora: későbronzkor
- A lelőhely állapota: bolygatott
- A lelőhely veszélyeztetettsége: bolygatás (építkezés)

11. Lelőhely

- A lelőhely neve: Hallgató
- A lelőhely pontos helye: A falu útvjáról, északról a másik utcából délkeletre induló, hegyre felvezető dűlőútról.
- A leolvasott koordináták: X: 218867 Y: 567545
- Helyszínrajzi számok: 043-045
- A helymeghatározás pontossága: 10 m
- A lelőhelyen talált régészeti jelenség adatai:
Jellege: telep
Kora: Árpád-kor

- A lelőhely állapota: bolygatott
- A lelőhely veszélyeztetettsége: bolygatás (talajművelés)
-

12. Lelőhely

- A lelőhely neve: Tóhely
- A lelőhely pontos helye: a falu délkeleti részéről ÉK felé tartó dűlőúton, a Malom patak északi partján, a dűlőúttól keletre.
- A leolvasott koordináták: X: 218976 m Y: 568140 m
- Helyszínrajzi számok: 035
- A helymeghatározás pontossága: 10 m
- A lelőhelyen talált régészeti jelenség adatai:
 - Jellege: villa
 - Kora: római kor
- A lelőhely állapota: bolygatott
- A lelőhely veszélyeztetettsége: bolygatás (talajművelés)

13. Lelőhely

- A lelőhely neve: Nagy István-tábla
- A lelőhely pontos helye: A falu délkeleti részén, a bauxithordó útról a patak felé vezető dűlőúton, majd innen gyalog a szántáson át.
- A leolvasott koordináták: X: 218501 m Y: 568928 m
- Helyszínrajzi számok: 058/2
- A helymeghatározás pontossága: 10 m
- A lelőhelyen talált régészeti jelenség adatai:
 - Jellege: telep
 - Kora: őskor
- A lelőhely állapota: bolygatott
- A lelőhely veszélyeztetettsége: bolygatás (talajművelés)

14. Lelőhely

- A lelőhely neve: Fodortelki-völgy
- A lelőhely pontos helye: A falu délkeleti részéről ÉK felé tartó dűlőúton, a Malom patak északi partján, a dűlőúttól keletre, a patakon túl.
- A leolvasott koordináták: X: 219091 m Y: 567724 m
- Helyszínrajzi számok: 035
- A helymeghatározás pontossága: 10 m
- A lelőhelyen talált régészeti jelenség adatai:
 - Jellege: sír
 - Kora: ismeretlen kor
- A lelőhely állapota: bolygatott
- A lelőhely veszélyeztetettsége: bolygatás (talajművelés)