



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

☒ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu

☎ 24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056

www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2014. december 9-ei rendes, nyílt ülésére

Hiv. szám: 61-27/2014.

Tárgy: Javaslat a Kertgondozó Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.-vel kötendő településrendezési szerződés elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány Város Önkormányzata a Képviselő-testület 111/2014. (VI. 17.) számú határozata értelmében megindította Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára irányuló településtervezési munkákat az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft.-t megbízva a munka elvégzésére.

A Képviselő-testület 112/2014. (VI. 17.) számú határozatával elfogadta a „Dunavarsány Város, Telepítési tanulmányterv a 0123/38 hrsz.-ú tókönyék területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” címen a beruházó által készített tanulmánytervet, azt a 110/2014. (VI. 17.) számú Képviselő-testületi határozattal megindított és meghatározott Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközeinek felülvizsgálata készítési folyamatába befogadta. A határozat értelmében az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök Képviselő-testületi végleges jóváhagyásának feltétele, hogy az érdekelt fejlesztők az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos költségeit és a megvalósítás költségeit vállalják.

A terület fejlesztőinek nevében a Kertgondozó Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (székhely: 2049 Diósd, Petőfi S. u. 52.; képviselője: Tóth Balázs Csaba ügyvezető) állította össze az ütemezéshez és a szerződés megkötéséhez szükséges fejlesztési programot és készítette el a már elfogadott Telepítési tanulmánytervet. Ezen információk alapján állítottuk össze azon településrendezési szerződés tervezetét, mely jelen előterjesztés 2. számú melléklete.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 2006. május 1-jétől hatályos módosítása létrehozta a településrendezési szerződés jogintézményét. Az Étv. 30/A. § (1) bekezdése szerint „A települési Önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett ingatlan tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval.” Ugyanezen jogszabály (2) bekezdése szerint „A szerződés tárgya lehet különösen: a) településrendezési tevékenység előkészítése a cél megvalósítója által, saját költségére, a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása, valamint a településrendezési tervek, helyi építési szabályzat - egyeztetett program alapján történő - kidolgozásának finanszírozása; b) a településrendezési tervekben, helyi építési szabályzatban rögzített célok - a telek felhasználásának, az ökológiai hálózat működőképességének fenntartása, szerkezetének funkcionális és területi megőrzése mellett történő támogatása és biztosítása, időbeli korlátozás és feltétel esetén is; c) azon egyéb

költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és az önkormányzatot terhelik”.

Az Étv. 28. § (1) és (2) bekezdése szerint (Útépítési és közművesítési hozzájárulás):

28. § (1) A helyi építési szabályzatban a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési - a fővárosban megosztott feladatkörüknek megfelelően a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi - önkormányzat feladata.

(2) Ha a kiszolgáló utat, illetőleg közművet a települési önkormányzat megvalósította, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt. Az útépítési és közművesítési hozzájárulás nem róható ki, ha az út- és közműépítéshez szükséges terület kialakítása érdekében korábban lejegyzett telekrészt járó kártalanítás összegének megállapítása során az út és a közmű megépítéséből eredő értéknövekedést figyelembe vették.

A szerződés alapját a cél megvalósítója által készített tanulmányterv (3. számú melléklet) képezi.

A szerződési feltételek megfogalmazásakor figyelembe vettük többek között az alábbiakat is:

- A fejlesztési területtel közvetlenül összefüggő, az önkormányzatot terhelő településrendezési, közműfejlesztési stb. kötelezettségei közül a szerződésben nevesített Fejlesztő (Beruházó) átvállal kötelezettségeket az Étv. 28. §, illetve 30/A. § szerint.
- A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Szabályozási Terv hatálybalépését követően a szabályozási tervben közterületként jelölt területen a fejlesztési terület ellátásához ténylegesen szükséges, a fejlesztő igényei, illetve a törvényi előírások által meghatározott közlekedési infrastruktúrát, közművesítést (út, járda, vízvezeték és szennyvízcsatorna, csapadékvíz elvezetés, gáz, villany és közvilágítás kiépítését) saját költségén elvégzi, az Étv. 30/A. § (2) bekezdés c) pontja alapján. Ezen fejlesztések és beruházások megkezdésének időpontjában meg kell a feleknek állapodniuk.

A fentieket figyelembe véve, kérem az előterjesztésben és annak mellékletében szereplő településrendezési szerződés-tervezetben foglaltak megvitatását és a döntés meghozatalát.

Határozati javaslatok:

1. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) saját részéről elfogadja változatlan tartalommal a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés **1. számú melléklete** szerinti településrendezési szerződést.
- b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti szerződés aláírására a Kertgondozó Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. –vel (székhely: 2049 Diósd, Petőfi S. u. 52.; képviselője: Tóth Balázs Csaba ügyvezető).
- c) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

VAGY

2. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) saját részéről elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés **1. számú melléklete** szerinti településrendezési szerződést, az alábbi módosítási javaslatokkal:
.....
- b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti szerződés aláírására a Kertgondozó Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. –vel (székhely: 2049 Diósd, Petőfi S. u. 52.; képviselője: Tóth Balázs Csaba ügyvezető).
- c) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Tyukodi-Bihari Zsuzsanna aljegyző

Az előterjesztés melléklete:

1. számú melléklet – Fejlesztők kérelme
2. számú melléklet - Településrendezési szerződés tervezet
3. számú melléklet – Telepítési tanulmányterv

Dunavarsány, 2014. december 2.

Gergőné Varga Tünde
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrészről

Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,

továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről

Kertgondozó Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.

2049 Diósd, Petőfi Sándor u. 52.

cégjegyzékszám:

adószám:

képviseli: Tóth Balázs Csaba ügyvezető,

a továbbiakban: a **Beruházó**,

felek együttesen említve: Felek,

kötöttek, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

- 1.) Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 112/2014.(VI. 17.) határozatával
 - a) előzetesen támogatta a Beruházó által benyújtott, „Dunavarsány a 0123/38 hrsz.-ú tókönyék területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezése” címen készült Telepítési tanulmánytervben bemutatott, a 0123/38 hrsz.-ú ingatlant érintő fejlesztési elképzeléseket, és
 - b) felhatalmazta a Polgármestert az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv) 30/A. szerinti településrendezési szerződés megkötésére, amely az érintett ingatlanra vonatkozóan a hatályos településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök módosításai kidolgozásának, valamint a tervezett létesítmények Beruházó által történő megvalósításának finanszírozására vonatkozik.
- 2.) Jelenleg folyamatban vannak Dunavarsány Város Önkormányzata 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozata értelmében megindított Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára irányuló településtervezési munkák, melyeket az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. végez.

A szerződés célja

- 3.) A fejlesztési területen a Beruházó a területre vonatkozó településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező beruházást kíván megvalósítani, illetve a Beruházó a település általános fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához jelen szerződésben foglaltak szerint, az Étv. 30/A. §-a alapján hozzájárul.

A szerződés tárgya

- 4.) A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 3.) pontban meghatározott célok megvalósításához.

A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

- 5.) A fejlesztési terület megegyezik a 2014. májusában készült, „A 0123/38 HRSZ.-Ú TÓKÖRNYÉK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ” megnevezésű Telepítési tanulmánytervben bemutatott területtel.
- 6.) A településrendezési tervek módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 37.§ szerinti előzetes tájékoztatási szakaszban van. Az egyeztetési eljárás befejezése után a Képviselő-testület ismét megtárgyalja az anyagot, nézve az eljárás lefolytatását, és a jelen szerződésben megfogalmazottak aktualitását.
- 7.) Az Önkormányzat vállalja, hogy vállalja, hogy az 5.) pont szerinti Telepítési tanulmánytervet a jelenleg folyamatban levő, *Dunavarsány településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata és részleges módosítása* tervezési és államigazgatási folyamatához csatlakoztatja és azzal együtt a fejlesztési területre kiterjedően az egyeztetési és véleményezési eljárást a jogszabályokban rögzített módon késedelem nélkül lefolytatja, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezete és az önkormányzat partnerségi egyeztetésre vonatkozó szabályzata szerint.
- 8.) A Beruházó vállalja, hogy a véleményezési eljárás során, a véleményezők és a Képviselő-testület részéről felmerülő, - jogszabály által alátámasztott - észrevételek miatt szükségessé váló változtatások a tervben (SZT módosításban) való érvényesítését elfogadja és amennyiben szükséges, hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez.
- 9.) A Beruházó tudomásul veszi, hogy a fejlesztési folyamat végkimenetelére az Önkormányzat garanciát nem vállal. Amennyiben - az Önkormányzatnak felróható ok kivételével - a településrendezési tervek módosítása nem a Beruházó előzetes elképzelése szerint valósul meg, esetleg meghiúsul, abban az esetben ennek következményét a Beruházó viseli, kártérítési igényrel nem lép fel az Önkormányzattal szemben.
- 10.) Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.
- 11.) Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült – testületi döntésre váró és arra alkalmas – településrendezési terveket az azok kézhezvételét követően tartandó rendes képviselő-testületi ülésen a Képviselő-testület elé terjeszti, és megtárgyalja.

SZT módosítás utáni feladatok

- 12.) A felek együttesen rögzítik, hogy az SZT módosításáról szóló rendelet hatályba lépését követően kezdhető el a fejlesztési cél tényleges kialakítása.

A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve

- 13.) A Beruházó az 5. pontban meghatározott fejlesztési terület kiépítésének ütemezését az alábbiak szerint vállalja:
 - a) 2014 évben lezárul a tulajdonszerzési folyamat, megkezdődik a pályázatokhoz szükséges előzetes tervek dokumentációk előkészítése,

- b) 2015. év folyamán a terület előkészítése, a horgászhelyek kialakításához szükséges földmunka, haltelepítés a tóba, a terület zöldfelületi karbantartása, nádas karbantartása, fásítások, melyekhez a tervmódosítást megelőzően építési engedély még nem szükséges,
- c) 2016. év folyamán az elfogadott településrendezési tervek hatálybalépését követően az építési engedélyeztetés a tervezett növénykertészet és kertcentrum létrehozására, valamint a vendégfaházak építésére,
- d) 2017. év folyamán a tervezett egyedi telekterületek kialakítása, beépítése,
- e) 2018. folyamán komfortot növelő létesítmények – pld. úszómedence és kiegészítő berendezései, - valamint a tó körül tanösvény létesítése.

**A tervezett fejlesztés megvalósításához kapcsolódó,
– a fejlesztési területen kívüli (és a területen belüli) –
közlekedési és közmű kapacitások kiépítési és működési költségeinek vállalása**

- 14.)A fejlesztés következtében az önkormányzatot terhelő esetleges többletköltségeket a Beruházó köteles átvállalni. A Beruházó vállalja az 5. pontban meghatározott fejlesztési terület kiépítésének ütemezéséhez illeszkedően a cél megvalósításának előfeltételeként vagy következményeként azoknak a költségeknek, kiadásoknak a teljes körű viselését, amelyek egyébként az Önkormányzatot terhelnék. Ennek érdekében a Beruházó vállalja, hogy a fejlesztés ütemezéséhez igazodóan
- a) kialakítják a Szabályozási Tervben kiszabályozott utakat, közlekedési területeket.
 - b) kiépítik az a) pont szerinti utakon a fejlesztési programjuk, illetve az Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerinti felhasználáshoz szükséges közműveket – vezetékes ivóvíz, szennyvíz, villamos energia, földgáz, csapadékvíz elvezetés és közvilágítás – a közmű üzemeltetőkkel együttműködve, és a közműveket a szolgáltatóknak ill. az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy a közmű üzemeltetők és az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át ezeket, ha a kiépítés szabványos minőségben történt.
- 15.)A Beruházót terhelő költségek összecsokrúsága az igények konkrét – az aktuális fejlesztési időben érvényes ár – megállapításával határozható meg.

Egyéb megállapodások

- 16.)A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:
- a) a Beruházó részéről: Tóth Balázs Csaba ügyvezető
 - b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester
- 17.)A Beruházó kötelezi magát arra, hogy a Felek szerződésben meghatározott jogairól és kötelezettségeiről késedelem nélkül tájékoztatja a beruházásban résztvevőket, a későbbi ingatlan tulajdonosokat és az esetleges jogutódokat, és ennek elmulasztásáért felelősséggel tartozik. Jogutódlás esetén ezen megállapodás felfüggesztésre és újragondolásra kerül. A területfejlesztési munkák folytatása csak új megállapodás létrejöttével történhet.
- 18.)A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés bármelyik rendelkezése érvénytelen volna, az az egész szerződést nem teszi érvénytelenné, hanem a Felek kötelesek a szerződés céljának megfelelő legközelebbi érvényes rendelkezésben megállapodni. Ennek során, továbbá a szerződés céljának, illetve a felek jogainak és kötelezettségeinek értelmezésekor kötelesek betartani azt a kölcsönösen elfogadott alapelvet, hogy az Önkormányzat a jelen szerződés keretei között csak szakmai, hatósági közreműködésre köteles, és anyagi jellegű kötelezettségvállalásra csak abban az esetben, ha annak teljes összegét a Beruházó előzetesen részére biztosította. Ebből következően a Beruházó nem róhatja az Önkormányzat terhére azokat a késedelmeket, illetve mulasztásokat sem, amik abból adódhatnak, hogy az Önkormányzat által elvégzendő feladat

elvégzéséhez szükséges költségfedezetet, - ide nem értve természetesen az Önkormányzat belső működésével összefüggő szokásos és egyébként is felmerülő költségeket, - a Beruházó előzetesen nem biztosította.

- 19.)A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyv előírásai az irányadók.
- 20.)A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitákat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Ráckevei Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.
- 21.)A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - az Önkormányzat részéről eljáró polgármester a Képviselő-testület 2014. decembernapján hozott számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Beruházót illet.

Dunavarsány, 2014. év december hó ... nap

Diósd, 2014. év december hó ... nap

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Tóth Balázs Csaba
ügyvezető
Kertgondozó Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.

Tisztelt Dunavarsányi Önkormányzat!

Kapja: Tyukodiné Bihari Zsuzsanna aljegyző Asszony

Tárgy: Dunavarsányban 2015-ben épülő horgásztó építési ütemezési szerződése

Személyes megbeszélésünkre hivatkozva, kérjük aljegyző asszonyt, hogy a Dunavarsányban épülő horgásztó és szabadidő park témájában tárgyaló bizottsági ülés időpontjáról, tájékoztatni szíveskedjen minket.

Szeretnénk az ülésen részt venni, mert így akár a témában felmerülő kérdésekre egyből válaszolni is tudnánk.

Kérjük Önt, hogy 2014. december 09-én tartandó képviselőtestületi ülésre a szerződés tervezet megfelelően előkészítve bekerülhessen.

Így reménykedhetünk a pozitív elbírálásban. Számunkra ez nagyon fontos lenne, mivel az együttműködési szerződés része az eladókkal kötött adásvétel utolsó részkiefizetésének, melynek határideje 2014. december 15-e.

Kérjük Aljegyző Asszonyt, és a Tisztelt képviselőtestületet, hogy támogassa kérésünket.

Dátum: Diósd, 2014. november 18.

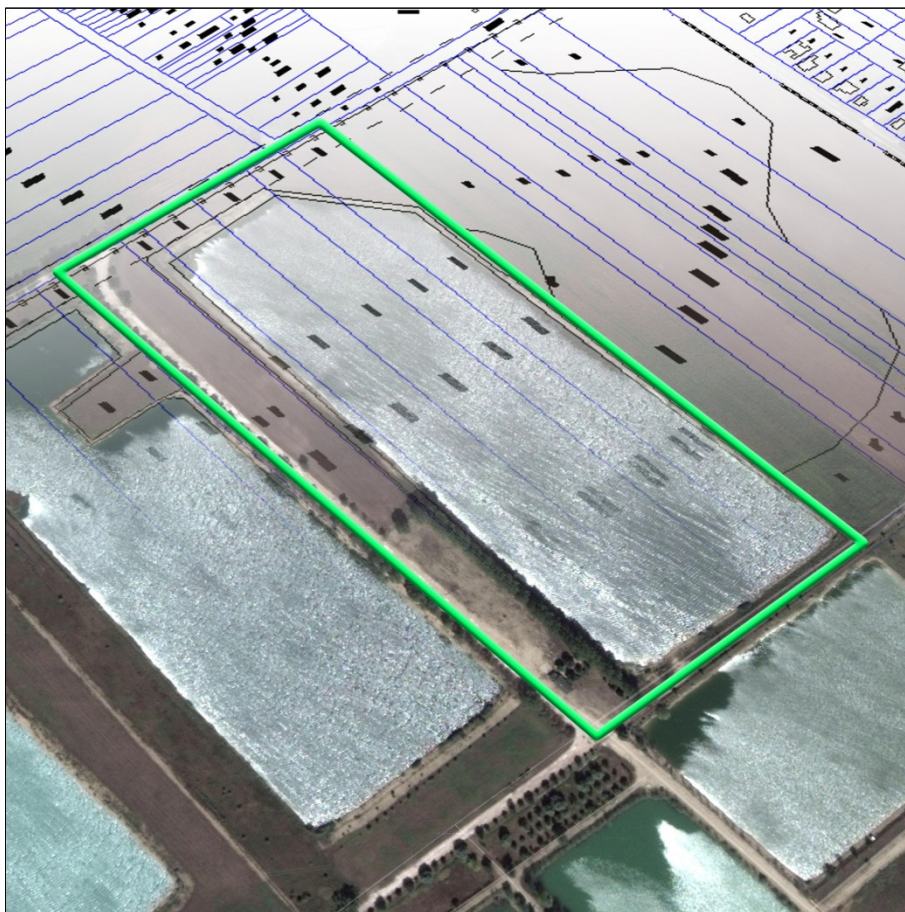
Köszönettel:



Gergely Lajos

DUNAVARSÁNY VÁROS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A 0123/38 HRSZ.-Ú TÓKÖRNYÉK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ



A 314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 15.§ SZERINTI TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KÉSZÜLT:

A KERTGONDOZÓ SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI KFT. MEGBÍZÁSÁBÓL
(2049, DIÓSD, PETŐFI SÁNDOR U. 52.)



U R B A N I T Á S Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek u. 19. IV. em. 3.

Tel/fax: 466-2018, 466-4220 e-mail: urbanitas@urbanitas.hu, honlap: www.urbanitas.hu

DUNAVARSÁNY VÁROS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A 0123/38 HRSZ.-Ú TÓKÖRNYÉK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ

A TERVEZŐK NÉVSORA



URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.

Tel/fax: 466-2018, 466-4220

e-mail: urbanitas@urbanitas.hu,

honlap: www.urbanitas.hu

Vezető településrendezési
tervező:

Berényi Mária

okl. építészmérnök

Terv. jog.: TT1/É 01-0654

Településrendezési
munkatársak:

Vojnits Csaba Ferenc

okl. településmérnök

Terv. jog.: TT 01-6112

Patkó Dávid

okl. településmérnök

Ügyvezető igazgató:

Berényi Mária

KÉSZÜLT:

A KERTGONDOZÓ SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI KFT. MEGBÍZÁSÁBÓL
(2049, DIÓSD, PETŐFI SÁNDOR U. 52.)

Budapest, 2014. május



U R B A N I T Á S Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek u. 19. IV. em. 3.

Tel/fax: 466-2018, 466-4220 e-mail: urbanitas@urbanitas.hu, honlap: www.urbanitas.hu

DUNAVARSÁNY VÁROS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A 0123/38 HRSZ.-Ú TÓKÖRNYSÉK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ

A tervezési terület lehatárolása

A tervezés célja és várható hatásai

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2.1. Hatályos tervelözmények

2.2. Az érintett terület és környezete bemutatása

2.3. Beépítési terv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal

2.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

2.5. Szabályozási koncepció

2.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei

2.6.1. Közlekedésfejlesztés

2.6.2. Közműfejlesztés

2.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

2.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

3. MELLÉKLET

Földhivatali térképmásolat

Budapest, 2014. május

1. BEVEZETŐ**A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA**

A Kisvarsányt és Nagyvarsányt összekötő úttól délre lévő kavicsbánya-tavaknak a Nagyvarsányra vezető út és Búza utca közötti, a kisvarsányi lakóterületekhez legközelebb eső tavának környezetét érinti a hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezése. Az érintett terület a 0123/38 hrsz. a korábbi 0123/21-26 hrsz.-ok összevonásával jött létre.

A TERVEZÉS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSAI

A terület megvásárlására előszerződést kötöttek, amelyet abban az esetben véglegesítenek, ha az Önkormányzat támogatja a reménybeli területtulajdonosok fejlesztési szándékát és ennek érdekében vállalja, hogy megindítja a tervek módosításának államigazgatási eljárását. A tervezés és a terület felhasználásának, beépítésének infrastrukturális feltételeinek megvalósítása költségeit a tulajdonosok vállalják és erre vonatkozóan készek településrendezési szerződést kötni az Önkormányzattal az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § szerint.

A terület tervezett funkciója: kertészeti áruda, faház bemutató-telep bérelhetően kialakítva, kiszolgáló épület irodái, raktár és vendéglátó funkcióval, horgászto és parkosított zöldterület, esetleg néhány saját használatú/tulajdonú üdülöház.

A tervezett funkció nem áll messze a hatályos településszerkezeti tervben előirányzottaktól, ahol ellátás céljára szolgáló különleges terület, kertvárosias lakóterület és zöldterület van előirányozva. A tervezett létesítmény várható környezeti hatása nem jelentős, ugyanakkor gazdagíthatja Dunavarsány szabadidős és kereskedelmi kínálatát.

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

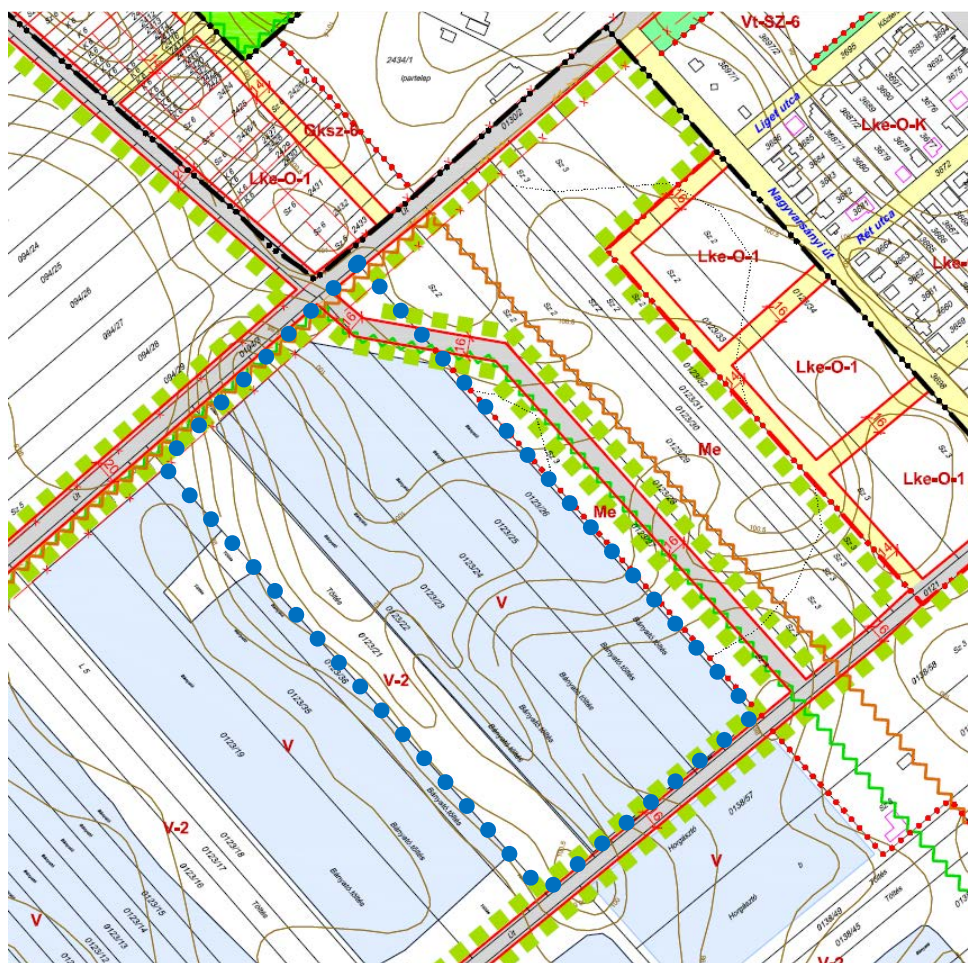
2.1. HATÁLYOS TERVELŐZMÉNYEK

Dunavarsány Településszerkezeti terve:



Dunavarsány Szabályozási terve és helyi építési szabályzata:

16/2013.(IX.11.) önk. rendelet



A helyi építési szabályzatnak a területre vonatkozó előírásai:

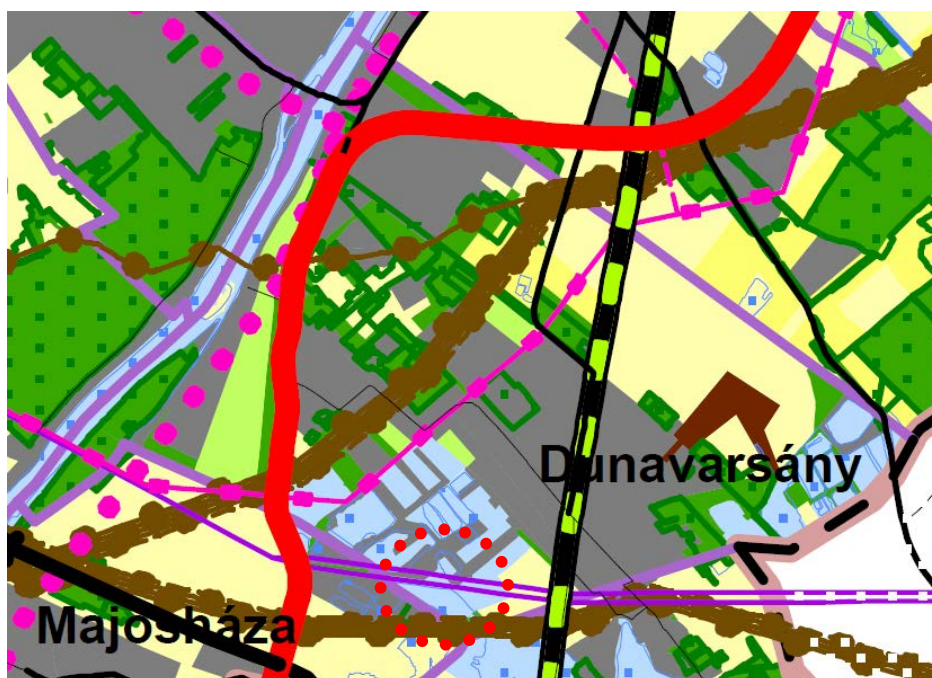
33. Általános előírások a vízgazdálkodással összefüggő területekre (V, V-1, V-2)

55.§

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:
 - a) a folyóvizek medre és parti sávja;
 - b) az állóvizek medre és parti sávja.
- (2) A V jelű területeken építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
- (3) A V-1 jelű vízgazdálkodási övezet beépítettsége legfeljebb 1 % lehet, területén vízi-állás, stég a parttól legfeljebb 15 m-e nyúlhat be. A vízfelületre nyúló stégek legfeljebb 4 m szélesek lehetnek, a stégek között legalább 4 m széles nádaszt kell kialakítani, illetve fenntartani.
- (4) A V-1 jelű övezetű Petőfi horgásztóba és a V jelű övezetű tavakba csapadékvíz nem vezethető be.
- (5) Az SZT-n távlati felhasználású területként lehatárolt területeken, a V-2 jelű övezetben a Településszerkezeti Terv szerinti felhasználásig a volt bányatavak területén (földhivatali besorolás bányató, töltés) a tavak rendeltetés szerinti használatához szükséges létesítmény (pl. a fenntartást szolgáló kiszolgáló raktár, tartózkodó hely) elhelyezésére az övezet szárazulata után számított legfeljebb 1%-os beépítés megengedhető az egyéb vonatkozó jogszabályok megtartása mellett.

A terület tervezett felhasználása szempontjából vizsgálandó a hatályos területrendezési terv is, melynek keretei között lehet a hatályos településrendezési terveket módosítani, jelen esetben a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervét (BATrT) kell figyelembe venni, mivel ennek 2011. évi módosítása a hatályos TSZT-t követően lépett hatályba. Mivel az Országos Területrendezési terv (OTrT) legutolsó módosítása 2014. január 1. napján lépett hatályba, ezt is meg kell nézni, mert a BATrT még nincs összhangba hozva vele, a közelmúltban indították el ennek érdekében a módosítását.

A 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről



A tervezési terület települési térség és vízfelületként jelölt, ami kedvező a tervezett felhasználás szempontjából, északról magas zöldfelületi arányú települési térség határolja. Ez utóbbira van előírás a BTRT törvény szövegében:

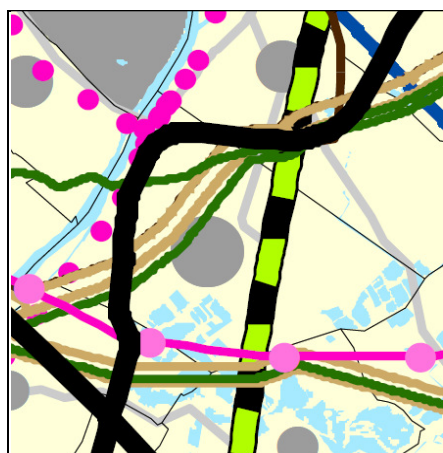
- 1/A.§ 4. magas zöldfelületi arányú települési térség: olyan térség, amelybe összességében 15%-nál alacsonyabb beépítettségű területek tartoznak,
 5.§ (8) A magas zöldfelületi arányú települési térségnek
 a) legfeljebb 30%-án beépítésre szánt üdülőterület, illetve - a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - oktatási, egészségügyi és sport célú terület,
 b) legalább 70%-án beépítésre nem szánt terület alakítható ki.

A BATrt övezeti tervei sem akadályozzák a tervezett felhasználást.

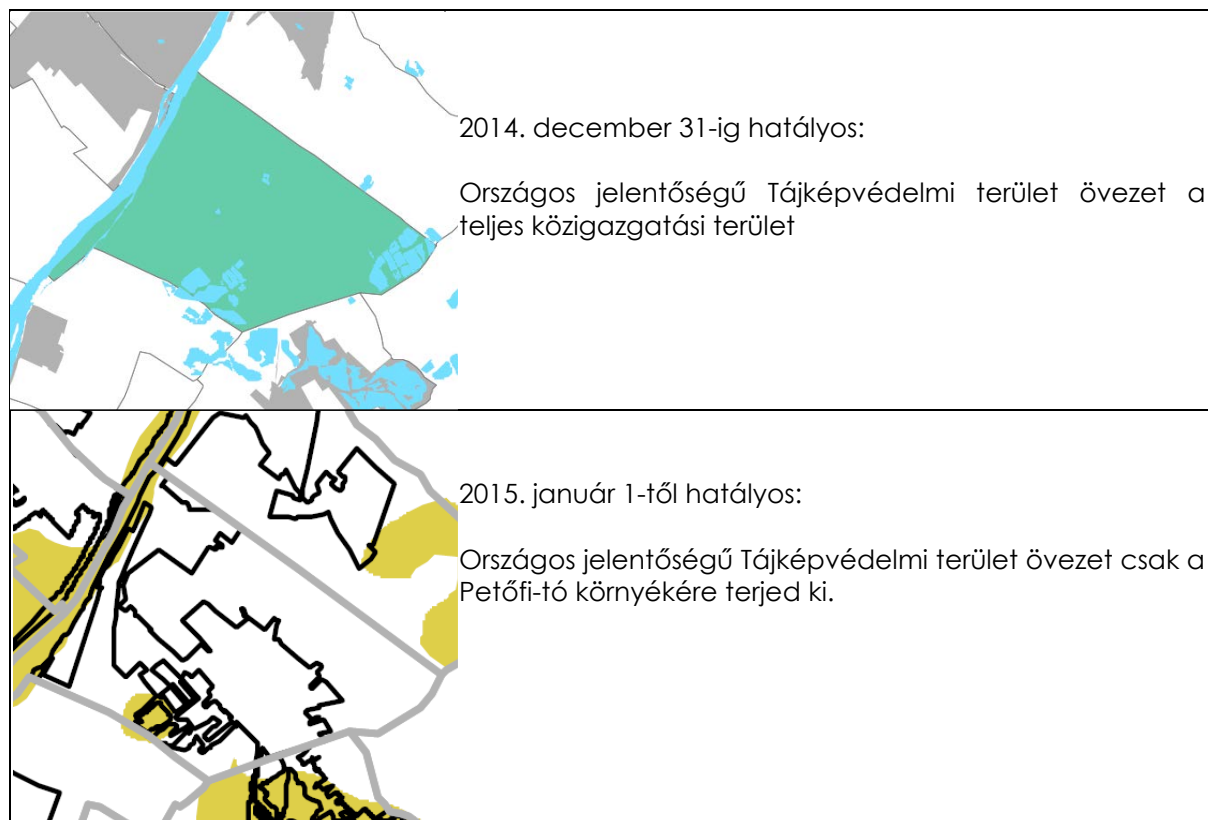
A 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről

Hatályos: 2014. január 1-től

A Szerkezeti terv csak a már ismert, meglévő infrastrukturális elemeket rögzíti. Az Övezeti tervlapok közül a 3.5. melléklet szerinti Tájképvédelmi terület veendő figyelembe, mert Dunavarsány teljes közigazgatási területét országos jelentőségű Tájképvédelmi terület övezetbe sorolja, melyhez a tv. külön előírásokat is rögzít.



Szerkezeti terv



Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete³⁷

14/A. § (1) Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória jelölhető ki, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

(2) Az övezetbe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

(3) Az építési övezetre vagy övezetre vonatkozóan meg kell határozni az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihöz külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

(4) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(5) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

A teljes közigazgatási területet érinti még az országos vízminőségvédelmi övezet területe, amelyre szintén szabályokat állapít meg az OTRT:

Országos vízminőség-védelmi terület övezete

15. § (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

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

Fentiek alapján a területen kijelölhető beépítésre szánt terület, de ennek beépítésére, az épületek tájba illesztésére vonatkozó szabályokat a helyi építési szabályzatban kell rögzíteni, és a keletkező szennyvizeket a területről el kell vezetni a közüzemi hálózatba.

2.2. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE BEMUTATÁSA



A területet DNY-ról határoló magánút



A DNY-i magánút rákötése a községbe és Majosházára vezető útra



Az út mentén haladó 120 kV-os távvezeték



A tó DK-i határoló útja



A DK-i határoló útról a tó



A tó déli sarkánál



Panoráma kép a tó ÉNY-i végéről



A tó DK-i határoló útja



Régi mérlegház a tó DNY-i részén

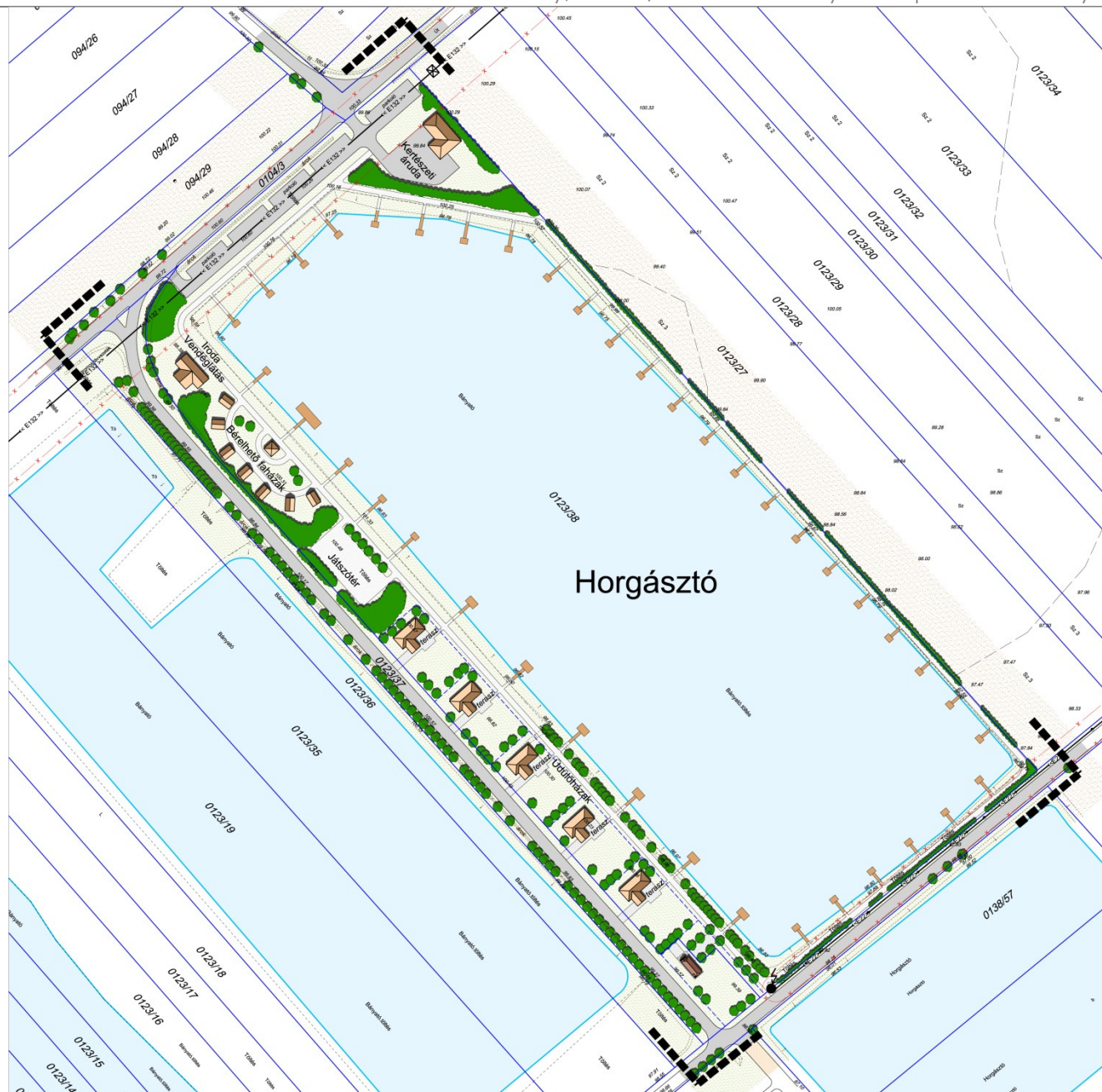


Trafó a DK-i határoló út mentén

2.3. BEÉPÍTÉSI TERV a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal

A beépítési terv bemutatja a tulajdonosok fejlesztési céljaival összhangban a terület felhasználásának, jövőbeni beépítésének koncepcióját:

- A Kisvarsányt és Nagyvarsányt összekötő út mellett, amely a terv távlatában Dunavarsány és Majosháza közötti összekötő útnak van előirányozva, kapna helyet a területen tervezett funkciók számára kijelölt parkoló a meglévő 120 kV-os távvezeték védőtávolságában.
- A Vészy József utcával szemközti területen kertészeti áruda létesülne.
- A Kisvarsányt és Nagyvarsányt összekötő út és az arról nyíló magánút sarkán lenne a tervezett horgásztó központi fogadó és ellátó épülete, irodai és vendéglátási funkcióval. Ehhez kapcsolódna egy faház bemutató telep, ahol a kiállított épületek bérelhetők lennének. Főként a horgászokra számítanak ügyfélkörként és azokra, akik családdal együtt jönnének kikapcsolódni. Itt tűzrakóhely, esőtető, játszótér és közösségi stég szolgálná a vendégeket.
- A magánútnak a Búza utca felé eső DK-i részén néhány magántelket terveznek kialakítani a tulajdonosok saját céljukra szolgáló épületekkel.
- A tó körbejárása az egész területen biztosítva lenne az adottságok szerint, de a tó partján minimálisan a 3 m széles, jogszabályban előírt fenntartási sáv biztosításával.
- A horgásztó környezetét a tulajdonosok fásítani és parkosítani tervezik, a tó partját pedig természet-közelivé tenni, nádbeültetéssel, a partvonal kisebb megtörésével és szeparált horgászhelyek kialakításával.



DUNAVARSÁNY **0123/38 hrsz.-ú tókönyék** **KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT**


M = 1:2000

-  Tervezési terület határa
-  Meglévő telekhatár
-  Javasolt telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Nyilvántartási térképen nem szereplő, de geodéziailag bemért épület tetőidommal
-  Tervezett épület
-  Stég
-  Mért medervonal
-  Töltés/árok
-  22kV-os elektromos távvezeték
-  132kV-os elektromos távvezeték
-  Transzformátor
-  Védőtávolság
-  Aszfalt burkolat
-  Kavicsos felület
-  Kocsibeálló / terasz
-  Sétány
-  Gyepes felület
-  Szántó
-  Vízfelület
-  Fa

 TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. SZÉKHELY: 1111 BUDAPEST, STÓCZEK U. 19. IV. 3. TEL./FAX: +36-1-460-2018, 466-4220 E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu	Megrendelő:	Kertgazdász Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.		Rajzszám:	T-1		
	Munka megnevezése:	Dunavarsány város településtervezési terv módosításának kezdeményezéséhez szükséges dokumentációk elkészítése a 0123/38 hrsz.-ú tókönyék területére		Sorszám:	-		
	Rajz megnevezése:	Környezetalkotási javaslat		Lépték:	1:2000		
	Tervező, információs:	Patkó Dávid	Feladta tervező:	Berényi Mária (TT/16 01-0054)	Ugyasított, ellenőrző:	Berényi Mária (TT/16 01-0054)	Kelt:

A tervezési alapszámok az állami alapadatok felhasználásával és helyszíni felmérésekkel készült.

A tervezési alapszámok Kft. szellemi tulajdon. Minden jog fenntartva.

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával és helyszíni felméréssel készült.
 A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

2.4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az ingatlan megvételére egyelőre előszerződést kötöttek, a végleges szerződést attól tették függővé, hogy az Önkormányzat támogatja-e a jövőbeni tulajdonosok elképzeléseit, amelyet a beépítési terv mutat be. Ennek felhasználási és beépítési céljai a hatályos Településszerkezeti és Szabályozási tervtől nem idegenek, azonban mindkettőnek a módosítását igénylik.

Tekintettel arra, hogy a hatályos településrendezési terveknek a 2013. január 1. után hatályba lépett új jogszabályok szerinti felülvizsgálatát az Önkormányzat tervbe vette, a telepítési tanulmány támogatása esetén célszerű a módosítást ezzel együtt végezni, mivel egy, a közeljövőben indított módosítás sem lenne sokkal előbb jóváhagyható és a jelenleg hatályos tervek csak 2015. december 31-ig alkalmazhatóak.

A tervek módosítása szempontjából a Településszerkezeti terv előirányzatai a mérvadóak, mivel a hatályos Szabályozási terv a jelenlegi állapot szerinti vízgazdálkodási övezetbe sorolta területet.

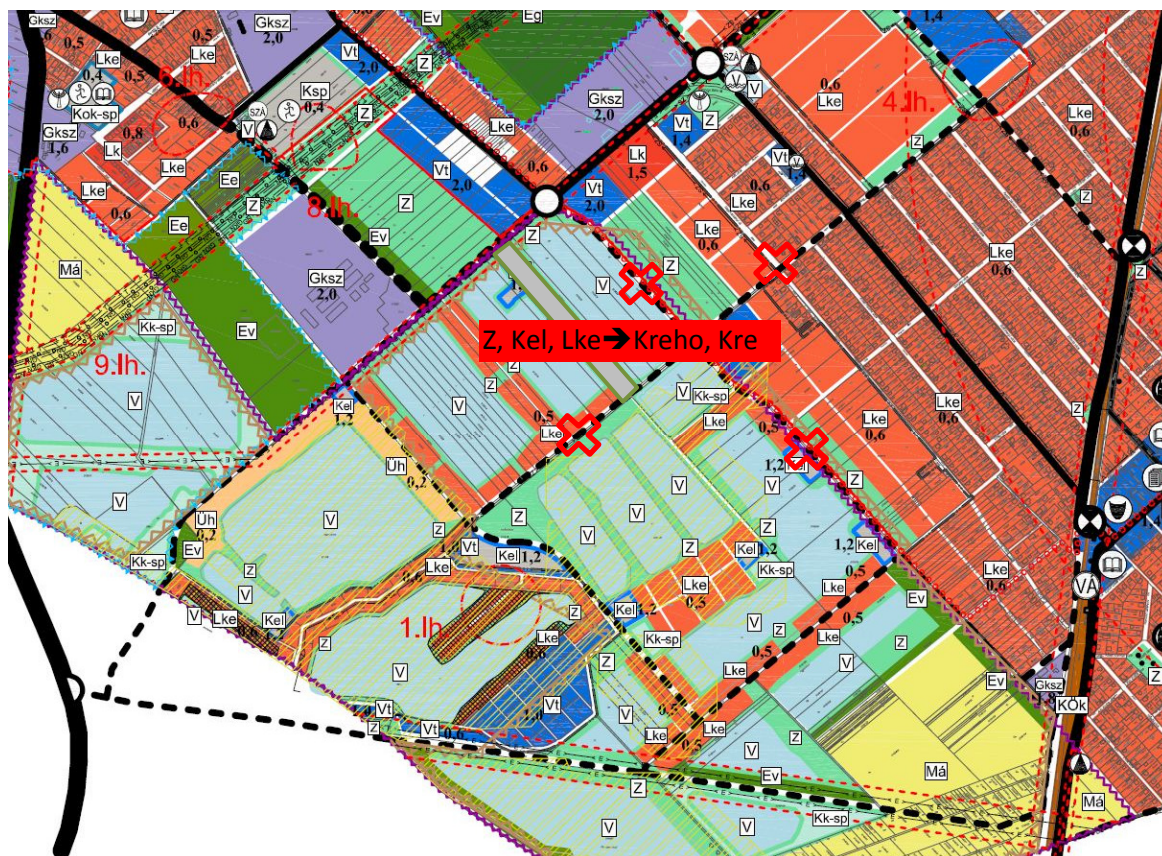
A hatályos Településszerkezeti terv előirányzata a vízgazdálkodási területen kívül zöldterület, különleges ellátás céljára szolgáló terület és kertvárosias lakóterület.

Tekintettel arra, hogy az elképzelések szerint vegyes, rekreációhoz kötődő funkciókat szeretnének itt megvalósítani, a tervezett terület-felhasználásnak különleges, rekreációs területi besorolás felelne meg legjobban. Jelenleg már van a TSZT-ben és az építési övezetek között „Kre” jelű terület, azonban vegyes funkciója miatt ennek jellege egy új építési övezet létrehozását igényelné.

A Településszerkezeti terv javasolt módosítása:

A közeljövőben várható felülvizsgálat során javasolt a terv szerinti közlekedési hálózat felülvizsgálata. Szakmai véleményünk szerint a tervben indokolatlanul sűrű a tervezett gyűjtőút hálózat és ennek megvalósítása a vizsgált területen több vonatkozásban is kérdéses:

- A vizsgált területtől északra tervezett gyűjtőút ugyan kiválthatná a Vörösmarty Mihály u. jelentős forgalmát, azonban a megvalósítása önkormányzati feladatként kétséges, mivel a forgalom kiváltás mellett nem szolgálja egyéb területek kiszolgálását, sz2 osztályú, nagyon jó minőségű szántóterületen haladna, amelynek művelésből való kivonása akadályokba ütközne és kettévágja a Farmer-tó melletti magántulajdonban lévő farmterületet, amely jelentős kártérítést vonna maga után.
- Mivel a tavak térsége rekreációs és alacsony intenzitású beépítésre van előirányozva, a prognosztizálható forgalom számára a Petőfi-tó és a Sun Residence lakópark feletti gyűjtőút kiépítése elegendő lenne.
- Szintén nem indokolt a Búza utca gyűjtő úti szerepköre a tavak térségében, mivel az út jelenlegi 10 m széles szabályozás helyhiány miatt legfeljebb 12 m-re szélesíthető, amely kiszolgáló útként is képes a keletkező forgalom elvezetésére hosszú távon is.



A TSZT módosítási javaslat az „X”-szel tervezett gyűjtőutakat megszüntetni javasolja, az itt meglévő utakat pedig kiszolgáló útként javasolja fenntartani.

A tervezési területen belül beépítésre nem szánt „Kreho” jelű különleges rekreációs horgász terület és beépítésre szánt „Kre” jelű különleges rekreációs terület kijelölése javasolt a jelenleg hatályos terv szerinti zöldterület, közpark (Z), kertvárosias lakóterület (Lke) és különleges ellátást szolgáló terület (Kel) helyett. Közpark terület kialakításának nincsen realitása és indokoltsága a magántulajdonú területen és a kertvárosias lakóterület helyett is kedvezőbb a különleges horgásztó céljára szolgáló és a rekreációs funkciójú terület. Igény esetén ezt a város lakossága is használhatja, a kisajátítása, fenntartása azonban nem jelentene terhet az Önkormányzat számára.

Szabályozási koncepció:

A Településszerkezeti terv tervezett módosításával összhangban a tervezési területen Kreho-2 jelű beépítésre nem szánt különleges rekreációs horgász terület övezet és Kre-SZ-1 jelű különleges rekreációs építési övezet kijelölést javasoljuk az alábbi övezeti paraméterekkel:

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület megengedett	
	kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	buttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Kreho-2	50.000	-	5	0,1	5	85*	2,0	7,5
Kre-SZ-1	1200	25	15	0,4	15	75	2,50	6,5

* a vízfelülettel együtt

A „Kreho-2” jelű különleges rekreációs horgász terület övezet a vízfelületet, a parti rézsűt és a jogszabályok szerint legalább 3 m széles part menti fenntartási sávot foglalja magában, amely a tó két oldalán a telekhatárig tart és zöldfelületként tartandó fenn.

A parti rézsűt a tulajdonosok humanizálni szeretnék, a partvonal megtörésével, nádasfoltok kialakításával és horgász stégek létesítésével. A hatályos OTÉK alapján itt is legfeljebb 5 % beépítést lehetővé tenne a szabályzat, amely azonban csak korlátozott funkcióval, fedett horgászstégek, esetleg egy vízparti vendéglátóhely és terasz létesítését tenné lehetővé. A szabályozás szerint a tó és a parti sáv nem osztható meg, amely a tó fenntartásának biztosítását szolgálja.

A Kre-SZ-1 jelű építési övezet területén a telekalakítás legkisebb mérete 1200 m². Az építési övezetben szabadidős és rekreációs funkciójú kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató építmények és zöldfelületek, valamint szállás- és üdülőépületek létesíthetők.

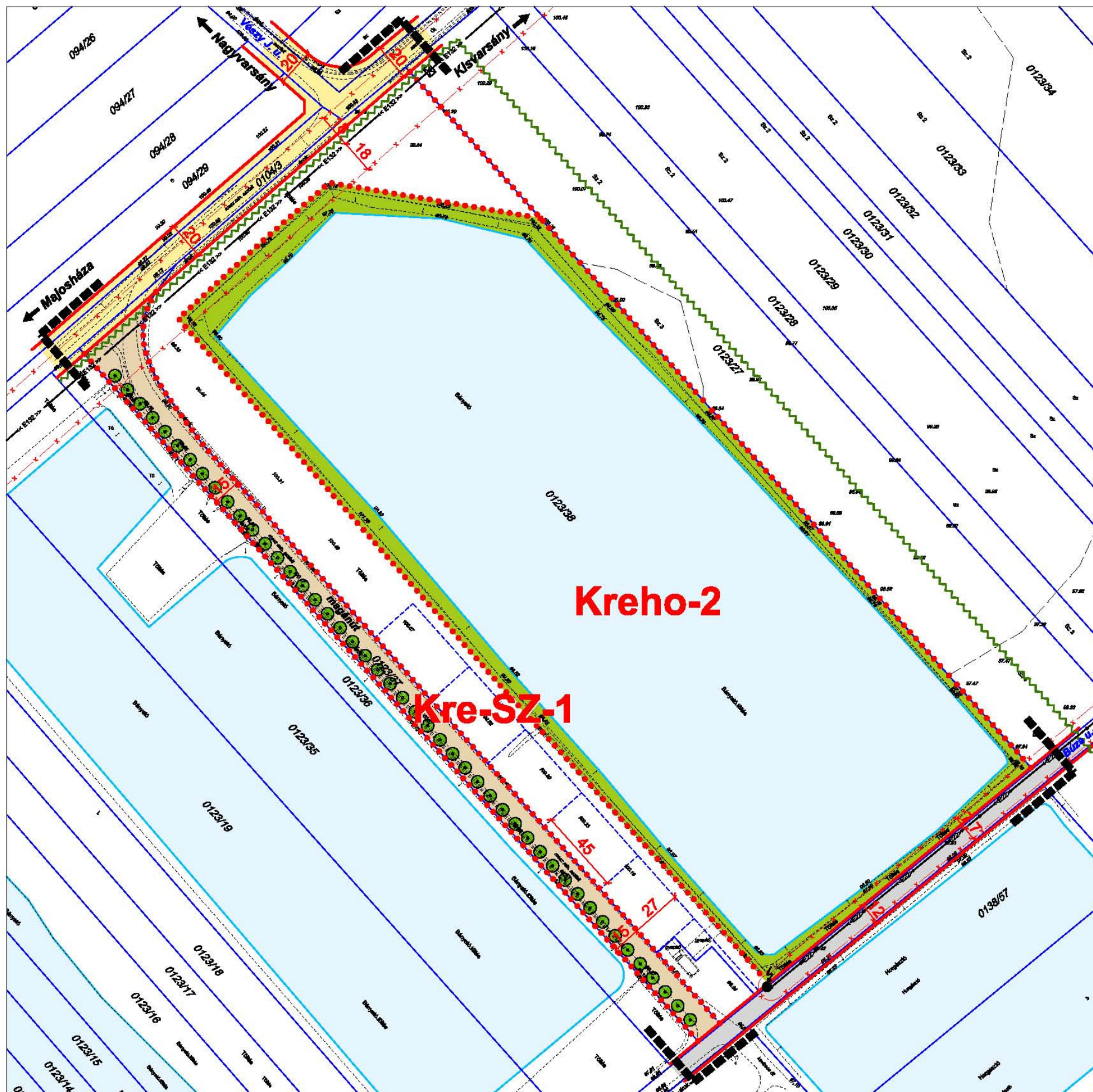
2.5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, A VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

2.5.1. Közlekedésfejlesztés

A terület jelenleg a Kisvarsányt és Nagyvarsányt összekötő útról leágazó, a Petőfi tó, illetve Majosháza irányába tervezett gyűjtőút felől közelíthető meg, amely a terület mentén egy rossz minőségű burkolt út, majd tovább Majosháza irányába már földútként folytatódik. A burkolt út két tó között vezet tovább, amelyet a közelmúltban magánútként alakítottak ki egészen a Búza utca folytatásában lévő földútig. Erről a két útról a teljes beépítésre előirányzott terület kiszolgálható.

A tervezett funkciókhoz szükséges parkolók a meglévő 120 kV-os távvezeték védősávjában, a Majosházára vezető út mellett alakíthatók ki célszerűen, mivel ez a vezeték védőterülete miatt korlátozottan használható és közvetlenül kapcsolódik a burkolt úthoz.

Fentiek alapján a terület beépítése közvetlenül nem igényli a közlekedési hálózat fejlesztését, ez a jelenlegi úthálózatról megoldható, azonban a Majosházára vezető út szélesítése szükséges a hatályos terveknek is megfelelően. (Ennek pontosítását irányozza elő a szabályozási javaslat a geodézia felmérés alapján.)



DUNAVARSÁNY

0123/38 hrsz.-ú tókörmények

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



M = 1:2000

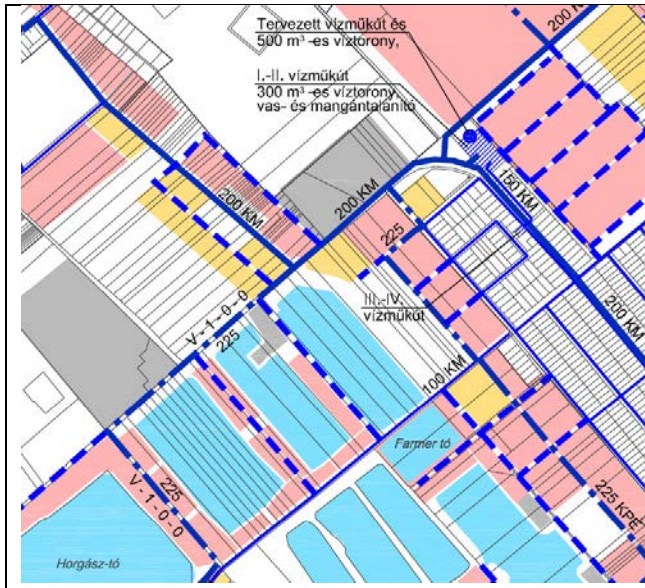
- Tervezési terület határa
- Meglévő telekhatár
- Javasolt telekhatár
- Helyrajzszám
- Nyilvántartási térképen nem szereplő, de geodéziailag bemért, meglévő épület
- Szabályozási vonal
- Övezet határa
- Övezet jele
- Szabályozási szélesség
- Településszerkezeti jelentőségű út
- Kiszolgáló út
- Magánút
- 22kV-os elektromos távvezeték
- 132kV-os elektromos távvezeték
- Transzformátor
- Védőtávolság
- Mért medervonal
- Vízfelület
- Zöldfelület
- Védelemre javasolt fasor
- Táj, településképvédelmi terület határa

Kre-SZ-1	SZ	15	65
	7,5	1.200	0,4
Kreho-2	SZ	5	85*
	7,5	50.000	0,1

* vízfelülettel együtt

			Megrendelő:	Községi Szolgálat és Községi Kft.	Rajzszám:	T-2
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. SZÉKHELY: 1111 BUDAPEST, STOCZEK U. 19. IV. 3. TEL/FAX: 465-2018, 465-4220 E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu			Művés megnevezése:	Dunavarsány város településrendelési tervvel módosításának közterületi szabályozási koncepciójának előkészítése a 0123/38 hrsz.-ú tókörmény területre	Szerzői jogszám:	-
			Rajz megnevezése:	Szabályozási koncepció	Lépték:	1:2000
			Tervező, információs:	Palóczy Dávid	Feladók tervező:	Berényi Mária [TIT/16.01-0654]
			Ugyaszkodó, ellenőrző:	Berényi Mária [TIT/16.01-0654]	Kelt:	2014. 05.
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával és helyszíni felméréssel készült. A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!						

2.5.2. A közműfejlesztés lehetősége



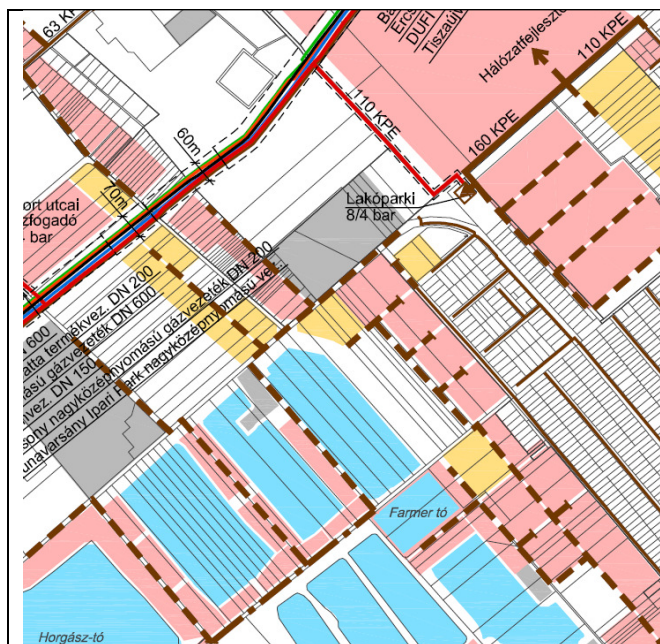
Részlet a TSZT **Vízellátás** c. tervlapjából:
A terület a Vészy utca – a Kisvarsányt és Nagyvarsányt összekötő út nyomvonalon haladó, meglévő 200 KM gerincvezetésekről, illetve a Búza utca nyomvonalán, a terület mellett haladó 100 KM vezetésekről is ellátható.



Részlet a TSZT **Szennyvízcsatornázás** c. tervlapjából:
Szennyvízcsatorna a Kisvarsányt és Nagyvarsányt összekötő úton építhető ki. A rajz szerinti tervezett vezeték a Sun Residence lakópark vezetéke, amely szintén innen épülne ki.



Részlet a TSZT **Villamosenergia-ellátás** c. tervlapjából:
20 kV-os vezeték és trafó a terület mindkét oldalán van, így az ellátás biztosítható.
A terület ÉNY-i oldalán húzódó 120 kV-os távvezeték védőtávolsága tengelytől 18-18 m.



Részlet a TSZT **Gázellátás** c. tervlapjából: Ennek alapján a gázellátás a Lakóparki 8/4 bar-os gáznyomás-szabályozótól vagy a Nagyvarsányi útról kiépített vezetékekkel ellátható igény esetén. (A tervezett funkciók ezt nem feltétlenül indokolják.) (A tervezett Sun Residence lakópark víz- és szennyvízcsatorna ellátásának vízjogi engedélyezési tervén a Búza utca nyomvonalán egy meglévő gázvezeték is jelölnek a terület mellett a mérlegházig kiépítve.)

2.6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS-VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A nagyterjedésű tavak miatt a teljes terület közigazgatási terület az OTRT-ben országos vízminőségvédelmi övezet területe, ahol a talajvíz és a bányatavak vízének minőségvédelme elsődleges szempont. Új beépítés ezért nem engedélyezhető a keletkező szennyvizeknek a területről való elvezetése hiányában. Ennek hiányában a terület csak korlátozottan használható és beépíthető. Horgásztó már I. ütemben kialakítható, de az építési övezetben előírányzott építési lehetőség legalább részleges közműellátást igényel.

A tervezett felhasználásnak egyebekben nem várható környezeti hatása.

2.7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezett területfelhasználás nem érint örökségvédelmi értéket.

A hatályos tervek alapján „táji településképvédelmi területen” belül található, amely indokolt a tavak térsége miatt.

A készítenő szabályozásban a táj és a tavak humanizálását javasoljuk előírányozni, amely a meglévő magánút menti fasor megőrzését, a tó melletti parti sáv és a telek peremén, valamint a tervezett beépítésre szánt területen további fásítások megvalósítását és laza, tájba illő beépítés előírányozását jelenti. A korábbi bányató egyenes partjának is javasoljuk a humanizálását – a potenciális tulajdonosok szándékával megegyezően –, amely a természetes állapothoz hasonló tagolt partvonalat és nádassal szegélyezett vízfelületet jelentene ebben az esetben.

Fentiek megvalósítása esetén a környezet nem sérül és a táj a természeteshez közelebbi állapotba kerülhet. A tervezett felhasználás ugyanakkor a vizek állapotára potenciális veszélyt jelenthet ennek sérülékenysége miatt, amely a szennyvízelvezetés megoldását, a tó vízminőségének megőrzését és fokozott védelmét igényli a fenntartása során.

3. MELLÉKLET

Földhivatali térképmásolat

Ráckevei Járási Hivatal Járási Földhivatala
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

E-hiteles térképmásolat

2014.05.08 17:30:13

Helyrajzi szám: DUNA VARSÁNY külterület 123/38

Megrendelés szám: 7/1257/2014

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzsám: 27048250002014



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.