

## JAVASLAT

A Képviselő-testület  
2016. november 8-i ülésére

**Tárgy:** Javaslát településrendezési és tervezési szerződés elfogadására  
**Készítette:** Tyukodi-Bihari Zsuzsanna  
**Előterjesztő:** Gergőné Varga Tünde polgármester  
**Véleményező bizottság:** Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 113/2016. (VI.9.) és 114/2016. (VI.9.) számú határozata alapján indult meg két területre, a területtulajdonosok kezdeményezésére, és a tervekészítéssel megbízott tervező, az Urbanitás Kft. közreműködésével, 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) alapján Dunavarsány hatályos Településszerkezeti Terve, valamint Építési Szabályzata és annak mellékletét képező Szabályozási Terve részleges módosítása (a továbbiakban: TRT módosítás). A módosítás jelenleg a Kor. rendelet 38.§ szerinti véleményezési anyag elkészítésének szakaszában van.

A TRT módosítás megindulását követően két új módosítási kérelem érkezett önkormányzatunkhoz, amelyek TRT-be történő befogadását a Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a 66/2016. (IX.6.), illetve a 67/2016. (IX.6.) számú határozatával előzetesen, feltételekkel támogatott.

Az eljárása megindulását követően beérkezett két módosítási kérelem – a Képviselő-testület támogatása esetén – a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály osztályvezető állami főépítésszel történt konzultáció alapján még csatlakoztathatók a folyamatban levő véleményezési anyag elkészítéséig, amennyiben az elkészült véleményezési anyagot az Önkormányzat a Korm. rendelet 37.§ szerinti tájékoztató szakaszban érdekelt összes véleményezőnek megküldi.

A TRT módosításhoz való csatlakoztatás egyik feltétele a módosítással érintett területekre, a területtulajdonosok által készített Telepítési tanulmányterv képviselő-testületi elfogadása.

A bizottsági felkérésnek megfelelően, a „Telepítési tanulmányterv Dunavarsány Város településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0138/31-35, 0146/62 hrsz.-ú területre” dokumentáció (1. számú melléklet) és Bús Attila által 2016. október 5 –én benyújtott fejlesztési ütemezése szerint, valamint az egyeztetések alapján összeállított, a jelen előterjesztés mellékletét képező (2. számú melléklet) településrendezési szerződés tervezete.

A bizottsági felkérésnek megfelelően, „Telepítési tanulmányterv Dunavarsány Város településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 4672, 4673 hrsz.-ú területre” dokumentáció (3. számú melléklet) és a Resonator Vagyonkezelő Kft. által 2016. október 6 –án benyújtott fejlesztési ütemezése szerint, valamint az egyeztetések alapján összeállított, a jelen előterjesztés mellékletét képező (4. számú melléklet) településrendezési szerződés tervezete.

## I. fejlesztési terület

A Bús Attila kérelmező által benyújtott Telepítési tanulmányterv a Dunavarsány 0138/31-35, 0146/62 hrsz.-ú földrészeket érintően kezdeményezte a hatályos tervünk módosítását, a folyamatban lévő tervmódosításhoz csatlakozást.

A módosítási kérelemmel érintett terület Dunavarsány déli külterületi részén, a volt kavicsbánya-tavak alkotta törendszert egyik, Kísvarsányból földúton megközelíthető, felhagyott bányatava és beépítetlen parti sávja.

A környező tavak parti sávjai is nagyrészt beépítetlenek, a tóhoz nyugaton csatlakozó tó a Sun Residence nevű, már telekalakítással kialakított beépítésre szánt, de még nem beépített lakó- és településközpont vegyes területe.

A hatályos Településszerkezeti Terv szerint a tó vízgazdálkodási terület, míg a parti sávja beépítésre nem szánt rekreációs, valamint kisvárosias lakóterület. A tó menti déli szárazulat, az itt haladó nagyfeszültségű távvezeték mentén véderdő terület-felhasználásba sorolt.

A hatályos Szabályozási Terv a területet - ez idáig konkrét tulajdonosi program hiányában a TSZT szerinti távlati felhasználásig, a távlati, rugalmas terület-felhasználás biztosíthatósága érdekében - különleges beépítésre nem szánt távlati felhasználású területként, illetve távlati felhasználású vízgazdálkodási területként szabályozta, a terület fenntartása érdekében csak minimális beépítési lehetőséget megengedve.

A Kérelmező a benyújtott Telepítési tanulmányterv szerint I. ütemben a területen áthaladó önkormányzati út területcseréjét és az érintett telekösszevonásokat követően, a terület keleti sarokrészén kiszolgáló épületet kíván elhelyezni a későbbi építkezések szolgálatára. II. ütemben a tó északi partján lakóépület elhelyezése tervezett a hozzá tartozó gazdasági és kiszolgáló épületek számára, miközben a keleti fekvésű kiszolgáló épület szolgálati lakás számára alakítandó majd át.

A fentiek szerinti tervezett programhoz a hatályos Településszerkezeti Tervben kijelölt Kbn-re, beépítésre nem szánt különleges rekreációs és Lke, kertvárosias lakóterület helyett Kbn-la, lakófunkció elhelyezését megengedő különleges beépítésre nem szánt terület-felhasználás kijelölése szükséges. A TSZT módosítás alapján az Építési Szabályzatban és a Szabályozás Tervben új övezet meghatározása, illetve kijelölése szükséges. A javasolt Kbn-la övezet az érintett kb. 2,3 ha területen legfeljebb 2 db telek kialakítását, telkenként legfeljebb 2 db, maximum 7,5 m épületmagasságú lakóépület elhelyezését teszi lehetővé. Az övezetben lakó funkcióhoz kapcsolódó rekreációs, sportolási vagy egyéb pihenést, szabadidő-eltöltést szolgáló épületek, valamint mindezek fenntartását biztosító kiegészítő funkciójú épületek, valamint haszonállattartó épületek, melléképítmények is elhelyezhetők a megengedett legfeljebb 10%-os beépíthetőség mértékéig, a további övezeti előírások keretei között.

## II. fejlesztési terület

A **Resonator Vagyonkezelő Kft.** által benyújtott Telepítési tanulmányterv Dunavarsány 4672 és 4673 hrsz.-ú földrészekre vonatkozik, mely érintett terület a Nyugati lakópark részeként, annak északi, beépítetlen területe, és a hatályos Településszerkezeti Tervben, valamint Szabályozási Tervben Gksz, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként meghatározott.

A Kérelmező a benyújtott Telepítési tanulmányterv szerint a terület szomszédságban kialakult kertvárosias lakóterületet kíván a területen kialakítani. Ehhez csak Településszerkezeti Terv módosítására van szükség Lke,

kertvárosias lakóterület terület-felhasználásra, új építési övezet meghatározása nem szükséges, mert a szomszédos lakóterületre vonatkozó, az Építési Szabályzatban levő Lke-SZ-4 jelű építési övezet megfelelően alkalmazható ezen területen is.

A Telepítési tanulmánytervek a jelen előterjesztés mellékletei, melyet elektronikusan csatolunk az előterjesztéshez. A papír alapú terv megtekinthető a Beruházási és Műszaki Osztályon, a Bizottsági ülésen és a Képviselő-testületi ülésen.

A támogatás során módosítani szükséges a 2016. július 5 -én kötött Tervezői szerződésünket is (5. számú melléklet).

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltakat

megtárgyalására és a szükséges döntések meghozatalára.

### Döntéshozói vélemények

Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság

#### 1. döntési javaslat

"Javaslat településrendezési és tervezési szerződés elfogadására"

Tervezett döntéstípus: **határozat**

Tervezett ágazati besorolás: **érdelemi döntés**

A Képviselő-testület a javaslatról egyszerű többséggel, nyílt szavazással dönt.

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) támogatja a „Telepítési tanulmányterv Dunavarsány város településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0138/31-35, 0146/62 hrsz.-ú területre” címen Bús Attila kérelmező és fejlesztő által készített, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést, annak az URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.-vel 2016. július 5-én kötött Tervezői szerződés szerint megindított „Dunavarsány hatályos Településszerkezeti terve és Építési Szabályzata módosítása” készítési folyamatába való befogadását.

b) tájékoztatja fejlesztőt, hogy a támogatás feltétele az érdekelt fejlesztő, - az érintett ingatlanok tulajdonosainak hozzájárulásával, - az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeit fejlesztési ütemterv szerint vállalja.

c) felkéri a Polgármestert az URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.-vel 2016. július 5-én kötött jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 5. melléklete szerinti Tervezői szerződés módosításának aláírására.

d) felkéri a Polgármestert a jelen előterjesztés 2. számú melléklete szerinti településrendezési szerződés aláírására.

e) felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse Bús Attila kérelmezőt.

*Határidők, felelősök:*

Határidő: **azonnal**

Felelős: **Gergőné Varga Tünde**

Hivatali felelős: **Tyukodi-Bihari Zsuzsanna**

#### 2. döntési javaslat

"Javaslat településrendezési és tervezési szerződés elfogadására"

Tervezett döntéstípus: **határozat**

Tervezett ágazati besorolás: **érdemi döntés**

A Képviselő-testület a javaslatról egyszerű többséggel, nyílt szavazással dönt.

**Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

a) támogatja „*Telepítési tanulmányterv Dunavarsány város településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 4672, 4673 hrsz.-ú területre*” címen a Resonator Vagyongézelő Kft. kérelmező és fejlesztő által készített, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 3. számú melléklete szerinti telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést, annak az URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.-vel 2016. július 5-én kötött Tervezői szerződés szerint megindított „Dunavarsány hatályos Településszerkezeti terve és Építési Szabályzata módosítása” készítési folyamatába való befogadását.

b) tájékoztatja a fejlesztőt, hogy a támogatás feltétele az érdekelt fejlesztő, - az érintett ingatlanok tulajdonosainak hozzájárulásával, - az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeit fejlesztési ütemterv szerint vállalja.

c) felkéri a Polgármestert az URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.-vel 2016. július 5-én kötött jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 5. melléklete szerinti Tervezői szerződés módosításának aláírására.

d) felkéri a Polgármestert a jelen előterjesztés 4. számú melléklete szerinti településrendezési szerződés aláírására.

e) felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse Resonator Vagyongézelő Kft. kérelmezőt.

*Határidők, felelősök:*

Határidő: folyamatos

Felelős: **Gergőné Varga Tünde**

Hivatali felelős: **Tyukodi-Bihari Zsuzsanna**