



**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: 61-28/2014.

Tárgy: Javaslat Dunavarsány településfejlesztési koncepciója, településrendezési eszközei felülvizsgálata és részleges módosítása 314/2012. (XI. 08.) Kormányrendelet 37.§ szerinti tájékoztató tartalmának elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány Város Önkormányzata a 16/2013. (IX. 11.) számú rendeletével hagyta jóvá Dunavarsány Építési Szabályzatát (a továbbiakban: ÉSZ) és a mellékleteit képező Szabályozási Tervet (a továbbiakban: SZT). A tervezési folyamat részeként, az ÉSZ és SZT módosításhoz szükséges volt a 114/2010. (IX.14.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv egyes részterületére történő egyedi módosítása.

A 2013. januárban hatályba lépett új jogszabály, *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) 45.§-a szerint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök módosítás nélkül - a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény hatálya alá tartozó fővároson kívüli települések esetében - 2015. december 31-ig alkalmazhatók.

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

A Korm. rendelet 28.§-a szerint a településfejlesztési koncepciót és a településrendezési eszközöket a polgármester egyezteteti az érintettekkel, így a lakossággal, érdekképviselői, civil- és gazdálkodó szervezetekkel. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 109/2014. (VI. 17.) számú Képviselő-testületi határozatával a Korm. rendelet 29. §-ában szereplő felhatalmazás alapján megalkotta a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályait. Ennek megfelelően a településrendezési eszközök felülvizsgálatára irányuló településtervezési munkák megindítását követően a város honlapján 2014. augusztus 5. és szeptember 5. között meghirdettük a dunavarsányi székhellyel rendelkező érdekképviselői, civil- és gazdálkodó szervezetek számára a jövőbeni partnerségi egyeztetésben való részvétel lehetőségét.

A meghirdetett partnerségi egyeztetésben való részvételre senki nem jelentkezett, de a termódosítási igényük érvényesítése érdekében a jogszabályok alapján Telepítési tanulmánytervet készítő szervezeteket, vagy tulajdonosok annak tekinthetők.

A partnerségi felhívást követően 2014. októberében a város honlapján meghirdettük Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója, településrendezési eszközei felülvizsgálatára és részleges

módosítására irányuló településtervezési munkákat, mely hirdetményre szintén nem volt jelentkező véleményező.

A tervezési munka összefoglalóan a Korm. rendelet szerint az alábbi településfejlesztési és településrendezési eszközök felülvizsgálatára, átdolgozására, illetve szükséges módosítására terjed ki (beleértve az Szabályozási Terv egységesítését, aktualizálását, az Építési Szabályzat eseteleges hiányainak pótlását, kiegészítését, az előírások pontosítását is):

- I. Dunavarsány Város 91/2010.(VI.10.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptiója;
- II. Dunavarsány többször módosított, a 114/2010.(IX.14.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve;
- III. Dunavarsány Város 16/2013.(IX.11.) számú Képviselő-testületi rendeletével jóváhagyott Építési Szabályzata és Szabályozási Terve.

Az eddigi módosítási kérelmek, illetve tervfelülvizsgálat alapján a tervmódosításokra vonatkozó tartalomról részletesen a jelen előterjesztés melléklete ad előzetes tájékoztatást.

A fenti tervezési munkán belül a MAG-DEPO Szövetkezet kérelme - a 090/9 hrsz-ú területet érintően, a terület jelenlegi *védett védelmi erdő övezet* helyett *kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet*be sorolása - a korábbi önkormányzati ígéretnek megfelelően a felülvizsgálat, módosítás tárgyat képezi.

Az esetleges egyéni érdekű módosítási kérelmek *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A.§-a szerint településrendezési szerződés keretében, a területtulajdonosok költségviselésével, a Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelő Telepítési tanulmányterv alapján csatlakoztathatók a tervezési folyamathoz, amennyiben a Telepítési tanulmánytervet a Képviselő-testület elfogadja, ezáltal a módosítási kérelem tartalmát befogadja, és a területtulajdonosokkal a megvalósításra településrendezési szerződést köt.

Telepítési tanulmányterv ezidáig a 0123/38 hrsz -ú tókönyék, volt kavicsbánya területére készült az Urbanitás Kft. tervezésében, a költségviselő Kertgondozó Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (2049, Diósd, Petőfi Sándor u 52.) megbízásából. A Telepítési tanulmánytervet az Önkormányzat a 112/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozatával a tervezési folyamatba befogadta. Módosítási kérelem alapján készült Telepítési tanulmánytervet nyújtott be a területtulajdonos a Naprózsa lakóparktól délre levő 076/33 hrsz-ú erdő ingatlan lakóterületi építési övezeti besorolása tervezetével. Az előterjesztett Telepítési tanulmánytervet a Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 34/2014. (IX.15.) határozatával nem támogatta.

További 2-3 Telepítési tanulmányterv kísértében benyújtható tervmódosítási igény várható még, mely módosítási igények a tervmódosítási folyamathoz még csatlakoztathatók a településrendezési eszközök felülvizsgálatának munkaközi önkormányzati véleményezési anyaga ismertetéséig, illetve annak a Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság egyetértése alapján történő képviselő-testületi elfogadásáig. Ezen várható módosítási igényeket is tartalmazza a jelen előterjesztés „Melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37.§ szerinti előzetes tájékoztatáshoz Dunavarsány településfejlesztési koncepciója, településrendezési eszközei felülvizsgálatának és részleges módosításának tartalma”, a melléklet 3., 9. és 14. számú módosítása alatt. Amennyiben ezek a Telepítési tanulmánytervek nem készülnek el, vagy elkészülnek, de a Képviselő-testület nem fogadja el azokat, a módosítási igények a tervezési folyamatból törölendők lesznek.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata államigazgatási véleményezési eljárása indításakor, a Korm. rendelet 37.§ szerinti előzetes tájékoztatási szakaszban, a Korm. rendeletben meghatározottak szerint és tartalommal a Polgármesternek meg kell küldenie az érintett szakhatóságok számára a felülvizsgálatról és annak nyomán szükséges módosításokról szóló előzetes tájékoztatást. Ennek megfelelően állítottuk össze a jelen előterjesztés *1. számú mellékletét*, előzetes tájékoztatásra, illetve elfogadásának céljából.

A korábbi, a 2012-ben, 2013-ban termódosítási igényt bejelentő telektulajdonosok nem jelentkeztek se a város honlapján meghirdetett partnerségi egyeztetésre való, se a tervekészítés megindulását meghirdető felhívásra.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a vasútállomás környéke területrendezési eszközei módosítása - a P+R és B+R beruházásához kapcsolódó, a vasútállomás közelében található autóbussz megállókkal és közútcsatlakozással érintett ingatlanrészek területfelhasználásának módosítása, valós használathoz igazítása - külön eljárás keretei között lesz lefolytatva. A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. költségviselésével készülő termódosítás, tekintettel a vasúti P+R és B+R kiemelt nemzetgazdasági beruházás besorolására, a Korm. rendelet 42.§ alapján rövidített véleményezési idejű, tárgyalásos eljárás során történik meg. Az eljárás eredménye, a jóváhagyott munkarészek a jelen TSZT és SZT felülvizsgálat jóváhagyandó munkarészeibe lesznek beemelve, a jelen egyeztetési eljárás végén. A termódosítást a Zala Urbanistica Kft. (székhelye: 8945 Bak, Rákóczi F. u. 4.) készíti, a költségviselő a Pannonway Kft. (székhelye: 8900 Zalaegerszeg, Batsányi János u. 9.).

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak megtárgyalására és a szükséges döntések meghozatalára.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) elfogadja a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 37.§ szerinti tájékoztató tartalmát, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés *1. számú mellékletében meghatározottak szerint.*
- b) elfogadja, hogy további egyéni termódosítási igény felmerülése esetén azon tervezetek a településrendezési eszközök felülvizsgálati folyamatához csatlakoztathatók az önkormányzati véleményezési anyag képviselő-testületi elfogadásáig, melyek esetében a fejlesztők saját költségükön az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § -a, illetve a Korm. rendelet 15. §-a alapján az érintett területekre Telepítési tanulmánytervet készíttetnek, és annak önkormányzati elfogadása megtörténik. 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.
- c) felhatalmazza a Polgármestert a 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: Kertész Beáta főépítész

Az előterjesztés melléklete: Melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37.§ szerinti előzetes tájékoztatáshoz Dunavarsány településfejlesztési koncepciója, településrendezési eszközei felülvizsgálatának és részleges módosításának tartalma

Dunavarsány, 2014. december 2.

Gergőné Varga Tünde
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Dunavarsány településfejlesztési koncepciója, településrendezési eszközei felülvizsgálatának és részleges módosításának tartalma

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 102/2013.(VIII. 14.) számú Képviselő-testületi határozata értelmében megindította Dunavarsány teljes közigazgatási területére vonatkozóan a településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát és részleges módosítását a 2013.01.02-től hatályos 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet előírásainak és tartalmi követelményeinek megfelelően.

Összefoglalóan ennek során felülvizsgálandó és részlegesen módosítandó, valamint az új jogszabályok szerint dokumentálandó (a tervezett módosítások elhelyezkedését Dunavarsány területén belül lásd az alábbi felsorolást követő hatályos tervlapokon jelölve):

I. Dunavarsány Településfejlesztési Koncepciója

II. Dunavarsány hatályos, a többször módosított 114/2010. (IX. 14.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terve

(a továbbiakban: TSZT), melyen belül a mellékelt Településszerkezeti Terven világoskék betűkkel, szaggatott lehatárolással megjelölt területeken a tervi feladatok az alábbiak:

A hatályos, módosító TSZT-k átvezetései:

- A. A Naprózsa Lakópark területére vonatkozó **99/2012. VII.06.)** Ök. határozattal elfogadott TSZT módosítás;
- B. A külterület délnyugati részén, a majosházi közigazgatási határ közelében lévő a 0113/6 hrsz.-ú ingatlanra, a Petőfi horgásztó területére vonatkozóan a **100/20012. (VII.06.)** számú határozattal elfogadott TSZT módosítás;
- C. Az un. V8-as területre - **C1.**, a Völgy utca és a Vészy József utca tervezett összekötésével érintett területre - **C2.**, az 51. jelű úttól nyugatra kijelölt Gksz és Ev területfelhasználású területre vonatkozóan - **C3.** a **141/2013.(IX.10.)** számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott TSZT.

Tervezett TSZT módosítások összefoglalóan (az érintett területek a hatályos TSZT-n piros számokkal, szaggatott lehatárolással megjelölve):

1. módosítás: az Önkormányzat 112/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozatával elfogadott Telepítési tanulmányterv alapján a **0123/38 hrsz-ú tókönyék** területére vonatkozóan módosítandó a TSZT gyűjtő út tervezete és a területfelhasználás **Kre**, különleges beépítésre szánt és **Kreho**, beépítésre nem szánt területfelhasználásra;
2. módosítás: a DINPI korábbi nyilatkozata, valamint az önkormányzat elfogadásával, a **090/9 hrsz-ú**, a TSZT-ben **Evt**, védett védelmi erdő területfelhasználás módosítása **Gksz**, gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásra;
3. módosítás: a készülő Telepítési tanulmányterv szerint a **Tó-lakópark** dunavarsányi területrészen módosítandó az **Lke**, kisvárosias lakóterület **Kre**, különleges beépítésre szánt, helyi sajátosságot hordozó területfelhasználásra;
4. módosítás: az **51-es számú főút mentén**, az út védősávjában a hatályos TSZT szerinti jelölt **Z**, zöldterület helyett **Ev**, véderdő kijelölése ésszerű, az 51-es főút menti **086/56-59** hrsz-ú területeken a **Gip** területfelhasználású terület pontosítása szükséges;
5. módosítás: az **510-es főút területén** a kialakult állapotra tekintettel **Gksz** területhasználat kijelölése a megtörtént földhivatali telekalakítások figyelembe vételével;
6. módosítás: az **RSD-parti belterületi**, kialakult **Üh**, hétvégi házas üdülőterületek **Kre**, beépítésre szánt terület különleges, egyéb, helyi sajátosságot hordozó területfelhasználásra módosítandó, beleértve a **3201** hrsz.-ú területet, a Domariba szigeten;
7. módosítás: a korábbi **honvédségi objektum körül kijelölt védőtávolságok** törlendők, az érintett honvédségi területek területfelhasználása felülvizsgálata szükséges;
8. módosítás: a TSZT-ben **tervezett gyűjtőút-hálózat felülvizsgálata** szükséges a teljes közigazgatási területen, beleértve a **Rukkel tó**, **Méhes bánya környezetét** és annak a jelenlegi területfelhasználása alapján történő felülvizsgálatát, valamint Dunavarsány közigazgatási területére vonatkozóan a **kavicsbánya-területek nyilvántartása** szerinti felülvizsgálatot;
9. módosítás: a **5041/2** hrsz.-ú, a **Dunavarsányi Ipari Park** tulajdonában levő, közforgalom elől elzárt magánútnak IBIDEN által történő megvásárlása érdekében, a **gyűjtő út kiváltása**;

10. módosítás a **032/19** hrsz.-ú telephely területén tervezett közlekedési terület törlendő;
11. módosítás Dunanagyvarsány és Dunakisvarsány közötti, tervezett **távlati területfelhasználás felülvizsgálata**, különös tekintettel a **közlekedési és Z, közpark** területekre, valamint tulajdonosi kérelem állattartó majorok elhelyezésére – vizsgálata;
12. A magántulajdonú **felhagyott kavicsbányák** térségében, a közigazgatási terület középső, déli részén, a távlati **közpark** területfelhasználás felülvizsgálata
13. Tulajdonosi SZT módosítási kérelem, ami TSZT módosítást igényel, a **086/30, 086/32 és 086/51 hrsz.-ú, területeken.**

III. Dunavarsány Város 16/2013. (IX. 11.) Ök. rendelettel jóváhagyott Építési Szabályzata

(a továbbiakban: ÉSZ), melyen belül a mellékelt Szabályozási Terven világoskék betűkkel, szagatott lehatárolással megjelölt területeken a tervi feladatok az alábbiak:

A hatályos ÉSZ 3.-7. mellékleteként dokumentált korábbi SZT-k átvezetése az egységes SZT-be:

- A.** Dunavarsány Ipari Park szabályozási terv módosítása, SZT 3. melléklet
- B.** Dunavarsány (OTP) Forrás Lakópark szabályozási terv módosítása, SZT 4. melléklet
- C.** Dunavarsány Naprózsa Lakópark szabályozási terv és módosítása, SZT 5. melléklet
- D.** Dunavarsány Sun Residence Lakópark szabályozási terve, SZT 6. melléklet
- E.** Dunavarsány, a 0113/6 hrsz-ú ingatlan területére vonatkozó szabályozási terv, SZT 7. melléklet

Tervezett SZT módosítások összefoglalóan (az érintett területek a hatályos SZT-n piros számokkal, szagatott lehatárolással megjelölve): Az **1.-10. módosítások** a **TSZT 1.-10.** módosításoknak **megfelelő** SZT módosítások, a **11.-14. TSZT** módosítások távlati területfelhasználású és ezért majdan konkrét program alapján szabályozhatók csak, a hatályos ÉSZ és SZT szerinti Me övezetben maradó, változatlan szabályozású területek, vagy elkészült Telepítési tanulmányterv alapján szabályozandók.

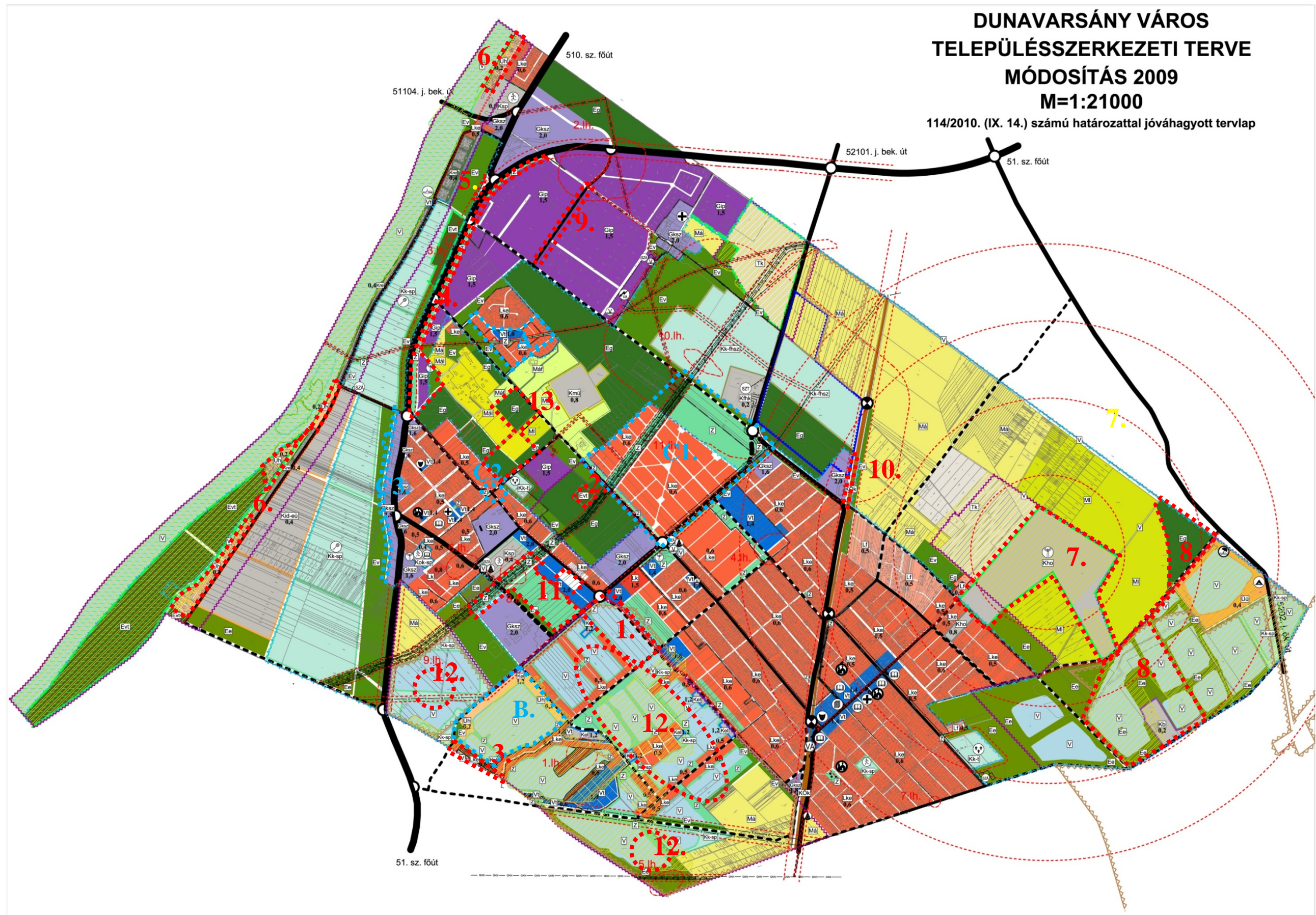
14. módosítás: az **51-es főúttól nyugatra**, a majosházi közigazgatási határ közelében levő területekre, a területtulajdonos programja és a hatályos TSZT-ben meghatározott **Kk-Sp** területfelhasználás szerint mintegy 12 ha jelenlegi mezőgazdasági területen, **lovarda** létesítése.
15. módosítás: a **876/9** közút 14 m-es szabályozás és a hozzá kapcsolódó **tömbelső feltárás felülvizsgálata** (a Homok u. és az Epres u. között).

Egyéb felülvizsgálandó, mely esetlegesen kisebb mértékű TSZT, SZT módosítást eredményezhet:
a temetők bővítési igénye, iránya.

Egyéb, rendeletmódosítási igények:

- A rendelet 36.§ (4) bekezdése pontosítása, a szennyvíztisztítóval és szennyvízcsatorna hálózattal kapcsolatos kérdések egyértelmű megfogalmazása;
- A városközpontban, a Vt övezetben a minimális és a maximális épületmagasság, a „zárt sorú” beépítési mód felülvizsgálata (a városiasodás érdekében meghatározott szabályozási elemek, az építési engedélyeknél akadály a valós igényekhez képest);
- Kiegészítendő a különleges beépítésre szánt területeken elhelyezhető építmények köre;
- A Nyugati lakópark zárt sorú építési övezetének felülvizsgálata;
- A Vt-SZ-6 építési övezet pontosítása a 3696/1, 3697/2 hrsz-ú területeken;
- A Vt-Z-K építési övezeti előírások pótlása (a vasúti megállónál);
- Az önkormányzati fejlesztési területek kijelölése, elővásárlási jog bejegyzéssel.

A tervfelülvizsgálat további szakaszában a felülvizsgálat eredményeképpen, az önkormányzati véleményezési tervdokumentáció elkészültéig, illetve elfogadásáig egyéb TSZT és ÉSZ-SZT módosítási igények is felmerülhetnek, például a gyűjtőút hálózat felülvizsgálatából következő szabályozás-módosítások, a temetők és bővítési területük kérdése.

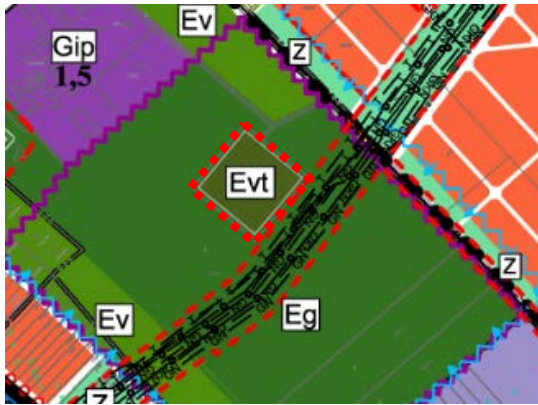


A hatályos TSZT módosítás-átvezetések és tervezett TSZT módosítások elhelyezkedése a hatályos Településszerkezeti Terven jelölve

AZ EGYES MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK BEMUTATÁSA, CÉLJUK, HATÁSUK

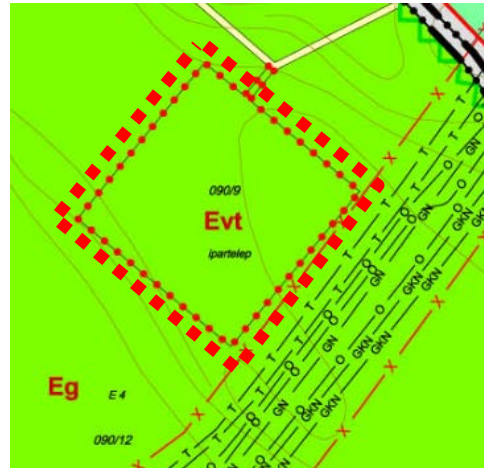
Dunavarsány TSZT módosítási igények	Dunavarsány SZT módosítási igények
Telepítési tanulmánytervek, a TSZT, illetve az SZT eddigi tervhasználati tapasztalatok alapján, illetve a tervezés megindulásakor átgondolt felülvizsgálata alapján szükséges módosítási igények	
<p>1. Telepítési tanulmányterv készült a terület-tulajdonosok költségviselésével a 0123/38 hrsz.-ú tókönyvek területére, melyet a Képviselő-testület 112/2014. (VI.17.) határozatával támogatott. 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), vízgazdálkodási (V), kertvárosias lakóterület (Lke) és különleges ellátást szolgáló terület (Kel) helyett. Közpark terület kialakításának nincs realitása és indokoltsága a teljes egészében magántulajdonú területen, a kertvárosias lakóterület helyett is kedvezőbb a terület sajátosságát hordozó, horgásztó céljára szolgáló, különleges rekreációs funkciójú területhasználat meghatározása.</p>  <p>A TSZT módosítás célja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a Z övezetet, a V vízgazdálkodási területfelhasználás, a Kel (különleges ellátást szolgáló területfelhasználás), az Lke, kertvárosias lakóterület felhasználás módosítandó Kreho beépítésre nem szánt különleges, illetve Kre beépítésre szánt különleges rekreációs területfelhasználásra módosítása, - a közlekedésszerkezet tekintetében az érintett területet keleten határoló két gyűjtő út törlése a TSZT tervezett gyűjtő úthálózatának felülvizsgálata során. <p>A módosítás hatása: A volt bányató tervezett célszerű területhasználata a hatályos TSZT-hez képest kisebb beépítési intenzitással, kisebb forgalmi terheléssel a környezeti terhelést alacsonyabb szinten tartja. A tervezett módosítás nyomán a TSZT-ben a biológiai aktivitásérték szinten tartása igazolandó.</p>	<p>1.A Telepítési tanulmányterv szerint módosítandó az SZT a 0123/38 hrsz.-ú, jelenleg bányató, töltés, szántó besorolását, a hatályos SZT-ben „<i>Távlati felhasználású terület a Településszerkezeti Terv szerint</i>” lehatárolású terület, melyen belül a terület egy része Me mezőgazdasági övezet, ahol a terület távlati beépítésre, illetve beépítésre nem szánt terület biztosítása érdekében építmény, épület nem helyezhető el. A terület nagyobb része V, V-2 vízgazdálkodási terület. A V-2 övezetben a TSZT szerinti felhasználtság a volt bányatavak területén a tavak rendeltetés szerinti használatához szükséges létesítmény (pl. a fenntartást kiszolgáló raktár) elhelyezésére az övezet szárazalata után számított legfeljebb 1%-os beépítés megengedhető az egyéb vonatkozó jogszabályok megtartása mellett.</p>  <p>A terület tervezett funkciója: horgásztó és parkosított zöldterület, esetleg néhány saját használatú/tulajdonú üdülőház, kertészeti áruda, faház bemutató-telep, kiszolgáló épület irodai, raktár és vendéglátó funkcióval.</p> <p>A javasolt övezet, illetve építési övezet a Telepítési tanulmányterv szerint</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kreho-2 jelű beépítésre nem szánt különleges rekreációs horgász terület övezet, - Kre-SZ-1 jelű különleges beépítésre szánt rekreációs építési övezet.
<p>2. A 090/9 hrsz.-ú, 1,28 ha nagyságú ingatlan, a MAGDEPO Kft területe, mely a hatályos TSZT szerint Evt, védett védelmi erdő területfelhasználású. Az ingatlan a földhivatali alaptérkép szerint iparterület, a terület a korábbi sertéshizlaló trágyatelepe volt, fás növényzet nélkül, és mint ilyen, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága korábban, a hatályos TSZT felülvizsgálata során a terület ökológiai hálózathoz</p>	<p>2. A TSZT módosításnak megfelelő Gksz építési övezeti besorolás a 090/9 hrsz.-ú ingatlan területén, hatályos SZT Evt, védett védelmi erdő övezet helyett.</p>

való kikerülése ellen kifogást nem emelt. (DINPI Ügyiratszám: 3/6/2010., ügyintéző: Vrabély Anikó)



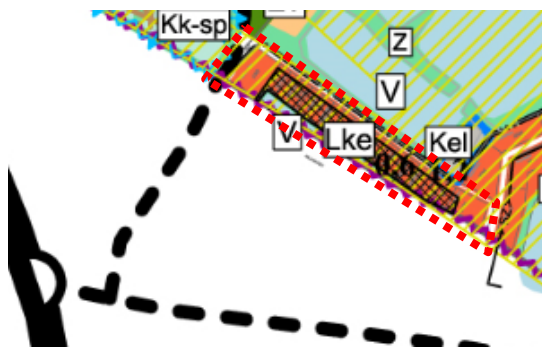
A **módosítás célja**: a fás növényzettel nem rendelkező, földhivatali ipartelep besorolású terület gazdasági területelhasználásra módosítása Evt besorolásról.

A **módosítás hatása**: a meglévő és tervezett lakóterületektől 600 m, illetve 150 m távolságban, meglévő erdőterületekkel körülvett terület, azon túl Gksz és Gip területek szomszédságában, a TSZT-ben kijelölt gyűjtő útra kapcsolhatóan nem jelent jelentős környezeti terhelést. A TSZT-ben a biológiai aktivitásérték szinten tartása, valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének való megfelelés igazolandó.



3. Telepítési tanulmányterv készül a **Tó-lakópark** elnevezésű tókörnyék dunavarsányi területrésze.

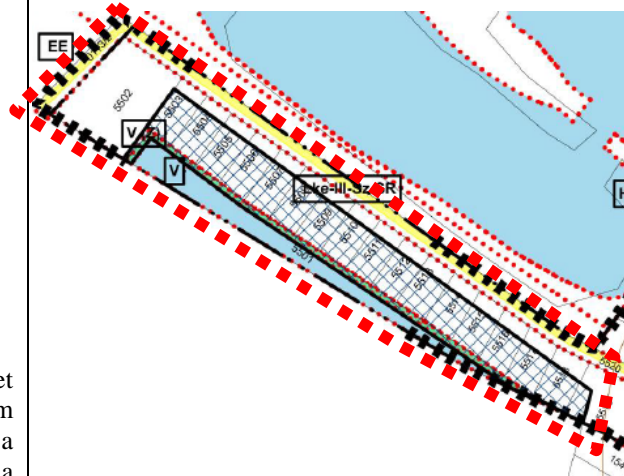
A **módosítás célja**: az **5502-5519 hrsz.-ú Lke**, kisvárosias lakóterület helyett a majosházi tóparti területekre, a jelenleg folyó tervfelülvizsgálat során meghatározott **Kre**, különleges beépítésre szánt, egyéb helyi sajátosságot hordozó terület területfelhasználásnak megfelelően, mely besorolás biztosítja a lakó-, és üdülőfunkció fogadását is.



A **módosítás hatása**: beépítésre szánt terület módosítása beépítésre szánt területre, ami nem eredményez beépítési intenzitás-változást, de a biológiai aktivitásérték szintentartása biztosítandó a módosítás során.

3. A TSZT módosításnak megfelelően az SZT módosítandó a Sun Residence Lakópark nyugati keskeny sávjában, az **5502-5519 hrsz.-ú** ingatlanokon:

- az Lke építési övezet helyett Kre, különleges beépítésre szánt építési övezet.



4. A TSZT módosítás célja:

- az 51-es országos főút menti **Z (közpark)** kijelölés nem ésszerű, nem indokolható, helyette **Ev** területfelhasználás javasolt az 51-es út keleti oldalán teljes hosszban,

4. A TSZT módosításnak megfelelően északról dél felé haladva:

- az 51-es út keleti oldalán teljes hosszban az érintett **Zkp, közpark helyett Ev, véderdő** övezet meghatározása (az érintett hrsz.-ok felsorolását

- a **086/56-086/59 hrsz.-ú** erdő földrészletek területén a területtulajdonos a korábbi SZT alapján az önkormányzattal egyeztetett területen, az Erdészeti Igazgatósággal elfogadottan csereerdősítést valósított meg. A megszüntethető erdő helyén az erdőkivonási dokumentumoknak megfelelően a TSZT Gip területfelhasználás helyzete pontosítandó, az 51-es út menti Z közpark helyett Ev meghatározásával.



A módosítás hatása: a TSZT pontosítás nem jár beépítésre szánt területnövekedéssel, a közterületi zöldterület módosítása véderdő területfelhasználásra az országos főút környezeti hatásainak csökkentését szolgáló javaslat.

lásd alábbi SZT kivágatoknál),

- a **086/56-086/59 hrsz.-ú** földrészletek területén a Gip építési övezet határa pontosítása az erdőkivonási dokumentumokhoz alkalmazkodóan,
- az 51-es úttal párhuzamosan tervezett **kiszolgáló út**, valamint, a volt szovjet laktanyához vezető út szabályozásának **törlése**, miután az egy tulajdonban került Gip terület kiszolgálására okafogyottá vált az 51-es úttal párhuzamosan a TSZT-n jelölt kiszolgáló út, valamint szükségtelen a TSZT-n ábrázolt, a volt laktanyához vezető közlekedési terület is.



a 5013/1 hrsz. sh. út

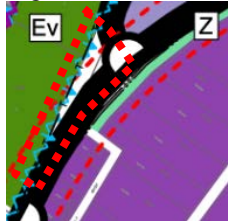


a 4088, 075, 076/15-20, 076/40 út, 076/23-25 és a 076/52 hrsz.-ok részben



a 086/9, 086/37-38 hrsz.-ok, a 086/56-59 hrsz.-ok részben

5. Kialakult, beépített állapot miatt szükséges TSZT módosítás: az 51-es országos főút és az 510-es út csomópontjában (a **070 hrsz., közút**) az új nyomvonalon kialakított, 51. sz. út közlekedési területe felhagyott területrészére - az 510. sz. út részeként - települt kereskedelmi létesítmények terület-felhasználásának rögzítése.

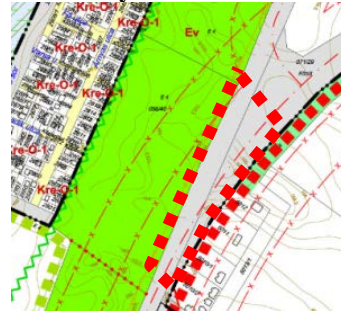


A módosítás célja: közlekedési terület átsorolása beépítésre szánt Gksz területre, **Gksz** területhasználat kijelölés a hivatalos földhivatalai alaptérkép alapján megtörtént földhivatali telekalakítások figyelembe vételével.

A módosítás hatása: meglévő állapot rögzítése az építéshatósági munka lehetővé tételéhez. Kismértékű beépítésre szánt terület növekményt jelent TSZT-ben.

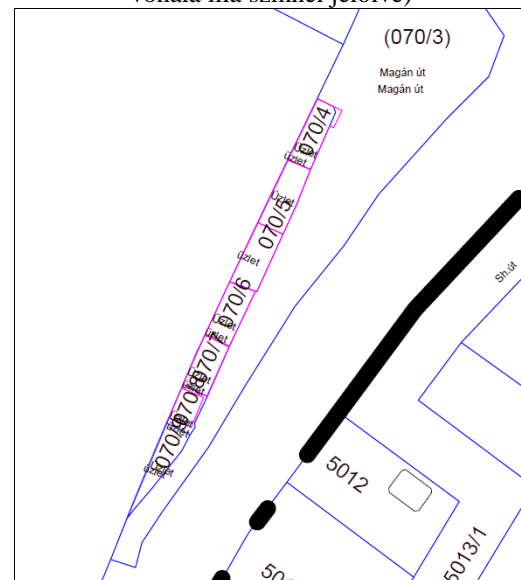
5. A TSZT módosításnak megfelelően: az országos főút közlekedési területe felhagyott egy részének módosítása Gksz építési övezetre, a kialakult állapot alapján, a földhivatali kialakított telekalaphoz igazodóan, estelegesen úszótelek kialakítással.

A hatályos SZT kivonata

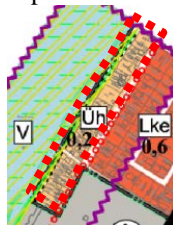


Földhivatali alaptérkép a 070/4-9 hrsz.-ok feltüntetésével

(a légi fotó alapján ábrázolt épületek megközelítő vonala lila színnel jelölve)



6. Az RSD-parti belterületi, kialakult telekalapotú **Üh**, hétvégi házas üdülőterületek **Kre**, beépítésre szánt terület különleges, egyéb, helyi sajátosságot hordozó területfelhasználásra módosítandó a meglévő és távlatban is jelentkező lakófunkció igényre, a Településfejlesztési Konceptióval szinkronban, valamint az építéshatósági munka megalapozásához.



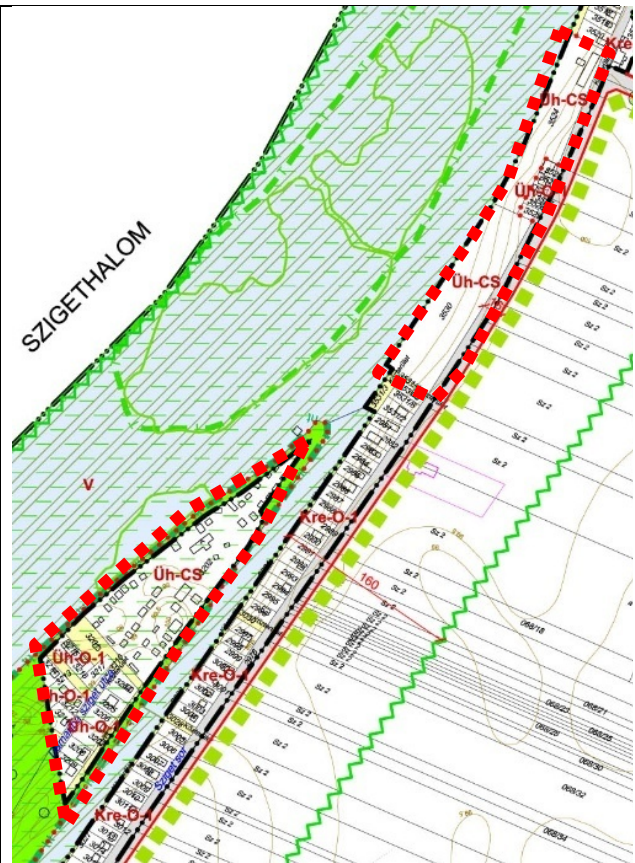
6. A TSZT módosítás átvezetése az SZT-be, az elhelyezhető létesítmények körét is meghatározó Kre építési övezetek meghatározása az ÉSZ-ben.



Az érintett hrsz.-ok: 3301-3337,



A módosítás hatása: a beépítésre szánt területek területfelhasználás változása intenzitás-növekedést, környezeti terhelésváltozást nem eredményez.



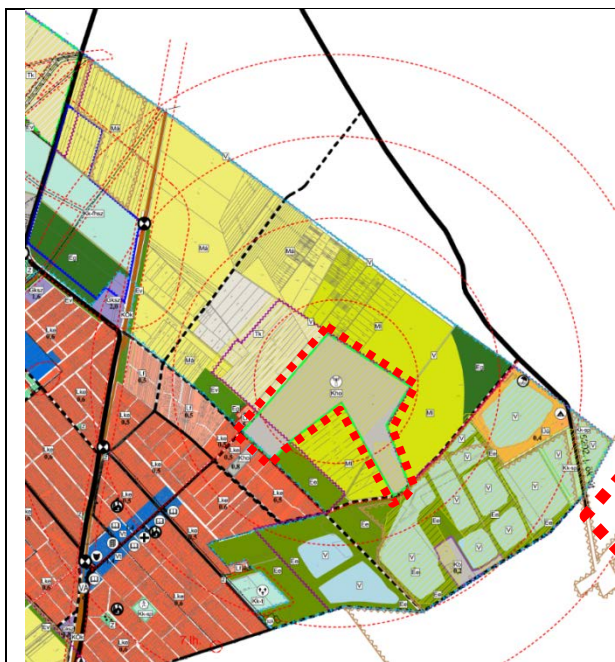
3201-3217 hrsz.-ig,



4100/1-4110 hrsz.-ig.

7. A hatályos SZT módosítás egyeztetése során a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala az **5294-1/2012/hho** nyilvántartási számú véleményező levelében nyilatkozott, hogy Dunavarsány közigazgatási területén levő 016/4, 017/2 és 017/18 hrsz.-ú HM vagyonkezelésű ingatlanok védőterületére a továbbiakban nem tartanak igényt.

7. A hatályos SZT-ben a HM vagyonkezelésében levő **017/18 hrsz.-ú és 860 hrsz.-ú** területe között a TSZT szerint tervezett gyűjtőút nincs kiszabályozva. Tekintettel a gyűjtő út fontos távlati szerepére, szabályozása szükséges, azaz a Homok utca zsákszakaszainak megszüntetése a Homok utca - a **4900 hrsz.-ú és a 07/4 hrsz.-ú** közterületek összekötésével, a meglévő közterületek szélesítésével.



A módosítás célja: A Szerkezeti tervlapról a korábbi honvédségi objektum körül kijelölt **védőtávolságok törlendők**, a területfelhasználás felülvizsgálata szükséges a felhagyott honvédségi funkció alapján, az érintett beépítésre nem szánt **Kk-ho** területfelhasználás esetleges módosítása a Honvédelmi Minisztériummal egyeztetve, de a területen levő helyi védettség figyelembevételével.

A módosítás hatása: a beépítésre nem szánt és beépítésre szánt területfelhasználás nem változik, környezeti terhelésváltozást a módosítás nem eredményez.



a 017/18 hrsz.-ú és 860 hrsz.-ú ingatlanok



8. A TSZT közlekedésfejlesztési felülvizsgálata alapján **a tervezett gyűjtőút-hálózati módosítások** átvezetése a teljes közigazgatási területen (a déli tavak környezetében, a Rukkel-tó mellett, a vasút déli oldalán, a Méhes bányák északi részén).

Ezzel kapcsolatban **a módosítás célja:**

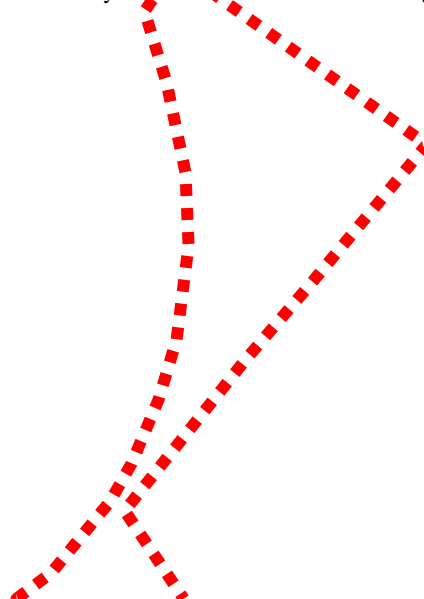
- a TSZT szerinti, az Üü besorolású Rukkel tó (012/6 hrsz) nyugati oldalán tervezett **gyűjtő út törlése** a Homok utcáig,

- az Üh Rukkel tó **esetleges bővítési** igénye a parkolás biztosítására a tervezett gazdasági erdőterület igénybevételével (016/221 hrsz.-on telekalakítás és fásítás történt a földhivatali alaptérkép alapján), illetve esetlegesen készülő Telepítési tanulmányterv alapján az Üh terület kibővítése a területtulajdonos programja, valamint a pótlandó erdőterület figyelembe vételével.

- a megszünt HM védőtávolsághoz illeszkedő **Eg íves területhatárának** felülvizsgálata (a 016/219 hrsz. részterülete)

- a jelenlegi bányaterület lehatárolásoknak és használatnak megfelelően a működő Méhes bánya – 08/9 hrsz. - **Kb**, illetve a már nem üzemelő

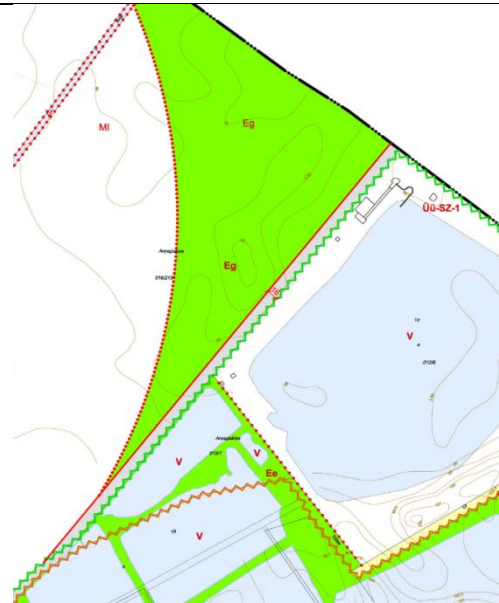
8. A TSZT módosításnak megfelelően az érintett területek szabályozásnak módosítása: - a gyűjtő út törlése, - a 016/219 hrsz.-ból leválasztott 016/221 hrsz.-ú terület szabályozása a TSZT módosításnak megfelelően,



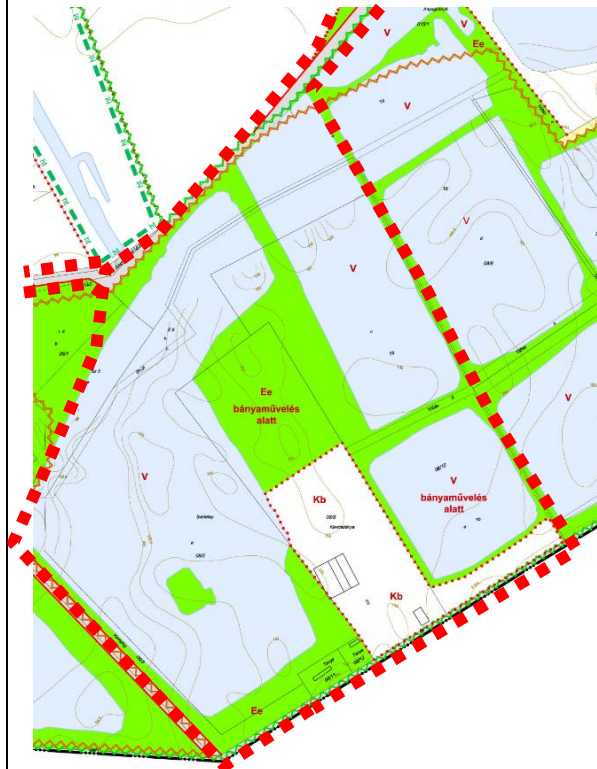
bányaterületek használatának - a **08 hrsz.** telekosztása révén változott területek felülvizsgálata, esetlegesen szükséges pontosítása.



A módosítások hatása: terület-használat-változás nem tervezett, csak a meglévő terület-használat pontosítása, mellyel környezeti terhelés nem jár, de a biológiai aktivitásérték szinten-tartása biztosítandó.

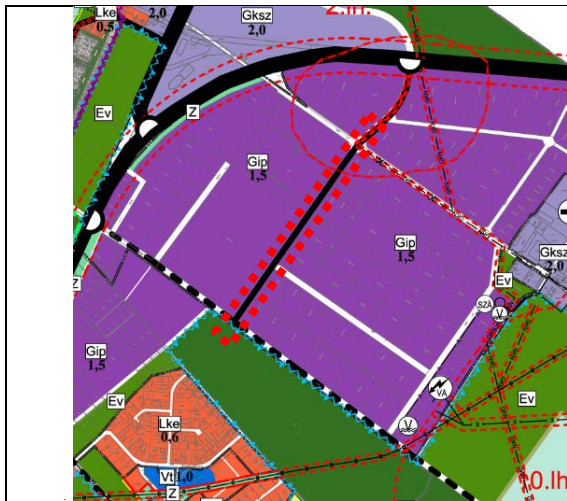


- A jelenlegi terület-használat felülvizsgálata alapján a szükséges szabályozási korrekciók megtétele



9. Az **5041/2** hrsz.-ú, a Dunavarsányi Ipari Park tulajdonában levő, közforgalom elől elzárt magánutat az IBIDEN meg kívánja vásárolni, hogy az út két oldalán levő létesítményei közvetlen kapcsolatban lehessenek.

9. A TSZT módosítás átvezetése az SZT-be, valamint előírás megfogalmazása az ÉSZ-ben az épületmagasság meghatározáson túl az ipari-technológiai igényeket is figyelembe véve az eltérő technológiai építési igények fogadására.

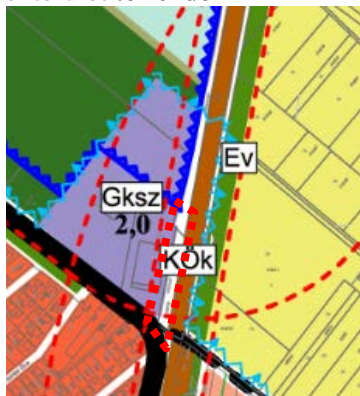


A módosítás célja: Az 5041/2 hrsz.-ú gyűjtő út kiváltása új nyomvonal meghatározásával a TSZT-ben a készülő Telepítési tanulmányterv alapján.

A módosítás hatása: környezeti terhelésnövekedéssel a TSZT módosítás nem jár.



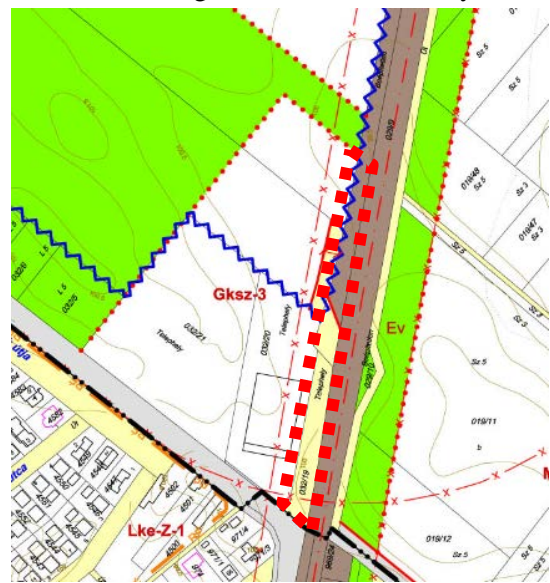
10. A 032/19 hrsz.-ú telephely területén tervezett közlekedési terület törlendő



A módosítás célja: a meglévő tulajdoni állapot tervi rögzítése.

A módosítás hatása: környezeti terhelésnövekedéssel a TSZT módosítás nem jár.

10. A 032/19 hrsz.-ú telephely területén tervezett út törlendő, a Gksz északi része, 032/22 és 032/23 hrsz.-ú erdőből a TSZT alapján szabályozott tervezett Gksz megközelítésére út szabályozandó.



További TSZT módosítási igények

(távlati területfelhasználású és ezért csak majdan, konkrét program alapján szabályozható, a hatályos ÉSZ és SZT szerinti Me övezetben maradó, változatlan szabályozású területek, illetve az elfogadott Telepítési tanulmánytervek alapján történő szabályozással)

11. Dunavarsány két önálló belterületi településrésze, **Dunagyvarsány és Dunakisvarsány között**, külterületi, még beépítetlen területeken, a TSZT a két településrész egymáshoz közelítése, összeépülése céljából távlati területfelhasználást jelölt ki: beépítésre szánt területként lakó és településközpont vegyes területek mellet nagyterjedéssel közlekedési és közpark területeket, irreális

mértékben. A terv közpark területfelhasználást jelöl a területen áthaladó országos közművezetékek védőterületekkel együtt meghatározott széles területsávjában is.

A tervezett **távlati területfelhasználás felülvizsgálat szükséges**, különös tekintettel a **közlekedési és Z, közpark** területekre, az önkormányzat lehetőségeinek megfelelően, továbbá annak önkormányzati eldöntése, hogy **a területen és a hozzákapcsolódó lakó-, intézményi és tavi területekhez, a távlati területhasználathoz nem illeszthető állattartás lehetőségét továbbra is kizárja, vagy lehetővé teszi azt a korábbi fejlesztési koncepciótól eltérően.**

Az érintett területek közül a **094/13, a 094/17-121 és a 094/26-/27 hrsz.-ú** területek tulajdonosai a 2012. decemberében benyújtott módosítási kérelmei állattartó telepek, majorok létesítésére vonatkoznak.

A módosítás hatása: amennyiben a Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, valamint a Képviselő testület az állattartást lehetővé tevő módosítást elutasítja, az egyéb felülvizsgálat beépítésre szánt területnövekedést nem jelent, környezeti terhelésnövekedéssel a TSZT módosítás nem jár.

Amennyiben a módosítást előzetesen befogadják, a területtulajdonosoknak a módosítás tervi átvezetése előtt Telepítési tanulmánytervet kell készíttetni a biológiai aktivitásérték-pótlást figyelembe véve és biztosítva, az agglomerációs tervvel való összhang kimutatást igazolva, a megvalósításra kötetendő településrendezési szerződés mellett.



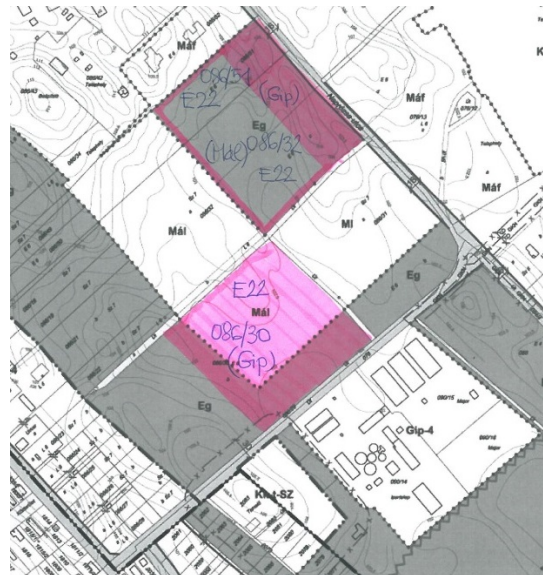
A módosítási kérelemmel érintett területek megjelölése az SZT - kivonaton

12. A magántulajdonú **felhagyott kavicsbányák** térségében, a közigazgatási terület középső, déli részén, a távlati **Z, közpark** területfelhasználás felülvizsgálata.



13.Tulajdonosi SZT módosítási kérelem, ami alapvetően TSZT módosítást igényel, a kisvarsányi temetőtől északra levő, a **086/30, 086/32 és 086/51 hrsz.-ú, területeken**, nagyrészt meglévő Országos Erdőállomány Adattárban regisztrált erdőket érint.

A módosítás Fejlesztési Bizottsági, illetve Képviselő-testületi előzetes támogatás esetén a módosítást megelőzően Telepítési tanulmányterv készítendő, a csereerdősítést és a biológiai aktivitásértékpótlást figyelembe véve és biztosítva, amennyiben az agglomerációs tervvel való összhang biztosítható, az Erdőfelügyelőség hozzájárulását is feltételezve, a megvalósításra kötendő településrendezési szerződés mellett.



Tulajdonosi módosítási igény a korábbi, 2012. decemberi módosítási kérelem alapján:

- a **086/51 és 086/32 hrsz.-ú** területeken a Naprózsa utca déli oldalán kb. 50 m sávban **Gip**, gazdasági ipari terület építési övezeti besorolás meglévő erdő (22 erdőtag) és szántó, de a terv szerint **Eg** gazdasági erdő besorolású területeken, attól délre Mál, állattartó mezőgazdasági övezet,
- a **086/30 hrsz.-ú** meglévő erdő (22 erdőtag), a TSZT alapján az SZT-ben részben **Eg**, részben Mál besorolású területen, kb. 3 ha **Gip** építési övezet

A tulajdonosi fejlesztési funkciók, a pályázati lehetőségek függvényében választva azok közül, a 2014. augusztusi beadvány alapján: vágópont létesítése (sertés, birka), sajtüzem-tejfeldolgozó, zöldségfeldolgozó, lekvár-befőtt készítő üzem, brikettáló, pálinkafőző üzem.



Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőtagok (a 22-es számú, érintett területek), illetve az erdőterületek a légi fotón

További SZT módosítási igények

14. Telepítési tanulmányterv készül a **061/12-061/25 hrsz.-ú és a 061/107-061/129 hrsz.-ú**, az 51-es főúttól nyugatra, a majosházi közigazgatási határ közelében levő területekre, a területtulajdonos programja szerint mintegy **12 ha mezőgazdasági** területen, lovarda létesítése érdekében.

A hatályos TSZT-ben meghatározott távlati területhasználatnak megfelelően az SZT-ben meghatározott, a távlati beépítést nem akadályozó, jelenleg építést nem lehetővé tevő **Me** mezőgazdasági övezet a **Kk-Sp**, különleges beépítésre nem szánt sportolási célú területként szabályozandó.

A módosítás célja: A hatályos TSZT tervezett beépítésre nem szánt sportcélú területfelhasználás megvalósítása, minimális beépítéssel, a beépítést egy területen koncentrálván.



A módosítás hatása: a hatályos TSZT-ben megfogalmazott területhasználatnak megfelelően, tekintettel a beépítésre nem szánt terület adta lehetőség mértékében, **minimális környezeti** terhelésnövekedést jelent.

15.A 876/9 hrsz-ú út 14 m-es szabályozása és a hozzá kapcsolódó tömbbelső feltárás felülvizsgálata (a Homok u. és az Epres u. között)