



**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
2015. április 14-ei rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: 74-44/2015.

Tárgy: Javaslat Dunavarsány településrendezési eszközei folyamatban levő felülvizsgálatához és részleges módosításhoz környezeti vizsgálat szükségtelenségének megállapítására, valamint a felülvizsgálathoz elkészült 5 Telepítési tanulmányterv elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 111/2014. (VI.17.) számú határozata alapján folyamatban van Dunavarsány hatályos Településszerkezeti Terve, valamint Építési Szabályzata és annak mellékletét képező Szabályozási Terve felülvizsgálata és részleges módosítása.

A teljes közigazgatási területre vonatkozó felülvizsgálatot a 2013. január 1. napján bekövetkezett új jogszabályváltozások tették szükségessé, emellett a tervezett módosítások az utolsó módosítás óta beérkezett területtulajdonosi és önkormányzati igények vizsgálatán és tervbe való beépítésén alapulnak.

A tervezéssel kapcsolatban lezárult a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2013. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 37.§ szerinti, előzetes tájékoztatási szakaszban a résztvevők véleménykérése, valamint az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti megkeresés.

Ez utóbbi kormányrendelet alapján környezeti vizsgálat és - ennek részeként a jogszabály mellékletében meghatározott tartalmú - környezeti értékelés szükséges a település egészét érintő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítése esetén, míg a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a módosítás jellegének az előzetes tájékoztatóban való ismertetése alapján dönthetik el az érintett hatóságok, hogy szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat készítését.

Amennyiben a tervezett beavatkozás során védelem alatt álló természeti terület veszélyeztetettsége feltételezhető, vagy akár az csak jelentős hatással lehet védett természeti területre, el kell végezni a terület környezeti vizsgálatát és Natura2000 terület érintettség esetén hatásbecslést. Dunavarsány területe és a tervezésindító tájékoztatóban bemutatott tervezési feladat ismeretében azonban megállapítható, hogy ez az érintettség nem áll fenn, a környezeti szempontból érzékeny területek érintettsége kismértékű, a várható hatások nem jelentősek.

Ezen vélemény alátámasztásához szükséges az illetékes államigazgatási szervek nyilatkozata, amelyek a környezeti vizsgálat szükségességének megítélésében illetékesek. Ezen szervek a tájékoztatóra adott előzetes véleményükben úgy nyilatkoztak, hogy környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges. Így nyilatkozott a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség a KTF: 2332-1/2015., a Duna-

Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság a 188/2015., a Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve a PER/102/00245-2/2015., a Pest megye Kormányhivatalának Földhivatala a 10.660/2014., a Forster Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ a 601/82-2/2015, a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság a BBK/3161-2/2015.), stb. válaszlevelében (a nyilatkozatokat a terv államigazgatási egyeztetési anyaga tartalmazni fogja).

A már lezárult előzetes véleménykérés során egyedül a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal, Állami Főépítész Iroda részéről az állami főépítész tartotta szükségesnek környezeti vizsgálat készítését (ügyiratszám: PED/ÁF/289-2/2014), de ő sem érdemi indokok, hanem a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírására hivatkozva, miszerint a tervfelülvizsgálat az egész közigazgatási területre készül.

A tervfelülvizsgálat a jogszabályváltozások miatt szükséges a teljes közigazgatási területre, de a tervezett módosítások ennek csekély részét érintik csak. A tervekhez településrendezési, tájrendezési, közlekedési, környezetvédelmi, közmű alátámasztó munkarészek is készülnek, így ezek keretében a tervezők a környezeti hatásokat is vizsgálják, nem indokolt külön környezeti vizsgálat készítése és az ezzel kapcsolatos külön egyeztetési eljárás lefolytatása.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3.§-a felhatalmazást ad arra, hogy a tervek kidolgozásáért felelős szerv – jelen esetben az Önkormányzatunk – esetileg döntse el, hogy szükségesnek tartja-e a tervezéshez kapcsolódóan környezeti vizsgálat készítését.

A fentiek alapján az nem indokolt, így javasolom a Képviselő-testületnek, hogy a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3.§-a felhatalmazása alapján hozzon olyan tartalmú határozatot, miszerint nem tartja indokoltnak a külön költséget és időt jelentő környezeti vizsgálat elkészítését.

Dunavarsány hatályos Településszerkezeti Terve, valamint és Építési Szabályzata és Szabályozási Terve felülvizsgálata és részleges módosítása folyamatát elindító Képviselő-testületi határozat értelmében az egyéni érdekű módosítási kérelmek az Étv. 30/A. §-a szerint településrendezési szerződés keretében, a területtulajdonosok költségviselésével, a Kormányrendelet tartalmi követelményeinek megfelelő Telepítési tanulmányterv alapján csatlakoztathatók a tervezési folyamathoz, amennyiben a Telepítési tanulmánytervet a Képviselő-testület, és ezáltal a módosítási kérelem tartalmát, elfogadja.

A tájékoztatási véleménykérésben a tervezési feladatok között 5 egyéni kérelemmel kapcsolatban készült el Telepítési tanulmányterv:

- a) *a Tó-lakópark dunavarsányi területrésztére*, ahol módosítandó az Lke, kisvárosias lakóterület Kre, különleges beépítésre szánt, helyi sajátosságot hordozó területfelhasználásra, mely lehetővé teszi, hogy a terület vízparti sajátosságához alkalmazkodóan nemcsak lakó, de üdülőépület is elhelyezhető legyen a területen (a tervfelülvizsgálat megindításakor kiküldött tájékoztatóban a TSZT és SZT 3. módosítás),
- b) *az 51-es főúttól nyugatra, a majosházi közigazgatási határ közelében levő mezőgazdasági területekre*, ahol a területtulajdonos programja és a hatályos TSZT-ben meghatározott különleges beépítésre nem szánt sportterület, Kk-Sp területfelhasználás alapján mintegy 12 ha jelenlegi területen lovarda létesítése tervezett, maximálisan 5 %-os beépítettséggel (a kiküldött tájékoztatóban az SZT 14. módosítás, mely a hatályos TSZT szerinti területhasználat Kk-Sp módosítását nem igényli, csak a területhasználatok ésszerű átrendezését). A 2010. évi jóváhagyással ellentétben az előzetes tájékoztatóra érkezett földhivatali vélemény szerint nem támogatható elképzelés a mezőgazdasági terület jó minősége miatt.
- c) *A Rukkel-tó nyugati területéhez csatlakozó területre*, ahol a TSZT-ben tervezett gyűjtőút-hálózat felülvizsgálatához kapcsolódóan az itt tervezett gyűjtő út törlendő, a Rukkel-tó bővítési igénye a területtulajdonos programja szerinti beépítésre nem szánt különleges sportterület, Kk-Sp területfelhasználás és övezet biztosításával, a tervezett erdőterület pótlásának figyelembe vételével (a kiküldött tájékoztatóban a TSZT és SZT 8. módosítás),
- d) *a Dunavarsányi Ipari Park területére*, a 5041/2 hrsz.-ú közforgalom elől elzárt magánút IBIDEN által történő megvásárlása érdekében, valamint a szabályozási előírások kiegészítése céljából. A

5041/2 hrsz.-ú magánút megvásárlásához a hatályos TSZT szerinti gyűjtő út kiváltása szükséges (a kiküldött tájékoztatóban TSZT és SZT 9. módosítás).

- e) a 076/33 hrsz.-ú erdő részterületére, ahol az érintett társ tulajdonos az erdő egy részének kertvárosias lakóterületté átsorolása érdekében (a kiküldött tájékoztató nem tartalmazza ezen TSZT és SZT módosítást).

A Telepítési tanulmánytervek a jelen előterjesztés 1.-5. mellékletei, melyeket nagy terjedelmük miatt csak elektronikusan csatolunk az előterjesztéshez. A papír alapú tervek megtekinthetők a Beruházási és Műszaki Osztályon, a Bizottsági ülésen és a Képviselő-testületi ülésen.

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

1. Határozati javaslat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. §-ban kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a 111/2014. (VI. 17.) Kt. határozata alapján folyamatban lévő településrendezési eszközei felülvizsgálatával és részleges módosításával kapcsolatban nem tartja indokoltnak külön környezeti vizsgálat készítését az alábbi okok miatt:
- aa) a tervek felülvizsgálatát a teljes közigazgatási területre a jogszabályváltozások tették szükségessé, jelentős változás az előirányzott területhasználatban, szabályozásban nem várható;
 - ab) a módosításra előirányzott területek a közigazgatási területnek csekély részét érintik, valamint
 - ac) a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint a környezeti vizsgálat szükségességéről és tematikájáról szóló előzetes véleménykérés során, az érintett hatóságok ezt nem tartották szükségesnek. Az egyetlen, ennek szükségességére vonatkozó vélemény pedig formális jogszabályi előíráson alapult.
- b) felkéri a Polgármestert, hogy a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 5. § (3) bekezdésének előírásai szerint az Önkormányzat e döntéséről tájékoztassa a környezetvédelemért felelős államigazgatási szerveket.

Határidő: azonnal; a tájékoztatás megküldésére a döntést követő 15 napon belül

Felelős: Gergőné Varga Tünde polgármester

2. Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) elfogadja a „Dunavarsány, az 5501–5519 hrsz.-ú Tókönyék Telepítési tanulmányterve a Tókönyék területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” címen a tulajdonos által készített, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti telepítési tanulmánytervet, azt a 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozattal megindított és meghatározott Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata készítése folyamatába befogadja.
- b) tájékoztatja a fejlesztőt, hogy az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök Képviselő-testületi végleges jóváhagyásának egyik alapvető feltétele, hogy az érdekelt MA-DUN Investment Kft. (címe: 2339 Majosháza 068/2.) fejlesztő az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos költségeit és a megvalósítás költségeit vállalja.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

3. Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) elfogadja a „Dunavarsány, a 061/11-061/25 és a 061/107-061/148 hrsz.-ú területre tervezett lovarda Telepítési tanulmányterve a tervezett lovarda területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” címen a tulajdonos által készített, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti telepítési tanulmánytervet, azt a 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozattal megindított és meghatározott Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata készítési folyamatába befogadja.
- b) tájékoztatja a fejlesztőt, hogy az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök Képviselő-testületi végleges jóváhagyásának egyik alapvető feltétele, hogy az érdekelt Kalán Róbert (2310 Szigetszentmiklós, Bánki Donát út 5.) fejlesztő az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos költségeit és a megvalósítás költségeit vállalja.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

4. Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) elfogadja a „Dunavarsány, a 016/220 hrsz.-ú és a 016/221 hrsz.-ú területre vonatkozó Telepítési tanulmányterv Dunavarsány Rukkel-tó környezetére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” címen a tulajdonos által készített, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 3. számú melléklete szerinti telepítési tanulmánytervet, azt a 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozattal megindított és meghatározott Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata készítési folyamatába befogadja.
- b) tájékoztatja a fejlesztőt, hogy az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök Képviselő-testületi végleges jóváhagyásának egyik alapvető feltétele, hogy az érdekelt Rukkel-tó Kft. (címe: 2336 Dunavarsány, Rukkel-tó 1.) fejlesztő az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos költségeit és a megvalósítás költségeit vállalja.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

5. Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) elfogadja a „Dunavarsány Ipari Park – az IBIDEN telephelyét és környékét érintő – Dunavarsány Településszerkezeti Terve, Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosítására vonatkozó Telepítési tanulmányterv” címen a kérelmező által készített, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 4. számú melléklete szerinti telepítési tanulmánytervet, azt a 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozattal megindított és meghatározott Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata készítési folyamatába befogadja.
- b) tájékoztatja a fejlesztőt, hogy az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök Képviselő-testületi végleges jóváhagyásának egyik alapvető feltétele, hogy az érdekelt Dunavarsányi Ipari Park Szolgáltató Kft. (címe: 1071 Budapest, Városligeti fasor 47-49.) fejlesztő az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos költségeit és a megvalósítás költségeit vállalja.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

6. Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) elfogadja a „Dunavarsány, Telepítési tanulmányterv a 076/33 hrsz.-ú ingatlan részterületére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosítása kezdeményezéséhez” címen a

tulajdonos által készítettett, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 5. számú melléklete szerinti telepítési tanulmánytervet, azt a 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozattal megindított és meghatározott Dunavarsány Város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata készítési folyamatába befogadja,

- b) tájékoztatja a fejlesztőket, hogy az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök Képviselő-testületi végleges jóváhagyásának egyik alapvető feltétele, hogy az érdekelt Hoffer Eleonóra és Széles Orsolya (címük: 2074 Perbál, Verseny u. 5.) fejlesztők az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos költségeit és a megvalósítás költségeit vállalják.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslatok elfogadása egyszerű többséget igényel.

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

Az előterjesztést készítette: Kertész Beáta főépítész

Melléklet:

1. melléklet: „Dunavarsány, az 5501–5519 hrsz.-ú Tókönyék Telepítési tanulmányterve a Tókönyék területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” címen, készült a MA-DUN Investment Kft. megbízásából, képviselője dr. Payrich András ügyvéd, (1055 Budapest, Szent István krt. 19. I. em. 2.)

2. melléklet: „Dunavarsány, a 061/11-061/25 és a 061/107-061/148 hrsz.-ú területre tervezett lovarda Telepítési tanulmányterve a tervezett lovarda területére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” címen, készült Kalán Róbert fejlesztő megbízásából

3. melléklet: „Dunavarsány, a 016/220 és a 016/221 hrsz.-ú területre vonatkozó Telepítési tanulmányterv Dunavarsány Rukkel-tó környezetére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez” címen, készült a Rukkel-tó Kft. (címe: 2336 Dunavarsány, Rukkel-tó 1.) fejlesztő megbízásából

4. melléklet: „Dunavarsány Ipari Park – az IBIDEN telephelyét és környékét érintő – Dunavarsány Településszerkezeti Terve, Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosítására vonatkozó Telepítési tanulmányterv” címen, készült a Dunavarsányi Ipari Park Szolgáltató Kft. megbízásából

5. melléklet: „Dunavarsány, Telepítési tanulmányterv a 076/33 hrsz.-ú ingatlan részterületére vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosítása kezdeményezéséhez” címen, készült Széles József megbízásából.

Dunavarsány, 2015. április 2.

Gergőné Varga Tünde
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

DUNAVARSÁNY

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A 076/33 HRSZ.-Ú INGATLAN RÉSZTERÜLETÉRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ



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

KÉSZÜLT:
SZÉLES JÓZSEF MEGBÍZÁSÁBÓL
(2074 PERBÁL, VERSENY UTCA 5.)

Budapest, 2014. augusztus



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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A 076/33 HRSZ.-Ú INGATLAN RÉSZTERÜLETÉRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ

A TERVEZŐK NÉVSORA

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

Szlávik Orsolya
gyakornok

Ügyvezető igazgató:

Berényi Mária

KÉSZÜLT:
SZÉLES JÓZSEF MEGBÍZÁSÁBÓL
(2074 PERBÁL, VERSENY UTCA 5.)

Budapest, 2014. augusztus



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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A 076/33 HRSZ.-Ú INGATLAN RÉSZTERÜLETÉRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ

A tervezési terület lehatárolása

A tervezés célja és várható hatásai

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2.1. A hatályos tervelőzmények

2.2. Az érintett 076/33 hrsz.-ú terület rész és környezete bemutatása fotókon

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

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

2.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a módosítandó tervi elemek összefoglalása

2.5. Szabályozási koncepció (a Beépítési terv „A” változata figyelembe vételével)

2.6. A javasolt beépítés, a változás várható infrastrukturális igényei

2.6.1. Közlekedésfejlesztés

2.6.2. Közműfejlesztés

2.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

2.8. Az örökségi vagy környezeti értékek sérülésének lehetőségei

Budapest, 2014. augusztus

1. BEVEZETŐ

A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA



A 076/33 hrsz.-ú ingatlan Dunavarsány külterületén, az 51. számú főútról a Naprózsa lakóparkhoz, majd azon túl Kisvarsány belterületéhez, illetve Dunavarsány város központjához irányuló Naprózsa utca északi oldalán, a Naprózsa lakóparktól délre fekszik, a Naprózsa lakópark területéhez közvetlenül csatlakozóan.

Az ingatlanak több tulajdonosa van, az ingatlant kelet-nyugati irányban keresztbeszelő országos szállítóvezeték, a Barátság I. olajvezeték által lehatárolt északi ingatlanrész a jelen Telepítési tanulmányterv tervezési területe.

A tervezési terület nagysága 1,1 ha, határai:

- északnyugaton a Naprózsa lakóparkhoz vezető út - az Árvalányhaj utca lakóparkba bevezető szakasza
- északkeleten a Naprózsa lakópark még nem beépített lakóterülete, annak délnyugati határa mentén haladó belterületi határ
- délen a Barátság I. olajvezeték
- délnyugaton a Naprózsa utca

A jelen Telepítési tanulmányterv a 076/33 hrsz.-ú ingatlannak a fentiek szerint lehatárolt terület rész tulajdonosa költségviselésével készül a területre vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosítása kezdeményezése céljából.

A TERVEZÉS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSAI

A terület tervezett funkciója: kertvárosias lakóterület meghatározása a jelenlegi erdőművelési ágú területen, illetve ennek megfelelően a Településszerkezeti Tervben a védelmi erdő területfelhasználás, valamint a Szabályozási Tervben meghatározott véderdő övezet helyett.

Az érintett erdőművelésű terület - a TSZT, illetve SZT területfelhasználási besorolástól eltérően - az Országos Erdőállomány Adattár szerint *gazdasági rendeltetésű erdőterület*, melyet a 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló „erdőtörvény” az alábbiak szerint határoz meg.

„26. § Gazdasági rendeltetések az alábbiak:

a) faanyagtermelő: a faanyagtermelést szolgáló erdő;

b) szaporítóanyag-termelő: a szaporítóanyag-termelést szolgáló erdő;

c) vadaskert: az intenzív vadgazdálkodásra kijelölt bekerített erdő;

d) földalatti gomba termelő: földalatti gomba termelését szolgáló erdő.”

A területtulajdonos annak ismeretében kezdeményezte a kertvárosias lakóterület-kialakítás céljából történő településrendezési eszközök módosítását, hogy a módosítás megvalósulása esetén a meglévő erdő pótlásáról a jogszabályoknak megfelelően Dunavarsány közigazgatási területén belül gondoskodnia kell. Ennek megfelelően a területtulajdonos az erdő csereterületeként már felkutatott megfelelő nagyságú területet Dunavarsány területén az erdőterület pótlására, valamint előzetes egyeztetést kezdeményezett az illetékes erdőfelügyelőségnél. Az Erdőfelügyelőség a tulajdonos tájékoztatása szerint nem zárkózott el a terület más célú felhasználásától, megfelelő erdőpótlás esetén, amennyiben az Önkormányzat a területhasználat módosítást támogatja.

A tervezési program szerint tervezett, a gazdasági rendeltetésű erdőterület egy részén tervezett új lakóterület a meglévő Naprózsa lakóparkhoz közvetlenül kapcsolódik, az azt kiszolgáló, az 51. számú főútról való megközelítést biztosító Naprózsa utcára és a Naprózsa lakópark megközelítő útjára közvetlenül kapcsolható.

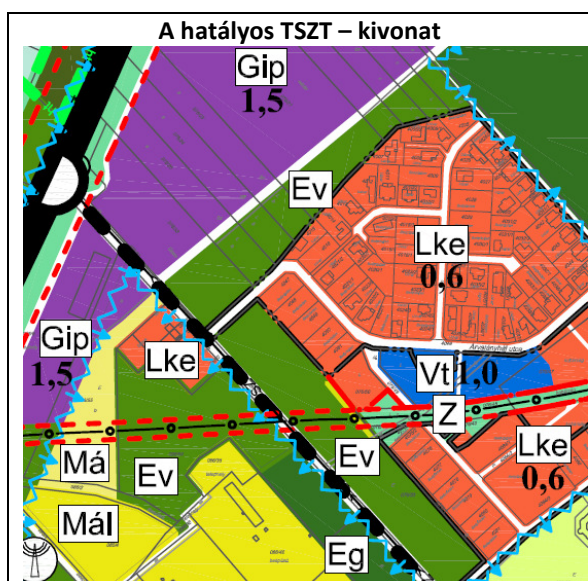
Amennyiben a Telepítési tanulmányterv alapján az Önkormányzat támogatja a területtulajdonos fejlesztési szándékát, akkor egyúttal az Önkormányzat vállalja, hogy a lakóterületi módosítást Dunavarsány Város településrendezési eszközei felülvizsgálatának és részleges módosításának jelenleg induló folyamatába csatlakoztatja. Ugyanakkor a tervezés és a terület felhasználásának, beépítésének infrastrukturális feltételei megvalósításának költségeit a tulajdonos vállalja és erre vonatkozóan kész településrendezési szerződést kötni az Önkormányzattal az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § szerint.

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2.1. A HATÁLYOS TERVELŐZMÉNYEK

Dunavarsány Településszerkezeti Terve

(a 114/2010.(IX.14.) és a 99/2012.(VII.05.) sz. határozattal jóváhagyott TSZT-ből)



Jelmagyarázat

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ELEMÉK

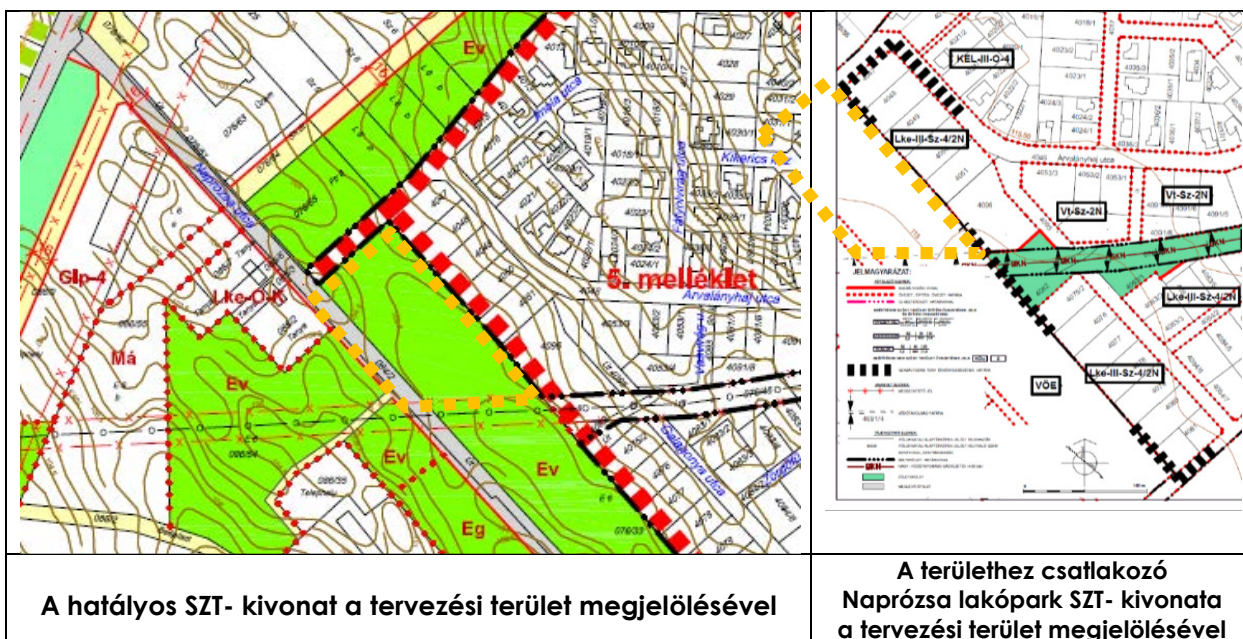
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

-  (Lk) - kisvárosias lakóterület
-  (Lke) - kertvárosias lakóterület
-  (Lf) - falusias lakóterület
-  (Vt) - településközpont vegyes terület
-  (Gkszel) - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
-  (Gipel) - ipari gazdasági terület
-  (Üü) - üdülőlázas üdülőterület
-  (Üh) - hétvégi házias üdülőterület

-  országos főút (meglévő)
-  országos mellékút, települési főút (meglévő / tervezett)
-  mellékút (gyűjtőút) (meglévő / tervezett)
-  fontosabb szintbeni közúti csomópont

Dunavarsány távlati területfelhasználását és településszerkezetét meghatározó, a Képviselő-testület 114/2010.(IX.14.) számú határozatával jóváhagyott, illetve 99/2012.(VII.05.) számú határozatával módosított hatályos Településszerkezeti Terv az érintett 076/33 hrsz.-ú ingatlant beépítésre nem szánt területként határozta meg, azon belül Ev jelű véderdő területfelhasználásba sorolta.

Dunavarsány Építési Szabályzata és Szabályozási Terve (16/2013. (IX.11.) önk. rend.)



A Településszerkezeti Tervnek megfelelően az ingatlan a hatályos, 16/2013. (IX.11.) sz. önkormányzati rendelet szerinti, Dunavarsány Építési Szabályzatáról és annak 2. mellékletét képező Szabályozási Terv szerint Ev - véderdő - övezetbe tartozik.

Dunavarsány Építési Szabályzatnak a területre vonatkozó előírásai:

52.§ (1) Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint:

- védelmi (védett és védő) Evt, Ev,
 - gazdasági Eg,
 - egészségügyi-szociális, turisztikai Ee lehet.
- (2) Az Eg gazdasági erdőterületen csak az erdőműveléssel, fenntartással (pl. erdészház, stb.) kapcsolatos építmények helyezhetők el, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel és legfeljebb 3,5 m építménymagassággal.
- (3).....
- (4) Az Evt és Ev jelű övezetekben épületet elhelyezni nem lehet.

A tervezési területhez csatlakozó lakóterületek építési övezeti előírásai:

- a Naprózsa lakópark 076/33 hrsz.-ú területéhez csatlakozó **Lke-III-Sz-4/2N** jelű, kertvárosias lakóterület építési övezeti előírásai:
 - a kialakítható legkisebb telekterület **600 m²**
 - a kialakítható legkisebb telekszélesség 16 m
 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30%
 - a kialakítandó legkisebb zöldfelület 50%
 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 5 m
- a Naprózsa utca délnyugati oldalán levő **Lke-O-K** jelű kertvárosias lakóterület építési övezete
 - a kialakítható legkisebb telekterület **600 m²**
 - a kialakítható legkisebb telekszélesség 16 m
 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30%
 - a kialakítandó legkisebb zöldfelület 50%
 - a megengedett legnagyobb építménymagasság a kialakult

A Naprózsa lakópark telekosztása a tervezési területhez közvetlenül csatlakozó területreszen az előírásokban meghatározott minimális telekméretnél nagyobbak, 1100 m²-1200 m² területűek. Itt a beépítés még nem kezdődött meg, illetve a terület déli határán a helyszínelések tanúbizonysága szerint csak kerítésépítés kezdődött.

Az ettől északra levő lakóterület már kétharmadában beépült, csak néhány foghíjtelek beépítetlen, itt a változó teleknagyságok jellemzőek: 1000 m² és 500 m² körüli telekméretekkel.

A hatályos magasabb szintű területrendezési tervek

Országos Területrendezési Terv

A terület tervezett felhasználása szempontjából vizsgálandók a magasabb szintű hatályos **területrendezési tervek** is, melynek keretei között lehet csak a hatályos településrendezési terveket módosítani. Így az **Országos Területrendezési Terv (OTrT)** legutolsó módosításának tervi meghatározásait és övezeti tervlapjait is vizsgálni szükséges, mely 2014. január 1. napján lépett hatályba, később, mint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT), mely 2011. szeptemberében módosult utoljára.

A 2014. januárban hatályba lépett OTrT és a 2011.-ben módosult BATrT között nincs összhang, amit az OTrT 31/B. § átmeneti rendelkezései oldanak fel, olyan módon, hogy az átmeneti előírások meghatározzák, melyik területrendezési tervet, és annak melyik előírását mikor és hogyan kell alkalmazni a jelen helyzetben.



Dunavarsány város területén az érintett vizsgálandó terület – mint az egész közigazgatási terület is, a vízgazdálkodási területet kivéve – az OTrT szerinti országos területfelhasználási kategóriák közül **a mezőgazdasági térségben van**, ahol a 31/B § szerint **a BATrT előírásait kell figyelembe venni** (lásd később).

Az **OTrT 31/B.§ átmeneti rendelkezései szerint** az OTrT alapján kell figyelembe venni **az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat**, amik közül a tervezési terület déli határán húzódik a **Barátság I. kőolajszállító vezeték**:

1/10. melléklet a 2003. évi XXVI. törvényhez

Országos szénhidrogén szállító vezetékek

2. Kőolajszállító vezetékek

- | | | |
|----|--------------|--|
| 3. | Barátság I. | (Szlovákia) - Hont - Szada - Vecsés - Százhalombatta |
| 4. | Barátság II. | (Ukrajna) - Fényeslitke - Tiszavasvári - Mezőcsát - Kál - Zsámbok – Százhalombatta |

Az OTrT 3/1-9. mellékletének – Országos és kiemelt övezetek vizsgálata

A tervezési terület az OTrT (MTv.) térségi övezetei közül az alábbi országos térségi övezet érintett:

3./7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete

3/7. melléklet, Országos vízminőség-védelmi terület övezete



Az övezetbe tartozik Dunavarsány teljes közigazgatási területe

Jelen esetben a vízminőség-védelmi előírások az építési szabályzatban a területen keletkező szennyvizek megfelelő kezelésének, illetve a teljes közművesítettség előírását jelentik

Az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megővését szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak. (2.§ 25.)

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 település-rendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvdelemmel 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.

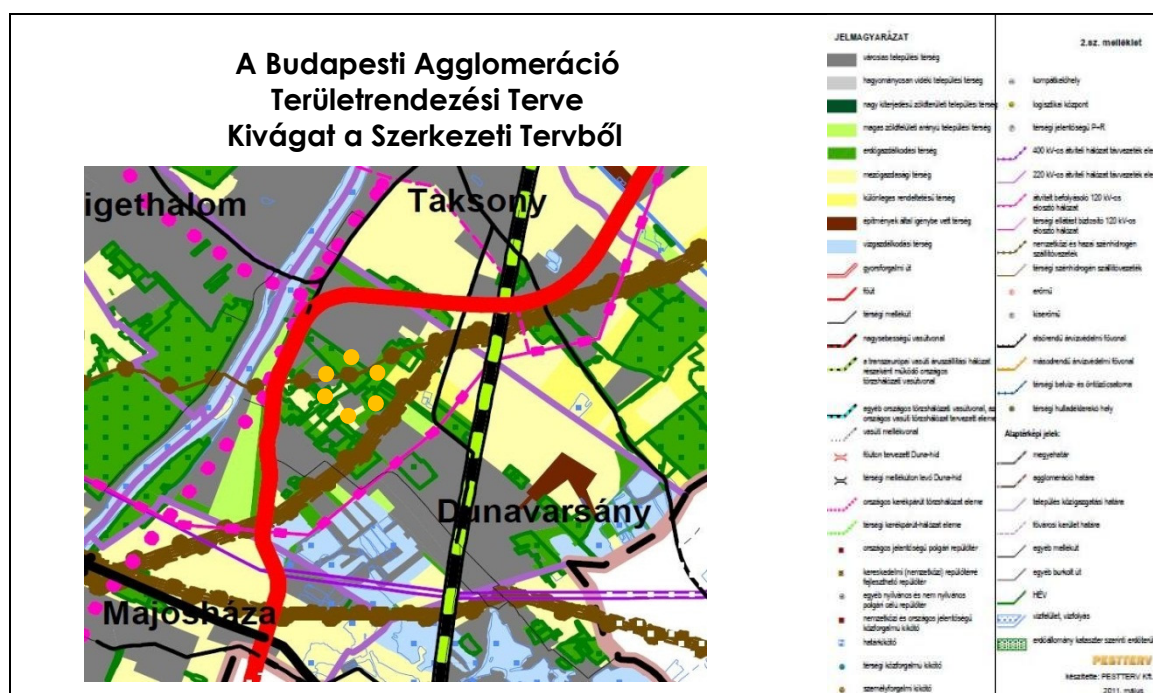
A TSTZ-ben az OTT övezeteit és előírásait kell alkalmazni. A területlehatárolásra jogosult, adat-szolgáltatásra kötelezett a Nemzeti Környezetügyi Intézet.

A területlehatárolási adatszolgáltatás Dunavarsány esetében nem szükséges, hiszen az egész település közigazgatási területe az övezetbe tartozik.

A 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT)

A törvény Budapestre és Pest megyének a Budapesti Agglomerációhoz tartozó településeire terjed ki, így azt, a törvény 1/1. számú melléklete szerint (Budapesti Agglomerációhoz tartozó települések) Dunavarsány Város esetében is alkalmazni kell.

A fővény a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervét tartalmazza. Előbbi a településrendszert és a térségi területfelhasználásoknak és a műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét, utóbbi az agglomerációban érvényesítendő sajátos területrendezési szabályok érvényesítésére kijelölt kiemelt térségi övezeteket határozza meg.



A tervezési terület erdőgazdálkodási térségként jelölt a BATrT Szerkezeti tervében.

A BATrT OTrT-vel (MTv.-vel) való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítése és módosítása során, **a módosított OTrT (MTv.) átmeneti rendelkezéseit, az MTv. 31/B. § előírásait kell alkalmazni.**

Ennek megfelelően alkalmazandó előírások:

Az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó BATrT előírások

- 6.§ (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.**
- (2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet.**

A BATrT 6.§ (1) bekezdésének megfelelően az erdőgazdasági térség 15 %-a más területfelhasználási egységbe is sorolható a településrendezési tervben. A (2) bekezdés szerinti előírásból következik továbbá, hogy Dunavarsány településrendezési tervében - a TSZT-ben - erdőterületként besorolt terület nagysága nem csökkenhet, így az erdőterület besorolású területnek a jogszabályok teljesülése mellett történő esetleges más felhasználása esetén a közigazgatási területen belül az erdőterületet pótolni szükséges, ezen belül a védelmi rendeltetésű erdőterületként besorolt egységek kiterjedése nem csökkenhet, vagyis a védelmi rendeltetésű erdőt védelmi rendeltetésű erdőként szükséges pótolni.

A szükséges erdőpótlással – a jogszabály által előírtnak megfelelően - **a biológiai aktivitásérték szintentartása is biztosítható** a TSZT módosítása során.

A TSZT eddigi módosításai során a 6.§ (1) bekezdésben megfogalmazottak, illetve attól a BATrT törvény által biztosított eltérési lehetőség alapján összesen felhasznált erdőgazdasági térség területe: **8,00 ha**, a továbbiakra maradt **igénybe vehető terület nagyság 55,131 ha**, bármely települési területfelhasználási egység számára. A jelen esetben ez kerekítve **1,046 ha kertvárosias lakóterületet jelent a Naprózsa utca útszélesítését és a szabályozás területét is beleértve**, és ha a jelen módosítási kérelem Képviselő-testületi elfogadást nyer, **a további erdőgazdasági térséget érintő TSZT módosításokra marad 54,085 ha tartalék terület.**

Az erdőterületek vonatkozásában az OTrT további, az alábbi előírásokat fogalmazza meg az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületekre:

7. § (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

Az előírás teljesül az érintett erdőterület más felhasználása esetén, mert **az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület nagysága a közigazgatási területen 261,8 ha, ennek 5%-a 13,09 ha**, a jelenlegi javasolt módosítás során érintett terület nagysága ezzel szemben csak **1,0459 ha**.

Ezen adatokat az alábbi elérhetőségen lehet beszerezni és kimutatni:

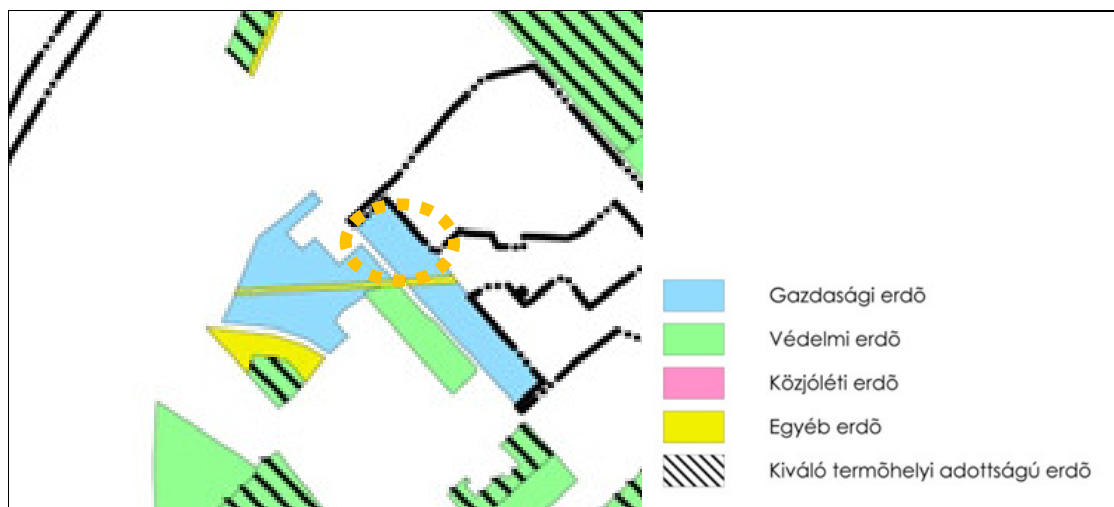
A településrendezési eszközök készítéséhez, illetve felülvizsgálatához az erdők vonatkozásában szükséges adatszolgáltatást, a jogszabályok által meghatározott kormányhivatalok biztosítják. A Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal, illetve a szakmai irányítása alá tartozó megyei Kormányhivatalok Erdészeti Igazgatóságai által nyújtandó adatokat a kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek, valamint az erdőterületek rendeltetését bemutató térképeket szolgáltatja megyei területi bontásban a

www.erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely/kiverdo/PEST_MEGYE.zip, illetve a www.erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely/rendeletetes/pest_megye.zip internetes hozzáféréseken.

Az internetes adattárat használva ennek megfelelően az erdészeti nyilvántartás alapján a tervezési területet képező 076/33 hrsz.-ú erdő ingatlan északi része,

rendeltetés szerint

- **10459 m² része gazdasági erdő**
- **573 m² része egyéb erdő** (a Barátság I. olajvezeték és védőterülete)



Kivágat Dunavarsány területére vonatkozó erdőterképből, a rendeltetés szerinti besorolásokkal

A tervezési terület, az érintett 076/33 hrsz.-ú ingatlan északi része a 23/C jelű gazdasági rendeltetésű erdőtag és a 23/NY jelű egyéb rendeltetésű erdőtag része,



Kivágat – Erdőterkép – az erdőtagok lehatárolásával

2.2. AZ ÉRINTETT 076/33 HRSZ.-Ú TERÜLETRÉSZ ÉS KÖRNYEZETE BEMUTATÁSA FOTÓKON



A Naprózsa utca az 51-es főútnál, azon túl a Kis-Dunaparti üdülők,



..és a másik, keleti irányba, Dunakisvarsány felé nézve,



..és a déli oldalán levő telephely



A Naprózsa déli oldalán levő tanyák, zöldbe ágyazottan



A Naprózsa lakópark üdvözlő bejárata.



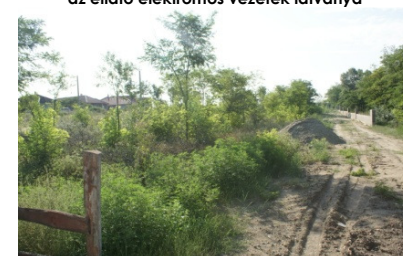
Visszafelé nézve a Naprózsa utcai tanyák, és az ellátó elektromos vezeték látványa



Átemelő a lakópark kapujánál.



A 07633 hrsz.-ú ingatlan északi része a lakópark bejáratánál



Jobbra az épülő kerítés a lakópark és az erdő határvonalán, balra fent a lakóparki beépítés



A 076/33 hrsz.-ú akácos erdő



A Naprózsa lakópark távolabbi földszintes és emeletes épületei az Imola utcában



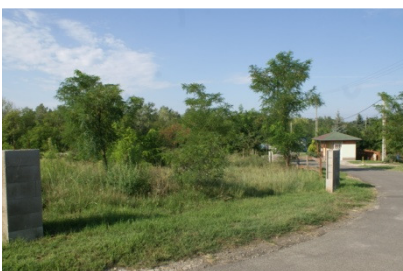
A Naprózsa utca, tervezett gyűjtő út



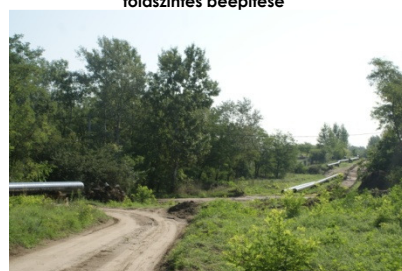
Az Árvalányhaj utca északi oldalának földszintes beépítése



A beépítetlen déli területe, mögötte a 076/33 hrsz.-ú erdőterület



A lakópark bejáratú porta épülete



A tervezési határt jelentő a Barátság I. olajvezeték, rekonstrukció alatt..

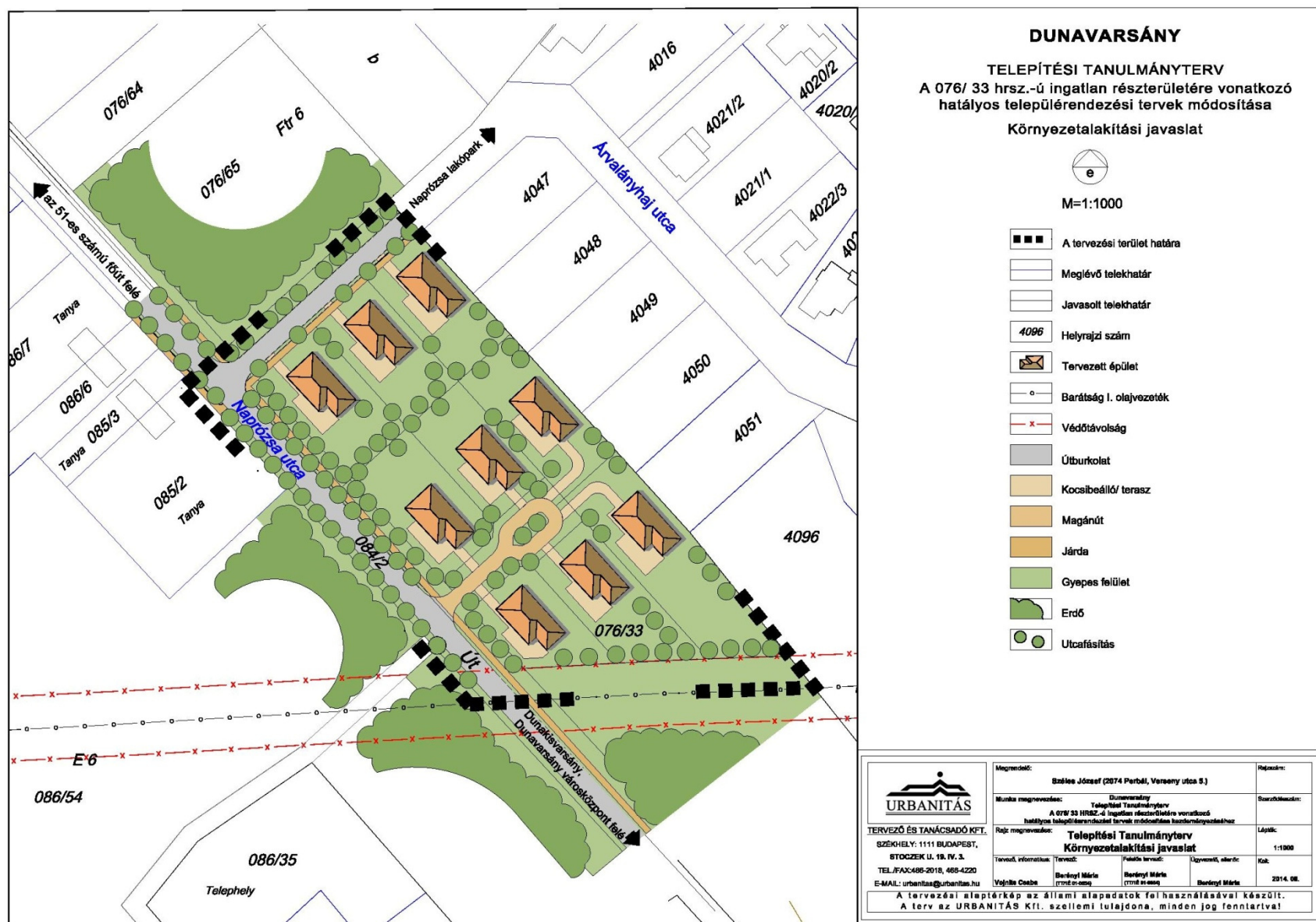


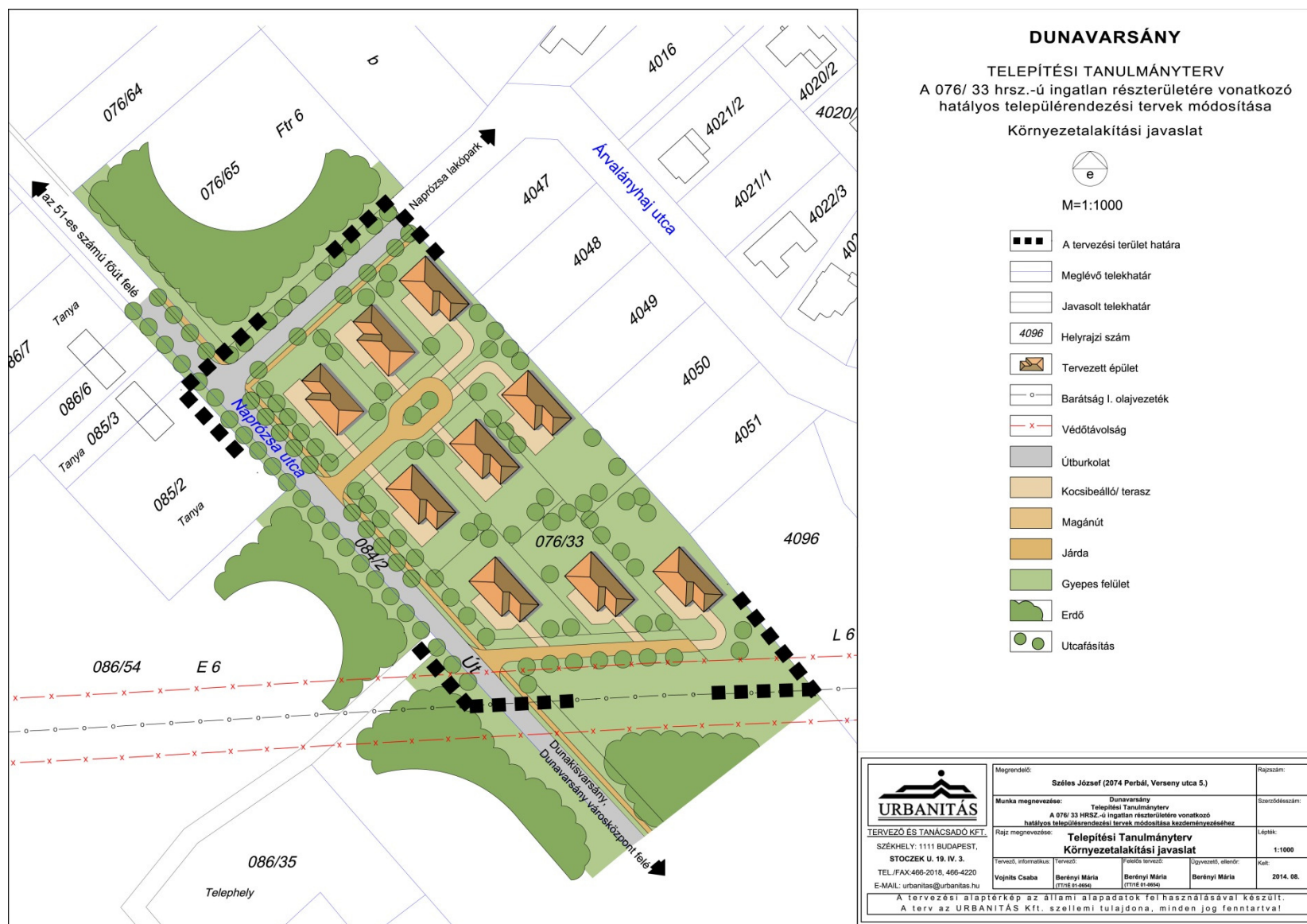
..és a Naprózsa utca eső után.



Jobbra a 076/33 hrsz.-ú ingatlan tervezési területe, a magasabb habitusú nyárfákkal.

2.3./A BEÉPÍTÉSI TERV a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal, „A” változat



2.3./B BEÉPÍTÉSI TERV a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal, „B” változat

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

- a 076/33 hrsz.-ú erdő művelési ágú ingatlan északi, 1,1 ha-os területrészen – az Országos Erdőállomány Adattár szerint gazdasági rendeltetésű erdőterület, C/23 jelű erdőtag – kertvárosias lakóterületként való kialakítása, a Naprózsa lakóparkhoz területéhez közvetlenül kapcsolódva, a javaslat szerint 9 db lakótelek kialakítására. Az „A” változat a Naprózsa lakópark magánútjára is kapcsolódó javasolt beépítést tartalmaz, a „B” változat a Naprózsa lakópark magánútját nem érintő, attól függetlenül megvalósítható javasolt beépítést ábrázol;
- a tervezett lakóterület megközelítését, feltárását a Naprózsa lakópark kiszolgálását is biztosító Naprózsa utca adja, mely közvetlen meglévő útcsatlakozás révén kapcsolódik az 51. számú főútra, és mely utca Dunavarsány Településszerkezeti Terve, illetve Szabályozási Terve szerint a város kiépítendő gyűjtő úthálózat része a városközpont irányában biztosítva kapcsolatot;
- az „A” változatban a tervezett lakótelkek közül 2 telek a Naprózsa lakópark megközelítő utcájára, az Árvalányhaj utcára nyílik, míg a többi a Naprózsa utcára, illetve a Naprózsa utcáról nyíló bokorszerű beépítést eredményező, lakó-pihenő övezetű, magánútként kialakítandó zsákutcára szerveződik;
- a „B” változatban a tervezett lakótelkek a Naprózsa utcáról nyíló bokorszerű beépítést eredményező, lakó-pihenő övezetű, magánútként kialakítandó zsákutcára, illetve a terület déli részén szintén magánútként kialakítandó rövid zsákutca mentén adnak lezáró utcaképet a tervezett lakóterületnek;
- a lakótelkek mérete a kertvárosias beépítés általánosságban elfogadott nagyságát biztosítják, a helyszín geometriai adottságai szerint, a két szélső esetben 700 m² és 1560 m² értékekkel, általános esetben 850, 920 és 1060 m² területnagyságokkal, 21,5-24 m-es telekszélességgel;
- a javasolt beépítés szabadonálló, az északi oldalhatárhoz 3 m-es oldalkerttel illeszkedően, biztosítva a kedvezőbb déli kert nagyobb méretét.

2.4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A MÓDOSÍTANDÓ TERVI ELEMELK ÖSSZEFOGLALÁSA

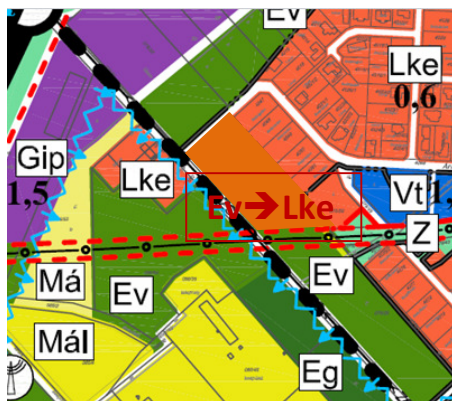
A Telepítési tanulmányterv feladata a 076/33 hrsz.-ú terület északi részterületére vonatkozóan az erdő területfelhasználás helyett kertvárosias lakóterület kialakítása feltételeinek és módjának bemutatása Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosítása megalapozásához.

A hatályos településrendezési terveknek az új jogszabályok szerinti felülvizsgálata megkezdődött, a jelen Telepítési tanulmány önkormányzati támogatása esetén a tervezett módosítás az egész városra szóló településrendezési eszközök felülvizsgálatának jogszabályok szerinti folyamatához csatlakoztatható.

A Telepítési tervtanulmány módosítási javaslata alapján Dunavarsány Településszerkezeti Terve és a Szabályozási Terve módosítása is szükséges, miután mindkét terv a területre védelmi erdő területfelhasználást határoz meg.

A Településszerkezeti Terv javasolt módosítása

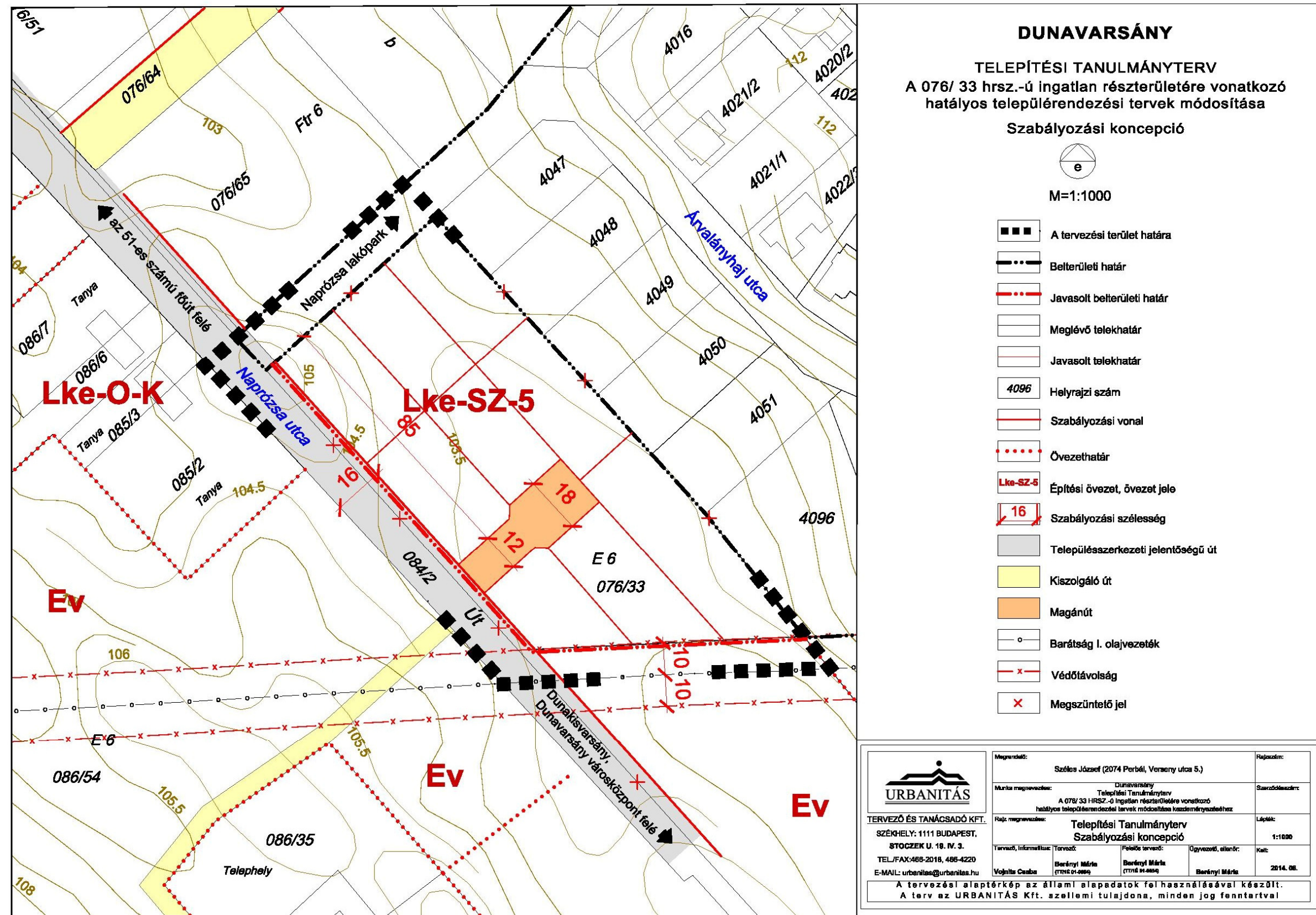
A településszerkezeti elemek módosítására nincs szükség, de a területfelhasználás az erdő területfelhasználás helyett kertvárosias lakóterületre módosítandó a Telepítési tanulmánytervben megfogalmazottak alapján.



TSZT módosítási javaslat

A tervezési területen belül a jelenleg hatályos TSZT szerinti beépítésre nem szánt „Ev” jelű véderdő helyett beépítésre szánt „Lke” jelű kertvárosias lakóterület tervezett a Barátság I. olajvezeték északi oldalán jelölt 10 m-es védőtávolság vonaláig. A hatályos Szabályozási Terv a javasolt TSZT módosításnak megfelelően módosítandó a javasolt Lke építési övezet meghatározásával.

2.5. Szabályozási koncepció (a beépítési terv „A” változata figyelembe vételével)



A Településszerkezeti Terv tervezett módosításával összhangban a tervezési területen az Ev véderdő övezet helyett kertvárosias lakóterületet, Lke-SZ-5 jelű építési övezet kijelölést javasolja a jelen terv, az alábbi építési övezeti paraméterekkel, figyelembe véve a Naprózsa lakópark építési paramétereit is, illetve a hatályos rendelet és SZT jelrendszerét alkalmazva, illetve folytatva:

Az építési övezet jele	Az építési telek megengedett						Az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		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
Lke-SZ-5	700	21	30	0,6	40	50	3,0	5,0

2.6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, A VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

2.6.1. Közlekedésfejlesztés

A 076/33 hrsz.-ú terület a meglévő Naprózsa utca – a 084/2 hrsz.-ú közterület - mentén fekszik, mely utca Dunavarsány távlati gyűjtőúthálózatának része és a tervezési területet az 51-es főúttal közvetlenül összeköti. A távlati gyűjtő út megfelelő kiépítését a hatályos Szabályozási Tervben 16 m-es szabályozás biztosítja, az út déli irányában történő szabályozással. E szabályozás módosítását a hatályos SZT felülvizsgálata során az út déli oldalán, az Lke-O-K jelű építési övezetben a helyszínelésnél tapasztalt kialakult állapotra tekintettel, a meglévő kiépített kerítések, kapuk indokolják. Ennek megfelelően a Naprózsa utca szélesítése északi irányba, a beépítetlen terület irányában indokolt.

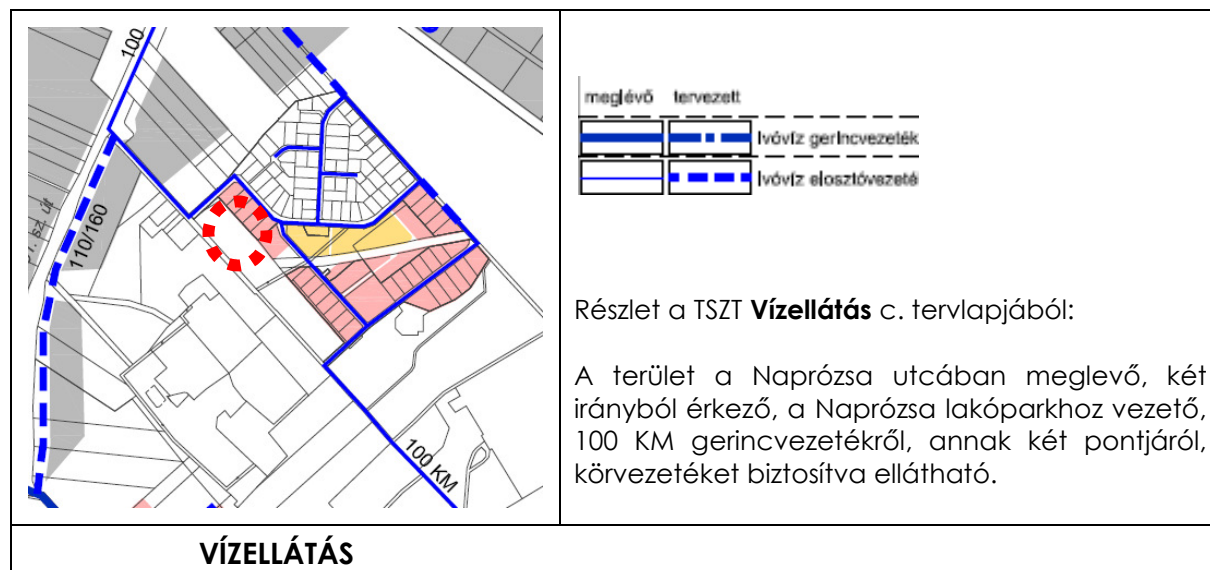
A tervezési terület tervezett lakóterületi felhasználása közlekedési szempontból előnyös helyzetben van, a terület északi része a meglévő Naprózsa lakóparkot megközelítő Árvalányhaj utcáról kiszolgálható, míg a déli rész a Naprózsa utcára szervezett lakó-pihenő kialakítású zsákutcára szervezhető.

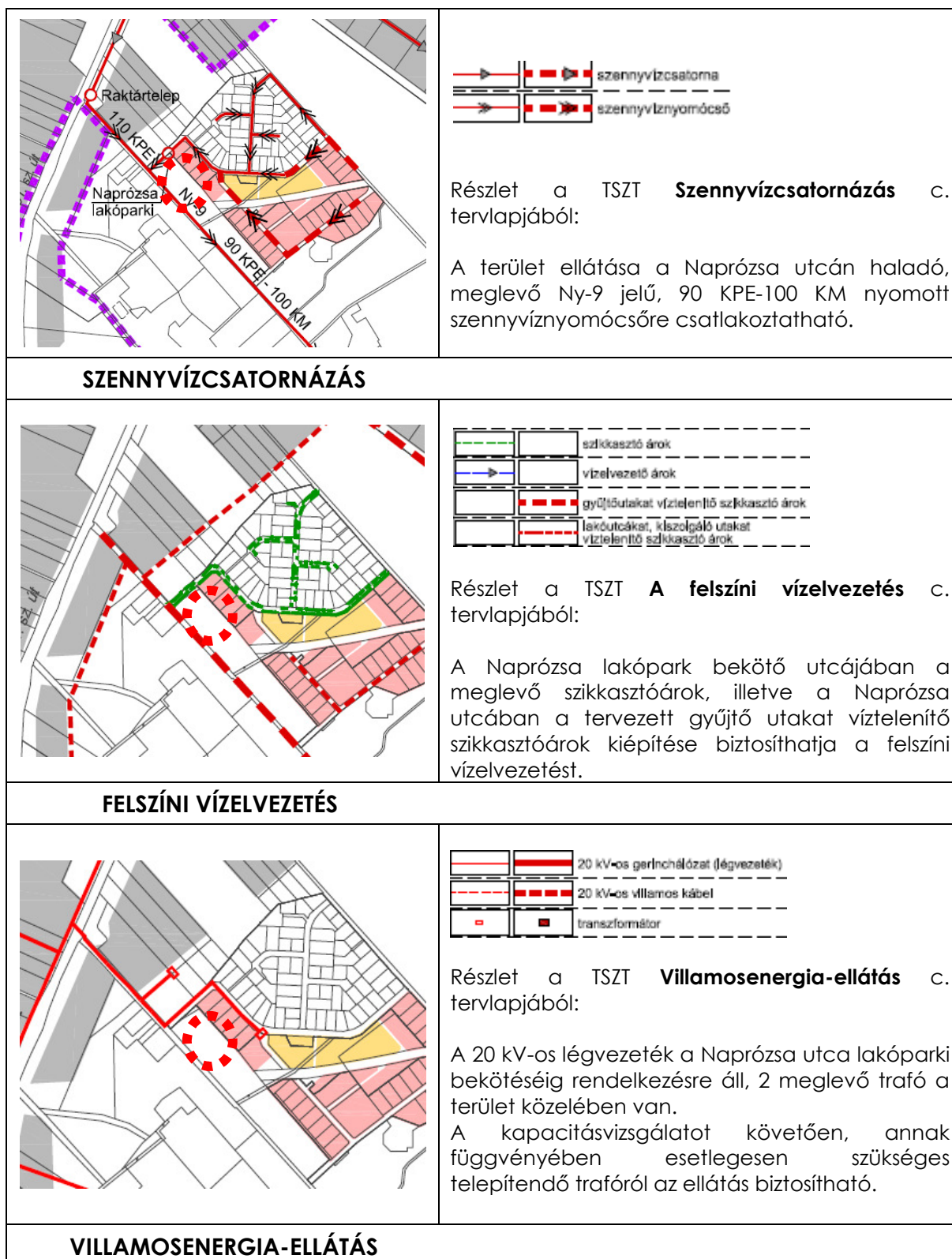
A parkolás az OTÉK által előírt módon, lakótelken belül biztosított.

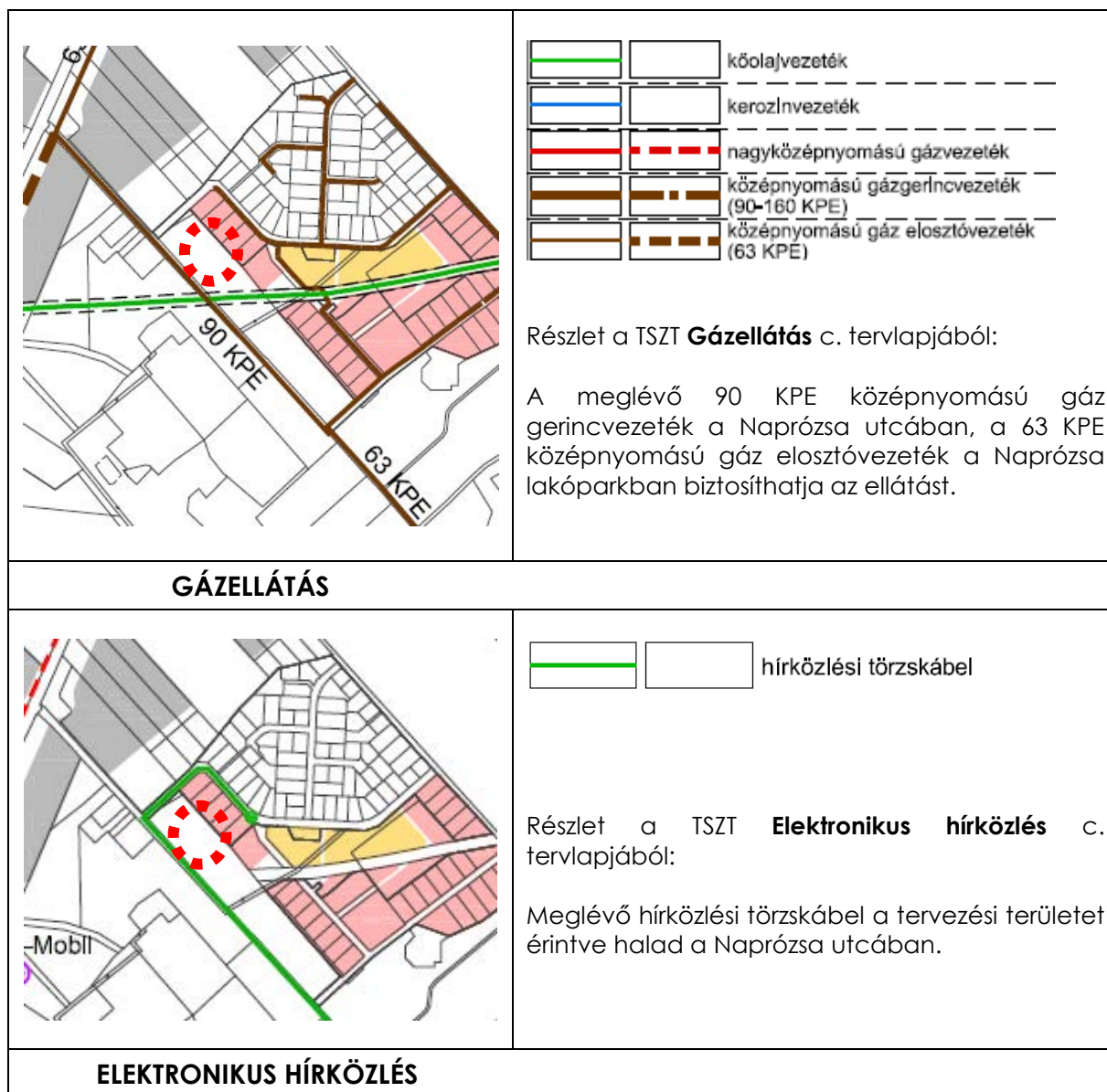
A közösségi közlekedést az 51-es főúton levő, a meglévő Naprózsa lakóparkot kiszolgáló autóbussmegálló biztosítja.

2.6.2. A közműfejlesztés lehetősége

Az alábbiakban bemutatott közműterv-kivonatokról látható, hogy közműellátás szempontjából is igen kedvező elhelyezkedésű a terület, hiszen az a kiépített hálózatokhoz csatlakoztatható.







2.7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, A VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A teljes közigazgatási terület az OTÉK-ban országos vízminőség-védelmi övezet területe, ahol a talajvíz minőségvédelme elsődleges szempont. Új beépítés ezért nem engedélyezhető a keletkező szennyvizeknek a területről való elvezetése hiányában, azaz az építési övezetben előírt építési lehetőség teljes közműellátást igényel.

A tervezett lakóterületi felhasználásnak egyebekben nem várható környezeti hatása.

2.8. AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezett területfelhasználás nem érint örökségvédelmi értéket.

Fentiek megvalósítása és a meglévő gazdasági rendeltetésű erdő pótlása esetén a környezet nem sérül.

Gergőné Varga Tünde részére
polgármester
Dunavarsány Önkormányzat
Kossuth Lajos u. 38.
2336

165. Többször

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
ÉRKEZETT:	2015 ÁPR 03.
SZÁM:	74-44 mell.
ELŐADÓ: KERTÉSZ B	ELŐSZÁM:

Tárgy: Kérelem Dunavarsány 076/33 hrsz-ú földrészlet egy részének kertvárosias lakóterületté átsorolása előzetes támogatásához – 2014.09.05-én benyújtott kérelmünk megújítása

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tyukodi-Bihari Zsuzsanna Aljegyző Asszonnyal és Keresztesi Balázs Alpolgármester Úrral történt beszélgetésünk alapján, azzal a kéréssel fordulunk Önhöz, hogy a Dunavarsány 076/33 hrsz-ú ingatlan tulajdonunkban lévő részének lakóterületté minősítését a mellékelt Telepítési tanulmányterv szerint szíveskedjen támogatólag előterjeszteni a Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, valamint a Képviselői Számára előzetes támogatáshoz.

A tavaly beadott kérelmünket, Aljegyző Asszonnyal és Alpolgármester Úrral történt megbeszélésünk alapján a következőkkel egészítenénk ki:

- Közművek - A tavaly elkészült belterületbe vonási tervjavaslat készítői úgy nyilatkoztak, hogy a kialakuló 9 db telek közműellátása a Naprózsa Lakópark területén kívülről is megoldható, akár a két lovastanya, akár a volt tisztí lakások irányából, esetlegesen új hálózat kiépítésével is. Probléma esetén készek vagyunk ésszerű keretek között megállapodást kötni a Dunavarsány 2000 Kft-vel.
- Ingatlanpiaci helyzet - Az idei évben egyre nyilvánvalóbban fellendül az ingatlanpiac, ezért bizakodunk, hogy a lehetséges 9 db telekre is szükség lesz a közeljövőben.
- Meglévő problémák - Úgy gondoljuk, hogy a beépítettség minimális növekedése új problémákat nem fog felvetni. A jelenlegi problémák kis mértékű csökkentéséhez az esetlegesen kialakuló telkek eladása után hozzá kívánunk járulni, erre kötelezettséget is vállalunk, ésszerű mértékben. Ennek formája az Önökkel folytatott megbeszélés során alakulhat ki. (Pl.: útalapkészítés, járda építése, játszótér, stb.)
- Fák - A szóban forgó akácerdő alacsony gazdasági, ill. kulturális értéket képvisel, éppen ezért az erdészet esetleges csereerdősítés során csak magasabb értékű erdő (pl. tölgy) telepítését fogadja el, az eredeti területnél nagyobb mértékben.

Reményeink szerint a tervezett kis lakóterületi fejlesztés nem csak családunk, hanem a település érdekeit is szolgálhatja.

Fentiek alapján kérjük szíves támogatásukat.

2015.04.01.

Tisztelettel,

Hoffer Eleonóra

2074. Perbál, Verseny u. 5.

Széles Orsolya

2074. Perbál, Verseny u. 5.

Bóna Zoltán polgármester úr részére
Dunavarsány Önkormányzat

2336 Dunavarsány
Kossuth utca 18.

Tárgy: Kérelem a Dunavarsány 076/33 hrsz-ú földrészlet egy részének kertvárosias lakóterületté átsorolása előzetes támogatásához

Tisztelt Polgármester úr!

Korábbi telefonos megbeszélésünk és Kertész Beáta Borbála főépítész asszony tájékoztatása alapján azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy a Dunavarsány 076/33 hrsz-ú ingatlan a tulajdonunkban lévő része lakóterületté minősítését a mellékelt Telepítési tanulmányterv szerint szíveskedjen támogatónak előterjeszteni a Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, valamint a Képviselő-testület számára előzetes támogatáshoz, hogy a terület átminősítéséhez szükséges további munkák megkezdődhessenek.

A főépítész asszony tájékoztatása alapján terület átminősítéséhez szükséges a hatályos településrendezési tervek módosítása, amelynek felülvizsgálata az új jogszabályok szerint a közelmúltban indult meg és előzetes támogatásuk esetén ebbe a tárgyi terület átminősítése is beépülhetne még.

A kérelmünk tárgya szerinti tervezett kertvárosias lakóterület megvalósításához szükséges további adatokról, teendőkről és az ezzel kapcsolatos vállalásainkról az alábbiakban tájékoztatom:

- A 076/33 hrsz-ú erdőművelési ágú terület 4446/10000-es része van a tulajdonunkban és az adásvételi szerződés rögzítette a használati megosztást, így a termékvezeték az 51-es főút irányába eső résszel önállóan rendelkezünk a földrészlet megosztásáig is.
- Az erdőterület megszüntetésének lehetőségéről és az erdőpótlási kötelezettségről előzetes egyeztetéseket folytattam a Gödöllői Erdészeti Igazgatóságnál Böhm András igazgató-helyettes úrral, a Ráckevei Erdészeti Igazgatóságnál Lancsári Józseffel, valamint a helyi erdőfelügyelővel, Túri Zoltánnal is, részben az erre vonatkozó jogszabályi előírásokról, részben pedig a pótlásra kinézett területek megfélelősségéről. A tájékoztatásuk alapján az erdőészeti hatóság abban az esetben járulhat hozzá a 076/33 hrsz-ú terület egy részének az erdőművelésből való kivonásához, ha a más célú hasznosításhoz az Önkormányzat hozzájárult és az érintett tulajdonos az erdőpótlási kötelezettségének eleget tett.
- A Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéről szóló törvényben rögzített, Dunavarsány közigazgatási területén belül szükséges erdőpótlási kötelezettségünkkel tisztában vagyunk. Az egyik helyi ingatlanközvetítő cégnél (Leéb és fia Ingatlanközvetítő) érdeklődtünk erdőpótláshoz felhasználható földterületekről és jelenleg erre több ajánlatunk is van. (Pl. a 0105/... hrsz-ú parcellában, az 51-es út mellett több földrészlet eladó.) Az erre szolgáló földterületet azonban csak akkor van értelme megvásárolni, ha a kérésünk tárgya szerinti átminősítés jogi lehetősége biztosított. Annak sem látjuk akadályát, hogy a Naprózsa lakópark és a Procap Zrt. között kijelölt új erdőterület megvalósításában részt vegyünk, de erre vonatkozóan még nem egyeztetünk a tulajdonosokkal.
- A területünkkel határos Naprózsa lakópark Alapítvány elnökével, Ezer Zsolttal is egyeztettem. A tervezett fejlesztést nem kifogásolta, mi pedig felajánlottuk a játszótér fejlesztésében való közreműködésünket.
- A területünk a Naprózsa utca felül valamennyi közművel ellátható a Telepítési tanulmány által bemutatottak szerint. A Naprózsa lakópark magánútjáról 2 telek ellátása szükséges a jelenlegi koncepció mellett, azonban egy esetleges megegyezés hiányában a telekalakítási koncepció kismértékű megváltoztatásával a Naprózsa utcai közterületről is megoldható lenne valamennyi telek ellátása. A közmű üzemeltetőktől erre vonatkozóan nyilatkozatot még nem szereztünk be, de a közműtervező tájékoztatása szerint a Naprózsa lakóparkot is ellátó vezetékek kapacitása elegendő a tervezett 9 db többlettelek ellátásához.
- Az általunk készített és benyújtott Telepítési tanulmányterv alapján kijelenthető, hogy a tervezett lakóterület kialakításának a fenti kötelezettségek vállalása mellett nincsen

jogszabályi akadály. A BATrT törvényben rögzített és kijelölt erdőterület átminősítési lehetőséget csak kis részben veszi igénybe, az Önkormányzat számára további tartalékok maradnak.

- A tervezett kis kertvárosias lakóterület kialakítása kb. 3 évet vesz igénybe, tekintettel a hatályos településrendezési tervek módosításának kb. 1 év múlva várható jóváhagyására és az erdőpótlási kötelezettség teljesítésének kb. 2 éves időigényére.

Az Önkormányzat támogatása esetén **készek vagyunk** Dunavarsány Önkormányzatával az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVIII. tv. 30/A. §-a szerinti **településrendezési szerződést megkötni**, amelyben a tervezett kertvárosias lakóterület kialakításával kapcsolatos minden jogszabályban előírt kötelezettség teljesítését vállaljuk, valamint az útépítéssel, közműellátással kapcsolatos önkormányzati feladatok közvetlen és járulékos költségét is átvállaljuk.

Reményeink szerint a tervezett kis kertvárosias lakóterületi fejlesztés nem csak családunk, hanem a település érdekeit is szolgálhatja, mivel ennek kapcsán a Naprózsa utca, mint tervezett települési gyűjtőút egy újabb szakasza kiépülhet. (A Naprózsa utca a lakópark bekötő útjától jelenleg kiépítetlen dűlő út, és így, ebben az állapotban is a lakosság által intenzíven használt a városközpont irányába, a Vörösmarty utcán keresztül „lerövidítő” elkerülő útként.)

Amennyiben a területtel szomszédos PROCAP Zrt.-vel vagy a mellette lévő földrészletek tulajdonosaival sikerül megállapodás kötnünk, a terület mellett tervezett véderdő megvalósulhat, és az a Naprózsa lakópark lakóterületének védelmét is szolgálhatja a gazdasági terület irányából.

Fentiek alapján kérem szíves támogatásukat.

Melléklet: 9 pld. Telepítési tanulmányterv

2014. szeptember 5.

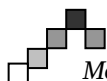
Tisztelettel,



Széles József
2074 Perbál, Verseny u. 5.



Hoffer Eleonóra
2074 Perbál, Verseny u. 5.

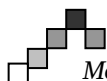


DUNAVARSÁNY IPARI PARK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

DUNAVARSÁNY IPARI PARK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ



A 314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 15.§ SZERINTI TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
KÉSZÜLT: DUNAVARSÁNY IPARI PARK SZOLGÁLTATÓ KFT. MEGBÍZÁSÁBÓL



2.00. TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

DUNAVARSÁNY IPARI PARK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TELEPÜLÉSTERVEZÉS ÉS KÖRNYEZETRENDEZÉS:

- TELEPÜLÉSRENDEZÉS, VÁROSÉPÍTÉSZET:

Tervező: Rumi Imre, okl. építésmérnök,
településrendező és építész vezető tervező, építésügyi szakértő
TT-1, É-1, SZÉSZ-1,2,9 – 13 – 0118
igazságügyi építésügyi szakértő IM. 4932

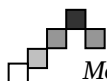
Munkatárs: Rumi Mónika

MEGRENDELŐ: DUNAVARSÁNY IPARI PARK SZOLGÁLTATÓ KFT.

A dokumentáció ellenőrzött kéziratok és tervlapok alapján készült, tartalma szerzői jogvédelem alatt áll.

Érd, 2015. március

Rumi Imre
vezető településrendező tervező
TT-1-13-0118



3.00. TARTALOMJEGYZÉK

DUNAVARSÁNY IPARI PARK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- 1.00. CÍMLAP
- 2.00. TERVEZŐK NÉVSORA
- 3.00. TARTALOMJEGYZÉK
- 4.00. ELŐZMÉNYEK, AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA
A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA
A TERVEZÉS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSAI
- 5.00. MEGLÉVŐ, A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK
BEMUTATÁSA
- 6.00. A TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA, TERÜLETHASZNÁLAT
ELEMZÉSE
- 7.00. BEÉPÍTÉSI TERV A 314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 7. MELLÉKLETE SZERINTI
TARTALOMMAL
- 8.00. A MÓDOSÍTÁSI CÉLOK ÉS JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA
- 9.00. TSZT ÉS HÉSZ, SZT MÓDOSÍTÁSI TERVJAVASLATOK
- 10.00. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI
- 11.00. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI
- 12.00. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI
- 13.00. TERVLAPOK

Érd, 2015. március

Rumi Imre

vezető településrendező tervező

TT-1-13-0118

4.00. ELŐZMÉNYEK, AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

DUNAVARSÁNY IPARI PARK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

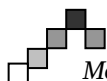
A tervezési terület Dunavarsány közigazgatási területének északi határán, Taksony közigazgatási határa közelében fekszik. A tervezési terület gyakorlatilag a Dunavarsányi Ipari Park dél-nyugati része.

A tervezési területet északi oldalon Dunavarsány és Taksony közigazgatási határa határolja, nyugaton pedig az 51-es számú főút.

A tervezési terület kiterjedése összesen kb. 60 ha.



A tervezési terület a kiépített közúthálózatról, meglévő útcsatlakozásokon jól megközelíthető.



A TERVEZÉS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSAI

A tanulmány célja, hogy az Ipari Park dél-nyugati részén az építési övezeten belüli építési előírások, paraméterek racionalizálására javaslatot tegyen. A hatályos építési szabályzat módosításával küszöböljük ki azokat a problémákat, amelyek az Ipari Park beépítését indokolatlanul korlátozták.

A tervezési terület bemutatásával, a területre vonatkozó hatályos előírások vizsgálatával és az ingatlantulajdonos fejlesztési szándékainak ismertetésével elnyerni az Önkormányzat támogatását a hatályos településrendezési terveknek a tanulmánytervvel érintett területre vonatkozó kismértékű módosításához, valamint ennek eredményeképpen azt érvényesíteni a hatályos településrendezési tervek folyamatban levő módosításának államigazgatási eljárása során. A területtulajdonosok tervmódosítási partnerségi szándékukat a dokumentáció megküldésével jelzik az Önkormányzatnak.

A tervezés és a beépítés infrastrukturális feltételek megvalósításának 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 területtulajdonosok fejlesztési szándéka az, hogy a tervezési területen, Dunavarsány Ipari Parkjában az elmúlt évek beépítési eredményeinek figyelembe vételével aktualizálják a helyi építési szabályzat előírásait. Ez elősegítheti az Ipari Park mielőbbi beépítését és ezzel a település gazdasági potenciálja növekedhet.

5.00. MEGLÉVŐ, A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK BEMUTATÁSA

DUNAVARSÁNY IPARI PARK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

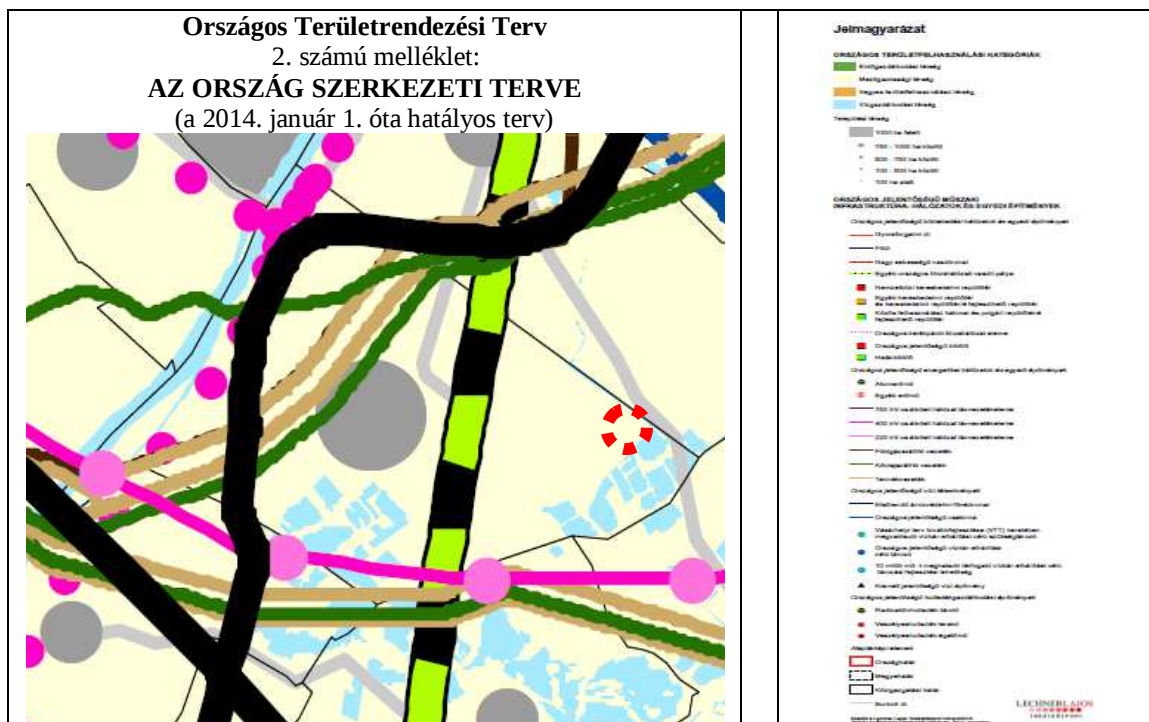
A hatályos területrendezési tervek:

- a 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről, a módosított terv hatályba lépett 2014. január 1-én
- a 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT – 2011.)

A 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Terv (OTrT)

A két magasabb szintű jogszabály, az OTrT és a BATrT alapvetően és jelentős mértékben meghatározza a települések területfelhasználási lehetőségeit, műszaki infrastruktúra-hálózatait, amelyeket a településrendezési tervek készítése és módosítása során figyelembe kell venni.

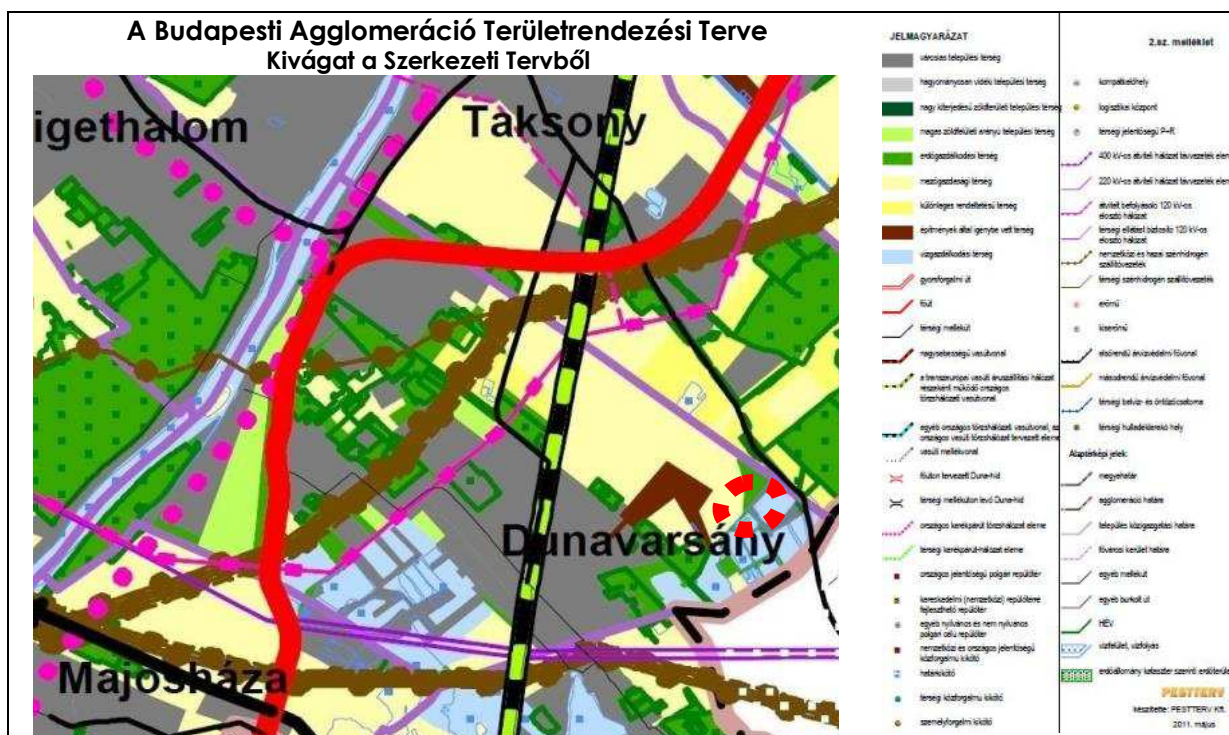
Az OTrT 2013. decemberében a CCXXIX. törvénnyel módosult. A 2014. január 1-én hatályba lépett OTrT, mely alapján Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát és módosítását vizsgálni szükséges.



A tervezési területen az OTrT szerinti országos területfelhasználási kategória: Települési térség

A 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

A törvény Budapest Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint Budapest Agglomeráció Övezeti Tervét tartalmazza. Előbbi a településrendszert és a térségi területfelhasználásoknak és a műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét, utóbbi az agglomerációban érvényesítendő sajátos területrendezési szabályok érvényesítésére kijelölt kiemelt térségi övezeteket határozza meg.



A tervezési területen a BATrT szerinti térségi területfelhasználási kategória: Városias települési térség
A tervezési területre, amely jelenleg is építési övezetbe van sorolva, sem az OTrT sem pedig a BATrT nem állapít meg területfelhasználási korlátozást vagy különös feltételt.

6.00. A TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA, TERÜLETHASZNÁLAT ELEMZÉSE

DUNAVARSÁNY IPARI PARK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Tervezési terület, tervezés idején készült fotói

6.01. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ADOTTSÁGOK, VÁROSRENDEZÉSI, ÉPÍTÉSZETI TÉNYEZŐK BEMUTATÁSA, ELEMZÉSE

A tervezési terület már évek óta építési övezetbe sorolt, részben beépült Ipari Parki építési telkekből áll. A területen több épület és technológiai építmény is található. A meglévő épületek gazdasági technológiai épületek, amelyek korrekt építészeti színvonalat képviselnek.

A TSZT tervkivonaton is látható, hogy a tervezési terület nagyrészt ipari gazdasági terület (Gip) területfelhasználási egységből áll.

Az 51. számú főút mellett található egy kis zöldterület, amelynek izolációs szerepe van a főút felől.

A Gip területet egy gyűjtőút szeli át, amelynek településszerkezeti jelentősége nincs. Dunavarsány közlekedésfejlesztési terve a területre vonatkozóan az alábbi megállapítást teszi:

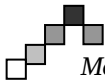
„2. A településen belül az Ipari parknak illetve a Naprózsza lakóparknak nincs kiépített, települési úti kapcsolata, ezeket az Ipari park felől a Neumann János út keleti meghosszabbításával az 52101 jelű útig, a lakópark felől a Naprózsza út meghosszabbításával javasoljuk.”

A megfogalmazott fejlesztési javaslat egyértelműen igazolja, hogy a hatályos TSZT-ben jelült Gip területet átszelő gyűjtőút kiváltható a Neumann János út gyűjtőútként történő jelölésével.

Dunavarsány Város 16/2013. (IX.11.) számú Önkormányzati rendeletével jóváhagyott helyi építési szabályzata és szabályozási terve határozza meg az építési övezeti és övezeti előírásokat.

A HÉSZ az alábbi szabályokat állapítja meg a területen található jelenlegi építési övezetekre:

„ÖTÖDIK RÉSZ
AZ EGYES RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ EGYEDI ELŐÍRÁSOK
XVIII. Fejezet
36. DUNAVARSÁNY IPARI PARK SZABÁLYZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
(Az Ipari Park terület)



60.§ (1) Az Ipari Park gazdasági területein az 51. számú főút tengelyétől mért 50 m-en belül zöldfelület kialakítása kötelező. A T-1 számú tervlapon „telken belüli kötelező zöldfelület” jelkulccsal feltüntetett sávban háromszintes növényállományú növényssáv létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb 6,0 m széles burkolt bejárón, az épületeket körülvevő legfeljebb 1,2 m széles járdán, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el.

(2) Az Ipari Park területén a telek határvonalain – utcavonalon, az oldalhatáron és a hátsó telekhatáron, – valamint az utcavonaltól a telek mélységében mért 10,00 m-es sávban, legfeljebb 2,2m magas nem tömör kerítés létesíthető, amelyből legfeljebb 50 cm magas lehet a tömör lábazat. A nem tömör kerítés felületének egyenletes felületi kialakítással kell teljesíteni a nem tömörség feltételeit. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése szükséges, a kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni, de a támfal és kerítés együttes magassága – az eredeti terepszinttől mérve - nem haladhatja meg a megengedett kerítésmagasság 0,5 m-rel növelt értékét.

(3) Az utcavonalon álló kerítés – a környezettel összhangban – a telek irányában beljebb épített kapubehajtó, parkoló, stb. létesítése esetén a közterülettel egybenytett telekrészre a közterületre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

61.§ (1) Az Ipari Parki beépítésre szánt területek építési övezetei:

- a) Gip-1 Ipari gazdasági terület;
- b) Gip-2 Ipari gazdasági terület.

(2) Építési övezetek telkén – kizárólag szabadonálló beépítési móddal – több épület is létesíthető. Főrendeltetésű épületet kiegészítő, kiszolgáló porta épület, az előkertben is elhelyezhető, ha a beépített alapterülete nem haladhatja meg az építési telken megengedett beépítési mérték 1 %-át, a az építménymagassága legfeljebb 4,0 m és a szomszédos telkekkel az építmények között megengedett legkisebb távolság biztosított.

(3) Az építési övezetekben:

- a) A megengedett tevékenységet szolgáló épületek és rendeltetések vegyesen is elhelyezhetők. Egy telek két építési övezetbe is kerülhet. Ekkor a beépítési határértékek teljesülését az egyes építési övezetekbe nyúló telekrészek arányában kell számítani;
- b) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de azok összes szintterülete telkenként nem haladhatja meg az összes építhető bruttó szintterület 5%-át;
- c) A beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

(4) Az építési övezetekben:

- a) az előkert mérete legalább 6,0 méter,
- b) az oldalkert mérete legalább 8,0 méter,
- c) a hátsókert mérete legalább 12,0 m, eltérően a jelen rendelet hátsókertre vonatkozó egyéb általános előírásaitól.

(5) Az ipari gazdasági területen az 3. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben a 2. melléklet 10. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

62.§ (1) Az Ipari Park beépítésre nem szánt területének övezetei:

- a) A közlekedési terület övezete: Köu,
- b) Zöldterület övezete: Zkp,
- c) Az erdőterületek övezetei: Ev

(2) A Köu jelű közlekedési területek övezeti előírásai:

- a) Az övezetek rendeltetése elsődlegesen a közlekedéshez és a közművesítéshez szükséges területek és építmények, köztárgyak biztosítása.
- b) A Köu jelű övezet a helyi gyűjtő és kiszolgáló utakat foglalja magába.
- c) A közlekedési övezetekben kivételesen elhelyezhető épület legnagyobb építménymagassága 3,0 méter.
- d) A közlekedési övezetek mentén elhelyezkedő épületek díszkivilágítása, építési területek megvilágítása nem zavarhatja a közlekedés résztvevőit. A főközlekedési úton közlekedők vakítás elleni vizsgálatát - a konkrét, védőtávolságon belüli létesítmények építési tervek alapján – szükség esetén kell elvégezni, és a szükséges védelemről (növényzet, védőháló, építészeti elem, stb.) a beruházónak gondoskodnia kell.

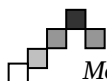
(3) Az Ev-1 jelű védelmi rendeltetésű erdőterületeken az alábbi építmények helyezhetők el: a) vonalas közműlétesítmények és műtárgyaik,

b) a terület fenntartásához szükséges épületnek nem minősülő építmények.

(4) A Zkp jelű közpark területe:

- a) az övezet a zöldfelületek állandóan növényzettel fedett, közhasználatú, közterületi parkjának területe.
- b) a zöldterületen a közterületekre vonatkozóan felsorolt építmények helyezhetők el.
- c) az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet.
- d) az övezetek területén a környező épületekhez kapcsolódóan vendéglátó terasz üzemeltethető, melynek szilárd burkolattal ellátott felülete nem lehet nagyobb, mint az övezetbe sorolt terület 5%. Burkolatként a környező közterületek díszburkolata alkalmazandó, azok hiányában azt kertépítészeti tervben kell meghatározni.

63.§ (1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:



- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
b) megelőzze a környezetszennyezést,
c) kizárja a környezetkárosítást.
- (2) Talajszennyezést okozó objektum nem helyezhető el, és a tevékenység nem engedélyezhető.
- (3) Veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (4) Az Ipari Park területén csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek az érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok szerint teljesítik.
- (5) Az Ipari Park területén tilos a szennyvizet közvetlenül a talajba juttatni, elszikkasztani.
- (6) A különleges és gazdasági területek kivételével, a közüzemi csatornahálózat kiépüléséig csak korszerű csatorna-közműpótló létesítése engedélyezhető.
- (7) A 20 férőhelyet elérő szilárd burkolattal kiépített parkolókat kiemelt szegéllyel kell ellátni továbbá felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (8) A beépítés során a zaj elleni védelmet kiemelt fontossággal kell kezelni. A zajhatárértékek betartása érdekében a passzív és az aktív akusztikai védelem eszközeit is fel kell használni.
- (9) A belterületbe vonandó telkek zajvédelmét a beépítéssel egyidejűleg zajárnyékoló szerkezettel és/vagy passzív zajvédő épületszerkezettel kell megoldani.”

Építési paraméterek a hatályos HÉSZ-ben:

10. Ipari gazdasági terület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Gip-1	SZ	1500	25	50	1,5	50	25	3,0	12,5
Gip-2	SZ	3000	30	50	1,5	50	25	3,0	14,0
Gksz-1	SZ	2500	35	35	1,6	45	25	4,5	9,0

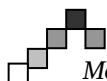
Tehát, a fentiekben ismertetett HÉSZ előírásokon kizárólag a technológiai építmények magasságának meghatározásával kívánunk változtatni, valamint az OTÉK módosítás fogalomrendszerében a korábbi építménymagassági paramétert épületmagassági paraméterre változtatjuk meg. A technológiai építményeknél kizárólag azon építmények magassága kap kedvezményt, amelyek ha egy épület homlokzatán jelennének meg akkor sem számítanának bele az építménymagasságba. (Például: kémény, antenna torony, stb.)

7.00. BEÉPÍTÉSI TERV

DUNAVARSÁNY IPARI PARK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A csatolt beépítési terv ábrázolja a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7.sz. mellékletében meghatározott tartalmat.





8.00. A MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

DUNAVARSÁNY IPARI PARK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Alapvető cél, hogy a tervezési területre vonatkozó tervmódosítás, a hatályos tervekben (TSZT, illetve SZT) kijelölt területfelhasználási egységek és építési előírások a településfejlesztési koncepcióban és tervezési programban foglalt településfejlesztési céloknak, megfelelően kerüljenek meghatározásra.

Településszerkezeti változások:

A dokumentáció tartalmazza a hatályos TSZT tervkivonatát és a módosítási javaslatot is.

A tervezési terület nagyrészt ipari gazdasági terület (Gip) területfelhasználási egységből áll, amely megmarad. A Gip területet egy gyűjtőút szeli át, amelynek településszerkezeti jelentősége nincs. Dunavarsány közlekedésfejlesztési terve a területre vonatkozóan az alábbi megállapítást teszi:

„2. A településen belül az Ipari parknak illetve a Naprózsa lakóparknak nincs kiépített, települési úti kapcsolata, ezeket az Ipari park felől a Neumann János út keleti meghosszabbításával az 52101 jelű útig, a lakópark felől a Naprózsa út meghosszabbításával javasoljuk.”

A megfogalmazott fejlesztési javaslat egyértelműen igazolja, hogy a hatályos TSZT-ben jelölt Gip területet átszelő gyűjtőút kiváltható a Neumann János út gyűjtőútként történő jelölésével.

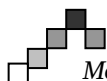
Az 51. számú főút mellett található egy kis zöldterület, amelynek izolációs szerepe van a főút felől, mely változatlan formában megmarad.

HÉSZ és SZT változások:

A hatályos HÉSZ előírásokon kizárólag a technológiai építmények magasságának meghatározásával kívánunk változtatni, valamint az OTÉK módosítás fogalomrendszerében a korábbi építménymagassági paramétert épületmagassági paraméterre változtatjuk meg. A technológiai építményeknél kizárólag azon építmények magassága kap kedvezményt, amelyek ha egy épület homlokzatán jelennének meg akkor sem számítanának bele az építménymagasságba. (Például: kémény, antenna torony, stb.)

A hatályos szabályozási tervhez képest az építési övezeti határok megváltoznak, de az építési övezeti kategóriák nem. Tehát a HÉSZ mellékletét képező SZT változik meg, az új SZT képezi a jóváhagyást követően a HÉSZ mellékletét.

Nagyon fontos a területre tervezett épület építészeti karakterének megválasztása és magas építészeti színvonalának megteremtése. Mindezt a településképi véleményezési eljárással lehet befolyásolni és kontrollálni.



9.00. TSZT ÉS HÉSZ, SZT MÓDOSÍTÁSI TERVJAVASLATOK

DUNAVARSÁNY IPARI PARK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Az előző fejezet tartalmazza azokat a javaslatokat, amelyek a módosított TSZT-be és HÉSZ-be illesztése után megfelelő építési szabályok lépnek hatályba ahhoz, hogy a tervezési program teljesüljön és a környezeti adottságok figyelembe vételével kedvező beépítés jöjjön létre.

A hatályos HÉSZ 61.§-át az alábbi (6) bekezdéssel javasoljuk kiegészíteni:

(6) A területen épületnek nem minősülő technológiai jellegű építmények magassága az építési övezetre vonatkozó építménymagasság kétszeresénél magasabb nem lehet.

A településrendezési tervlapokban javasolt változást a 13.00. fejezetben lévő, mellékelt tervlapok tartalmazzák.

A településrendezési eszközök módosításánál az alábbi tervlapok tartalmát kell a jóváhagyásra kerülő tervekbe emelni:

Te-4 jelű tervlap TSZT módosítási javaslat

Te-5 jelű tervlap Szabályozási Terv módosítási javaslata

10.00. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, LEHETŐSÉGEI

DUNAVARSÁNY IPARI PARK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

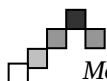
A működő Ipari Parkban a teljes közművesítettség megvalósult. A módosítás nem igényel többlet közmű kapacitást.

11.00. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

DUNAVARSÁNY IPARI PARK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

11.01. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ HATÁSAI A TELEPÜLÉSI – ÉPÍTÉSZETI MŰVI KÖRNYEZETRE

A javasolt beépítés előnyösen befolyásolhatja a terület városépítészeti megjelenését, mert az egységes övezeti struktúra egységesebb építészeti karaktert eredményezhet.



Nagyon fontos a területre tervezett épület építészeti karakterének megválasztása és magas építészeti színvonalának megteremtése. Mindezt a településképi véleményezési eljárással lehet befolyásolni és kontrolálni.

11.02. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ HATÁSAI A TÁJI – TERMÉSZETI KÖRNYEZETRE

A javasolt területhasználat nem jelent változást a hatályos tervben meghatározott beépítésre szánt területfelhasználási – övezeti rendszerhez képest, jelentős hatással nem jár a környezetre.

12.00. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

DUNAVARSÁNY IPARI PARK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

12.01. ÉPÍTETT ÉS KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK

A területen épített örökségi érték, vagy környezeti érték nincs. A terület adottságaihoz igazodó rendezése, szabályozott használata Dunavarsány településfejlesztési koncepciójából kiindulva, minden településrendezési eszközében ezidáig is jelenlevő szándék volt és továbbra is az marad. A tervezett módosítás alapján létrejövő beépítésnek városépítészeti kockázata nincs.

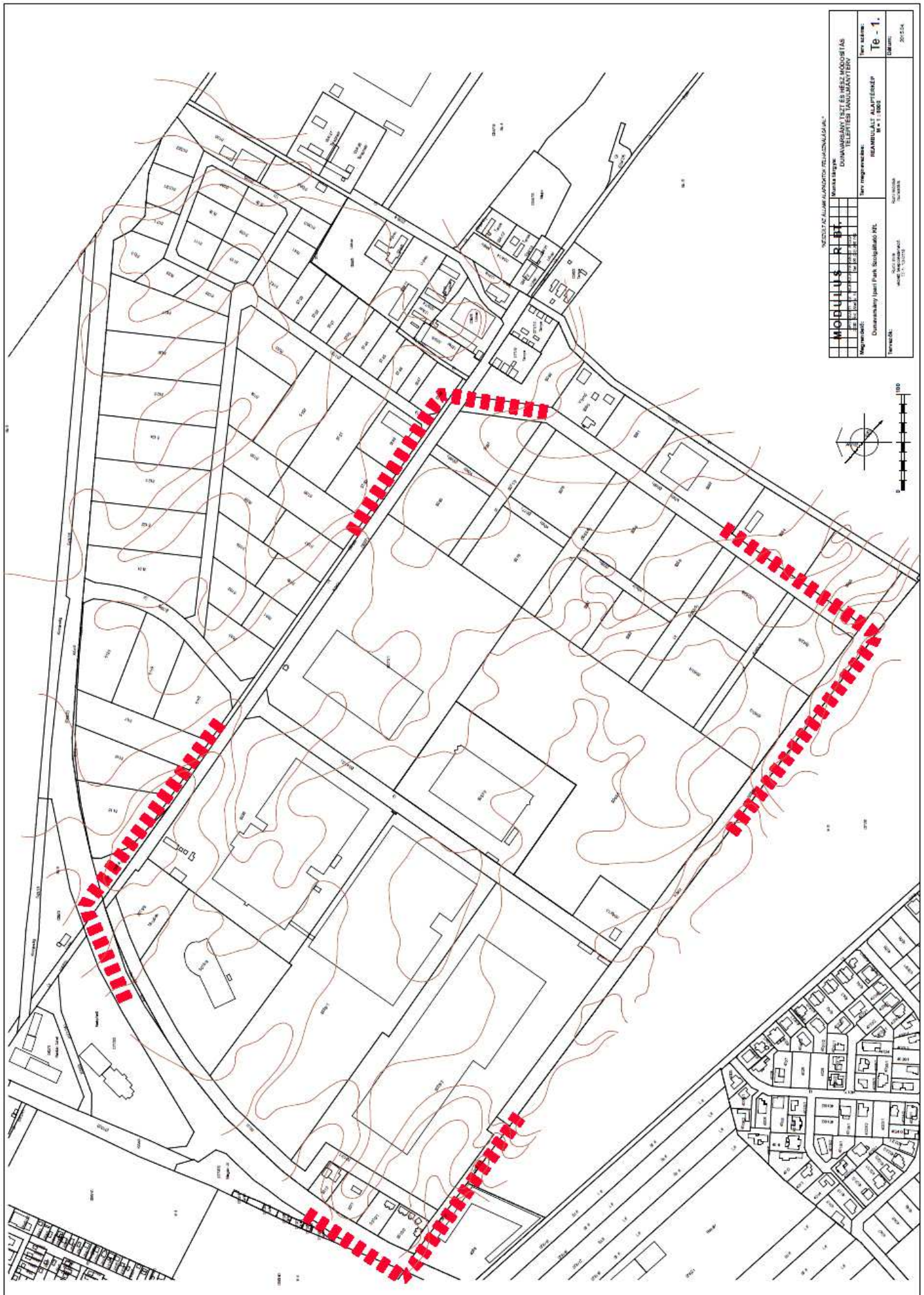
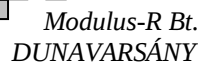
12.02. TERMÉSZETI – KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK, VÉDETTSÉGEK

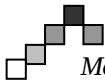
A vizsgált területen természeti értékvédelmi szempontból értékes terület (természeti terület, védett természeti terület, ökológiai hálózat, Natura2000 terület) nem található. A tervezési terület közvetlen szomszédságában sem található ilyen terület, így ezekre nincs hatással. Természetközeli állapotban levő területrészek a területen nem találhatók. Természeti (öko-biológiai) szempontból a terület nem rendelkezik jelentős adottságokkal.

13.00. TERVLAPOK

DUNAVARSÁNY IPARI PARK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

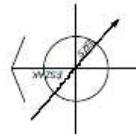
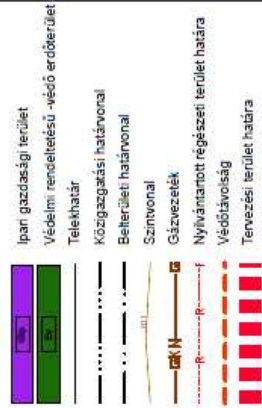
Te-1 jelű tervlap	Alaptérkép
Te-2 jelű tervlap	Hatályos TSZT
Te-3 jelű tervlap	Hatályos Szabályozási Terv
Te-4 jelű tervlap	TSZT módosítási javaslat
Te-5 jelű tervlap	Szabályozási Terv módosítási javaslata





DUNAVARSÁNY
114/2010. (IX. 14.) sz. határozattal jóváhagyott
TSZT TERVLAPJA

JELMAGYARÁZAT:



"NEMZSÉLT AZ ÁLLAM ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL"

MODULUS - R BT.
ÉPÍTÉSZETI- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA
2030 ÉRD, ALSÓ U. 11.
TEL: 30 227 7710

Tervező:

Rózsai István
tervező
TT-1-13-0718

Rózsai Mária
tervező
TT-1-13-0718

Megnevelő:

Dunavarsány Ipari Park Szolgáltató Kft.

Munka tárgya:

DUNAVARSÁNY TSZT ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁS
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Terv száma:

Te - 2.

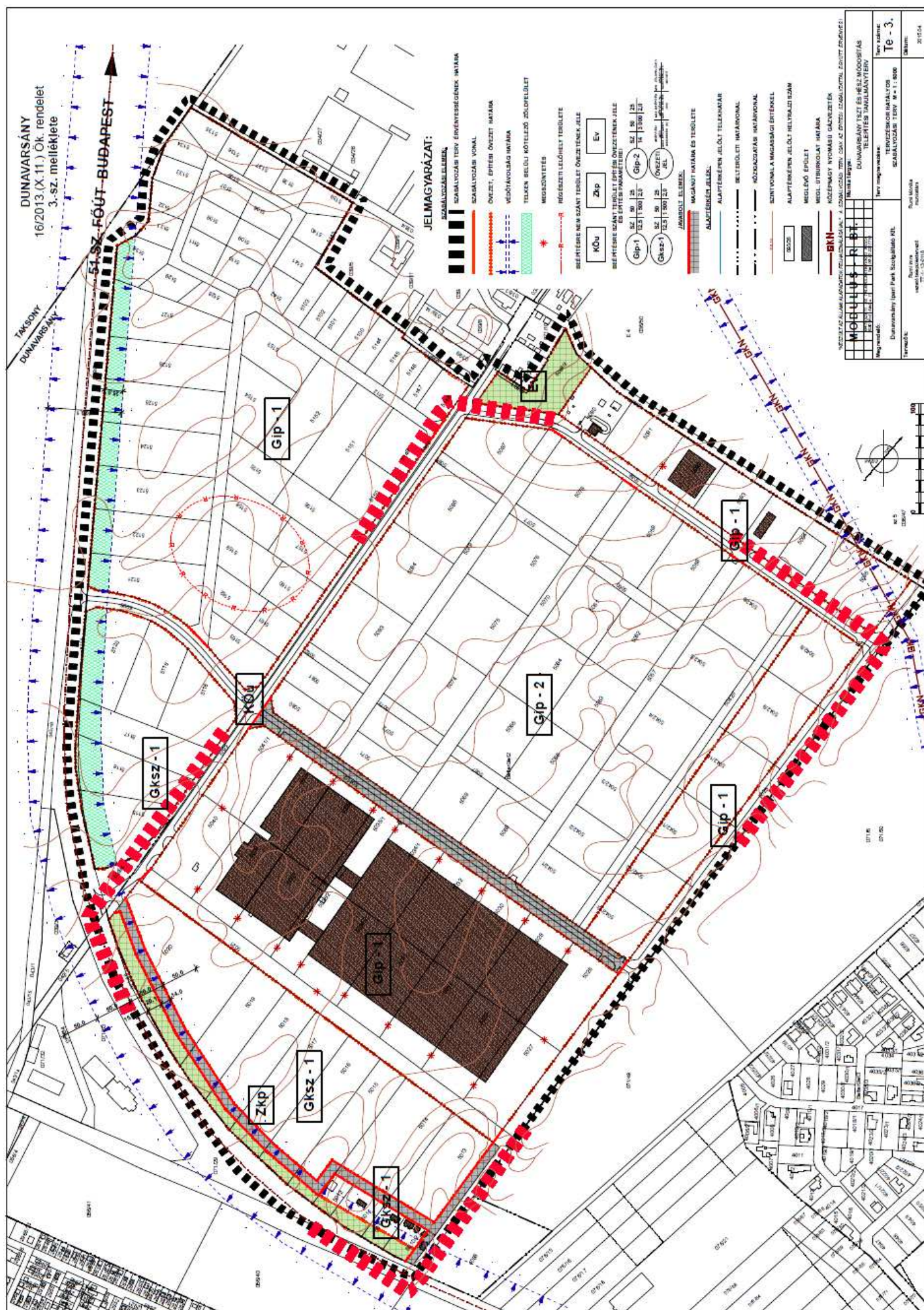
Terv megnevezése:

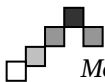
TERVEZÉSKOR HATÁLYOS TSZT
M = 1 : 6000

Datum:

2015.04.

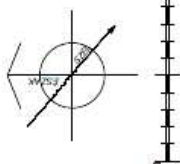
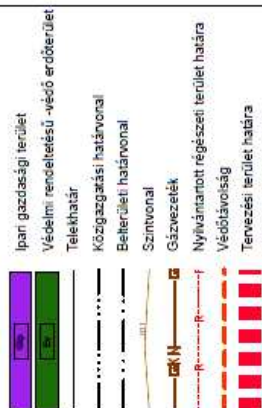






DUNAVARSÁNY
114/2010. (IX.14.) sz. határozattal jóváhagyott
TSZT TERVLAPJA

JELMAGYARÁZAT:



MÉRETEK AZ ÁLLAMI ALAPRATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

MODULUS - R BT.

ÉPÍTÉSZETI- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA
2030 ÉRD, ALSÓ U. 11.
TEL.: 30 227 7710

Tervező:

Munka helye:

Munka helye:

Megrendelő:

Dunavarsány Ipari Park Szolgáltató Kft.

Munka helye:

DUNAVARSÁNY TSZT ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁS
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Terv megnevezése:

TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
M = 1 : 8000

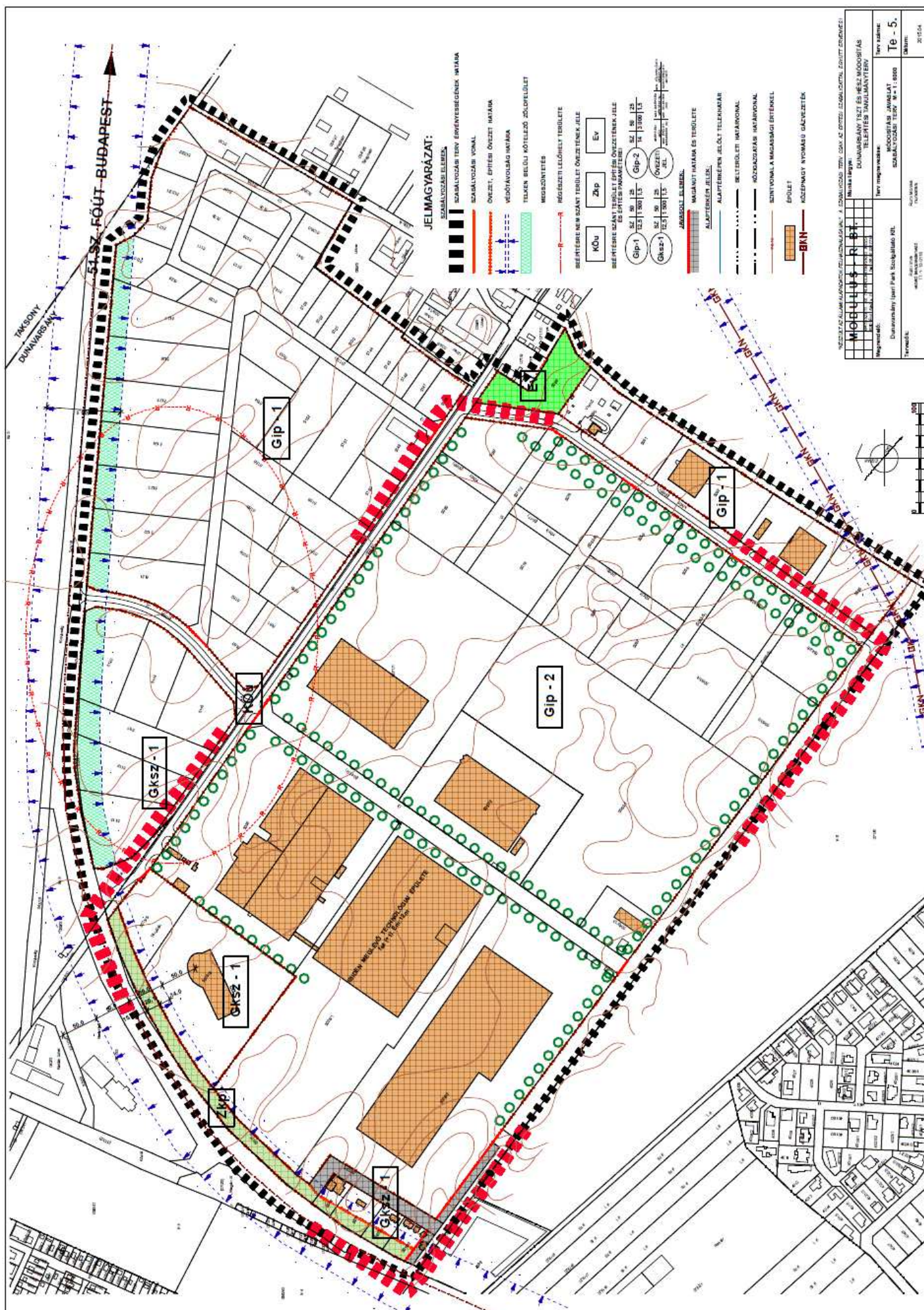
Terv címe:

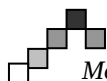
Te - 4.

Dátum:

2015.04.





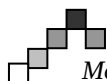


**DUNAVARSÁNY, 061/11 – 061/25 és a 061/107 – 061/148 HRSZ.-Ú TERÜLETRE
TERVEZETT LOVARDA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**

**TERVEZETT LOVARDA TERÜLETÉRE VONATKOZÓ
HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁNAK
KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ**



**A 314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 15.§ SZERINTI TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
KÉSZÜLT: KALÁN RÓBERT MEGBÍZÁSÁBÓL**



2.00. TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

DUNAVARSÁNY, 061/11 – 061/25 és a 061/107 – 061/148 HRSZ.-Ú TERÜLETRE
TERVEZETT LOVARDA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

TELEPÜLÉSTERVEZÉS ÉS KÖRNYEZETRENDEZÉS:

- TELEPÜLÉSRENDEZÉS, VÁROSÉPÍTÉSZET:

Tervező: Rumi Imre, okl. építészmérnök,
településrendező és építész vezető tervező, építésügyi szakértő
TT-1, É-1, SZÉSZ-1,2,9 – 13 – 0118
igazságügyi építésügyi szakértő IM. 4932

Munkatárs: Rumi Mónika

- TÁJ- KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLETEK:

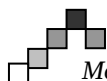
Tervező: Burányi Endre, okl. kertészmérnök,
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
vezető területrendező tervező, település- és települési
zöldfelületi tervező: TT/T, TK, TR101-5014/12;
OKTVF szakértői szám: SZTjV-031/2013.

MEGRENDELŐ: KALÁN RÓBERT

A dokumentáció ellenőrzött kéziratok és tervlapok alapján készült, tartalma szerzői jogvédelem alatt áll.

Érd, 2015. január

Rumi Imre
vezető településrendező tervező
TT-1-13-0118



3.00. TARTALOMJEGYZÉK

DUNAVARSÁNY 061/12 – 061/25 és a 061/107 – 061/129 HRSZ. TERÜLETRE TERVEZETT LOVARDA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

- 1.00. CÍMLAP
- 2.00. TERVEZŐK NÉVSORA
- 3.00. TARTALOMJEGYZÉK
- 4.00. ELŐZMÉNYEK, AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA
A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA
A TERVEZÉS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSAI
- 5.00. MEGLÉVŐ, A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK
BEMUTATÁSA
- 6.00. A TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA, TERÜLETHASZNÁLAT
ELEMZÉSE
- 7.00. BEÉPÍTÉSI TERV A 314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 7. MELLÉKLETE SZERINTI
TARTALOMMAL
- 8.00. A MÓDOSÍTÁSI CÉLOK ÉS JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA
- 9.00. TSZT ÉS HÉSZ, SZT MÓDOSÍTÁSI TERVJAVASLATOK
- 10.00. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI
- 11.00. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI
- 12.00. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI
- 13.00. TERVLAPOK

Érd, 2015. január

Rumi Imre
vezető településrendező tervező
TT-1-13-0118

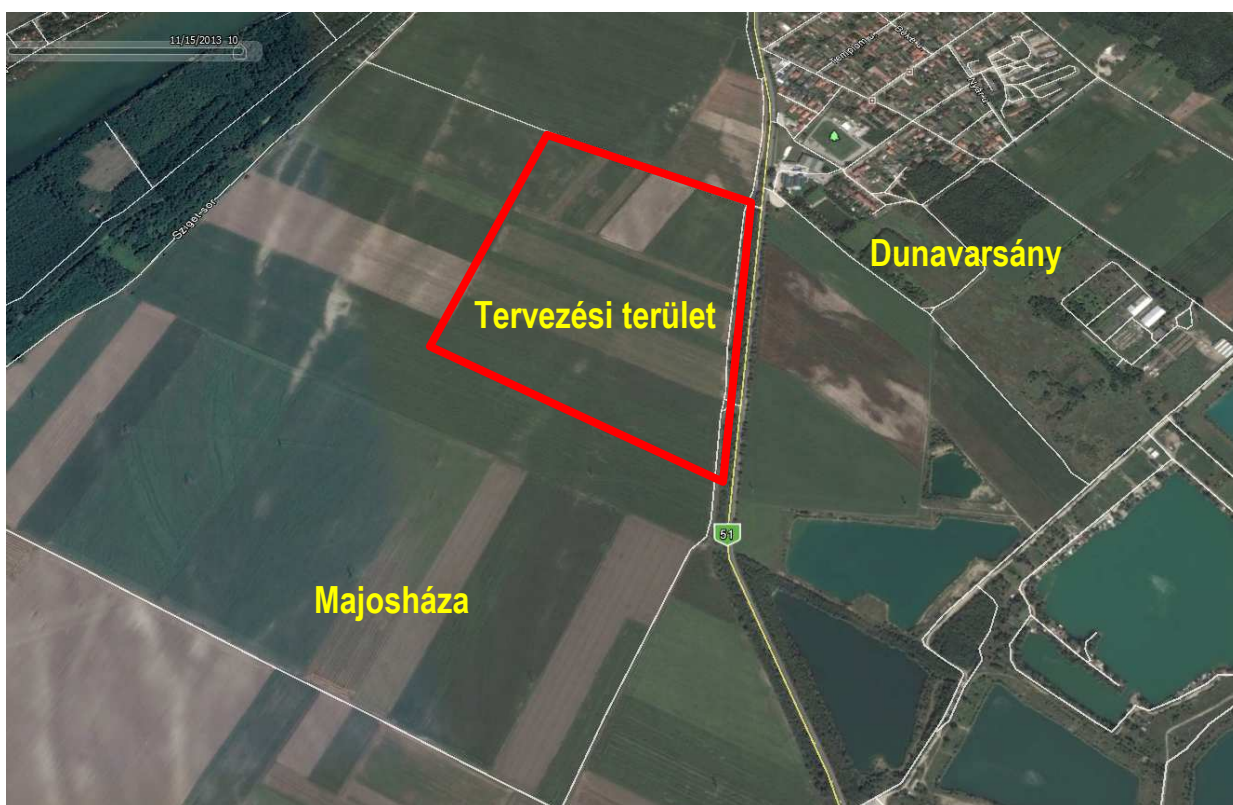
4.00. ELŐZMÉNYEK, AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

DUNAVARSÁNY 061/11 – 061/25 és a 061/107 – 061/148 HRSZ. TERÜLETRE
TERVEZETT LOVARDA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

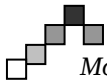
A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A tervezési terület Dunavarsány közigazgatási területének dél-nyugati határán, Majosháza közigazgatási határa közelében fekszik. A tervezési területet keleti oldalon az 51.számú főút határolja, nyugati oldalon pedig Domariba sziget menti üdülőterület mellett lévő mezőgazdasági terület.

A tervezési terület kiterjedése összesen 317 193m².



A tervezési terület az 51-es főúttal határos, az 51-es útról meglévő útcsatlakozáson, a Dunavarsány 067 hrsz. dülő úton keresztül, illetve az arra csatlakozó 061/149 hrsz. úton közelíthető meg.



A TERVEZÉS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSAI

A tanulmány célja az 51. számú főközlekedési út mellett lévő a hatályos TSZT-ben távlatban „Sportolási célú – különleges beépítésre nem szánt terület” beépítési lehetőségének megteremtése, az ilyen irányú terület hasznosításra vonatkozó beruházás indítási feltételeinek megteremtése.

A tervezési terület bemutatásával, a területre vonatkozó hatályos előírások vizsgálatával és az ingatlantulajdonos fejlesztési szándékainak ismertetésével elnyerni az Önkormányzat támogatását a hatályos településrendezési terveknek a tanulmánytervvel érintett területre vonatkozó kismértékű módosításához, valamint ennek eredményeképpen azt érvényesíteni a hatályos településrendezési tervek folyamatban levő módosításának államigazgatási eljárása során. (A területtulajdonosok tervmódosítási partnerségi szándékukat jelezték az Önkormányzatnál.

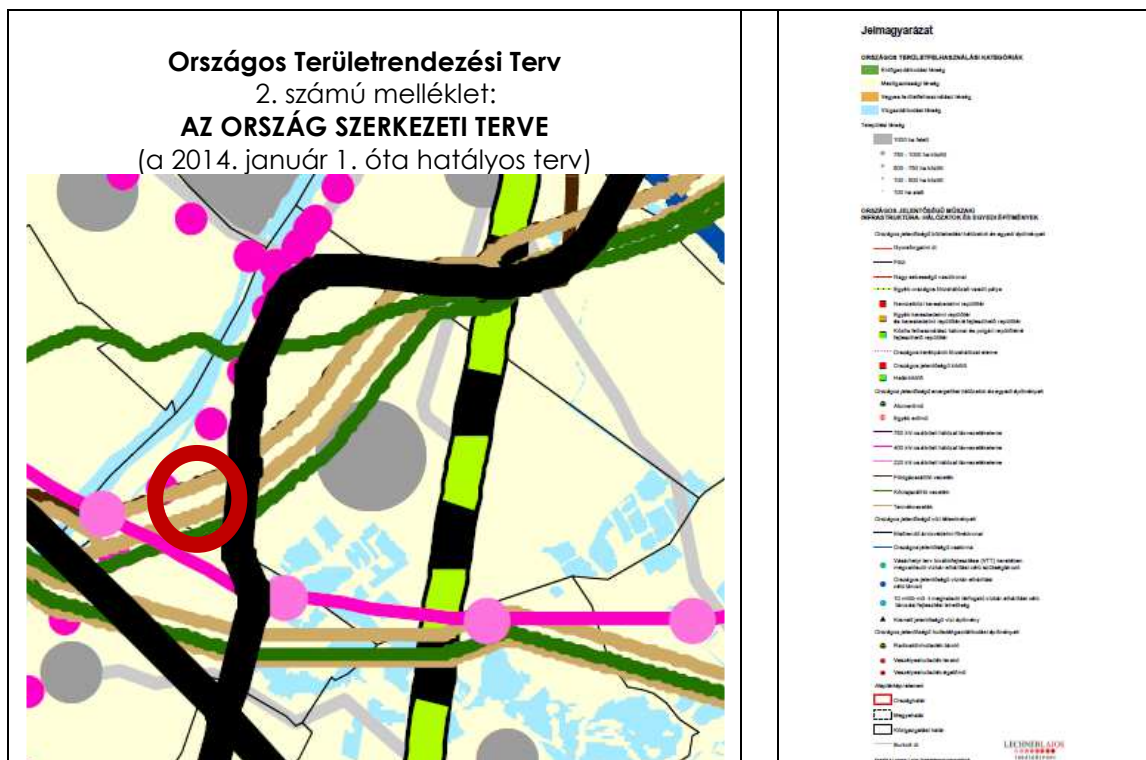
A tervezés és a terület felhasználásának, beépítésének infrastrukturális feltételeinek megvalósítása költségeit a tulajdonosok vállalják és erre vonatkozóan készek településrendezési szerződést kötni az Önkormányzattal az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § szerint.

A területtulajdonosok fejlesztési szándéka az, hogy a tervezési területre Dunavarsány településrendezési tervében korábban is tervezett sportcélú hasznosítását egy lovarda és ehhez kapcsolódó épületek létesítése az építetők igényeit reálisan szem előtt tartva olyan formában valósulhasson meg, amely a terület kedvező adottságait kihasználva, vonzó, természetközeli élményt adó beépítést tesz lehetővé.

A jelenleg érvényes Településszerkezeti Terv már „Sportolási célú – különleges beépítésre nem szánt terület” felhasználást állapít meg, azonban a hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv a területre vonatkozóan, még mezőgazdasági terület állapít meg. A TSZT-ben megállapított területfelhasználás az ingatlan tulajdonosának szándékaival teljesen összhangban van, így a beépítés előkészítése megkezdődött.

5.00. MEGLÉVŐ, A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK BEMUTATÁSA

DUNAVARSÁNY 061/12 – 061/25 és a 061/107 – 061/129 HRSZ. TERÜLETRE
TERVEZETT LOVARDA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE



A tervezési területen az OTrT szerinti országos területfelhasználási kategória:

Mezőgazdasági térség

A mezőgazdasági térségben – az OTrT 31/B.§ alapján a BATrT előírásait kell figyelembe venni, melyeket lásd alább a BATrT vizsgálatánál.

Az OTrT 31/B.§ átmeneti rendelkezései szerint az OTrT alapján kell figyelembe venni az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat, melyek közül csak meglévő országos szállító vezetékek és magasfeszültségű villamosenergia-átviteli vezeték haladnak át a térségben, a tervezési területet nem érintve.

Az OTrT 3/1-9. mellékletének – Országos és kiemelt övezetek vizsgálata

Az OTrT (MTv.) térségi övezetei közül az országos térségi övezetek érintettek Dunavarsány közigazgatási területe egyes területeirészein:

- 3/1. Országos ökológiai hálózat övezete
- 3/3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3/4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- 3/5. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete – 2015. 01. 01-től hatályos

Dunavarsány teljes közigazgatási területét érintő országos térségi övezet:

3.7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A fenti övezetek közül **egyetlen országos és térségi övezettel érintett a tervezési terület**, ami az egész közigazgatási területet lefedi, ez az **Országos vízminőség-védelmi terület övezete**

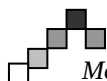
Az OTrT (MTv.) az érintett térségi övezetekre vonatkozó előírásai

	Jó termőhelyi adottságú szántóterület Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület található a vizsgált területtől délre. A térségi övezet a vizsgált területet nem érinti.
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület Hatályos 2015. január 1-től: Az Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezet nem érinti a tervezési területet.
	Országos vízminőség-védelmi terület Vízminőség-védelmi terület mind Majosháza, mind a szomszédos Dunavarsány települést lefedi. A TSZT-ben az OTrT övezeteit és előírásait kell alkalmazni, a keletkező szennyvizeket a területről el kell vezetni a közüzeti hálózatba, mely előírást Dunavarsány Építési Szabályzatában szükséges szerepeltetni.

A teljes közigazgatási területet érinti az országos vízminőség-védelmi övezet területe, amelyre 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.

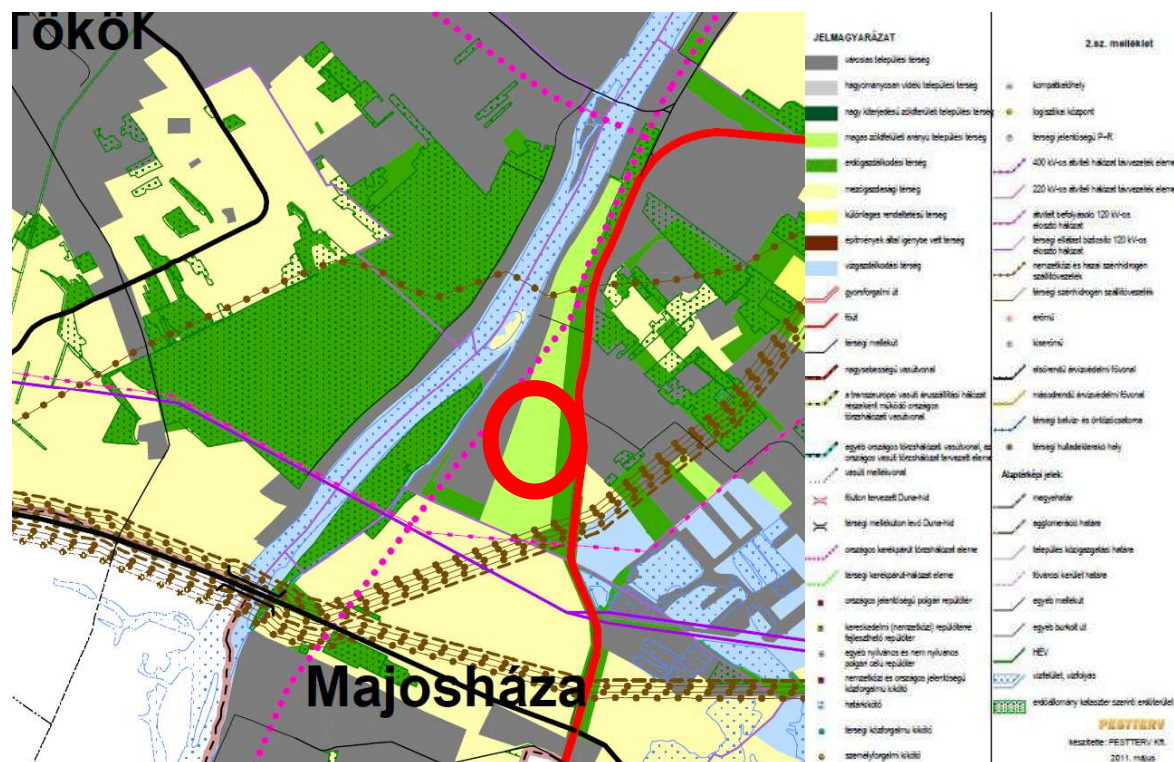


Fentiek alapján a területen kijelölhető beépítésre szánt terület, de ennek beépítésére, az épületek tájba illesztésére vonatkozó szabályokat a helyi építési szabályzatban kell rögzíteni, és a keletkező szennyvizeket a területről el kell vezetni a közüzemi hálózatba.

A 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

A törvény Budapestre és Pest megyének a Budapesti Agglomerációhoz tartozó településeire terjed ki, így azt, a törvény 1/1. számú melléklete szerint (Budapesti Agglomerációhoz tartozó települések) Dunavarsány Város esetében is alkalmazni kell.

A törvény Budapest Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint Budapest Agglomeráció Övezeti Tervét tartalmazza. Előbbi a településrendszert és a térségi területfelhasználásoknak és a műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét, utóbbi az agglomerációban érvényesítendő sajátos területrendezési szabályok érvényesítésére kijelölt kiemelt térségi övezeteket határozza meg.



A Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv 2. melléklete (Szerkezeti Terv)

A tervezési területen a BATrT az alábbi térségi területfelhasználási kategóriákat határozza meg:

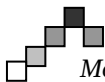
- Magas zöldfelületi arányú települési térség
- Erdőgazdálkodási térség

A magas zöldfelületi arányú települési térségre vonatkozó előírás a BATrT 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 üdülőtérlet, 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 tervezési területnek tehát a BATrT törvény szerinti magas zöldfelületi arányú települési térség meghatározása a hatályos TSZT-ben kijelölt Kk-sp különleges –beépítésre nem szánt – sportolási célú területfelhasználással szinkronban van, sőt a BATrT-ban a maximális 15 %-os beépítettséggel szemben a Kk-sp területfelhasználat csak 5 %-os beépítettséget tesz lehetővé

A BATrT övezeti tervei sem akadályozzák a tervezett felhasználást, lásd alább.



A BATrT MTv.-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítése és módosítása során a módosított OTrT (MTv.) átmeneti rendelkezéseit, az MTv. 31/B. § előírásait kell alkalmazni.

A tervezési területen a területfelhasználási kategóriákra alkalmazandó BATrT előírások

A magas zöldfelületi arányú települési térségre vonatkozó BATrT előírások

(8) A magas zöldfelületi arányú települési térségnek

- legfeljebb 30%-án beépítésre szánt üdülőterület, illetve - a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - oktatási, egészségügyi és sport célú terület,
- legalább 70%-án beépítésre nem szánt terület alakítható ki.

Az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó BATrT előírások

6.§ (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.

(2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet.

A tervezési területet érintő erdő nagysága tehát nem változhat.

Az erdőterületek vonatkozásában az OTrT további, az alábbi előírásokat fogalmazza meg az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületekre, de azok a tervezési területet nem érintik.

A vizsgálandó térségi övezetek Dunavarsány területén:

3.1.-3.2.-3.3. Magterület, ökológiai folyosó, puffer terület övezete

3.15. Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete

A BATrT érintett térségi övezeteinek vizsgálata

Ökológiai folyosó övezete (3.2. melléklet)

	JELMAGYARÁZAT ■ Magterület övezete ■ Ökológiai folyosó övezete ■ Puffer terület övezete	Magterület, Puffer terület, Ökológiai folyosó övezet nem érinti a tervezési területet.
--	---	---

Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete (3.15. melléklet)

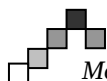
	JELMAGYARÁZAT ■ Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	Az ásványi nyersanyagvagyon terület övezete érinti Dunavarsány teljes egészét.
--	---	--

Az övezetre vonatkozó OTrT előírások:

19/B.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A területlehatárolásra jogosult, adatszolgáltatásra kötelezett a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Bányakapitánysága, a jelenleg folyó településrendezési terv felülvizsgálathoz szóló adatszolgáltatása szerint **a tervezési terület nem érintett.**



6.00. A TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA, TERÜLETHASZNÁLAT ELEMZÉSE

DUNAVARSÁNY 061/12 – 061/25 és a 061/107 – 061/129 HRSZ. TERÜLETRE
TERVEZETT LOVARDA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE



Tervezett lovarda területének tervezés idején készült fotói – déli területrész



Tervezett lovarda területének tervezés idején készült fotói – északi területrész

6.01. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ADOTTSÁGOK, VÁROSRENDEZÉSI, ÉPÍTÉSZETI TÉNYEZŐK BEMUTATÁSA, ELEMZÉSE

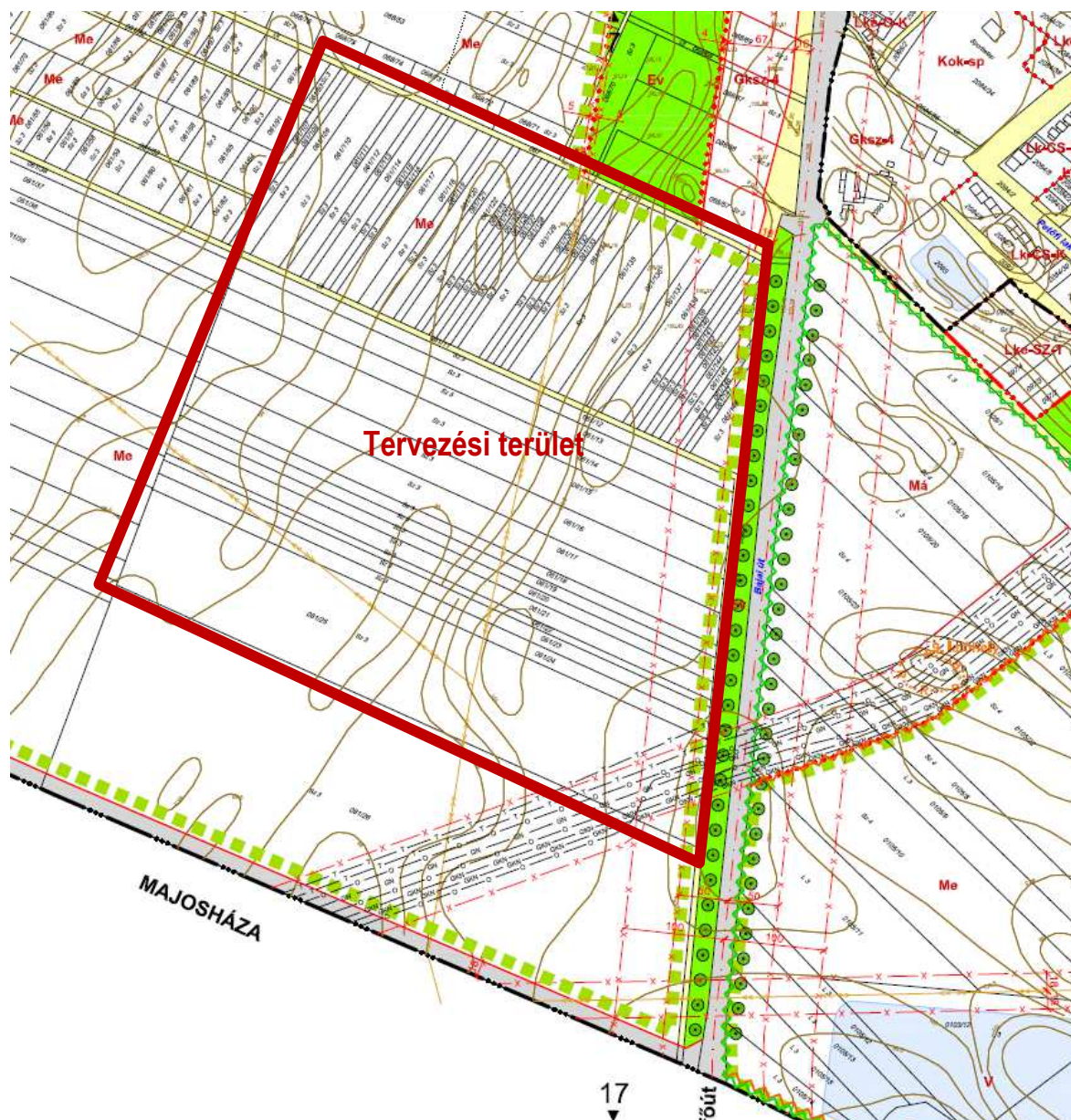
A tervezési terület mezőgazdasági művelés alatt álló földrészletekből áll. A területen épület és a területet átszelő elektromos távvezeték oszlopain kívül építmény nincs. A helyszíni adottságok lovarda számára kedvezőek, hiszen izolálva van az 51. számú úttól és a Duna-parti üdülőterülettől is.



Dunavarsány településszerkezeti tervéről szóló 114/2010. (IX.14.) számú határozattal jóváhagyott, településszerkezeti tervlap kivonata.

A TSZT tervkivonaton is látható a tervezési terület két területfelhasználási egységből áll (Kk-sp és Ev).

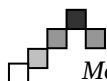
Dunavarsány Város 16/2013. (IX.11.) számú Önkormányzati rendeletével jóváhagyott helyi építési szabályzata és szabályozási terve határozza meg az építési övezetet és övezeti előírásokat.



Dunavarsányi tervezett lovarda területének tervezés idején hatályos szabályozási terv kivonata.

Az SZT tervkivonaton látható, hogy a tervezési terület még Me (távlatban funkcióváltó mezőgazdasági övezet). Még a TSZT-ben ábrázolt Ev (erdő-védőerdő) is Me mezőgazdasági övezetbe sorolt.

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2013. (IX. 11.) önkormányzati rendelete, Dunavarsány Építési Szabályzatáról az alábbiakat mondja ki az Me övezetre:



„32.§ (4) Az Me mezőgazdasági övezet területén – a terület távlati, beépítésre, illetve nem beépítésre nem szánt területhasználat biztosítás érdekében – építmény, épület nem helyezhető el.”

Ugyanakkor a HÉSZ más területen lévő Kk-sp övezetre az alábbi előírásokat és beépítési paramétereket állapítja meg:

XVI. Fejezet
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

34. Különleges beépítésre nem szánt területek (Kk jelű területek)

57.§ (1) A különleges beépítésre nem szánt területek övezetei:

- a) a Kk-fhsz jelű övezet folyékony hulladék szikkasztására szolgáló különleges terület;
- b) a Kk-ho jelű övezet honvédelmet szolgáló különleges külterület, ahol a honvédelmi célú felhasználás megszűnését követően a természetvédelmi érdekeket kell megtartani;
- c) a Kk-sp jelű övezet sportolási célú különleges terület;
- d) a Kk-t jelű övezet temető célját szolgáló különleges terület.

(2) A különleges beépítésre nem szánt területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 14. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

14. Különleges beépítésre nem szánt terület

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület megengedett	
	kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Kk-sp	5000	40	2	0,06	15	40	3,5	7,5
Kk-sp-SZ	10000	70	2	0,06	15	40	3,5	7,5
Kk-t-SZ	10000	70	2	0,04	15	40	2,5	6,0

SZ - szabadonálló beépítés

A tervezési területen, a település közigazgatási területén már most is hatályos, más helyszínekre vonatkozó előírásokat tudjuk alkalmazni, a helyi sajátosságokhoz alkalmazkodva kismértékű módosítással.

6.02. TERMÉSZETI KÖRNYEZET, TÁJHASZNÁLAT, KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI TÉNYEZŐK BEMUTATÁSA, ELEMZÉSE

A tervezési terület zöldfelületi szempontból két eltérő tulajdonságú területrésze osztható. A terület döntő hányadát a mezőgazdasági területek teszik ki. Ezen mezőgazdasági művelésű területek biológiai szempontból aktívnak tekinthetők, de ökológiai szempontból nem rendelkeznek különösebb értékkel.

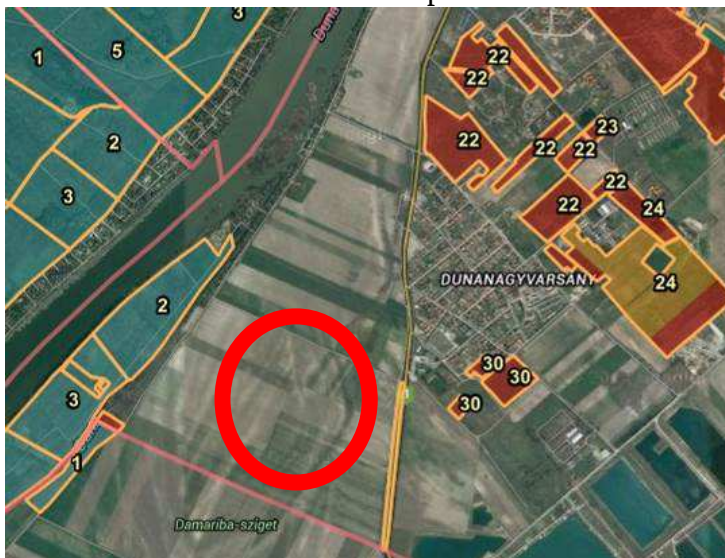
A terület kisebb hányadát az 51-es főúttal párhuzamosan húzódó erdősáv teszi ki.

A területen **védett** illetve védelemre érdemes **természetközeli növényzet** (lágyszárú és fás növényzet illetve ezek társulása) **nem található**.

A terület nagy részét szántóföldi haszonnövényzet fedi, amely sem botanikai sem természeti értékvédelmi szempontból nem értékelhető. A telepített erdősáv jó állapotban lévő faállományát *szükséges* megtartani. A kapcsolódó közterületeken megtartandó növényzet nem található.

A területen, az útmenti erdősávon kívül más meglévő **erdőterület, fásítás** a természeti állapot és az ágazati nyilvántartás alapján nem található.

A jelenlegi állapotot az alábbi erdőnyilvántartási montírozott fotótérkép szemlélteti:



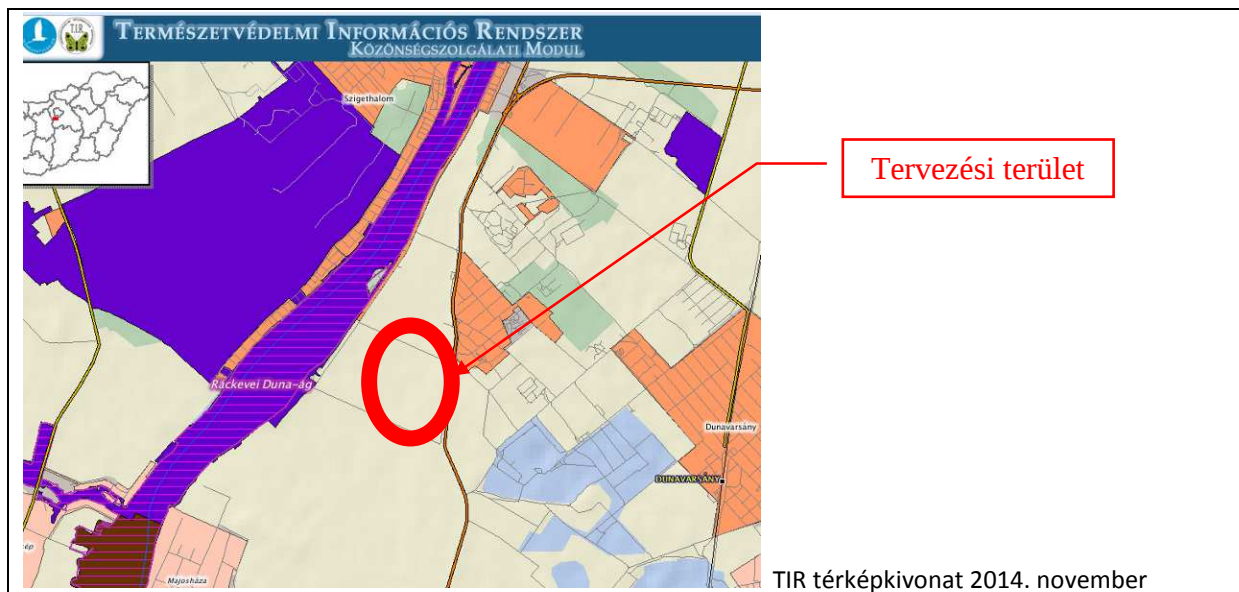
forrás: <http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/> 2014. november hó

A tervezett területfelhasználás zöldfelületi szempontból kis változást hoz a területen. A TSZT besorolás szerinti különleges-, SZT szerint mezőgazdasági területek a lovarda kialakításával továbbra is beépítésre nem szánt területként marad fenn.

Az épületek és a lovasudvar területén kívül a terület túlnyomó része az extenzív sport-lótaratást szolgáló legelő, - valójában mezőgazdasági területként marad fenn. Az övezetben, a HÉSz előírásoknak megfelelően, a telken belül biztosítani kell az előírt zöldfelületi arányt. Ehhez hozzájárul a TSZT-ben kijelölt erdőterület kontúrjának okszerű átformálása, a használati és védelmi szempontok figyelembe vételével.

Természetvédelmi szempontból - a fent vázolt zöldfelületi adottságokat leszámítva - a terület nem rendelkezik védettséggel és különösebb értékekkel.

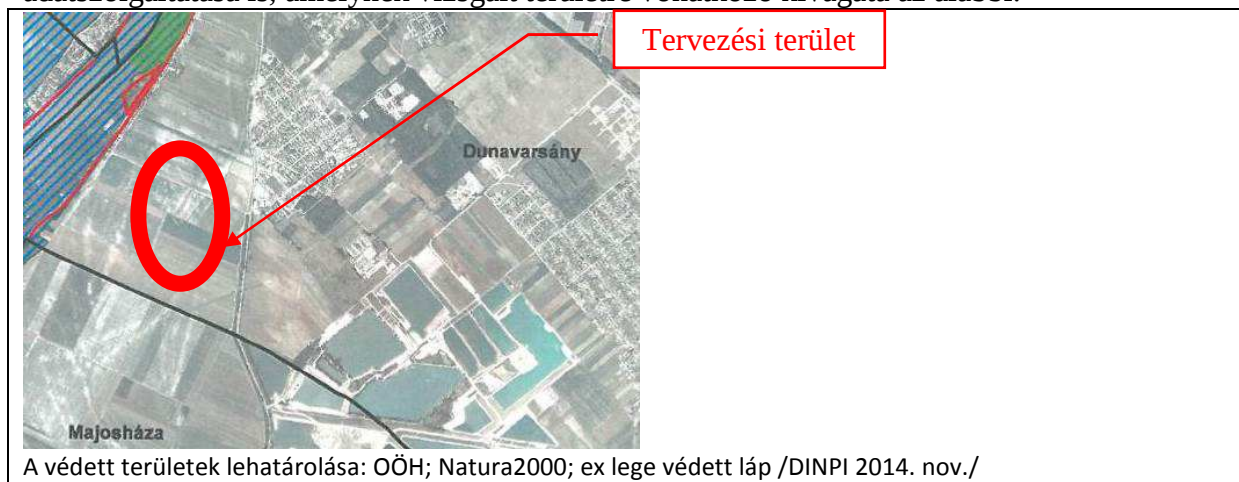
A szakterületi nyilvántartás (forrás: <http://geo.kvvm.hu/tir/viewer.htm>) a területen nem jelez semmilyen védendő elemet illetve védettséget:



A tervezési területen természeti értékvédelmi szempontból értékes terület (természeti terület, védett természeti terület, ökológiai hálózat, Natura2000 terület) nem található. A tervezési terület közvetlen szomszédságában sem található ilyen terület, így ezekre nincs hatással. Természetközeli állapotú társulások sem fordulnak elő a területen.

Természeti – ökológiai és biológiai – szempontból a terület védendő adottsággal nem rendelkezik.

Ezt támasztja alá a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság rendezési tervhez adott adatszolgáltatása is, amelynek vizsgált területre vonatkozó kivágata az alábbi:

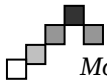


A környezet alakítása és védelme

A tervezési terület döntő hányada az ingatlan nyilvántartásban mezőgazdasági besorolású termőföld, művelés alatt álló szántóterület. A terület domborzati, síkterületi adottságai következtében erózióknak nem kitett terület, defláció általi veszélyeztetettsége közepes mértékű.

A jelenlegi területhasználatból adódóan méréselt zaj- és légszennyezés jelent terhelést környezetére. Elsősorban a terület keleti szegélyét, az 51.sz. főút felőli oldalon jelentősebb a közlekedési eredetű zaj- és légszennyezés terhelés.

Környezeti ártalmakkal terhelt 51-es menti területek meghatározásánál, figyelembe véve az uralkodó szélirányt is, megállapítható, hogy terület kisebb hányada, elsősorban keleti sávja terhelt, becslhetően 50-méteres nagyságrendben. Mivel konkrét mérési, terhelési adatok nem



állnak rendelkezésre, amennyiben szükséges a rendezési terv – illetve az esetlegesen hozzá készítendő KV – környezeti értékelés során-, a későbbiekben a forgalmi – járműterhelési adatokból számíthatók a terhelt zóna *elméleti paraméterei* (szükség esetén a *valós terhelési adatok* helyszíni méréssel és a mérési adatok prognosztizálásával állíthatók elő).

Első megközelítésben célszerű elfogadni a vonatkozó jogszabályokban a forgalmi utakra különböző jogcímenek előírt 50 m-es védőtávolsági lehatárolást, amely a tapasztalatok szerint kellő biztonsággal vannak meghatározva. Ennek esetleges csökkentési igénye esetén konkrét méréseken és prognózisokon alapuló környezeti hatásvizsgálati eljárást lehet lefolytatni, majd ennek alapján konkrét védelmi előírásokat megállapítani. Ennek szükségessége a jelen esetben nem valószínűsíthető (más átfogó tervek és programok hatáskörébe tartozik).

A tervezett területhasználat és beépítés a jelenlegi állapothoz képest zaj- rezgés- és légszennyezés terhelésnövekedést nem okoz, a jövőben is a jelenlegi alapterhelés lesz a meghatározó.

Előzetesen a későbbiekben vizsgálható határértékeknek való megfeleléstől függetlenül sem javasolható a *zaj- rezgés- és levegőtisztaság védelmi intézkedések meghozatala.*

A védelmi intézkedések és létesítmények közül elsősorban a biológiai aktivitással is rendelkezőknek van levegőtisztaság-védelmi szempontból is pozitív hatása. ezt szolgálja a területen tervezett véderdősávok kialakítása is.

Víz- és talajvédelmi szempontból egyrészt a terület adottságai, másrészt a tervezett tevékenység és ennek becsülhető környezeti hatása vizsgálandó. A vizsgált területet is érinti az „Országos vízminőség-védelmi terület övezete”. Az övezett való érintettség miatt a területen az átlagosnál szigorúbb vízvédelmi előírások betartását írja elő több jogszabály is. A jogszabályok a tervezett lovarda kialakításának lehetőségét nem korlátozzák, a létesítéshez vízvédelmi szempontból *nem előírt a környezeti hatásvizsgálat készítése.*

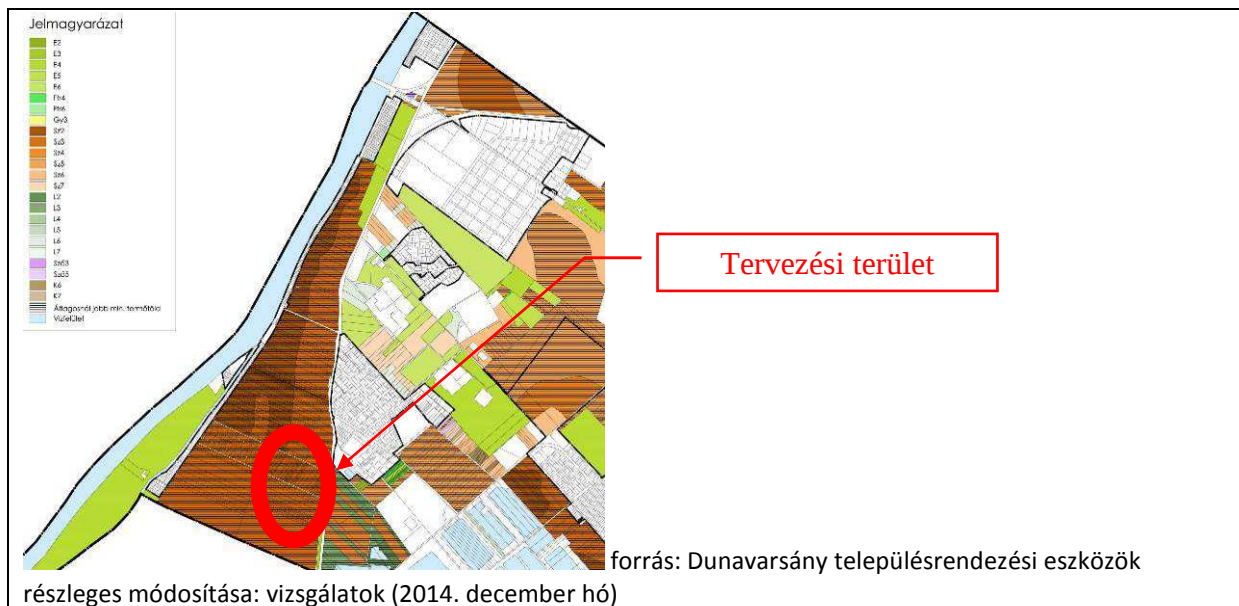
A terület talaj- és lejtésvizszoynainak megfelelően a csapadékvizek helyben elszikkadnak, ügyelni kell azonban arra, hogy a szennyezésnek kitett felületekről elfolyó csapadékvizek elkülönítve kerüljenek gyűjtésre és előkezelésre. Szennyezett felszíni vizek nem csatlakozhatnak a környék csapadékvíz elvezető rendszeréhez. Ezeket a szennyvizekkel együtt kell ártalmatlanítani.

Ugyancsak *víz- és talajvédelmi szempontból* fontos, hogy a telephelyen tervezett tevékenység során egyéb szennyezőanyagok se juthassanak a talajba, különös figyelmet kell fordítani a trágya, trágyalé és potenciálisan szennyező egyéb ártalommentes tárolására, a környezetvédelmi szempontból megfelelő technológiák és körülmények biztosítására. Ezek a telephely engedélyezése során kerülnek tételes és részletes meghatározásra.

A keletkező szennyvizek kezelésének és elhelyezésének módjával külön szakági munkarész foglalkozik. Az ott megfogalmazott feladatoknak alapvető vízvédelmi vonatkozásai vannak. A területen szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető, ezért a szennyvizek csatornában való elvezetését a meglévő települési rendszerhez csatlakoztatva kell megoldani, vagy helyben való megfelelő tisztításáról kell gondoskodni.

A szennyeződéserzékenységi adottságok és veszélyek mellett földvédelmi szempontból meghatározóak a **termőhelyi viszonyok, a földminőségi adottságok.**

A Pest megyei KH Földhivatal tájékoztatása szerint az uralkodó művelési ágban, a szántóban a települési átlagérték viszonylag magas (az átlagosnál jobb minőségű 2-3.oszt. szántók estében: 16,8 Ak/ha fölött – a fenti ábrán a két legsötétebb barna színárnyalattal jelezve). Az átlagnál jobb minőségű területek elsősorban a dunamenti területrészen koncentrálnak tömbös formában, a keleti településrészen több helyen, foltszerűen jelennek meg.



Érintett mezőgazdasági földrészletek harmadosztályú szántók, tehát a települési átlagnál jobb minőségű termőföldek. Ez a tény – az övezeti besorolástól függetlenül - a termőfölddel való takarékoság szükségességére hívja fel a figyelmet.

A földtörvény (2007.évi CXXIX. tv.) ebben az esetben alapvetően tiltja és csak kivételes esetben teszi lehetővé a termőföld igénybevételét.

A terület földnyilvántartási adatai:

- Uralkodó művelési ág: szántó
- Egyéb művelési ágak (kisebbségben): erdő, kivett(út)
- Jellemző Minőségi Osztály szerinti besorolás: szántó 3.osz. (Sz 3)
- Jellemző AK érték (fajlagos): 23,5 AK/ha.

Érintett földrészletek: helyrajzi száma, (művelési ága és minőségi osztálya):

- **Mezőgazdasági terület, szántóterületek:**
- a 061-es táblából (összesen mintegy 31,7~ ha):
 - o 061/12 – 061/25 hrsz. (valamennyi Sz 3)
 - o 061/107 - 061/148 hrsz. (valamennyi Sz 3)
- **Erdőterület:**
 - o 066/2 hrsz. (E 3)
- **Kivett terület:**
 - o 061/11 hrsz. út (földút)

Az egységes földminőségi osztályba sorolás hátránya, hogy termőhelyi alapon nem választható ki a kivonásra (beépítésre) javasolható területrész.

A művelés alóli kivonás lehetősége az alábbiakkal támasztható alá:

- 1/ **törvényi alapok:** 1.1/: a területfejlesztésről és rendezésről szóló törvényen valamint az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényen alapuló Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) a területet nem tekinti a mezőgazdasági térség részének, hanem a Térségi Szerkezeti Tervében *magas zöldfelületi arányú települési térségként sorolja be*¹;

¹ a törvényalkotás a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő véleményezési és egyeztetési eljárásnak megfelelően történt, egyeztetve többek közt a földvédelemért felelős szervekkel is; az eljárás során az egyeztető, véleményező szervek *nem emeltek kifogást a terület települési térségi besorolása ellen.*

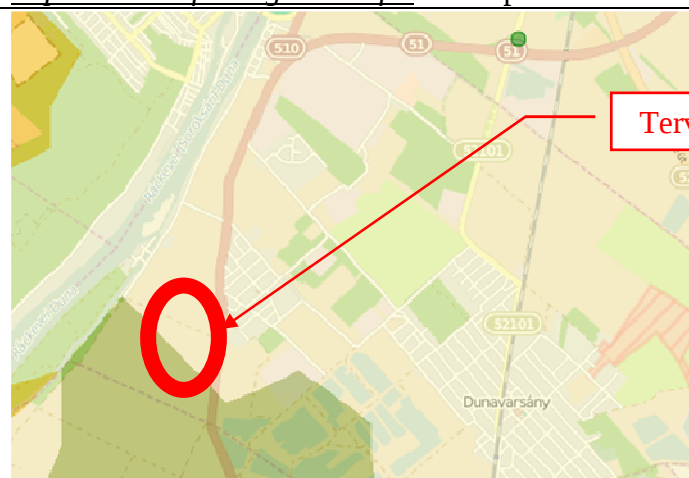
- 1.2/ ezzel összhangban a törvény földvédelmi térségi övezeti besorolása, a „kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete” a területet nem foglalja magában;
- 2/ **helyi jogszabályi alapok:** a Dunavarsány településszerkezeti tervéről szóló 114/2010. (IX.14.) számú határozattal jóváhagyott, településszerkezeti terv a területet beépítésre nem szánt különleges sport területi területfelhasználású területként határozza meg;
- 3/ **termőföld védelmi alapok** a földvédelmi szempontok érvényesítése: a terület tervezett hasznosítása jellemzően továbbra is az agrár ágazat alapján meghatározott, állattartást feltételező többcélú hasznosítás, amely a terület döntő hányadát (több mint 90%-át) továbbra is termőföldként hasznosítja: részben a meglévő szántó művelés ágban, részben a művelés ág megváltoztatását kérve, legelőterületre, harmadrészt erdőterületként, eleget téve a fenti településszerkezeti terv által előírt kötelezésnek. Beépítési és beépítéshez kapcsolódó művelés alóli kivonás mértéke 5-10% körüli érték lehet (az övezetben megengedett max. beépítettség 5%, efölött csak a gazdasági udvar – állatkifutó, szabadtéri lovassport karámok, pályák - területének kivonásával célszerű számolni). A terület döntő része tehát termőterület (mezőgazdasági- és erdőterület) marad, művelés alóli kivonás csak kisebb részben szükséges.

A területen illegális **hulladék** elhelyezésre utaló nyomok nem figyelhetők meg. Jelenleg a terület tisztántartása többé – kevésbé megoldott, kisebb időszakos terheléssel jár az útmenti spontán szemetelés, de ezek nyomait is rendszeresen eltüntetik.

A talaj védelme érdekében a tereprendezési munkák végzése során a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönítve kell tárolni. A deponált humuszos talaj újrahasznosításáról gondoskodni kell.

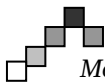
Az újonnan beépítendő területet is be kell kapcsolni a meglévő kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe. A keletkező speciális hulladékok a telephelyeken belül átmenetileg tárolhatók, ezek rendszeres elszállításáról gondoskodni kell. A területen szilárd és folyékony hulladék elhelyezése is tilos, de komposztálás célszerűen végezhető.

A környezetvédelmi információs rendszer (KÖRINFO) adatbázis a területen szennyezettséget és szennyezőforrást nem jelez, adatot nem közöl (forrás: <http://www.enfo.hu/gis/korinfo/> - térképkivonatát l. alább):



KÖRINFO térképkivonat 2014. november:

Vízgazdálkodási talajtulajdonságok* kartogramja, a monitoringpont feltüntetésével (forrás: <http://www.enfo.hu/gis/korinfo/>) (*halvány okker: nagy víznyelő- és vízelvezető- képességű -; zöld: jó víznyelésű és vízelvezető képességű - talajok)



A vizsgált terület felhasználását kismértékben korlátozzák az azon áthaladó védőterületigényes közműlétesítmények(szénhidrogén szállító földvezeték - csorda, 9-9 méteres biztonsági övezettel és egy oszlopokon vezetett 220 kV-os villamosenergia légvezeték, az oszlopok tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezeti területigényével).

Előzetes tájékoztató a környezeti vizsgálat szükségességéről

A későbbi településtervezési munka indításával egyidejűleg szükséges kikérni a környezeti vizsgálat (KV) szükségességéről a környezet védelméért felelős szervek véleményét és ennek alapján határozni a KV lefolytatásáról. Amennyiben a tervezett területfelhasználási változtatások következtében nem várhatók jelentős káros hatások a környezeti állapotra, a KV lefolytatása mellőzhető, ha egyéb (a 2/2005.(I.11. sz. kormányrendeletben előírt) feltétel nem teszi szükségessé a KV készítést: a területet nem érint sem Natura2000 terület, sem természeti értékvédelmi szempontból értékes terület és ilyen területre a tervezési terület illetve az ott tervezett változások nincsenek hatással.

A terv várható hatása a település biológiai aktivitásérték (BAé) egyenlegére

A biológiai aktivitásérték számításáról az Étv*, annak módjáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik. **Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (2) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.*

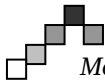
Mivel új beépítésre szánt területek kijelölése nem történik, a BAé számítás nem szükséges a TSZT módosítása során.

7.00. BEÉPÍTÉSI TERV

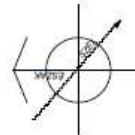
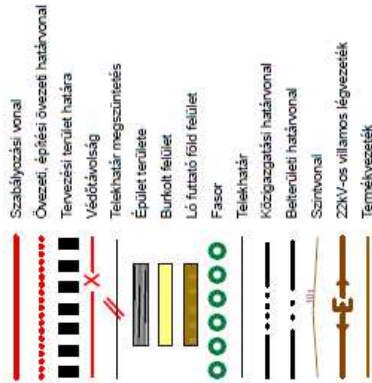
DUNAVARSÁNY 061/12 – 061/25 és a 061/107 – 061/129 HRSZ. TERÜLETRE TERVEZETT LOVARDA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

A csatolt beépítési terv ábrázolja a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7.sz. mellékletében meghatározott tartalmat. Feltünteti a tervezési területen kívüli közlekedési kapcsolatokat és erdőterületi csatlakozási felületeket.

A tervezési terület északi részét távlati fejlesztési területként kezeljük. A kiszolgáló út északi oldalán a későbbiekben az idegenforgalmi vonzerőt javító kisállat bemutató épületet és kiszolgáló gépkezelő épületet javasunk elhelyezni.



JELMAGYARÁZAT:



"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL"

MODULUS - R BT.
ÉPÍTÉSZETI- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA
2030 Érd, Alsó u. 11.
Tél.: 30 221 77 10

Tervező:

Rózsá Irina
vezető tervező
TT-1: 15-118

Megrendelő:

Kalán Róbert

Munka tárgya:

DUNAVARSÁNY TSZT ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁS
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Terv megnevezése:

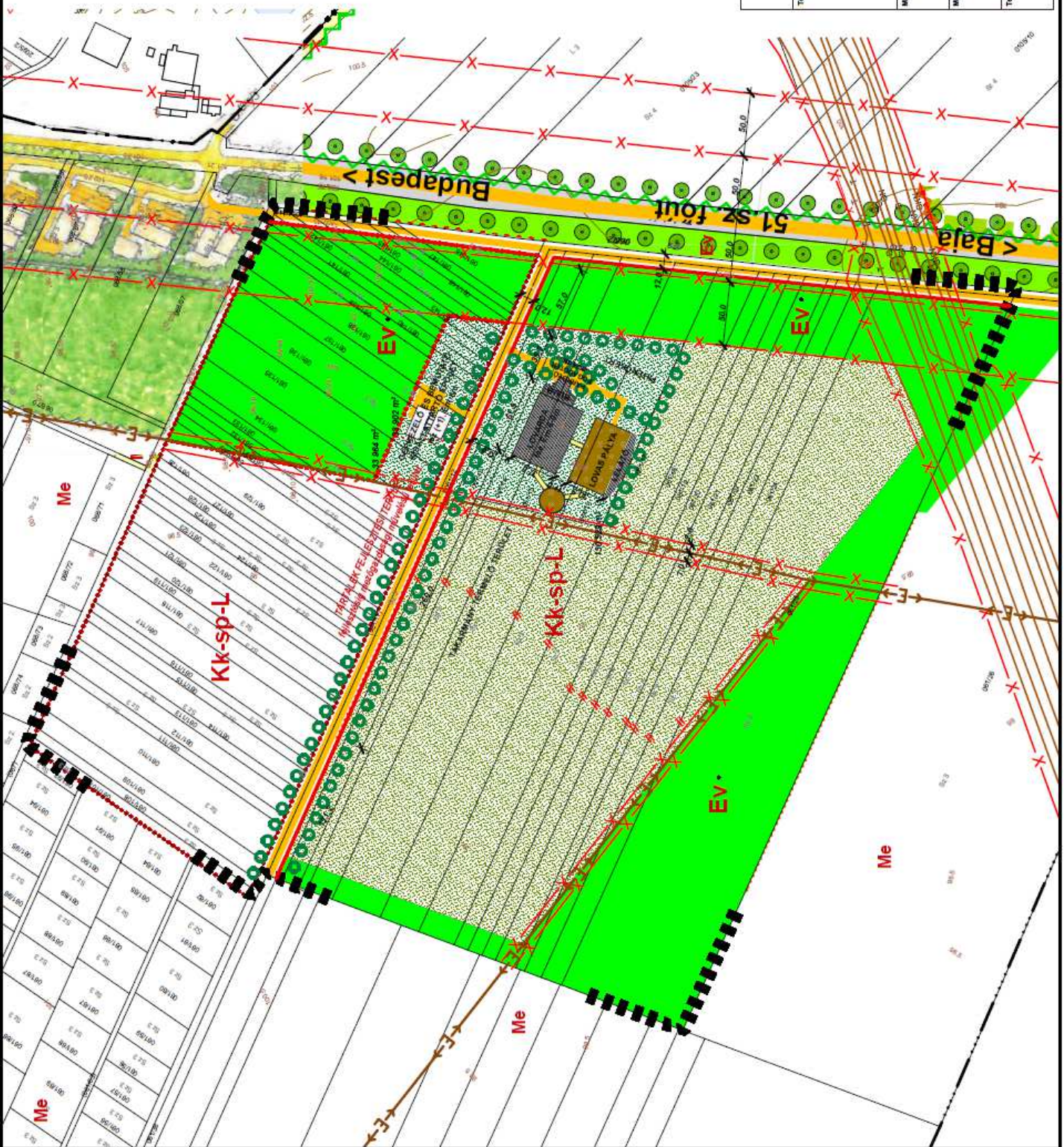
TELEPÍTÉSI TERV
M = 1 : 4000

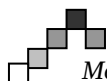
Terv száma:

Te - 6.

Dátum:

2015.01.





8.00. A MÓDOSÍTÁSI CÉLOK ÉS JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

DUNAVARSÁNY 061/12 – 061/25 és a 061/107 – 061/129 HRSZ. TERÜLETRE TERVEZETT LOVARDA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Alapvető cél, hogy a tervezési területre vonatkozó tervmódosítás, a hatályos tervekben (TSZT, illetve SZT) kijelölt területfelhasználási egységek és építési előírások az eredeti településfejlesztési céloknak megfelelően kerüljenek meghatározásra.

A TSZT módosítása a területfelhasználási egységek kiterjedésének méretén nem változtat, de a területfelhasználási egységek határait a megfelelő izoláció érdekében racionalizálja. Tehát, a hatályos TSZT-ben jelölt **Kk-sp** (Sportolási célú – Különleges beépítésre nem szánt terület) és **Ev** (Védelmi rendeltetésű – védő erdőterület) területek határai változnak meg.

Az Ev terület az 51.számú főút 100m-es védőtávolságáig terjed és szegélyezi a tervezett lovarda telkét.

Továbbá, a TSZT-ben kijelölt céloknak megfelelő szabályozás, övezetbe sorolás történik meg, így a konkrét építésjogi követelmények lesznek meghatározva a tervezési területre.

A terület közlekedési kiszolgálása a tervezési területtől északra lévő gazdasági területrészt szabályozásához igazodva, az 51. számú főúttal párhuzamos kiszolgáló útról megközelíthető lesz, a gazdasági területi résznél jelölt, már korábban kiszabályozott csomóponton keresztül.

Az övezetbe soroláskor a TSZT területfelhasználási egységét és a hatályos HÉSZ előírásait vettük figyelembe, de a felhasználás jellegére tekintettel saját övezetet jelöltünk **Kk-sp-L** övezeti jellel.

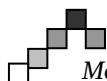
A tervezési terület déli részére kerül a tervek szerint egy lovarda, amely a terület nagyon kicsi részét (5% alatti területét) veszi igénybe. A tervezési terület északi részét tartalék területként jelöljük övezetbe sorolva ugyan de későbbi hasznosításra tervezve, és a két terület egység között szabályoztuk ki egy kiszolgáló utat.

Az új övezet javasolt beépítési paraméterei a következők:

Az építési övezet jele	A telek megengedett						Az épület megengedett	
	Legkisebb kialakítható		legnagyobb			Legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélesség e	Beépítési mértéke	Bruttó szintterületi mutatója	Terepszint alatti beépítés mértéke	Zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Kk-sp-L (Sz)	10000	70	5	0,06	15	40	3,5	9,0

Sz: szabadonálló beépítés

A HÉSZ módosításban javasolt építési paramétereknél a jelenleg hatályos paraméterekből indultunk ki. Tekintettel arra, hogy a déli terület egységnek elég nagy részét védő erdőterületbe soroltuk, amely a kialakítandó telek területére vetített beépítettségénél nem vehető figyelembe javasoljuk az OTÉK által megengedett 5%-os beépíthetőségi érték megállapítását.



A másik eltérő paraméter az épületmagasság, amelyet a 3,5m és 9m között javasunk megállapítani. Ez képes biztosítani a funkcionális követelmények kielégítését, és a nagyméretű teleknek és kicsi beépítettségnek köszönhetően nem jelent építészeti problémát.

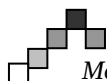
Sőt egy határozott tömegű épület a távolabbi környezetben megjelenő nagyon heterogén építészeti színvonalú épületek disszonáns hatását tompítja.

Nagyon fontos a területre tervezett épület építészeti karakterének megválasztása és magas építészeti színvonalának megteremtése.

A lovarda épülete csarnokszerkezetű, nagy térlefedésű épület lesz, a hozzá kapcsolódó kiszolgáló rész pedig annak fejpületeként jelenik meg, amely lehetőséget teremt a tervezett ház tagolására és kedvező építészeti megfogalmazására. Mindezt a településképi véleményezési eljárással lehet befolyásolni és kontrollálni.



Javasolt építészeti karakter



9.00. TSZT ÉS HÉSZ, SZT MÓDOSÍTÁSI TERVJAVASLATOK

DUNAVARSÁNY 061/12 – 061/25 és a 061/107 – 061/129 HRSZ. TERÜLETRE TERVEZETT LOVARDA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Az előző fejezet tartalmazza azokat a javaslatokat, amelyek HÉSZ-be illesztése után megfelelő építési szabályok lépnek hatályba ahhoz, hogy a tervezési program teljesüljön és a környezeti adottságok figyelembe vételével kedvező beépítés jöjjön létre.

A településrendezési tervlapokban javasolt változást a 13.00. fejezetben lévő, mellékelt tervlapok tartalmazzák.

Az övezeti és területhasználati helykijelöléseket és szabályozást a környezeti adottságok figyelembe vételével szükséges meghatározni:

- a nagyobb környezeti terhelésű közlekedési nyomvonal védőterületén, valamint közművezetékek biztonsági védőövezete által szabdalt területrészekben javasolt véderdő övezet kijelölése, amely megfelel a környezetvédelmi és tájvédelmi szempontoknak is;
- a különleges övezetbe sorolt telephely övezeti előírás szerinti telken belüli zöldfelületi fedettségét a területen mezőgazdasági jelleggel – legelő és szántó művelési ágban -, a telekhatárok mentén a TSZT alapján előírt erdőtelepítési kötelezettség teljesítésével kell kialakítani;
- törekedni kell a terület termőföldvédelmi szempontból is racionális kialakítására, a mezőgazdasági hasznosítás (művelés) minél nagyobb területen való biztosítására, a művelés alóli területkivonás minimalizálására.

10.00. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, LEHETŐSÉGEI

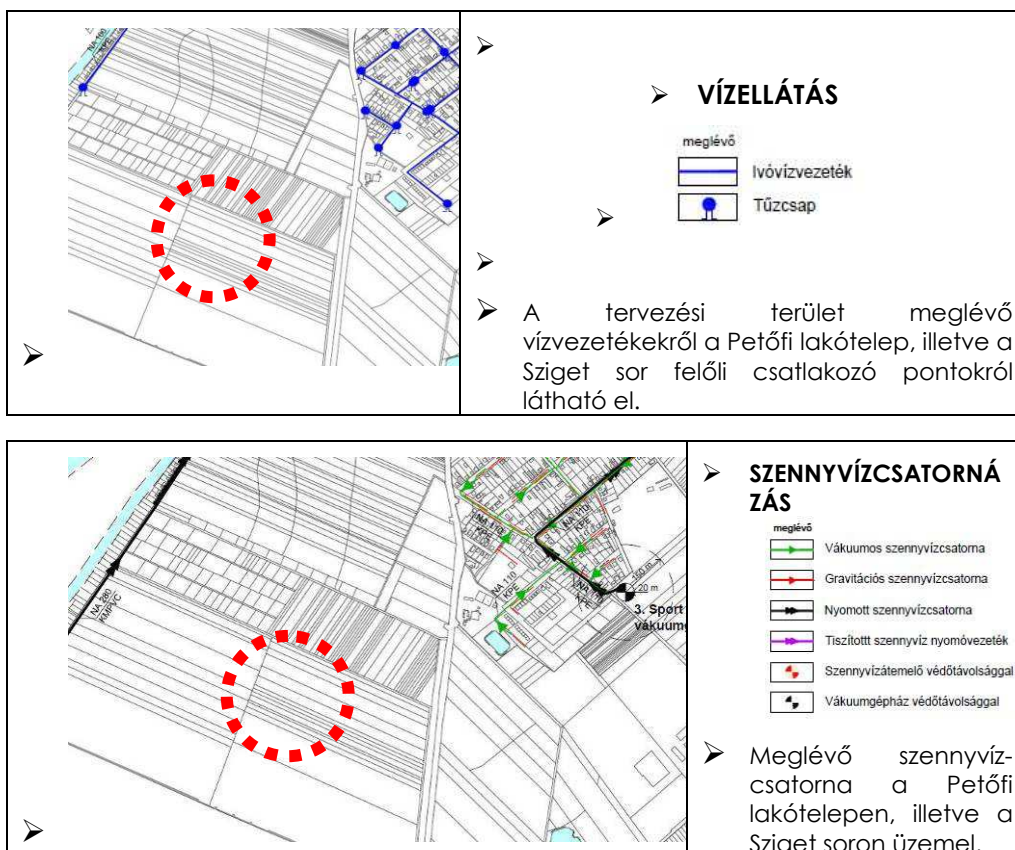
DUNAVARSÁNY 061/12 – 061/25 és a 061/107 – 061/129 HRSZ. TERÜLETRE
TERVEZETT LOVARDA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

A tervezett lovarda közműigénye a területi kiterjedéséhez, a tervezett épület méreteihez képest nagyon kicsi.

Vízellátási igény várhatóan nem haladja meg a 3m³/nap mennyiséget. Vízellátás és szennyvízelvezetés kiépítése a Duna-parti terület közműveinek irányába megoldható.

A közműfejlesztés lehetősége

Az alábbiakban bemutatott közművzsgálatok-kivonatokról látható, hogy a tervezési terület közműellátás szempontjából a kiépített hálózatokhoz milyen távolságban csatlakoztatható.

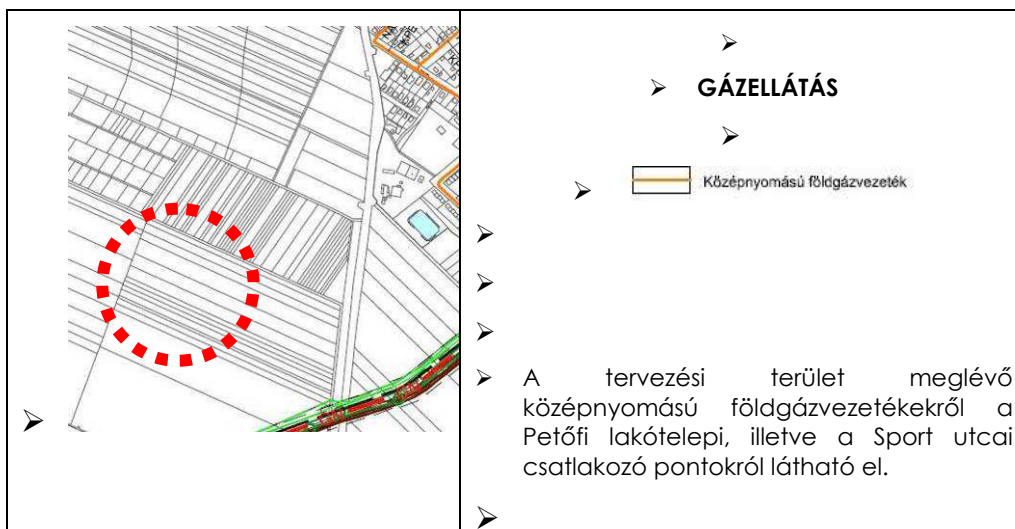


A területen keletkező csapadékvíz elvezetése nem okoz problémát, mert a nagyméretű zöldfelületen a szikkasztás és átmeneti tárolás megoldható.

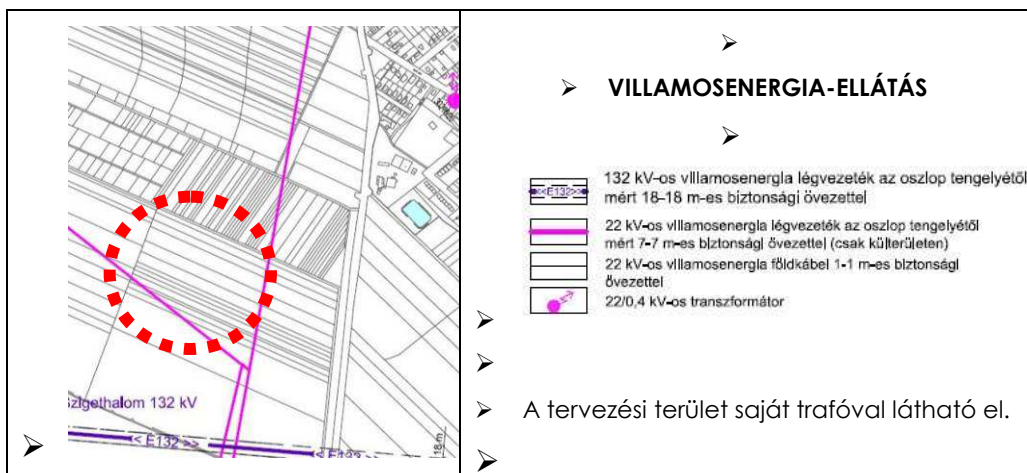
Tűzvíz ellátására tűzcsapokat kell építeni, amelyek kapacitását a konkrét épület tervezésekor kell meghatározni.

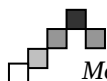
Az energia közművek szintén rendelkezésre állnak a közelben.

A tervezett beépítés gázellátása az 51.számú főút másik oldaláról biztosítható, várhatóan a csatlakozóvezeték egyidejű gázterhelése, mintegy 2m³/óra.



A tervezett beépítés elektromos áramellátása saját trafóról biztosítható, a várható energiaigény megközelítőleg mintegy 16kW (3x25A).





11.00. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

DUNAVARSÁNY 061/12 – 061/25 és a 061/107 – 061/129 HRSZ. TERÜLETRE
TERVEZETT LOVARDA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

11.01. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ HATÁSAI A TELEPÜLÉSI – ÉPÍTÉSZETI MŰVI KÖRNYEZETRE

A javasolt beépítés előnyösen befolyásolhatja a terület városépítészeti megjelenését, mert a egy határozott tömegű épület a távolabbi környezetben megjelenő nagyon heterogén építészeti színvonalú épületek disszonáns hatását tompítja.

Nagyon fontos a területre tervezett épület építészeti karakterének megválasztása és magas építészeti színvonalának megteremtése.

A lovarda épülete csarnokszerkezetű, nagy térlefedésű épület lesz, a hozzá kapcsolódó kiszolgáló rész pedig annak fejpépületeként jelenik meg, amely lehetőséget teremt a tervezett ház tagolására és kedvező építészeti megfogalmazására. Mindezt a településképi véleményezési eljárással lehet befolyásolni és kontrolálni.

11.02. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ HATÁSAI A TÁJI – TERMÉSZETI KÖRNYEZETRE

A javasolt területhasználat nem jelent változást a hatályos tervben meghatározott területfelhasználási – övezeti rendszerhez képest, jelentős hatással nem jár a táji – természeti környezet elemeire és ezek összességére.

- A terület környezeti – természeti értékkel, természetszerű növényzettel, illetve élőhelyekkel nem rendelkezik.
- A terv környezeti adottságoknak megfelelő kidolgozása és gondos kivitelezése esetén a táji - környezeti értékek nem sérülhetnek.
- A tervezett funkció kialakítható – körütekintő tervezési előkészítés és megvalósítás esetén - a tájvédelmi, tájképvédelmi szempontok sérülése nélkül.

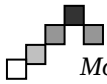
A várható táji – természeti – környezeti hatások és ezek kezelése az alábbiakban foglalható össze:

11.02.1. KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK

Ezek két csoportra oszthatók a beruházás megvalósítása esetén: (1.) a terület-igénybevétel jellegéből adódó elkerülhetetlen, valamint (2.) a terület-igénybevétel és a beépítés során befolyásolható, megelőzhető hatások.

11.02.1.1. ELKERÜLHETETLEN, KEVÉSBÉ BEFOLYÁSOLHATÓ KÁROS KÖRNYEZETI HATÁSOK – MÉRTÉKÜK ÉS ÉRTÉKELÉSÜK / BEAVATKOZÁS, INTÉZKEDÉS SZÜKSÉGE

- a jelenlegi mezőgazdasági területhasználat, szántóföldi művelés (részleges) megszüntetése a tájjelleg megváltoztatását eredményezi; - *várható mértéke, hatása nem jelentős / beavatkozás, intézkedés nem szükséges;*



- a tervezett funkcióhoz szükséges beépítés a táj beépítetlen jellegét megszünteti, a tervezett használat a tájterhelés mértékének növekedését eredményezi; - *várható mértéke, hatása nem jelentős / beavatkozás, intézkedés a tervezett beépítés építészeti színvonalát, minőségét illetően szükséges, a terhelési mutatókat extenzív szinten kell beállítani;*
- területfoglalás, földigénybevétel: a tervezett funkcióhoz óhatatlanul szükséges a jelenlegi mezőgazdasági termőterület egy részének művelés alóli kivonása, élőfelület helyett holtfelületként (épület, burkolat, kopár) való kialakítása, - *várható mértéke, hatása nem jelentős / beavatkozás, intézkedés a tervezett kivonás mértékét illetően szükséges;*

11.02.1.2. MEGELŐZHETŐ, CSÖKKENTHETŐ KÁROS KÖRNYEZETI HATÁSOK – MÉRTÉKÜK ÉS ÉRTÉKELESLÉSÜK / BEAVATKOZÁS, INTÉZKEDÉS SZÜKSÉGESSÉGE

- a tájterhelés mértékének növekedése a hidrogeológia adottságok potenciális veszélyeztetésével járhat, a szükséges közműkiépítés elmaradása, hiányosságai vagy havária esetén,- *várható mértéke, hatása nem jelentős / beavatkozás, intézkedés a közművesítés és a terület közüzemi szolgáltatásokba való bekapcsolásának garanciáit illetően szükséges;*
- a föld termőképességének, mint természeti erőforrásnak optimális hasznosítása, a megtermelhető biomassa mennyiségének csökkenési lehetősége; ,- *várható mértéke, hatása nem jelentős / beavatkozás, intézkedés a mezőgazdasági hasznosítás alatt maradó jelentős terület rész okszerű, racionális földhasználatának biztosítása érdekében szükséges.*

VÁRHATÓ KEDVEZŐ KÖRNYEZETI HATÁSOK

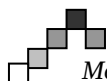
- a terület ökológiai értékének, biológiai aktivitásának növekedése a jelenlegi monoton szántóföldi használattal szemben a tervezett zöldfelületi differenciáltság kialakításával (mezőgazdasági művelési ág szerkezet gazdagítása a rét – legelőterületek telepítésével, a szántól vetésszerkezetének változatosabbá tételével, valamint az erdőtelepítés és a kertépítészeti kialakítás révén);
- a tájjelleg és a tájkép kedvező befolyásolásának lehetősége, a környezeti adottságokhoz illeszkedő táj- és kertépítés, erdősítés és a tájbaillo beépítés révén.

Összességében megállapítható, hogy a terület környezeti értékeinek potenciális sérülése az elfogadható minimumra szorítható, a vonatkozó jogszabályi előírások következetes betartásával, valamint a projekt hozzáértő és igényes megvalósítása esetén.

A településrendezési szinten elvárható intézkedések megfogalmazása kellő alapot nyújt arra, hogy a későbbi tervezési és kivitelezési fázisokban is biztosítható legyen a terület környezeti értékeinek megfelelő védelme, egy fenntartható településstruktúrába való illeszkedése.

További vizsgálatra javasolható a területfelhasználás rendszere, amennyiben a földvédelmi hatóságoknál nem lehet elérni a hatályos TSZT szerinti szabályozás kidolgozását és az ezen alapuló engedélyezési eljárások sikeres lefolytatását. Ebben az esetben lehetséges a terület állattartást lehetővé tevő *mezőgazdasági övezetben* való fejlesztését, 3%-os beépíthetőséggel. Ugyancsak kérdéses és vizsgálható az erdőtelepítés lehetősége, vagy annak tervi kiváltása, amennyiben a földvédelmi hatóság nem járul hozzá a TSZT által előírt erdőtelepítéshez (az átlagosnál jobbminőségű szántók igénybevételével).

A terv további részletes környezetvédelmi vizsgálatok és környezeti vizsgálat lefolytatása nélkül is elkészíthető, a tervezett létesítmény nem környezeti hatásvizsgálat (KHV) köteles.



12.00. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

DUNAVARSÁNY 061/12 – 061/25 és a 061/107 – 061/129 HRSZ. TERÜLETRE
TERVEZETT LOVARDA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

12.01. ÉPÍTETT ÉS KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK

A területen épített örökségi érték, vagy környezeti érték nincs. A terület adottságaihoz igazodó rendezése, szabályozott használata Dunavarsány településfejlesztési koncepciójából kiindulva, minden településrendezési eszközében ezidáig is jelenlevő szándék volt és továbbra is az marad. A tervezett beépítésnek városépítészeti kockázata nincs.

12.02. TERMÉSZETI – KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK, VÉDETTSÉGEK

A vizsgált területen természeti értékvédelmi szempontból értékes terület (természeti terület, védett természeti terület, ökológiai hálózat, Natura2000 terület) nem található. A tervezési terület közvetlen szomszédságában sem található ilyen terület, így ezekre nincs hatással. Természetközeli állapotban levő területrészek a területen nem találhatók.

Természeti (biológiai) szempontból a terület nem rendelkezik jelentős adottságokkal.

(A terület természetvédelmi adottságát, ökológiai hálózatok általi érintettségét a 6.02. sz. fejezetben közölt ábrák szemléltetik.)

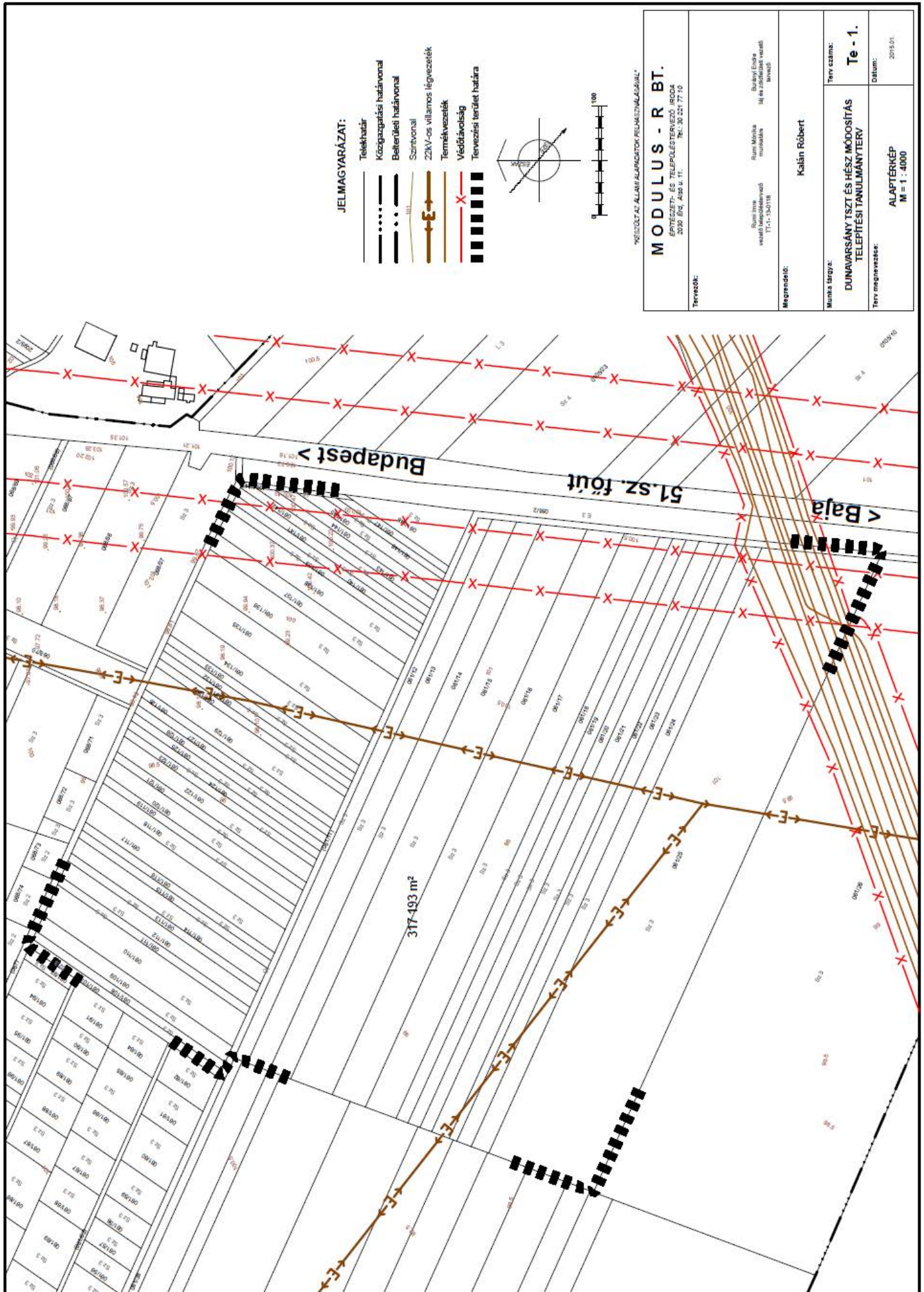
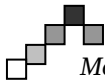
Az abiotikus természeti ökológiai adottságok szempontjából a terület természeti erőforrásnak minősülő értékeket érint. Egyrészt átlagosnál jobb minőségű termőföldet, amely a művelés alóli kivonással járó területhasználat minimalizálását teszi szükségessé. Másrészt vízvédelmi övezetet érint: a sérülékeny hidrogeológiai adottságokra lehet hatással. Az ezekre vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett hasznosítható a terület. A szennyezés-érzékenységi szempontból sérülékeny adottságok (talaj-, felszín alatti- és felszín vízminőség) károsításának kizárását, illetve lehetőség szerinti minimalizálását a tervezés, a megvalósítás és az üzemelés során is biztosítani kell.

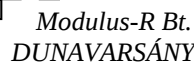
A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges a környezeti megoldások és értékvédelem tekintetében az alábbiakat:

- a tanulmánytervben meghatározott a beépítésre nem szánt terület zöldfelületeit, a tervezett növényzetet fejlesztői forrásokból és a terület beépülésével párhuzamosan magas minőségben kell megvalósítani majd fenntartani.
- A TSZT-ben kijelölt erdőterület telepítéséről a fejlesztővel megállapodást kell kötni, mérlegelve azt az eshetőséget is, amennyiben a földhivatal nem járul hozzá a vizsgált területen belüli erdősítéshez.
- A szerződésben külön javasolt rögzíteni, hogy a terület beépítése során a régészeti és egyéb környezeti értékek védelmét a terület beépítése és üzemeltetése során is egyaránt biztosítani kell, különösen a tanulmányterv fenti „12.02. Természeti – környezeti értékek, védettség” c. alfejezetben leírt elemek esetében.
- A terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti - növénytelepítési megoldásokat kell alkalmazni, melyek nem eredményezik a meglévő táji - környezeti állapot romlását, illeszkednek a táji környezetbe és a helyi építészeti hagyományokhoz.

13.00. TERVLAPOK

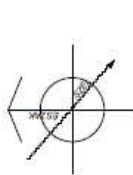
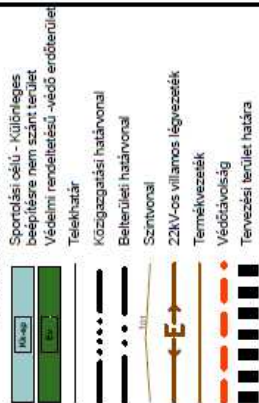
DUNAVARSÁNY 061/12 – 061/25 és a 061/107 – 061/129 HRSZ. TERÜLETRE
TERVEZETT LOVARDA TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE





DUNAVARSÁNY
114/2010. (IX. 14.) sz. határozattal jóváhagyott
TSZT TERVLAPJA

JELMAGYARÁZAT:



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL*

MODULUS - R BT.

ÉPÍTÉSZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA
2030 ÉRD, ALDO U. 11.
Tel.: 30 224 77 10

Tervezők:

Rumi İsmail
A. Temizel/İstanbul

Rumel Inna
A tempdelebaraz
Rumel Myrika
marginalis
Burdzi Endre
14 es 20. századi vezeti

Megrendelő:

Kalán Róbert

Munka tárgya:	Terv száma:
---------------	-------------

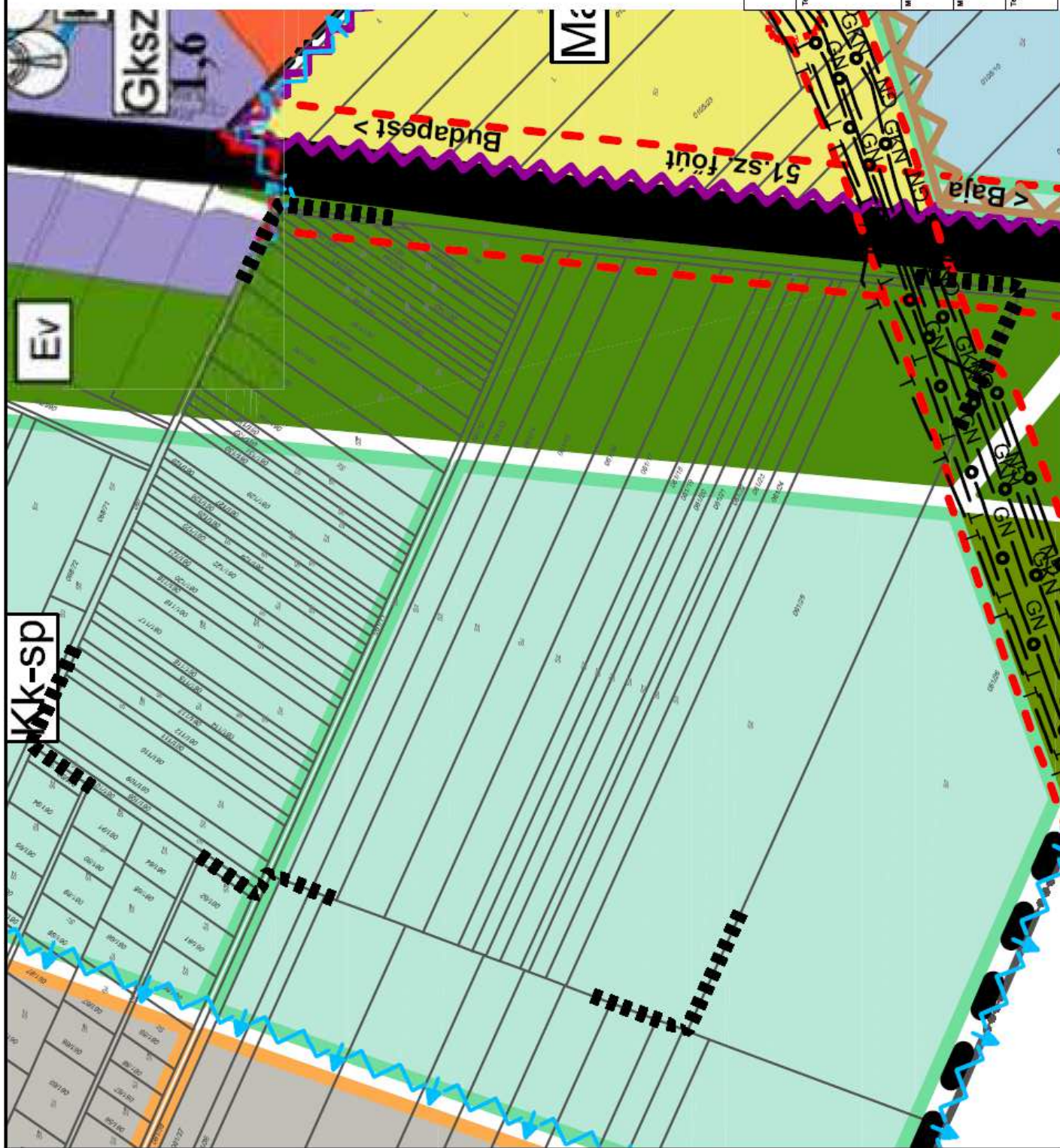
RSÁNY TSZT ÉS HÉSZ MÓDÓSÍTÁS
ELÉPÍTÉSI TANULMÁNY

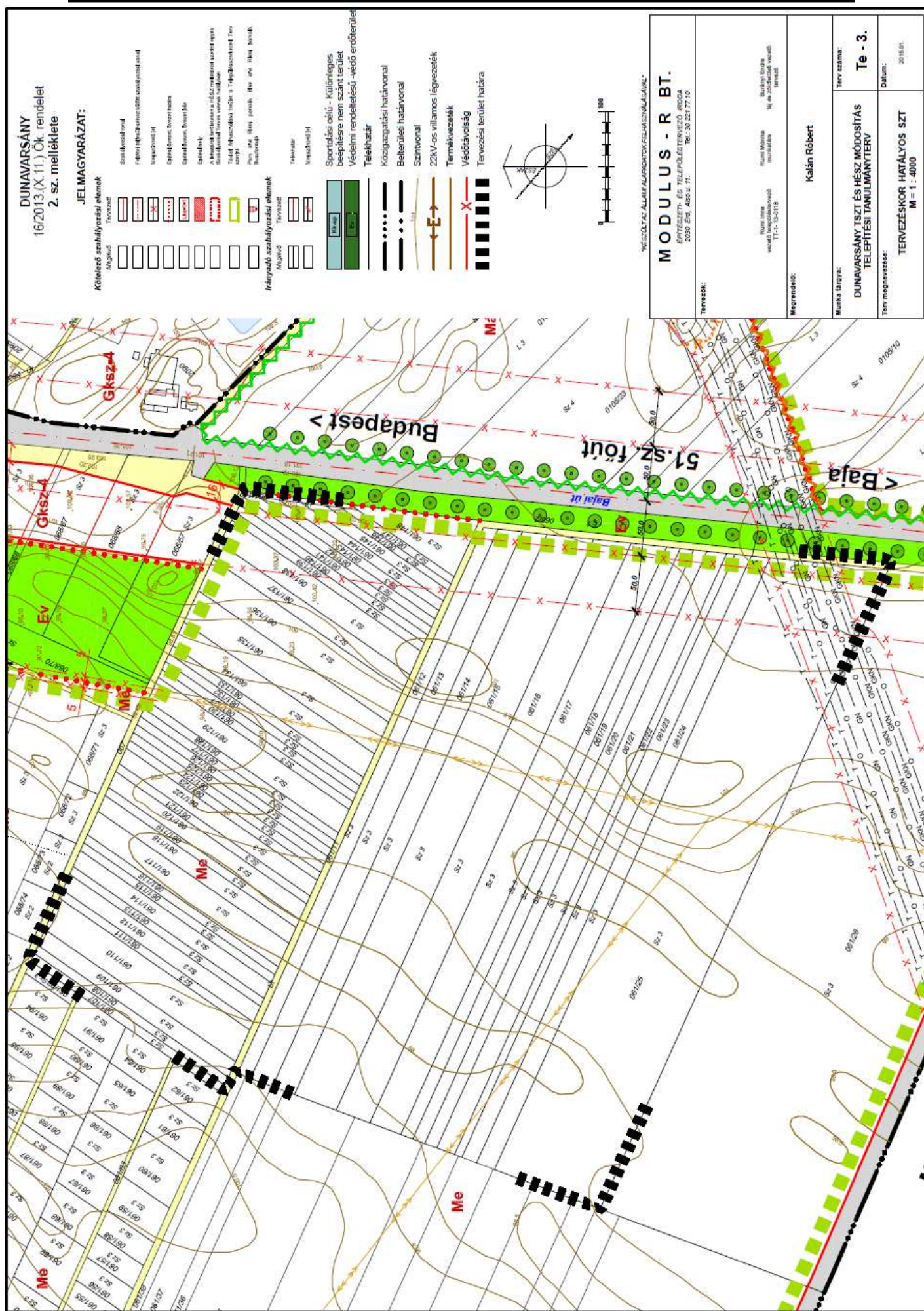
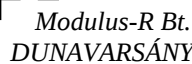
Te - 2.

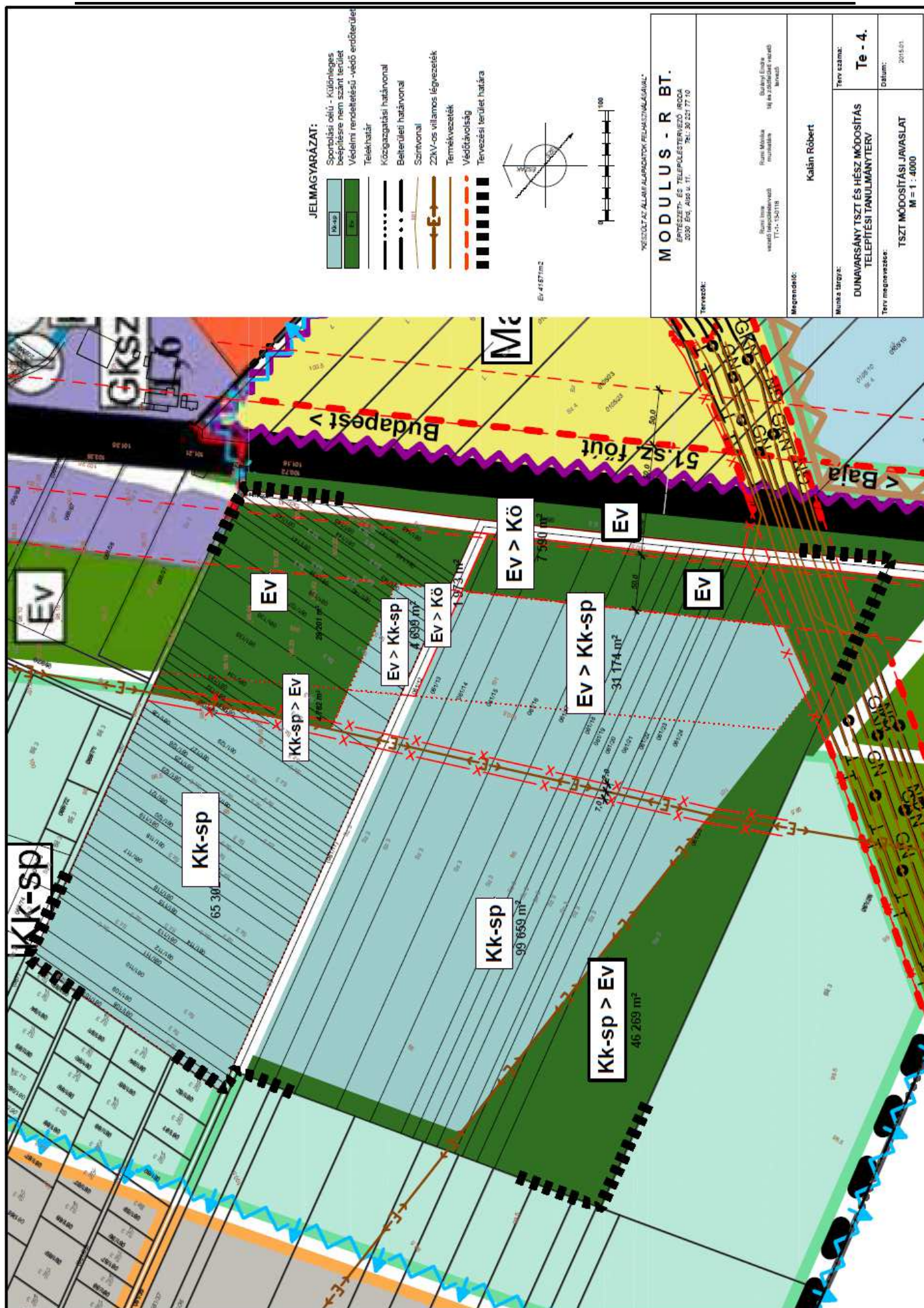
For more information:

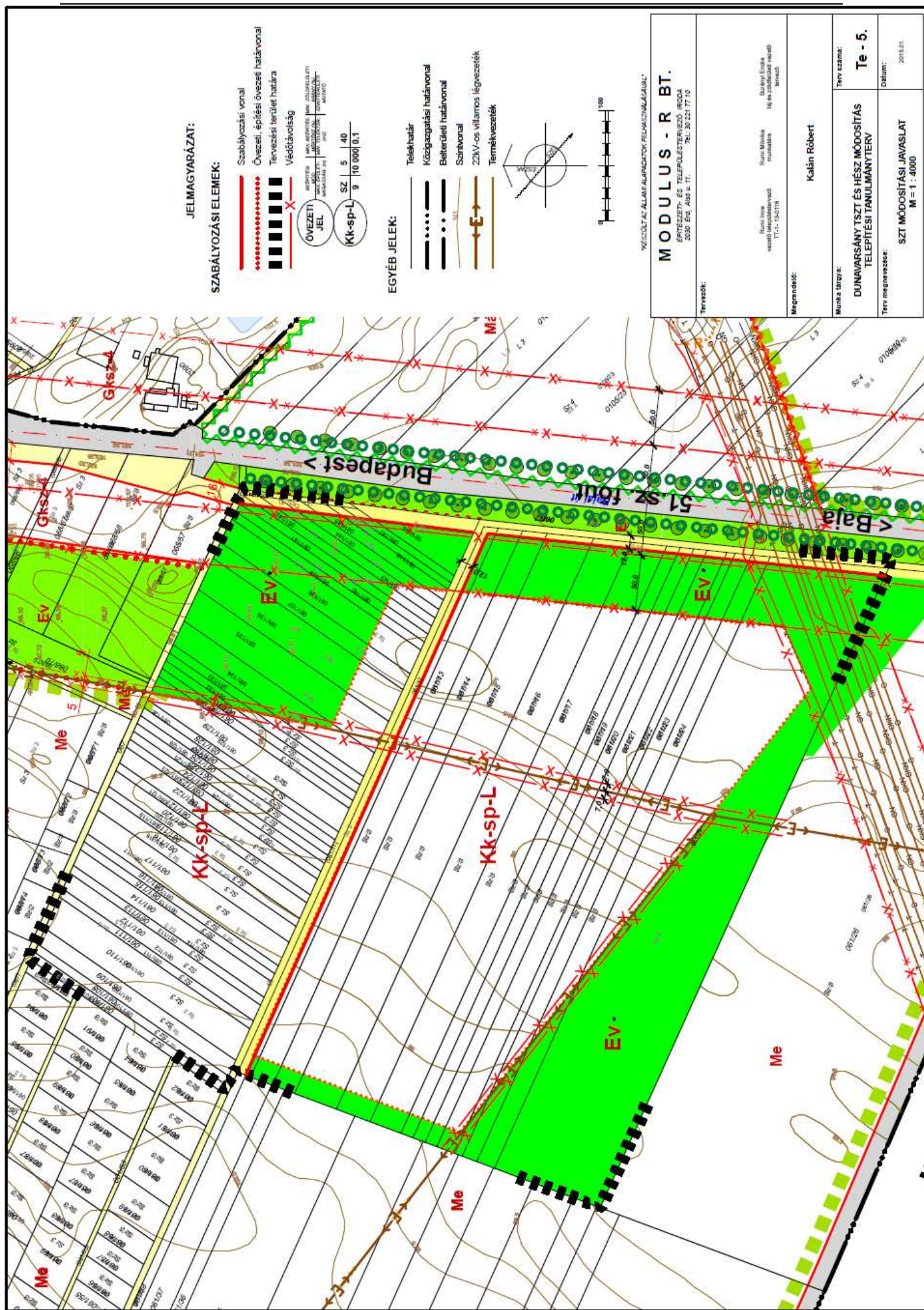
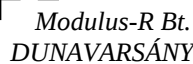
TERVEZÉSKOR HATÁLYOS TSZT
M = 1 : 4000

2015.01









Dunavarsány Város Önkormányzat
Gergőné Varga Tünde
Polgármester Asszony részére

Dunavarsány
Kossuth Lajos utca 38
2336

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
ÉRKEZETT:	2015. MÁRC. 04.
SZÁM:	74-38
ELŐADÓ: Kossuth Lajos, ELŐSZÁM:	 mell.

1

Tisztelt Gergőné Varga Tünde Polgármester Asszony!

Ügyfelem, MA-DUN Investment Kft., mint a Dunavarsány belterület 5501-5520 hrsz. alatti ingatlanok tulajdonosának képviseletében eljárva az alábbiak ügyébet keresem Önt.

Tudomásunk szerint jelenleg folyamatban van a Város településfejlesztési és településrendezési eszközeinek felülvizsgálata. Ennek keretében Rumi István településtervezőt kértük fel arra, hogy az 5501-5520 hrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában a tulajdonosi szándékoknak megfelelő szempontokat a jogszabályi, települési és tervezési szakmai követelményeknek megfelelően készítse el azt az anyagot, melyet be tudunk nyújtani Önnek. A Telepítési tanulmányterv elkészült, melyet ez úton mellékelten megküldök a Tisztelt Polgármester Asszonynak.

Arra kérem Önt, hogy szíveskedjen a mellékelt Telepítési tanulmánytervet a Város Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága, valamint a Képviselő-testület követező ülésére betejleszteni annak érdekében, hogy Dunavarsány jelenleg folyó településrendezési eszközei felülvizsgálata és részleges módosítása tervanyagába a terv beemelhető legyen.

Budapest, 2015. február 26.

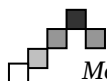
Tisztelettel és köszönettel:

Dr. Payrich András ügyvéd

PAYRICH 1055 Budapest
Szt. István krt. 19. I/2.
Tel./Fax: 312-0633

Dr. Payrich András

ügyvéd

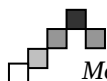


**DUNAVARSÁNY, 016/220 ÉS A 016/221 HRSZ. TERÜLETRE
VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

**DUNAVARSÁNY RUKKEL TÓ KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓ
HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁNAK
KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ**



**A 314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 15.§ SZERINTI TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
KÉSZÜLT: RUKKEL JÁNOS MEGBÍZÁSÁBÓL**



2.00. TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

DUNAVARSÁNY, 016/220 ÉS A 016/221 HRSZ.-Ú TERÜLETRE
VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TELEPÜLÉSTERVEZÉS ÉS KÖRNYEZETRENDEZÉS:

- TELEPÜLÉSRENDEZÉS, VÁROSÉPÍTÉSZET:

Tervező: Rumi Imre, okl. építésmérnök,
településrendező és építész vezető tervező, építésügyi szakértő
TT-1, É-1, SZÉSZ-1,2,9 – 13 – 0118
igazságügyi építésügyi szakértő IM. 4932

Munkatárs: Rumi Mónika

- TÁJ- KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLETEK:

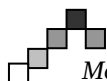
Tervező: Burányi Endre, okl. kertésmérnök,
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
vezető területrendező tervező, település- és települési
zöldfelületi tervező: TT/T, TK, TR101-5014/12;
OKTVF szakértői szám: SZTjV-031/2013.

MEGRENDELŐ: RUKKEL JÁNOS

A dokumentáció ellenőrzött kéziratok és tervlapok alapján készült, tartalma szerzői jogvédelem alatt áll.

Érd, 2015. március

Rumi Imre
vezető településrendező tervező
TT-1-13-0118



3.00. TARTALOMJEGYZÉK

DUNAVARSÁNY, 016/220 ÉS A 016/221 HRSZ.-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

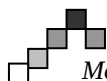
- 1.00. CÍMLAP
- 2.00. TERVEZŐK NÉVSORA
- 3.00. TARTALOMJEGYZÉK
- 4.00. ELŐZMÉNYEK, AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA
A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA
A TERVEZÉS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSAI
- 5.00. MEGLÉVŐ, A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK
BEMUTATÁSA
- 6.00. A TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA, TERÜLETHASZNÁLAT
ELEMZÉSE
- 7.00. BEÉPÍTÉSI TERV A 314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 7. MELLÉKLETE SZERINTI
TARTALOMMAL
- 8.00. A MÓDOSÍTÁSI CÉLOK ÉS JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA
- 9.00. TSZT ÉS HÉSZ, SZT MÓDOSÍTÁSI TERVJAVASLATOK
- 10.00. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI
- 11.00. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI
- 12.00. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI
- 13.00. TERVLAPOK

Érd, 2015. március

Rumi Imre

vezető településrendező tervező

TT-1-13-0118



4.00. ELŐZMÉNYEK, AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

DUNAVARSÁNY, 016/220 ÉS A 016/221 HRSZ.-Ú TERÜLETRE
VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

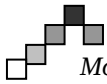
A tervezési terület Dunavarsány közigazgatási területének észak-keleti határán, Taksony közigazgatási határa közelében fekszik.

A tervezési területet északi oldalon Dunavarsány közigazgatási határa határolja (attól északra, Taksony területén halad az 5202. számú közút), délkeleti oldalon a Rukkel-tó üdülőterülete, a Rukkel strand, északnyugaton pedig mezőgazdasági terület.

A tervezési terület kiterjedése összesen 37 ha.



A tervezési terület az 5202-es közútról, meglévő útcsatlakozáson, Taksony közigazgatási területén keresztül, illetve az arra csatlakozó, a Rukkel strandot, a Water Parkot kiszolgáló úton közelíthető meg.



A TERVEZÉS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSAI

A tanulmány célja az 5202. számú közlekedési útra kapcsolódó, a hatályos TSZT-ben véderdő területfelhasználás helyett „Sportolási célú – különleges beépítésre nem szánt terület” területfelhasználással a terület fejlesztési lehetőségének megteremtése, az ilyen irányú terület hasznosításra vonatkozó beruházás indítási feltételeinek megteremtése.

A tervezési terület bemutatásával, a területre vonatkozó hatályos előírások vizsgálatával és az ingatlantulajdonos fejlesztési szándékainak ismertetésével elnyerni az Önkormányzat támogatását a hatályos településrendezési terveknek a tanulmánytervvel érintett területre vonatkozó kismértékű módosításához, valamint ennek eredményeképpen azt érvényesíteni a hatályos településrendezési tervek folyamatban levő módosításának államigazgatási eljárása során. A területtulajdonosok tervmódosítási partnerségi szándékukat a dokumentációval jelzik az Önkormányzatnál.

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 területtulajdonosok fejlesztési szándéka az, hogy a tervezési területre Dunavarsány településrendezési tervében a Rukkel-tó üdülőterülete és környezetében tervezett sportcélú hasznosítását *erdei kemping és ehhez kapcsolódó épületek létesítése* az építetők igényeit reálisan szem előtt tartva olyan formában valósulhasson meg, amely a terület kedvező adottságait kihasználva, vonzó, természetközeli élményt adó beépítést tesz lehetővé.

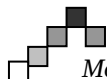
A jelenleg érvényes Településszerkezeti Terv a Rukkel-tó északnyugati részéhez kapcsolódóan tervezett gyűjtő utat és azon túl a Honvédség korábban volt objektuma miatt ívesen meghatározott határvonalú **Eg** gazdasági rendeletetű erdőterületet, valamint **Ml**, azaz Mezőgazdasági terület – legelő területfelhasználású területet határozott meg.

Az érintett ingatlanok a hatályos TSZT-nek megfelelően a hatályos Szabályozási Tervben **Eg** gazdasági erdő és **Ml** mezőgazdasági legelő övezetbe soroltak, a Rukkel-tó északnyugati telekhatárától 16 m-el szabályozott tervezett gyűjtő úttól északnyugatra. (A hatályos tervek készítésekor az alaptérkép a két érintett területet 016/219 hrsz.-ú Agyagbánya területként jelöli, amit időközben osztott meg a földhivatal 016/220 hrsz.-ú és 016/221 hrsz.-ú Agyagbánya területekre.

A tervezési terület jelenlegi használata:

A 016/221 hrsz.-ú területen a tervezett gyűjtő út nyugati oldalán korábban települt dupla fásor, a terület további részén fiatal erdőtelepítés található.

A 016/220 hrsz.-ú terület mezőgazdasági hasznosítású, meglevő erdő nincs rajta.



Ráckevei Járási Hivatal Járási Földhivatala

Ráckeve

2300 Szent István tér 3.

Térképmásolat

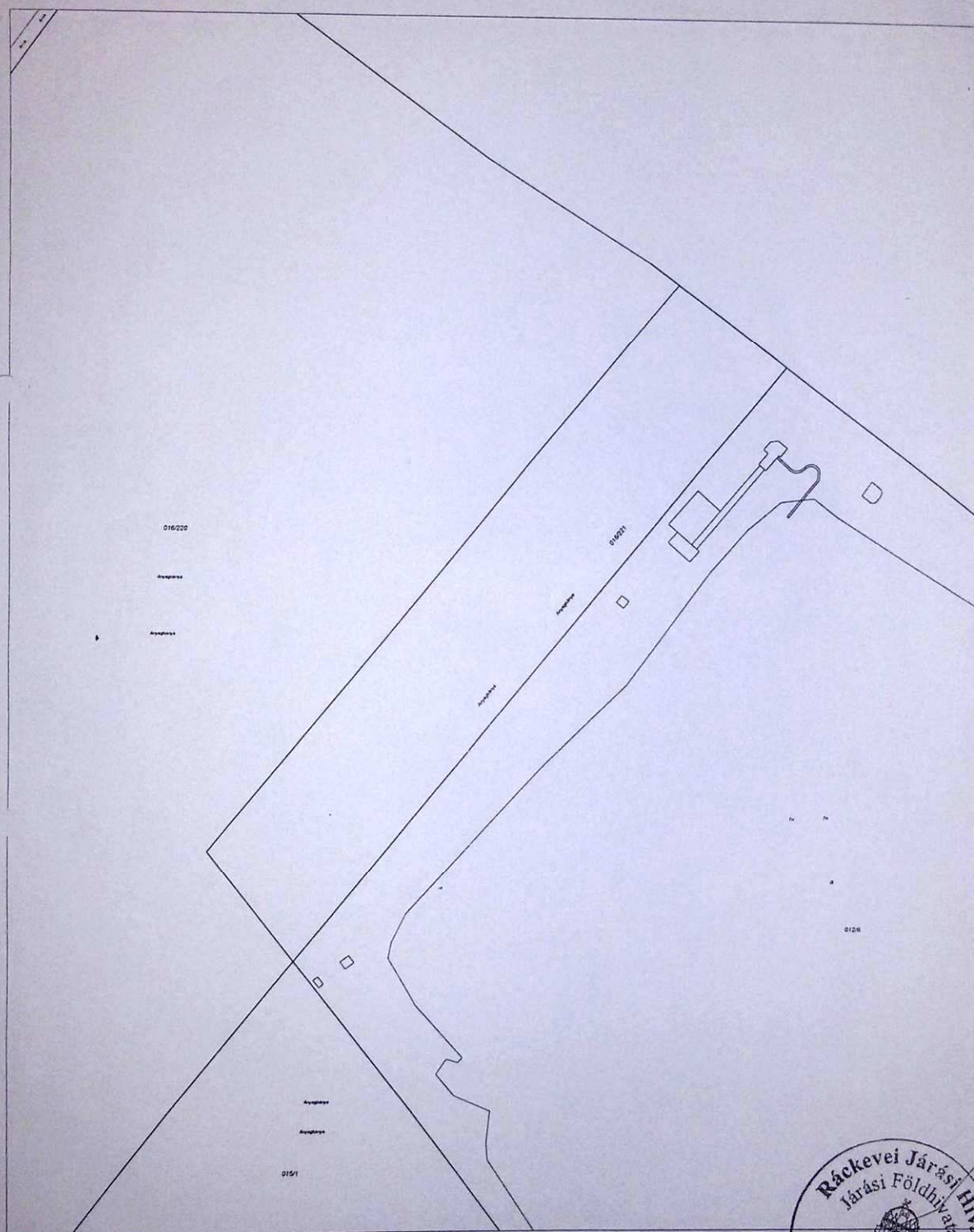
Iktatószám: 1/334/2013

Szelvénytípus: 55-231-2

Méretarány: 1:2880

Vetület: EO/V

DUNAVARSÁNY, külterület 16/221

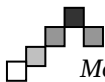


Ez a hiteles térképmásolat (földmérési adat) a keltezést megelőző napig megegyezik az eredetivel.

Ráckeve, 2013. június 12.

Taligásné Kerti Katalin





A mezőgazdasági térségben – az OTrT 31/B.§ alapján a BATrT előírásait kell figyelembe venni, melyeket lásd alább a BATrT vizsgálatánál.

Az OTrT 31/B.§ átmeneti rendelkezései szerint az OTrT alapján kell figyelembe venni az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat, melyek közül csak meglevő országos szállító vezetékek és magasfeszültségű villamosenergia-átviteli vezeték haladnak át a térségben, a tervezési területet nem érintve.

Az OTrT 3/1-9. mellékletének – Országos és kiemelt övezetek vizsgálata

Az OTrT (MTv.) térségi övezetei közül az országos térségi övezetek érintettek Dunavarsány közigazgatási területe egyes területeirészein:

3/1. Országos ökológiai hálózat övezete

3/3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

3/4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

3/5. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete – 2015. 01. 01-től hatályos

Dunavarsány teljes közigazgatási területét érintő országos térségi övezet:

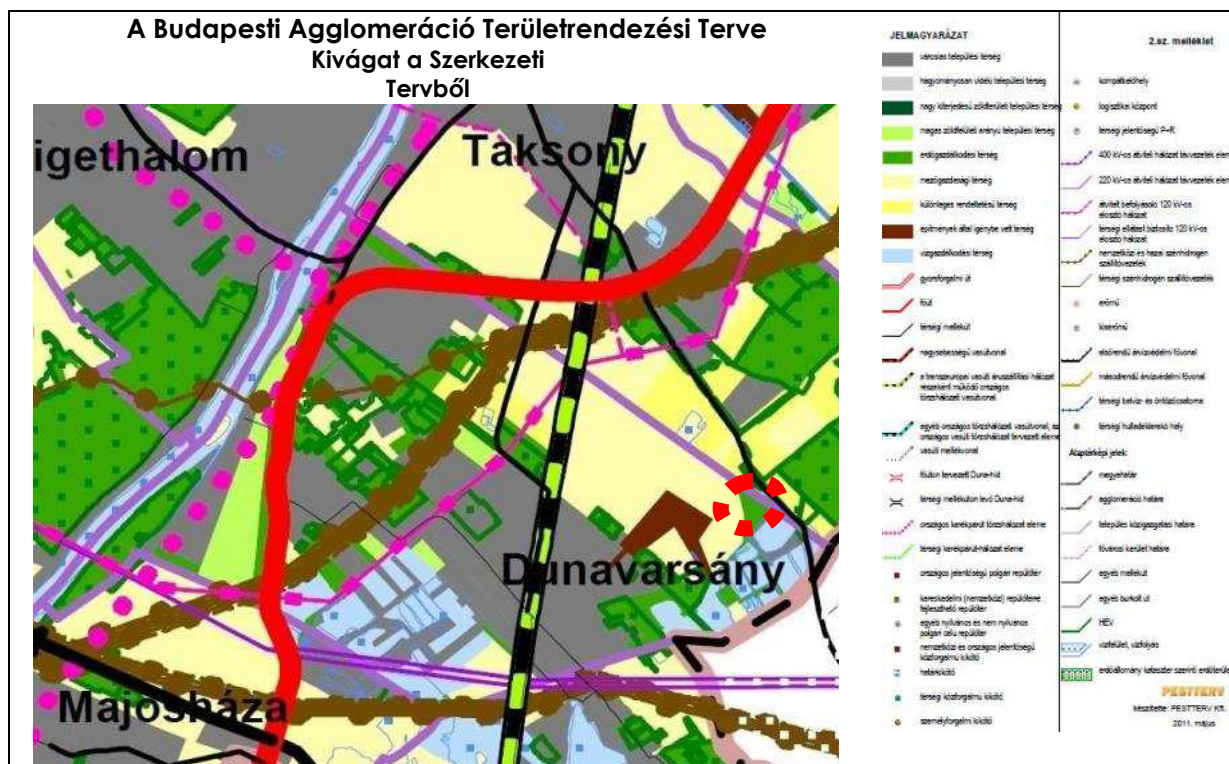
3.7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A fenti övezetek közül a tervezési terület csak Országos vízminőség-védelmi terület övezetét érinti, ami az egész közigazgatási területet lefedi:

3/7. melléklet, Országos vízminőség-védelmi terület övezete - OTrT előírások	
	Az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak. (2.§ 25.) 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 vízvédellel 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. A TSZT-ben az OTrT övezeteit és előírásait kell alkalmazni, a keletkező szennyvizeket a területről el kell vezetni a közüzemi hálózatba, mely előírást Dunavarsány Építési Szabályzatában szükséges szerepeltetni.
Az övezetbe tartozik Dunavarsány teljes közigazgatási területe, így a tervezési terület is	

A 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

A törvény Budapest Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint Budapest Agglomeráció Övezeti Tervét tartalmazza. Előbbi a településrendszert és a térségi területfelhasználásoknak és a műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét, utóbbi az agglomerációban érvényesítendő sajátos területrendezési szabályok érvényesítésére kijelölt kiemelt térségi övezeteket határozza meg.



A tervezési területen a BATrT az alábbi térségi területfelhasználási kategóriákat határozza meg:

- Mezőgazdasági térség
- Erdőgazdálkodási térség

A BATrT MTv.-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítése és módosítása során **a módosított OTrT (MTv.) átmeneti rendelkezéseit, az MTv. 31/B. § előírásait kell alkalmazni.**

A mezőgazdasági térségre vonatkozó BATrT előírások:

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

Az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó BATrT előírások:

6.§ (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységre, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységre kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.

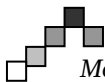
(2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet.

A BATrT-ben kijelölt erdőterület 15 %-án más területfelhasználási egység is kijelölhető. A közigazgatási területre vonatkozóan a BATrT szerinti **erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága azonban nem csökkenhet**, alakja, vagy helykijelölése változhat.

Az erdőterületek vonatkozásában az OTrT további, az alábbi előírásokat fogalmazza meg az **Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületekre**:

7. § (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

(2) A közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőterületen áthaladó szakaszai mellett csak a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az



elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

A tervezési területen nincs erdő, ezért nem is lehet az Országos Erdőállomány Adattára szerinti erdőterület.

A vizsgálandó térségi övezetek Dunavarsány területén:

3.1.-3.2.-3.3. Magterület, ökológiai folyosó, puffer terület övezete

3.15. Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete

A BATrT érintett térségi övezeteinek vizsgálata

Ökológiai folyosó övezete (3.2. melléklet)		
		A tervezési terület nem érinti a Magterület, a Puffer terület, és az Ökológiai folyosó övezet területeit.
Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete (3.15. melléklet)		
		Az ásványi nyersanyagvagyon terület övezete érinti Dunavarsány teljes egészét.

Az övezetre vonatkozó OTTrT előírások:

19/B.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A területlehatárolásra jogosult, adatszolgáltatásra kötelezett a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Bányakapitánysága, a jelenleg folyó településrendezési terv felülvizsgálathoz szóló adatszolgáltatása szerint **a tervezési terület része a Bugyi IX. 2674/1999 elnevezésű fektetett bányateleknek, de bányászati tevékenységre már nem hasznosítható terület a hatályos TSZT szerint sem.**

6.00. A TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA, TERÜLETHASZNÁLAT ELEMZÉSE

DUNAVARSÁNY, 016/220 ÉS A 016/221 HRSZ.-Ú TERÜLETRE
VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Tervezési terület, tervezés idején készült fotói

6.01. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ADOTTSÁGOK, VÁROSRENDE-ZÉSI, ÉPÍTÉSZETI TÉNYEZŐK BEMUTATÁSA, ELEMZÉSE

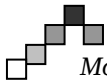
A tervezési terület mezőgazdasági művelés alatt álló földrészletekből áll. A területen épület és építmény nincs. A helyszíni adottságok kedvezőek egy nagyon laza építmény elhelyezést igénylő erdei kemping számára, hiszen a terület közvetlenül kapcsolódik a Rukkel-tó telkéhez, ugyanakkor csendes, jól izolált az 5202. számú úttól.

A TSZT tervkivonaton is látható a tervezési terület két területfelhasználási egységből áll (Ml és Eg). A jelenleg érvényes Településszerkezeti Terv a Rukkel-tó északnyugati részéhez kapcsolódóan tervezett gyűjtő utat és azon túl a Honvédség korábban volt objektuma miatt ívesen meghatározott határvonalú **Eg** gazdasági rendeletetű erdőterületet, valamint **Ml**, azaz Mezőgazdasági terület – legelő területfelhasználású területet határozott meg.

Az érintett ingatlanok a hatályos TSZT-nek megfelelően a hatályos Szabályozási Tervben **Eg** gazdasági erdő és **Ml** mezőgazdasági legelő övezetbe soroltak, a Rukkel-tó északnyugati telekhatárától 16 m-el szabályozott tervezett gyűjtő úttól északnyugatra. (A hatályos tervek készítésekor az alaptérkép a két érintett területet 016/219 hrsz.-ú Agyagbánya területként jelöli, amit időközben osztott meg a földhivatal 016/220 hrsz.-ú és 016/221 hrsz.-ú Agyagbánya területekre.)

A tervezési terület jelenlegi használata:

A 016/221 hrsz.-ú területen a tervezett gyűjtő út nyugati oldalán korábban települt dupla fasor, a terület további részén fiatal erdőtelepítés található. A telepített gazdasági erdő megmarad, a területfelhasználás változását nem befolyásolja, hiszen az erdei kemping esetében a sátorozó helyek, mobil házak a fásított területen a fák közé ékelődhetnek. A 016/220 hrsz.-ú terület mezőgazdasági hasznosítású, meglevő erdő nincs rajta.



Dunavarsány Város 16/2013. (IX.11.) számú Önkormányzati rendeletével jóváhagyott helyi építési szabályzata és szabályozási terve határozza meg az építési övezetet és övezeti előírásokat.

A HÉSZ az alábbi szabályokat állapítja meg a területen található jelenlegi övezetekre:

Eg jelű övezet:

ERDŐTERÜLETEK

31. Általános előírások az erdőterületekre (Evt, Ev, Eg és Ee)

52.§ (1) Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint:

- a) védelmi (védett és védő) Evt, Ev,
- b) gazdasági Eg,
- c) egészségügyi-szociális, turisztikai Ee lehet.

(2) Az Eg gazdasági erdőterületen csak az erdőműveléssel, fenntartással (pl. erdészház, stb.) kapcsolatos építmények helyezhetők el, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel és legfeljebb 3,5 m építménymagassággal.

(3) Az egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület Ee jelű övezetén belül azon földrészleten, mely nem része az erdőkataszternek, illetve nem erdőművelési ágú, a 100.000 m²-t (10ha) meghaladó terület nagyság esetén 5 %-os beépítettséggel az erdő egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetés rendeltetésének megfelelő építmények – gyógyintézmény, kereskedelmi és egyéb szálláshely, (kemping, üdülőtábor), idegenforgalmi célt szolgáló állattartó épület (lovastábor, kisállatkert) helyezhetők el, kertépítészeti terv alapján. Az elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet, az épületek tömegformálása tájba illesztett, domborzathoz igazodó legyen.

(4) Az Evt és Ev jelű övezetekben épületet elhelyezni nem lehet.

Az Eg jelű övezetben a HÉSZ 0,5%-os beépítettséget engedett meg, amelyet javasunk változatlan formában megtartani.

Ml jelű övezet:

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

32. Előírások a mezőgazdasági területekre (Má, Ml, Mál, Máf és Me)-)

53.§ (1) A mezőgazdasági terület a rendeltetése szerint

- a) általános mezőgazdasági övezet Má,
- b) legelőterület Ml,
- c) állattartásra kijelölt mezőgazdasági övezet Mál,
- d) általános fás mezőgazdasági övezetben Máf,
- e) távlatban funkcióváltó mezőgazdasági övezet Me,

lehet.

...

(5) Az Ml jelű mezőgazdasági-legelő övezet területén gazdasági, vagy legalább hiányos közműellátás esetén lakó funkciójú építmény csak 20.000 m²-t elérő telken helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépíttség felét nem haladhatja meg.

Az Ml jelű övezetben a HÉSZ 3%-os beépítettséget engedett meg, amelyet javasunk változatlan formában megtartani.

Tehát, a fentiekben ismertetett HÉSZ előírásokon az Eg és Ml övezetek esetében nem kívánunk változtatni. A tervezési terület dél-keleti része kiegészül egy Kk-sp területfelhasználású, Kk-sp-L jelű beépítésre nem szánt különleges sport és rekreációs terület övezetével. Kk-sp övezet a Rukkel-tó keleti oldalán már a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben is megtalálható.

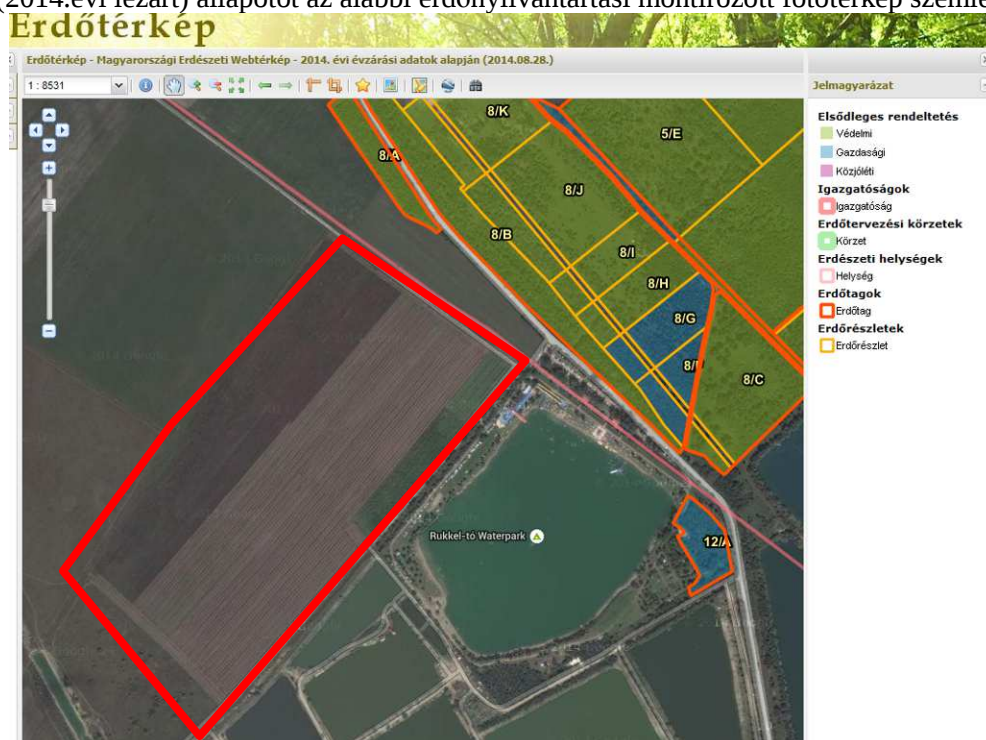
6.02. TERMÉSZETI KÖRNYEZET, TÁJHASZNÁLAT, KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI TÉNYEZŐK BEMUTATÁSA, ELEMZÉSE

A tervezési terület és szűken vett környezete zöldfelületi szempontból két eltérő tulajdonságú területre osztható. A terület döntő hányadát a mezőgazdasági területek teszik ki. Ezen mezőgazdasági művelésű területek biológiai szempontból aktívnak tekinthetők, de ökológiai szempontból nem rendelkeznek különösebb értékkel. A terület kisebb hányadán található fiatal fásítás. A terület közvetlen környezetében kavicsbánya, illetve a bányagödrökben spontán talajvíz feltöltődéssel keletkezett bányatavak helyezkednek el. Köztük legjelentősebb a Rukkel-tó vízi szabadidőközpontként (WaterPark, strand) kiépített területe, amelynek funkcionális – területi bővítését szolgálja a területen igényelt „Sportolási célú – különleges beépítésre nem szánt terület” területfelhasználási átsorolás.

A terület nagy részét (016/220 hrsz.) száraz gye (legelő) fedi, amely sem botanikai sem természeti értékvédelmi szempontból nem értékelhető. A telek hivatalosan „kivett”, művelési ága: „anyagbánya”, így termőhelyi értéke nincs nyilvántartva. Erre a közvetlenül hozzá kapcsolódó, hasonló adottságú 016/218 hrsz. legelő adataiból következtethetünk, amely 6 – 7. osztályú, igen gyenge termőhelyi besorolással rendelkezik, átlagos Ak/ha értéke 3 alatt.

A kisebb, 016/221 hrsz. területének úmenti részét fiatal telepített fásítás fedi le, jó állapotban lévő faállományát részben vagy egészben lehetséges és célszerű megtartani a rekreációs hasznosítás során. A vizsgált területhez kapcsolódó területeken megtartandó növényzet a vízpark értékes és gondozott növényállománya, egyéb növényzeti érték nem található.

A területen, az úmenti fásításon kívül **más meglévő erdőterület, fásítás** a természeti állapot szerint nem található, az erdészeti ágazati nyilvántartás alapján nyilvántartott erdőtag illetve erdőrésztlet nincs. A jelenlegi (2014.évi lezárt) állapotot az alábbi erdőnyilvántartási montírozott fotótérkép szemlélteti:



forrás:

<http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/> 2015. március hó

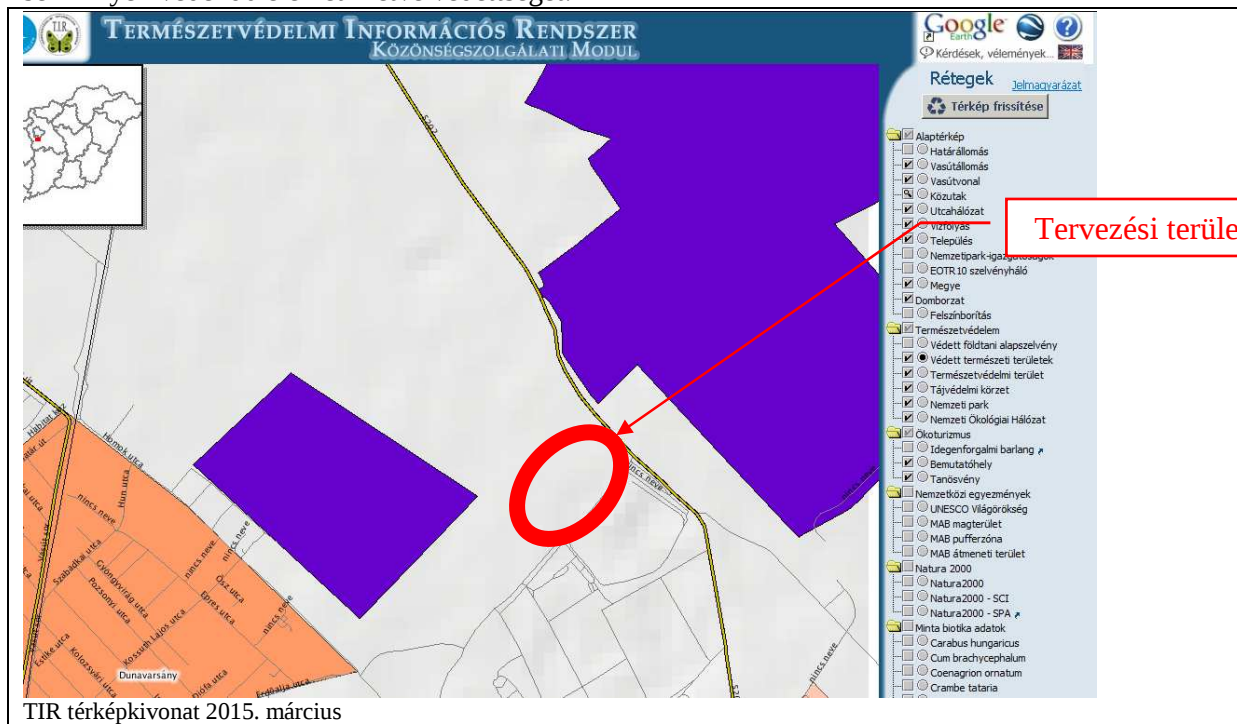
(A fenti Erdőtérkép szerinti legközelebbi eső erdőtag a 12/A jelű, gazdasági rendeltetésű erdő, - a vizsgált területen kívül esik.)

A terület északi – északnyugati – nyugati határát képező árok nem természetes vízfolyás, az év nagyrésztében száraz földmeder.

A területen **védett** illetve védelemre érdemes **természetközeli növényzet** (lágyszárú és fás növényzet illetve ezek társulása) **nem található**.

Természetvédelmi szempontból - a fent vázolt zöldfelületi adottságokat leszámlítva - a terület nem rendelkezik védettséggel és különösebb értékekkel.

A szakterületi nyilvántartás (forrás: <http://geo.kvvm.hu/tir/viewer.htm>) a területen nem jelez semmilyen védendő elemet illetve védettséget:



TIR térképkivonat 2015. március

A tervezési területen természeti értékvédelmi szempontból értékes terület (természeti terület, védett természeti terület, ökológiai hálózat, Natura2000 terület) nem található. A tervezési terület közvetlen szomszédságában sem található ilyen terület, így ezekre nincs hatással.

Természetközeli állapotú társulások sem fordulnak elő a területen.

Természeti – ökológiai és biológiai – szempontból tehát a terület védendő adottsággal nem rendelkezik. A területhez legközelebbi, természetvédelmi szempontból nyilvántartott területek az országos ökológiai hálózat *Ökológiai folyosó övezete* által lefedett dunavarsányi és taksonyi területek (a fenti ábrán lila színnel jelölve).

A területen az egyedi tájérték kataszterben (TÉKA) nyilvántartott objektum nem található.

Környezeti állapot, a környezet alakítása és védelme

A tervezési terület döntő hányada az ingatlan nyilvántartásban mezőgazdasági szempontból kivett besorolású föld, természeti állapotában művelés alatt nem álló legelőterület. A terület domborzati, síkterületi adottságai következtében erózióknak nem kitett terület, defláció általi veszélyeztetettségé kismértékű.

A jelenlegi területhasználatból adódóan zaj- és légszennyezési terhelést nem jelent a környezetére. Elsősorban a terület északkeleti szegélyét éri az 5202.sz. főút felőli oldalon jelentősebb a közlekedési eredetű zaj- és légszennyezés terhelés.

Környezeti ártalmakkal inkább terhelt 5202-es menti területek meghatározásánál, figyelembe véve az uralkodó szélirányt is, megállapítható, hogy terület kisebb hányada, elsősorban keleti sávja terhelt, becsülhetően max. 50 méteres sávban. Mivel konkrét mérési, terhelési adatok nem állnak rendelkezésre, amennyiben szükséges a rendezési terv – illetve az esetlegesen hozzá készítendő KV – környezeti értékelés során-, a későbbiekben a forgalmi – járműterhelési adatokból *számíthatók* a terhelt zóna *elméleti paraméterei* (szükség esetén a *valós terhelési adatok* helyszíni méréssel és a mérési adatok prognosztizálásával állíthatók elő).

Első megközelítésben célszerű elfogadni a vonatkozó jogszabályokban a forgalmi utakra különböző jogcímenek előírt 50 m-es védőtávolsági lehatárolást, amely a tapasztalatok szerint kellő biztonsággal van meghatározva. Ennek esetleges csökkentési igénye esetén konkrét méréseken és prognózison alapuló környezetvédelmi tervezést lehet lefolytatni, majd ennek alapján konkrét védelmi előírásokat megállapítani. Ennek szükségessége a jelen esetben *nem valószínűsíthető*.

A tervezett területhasználat és beépítés a jelenlegi állapothoz képest jelentős zaj- rezgés- és légszennyezés terhelésnövekedést nem okoz, a jövőben is a jelenlegi alapterhelés lesz a meghatározó.

Előzetesen a későbbiekben vizsgálható határértékeknek való megfeleléstől függetlenül sem javasolható különleges zaj- rezgés- és levegőtisztaság védelmi intézkedések meghozatala.

A védelmi intézkedések és létesítmények közül elsősorban a biológiai aktivitással is rendelkezőknek van levegőtisztaság-védelmi szempontból is pozitív hatása. Ezt szolgálja a területen lehetséges és tervezett véderdősávok kialakítása is.

Víz- és talajvédelmi szempontból egyrészt a terület adottságai, másrészt a tervezett tevékenység és ennek becsülhető környezeti hatása vizsgálandó. A vizsgált területet is érinti az „Országos vízminőség-védelmi terület övezete”. Az övezettel való érintettség miatt a területen az átlagosnál szigorúbb vízvédelmi előírások betartását írja elő több jogszabály is. A jogszabályok a tervezett területhasználat kialakításának lehetőségét nem korlátozzák, a létesítéshez vízvédelmi szempontból *nem előírt a környezeti hatásvizsgálat készítése*.

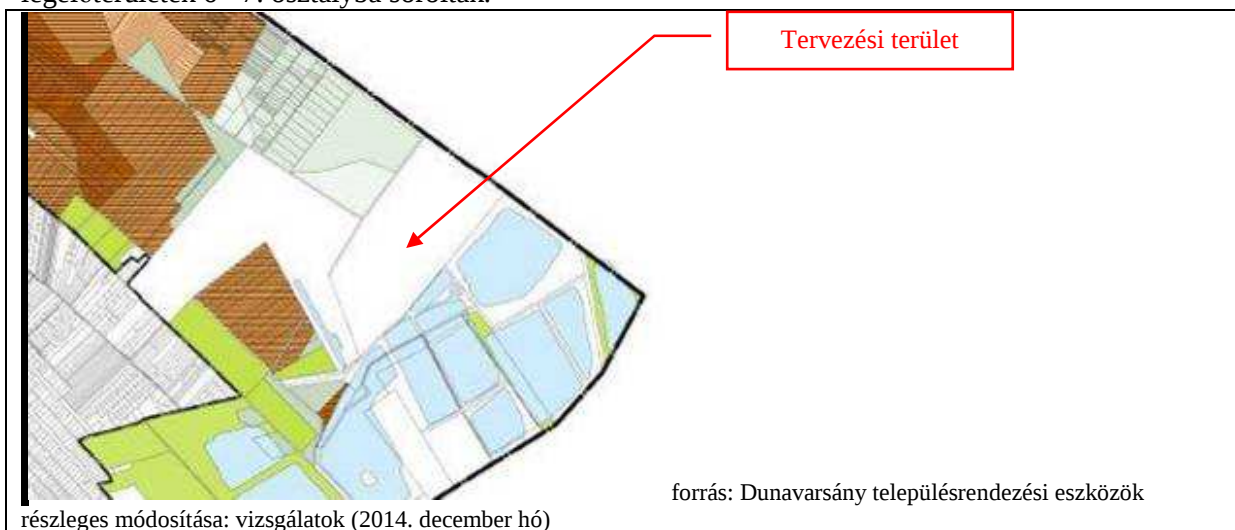
A terület talaj- és lejtésvizszoynainak megfelelően a csapadékvizek helyben elszikkadnak, ügyelni kell azonban arra, hogy a szennyezésnek kitett felületekről elfolyó csapadékvizek elkülönítve kerüljenek gyűjtésre és előkezelésre. Szennyezett felszíni vizek nem csatlakozhatnak a környék csapadékvíz elvezető rendszeréhez. Ezeket a szennyvizekkel együtt kell ártalmatlanítani.

Ugyancsak víz- és talajvédelmi szempontból fontos, hogy a területen tervezett tevékenységek során egyéb szennyezőanyagok se juthassanak a talajba, különös figyelmet kell fordítani a potenciálisan szennyező anyagok (tisztítószeres, vegyszerek, stb.) ártalommentes tárolására, a környezetvédelmi szempontból megfelelő technológiák és körülmények biztosítására. Ezek az engedélyezés során kerülhetnek tételes és részletes meghatározásra.

A keletkező szennyvizek kezelésének és elhelyezésének módjával külön szakági munkarész foglalkozik. Az ott megfogalmazott feladatoknak alapvető vízvédelmi vonatkozásai vannak. A területen szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető, ezért a szennyvizek csatornában való elvezetését a meglévő települési rendszerhez csatlakoztatva kell megoldani, vagy helyben való megfelelő tisztításáról kell gondoskodni.

A szennyeződéserzékenységi adottságok és veszélyek mellett földvédelmi szempontból meghatározóak a **termőhelyi viszonyok, a földminőségi adottságok**.

Mint az előzőekben már utaltunk rá, a terület speciális helyzetben van, miután nem termőterületként van nyilvántartva, termőhelyi viszonyaira csak a szomszédos táblák adataiból következtethetünk. Az alábbi, települési termőhelyi adottságokat szemléltető ábrán a terület nincs besorolva, a mellette levő legelőterületek 6 - 7. osztályba soroltak.



Érintett 016/220, 016/221 hrsz. földrészletek nem mezőgazdasági termőterületek.

A terület földnyilvántartási adatai:

- Uralkodó művelési ág: anyagbánya (kivett)
- Egyéb művelési ágak: --- (a határoló területek: árok, út)
- Jellemző minőségi osztály szerinti besorolás: --- (kivett)
- Jellemző AK érték (fajlagos): 0 AK/ha.

Érintett földrészletek: helyrajzi száma, (művelési ága és minőségi osztálya):

- Mezőgazdasági terület:
 - o ---
- Erdőterület:
 - o ---
- **Kivett terület:**
 - o 016/220, 016/221 hrsz. (anyagbánya).

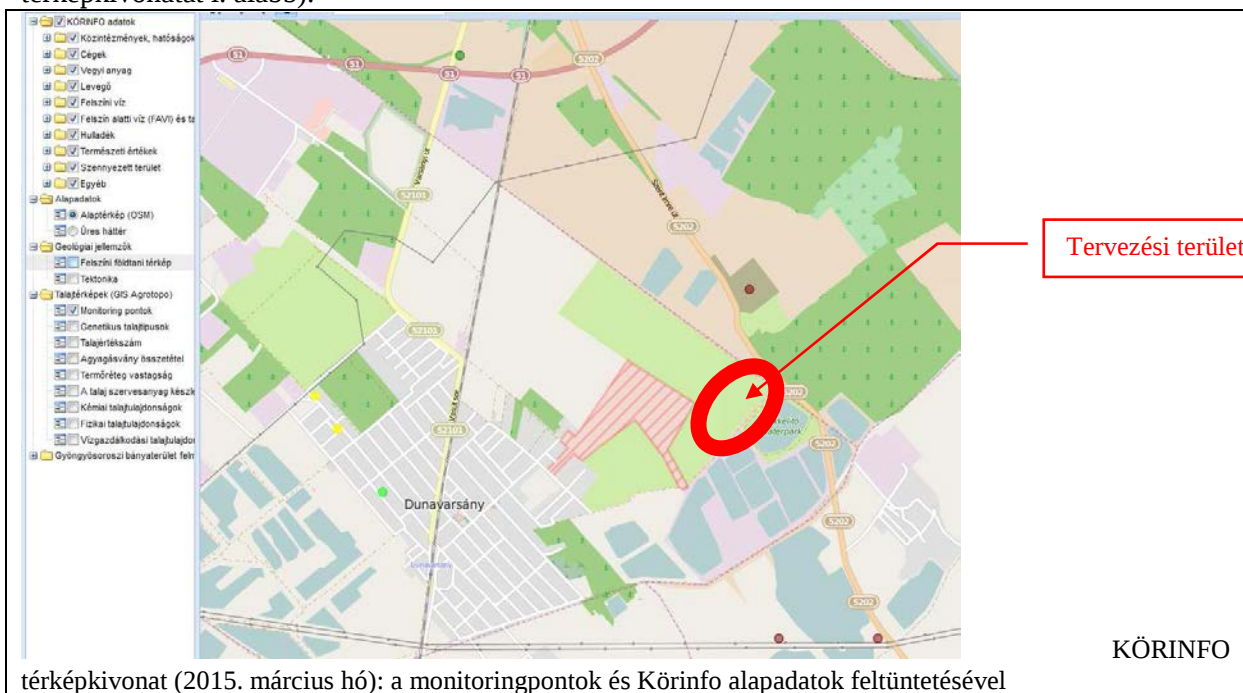
A művelés alóli kivonási eljárásra nincs szükség, a területfelhasználási besorolás változtatásnak földvédelmi feltétele itt az *ásványvagyon-védelmi hatóság* (Bányakapitányság) hozzájárulásának megszerzése.

A talaj védelme érdekében a tereprendezési munkák végzése során a letermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönítve kell tárolni. A deponált humuszos talaj újrahasznosításáról – lehetőleg helyben - gondoskodni kell.

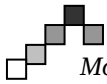
A területen illegális **hulladék** elhelyezésre utaló nyomok nem figyelhetők meg. Jelenleg a terület tisztántartása többé – kevésbé megoldott, kisebb időszakos terheléssel jár az útmenti spontán szemetelés, de ezek nyomai nem tömegesek.

Az újonnan beépítendő területet is be kell kapcsolni a meglévő kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe. A területen szilárd és folyékony hulladék elhelyezése is tilos, de komposztálás célszerűen végezhető.

A környezetvédelmi információs rendszer (KÖRINFO) adatbázis a területen szennyezettséget és szennyezőforrást nem jelez, adatot nem közöl (forrás: <http://www.enfo.hu/gis/korinfo/> - térképkivonatát l. alább):



térképkivonat (2015. március hó): a monitoringpontok és Körinfo alapadatok feltüntetésével



A vizsgált terület felhasználását nem korlátozzák védőterület-igényes közműlétesítmények (szénhidrogén szállító földvezeték, oszlopokon légvezeték, stb.).

Előzetes tájékoztató a környezeti vizsgálat szükségességéről

A későbbi településtervezési munka indításával egyidejűleg szükséges kikérni a környezeti vizsgálat (KV) szükségességéről a környezet védelméért felelős szervek véleményét és ennek alapján határozni a KV lefolytatásáról. Amennyiben a tervezett területfelhasználási változtatások következtében nem várhatók jelentős káros hatások a környezeti állapotra, a KV lefolytatása mellőzhető, ha egyéb (a 2/2005.(I.11. sz. kormányrendeletben előírt) feltétel nem teszi szükségessé a KV készítést: a területet nem érint sem Natura2000 terület, sem természeti értékvédelmi szempontból értékes terület és ilyen területre a tervezési terület illetve az ott tervezett változások nincsenek hatással. Ez utóbbi feltételek a területen nem állnak fenn. A KV esetleges lefolytatását célszerű az ásványvagyon-védelmi hatóság nyilatkozatától függővé tenni.

A terv várható hatása a település biológiai aktivitásérték (BAé) egyenlegére

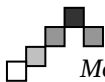
A biológiai aktivitásérték számításáról az Étv*, annak módjáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik. **Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (2) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.*

Mivel új beépítésre szánt területek kijelölése nem történik, a BAé számítás nem szükséges a TSZT módosítása során, azonban vizsgálandó a települési szintű egyenleg alakulása, mivel TSZT szinten termőterületi (mező- és erdőgazdasági) kategóriákat érint az átsorolás.

Törekedni kell arra, hogy az erdőterület geometriájának változtatása során összterülete ne csökkenjen, továbbá, hogy az erdőből → különleges kategóriába való átsorolás minél kisebb BAé veszteséggel ne járjon. Ez minimalizálható a terület min. 80%-os (vagy nagyobb) zöldfelületi arányának előírása esetén, de az elkerülhetetlen veszteséget* mindenképpen területen belül kell kompenzálni az erdőterület szükséges mértékű növelésével (*az alapszorzők: Eg=9,0; Kksp-re=6,0; Má=3,7).

A tervezett különleges rekreációs területfelhasználás zöldfelületi szempontból pozitív változást hozhat a területen. A jelen TSZT és SZT besorolás szerinti erdőterületek fennmaradnak, csak lehatárolásuk változik, kedvezőbb irányban, a terület környezetvédelmi igényeinek megfelelően. A módosított erdőkontúr módot ad a terület közút felőli védelmének biztosításra. A kijelölt, részben fásított erdőterület helyén a különleges sport - rekreációs terület kialakításával továbbra is beépítésre nem szánt területként maradna fenn. A meglevő fiatal fásítás felhasználható a rekreációs terület előfásításaként, kedvező lehetőséget ad a terület szükséges zöldfelületi arányának biztosítására.

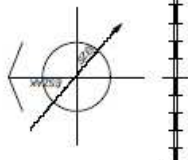
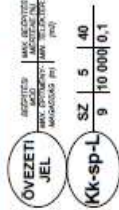
A terület döntő része továbbra is mezőgazdasági területként marad fenn, a jelenlegi besorolásával (MI).

**7.00. BEÉPÍTÉSI TERV**

DUNAVARSÁNY, 016/220 ÉS A 016/221 HRSZ.-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
A csatolt beépítési terv ábrázolja a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7.sz. mellékletében meghatározott tartalmat.
Feltünteti a tervezési területen kívüli közlekedési kapcsolatokat és erdőterületi csatlakozási felületeket.

JELMAGYARÁZAT:

- Szabályozási vonal
- Övezeti, építési övezeti határvonal
- Tervezési terület határa
- Védőtávolság
- Épület terület
- Burkolt terület
- Fasor
- Telekhatár
- Közigazgatási határvonal
- Belterületi határvonal
- Szintvonal
- 22kV-os villamos légvezeték
- Termékvezeték



"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL"

MODULUS - R BT.ÉPÍTÉSZETI- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA
2030 Érd, Alsó u. 11.
Tel.: 30 221 77 10

Tervező:

Rukkel János

Munka tárgya:

DUNAVARSÁNY TSZT ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁS
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Tervezési terület:

016/220 ÉS A 016/221 HRSZ.-Ú TERÜLET

Munka tárgya:

Rukkel János

Tervezési terület:

DUNAVARSÁNY TSZT ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁS
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Tervezési terület:

016/220 ÉS A 016/221 HRSZ.-Ú TERÜLET

Tervezési terület:

016/220 ÉS A 016/221 HRSZ.-Ú TERÜLET

Tervezési terület:

016/220 ÉS A 016/221 HRSZ.-Ú TERÜLET

Tervezési terület:

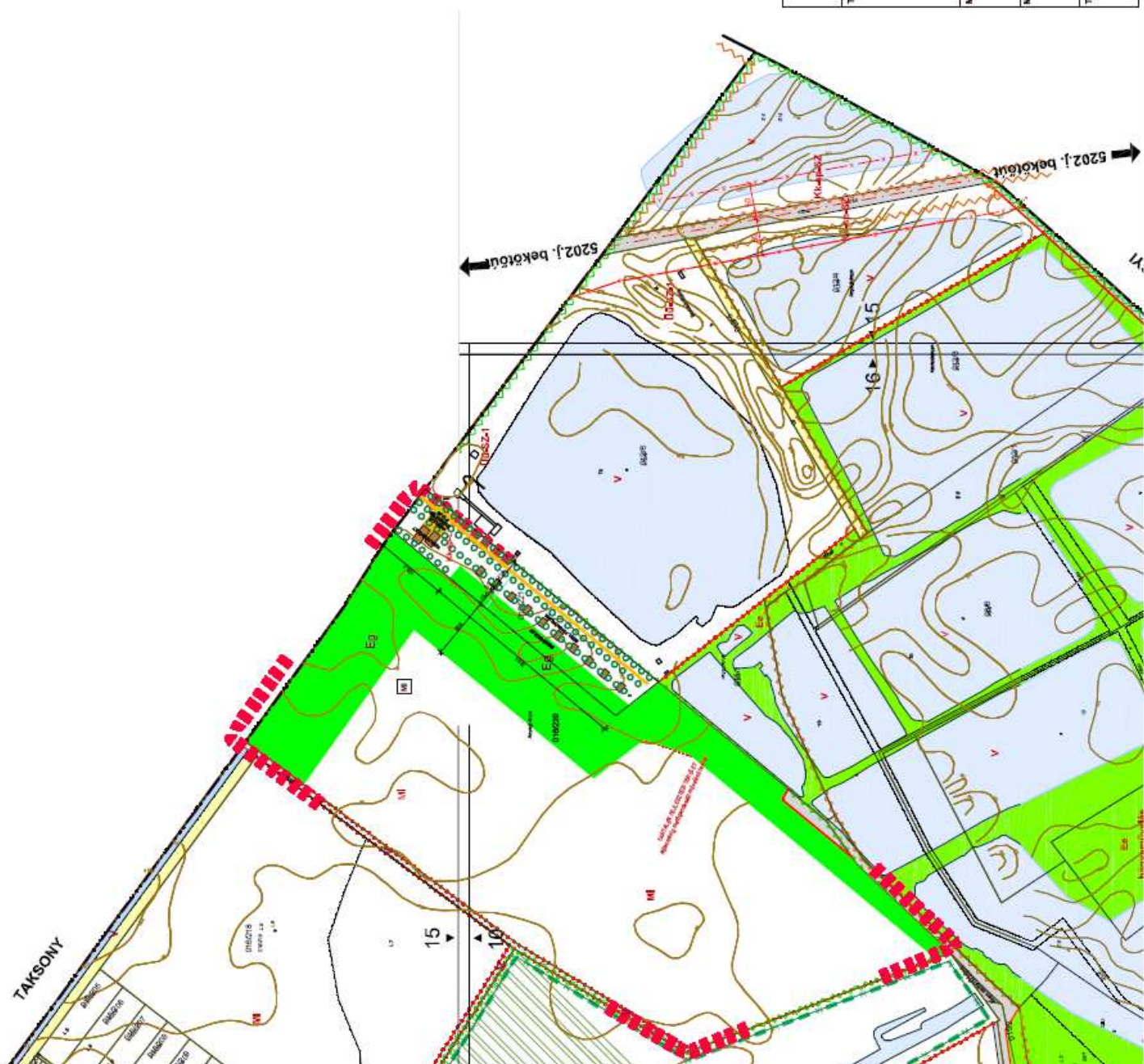
016/220 ÉS A 016/221 HRSZ.-Ú TERÜLET

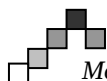
Tervezési terület:

016/220 ÉS A 016/221 HRSZ.-Ú TERÜLET

Tervezési terület:

016/220 ÉS A 016/221 HRSZ.-Ú TERÜLET





8.00. A MÓDOSÍTÁSI CÉLOK ÉS JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

DUNAVARSÁNY, 016/220 ÉS A 016/221 HRSZ.-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Alapvető cél, hogy a tervezési területre vonatkozó termvmódosítás, a hatályos tervekben (TSZT, illetve SZT) kijelölt területfelhasználási egységek és építési előírások a településfejlesztési koncepcióban foglalt településfejlesztési céloknak, megfelelően kerüljenek meghatározásra.

A TSZT módosítása az Eg területfelhasználási egység kiterjedésének méretén nem változtat, de a területfelhasználási egység határait a megfelelő izoláció érdekében racionalizálja.

Tehát, a módosított TSZT-ben a **Kk-sp** terület (Sportolási célú – Különleges beépítésre nem szánt terület) a Rukkel-tó üdülőterülete mellé kerül és **Eg** terület (Gazdasági rendeltetésű erdőterület) határai változnak meg.

Az Eg és Kk-sp terület a közigazgatási határig, a Taksony területén vezető 5202.számú út kb. 100m-es védőtávolságáig terjed és szegélyezi a tervezési területet.

Továbbá, a TSZT-ben kijelölt céloknak megfelelő szabályozás, övezetbe sorolás történik meg, így a konkrét építésségi követelmények lesznek meghatározva a tervezési területre.

A terület közlekedési kiszolgálása a tervezési területtől észak-keletre lévő meglévő 5202. számú úttal párhuzamos kiszolgáló útról megközelíthető lesz, a Rukkel-tó működéséhez már korábban kiépített csomóponton keresztül.

Az övezetbe soroláskor a TSZT területfelhasználási egységét és a hatályos HÉSZ előírásait vettük figyelembe, de a felhasználás jellegére tekintettel saját övezetet jelöltünk **Kk-sp-R** övezeti jellel.

A tervezési terület keleti részére kerül a tervek szerint az erdei kemping, amely a terület nagyon kicsi részét (5% alatti területét) veszi igénybe. A tervezési terület nyugati részét csak a területi határok változásával megtartjuk ugyanabban az övezetben, amelybe a hatályos HÉSZ sorolja.

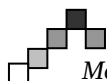
Az új övezet javasolt beépítési paraméterei a következők:

Az építési övezet jele	A telek megengedett						Az épület megengedett	
	Legkisebb kialakítható		legnagyobb			Legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélesség e	Beépítési mértéke	Bruttó szintterületi mutatója	Terepszint alatti beépítés mértéke	Zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Kk-sp-R (Sz)	8000	70	5	0,06	15	40	3,0	6,0

Sz: szabadonálló beépítés

A HÉSZ módosításban javasolt építési paramétereknél a jelenleg hatályos paraméterekből indultunk ki. Tekintettel arra, hogy a terület egységnek elég nagy részét erdőterületbe soroltuk, amely a kialakítandó telek területére vetített beépítettségénél nem vehető figyelembe javasoljuk az OTÉK által megengedett 5%-os beépíthetőségi érték megállapítását.

A másik eltérő paraméter az épületmagasság, amelyet a 3,0m és 6,0m között javasolunk megállapítani. Az építménymagasság értékét a szomszédos telken lévő vízi csúszda építmény magasságához közelítenénk.



Ez képes biztosítani a funkcionális követelmények kielégítését, és a nagyméretű teleknek és kicsi beépítettségnek köszönhetően nem jelent építészeti problémát, sőt lehetőséget ad egy építészeti jel elhelyezésére is.

Nagyon fontos a területre tervezett épület építészeti karakterének megválasztása és magas építészeti színvonalának megteremtése. Mindezt a településképi véleményezési eljárással lehet befolyásolni és kontrolálni.

9.00. TSZT ÉS HÉSZ, SZT MÓDOSÍTÁSI TERVJAVASLATOK

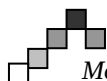
DUNAVARSÁNY, 016/220 ÉS A 016/221 HRSZ.-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Az előző fejezet tartalmazza azokat a javaslatokat, amelyek HÉSZ-be illesztése után megfelelő építési szabályok lépnek hatályba ahhoz, hogy a tervezési program teljesüljön és a környezeti adottságok figyelembe vételével kedvező beépítés jöjjön létre.

A településrendezési tervlapokban javasolt változást a 13.00. fejezetben lévő, mellékelt tervlapok tartalmazzák.

Az övezeti és területhasználati helykijelöléseket és szabályozást a környezeti adottságok figyelembe vételével szükséges meghatározni:

- a nagyobb környezeti terhelésű közlekedési nyomvonal védőterülete, valamint a rekreációs terület szélvédelmét biztosító nyugati - északnyugati területrészekben javasolt véderdő övezet kijelölése, amely megfelel a környezetvédelmi és tájvédelmi szempontoknak is;
- a különleges övezetbe sorolt terület övezeti előírás szerinti telken belüli zöldfelületi fedettségét a területen „közpark-jelleggel” – kertészetileg kialakított, parkosított, fásított-, területek kialakításával, az előfásított területsáv adottságainak felhasználásával célszerű megoldani;
- törekedni kell a terület termőföldvédelmi szempontból is racionális kialakítására, a mezőgazdasági hasznosítás (művelés) minél nagyobb összefüggő területen való biztosítására, a művelés alóli területkivonás minimalizálására, valamint a mező- és erdőgazdasági területek közötti művelési ág váltással érintett területek geometriájának racionális meghatározására;
- biztosítani kell a biológiai aktivitásérték (BAé) egyenleg fenntartását a vizsgált területen belül, az erdőterületi arány kismértékű növelésével.



10.00. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, LEHETŐSÉGEI

DUNAVARSÁNY, 016/220 ÉS A 016/221 HRSZ.-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A tervezett erdei kempingnek közműigénye a területi kiterjedéséhez, a tervezett épület méreteihez képest nagyon kicsi.

Vízellátási igény várhatóan nem haladja meg a 3m³/nap mennyiséget. Vízellátás és szennyvízelvezetés kiépítése a Rukkel-tó üdüli területi meglévő közműveinek irányába megoldható.

A területen keletkező csapadékvíz elvezetése nem okoz problémát, mert a nagyméretű zöldfelületen a szikkasztás és átmeneti tárolás megoldható.

Tűzvíz ellátására a Rukkel-tó területén lévő tűzvíz ellátó rendszer használható fel, amelyek kapacitását a konkrét épület tervezésekor kell vizsgálni.

Az energia közművek szintén rendelkezésre állnak a Rukkel-tó területén.

11.00. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

DUNAVARSÁNY, 016/220 ÉS A 016/221 HRSZ.-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

11.01. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ HATÁSAI A TELEPÜLÉSI – ÉPÍTÉSZETI MŰVI KÖRNYEZETRE

A javasolt beépítés előnyösen befolyásolhatja a terület városépítészeti megjelenését, mert a Rukkel-tó mellett meglévő építmények megjelenését változatossá teheti.

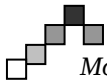
Nagyon fontos a területre tervezett épület építészeti karakterének megválasztása és magas építészeti színvonalának megteremtése.

Az erdei kemping kis építményekkel, épületekkel valósítható meg. Fontos lenne, hogy az építmények változatos, könnyed építészeti megoldásokkal, magas színvonalon épüljenek meg. Mindezt a településképi véleményezési eljárással lehet befolyásolni és kontrolálni.

11.02. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ HATÁSAI A TÁJI – TERMÉSZETI KÖRNYEZETRE

A javasolt területhasználát nem jelent változást a hatályos tervben meghatározott beépítésre szánt/beépítésre nem szánt területfelhasználási – övezeti rendszerhez képest, jelentős hatással nem jár a táji – természeti környezet elemeire és ezek összességére.

- A terület környezeti – természeti értékkel, természetszerű növényzettel, illetve élőhelyekkel nem rendelkezik.
- A terv környezeti adottságoknak megfelelő kidolgozása és gondos kivitelezése esetén a táji - környezeti értékek nem sérülhetnek.
- A tervezett funkció kialakítható – körültekintő tervezési előkészítés és megvalósítás esetén - a tájvédelmi, tájképvédelmi szempontok sérülése nélkül.



A várható táji – természeti – környezeti hatások és ezek kezelése az alábbiakban foglalható össze:

11.02.1. KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK

Ezek két csoportra oszthatók a beruházás megvalósítása esetén: (1.) a terület-igénybevétel jellegéből adódó elkerülhetetlen, valamint (2.) a terület-igénybevétel és a kismértékű beépítés során befolyásolható, megelőzhető hatások.

11.02.1.1. ELKERÜLHETETLEN, KEVÉSBÉ BEFOLYÁSOLHATÓ KÁROS KÖRNYEZETI HATÁSOK: MÉRTÉKÜK ÉS ÉRTÉKELÉSÜK/BEAVATKOZÁS, INTÉZKEDÉS SZÜKSÉGESSÉGE

- a jelenlegi kivett terület mezőgazdasági extenzív és időszakos területhasználata, (legeltetés) a terület nagyrészen fennmaradhat, a tájjelleg megváltoztatását eredményezi; - *várható mértéke, hatása nem jelentős / beavatkozás, intézkedés nem szükséges;*
- a tervezett funkcióhoz szükséges kismértékű beépítés a táj beépítetlen jellegét nem befolyásolja jelentősen, a tervezett használat a tájterhelés mértékének kismértékű növekedését eredményezi; - *várható mértéke, hatása nem jelentős / beavatkozás, intézkedés a tervezett beépítés építészeti színvonalát, minőségét illetően szükséges, a terhelési mutatókat extenzív szinten kell beállítani;*
- területfoglalás, földigénybevétel: a tervezett funkcióhoz óhatatlanul szükséges a jelenlegi mezőgazdasági termőterület egy részének (max. 5 – 20%) művelés alóli kivonása, élőfelület helyett holtfelületként (épület, burkolat) való kialakítása, - *várható mértéke, hatása nem jelentős / beavatkozás, intézkedés a tervezett kivonás mértékét illetően szükséges;*

11.02.1.2. MEGELŐZHETŐ, CSÖKKENTHETŐ KÁROS KÖRNYEZETI HATÁSOK: MÉRTÉKÜK ÉS ÉRTÉKELÉSÜK / BEAVATKOZÁS, INTÉZKEDÉS SZÜKSÉGESSÉGE

- a tájterhelés mértékének kismértékű növekedése a hidrológia adottságok potenciális veszélyeztetésével járhat, a szükséges közműkiépítés elmaradása, hiányosságai vagy havária esetén, - *várható mértéke, hatása nem jelentős / beavatkozás, intézkedés a közművesítés és a terület közüzemi szolgáltatásokba való bekapcsolásának garanciáit illetően szükséges;*
- a föld termőképességének, mint természeti erőforrásnak optimális hasznosítása, a megtermelhető biomassa mennyiségének csökkenési lehetősége: a területen nem releváns, az eleve gyenge termőhelyi adottságok következtében; - *várható mértéke, hatása nem jelentős / beavatkozás, intézkedés a mezőgazdasági hasznosítás alatt maradó jelentős területrészt okszerű, racionális földhasználatának biztosítása érdekében lehetséges.*

VÁRHATÓ KEDVEZŐ KÖRNYEZETI HATÁSOK

- a terület ökológiai értékének, biológiai aktivitásának növekedése a jelenlegi monoton legelő - parlag használatával szemben a különleges területi átszervezésre tervezett telek zöldfelületi differenciáltságának (parkosításának, kertépítészeti kialakításának) révén, valamint a táji – környezeti szempontoknak megfelelően meghatározott erdőtelepítés által;
- a tájjelleg és a tájkép kedvező befolyásolásának lehetősége, a környezeti adottságokhoz illeszkedő táj- és kertépítés, erdősítés és a tájbaillő kismértékű beépítés révén.

Összességében megállapítható, hogy a terület táji - környezeti értékeinek potenciális sérülése az elfogadható minimumra szorítható, a vonatkozó jogszabályi előírások következetes betartásával, valamint a projekt hozzáértő és igényes megvalósítása esetén.

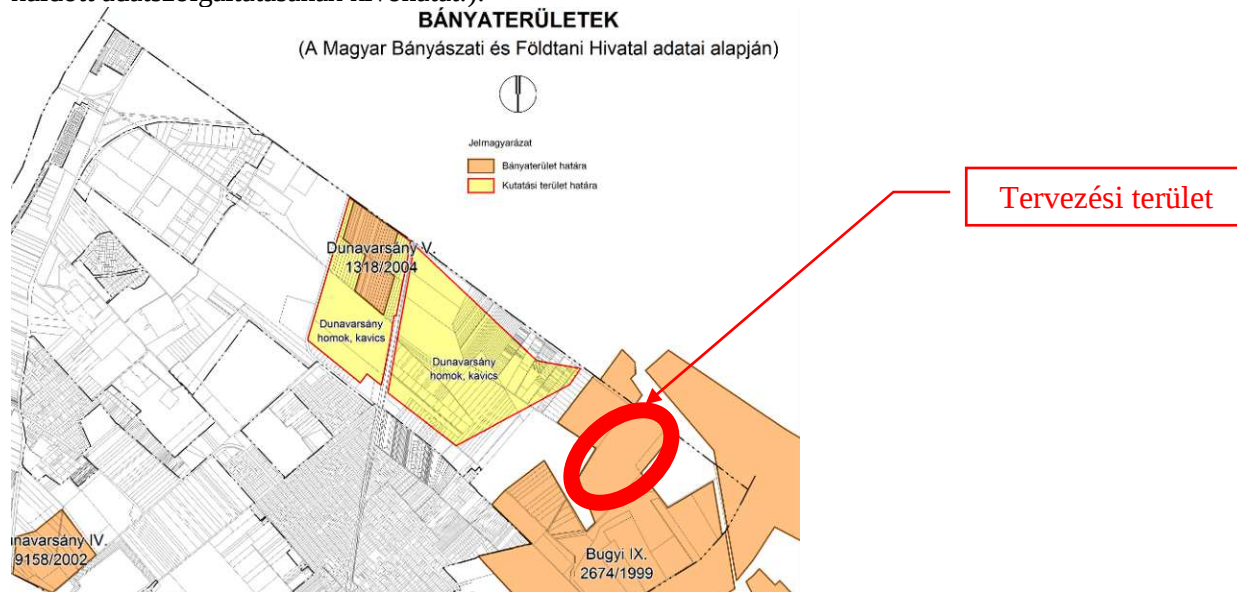
A településrendezési szinten elvárható intézkedések megfogalmazása kellő alapot nyújt arra, hogy a későbbi tervezési és kivitelezési fázisokban is biztosítható legyen a terület táji - környezeti értékeinek megfelelő védelme, egy fenntartható településstruktúrába való illeszkedése.

További vizsgálatra javasolható – részben a jelen különleges – rekreációs területi átszervezéstől függetlenül is – a térségi területfelhasználási övezeti rendszer potenciális ellentmondásának településrendezési szinten lehetséges feloldása.

Az ellentmondás a teljes közigazgatási területet érintő 2 övezet: az országos vízminőség-védelmi terület övezete, valamint az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetének általános előírásai közt feszül, a vízvédelmi területi övezetre vonatkozó egyik előírás ugyanis, hogy „az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.”

A látszólagos konfliktus feloldására az a törvényi előírás ad módot és egyben kötelezettséget is, hogy mindkét övezet konkrét határait településrendezési eszközök készítése során kell kijelölni.

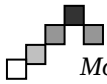
A lehatárolásnak itt funkcionális, táj- és környezetvédelmi szempontból is jelentősége van, amennyiben nem lenne kívánatos a vízpark – szabadidőközpont közelében zajjal, porkeletkezéssel, potenciális talaj- és vízszennyezéssel járó újabb bányászati tevékenység megnyitása (a bányatelekként és „anyagbányaként” nyilvántartott 016/220 hrsz. területen – l. alább a MBFH rendezési tervhez küldött adatszolgáltatásának kivonatát:).



A nyilvántartásban a teljes vizsgált tervezési terület (minkét hrsz.) „bányaterület”-ként szerepel (a tőle É-ra fekvő legelővel együtt) és nyilvánvalóan nem mindegy, hogy megtörténik-e a nyersanyag-kitermelés a fejlesztés alatt álló Rukkel – tó közvetlen környezetében?

Ez elvileg (területfelhasználási szinten) eldől(het) a folyamatban levő TSZT és HÉSz módosítási eljárás során (bár a konkrét módosítási feladatok közt nem szerepel), gyakorlatilag viszont, amennyiben a bányanyitás felmerülne, az mindenképpen környezeti hatásvizsgálat (KHV) köteles tevékenység, amit a soron következő tervmódosításban (TSZT és HÉSz) lehetne átvezetni, amennyiben ezt a vízvédelmi övezet kijelölése nem teszi lehetetlenné.

A jelen terv azonban további részletes környezetvédelmi vizsgálatok és környezeti vizsgálat lefolytatása nélkül is elkészíthető, a tervezett sport – rekreációs létesítmény nem környezeti hatásvizsgálat (KHV) köteles.



12.00. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

DUNAVARSÁNY, 016/220 ÉS A 016/221 HRSZ.-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

12.01. ÉPÍTETT ÉS KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK

A területen épített örökségi érték, vagy környezeti érték nincs. A terület adottságaihoz igazodó rendezése, szabályozott használata Dunavarsány településfejlesztési koncepciójából kiindulva, minden településrendezési eszközében ezidáig is jelenlevő szándék volt és továbbra is az marad. A tervezett beépítésnek városépítészeti kockázata nincs.

12.02. TERMÉSZETI – KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK, VÉDETTSÉGEK

A vizsgált területen természeti értékvédelmi szempontból értékes terület (természeti terület, védett természeti terület, ökológiai hálózat, Natura2000 terület) nem található. A tervezési terület közvetlen szomszédságában sem található ilyen terület, így ezekre nincs hatással. Természetközeli állapotban levő területrészek a területen nem találhatók.

Természeti (öko-biológiai) szempontból a terület nem rendelkezik jelentős adottságokkal.

(A terület természetvédelmi adottságát, ökológiai hálózatok általi érintettségét a 6.02. sz. fejezetben közölt ábrák szemléltetik.)

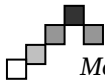
*Az abiotikus természeti ökológiai adottságok szempontjából a terület természeti erőforrásnak minősülő értékeket érint. Egyrészt **ásványi nyersanyagvagyon terület** övezetébe tartozó, a bányászati hatóság által bányaterületként nyilvántartott terület, amelyre vonatkozóan törvényi előírás, hogy itt „a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el”. Másrészt **vízvédelmi övezet**et érint: a sérülékeny hidrogeológiai adottságokra lehet hatással. „Az országos vízminőség-védelmi terület övezetébe ... 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. ... Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni”.*

Az ezekre vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett hasznosítható a terület. A szennyezés-érzékenységi szempontból sérülékeny adottságok (talaj-, felszín alatti- és felszín vízminőség) károsításának kizárását, illetve lehetőség szerinti minimalizálását a tervezés, a megvalósítás és az üzemelés során is biztosítani kell.

Termőföld védelmi szempontból nem releváns, művelés alól kivett terület.

A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges a környezeti megoldások és értékvédelem tekintetében az alábbiakat:

- a tanulmánytervben meghatározott a beépítésre nem szánt terület zöldfelületeit, a tervezett növényzetet fejlesztői forrásokból és a terület beépülésével párhuzamosan magas minőségben kell megvalósítani - a meglévő faállomány figyelembe vételével -, majd fenntartani.
- A TSZT-ben kijelölt erdőterület telepítéséről a fejlesztővel megállapodást kell kötni, mérlegelve azt az eshetőséget is, amennyiben a bányászati hatóság nem járul hozzá a vizsgált területen belüli erdősítéshez, vagy ezt külön feltételek teljesítéséhez köti.
- A szerződésben külön javasolt rögzíteni, hogy a terület beépítése során a régészeti és egyéb környezeti értékek védelmét a terület beépítése és üzemeltetése során is egyaránt biztosítani kell, különösen a tanulmányterv fenti „12.02. Természeti – környezeti értékek, védettség” c. alfejezetben leírt elemek esetében.
- A terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti - növénytelepítési megoldásokat kell alkalmazni, melyek nem eredményezik a meglévő táji - környezeti állapot romlását, illeszkednek a táji környezetbe és a helyi építészeti hagyományokhoz is.

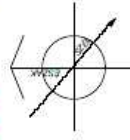


13.00. TERVLAPOK

DUNAVARSÁNY, 016/220 ÉS A 016/221 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

JELMAGYARÁZAT:

Telekhatár	-----
Közigazgatási határvonal	-----
Belterületi határvonal	-----
Szintvonal	-----
22kV-os villamos légvonatok	-----
Termékvonások	-----
Védőávok	-----
Tervezési terület határa	-----



"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL"

MODULUS - R BT.
ÉPÍTÉSZETI- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA
2030 ÉRD, ALSÓ U. 11.
TEL.: 30 227 77 10

Tervezők:

Rumi István
tervező
TIT: 1-348118

Rumi Mária
tervező
TIT: 1-348118

Budai Erőse
tervező
TIT: 1-348118

Megrendelő:

Rukkel János

Munka tárgya:

DUNAVARSÁNY TSTZT ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁS
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Terv száma:

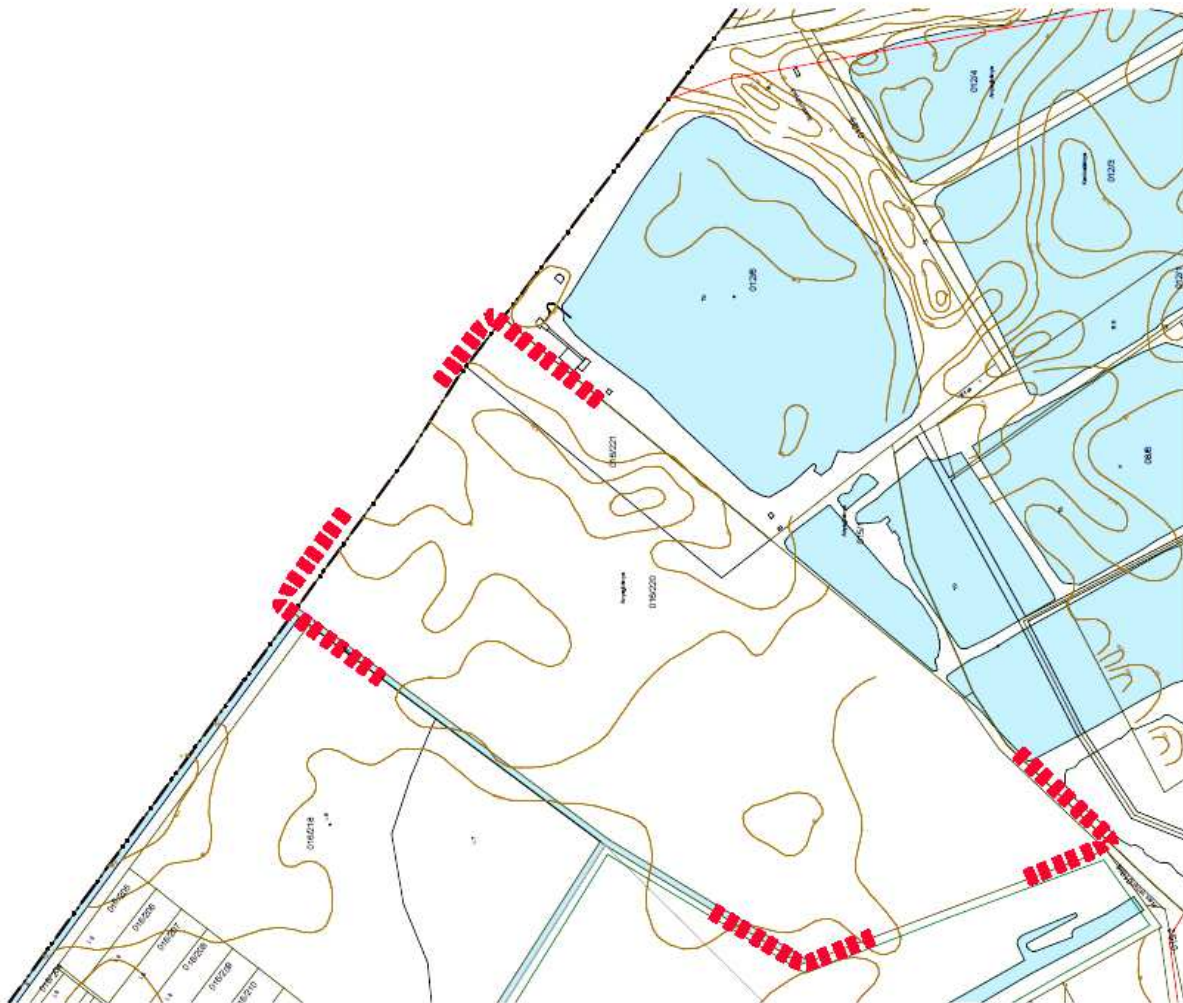
Te - 1.

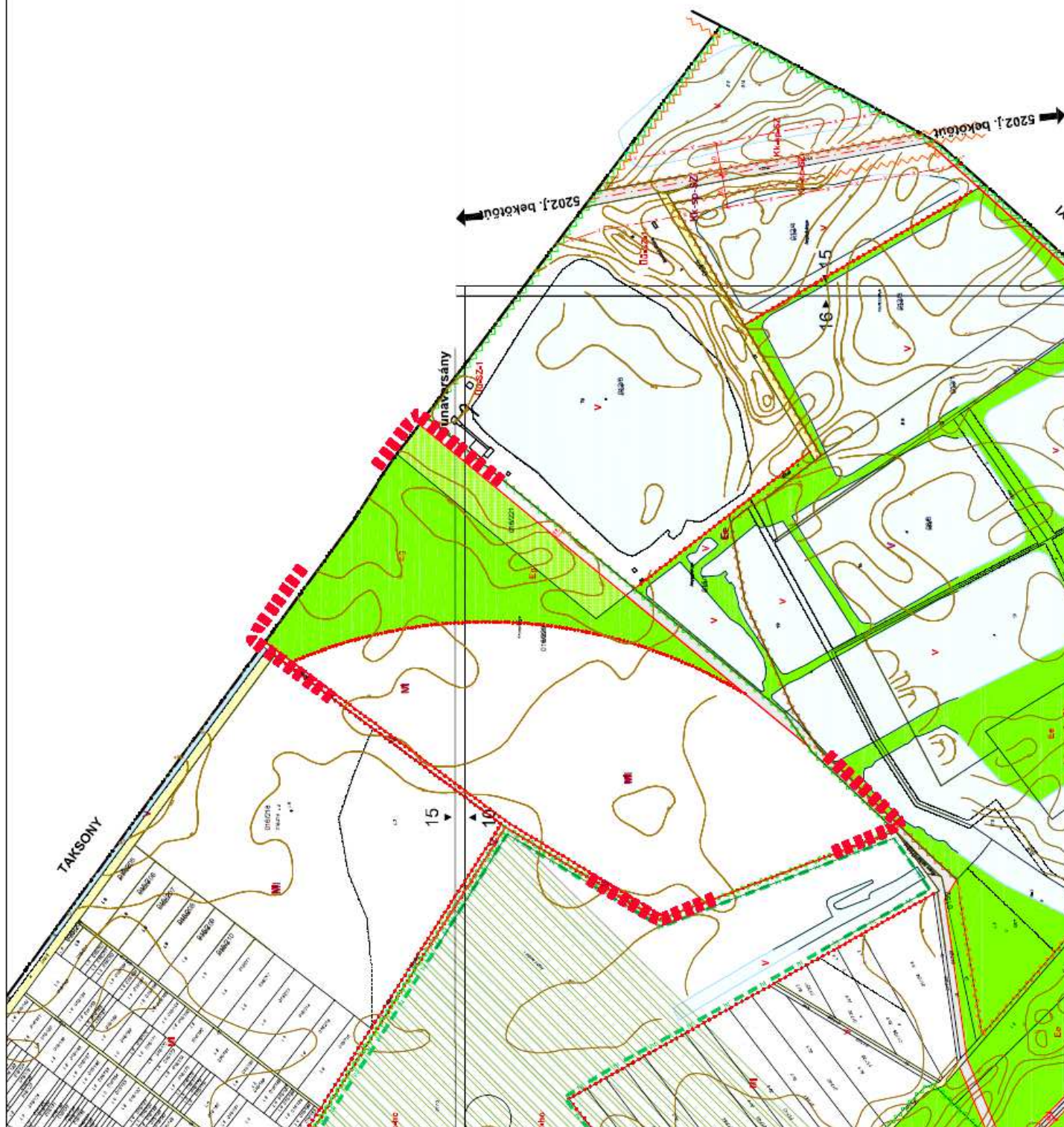
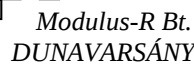
Terv megnevezése:

ALAPTERKÉP
M = 1 : 8000

Száma:

2015.03.





© MÉRÉSÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

MODULUS - R BT.

ÉPÍTÉSZETI ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA
3030 Érd, Alsó u. 11. Tel.: 30 224 77 10

Removal:

Rumi Inn
na 2000 zvezdicah in 2000
Rumi Inn
na 2000 zvezdicah in 2000

mp. 170°C

Pharmaceuticals

Rukkel János

Munka társasága:

1000

ARSÁNY TSZT ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁS
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

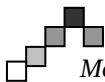
Te - 3.

terry magnevezés:

statum: 0

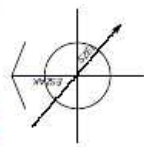
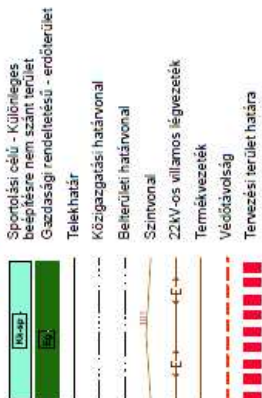
TERVEZÉSKOR HATÁLYOS SZT
M = 1 : 8000

2015.09



DUNAVARSÁNY
114/2010. (IX.14.) sz. határozattal jóváhagyott
TSZT TERVLAPJA

JELMAGYARÁZAT:



NEVEZÜLT AZ ÁLLAM ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

MODULUS - R BT.
ÉPÍTÉSZETI- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA
2030 Érd, Alsó u. 11.
TEL: 30 521 77 10

Tervezők:

Rukkel János
Rukkel János
Rukkel János
Rukkel János

Megrendelő:

Terv száma:

Te - 2.

Datum:

2015.03.

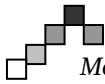
Munka tárgya:

DUNAVARSÁNY TSZT ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁS
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Terv megnevezése:

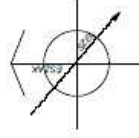
TERVEZÉSKOR HATÁLYOS TSZT
M = 1 : 8000





JELMAGYARÁZAT:

	Spontolási célú - Különleges beépítésre nem számított terület
	Gazdasági rendeltetésű - erdőterület
	Telekhatár
	Közigazgatási határvonal
	Belterületi határvonal
	Szintvonal
	22kV-os villamos légsvezeték
	Termékvezeték
	Védőtávolság
	Tervezési terület határa
	Megszűntető jel



"NEMZSÉLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL"

MODULUS - R BT.

ÉPÍTÉSZETI- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA
2030 Érd, Alsó u. 11.
Tel: 30 227 77 00

Tervezők:

Rami Imre
vezetőtervező
T: +36 30 227 77 00

Rami Mária
tervező
T: +36 30 227 77 00

Bukary Endre
tervező
T: +36 30 227 77 00

Megrendelő:

Rukkel János

Műve a tárgyaz:

DUNAVARSÁNY TSTZ ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁS
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Terv száma:

Te - 4.

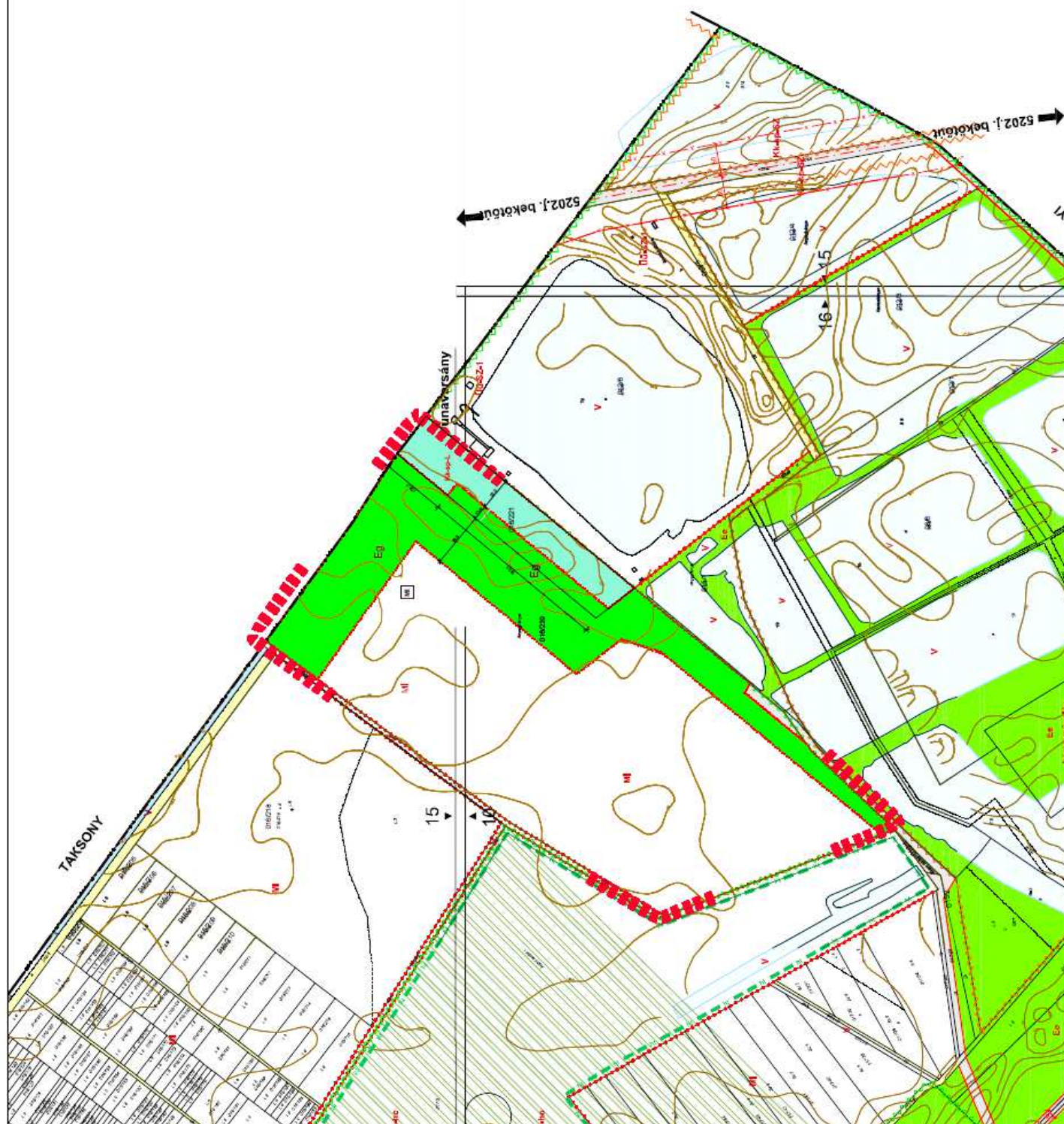
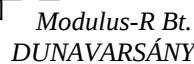
Dátum:

2015.03.

Terv megnevezése:

TSTZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
M = 1 : 8000





JELMAGYARÁZAT:

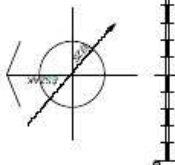
SZABÁLYOZÁSI ELEM:

- Szabályozási vonal
— Övezeti, építési övezeti határvonal
— Tervezési terület határa
— Védőfávótság



EGYÉB JELEK:

- Telekhatár
Közigazgatási határvonal
Belterületi határvonal
Szintvonal
22kV-os villamos légsvezeték
Termékvezeték



ÖSSZEKAPCSOLTA AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

MODULUS - R BT.

ÉPÍTÉSZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA
2030 Ért. Alap u. 11. Tel.: 30 224 77 10

Forróvizek:

Rumi Inn
vestib. Smedley Vard
17-1-13-0118

Legende 15:

Rukkel János

	Terv száma:
--	-------------

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1095

SZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Gergőné Varga Tünde, polgármester részére
Dunavarsány Önkormányzata

2336 Dunavarsány,
Kossuth Lajos utca 38.

Tisztelt Polgármester Asszony,

A Polgármesteri Hivatal munkatársaival megtartott korábbi egyeztetésünk alapján elkészítettem a Dunavarsány közigazgatási területére a Rukkel-tó környezetének – településrendezési eszközök módosítását megalapozó – **telepítési tanulmánytervét**, amelyet csatoltan megküldök.

Kérem, hogy a csatolt anyagot fogadja be az Önkormányzat és a településrendezési eszközök módosításánál vegye figyelembe.

Várom a dokumentációval kapcsolatos visszajelzését.

Dunavarsány, 2015. március 30.

Tisztelettel:



.....
Rukkel János

147

Gergőné Varga Tünde Polgármester Asszony részére
Dunavarsány Önkormányzata

2336 Dunavarsány,
Kossuth Lajos utca 38.

Tisztelt Polgármester Asszony,

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
ÉRKELT:	2015 FEB 09.
SZÁM:	74-31
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM: mell.
VKSZ B.	

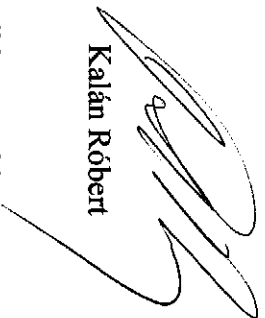
A Polgármesteri Hivatal munkatársaival megtartott korábbi egyeztetésünk alapján elkészítettem a Dunavarsány közigazgatási területére tervezett lovarda – településrendezési eszközök módosítását megalapozó – telepítési tanulmánytervét, amelyet csatoltan megküldök.

Kérem, hogy a csatolt anyagot fogadja be az Önkormányzat, és a településrendezési eszközök módosításánál vegye figyelembe.

Várom a dokumentációval kapcsolatos visszajelzését.

Dunavarsány, 2015. február 4.

Tisztelettel:

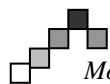


Kalán Róbert

Levelezési cím: 2310 Szigetszentmiklós, Bánki Donát u. 5.

Telefon: +36 30 339 6355

E-mail: kalanrobert71@gmail.com



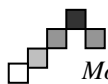
**DUNAVARSÁNY, 5501 – 5519 HRSZ.-Ú TÓKÖRNYÉK
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**

**A TÓKÖRNYÉK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ
HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁNAK
KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ**



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

KÉSZÜLT:
A MA-DUN INVESTMENT KFT. MEGBÍZÁSÁBÓL



2.00. TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

DUNAVARSÁNY, 5501 – 5519 HRSZ.-Ú TÓKÖRNYÉK TELEPÍTÉSI
TANULMÁNYTERVE

TELEPÜLÉSTERVEZÉS ÉS KÖRNYEZETRENDEZÉS:

- TELEPÜLÉSRENDEZÉS, VÁROSÉPÍTÉSZET:

Tervező: Rumi Imre, okl. építésmérnök,
vezető településtervező TT-1-13-0118

Munkatárs: Rumi Mónika

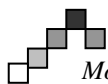
*A dokumentációhoz felhasználásra került az URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft. által
Budapest, 2014. májusában készített, MAJOSHÁZA, A 068/1 ÉS A 068/2 HRSZ.-Ú
TÓKÖRNYÉK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE*

MEGRENDELŐ: MA-DUN INVESTMENT KFT.

A dokumentáció ellenőrzött kéziratok és tervlapok alapján készült, tartalma szerzői
jogvédelem alatt áll.

Érd, 2014. december


Rumi Imre
vezető településrendező tervező
TT-1-13-0118

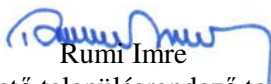


3.00. TARTALOMJEGYZÉK

DUNAVARSÁNY, 5501 – 5519 HRSZ.-Ú TÓKÖRNYÉK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

- 1.00. CÍMLAP
- 2.00. TERVEZŐK NÉVSORA
- 3.00. TARTALOMJEGYZÉK
- 4.00. ELŐZMÉNYEK
A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA
A TERVEZÉS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSAI
- 5.00. MEGLÉVŐ, A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI,
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK BEMUTATÁSA
- 6.00. TERÜLETHASZNÁLAT, KÖRNYEZET BEMUTATÁSA, ELEMZÉSE
- 7.00. BEÉPÍTÉSI TERV A 314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 7. MELLÉKLETE SZERINTI
TARTALOMMAL
- 8.00. A MÓDOSÍTÁSI CÉLOK ÉS JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA
- 9.00. TSZT ÉS HÉSZ, SZT MÓDOSÍTÁSI TERVJAVASLATOK
- 10.00. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS
KÖZMŰFEJLESZTÉS
GEOTECHNIKAI SZAKVÉLEMÉNY
- 11.00. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI
- 12.00. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Érd, 2014. december


Rumi Imre
vezető településrendező tervező
TT-1-13-0118

4.00. ELŐZMÉNYEK

DUNAVARSÁNY, 5501 – 5519 HRSZ.-Ú TÓKÖRNYÉK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A tervezési terület Dunavarsány közigazgatási területének dél-nyugati határán, közvetlenül Majosháza közigazgatási határa mellett fekszik. A tervezési terület az egykori bányatavak egyik tava és annak északkeleti partja, a 5501 – 5519 hrsz.-ú ingatlanok. Sajátossága a területnek, hogy a közigazgatási határ a kis tavacska vízfelületén húzódik keresztül.

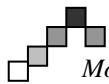
A tó vízfelületének nagyobb része Majosháza közigazgatási területéhez tartozik.

A jelen tanulmányterv a tó Dunavarsány közigazgatási területére vonatkozó részére terjed ki. A szoros területi és tervi összefüggések miatt a tó déli részén, Majosháza közigazgatási területén lévő településrendezési előírásokat a dokumentáció bemutatja és a hasonló adottságok miatt, hasonló szabályozásra tesz javaslatot.

A tervezési terület kiterjedése összesen 15658m².



A tervezési terület az 51-es főúttól mintegy 90-530 méterre fekszik, az 51-es útról meglévő útsatlakozáson, a Majosháza 069 hrsz.-ú dűlő úton keresztül, illetve az arra csatlakozó 068/11 hrsz.-ú és 068/10 hrsz.-ú úton közelíthető meg.



A 069 hrsz.-ú dűlő út a tó nyugati oldalán halad, majd Majosháza területét elhagyva balra fordulás követően halad Dunavarsány területén északkeleti irányban, a település központi belterülete felé. A tó déli határán haladó 068/11 és 068/ 10 hrsz.-ú út, két párhuzamosan haladó 220 kv-os nagyfeszültségű távvezeték között halad, szintén Dunavarsány területe irányában. A tervezési területen épület nem található.

A TERVEZÉS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSAI

A tanulmány célja a tó és környezetének bemutatásával, a területre vonatkozó hatályos előírások vizsgálatával és az ingatlantulajdonos fejlesztési szándékainak ismertetésével elnyerni az Önkormányzat támogatását a hatályos településrendezési terveknek a tanulmánytervvel érintett területre vonatkozó kismértékű módosításához, valamint ennek eredményeképpen azt érvényesíteni a hatályos településrendezési tervek folyamatban levő módosításának államigazgatási eljárása során. (A területtulajdonosok tervmódosítási partnerségi szándékukat jelezték az Önkormányzatnál.

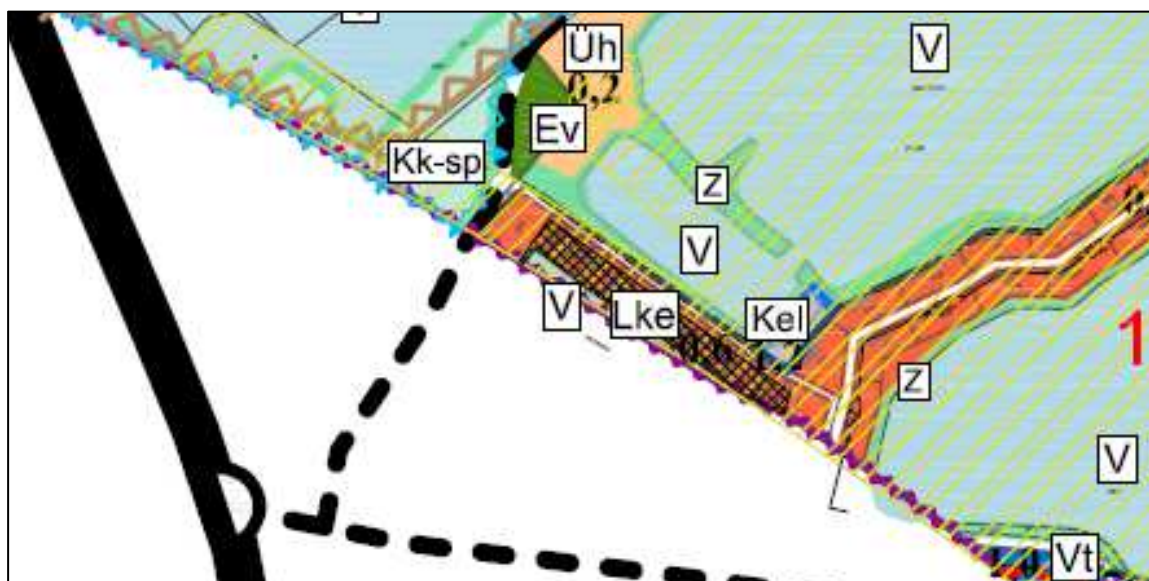
A tervezés és a terület felhasználásának, beépítésének infrastrukturális feltételeinek megvalósítása költségeit a tulajdonosok vállalják és erre vonatkozóan készek településrendezési szerződést kötni az Önkormányzattal az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § szerint.

A területtulajdonosok fejlesztési szándéka az, hogy a tópartra Dunavarsány településrendezési tervében korábban is tervezett lakópark az építetők igényeit reálisan szem előtt tartva olyan formában valósulhasson meg, amely a víz közelségét kihasználva, vonzó, természetközeli élményt adó, közvetlen tóparti beépítést tesz lehetővé.

A jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv a területre vonatkozóan tehát már lakóterületet szabályozott a érvényes Településszerkezeti Terv alapján, de a lakóterület hatályos építési szabályozása az ingatlan tulajdonosának szándékaival nem teljesen van összhangban, így a beépítés nem kezdődött meg.

5.00. MEGLÉVŐ, A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK BEMUTATÁSA

DUNAVARSÁNY, 5501 – 5519 HRSZ.-Ú TÓKÖRNYÉK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

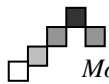


Dunavarsány településszerkezeti tervéről szóló 114/2010. (IX.14.) számú határozattal jóváhagyott, településszerkezeti tervlap kivonata.

Mint a tervkivonaton is látható a tervezési terület két területfelhasználási egységből áll (Lke, V).

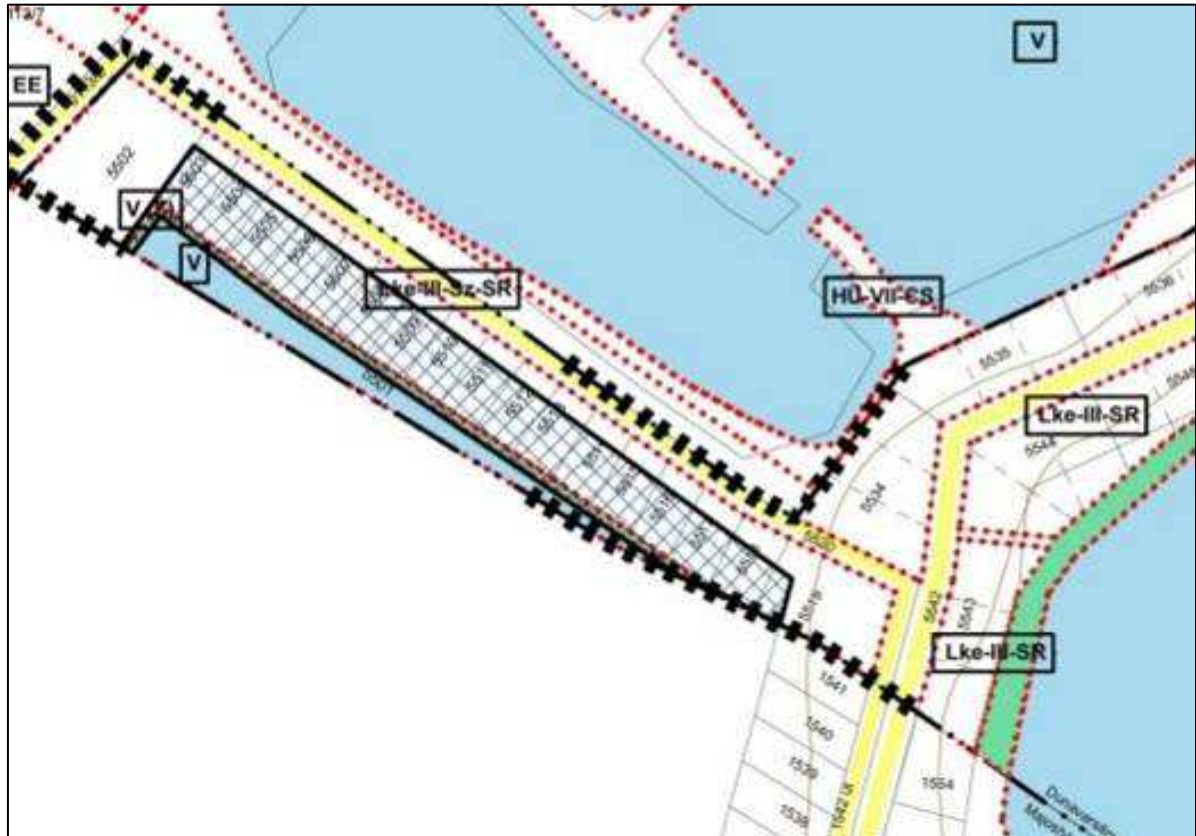
A délnyugati oldalon, Majosháza közigazgatási területén lévő, közvetlenül kapcsolódó terület hasonló területhasználatot és területfelhasználást tartalmaz.





Majosháza településszerkezeti tervéről szóló 117/2009. (V.29.) sz. képviselő testületi határozattal jóváhagyott, településszerkezeti tervlap kivonata.

Dunavarsány Város 16/2013. (IX.11.) számú Önkormányzati rendeletével jóváhagyott helyi építési szabályzata és szabályozási terve határozza meg az építési övezetet és övezeti előírásokat.



Dunavarsány Tó Lakópark területének tervezés idején hatályos szabályozási terv kivonata.

A területre vonatkozó építési övezetek és azok beépítési paraméterei a következők:

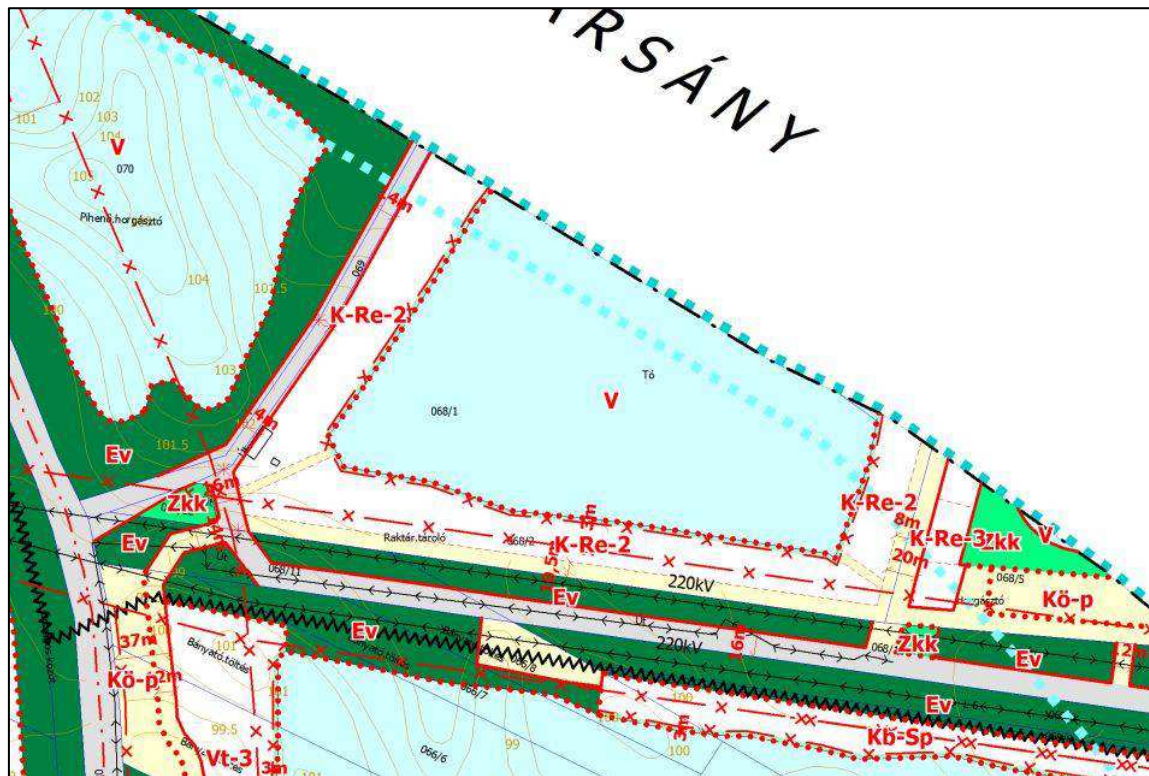
Az építési övezet jele	A telek megengedett						Az épület megengedett	
	Legkisebb kialakítható		legnagyobb			Legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélesség e	Beépítési mértéke	Bruttó szintterületi mutatója	Terepszint alatti beépítés mértéke	Zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Lke-III-SR	550	16	30	0,6	30	50	3,0	7,5

Dunavarsány hatályos Szabályozási Terve szerint a vizsgált terület építési övezetei, övezetei:

Kertvárosias lakóterület (Lke-III-Sz-SR), Vízgazdálkodási terület (V), és annak zöldfelülete (V(Z)).

Az Lke-III-Sz-SR jelű építési övezet szabadon álló beépítési módot, 0,6-os szintterületi mutatót, maximálisan 30%-os beépíthetőséget és legfeljebb 7,5 méteres építménymagasságot ír elő.

Majosháza közigazgatási területén, jelen tervezési területhez kapcsolódó terület szabályozási tervének módosítása néhány hónapja történt meg. Az eddigi építési övezetektől eltérően a kapcsolódó területet K-Re-2 építési övezetbe sorolták.



Majosháza Tó Lakópark területének tervezés idején hatályos szabályozási terv kivonata.

A K-Re-2 építési övezeti előírásai az alábbiak:

a kialakítható építési telek

- legkisebb területe 650 m², legkisebb telekszélessége 16 m
- a beépítés jellemző módja szabadon álló
- a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 30%
- a beépítési magasság legnagyobb mértéke, épületmagassága 7,5 m

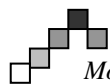
Tekintettel arra, hogy a tervezési terület közvetlenül kapcsolódik a Majosházi területhez, valamint a jelenleg hatályos építési paramétereket visszavenni, kialakult építési jogot csökkenteni nem javasolható, előzményként figyelembe kell venni mindkét adottságot.

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



A Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv 2. melléklete (Szerkezeti Terv) alapján a vizsgált területen városias települési térség jelenik csak meg a tó területén is a terv léptékénél és pontatlanságából adódóan. A szomszédos tavak területén a vízfelületek kontúrja megjelenik.

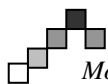
5. § (1) Települési térségek a városias települési térség, a hagyományosan vidéki települési térség, a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, valamint a magas zöldfelületi arányú települési térség.
- (2) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha
 - a) a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,
 - b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és
 - c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételel párhuzamosan kiépül.
- (3) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítésznek a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
- (4) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.
- (5) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötőpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.
- (6) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.



A 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről

Hatályos: 2014. január 1-től

	Az Ország szerkezeti terve A vizsgált terület mezőgazdasági és vízgazdálkodási térség, a területtől délre két 220 kV-os távvezeték, nyugaton az országos jelentőségű főút (az 51-es sz. főút) halad.
	Jó termőhelyi adottságú szántóterület Jó termőhelyi adottságú szántóterület található a vizsgált területtől délre.
	Országos jelentőségű tájképvédelmi terület Hatályos 2014. december 31-ig: A vizsgált területhez csatlakozó dunavarsányi területrészt országos jelentőségű tájképvédelmi terület, a vizsgált majosházi területen védelmi terület nincs kijelölve.



	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület Hatályos 2015. január 1-től: A vizsgált terület északi része, valamint a tőle északra fekvő tavak közül (Dunavarsány) a Petőfi horgásztó tájképvédelem szempontjából kiemelten kezelendő terület.
	Országos vízminőség-védelmi terület Vízminőség-védelmi terület mind Majosháza, mind a szomszédos Dunavarsány település.

A teljes közigazgatási területet érinti az országos vízminőség-védelmi övezet területe, amelyre szabályokat állapít meg az OTTrT:

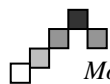
Országos vízminőség-védelmi terület övezete

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 vízvédellel 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.

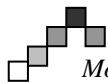


6.00. TERÜLETHASZNÁLAT, KÖRNYEZET BEMUTATÁSA, ELEMZÉSE

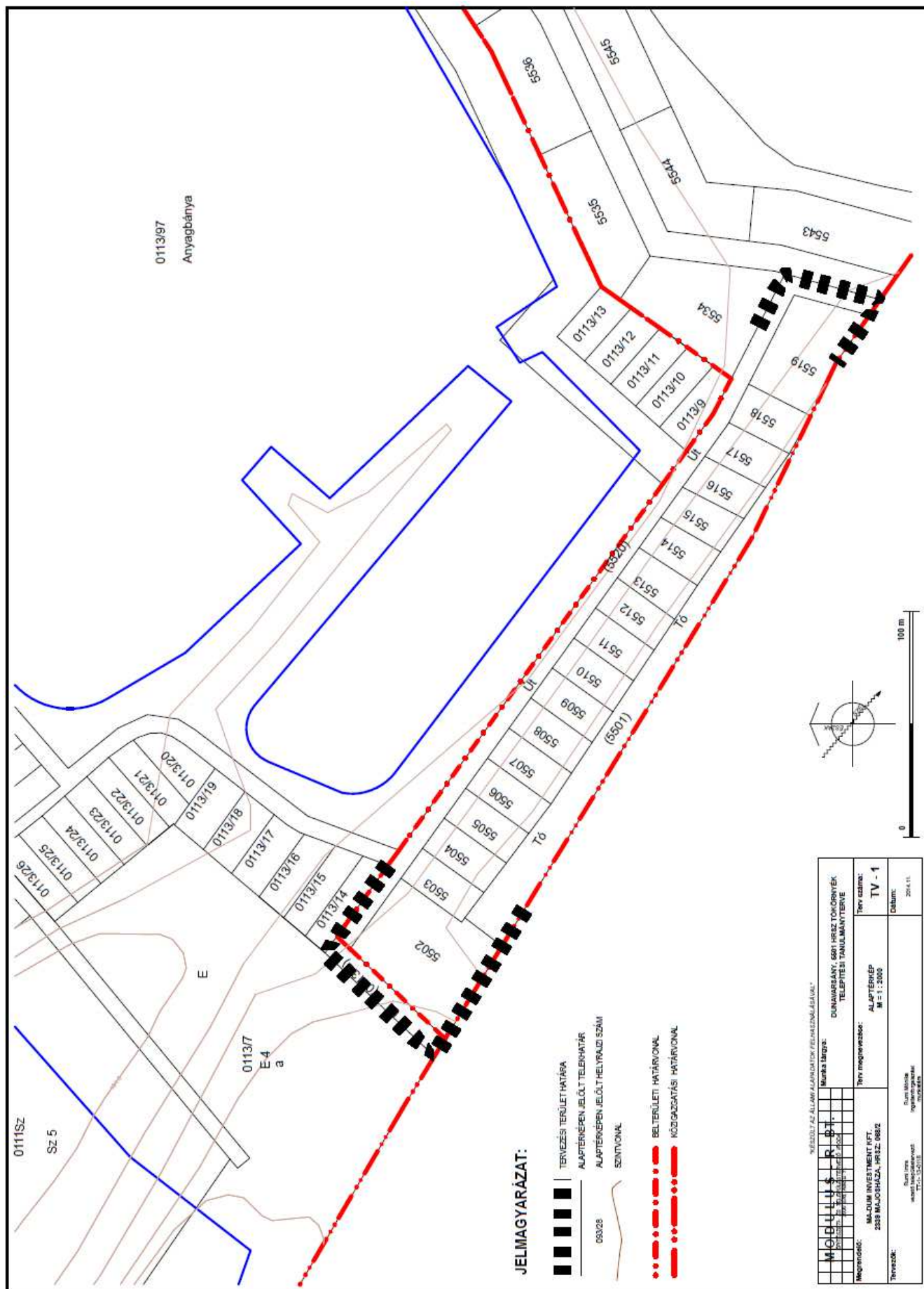
DUNAVARSÁNY, 5501 – 5519 HRSZ.-Ú TÓKÖRNYÉK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Az egykori bányató partvonal rendezési elkészült. A tervezési terület belterületbe vonásra került, építési övezetbe sorolták, telekalakítása megtörtént. Ennek ellenére a beépítése, hasznosítása nem kezdődött meg.

	
A tó északnyugati oldala	A tó déli partvonalala
	
A tó északnyugati sarka a partrendezés idején	A tó majosházi délnyugati sarka
	
Távvezetékek a területtől délre (nyugati irányba nézve)	Távvezetékek a területtől délre (keleti irányban, Dunavarsány felé)



A tervezési terület alaptérképe



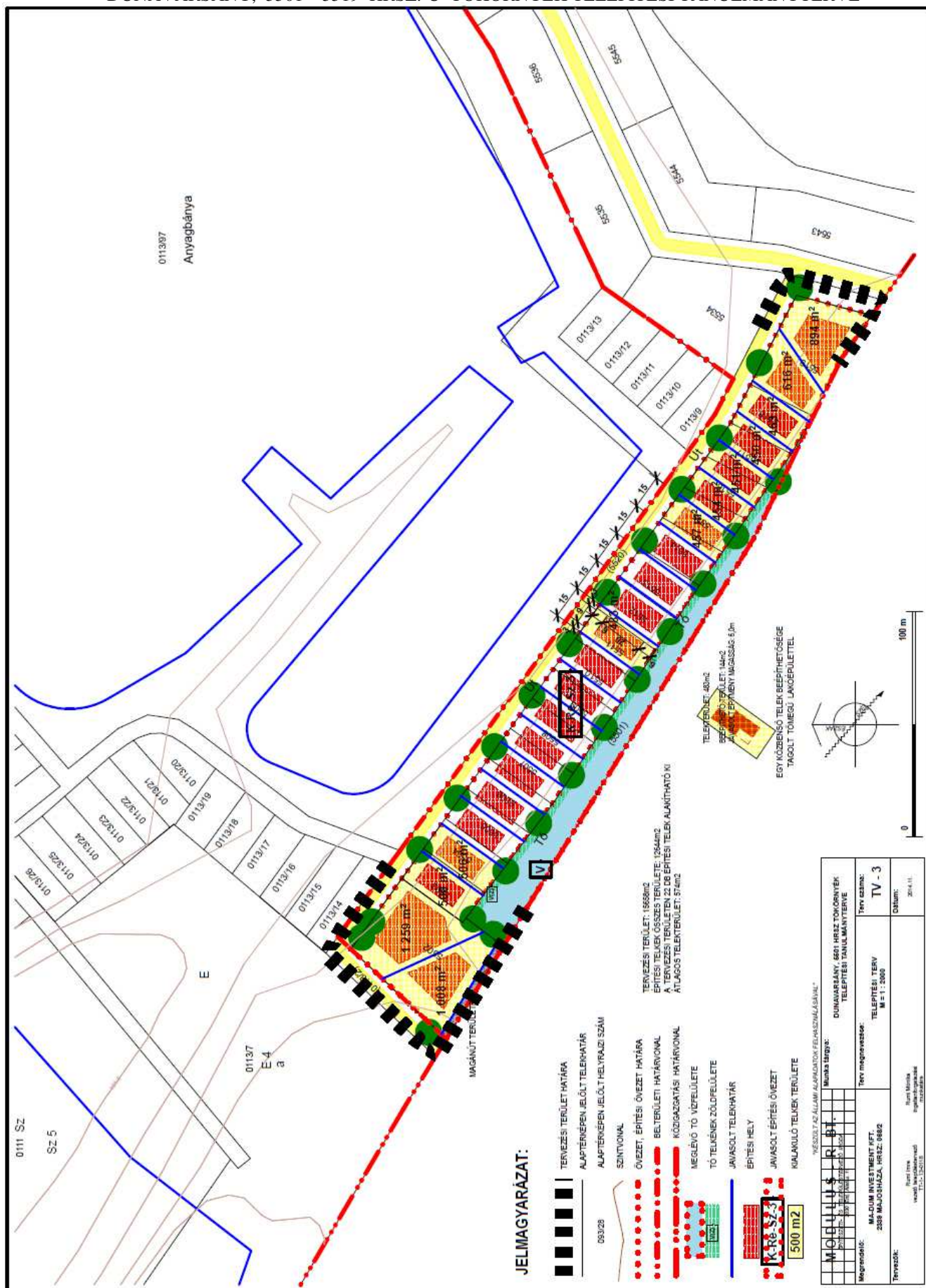
JELMAGYARÁZAT:

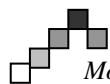
- TERVEZÉSI TERÜLETHATÁR
- ALAPTÉRKÉPEN JELELT TERÜLETHATÁR
- ALAPTÉRKÉPEN JELELT HELYRAJZI SZÁMI SZENTVONAL
- BELTÉRÜLETI HATÁRVONAL
- KÖZGAZGATÁSI HATÁRVONAL

Modulus-R Bt.		DUNAVARSÁNY, 6801 HRIZ TÓKÖRNYÉK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	
Megnevezés:	MAJUM INVESTMENT KFT. 2238 MAJUMHÁZA, HRIZ: 0882	Tér. megnevezése:	ALAPTÉRKÉP M = 1 : 2000
Tervező:	Szűcs István szűcs@modulus-r.hu 06-30-911-1111	Tér. dátum:	2014.11.

7.00. BEÉPÍTÉSI TERV A 314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 7. MELLÉKLETE SZERINTI TARTALOMMAL

DUNAVARSÁNY, 5501 – 5519 HRSZ.-Ú TÓKÖRNYÉK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE





8.00. A MÓDOSÍTÁSI CÉLOK ÉS JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

DUNAVARSÁNY, 5501 – 5519 HRSZ.-Ú TÓKÖRNYÉK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Alapvető cél, hogy a tervezési területre vonatkozó termvmódosítás, a hatályos tervekben (TSZT, illetve SZT) kijelölt területfelhasználási egységek és építési előírások a környezeti és tényleges használati állapotnak, lehetőségnek megfelelően kerüljenek meghatározásra.

A településszerkezeti tervben a különleges adottságú terület és a majosházi kapcsolódó terület területfelhasználására is tekintettel különleges rekreációs területbe (K-re) javasolt sorolni a területet.

A K-re területfelhasználási egységben egy K-Re-Sz-3 építési övezetet kell kialakítani, amely lényegében a tervezés idején is hatályos építési paramétereket tartalmazza. A terület különleges adottságainak fegyelembevétele mellett. A kialakítható telekméreteket esetében, tekintettel arra, hogy terület geometriája miatt a sarki telkek esetében viszonylag nagy területű telkek (1000m² fölött) alakíthatók ki, így a kialakuló telkek átlag területét tekinthetjük a hatályos építési övezet minimuma feletti értéknek. Tehát a legkisebb telekterület 450 m²-ig csökkenthető lehet. Ennek megfelelően a minimális telekszélesség 15,0m szélességben határozható meg. A kisebb telekszélesség miatt, a jelenleg hatályos 7,5m-es építménymagasságot 6,0m javasolt csökkenteni. A többi paraméter esetében a hatályos előírások maradnak.

A K-Re-Sz-3 építési övezeti előírásai az alábbiak:

a kialakítható építési telek módosul a

- legkisebb területe 450 m², legkisebb telekszélessége 15 m
- a beépítési magasság legnagyobb mértéke, épületmagassága 6,0 m

A területre javasolt építési övezetek és azok beépítési paraméterei a következők:

Az építési övezet jele	A telek megengedett						Az épület megengedett	
	Legkisebb kialakítható		legnagyobb			Legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélesség e	Beépítési mértéke	Bruttó szintterületi mutatója	Terepszint alatti beépítés mértéke	Zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
K-Re-Sz-3	450	15	30	0,6	30	50	3,0	6,0

TERÜLETKIMUTATÁS:

TERVEZÉSI TERÜLET: 15658m²

ÉPÍTÉSI TELKEK ÖSSZES TERÜLETE: 12644m²

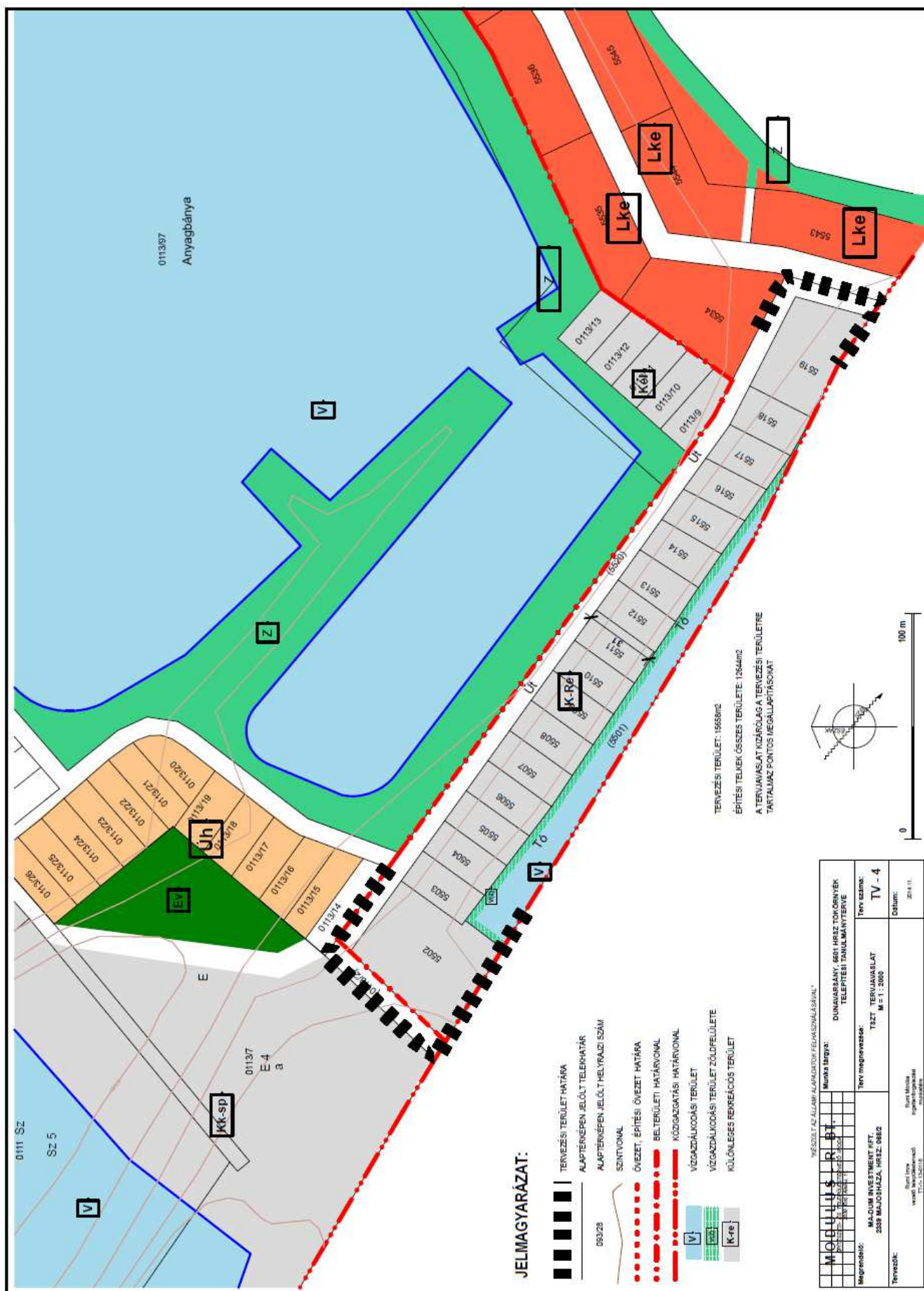
A TERVEZÉSI TERÜLETEN 22 DB ÉPÍTÉSI TELEK ALAKÍTHATÓ KI.

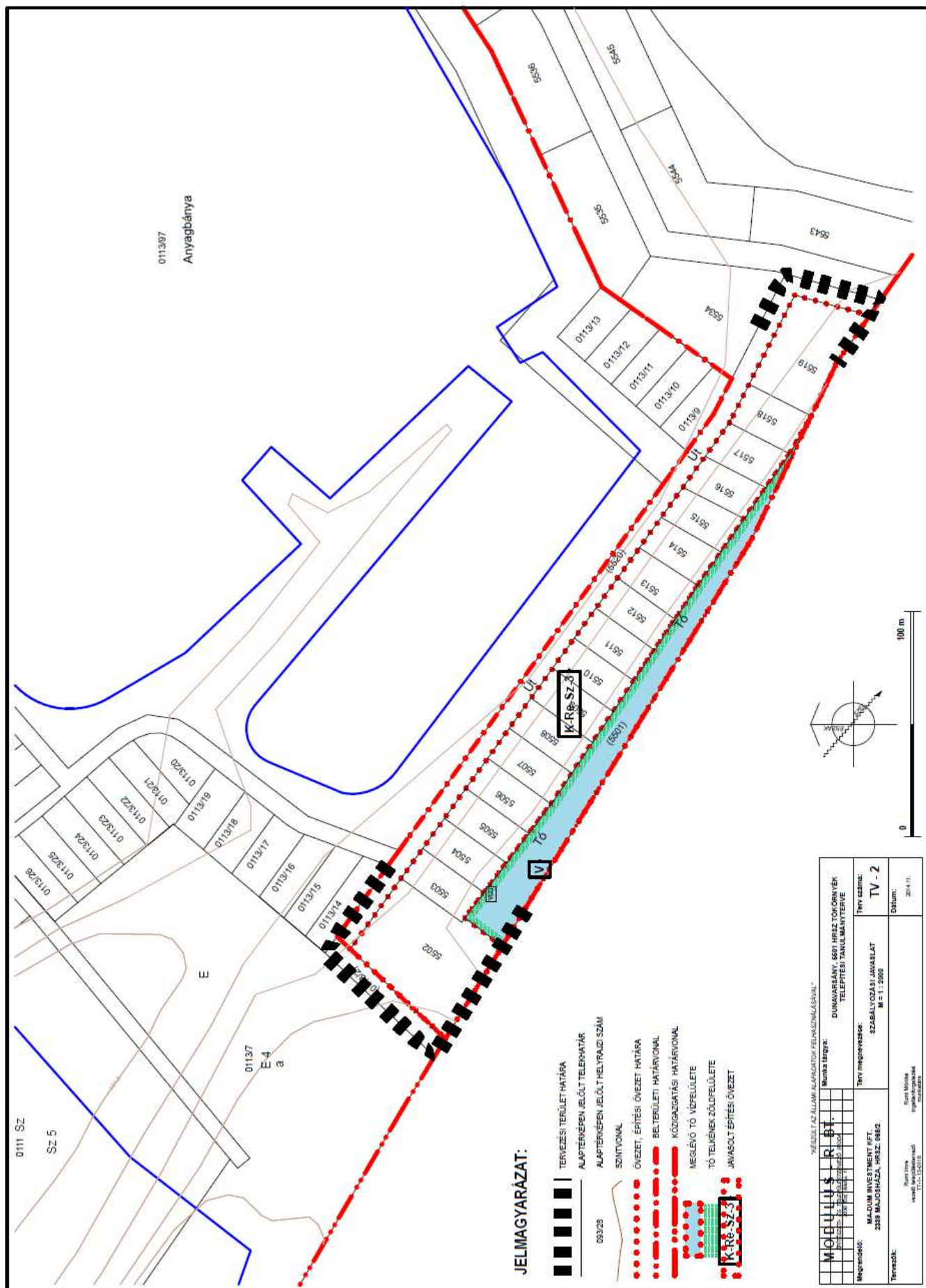
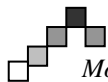
ÁTLAGOS TELEKTERÜLET: 574m²

A javasolt módosítások jelentős, az egész város településszerkezeti rendszerére kiható változást nem jelentenek. A lényegében megmaradó területfelhasználás és építési övezeti paraméterek a környezetvédelmi szempontból nem jelentenek kockázatot. A terület és infrastruktúra terheltségét nem terhelik meg az eddigi méretezésekénél jobban.

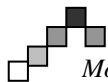
A tervezési terület biológiai aktivitásértéke nem csökken, ami Dunavarsány településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának módosítási dokumentációjában lesz kimutatva és igazolva.

DUNAVARSÁNY, 5501 – 5519 HRSZ.-Ú TÓKÖRNYÉK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE





"VÉGELT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL"	
Modulus-R Bt.	Munka tárgya: DUNAVARSÁNY, 6901 HRZ TÓKÖRNYÉK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE
Modulus-R Bt. székhely: 2030 Érd, Alsó u. 11. Tervező: 2014.12.12.	Terv címe: TV-2
MA-DUM INVESTMENT KFT. 2038 MÁJOSHÁZA HRZ 0862	Terv megnevezése: SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT M = 1:2000
Tervező:	Szám: 2014.11.



10.00. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

DUNAVARSÁNY, 5501 – 5519 HRSZ.-Ú TÓKÖRNYÉK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

A dokumentációhoz felhasználásra került az URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft. által Budapesten, 2014. májusában készített, MAJOSHÁZA, A 068/1 ÉS A 068/2 HRSZ.-Ú TÓKÖRNYÉK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS

A javasolt beépítés a korábbi tervhez képest infrastrukturális változást a közlekedésfejlesztésben, az úthálózat kialakításban nem jelent. Dunavarsány közigazgatási területén, a tervezési területen az utak területe kialakított, a közművesítés előkészített.

A közműfejlesztés szükségessége, igényei a korábbi terv szerinti méretezéshez képest, miután a tervezett lakóterületi kapacitás nem módosul, változást nem jelent.

GEOTECHNIKAI SZAKVÉLEMÉNY

1. Előzmények, helyszíni viszonyok:

Fejezetünkben az új tóparti beépítés talajmechanikai – alapozási vonatkozásait elemezzük, a talajrétegződés jellegének ismertetésén túlmenően, elsősorban az esetünkben döntő fontosságú talajvízhelyzet vizsgálatára koncentráltan.

A tervezés jelenlegi fázisában (és az anyagi korlátok mellett) konkrét talajfeltárási munkákra (új fúrások készítése) nem került sor.

A vizsgált területre vonatkozó korábbi talajmechanikai szakvéleményt az Országos Építészgeotechnikai Adattárban (ÉGA) nem találtunk, ugyanakkor a helyi rétegződési viszonyok a környékbeli vizsgálatok illetve a geológiai szakirodalom alapján jól körülhatárolhatóak.

Jelen szakvéleményünk a fenti alapinformációk, az Országos Vízjelző Szolgálat, a helyileg illetékes Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság szolgáltatotta adatok, valamint helyszíni szemlének tapasztalati alapján készült.

2. Geológiai múlt

Természetföldrajzilag a tervezési terület a Nagyalföld „Pesti – síkság” kistáján helyezkedik el, ahol az alapkőzetet nagyvastagságú (több száz méter) pannonkori üledéksor képezi. A jellemzően sűrűn váltakozó (agyag – homok) rétegek által felépített alapkőzetre a negyedidőszakban a Duna pleisztocén korú kavicsteraszai települtek, amelynek összvastagsága a térségben 5 – 10 m között váltakozik.

A durvaszemcsés rétegekre a holocénban változó (errefelé csak max. néhány m) vastagságú – szél illetve víz szállította – finomszemcsés talajok, valamint alárendelten öntéstalajok kerültek, amelyek a térszínen jelennek meg.

Szerves előfordulások megjelenése a vizsgált környezetben nem valószínűsíthető.

3. Talajrétegződési viszonyok:

A tóvidék tágabb környezetének felszíne hozzávetőleg teljesen vízszintes sík, a terepszintek 100 mBf-i abszolút magasság körül alakulnak.

A tárgyalt tó medrét a célzott, min. 10 – 12 m relatív mélységig települt kavicskincs kitermelését kotrással megvalósító bányászati tevékenység alakította ki. A durva dunai kavicsréteg felett itt viszonylag elvékonyodott réteg (bányászkodás szempontjából meddőként kezelt) futóhomok, esetleg öntésiszap (agyag) található a térszínen, amelyek kavicsstartalma a mélység növekedésével fokozatosan emelkedik. A holocén fedőréteg vastagsága becsülhetően 1 – 3 m közötti, pontos mértéke csak közvetlen talajfeltárással határozható meg, csakúgy, mint rétegrendje.

A helyszíni talajok alapozásra alkalmasak, az esetleges öntésiszap kisebb, a futó-, ill. folyami homok közepesen jó, a kavics talajok pedig kiváló teherbíró képességűek.

A humuszos takaróréteg max. 0,8 m vastagságú, a finomszemcsés homok rendre rosszul graduált, folyósodásra hajlamos szemszerkezetű.

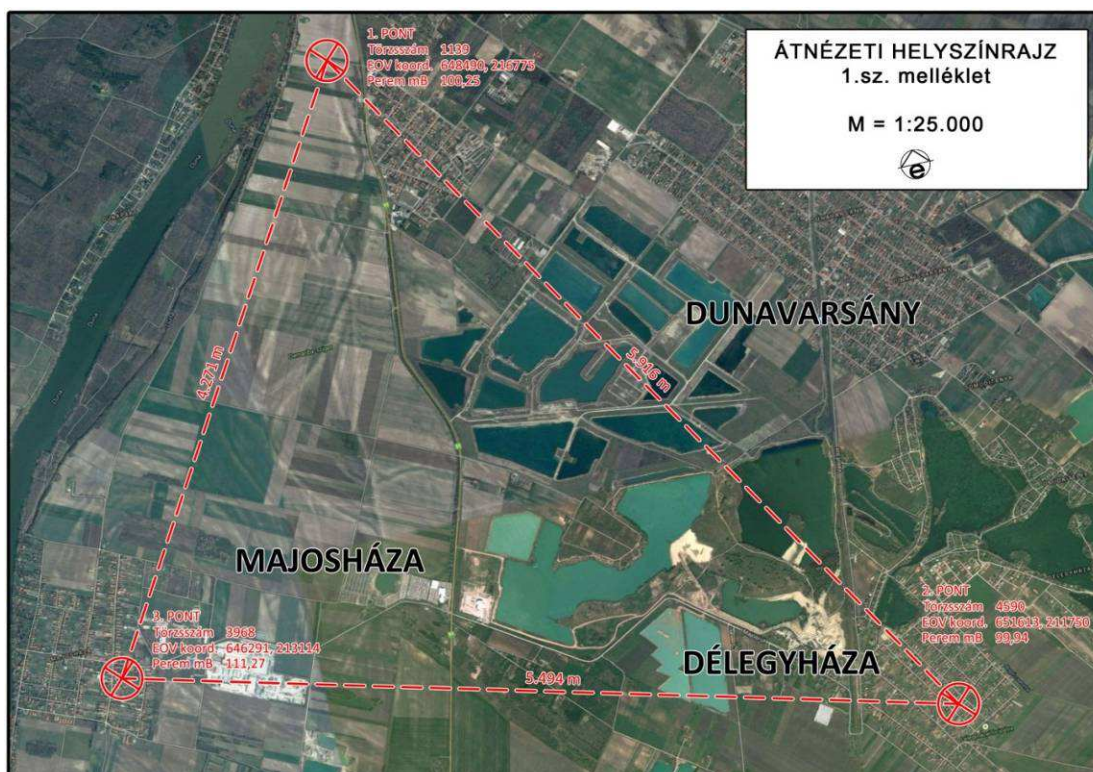
4. Talajvízviszonyok

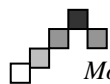
A vizsgált terület térségének hidrogeológiai adottságai mellett a felszín alatt összefüggő talajvíztükrök alakult ki. Az igen jó vízvezető képességű szemcsés rétegekben tározódó talajvíz szinte kizárólag csapadékvízből táplálkozik, s a felszínközelben húzódik. A talajvízfelszín aktuális magassága a tó mindenkor szintjében nyomon követhető.

A területünkől kb. 2,7 km távolságban NY-i irányban húzódó Ráckevei (Soroksári) – Duna vízszintje a Kvassay-, és Tassi – zsilipekkel (95,48 – 96,76 mBf-i magasságok között) szabályozott, területünk talajvízháztartására gyakorolt hatása elhanyagolható.

A településtervezőtől kapott, a közelmúltban elkészült, M=1:2000 m.a.-ú geodéziai felmérés magassági kótáinak felhasználásával a tó D-i oldalának NY-i illetve K-i végében 2 helyen beszínteztük a tó aktuális (2014. május 14.) vízszintjét, amely cm - pontosan 96,02 mBf-i magasságot eredményezett.

A Közép-Dunavölgyi VIZIG-től beszereztük a három környező település 1 – 1 db, az országos törzshálózatba tartozó talajvíz-megfigyelő kútjának alapadatait, valamint számunkra fontos észlelési értékeit, amelyeket az alábbiakban táblázatos formában közlünk. A tervezési terület a 3 kút által alkotott háromszög súlypontjának közelében fekszik, pontos elrendezésük 1. sz. mellékletünkön látható.





törzsszám:	település:	perem (mBf)	LNv (cm)	„aktuális” (cm)
1139	Dunavarsány (1971.)	100,25	294 (2013.04.03.)	401 (2014.04.28.)
4590	Délegyháza (2004.)	99,94	270 (2011.01.23.)	403 (2014.04.27.)
3968	Majosháza (1995.)	111,27	498 (2010.06.26.)	535 (2014.04.27.)

Fenti kutak közül a majosházi kissé eltérő hidrogeológiai környezetű („kiugró” terep, rétegződés stb.), a dunavarsányi és délegyházi kutak adatsora azonban igen jól használható területünkre. (A település neve mögötti évszám a létesítés, egyszersmind az észlelés kezdeti időpontját jelenti.)

Az 1139. és 4590. törzsszámú kutak analóg hidrogeológiai környezetében a (viszonylag rövid észlelési időszakokban) mért eddigi legmagasabb vízszintjei 97,31 illetve 97,24 mBf-i magasságúak voltak, amelyek a jelenlegi (április végi) vízszintnívókat 1,07 illetve 1,33 m-rel haladták meg.

Mindezen (rendelkezésünkre álló) adatok alapján a tervezési területen a becs. max. talajvízszintet a jelenlegi aktuális érték (96,02 mBf) felett 1,5 m-rel magasabban, azaz 97,5 mBf-i szinten adjuk meg.

5. Összefoglalás, javaslatok

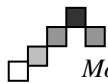
Vizsgálataink alapján megállapítható, hogy a tervezett beépítés megvalósítására kismértékben kedvezőtlen geotechnikai adottságú környezetben kerülhet sor. A negatívumok elsősorban a felszínközeli talajvízből eredeztethetőek. A továbbtervezés és a kivitelezés során az alábbi szempontok figyelembevétele javasolható.

- A tervezett szabadonálló, oldalhatáronálló családi ház jellegű épületek alapozása a térszíni humuszos takarórét, valamint a néhány dm-nyi feltöltés, és a fagyhatár alatt felveendő alapozási síkkal megoldható.
- Javasolt alapozási mód: sávalapozás. Egyenlőtlen terheléelosztás esetén célszerű vb. talpgerenda beépítése.
- A lejtős terepen az alaptestek lépcsőzésével betonmennyiség takarítható meg, a tervezéskor max. 30°-os hajlásszög vehető alapul, 1 – 1 lépcső magassága pedig ne haladja meg a 0,5 m-t.
- A várható alapozási síkon feltételezhető rétegekre az alábbi talajfizikai mutatók vehetők előzetesen számításba:

	ϕ	c	γ_n	δ_a
	belső	kohézió	térfogatsúly	határfeszültségi
finom homok:	30 – 33°	Ø	17,5 – 18,0 kN/m ³	250 – 300 kN/m ²
kavicsos homok:	33 – 35°	Ø	18,0 – 18,5 kN/m ³	300 – 350 kN/m ²
homokos kavics:	35 – 40°	Ø	18,5 – 19,0 kN/m ³	400 – 500 kN/m ²

Az alapozási számításokhoz az EUROCODE – 7 szabvány előírásai legyenek irányadók.

- Az egyes épület alapozási síkjának meghatározásához célszerű talajfeltárásokon alapuló részletes szakvélemény készítése.
- Az épületek alapincézése a magas talajvízszintből adódóan kevésbé javasolható, mivel az csak költséges talajvíznyomás elleni szigeteléssel valósítható meg.
- A helyszíni finomhomokok folyósodásra hajlamos szemszerkezetűek, így azokban jobbra csak költséges, víztelenítési technológiák alkalmazhatóak.



- h) A becsült max. talajvízszintet 97,5 mBf-i magasságban adjuk meg, az épületek fogadósintjét ennek figyelembevételével kell kialakítani.
- i) A becsült max. talajvízszintsinthez tartozó max. elöntési területet 2. sz. mellékletünkön jelenítettük meg. (A határvonal meghúzásánál a kevés magassági kóta környezetében, lineáris terepemelkedés feltételezésével interpoláltunk)
- j) A változó vízszintekhez különböző mértékű telekelöntések tartoznak a jelenlegi terepszintek alapján, amelyek a lakóterületi felhasználás feltételeként tereprendezéssel (feltöltéssel) megszüntetendők.
- k) A helyszíni szemcsés talajrétegek nem fagyveszélyesek.
- l) A finom homok illetve kavicsos helyi talajok (rostálás után) építőanyagként jól felhasználhatóak.
- m) Munkagödrök függőleges fallal csak megtámasztás védelme mellett emelhetőek ki.
- n) A finom homok a III. a kavicsos rétegek a IV. kézi fejtési osztályba, előbbi az „N”- nehezen, utóbbi a „J”-jól tömöríthető kategóriába sorolható.
- o) A tó partvidékének jellegzetes formáit bemutató fényképfelvételeinket 3. sz. mellékletünkön mutatjuk be, azok készítési helyét és irányát pedig 2. sz. rajzunkon adjuk meg.



1. A tó DNY-i sarkának környezete



2. Lapos parti részű a távvezeték irányában



3. Tóparti lejtő a D-i középszakszon



4. A tó NY-i parti részűje

FÉNYKÉPFELVÉTELEK
3.sz.mell.



A rendeltetvéstervezetben javasolt előírások a fenti talajvíz-kérdésekre tekintettel:

35.§ (1) Új beépítés, új épület az OTÉK előírásai szerint meghatározott építési helyen, illetve kialakult beépítéshez, kialakult beépítésű utcaszakaszon, a csatlakozó beépítés - új, vagy a meglévő bontását követően épülő épület - esetén a kialakult állapothoz illeszkedő előkertnek megfelelően meghatározott építési helyen helyezhető el.

(2) A terepszint alatti beépítés építési helye megegyezik a felszíni építési hellyel.

(3) Az 51-es számú úttól keletre eső új lakó és településközponti területek beépítésének feltétele, hogy a telek terepszintje a maximális talajvízszint (97,5 Bfm) fölött legyen.

(3) A Széchenyi sétány és a Ráckevei-Soroksári-Duna közötti üdülőterületen az épületek padlószintjét a maximális talajvízszint felett (97,5 Bfm) kell meghatározni.

40.§ (1) A kertvárosias lakóterület az OTÉK 13.§ (1) és (2) bekezdésében meghatározott építmények elhelyezésére szolgál.

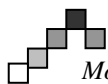
(2) A kertvárosias lakóterületen legfeljebb 2 lakásos lakóépület helyezhető el, kivéve az Lke-4 építési övezetet, ahol csak 1 lakóegység létesíthető.

(3) Újonnan kialakításra kerülő kertvárosias építési övezetben lakóépület elhelyezése csak teljes közművesítéssel lehetséges, a gáz kivételével. A közcsonna hálózat kiépítéséig a jelen rendelet közművekre, közművesítésre vonatkozó előírásai figyelembevételével zárt közműpótló berendezés létesíthető, de ebben az esetben csak egy lakás alakítható ki telkenként.

(4) A 068/2 hrsz.-ú Tó lakópark területén

a) az Lke-6 és Lke-8 építési övezetekben a hátsókert határvonala (a volt kavicsbánya tavak mentén a tavak felőli ún. hátsókert) a tó felső partélétől mérten minimum 7 m, az Lke-7 jelű építési övezetben a tó partélétől minimum 13 m;

b) a lakótelkek beépítésének feltétele a telek terepszintjének a geotechnikai szakvéleményben meghatározott maximális talajvízszintre (Bf. 97,5 m) való feltöltése, legalább az utcai telekhatártól a hátsókert felőli építési hely határáig.



11.00. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

DUNAVARSÁNY, 5501 – 5519 HRSZ.-Ú TÓKÖRNYÉK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

A javasolt beépítés nem jelent változást a hatályos tervben meghatározott lakóterületi használat tekintetében, sem jellegében, sem kapacitás változás tekintetében.

A lakóterületi felhasználás a kialakításhoz, illetve működéshez szükséges infrastruktúra megvalósításával, szabályozott módon biztosítja a volt kavicsbánya-terület újrahasznosítását, emberek által használt minőségi települési térség kialakításával.

12.00. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

DUNAVARSÁNY, 5501 – 5519 HRSZ.-Ú TÓKÖRNYÉK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

A területen épített örökségi érték, vagy környezeti érték nincs. A volt kavicsbánya terület - a tó parti területei – elvaduló parlagterületek, melynek rendezése, szabályozott használata Dunavarsány településfejlesztési koncepciójából kiindulva, minden településrendezési eszközében ezidáig is jelenlevő szándék volt és továbbra is az marad.



Dunavarsány Önkormányzata

Gergőné Varga Tünde

Polgármester Asszony részére

Dunavarsány

Kossuth L. u. 18.
2336

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
ÉRKEZETT:	2015 ÁPR 03.
SZÁM:	74-43 mell.
ELŐADÓ: KERTESEZ	ELŐSZÁM:
1	

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Polgármesteri Hivatal munkatársaival megtartott korábbi egyeztetésünk alapján elkészítettem a Dunavarsány közigazgatási területén az IBIDEN területére szóló –településrendezési eszközök módosítását megalapozó- **telepítési tanulmánytervét**, amelyet csatoltan megküldök.

Kérem, hogy a csatolt anyagot fogadja be az Önkormányzat és a településrendezési eszközök módosításánál vegye figyelembe.

Várom a dokumentációval kapcsolatos visszajelzését.

Dunavarsány, 2015. április 1.

Tisztelettel:

DUNAVARSÁNYI IPARI PARK
SZOLGÁLTATÓ KFT.
1071 Budapest, Városligeti fasor 47-49.
Fióktelep. 1076 Dunavarsány, Déri Miksa u. 4.
Pálffy Márton
Ügyvezető