



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

2020. július 14-i nyílt ülésére

Hiv. szám: DV/531/2020

Tárgy : *Javaslat Dunavarsány Város településrendezési eszközei felülvizsgálatára és módosítására*

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány településrendezési eszközeink legutóbbi, Dunavarsány közigazgatási területének több területén történő módosítása 2017. decemberében kezdődött és 2019. márciusában fejeződött be. Ezen tervezési munkát alapvetően fejlesztők kezdeményezték, a rájuk jutó költségeket ők állták. A fejlesztésekre és azok megvalósulására az Önkormányzat településrendezési szerződéseket kötött az érintett fejlesztőkkel. Mint az látható egy bő év szükséges a tervezési munkák megkezdéséről szóló döntéstől a rendelet hatálybalépéséig a vonatkozó jogszabály alapján lebonyolítandó tervezési, egyeztetési munkához.

Az időközben hatályba lépett jogszabályi változások, a magasabb szintű területrendezési tervek módosítása (az Ország és a Budapesti Agglomeráció területrendezési terveinek módosítása) 2021. december 31-ei határidőn belüli felülvizsgálatot és annak megfelelően szükséges módosításokat követel meg a településrendezési eszközeinkben, Dunavarsány Településszerkezeti Tervében (a továbbiakban TSZT), valamint annak megfelelően Dunavarsány Építési Szabályzatában, azon belül a Szabályozási Tervben (a továbbiakban HÉSZ és SZT).

A fentiekén kívül az előző tervmódosítás óta természetesen több, részben önkormányzati, részben lakossági módosítási igény merült fel, egy jelentősebb területfejlesztő (Locker-család) költségvállalással történő módosítási igénye mellett.

Önkormányzatunk 2020. évi költségvetésében biztosít fedezetet a településrendezési tervek felülvizsgálatának és módosításának megkezdéséhez, de a befejezés átnyúlik természetesen a 2021. évre, várhatóan őszi-téli eleji jóváhagyással, mely során a településképvédelméről szóló rendelet módosítását és költségeit is be kell számítani. A módosítási igények Képviselő-testületi befogadása esetén a módosítást kezdeményezőkkel a vonatkozó jogszabályok alapján területrendezési szerződést köt az önkormányzat a járulékos költségek átvállalására.

A meghozott Képviselő-testületi határozatok alapján a tervezési feladatra a tervezési szerződés megkötéséhez szükséges beszerzési eljárást meg kell indítani, azt követően indulhat majd a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet szerinti tervezési-államigazgatási egyeztetési folyamat.

Jelen előterjesztés

- 1. számú melléklete 1.-3. pontokba szedve tartalmazza a 2020. év folyamán Dunavarsány településrendezési eszközeiben felmerült változtatási igényeket,
- 2. számú melléklete tartalmazza a Locker-család 2020. márciusában benyújtott Telepítési Tanulmánytervét (*Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú külterületi telkek együttes területére*),
- az 1. számú melléklete 4. pontja tartalmazza Dunavarsány Város Önkormányzatának a településképvédelméről szóló 21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendelete módosítási javaslatát.

Fentiek alapján a következő javaslatot terjesztem a T. Képviselő-testület elé.

1 . Határozati javaslat :

Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálata és módosítása (Locker család)

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) támogatja a Locker-család kérelmező és fejlesztő által benyújtott, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést, Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását.

b) tájékoztatja a fejlesztőt a támogatás feltételéről, miszerint az érdekelt fejlesztő vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését.

c) felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a Locker-család kérelmezőt.

Határidő : folyamatos

Felelős: Gergőné Varga Tünde polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

2 . Határozati javaslat :

Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálata és módosítása

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) támogatja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklet 1.-3. pontjaiban bemutatott termódosítási kezdeményezések vonatkozásában Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához szükséges tervezési munkák elindulását.

b) felkéri a Polgármestert, hogy a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklet 1.-3. pontjaiban bemutatott tervezési tartalomra vonatkozóan indítson beszerzési eljárást 5 településtervező cég részvételével.

Határidő : folyamatos

Felelős: Gergőné Varga Tünde polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

3 . Határozati javaslat :

Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálata és módosítása (Erdős Sándor)

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) támogatja Erdős Sándor kérelmezőnek a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklet 3.a pontjában bemutatott termódosítási kezdeményezését Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását.

b) tájékoztatja a kérelmezőt a támogatás feltételéről, miszerint az érdekelt kérelmező vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését.

c) felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse Erdős Sándor kérelmezőt.

Határidő : folyamatos

Felelős: Gergőné Varga Tünde polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

4 . Határozati javaslat :

Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálata és módosítása (Ritter Melinda)

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) támogatja Ritter Melinda kérelmezőnek a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklet 3.b pontjában bemutatott termódosítási kezdeményezését Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását.

b) tájékoztatja a kérelmezőt a támogatás feltételéről, miszerint az érdekelt kérelmező vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződés módosítását, a településrendezési eszközök módosításának, a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését.

c) felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse Ritter Melinda kérelmezőt.

Határidő : folyamatos

Felelős: Gergőné Varga Tünde polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

5 . Határozati javaslat :

Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálata és módosítása (Somogyi Henriett)

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) támogatja Somogyi Henriett kérelmezőnek a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklet 3.c pontjában bemutatott tervmódosítási kezdeményezését Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását.

b) tájékoztatja a kérelmezőt a támogatás feltételéről, miszerint az érdekelt kérelmező vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését.

c) felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse Somogyi Henriett kérelmezőt.

Határidő : folyamatos

Felelős: Gergőné Varga Tünde polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

6 . Határozati javaslat :

Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálata és módosítása (Vígh Csilla Andrea)

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) támogatja Vígh Csilla Andrea kérelmezőnek a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklet 3.d pontjában bemutatott tervmódosítási kezdeményezését Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását.

b) tájékoztatja a kérelmezőt a támogatás feltételéről, miszerint az érdekelt kérelmező vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését.

c) felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse Vígh Csilla Andrea kérelmezőt.

Határidő : folyamatos

Felelős: Gergőné Varga Tünde polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

7 . Határozati javaslat :

A településkép védelméről szóló 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosítása

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) támogatja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete 4. pontja szerinti kezdeményezést a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendelet módosítását Dunavarsány településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és módosításához párhuzamosan csatlakozó, de külön eljárás keretében történő tervezési munkái elindulását.

b) felkéri a Polgármestert, hogy a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete 4. pontja szerint tervezési tartalomra vonatkozóan indítson beszerzési eljárást 5 településtervező cég részvételével.


Határidő : folyamatos

Felelős: Gergőné Varga Tünde polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette : Kocsisné Száger Mónika

Dunavarsány, 2020. július 10.


Gergőné Varga Tünde
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
Jegyző



Javaslat
Dunavarsány Város településrendezési eszközei
- Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve (TSZT) és Építési Szabályzata (HÉSZ - SZT) –
felülvizsgálatára és módosítására, a 2020. évi módosítási igények és a Locker család Telepítési
tanulmányterve alapján
valamint
azzal összefüggésben javaslat Dunavarsány Város Önkormányzatának a településképi
védelméről szóló 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendelete módosítására
(kiegészítésekkel a 2020.07.09-ei bizottsági és képviselő-testületi tájékoztatáson elhangzottaknak
megfelelően, a meghiúsult lakossági kérelmek törlésével)

1. Jogszabályi kötelezettségek miatti felülvizsgálat és módosítás, a felmerült önkormányzati, főépítési módosítási szándékok, javaslatok
2. Beruházni szándékozó területfejlesztő módosítási kezdeményezése (Locker család)
3. Lakossági kérelmek módosítási igénye
4. Módosítási javaslat a 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendelete Dunavarsány a településképi védelméről a TSZT és SZT módosítással kapcsolatosan, azzal párhuzamosan, külön eljárás keretében

1. Dunavarsány Város Önkormányzata részéről:

1. Jogszabályi kötelezettségek miatti felülvizsgálat és módosítás

1.a. A 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek (értsd Budapest Agglomeráció területe) területrendezési tervéről 92.§ (1) bekezdése értelmében a törvény hatálybalépése előtt (2019.III.15.) elfogadott településrendezési eszközöket 2021. december 31-ig kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani. (a felülvizsgálati és módosítási eljárás időigénye kb. 12-14 hónap).

A fenti magasabb szintű tervek értelmezése és végrehajtása, előírásainak átvezetése Dunavarsány Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: TSZT) alátámasztó munkarészébe és érvényesítése a terv módosítása során a tervező feladata, azzal önkormányzati szinten nem kell foglalkoznunk, csak elfogadni!

1.b. Pest Megye Területrendezési Tervének (PMTR) módosítása felülvizsgálata

A PMTR elfogadása 2020. márciusában volt várható, a járványhelyzet miatt annak előterjesztése és jóváhagyása a közgyűlés 2020. június 26-i ülésén történt meg.

A PMTR jóváhagyását követően a magasabb szintű terv értelmezése és végrehajtása, átvezetése a TSZT alátámasztó munkarészébe és érvényesítése a TSZT módosítása során a tervezői feladat!

1.c. Dunavarsány Építési Szabályzata, a rendelet (a továbbiakban: R.) előírásainak módosítása a telkenként építhető lakásszámról az önkormányzat kezdeményezéseként

Azon előírások törlése, mely lehetővé teszi a város területén a telkenként 2 lakás, valamint az előírások szerint kialakítható minimális telekméret kétszeresét elérő nagyságú telekméret teljesülése esetén a telkenként 4 lakás építését, egy lakóház építési kötelezettségén belül. A rendelet ezen előírásai lehetősége alapján megvalósult, megvalósuló építkezések Dunavarsány korábbi beépítésére, településképiére jellemző laza, családiházias „kertvárosias” beépítésétől eltérő, sűrűbb beépítést jelent.

Miután a város területén - a Völgy utca északi utca vonalán kívül - nyeles telek nem létesíthető, a 2 lakás építése lehetőséget kihasználva „ál” nyeles telekként, a fentiek alapján megépült lakások tulajdonosai egymáson keresztül járva közelítik meg az ingatlanok belső részén épült lakásokat. Így 2, de különösen 3 és 4 lakás elhelyezésével, egybeépítésével hosszú, 40-50 m-es „vonatházak” épülnek a

jó esetben 16 m széles telkeken, mintegy „CS” lakások („csökkentett értékű lakások” elnevezés a múltból! de már nem a múltban vagyunk!), nem egyenlő adottságokat, területet, zöldfelületet, egymás zavarását, átlátást eredményező adottságokat eredményezve az egyes lakások számára.

A fentiek településképi és használati problémákat jelentenek, de csatlakoznak hozzá a város közműellátási kapacitásának véges volta, a nem várt megnövekedő lakosság igényei szerinti ellátás, e mellett a megnövekedő intézményellátási gondok!

Sorra véve Dunavarsány utóbbi évek egyszerű bejelentéseit, építési engedélyeit, a felépült épületek használatbavételi engedélyeit, fennmaradási engedélyeit az az eredmény, hogy ezek kb. 40 %-ban 2. vagy többlakásos épületekről szólnak.

Mindezt a folyamatot rendkívül felgyorsítja, a lakásszámnövekedést megnöveli, hogy a környező településeken - Szigetszentmiklóson, Halásztelken, stb. - a 2 és több lakás építésének lehetőségét a kertvárosias lakóterületeken az önkormányzatok - felvállalva az esetleges kártalanítási igény jelentkezését is - a rendeletükből törölték, és ennek következtében az ott építeni szándékozók is Dunavarsányba áramlanak építési szándékukkal!

Dunavarsány esetében ennek megfelelően módosítandó a 2. illetve 4 db lakás építését megengedő lakóterületi - Lke, illetve a Sun Residence területén meghatározott településközponti - Vt - építési övezetek előírásai. (A R. 45.§ (3) bekezdés, a 47.§ (1), valamint a további bekezdései felülvizsgálandók!)

A fenti módosítási igények kapcsán felülvizsgálandó a több lakást tartalmazó épületek szerkezetileg való összeépítésének előírása, valamint a R.-ben a rendeltetési egység (fogalom-meghatározás!) és a lakásszám viszonya, néhány előírásban a „funkcionális egység” fogalma!

Tudni kell, hogy a vonatkozó előírások törlése a rendeletből előidézheti a kártalanítási szándékok megjelenését!

1.d. Főépítési javaslatok a HÉSZ módosítására az előírások pontosítása érdekében:

1.d.1. A legutóbbi módosításkor az Állami Főépítész végső szakmai véleménye alapján - tekintettel arra, hogy ilyen fogalom-meghatározás nincs a különböző jogszabályokban - törölve lett a „K” kialakult épületmagasság, holott a R. 2.§ b) pontja azt tartalmazza, ráadásul számszerűsítve:

b) Kialakult épületmagasság: kialakult telektömbben levő meglévő épületmagasság. A “kialakult” épületmagasság esetén a telektömbben kialakult, a közvetlen szomszédok és az utca másik oldali beépítésére tekintettel jellemző magasságot kell figyelembe venni: új épület létesítése esetén az épületmagasságot a szomszédos épületek, illetve az utca másik oldalán levő épületek épületmagasságához való illeszkedéssel kell megállapítani. Az illeszkedés teljesül, ha az épületek utcai homlokzatmagassága legfeljebb +/- 50 cm-rel tér el egymástól, illetve épületmagasságának eltérése kisebb, mint +/-80 cm.”

A „visszamódosítás” azért indokolt, mert a „K” - kialakult épületmagasság törlésével a város nagy részén levő Lke-O-K építési övezetekben az alkalmazható legnagyobb épületmagasság ezáltal nincs meghatározva, azaz így az OTÉK előírása alkalmazható, ami ebben az építési övezetben 7,5 m. Ez a lehetőség azt eredményezheti, hogy a földszintes, 3,0-3,5 m-es épületmagasságú épületek közötti foghíjtelken, vagy 2 meglévő épület között, vagy bontással, vagy emeletráépítéssel 7,5 m-es épületmagasságú beépítés alakulhat ki, nem illeszkedve a szomszédos településképhez, holott a R. 2.§ b) pontja szabályozza a megfelelő illeszkedést.

A „K” - kialakult visszavezetése esetén az Lke-O-K építési övezetre vonatkozó, a rendelet 1 mellékletének 2. táblázatának építési határértékek táblázata 5. és 16. sorában a „-” jel javítandó „K”-ra, a táblázat alatt kiegészítés szükséges a R. 2.§ b) pontjára történő figyelemfelhívás érdekében!

1.d.2. A különleges beépítésre nem szánt területek 96.§-ában, a Kb-re rekreációs övezet révén csak a volt bányatavak körüli területek előírásai szerepelnek, szükséges kiegészítés az RSD és mellékága menti Kbn-re területekre is előírás megfogalmazása, és az SZT-n a két előírás megkülönböztetése valamilyen eltérő jellel. Ez utóbbi, RSD és mellékága menti Kbn-re övezet esetében a terület közterületi kialakításának előírása szükséges! A rendelet 1. mellékletének 12. táblázat 1. sorában „Az építés telek” helyett „A beépíthető földrészlet” kell, hogy álljon, míg a táblázat alatti kiegészítő magyarázat utolsó sora törlendő!

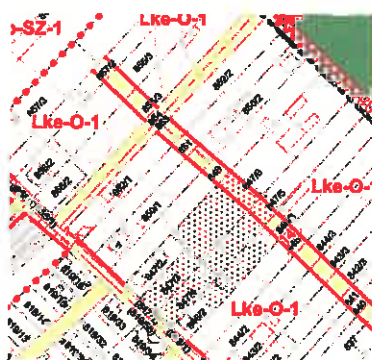
1.d.3. A R. 35.§-ának kiegészítése: A hátsókert méretére vonatkozó előírások értelmezése, pontosítása annak, hogy mely építési övezetekre vonatkozik - lakó-, településközponti, különleges beépítésre szánt építési övezetre. Felülvizsgálandó, hogy a gazdasági területekre (Gip és Gksz) vonatkozóan szükséges-e, indokolt-e az előírás, ha nem, arról rendelkezni szükséges?

Az utcavonallal párhuzamos fekvésű téglány, valamint a rombusz alakú telkekere külön szabály megállapítása szükséges a hátsókert méretének meghatározásánál!

1.d.4. A R. 40.§ (2) bekezdése a lakóterületek általános előírásai között azt mondja, hogy „Az előkert mértéke új kialakítású telektömbben, beleértve a telekújraosztást is, 5 m, amennyiben a jelen rendelet másképpen nem rendelkezik, meglévő beépítés esetén a kialakulthoz igazodó.” Ugyanakkor a R. 46.§ (1) bekezdés előírása ezzel ellentétes, mert a legutóbbi rendeletmódosítás során sajnálattal az utolsó mondatrész törölve lett: ezért itt az áll, hogy „Az Lke jelű kertvárosias lakóterületeken az előkert mérete 5 m.” Meglévő beépítés esetére javasolt az ahhoz való illeszkedés ismételt előírása, ennek megfelelően a 46.§ kiegészítése!

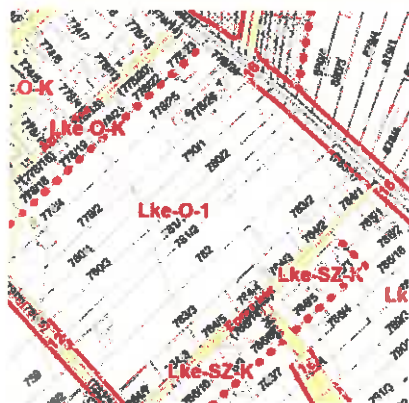
1.d.5. Egyéb módosítási javaslatok: a Szabályozási Terven egyes tervezett irányadó telekhatár szabályozási vonalként való feltüntetése az utak szabályozásánál (pl. a Homok utca és az Epres utca vasúthoz közeli tömbjében), valamint egyes tömbbelső feltárásnál (a Gyöngyvirág utca - Epres utca között) az irányadó telekhatároknak a meglévő telekhatárokhoz való ésszerű alkalmazkodása a tömbfeltárás ütemezhető megvalósulása érdekében (formai módosítások), az „egységes telekalakítás” jele a telekalakításokban résztvevő, tervezett út-területekre is jelölendő minden egyes érintett tömbben, és lakossági észrevételek alapján tartalmi módosítás az Epres utca és a Homok utca között dél felől megkezdett tömbfeltárás folytatásának felülvizsgálata, szükség és lehetőség alapján a módosítása. A jelenlegi szabályozás két magántulajdonú telek teljes egészében utcaként történő kialakítását írja elő, melyet a tulajdonosok jogosan sérelmeznek, anélkül, hogy a telekalakításban területarányosan részt vehetnének, nem úgy, mint az SZT-n az „egységes telekalakításra” kijelölt területeken.

Időközben a földhivatalnál kezdeményezett telekalakítás történt az érintett fenti tömb területén, annak figyelembevételével csak a 846 hrsz.-tól a 857/2 hrsz.-ig levő terület szabályozása vizsgálandó és módosítandó!



A hatályos SZT kivonat

továbbá felülvizsgálandó a fenti tömbtől északnyugatra levő alábbi tömbbelső (kiegészítés a 2020.07.09-ei bizottsági és képviselő-testületi tájékoztatáson elhangzottaknak megfelelően):



A hatályos SZT kivonat

1.d.6. A Nyugati lakópark területén tervezett intézményközpont bővítése

A Nyugati lakópark területéhez kapcsolódóan a TSZT-ben és az SZT-ben tervezett és a napjainkban megvalósulni látszó intézményterülethez kapcsolódóan, a Bajcsy Zsilinszky út folytatásában tervezett gyűjtő út délnyugat oldalán a TSZT beépítésre nem szánt **Zkp - közpark területet** jelölt ki. Ez a terület az iskolaépítés kapcsán teljes mértékben önkormányzati tulajdonban lesz.

Felülvizsgálandó ennek a területnek az OTÉK-előírás változásának megfelelő 10%-os beépítettséget megengedő beépítésére nem szánt területre történő módosítása, illetve, amennyiben az Agglomerációs felülvizsgálat azt lehetővé teszi a tervező számításai, területkimutatása alapján, az intézményterület kibővítő területfelhasználás és építési övezet alkalmazása is szóba kerülhet.

Ez a javaslat tehát esetleges TSZT és SZT módosítást jelentene, de ha a **Zkp** területfelhasználás marad is a TSZT-ben, javasolt a mostani SZT módosításban ennek beemelése, jelenleg ugyanis csak a TSZT-ben távlati területfelhasználási elemként szerepel, de még ekként nem szabályozott a terület, jelenleg **Me** mezőgazdasági övezet, ahol kizárólag építmény nélküli mezőgazdasági tevékenység folytatható!



A hatályos TSZT kivonat

2. A Dunavarsányban beruházni szándékozó területfejlesztő módosítási igénye

2.1. A németországi Locker család a volt marhatelepen és környezetében (a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/ 4 helyrajzi számú külterületi telkeken) intézményterületet, valamint véderdőterületet szándékozik megvalósítani.

A területfejlesztő Locker család annak érdekében, hogy a módosítási szándékukat az Önkormányzat a módosítási folyamat jóváhagyása esetén beemelhesse, a vonatkozó jogszabály (a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet) alapján az érintett területre Telepítési tanulmánytervet készítettett az Urbanitás K.ft.-vel (Telepítési tanulmányterv Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/ 4 helyrajzi számú külterületi telkek együttes területére) és azt leszállította 2019. őszén a Polgármester Asszonynak Képviselő-testületi előterjesztés és jóváhagyás céljából. A Tanulmányterv előterjesztése és megvitatása, jóváhagyása az új Képviselő-testület megalakulását követően lehetett csak ésszerű, így azt a most, a TSZT és SZT módosítás megindítása előtt kell megtenni. (lásd mellékelve a digitális tervdokumentációt, a 2020.07.09-ei bizottsági-képviselő-testületi bemutatón tervezői ismertetéssel, magyarázattal)

A tanulmányterv kivonatai:

Légifotó a területről



A hatályos TSZT kivonata a módosítási szándékok jelzésével



A Szabályozási Terv módosítási javaslata



Az Építési Szabályzatot érintő tervezett módosulás:

Az új VI jelű településközponti vegyes építési övezetek tervezett paramétereit:

A	B	C	D	Az építési telek			H	Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága	
				kiszakítható legkisebb		személyesített legmagasabb		kiszakítható legkisebb	
				terület	szélessége			területi arány	szélessége
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	m	m	
Vt-SZ-12	SZ	1000	-	40	1,2	50	30	4,5	9,0
Vt-SZ-13	SZ	700	18	30	0,8	40	50	3,5	7,5
Vt-Z-4	Z	350	-	30	0,8	40	50	3,5	7,5

SZ - szabadonálló beépítés, Z - zártkörű beépítés

Az építési megengedett legkisebb építménymagassága* - kivéve a melléképítményeket

A tervmódosítási fázisban az új építési övezetekre vonatkozó egyedül előírtak is alkalmazhatók, amennyiben arra - bármely szempont alapján - szükség lesz. A bemutatott paraméterek a terület tervezett átlagos intenzitását jelzik.



Környezetalkítási javaslat

A Tanulmánytervhez közműellátási munkarészek készültek, egyeztetés történt a DPMV Zrtv-vel.

A beruházó költségviselésével készül a TSZT-SZT módosítása is az érintett területre, a beruházás költségeit a fejlesztő az Önkormányzattal kötendő településrendezési szerződésben vállalja.

3. Lakossági módosítási kérelem alapján:

3.a Erdős Sándor dunavarsányi lakos a tulajdonában levő külterületi 086/55 hrsz.-ú, részben Gip ipari besorolású ingatlana további részének gazdasági felhasználását kérte az ezt megelőző TSZT-SZT módosítás során. A tervben ez a módosítási igény akkor az előzetes Képviselő-testületi jóváhagyása alapján szerepelt, de a szakhatósági elfogadását a Pest Megyei Kormányhivatal Földügyi és Földmérési Osztály nem adta meg, arra hivatkozva, hogy van még jelentős számban a város területén beépítetlen gazdasági terület.

Azt követően a tulajdonos a Ráckevei Földhivatalnál kezdeményezett kérelmére megkapta a Földhivatal részéről a földterület végleges más célú hasznosítása engedélyét, ami alapján a Pest Megyei Kormányhivatal Földügyi és Földmérési Osztály szóbeli ígérete szerint a korábbi tervmódosítás alapján az ismételten kérelmezett tervmódosításhoz való hozzájárulását meg fogja adni.

Erdős Sándor módosítási kérelmében nyilatkozott arról, hogy a fejlesztéssel kapcsolatban a járulékos költségeket az Önkormányzattal településrendezési szerződésben vállalja.

A módosítási javaslat érinti a TSZT-t is. A 086/55 hrsz.-ú telken a korábbi erdő megszüntetését és a vonatkozó jogszabályok szerint pótlása megtörténtét követően a tulajdonosi igényeknek megfelelően új beépítésre szánt gazdasági terület (Gksz) kijelölése a tervezet célja:



A hatályos TSZT



és a TSZT módosítás javaslat



A hatályos SZT kivonat



és az SZT módosítási javaslat

A TSZT módosításnak megfelelően módosul az SZT-n a terület gazdasági kereskedelmi Gksz-9 építési övezetre, a lakóterületet északon véderdő határolja, a közműsorda területe véderdő marad (a korábbi SZT módosítás javaslata)

3.b. Ritter Melinda, szigetszentmiklósi lakos módosítási igénye

(a meglévő településrendezési szerződés módosítását kéri, a tervezés költségét, valamint a járulékos és megvalósítási költségeit a meglévő településrendezési szerződés módosításával vállalja!)

Levelében kéri, hogy az 51-es főútról leágazó Naprózsa utca mentén levő, MAGDEPO Kft. telephelyétől északra fekvő 088 hrsz.-ú, a korábbiakban erdő területi övezet módosítását követően meghatározott M_A-f-la jelű általános mezőgazdasági terület fás övezetben a megengedett

kialakítható legkisebb mint 6000 m² nagyságú 5 földrészleten **dupla, azaz földrészletenként 2 lakást** lehessen építeni.

A módosítást kezdeményező **2 lakás igénye ütközik az önkormányzatnak a telkenkénti lakásszámcsökkentő szándékával**, ugyan itt min. 6000 m² telekterületről, azaz egy lakásra eső 3000 m² területről van szó, de meggondolandó ezen ellentét alapján a kezdeményezés elfogadása!

A R. 91.§ vonatkozó előírásai mindenképpen felülvizsgálandók, pl. „*földrészletről*” kell rendelkezni, nem telekről, illetve egyértelműbben kell megfogalmazni az **Má-f** és az **Má-f-la** előírásokat!



SZT kivonat

3.c. Somogyi Henriett, dunavarsányi lakos (kiegészítéssel a 2020.07.09-ei bizottsági és képviselő-testületi tájékoztatáson elhangzottaknak megfelelően):

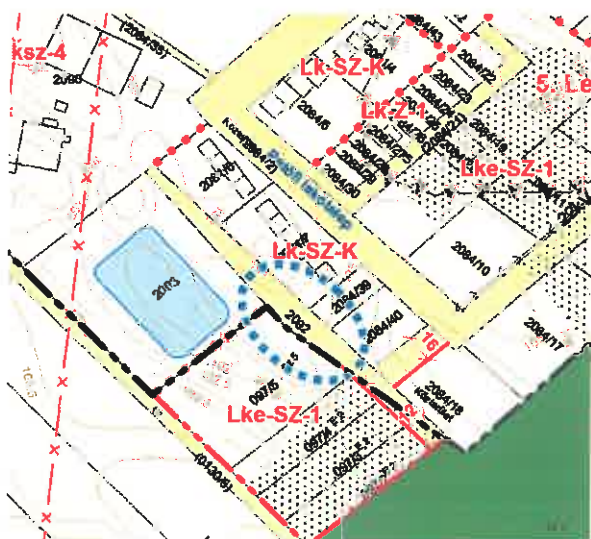
A 2092 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa több alkalommal járt a Beruházási és Műszaki Osztályon és sérelmezte, hogy ingatlana közútként tervezett az SZT szerint, holott lakást kíván építeni rajta.

Az érintett keskeny és igen hosszú ingatlant a 2001-ben jóváhagyott SZT jelölte ki tervezett közútként a szomszédos telkek kiszolgálása céljából. A tulajdonos 2011-ben vásárolta meg az ingatlant az SZT előírásairól nem tájékozódva.

Azt követően levélben kérte az Önkormányzatot a terület „státuszának tisztázására”, vagy a közútként való kisajátításról kért tájékoztatást, és egy másik levelében csereingatlant kér az Önkormányzattól.

A megküldött válaszevél szerint az Önkormányzatnak nincs jelenleg cserelelek lehetősége.

A 2092 hrsz.-ú területre vonatkozó SZT módosítás Polgármester Asszonnyal történt egyeztetés alapján elfogadható kezdeményezés, amennyiben az út helyett az önkormányzat számára is értelmes területhasználatot lehet meghatározni az ingatlanra, pl. közkert funkciót sportolási lehetőséggel, a területtel szomszédos 2084/18 hrsz.-ú közterület felhasználásával összekapcsolva, mely terület egy részén lakótelek is kialakítható lenne.



A hatályos SZT kivonat

A területtulajdonos legutóbbi módosított kérelmében a 2092 hrsz.-ú telek lakóterületi módosítását kérte. Szükségesnek látszik azonban a módosítási lehetőségek további vizsgálata, a cseretelek kérdése tovább vizsgálendő annak érdekében, hogy a területtulajdonos a jelen tervmódosítás jóváhagyása előtt lakótelekhez juthasson. Ennek egyedüli módja, ha további vizsgálat során önkormányzati csereterületet találva, vállalva a megvalósítás (esetleges telekalakítási, az út és közmű építés költségeit is figyelembe véve az önkormányzattal kötendő településrendezési szerződés keretében a telektulajdonos optimális időben építési lehetőséghez jut.

Településrendezési szerződés megkötése szükséges azonban a 2092 hrsz.-ú ingatlan lakóterületi kialakítása esetében is!

Az érintett tömb felülvizsgálatával megoldandó a tömböt délnyugaton határoló út, (0130/5) közterület gyűjtő úti kialakításának lehetősége, mely a Locker féle terület további megközelítése szempontjából előnyös lehet az 51. számú út felől. Ez a tervi javaslat a TSZT módosítását is igényli!

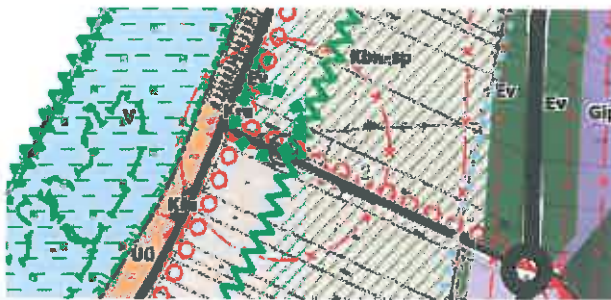
A hatályos SZT szerint a 2092 hrsz.-ú ingatlanból tervezett 12 m-es útszakasz Országos Erdő Adattári területet metsz, melynek a szabályozása nem kívánatos!

3.d. Vígh Csilla Andrea lakos módosítási kérelme

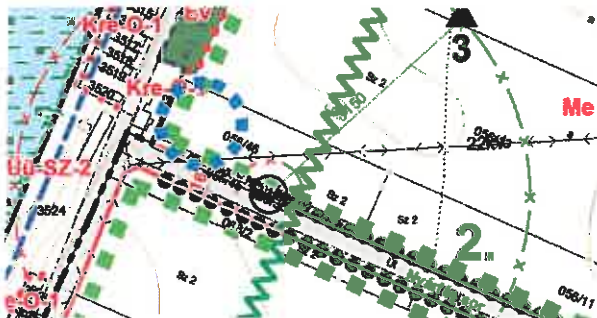
A 056/46 hrsz.-ú 5000 m² nagyságú terület tulajdonosa 2013. decemberében építési engedélyt kapott üdülőház építésre, az akkor hatályban levő SZT alapján. Sajnálatosan később a tervnek az ÉTDR-be történő feltöltési hiányossága miatt az építési engedély érvényessége lejárt. Most lenne lehetősége az üdülő megépítésére a korábbi építész terv alapján, de azóta a TSZT és SZT módosult a területre vonatkozóan.

Kérése, hogy a 056/46 hrsz.-ú terület egy részét, kb. **800-1200 m² területet**, a TSZT-ben a jelenlegi **Kbn-sp.** Különleges beépítésre nem szánt sportolási területet a szomszédos területre vonatkozó **Kre** különleges beépítésre szánt rekreációs terület területfelhasználásra, illetve az SZT-ben az **Me** mezőgazdasági besorolású területről **Kre-SZ** építési övezetre módosítani szíveskedjenek a közeljövőben induló településrendezési tervek módosítása során.

Nyilatkozott a tervmódosítás esetén a megvalósítási költségek vállalásáról az Önkormányzattal kötendő településrendezési szerződés megkötésére.



A hatályos TSZT kivonat



A hatályos SZT kivonat

3.e. Vincze Veronika kérelme alapján egyéb rendeleti előírás megfogalmazása

Kéri, hogy a R.-be kerüljön be az „iker és ikresítet” házakra vonatkozó szabályozás, vagy ha az nem lehetséges, vegyék fel a kialakult beépítés alapján történő épületbővítési lehetőséget.

Dunavarsány Építési Szabályzata ikres beépítést nem határoz meg a város területén, de az oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterületeken kialakult állapotban előfordul olyan beépítési helyzet, mely

szerint két egymás melletti, külön hrsz.-on levő épület egymásnak „háttal” kapcsolódva, oldalhatáron állóan, de 1m-es csurgó-távolság nélkül épült meg.

A kérelmező ilyen beépítési szituációra kér előírások megfogalmazását az Építési Szabályzatban az épületbővítésre vonatkozóan.

Rajzi - nem tartalmi - javítandók az SZT lapokon:

- a Petőfi-tó körüli helyrajzi számok olvashatatlanok, javítani szükséges
- az alaptérképre a légifotó alapján lila színnel berajzolt új, de az alaptérképen hivatalosan nem szereplő épületek törlendők, amennyiben időközben az épület földhivatali ábrázolása az alaptérképen megtörtént
- A Jelmagyarázat szerinti „*Felszíni víz parti sávja*” szaggatott sötétkék színnel ábrázolt az SZT-n. Legyen a kék világosabb a láthatóság, a fekete vonalaktól való megkülönböztetés érdekében. Ezen túl a Taksony hídon a jelzés nem menjen át, mert ott az értelmezhetetlen!
- **A megépült kerékpárút ábrázolása az SZT lapokon, a jelmagyarázat kiegészítése mellett (kiegészítés a 2020.07.09-ei bizottsági és képviselő-testületi tájékoztatóson elhangzottaknak megfelelően)**

4. Egyéb módosítási javaslat a TSZT és SZT módosítással kapcsolatosan, azzal párhuzamosan, külön eljárás keretében:

A Dunavarsány Város településképe védelméről szóló 21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendelet sajnálattal 3 helyen elírást tartalmaz: az előírásban hiányzik egy „nem” szó, ami az előírás értelmezhetőségét megzavarja. Ugyanitt szerepel a „*Halász Lajosné utca*” neve, mely előírás az előző SZT módosításával - a Halász Lajosné utca szürke alászínezésével - már értelmét veszítette, ezért törölni célszerű.

A TSZT tervezett módosítása még érintheti a településképi rendelet 1. mellékletét (Településképi karakterek és helyi védelmek), amennyiben a TSZT módosítás következtében a különböző karakterű területek lehatárolásában változás lenne.

A településképi rendelet módosítása a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet értelmében történhet a TSZT-SZT módosítással párhuzamosan, a Kormányrendelet vonatkozó előírásainak betartásával.

Főépítész javaslat egyéb módosításra nincs, de az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal, a Fejlesztési Bizottság, stb. is tehet javaslatot konkrét módosításokra. Ilyen javaslat lehet pld. a településképi véleményezési eljárás, a településképi bejelentési eljárás alkalmazási körének kiterjesztése egyéb útvonalakra, területekre, pld.:

- Nagyvarsányban a Bartók Béla utca, Béke utca
- A Nyugati lakóparkban a Habitat utca
- Kisvarsányban: Nagyvárad utca, Búza utca, Pozsonyi utca, Epres utca sárga alászínezett részei, Hősök utca, Árpád utca, Kolozsvári utca
- **a vasútvonal két oldalán érintett ingatlanok, illetve**
- **esetleges javaslatok a további vizsgálatok és önkormányzati egyeztetések eredménye függvényében.**

A módosítás következményeként azonban előre látható a még jobban megnövekedő főépítész feladatok száma, ami miatt várható, hogy teljes munkaidőben dolgozó főállású főépítész közreműködésére lehet majd szükség!

A településképi rendelet módosítása a településképi védelméről - amennyiben a Képviselő-testület a módosítás igényét kívánja és elfogadja - a TSZT-SZT módosításának tervezési feladat-meghatározásánál, a tervmódosítás megpályáztatásánál további feladatot jelent, így a plusz tervezői költségét számításba kell venni.

Összeállította Kertész Beáta főépítész

2020.07.09.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú külterületi telkek együttes területére



Készült:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. mellékletében meghatározott tartalom szerint.

2020. március

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának
kezdeményezéséhez a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú
külterületi telkek együttes területére

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezési tervezők: **Berényi Mária**
okl. építészmérnök, vezető
terület- és településrendezési
tervező,
Terv. jog.: TT/1É 01-0654

Vojnits Csaba Ferenc
okl. településmérnök
településrendezési tervező
Terv. jog.: TT 01-6112

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.
1016 Budapest, Naphegy utca 26.
Tel.: 489-0365; Fax: 201-4692
honlap: www.kesztervezo.hu

Energia közművek: **Hanczár Zsoltné**
01-2418
Terv. jog.: TE, TH, TV

Vízi közművek: **Bíró Attila**
01-2456
Terv. jog.: TE, TH, TV, VZ-TEL

**A Telepítési tanulmányterv szakági munkarészei Dunavarsány hatályos településrendezési
eszközeinek az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. által készített megalapozó vizsgálati és
alátámasztó munkarészei felhasználásával készültek, melynek elkészítésében
közreműködtek:**

Tájrendezés-, zöldfelületek,
környezetvédelem: **Burányi Endre**
okl. tájépítész mérnök, okl.
táj- és környezetrendezési
szakmérnök; 01-5014
Terv. jog.: TR, TT, TK, K/1

KÖZLEKEDÉS KÖZLEKEDÉSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft.
1052 Budapest, Bécsi utca 5.
Tel.: 235-2000; Fax: 235-2006
honlap: www.kozlekedes.hu

Közlekedéstervező: **Rhorer Ádám**
01-3157
Terv. jog.: Tkö

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításának
kezdeményezéséhez a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú
külterületi telkek együttes területére

TARTALOMJEGYZÉK

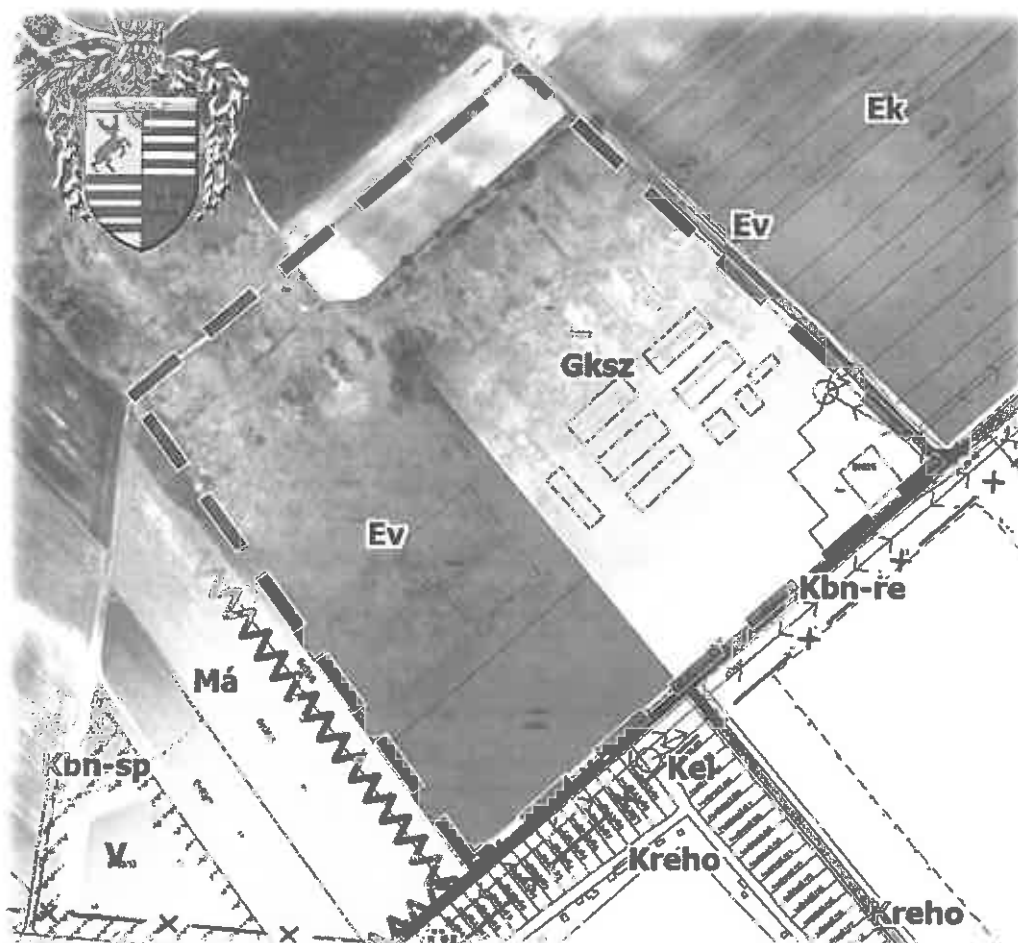
I. BEVEZETŐ

II. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA
2. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA
 - 2.1. Városrendezési vizsgálat
 - 2.2. A táji- és természeti környezet, valamint a zöldfelületi rendszer vizsgálata
 - 2.3. Épített környezet vizsgálata
 - 2.4. Közlekedési vizsgálat
 - 2.5. A közműellátás helyzetértékelése
 - 2.6. Környezetvédelmi vizsgálat
3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA
4. BEÉPÍTÉSI TERV ÉS TÖMEGVÁZLAT
5. TERVEZÉSI KONCEPCIÓ
 - 5.1. A Településszerkezeti terv javasolt módosítása
 - 5.2. Az Építési szabályzat és a Szabályozási terv javasolt módosítása
 - 5.3. A tervezett módosítások és a magasabb szintű jogszabályok viszonya
6. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS, KÖZLEKEDÉSI, KÖZMŰFEJLESZTÉSI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI IGÉNYEI
 - 6.1. Közlekedésfejlesztési igények
 - 6.2. Közműfejlesztési javaslat
 - 6.3. Humán infrastrukturális igények
7. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI ÉS ZÖLDFELÜLETI HATÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA
8. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE

III. MELLÉKLET

DPMV Zrt. - nyilatkozat



I. BEVEZETŐ

I. BEVEZETŐ

Dunavarsány 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú területén – egykori marhatelep területe – a jelenlegi tulajdonos az érintett terület településszerkezeti besorolásának módosítását, illetve ehhez kapcsolódóan a hatályos Szabályozási terv módosítását kezdeményezi. A módosítás célja a jelenlegi beépítésre szánt Gksz jelű, kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület más célú, településközponti vegyes jellegű hasznosítása, a szomszédos (terven kijelölt, de a valóságban nem létező) erdőterület geometriai átstrukturálása mellett. A tervezett új vegyes területen egy idősek otthona, egy rehabilitációs központ, egy szálloda, lakó- vagy apartman jellegű funkciók és az ezeket kiszolgáló egyéb funkciók elhelyezése szerepel a fejlesztési elképzelések között, mely funkciók elhelyezését az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) lehetővé teszi a településközponti vegyes területen.

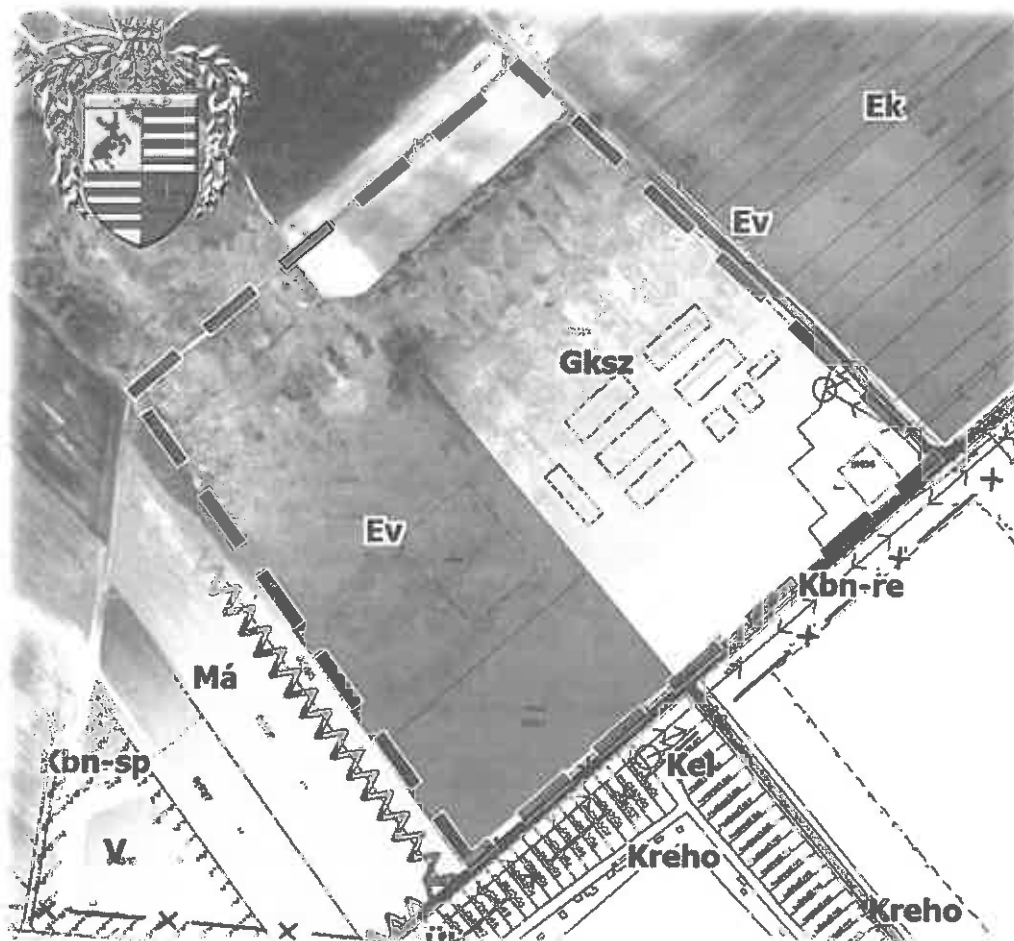
Jelen dokumentáció – *telepítési tanulmányterv* – tartalmazza az érintett terület vizsgálatát és összefoglalja az azon tervezett módosítási szándékokat, illetve azok várható hatásait is annak érdekében, hogy kellően megalapozott önkormányzati döntés születhessen a hatályos településrendezési eszközök esetleges módosításáról.

Dunavarsány hatályos településrendezési eszközei:

- **112/2016. (VI.9.) Képviselő-testületi határozat Dunavarsány Város Településszerkezeti tervéről** – elfogadása óta többször módosult
- **12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelet Dunavarsány Építési Szabályzatáról** – elfogadása óta többször módosult

A telepítési tanulmányterv a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Trk.) rögzített tartalmi követelményeknek megfelelően készült el.

Jelen tervdokumentáció elkészítéséhez felhasználásra kerültek a hatályos településrendezési tervekhez és azok későbbi módosításaihoz – az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. által elkészített – megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek. A jelen dokumentációval érintett terület esetében a korábbi vizsgálatok aktualizálásra és kiegészítésre kerültek, a tanulmányterv elkészítéséhez szükséges mélységben.

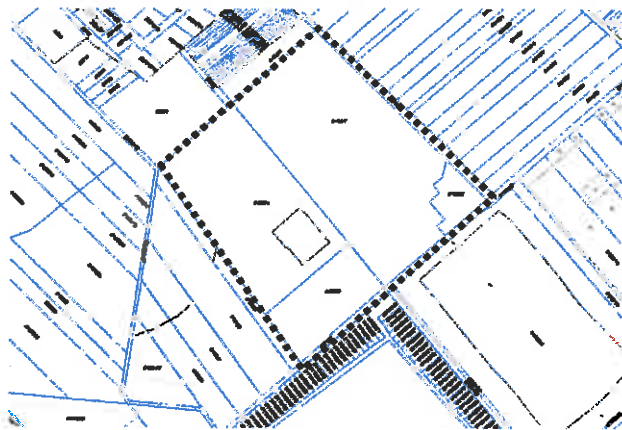


II. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

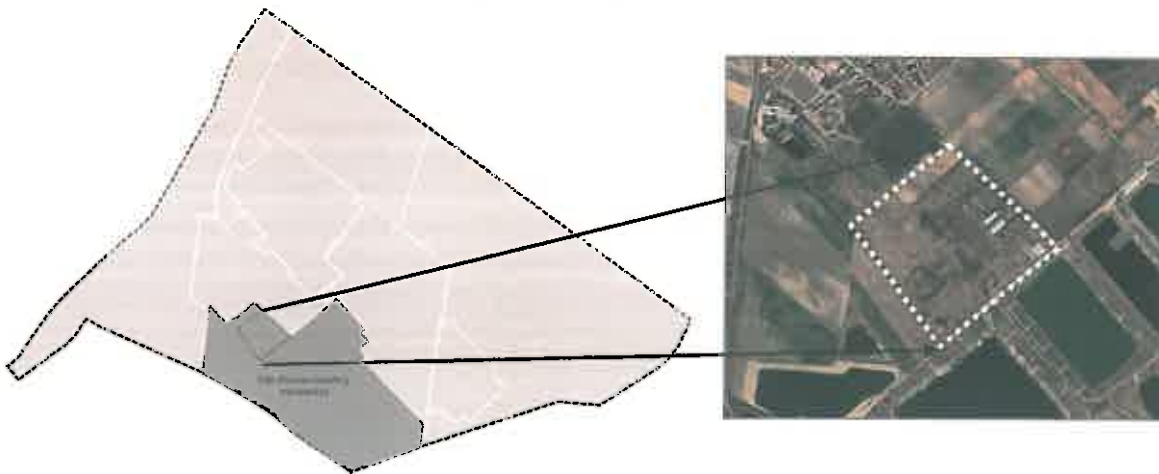
A tervezési terület Dunavarsány, Dél-Dunavarsány városrészének északi határán helyezkedik el, külterületen a városközponttól távolabb. A teljes terület a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú telkek alkotják.

A hatályos Településszerkezeti terven a terület keleti része Gksz jelű gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területbe, míg nyugati és északi része erdőterületbe (nagyreszt Ev – védelmi erdő, kisebb sávban Ek – közjóléti erdő) sorolt.



A vizsgált terület egy részén korábban marhatelep működött, de ez a hasznosítás mára megszűnt. A tervezési területtől keletre és nyugatra mezőgazdasági művelés alatt álló területek, északra erdő és lakóterületek, délre pedig egykori bányatavak, rekreációs területek találhatók.

A vizsgált területet határoló utak dűlőutak, melyek nem rendelkeznek szilárd burkolattal. A hatályos terveken ezen utak fejlesztése előirányzott.



A módosítással érintett területen tervezett fejlesztés keretében a jelenlegi beépítésre szánt Gksz jelű, kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület méretével megegyező új településközponti vegyes terület kijelölése tervezett, részben a jelenlegi gazdasági területen, részben a szomszédos erdőterületként besorolt területet (valóságban nem erdő) is érintve, miközben a kijelölt erdőterületek összterülete a teljes tervezési terület vonatkozásában nem változik.

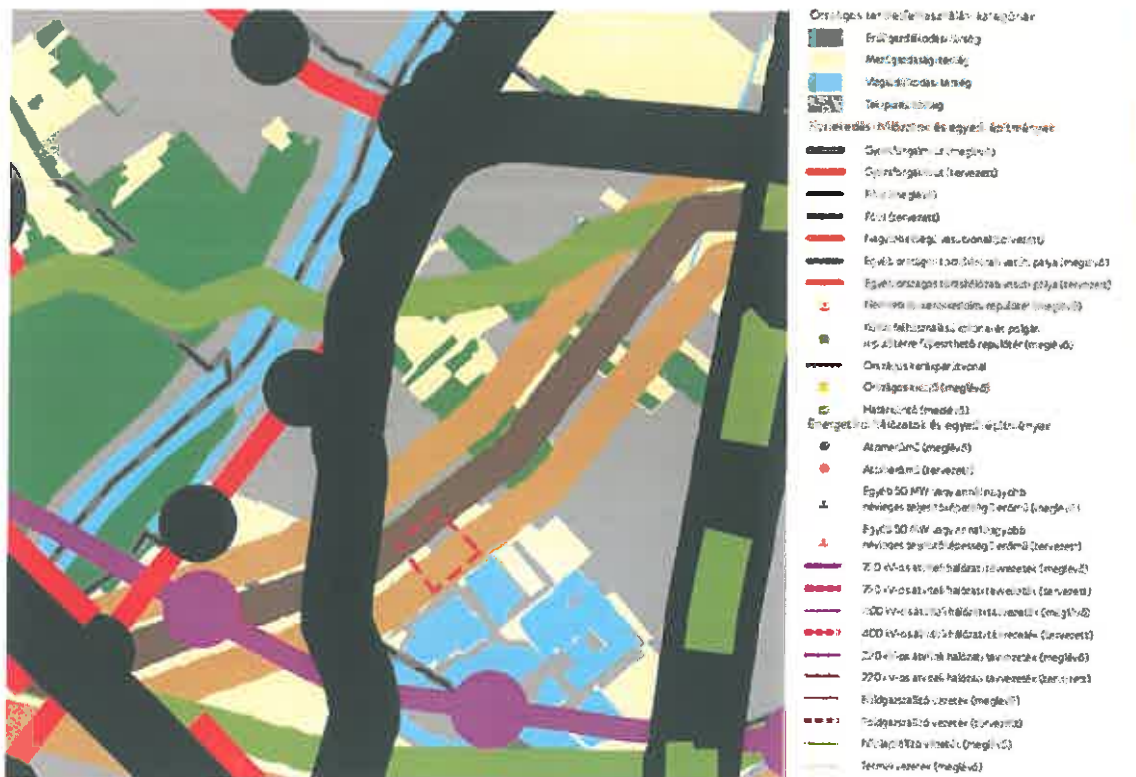
2. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA

2.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

2.1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VISZONYA A MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY TARTALMÁVAL

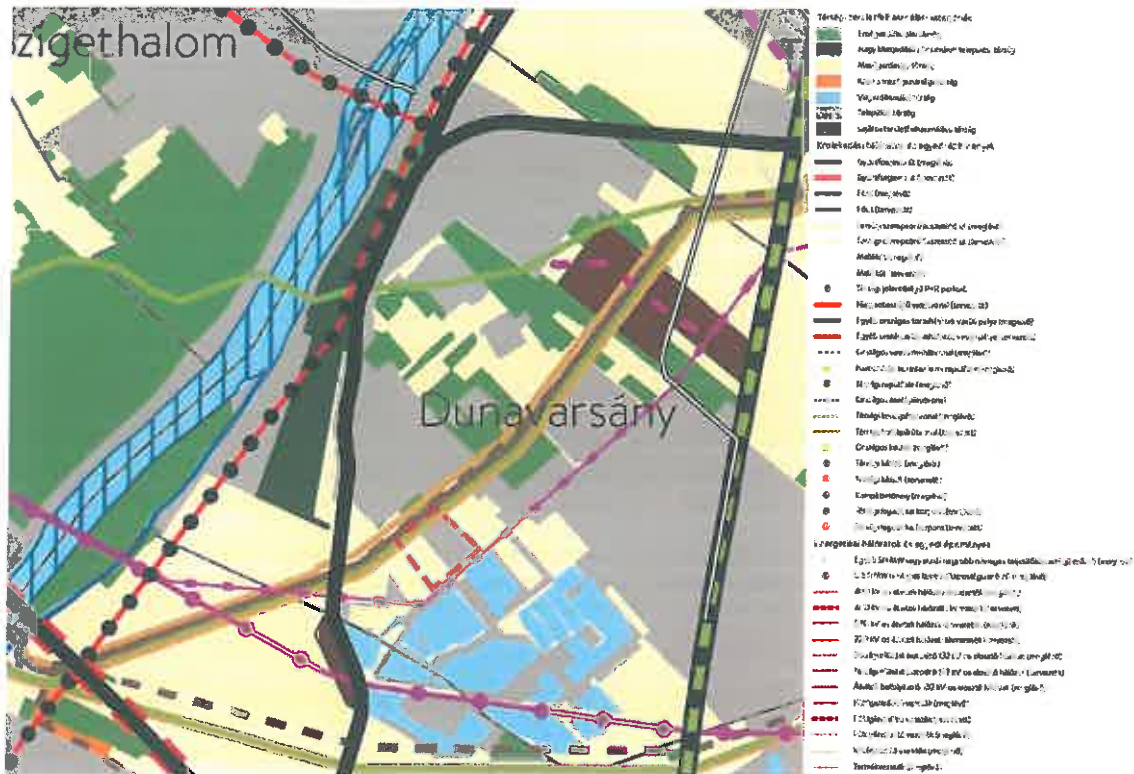
A korábbi Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) – és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve – 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) -, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervével együtt, 2019. március 15-én hatályát veszítette a 2018. december 28-án elfogadásra került új, **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről** szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) alapján. Az MATrT 90. § (1) bekezdése értelmében az új törvény hatálybalépését követően indult eljárásokban az új törvény rendelkezéseit kell alkalmazni

Az **MATrT 2. melléklete – Az Ország Szerkezeti Terve** alapján a módosítással érintett terület keleti része települési térségbe, míg nyugati területei mezőgazdasági térségbe soroltak. Ezen felül a tervezési területet északi irányból földgázszállító vezeték, kőolajszállító vezeték és termékvezeték, illetve ezek védőtávolságai érintik. Az MATrT 2. mellékletének egyéb elemei a vizsgált területet közvetlenül nem érintik.



2. melléklet – Az Ország Szerkezeti Terve - részlet

Az **MATrT 7. melléklete – Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve** alapján a MATrT 2. számú mellékletéhez igazodva, a tervezési terület keleti része települési térségbe, míg nyugati része mezőgazdasági térségbe sorolt. Az energetikai hálózatok és egyedi építmények közül a vizsgált terület déli részén meglévő átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat húzódik, míg északi részén földgázszállító és földgázelosztó vezeték, kőolajszállító vezeték, valamint termékvezeték, illetve ezek védőtávolságai futnak.



7. melléklet – Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve - részlet

A tervek elemzése alapján az MATrT alábbi előírásai vonatkoznak a módosítással érintett területre:

Az MATrT 5. § (2) bekezdése alapján:

„1. **mezőgazdasági térség:** az országos és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyep - ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek -, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt;

[...]

3. **települési térség:** az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.”

Az **MATrT 11. §** alapján:

„b) a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható [...]

d) a **települési térség** területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.”

A módosítással érintett területen tervezett fejlesztés keretében, új beépítésre szánt településközponti vegyes terület kerül kijelölésre, ezért az **MATrT** alábbi, vonatkozó előírásait is be kell tartani:

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez.

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) * új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

c) * a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

[...]

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

[...]

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

[...]

40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

Az MATrT 3. mellékleteinek vizsgálata

Az MATrT 3/5. melléklete alapján egész Dunavarsány területe „honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település”, mely övezet pontos területét az MATrT 32. § (1) bekezdésének értelmében, a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A hatályos TSZT a tervezési területen honvédelmi területet nem ábrázol.



MATrT – 3/5. melléklet – Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések - részlet

Az MATrT 19. § (4) bekezdése és az MATrT 42. § (2) bekezdése alapján, a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének, az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének, a tájképvédelmi terület övezetének, a vízminőség-védelmi terület övezetének, a rendszeresen belvízjárta terület övezetének, a nagyvízi meder övezetének, az ásványi nyersanyagvagyon övezetének, a földtani veszélyforrás terület övezetének

és a VTI-tározók övezetének területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

A tervezési területet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MR.**) alábbi mellékletei érintik:

- 4. melléklet - A vízminőség-védelmi terület övezete;
- 7. melléklet - Ásványi nyersanyagvagyon övezete.



A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. melléklete
– OTrT: Vízminőség-védelmi terület övezete



A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 7. melléklete
– BATrT: Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Az **MR. 5. §-a** szerint:

„(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

Az **MR. 8. §-a** szerint:

„(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

A telepítési tanulmánytervben bemutatásra kerülő tervezett módosítás, a fenti előírásoknak való megfelelést, az 5.3. fejezetben igazoljuk.

2.1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VISZONYA A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEKKEL ÉS AZOK RENDEZÉSI TERVEIVEL

A tervezéssel érintett terület léptékéből és elhelyezkedéséből fakadóan, a tervezett módosítás a szomszédos települések terveire nincs közvetlen hatással. A megállapítás fordítva is igaz, a szomszédos települések településrendezési eszközei sem befolyásolják jelentősen a tervezéssel érintett terület állapotát.

2.1.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VISZONYA A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL

Dunavarsány Településfejlesztési koncepcióját (TFK) a város Képviselő-testülete 111/2016. (VI. 9.) határozatával fogadta el. Elfogadását követően elkészült a város Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) is, melynek keretében a hatályos Településfejlesztési koncepció is aktualizálásra került. Az Integrált Településfejlesztési Stratégiát a Képviselő-testület 4/2017. (I. 17.) számú határozatával fogadta el.

A **Településfejlesztési koncepció** az alábbi javaslatokat fogalmazza meg a településszerkezet és a városi infrastruktúra alakítása kapcsán, melyek a tervezési terület esetében is szem előtt tartandók:

Területfelhasználás: változatos profilú fejlesztési területek biztosítása a város megfelelő pontjain; meglévő zöldterületek megőrzése és megújítása.

Közművek: teljes közműellátottság megcélzása, ütemezett közműfejlesztések a tervezett területfelhasználásokhoz illeszkedően; megújuló energia önkormányzati használata, ezzel lakossági példamutatás.

A TFK alapvetően 3 hosszútávú átfogó célt, illetve ezeken belül összesen 7 alcélt nevesít. Ezek alapján a tervezési terület vonatkozásában az alábbi gondolatokat célszerű kiemelni:

Összefont városközpont: Kis- és Nagyvarsány fizikai közeledése, egységének megteremtése részben lakó, rekreációs és közösségi funkciójú terekkel.

A TFK alapján a tervezési terület környezete is azon területek közé tartozik, ahol lehetőség nyílik a településközponti vegyes területi fejlesztésre.

Vonzó természeti és épített környezet: A fejlesztések során a település az alkalmazott alapelvekkel, szabályozási eszközeivel, partneri kooperációval esztétikus, funkcionális, tartós és fenntartható épített környezetet, településképet biztosít.

Az **ITS** alapján a tervezési területet a „Déli bányatavak” elnevezésű akcióterület érinti, mely területen cél a rekreációs és turisztikai célú projektek támogatása, illetve a magánérvős beruházások ösztönzése.

A fentiek alapján a tervezett módosítás és a kapcsolódó vegyes fejlesztési elképzelések nem ellentétesek a hatályos településfejlesztési dokumentumokkal.

2.1.4. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE



Dunavarsány TSZT - részlet

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 112/2016. (VI. 9.) számú határozatával fogadta el a város Településszerkezeti tervét. A terv azóta többször módosult. A jelenlegi egységes szerkezetű TSZT 2019. március 2-ától hatályos.

A módosítással érintett terület a hatályos TSZT alapján keleten Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület, míg nyugaton Ev jelű védelmi erdőterület területfelhasználási kategóriába sorolt. A területet északon több közművezeték is érinti, melyek környezetében a vizsgált területen Ek jelű közjóléti erdőterület ábrázolt.

A módosítással érintett terület északi részét nagy-középnomású és nagynyomású földgáz-szállítóvezetékek, termékvezetékek, kőolajvezetékek és hírközlési vezeték, illetve ezek védőtávolságai érintik.

A módosítással érintett területet keletről és délről tervezett települési fő- és gyűjtőút határolja. A terület déli szélén villamosenergia légvezetékek húzódnak (132 kV, 22 kV), valamint a területen egy 22/0,4 kV transzformátor is található.

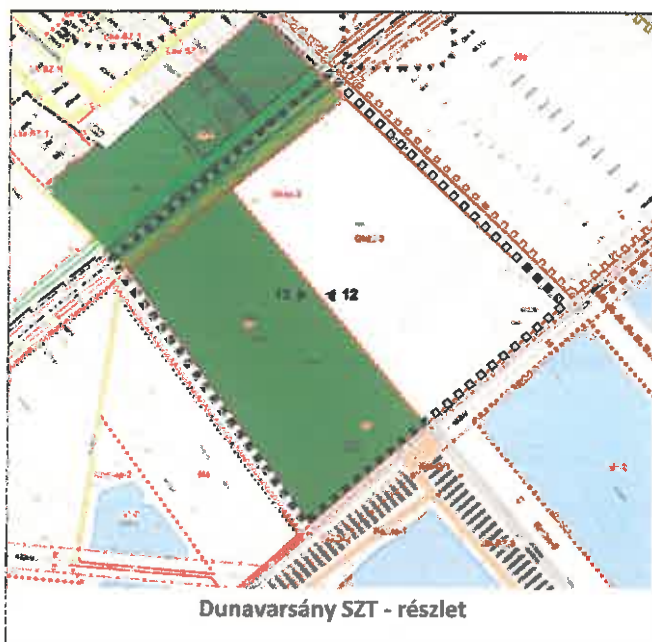
A tervezési terület környezetében nyugatra főként Má jelű általános mezőgazdasági területek (egy részük bányatelek), északra és keletre Ek jelű, illetve Ev jelű közjóléti és védelmi erdőterületek, délre pedig különböző rekreációs és üdülőterületek, egykori bányatavak találhatóak. A település belterületének határa a tervezési területtől északra, a csatlakozó 0102/8 hrsz-ú telkek ellentétes földrészlethatárán fut.

DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

A hatályos Építési Szabályzatot és annak 2. mellékletét képező Szabályozási Tervet (SZT) Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 12/2016. (VI.10.) rendeletével hagyta jóvá. A rendelet azóta többször módosult. A jelenlegi egységes szerkezetű Építési Szabályzat 2019. március 3-ától hatályos.

A tervezési terület keleti része Gksz-3 jelű – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - építési övezetbe, míg nyugati része Ev jelű – védelmi erdőterület – övezetbe

sorolt. A 0102/7, valamint a 0103/4 helyrajzi számú telkek északi része, a közművezetékek védőtávolságában, Ek-1 jelű közjóléti erdőterület övezetbe sorolt.



A hatályos **SZT** szerint a tervezési terület keleti és déli oldalát szabályozási vonal érinti, mely a távlatban tervezett településszerkezeti jelentőségű utak számára hivatott helyet biztosítani. A vizsgált terület északi részén nagynyomású és nagy-középnomású földgáz szállítóvezetékek, valamint termékvezetékek és ezek védőtávolságai futnak. A tervezési terület déli és dél-keleti részén 22 kV-os villamosenergia átviteli hálózat elemei és egy 22/0,4 kV-os transzformátor

található. A 132 kV-os légvezeték és védőtávolsága a tervezési területet érintő szabályozási vonalon kívülre, közterületre esik.

A hatályos **Építési Szabályzat** alapján a tervezési területre az alábbi előírások vonatkoznak:

„34. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

- 53.§ (1)** A **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (3) Az építési övezetben a lakóterületek és településközpont vegyes területek határától 50 m-en belül esetlegesen létesítendő technológiai berendezések és gépek, hírközlési létesítmény, siló, szállítószalagok, szitarendszerek, felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb. magassága nem haladhatja meg az övezeti előírásokban meghatározott épületmagasság kétszeresét.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a 2. számú mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 5. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (5) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.”

Az 1. melléklet 5. pontja szerint a Gksz-3 jelű kereskedelmi, szolgáltató építési övezet paraméterei a következők:

Az építési övezeti jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek					Az épület megengedett		
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb*	legnagyobb	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m		
Gksz-3	SZ	5000	30	50	2,0	60	20	4,5	12,5

54. Előírások az erdőterületekre (Evt, Ev, Eg és Ek)

80.§ (1) Az erdőterület erdőgazdálkodás, erdőállomány fenntartás céljára szolgáló terület.

(2) Az erdő területfelhasználási célja szerint:

- a) védelmi (védett és védő) **Evt, Ev**;
- b) gazdasági **Eg**;
- c) közjóléti **Ek** lehet.

(3) Az erdőterületen kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi vagy természetvédelmi céllal létesíthető.

(4) Az erdőterületen lévő beépítés esetén, ha az ingatlan-használat rendszeres emberi tartózkodáshoz kötődik, legalább a közműves villamosenergia-ellátást biztosítani kell, a többi közmű közműpótló berendezéssel is helyettesíthető.

55. Védelmi erdő területek (Ev, Evt)

81.§ (1) A védelmi rendeltetésű erdőterületek az SZT-n **Ev** és **Evt** jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.

(2) Az **Ev** és **Evt** jelű védelmi erdőkben épületet és egyéb építményt elhelyezni nem lehet, kivéve az alábbi építményeket, amennyiben azok az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarják:

- a) erdei kilátó, magasles és védőkerítés,
- b) köztárgyak, valamint a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között
- c) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak, jelzőtáblák,
- d) honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
- e) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, padok,

a megújuló energiaforrás műtárgyai, amelyek használata során az övezetben az alap-rendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet.

57. Közjóléti erdő területek (Ek)

83.§ (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterületek az SZT-n **Ek** jellel jelölt területek, amelyeken a gazdálkodás elsődleges célja az erdő jóléti, üdülési, rekreációs – esetleg oktatási és kutatási – használatának biztosítása.

- (2) A közjóléti erdő övezetekben az erdő rendeltetésének megfelelő közjóléti funkciójú üdülési, turisztikai, sportolási, gyógyászati, szállás, vendéglátási és egyéb rekreációs célú építmények helyezhetők el.
- (3) Rekreációs célú állattartás (lótartás, állatbemutató, vadaspark) építményei az övezetek 1,5 ha-nál nagyobb telkein helyezhetők el, amennyiben az előírt védőtávolsági előírások is betarthatók.
- (4) A közjóléti erdők övezeteiben mindazon építmények elhelyezhetők, amelyek a védelmi rendeltetésű erdőövezetben is elhelyezhetők.
- (5) A közjóléti erdőterületek 2. mellékletben területileg lehatárolt övezeteiben az 1. melléklet 10. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

84.§ (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterületeknek az SZT-n **Ek-1** jellel jelölt rekreációs övezetében, szabadidő eltöltési üdülő – rekreációs, sport-, játékfunkciójú területek és építmények alakíthatók ki.

(2) A szabadidő eltöltést szolgáló épületekben rekreációs (sport, játék, stb.) szolgáltató és vendéglátóhelyi rendeltetések alakíthatók ki, valamint kapcsolódó (kiszolgáló) létesítményeik építhetők. Az övezet beépíthető alapterületének legfeljebb 35%-án szolgálati lakás (gondnoki lakás) és rekreációs - üdülési szálláshely is kialakítható, de önálló lakóépület nem létesíthető.

(3) A közjóléti rendeltetés érvényesítését a rekreációs övezetbe tartozó magántulajdonban álló telkek kialakítása, beépítése és használata során is biztosítani kell.

Az 1. melléklet 10. pontja szerint az Ev és Ek-1 jelű erdő övezetek paraméterei a következők:

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m ² (ha)	m	%	%	%	
Ev, Evf	-	-	-	-	-	-	-
Ek-1	SZ	25000 (2,5 ha)	50	5,0	5,0	90	6,0

Ezen felül:

38. § (3) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett területfelhasználás-változás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

2.1.5. DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVÉNEK (TAK) ÉS TELEPÜLÉSKÉPVDELMI RENDELETÉNEK (TKR) VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a város Településképi Arculati Kézikönyvét (TAK) a 183/2017. (XII.11.) számú határozatával, míg a településkép védelméről szóló rendeletét (TKR) 21/2017. (XII.12.) számú önkormányzati rendeletével fogadta el.

A TAK-ban lehatárolásra került településképi szempontból meghatározó területek közül, a tervezési terület keleti része a kereskedelmi-szolgáltató településrészek közé, míg nyugati és északi része a beépítésre nem szánt egyéb területek kategóriájába sorolt.

A TAK-ban lehatárolásra került területrészekre a TKR tartalmaz részletes településképi követelményeket. Ezek részletes elemzése nem indokolt, mivel a tervezett állapotban a jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató területek településközponti vegyes területi átsorolása tervezett. A tervezett átsorolás miatt a TAK és a TKR aktualizálása is szükségessé válik.

2.2. A TÁJI-, ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET, VALAMINT A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

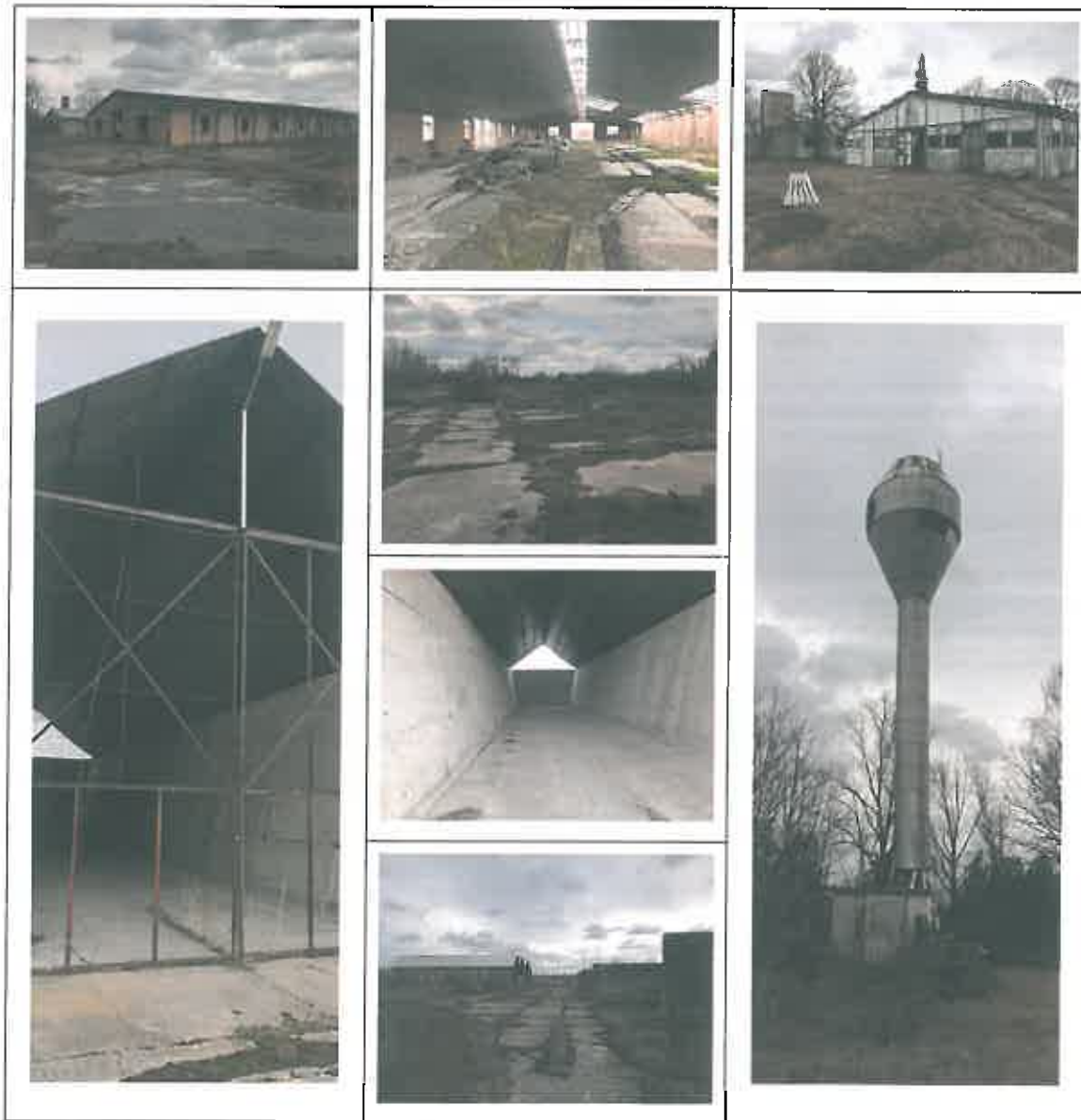
A tervezési terület nagyobb része jelenleg használaton kívüli terület. Keleten az egykori marhatelep felhagyott épületeit és burkolt felületeit kezdte el meghódítani a természet, míg nyugaton főként a parlagszerű, gyepes területek jellemzők, háromszintes növényállomány csak foltokban található. Az északi részen egy kisebb művelés alatt álló terület nyúlik a tervezési területre. A területet körülvevő utak jellemzően dűlőutak, burkolattal nem rendelkeznek, vonalukat zöldfelület, elvétve fasor kíséri.

A tervezési terület erdő területfelhasználási kategóriába sorolt részeit jelenleg nagyrészt zöldfelület borítja, illetve kisebb részben művelés alatt áll. A gazdasági területként kijelölt részekben a minimális zöldfelületi arány 20% lenne, de a valós állapot ezt jelentősen meghaladja.



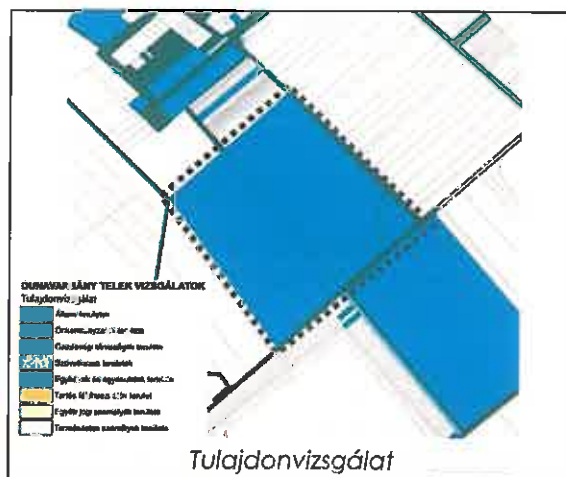
2.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A tervezési terület nagyobb része beépítetlen. Beépítés csak az egykori marhatelep keleti részén található. Itt a jelenlegi tulajdonos a korábbi gazdasági épületeket egyszer megpróbálta helyreállítani, felújítani és a területet gazdasági alapon hasznosítani/értékesíteni. A korábbi felújítások végül nem fejeződtek be és mára újra leromlott az épületek állaga, amin az sem segít, hogy rendszeresen illegálisan is bontják az épületeket, a beépített, de még használható anyagokat folyamatosan széthordják. A területen egy víztorony is áll, melynek bádoggal burkolatát már szintén megbontották.

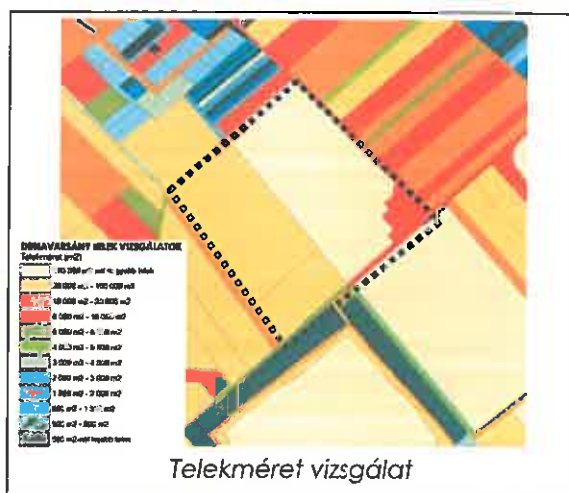


A módosítással érintett terület környezetében legközelebb déli irányban található beépítés, mely a közeli horgásztavak rekreációs, sport és üdülő funkcióját hivatott kiszolgálni. A tervezési területtől körülbelül 300 méterre északra, Nagyvarsány területén lakóterületek találhatóak.

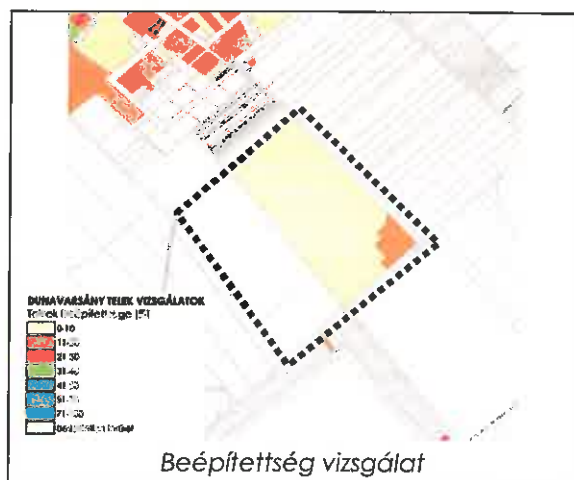
A tervezési terület összesen négy telket érint, melyek mind gazdasági társasági tulajdonban állnak. A telkeket keletről és délről övező dűlőutak az önkormányzat tulajdonát képezik. A vizsgált telkek összterülete körülbelül 21,1 hektár.



A telkek kialakítható legkisebb mérete - a hatályos településrendezési eszközök alapján – a gazdasági építési övezetbe sorolt területrészen 5000 m²-ben, míg a közjóléti erdő területén 2,5 hektárban került meghatározásra. A védelmi erdő területén a legkisebb kialakítható telekméret nem került meghatározásra. A kialakult telekállapot az előírtaknak minden telék esetében megfelel.



Beépítés csak a 0102/6 helyrajzi számú telken (beépítettség: 10-20% közötti), és a 0102/7 helyrajzi számú telken (beépítettség: 0-10% közötti) található, de ezen telkek esetében is a kialakult beépítettség elmarad az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettség értékétől.



A módosítással érintett területen országosan **védett** épület, vagy épüleategyüttes, helyi védett épület, vagy építmény, illetve régészeti lelőhely nem található.

2.4. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Közúti közlekedés

A tervezési terület jelenleg külterületen, a település központi területeitől távolabb helyezkedik el. Megközelítését a Vörösmarty Mihály utca, valamint a Sport utca meghosszabbításában futó burkolattal nem rendelkező, részben kavicsos megerősített szerkezetű földutak biztosítják. A hatályos településrendezési terveken ezen utcák szélesítése, távlatban gyűjtőútként való kialakítása tervezett. A területet nyugaton és északon névtelen dűlőutak határolják.

A Vörösmarty Mihály utca keleten burkolt, települési gyűjtőútként folytatódik, biztosítva Kisvarsány településrész városközponti területeinek elérését, a Kelebia vasútvonalat szintben keresztezve. Az út a Vasút sor elnevezésű úton keresztül az 52101.j. országos mellékúttal is összeköttetésben van.



Közúti közlekedési hálózat (2016.) - részlet

A Vörösmarty Mihály utca Nagyvarsány városrész irányában, a Sport utcába torkollik, mely közvetlen kapcsolattal rendelkezik az 51. sz. Budapest – Hercegszántó másodrendű országos főútvonallal, azon keresztül pedig akár Budapesttel és az M0 autópályával is.

Közösségi közlekedés

A település belterületén észak-déli irányban áthalad a 150 sz. Budapest – Kunszentmiklós/Tass-Kelebia vasútvonal, amely a főváros felé irányuló utasforgalom nagy részét bonyolítja. A vonal a X. Páneurópai Korridor része, de infrastruktúrája jelenleg nem felel meg az EU paramétereknek. Külföldi beruházó bevonásával a vonal közeljövőben való fejlesztése tervezett. Dunavarsány vasútállomás átlagos szolgáltatási színvonalú, mely 1,8 km (közúton 2,5 km) távolságban található a tervezési területtől.

A közvetlen budapesti kapcsolatot biztosító 654, 655, 660 és 661 sz. helyközi buszjáratok közül a 655 számú az 52101 jelű úton a vasútállomásig csúcsidőben 20 – 30 percnként közlekedik, a többi az 51. sz. főúton jár és megállók csak a Naprózsa lakóparknál levő elágazásnál és a Dunavarsány bejáró útnál vannak. A 652. számú Majosháza–Dunavarsány–Délegyháza–Áporka járat a települések közötti kapcsolatot biztosítja. A 664, 665 és 667–668 számú járatok Szigethalom autóbusz állomáson a ráckevei HÉV-hez csatlakoznak. Jelenlegi megállók a vizsgált területtől északra kb. 400 méterre, keletre kb. 600 méterre találhatók.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési terület gyalogosan, kiépített járda hiányában, jellemzően az úttest szélén haladva közelíthető meg.

Jelenleg kerékpáros útvonal sincs a tervezési terület közvetlen közelében, de a Vörösmarty Mihály utca mentén új kerékpáros nyomvonal kiépítése tervezett.

Parkolás

A tervezési területen jelenleg nincs olyan funkció, melyhez külön parkolót kellene biztosítani, de a tervezett módosítás kapcsán szükségessé váló parkolóhelyek – minden esetben – telken belül biztosítandók majd.

2.5. A KÖZMŰELLÁTÁS HELYZETÉRTÉKELÉSE

Dunavarsány dél-nyugati szélén, a város külterületén fekvő, jelenleg felhagyott, volt marhatelep telkének új hasznosítását tervezik. A jelenleg hatályos településrendezési eszközökben a terület kereskedelmi-gazdasági hasznosításra javasolt. Az új befektetői szándék alapján a terület településközponti vegyes hasznosítását tervezik, amelyhez a településrendezési eszközöknek a módosítása szükséges. Ennek előkészítéséhez készül a telepítési tanulmányterv.

A terület közműellátása a korábbi hasznosításakor is, az OTÉK 8. §.-ában rögzített előírások szerinti, csak hiányos közműellátással rendelkezett. Közhálózati ellátásként csak a villamosenergia ellátást vették igénybe, egyéb közműigényeiket helyi közműpótlással oldották meg. Ennek keretében saját vízmű kutat létesítettek, helyi szennyvízkezelést alakítottak ki.

A terület korábbi hasznosítását felszámolták, a felszámolással együtt a vízmű kutat és a belső vízelosztó hálózatot, annak műtárgyait, köztük a víztornyot is, üzemen kívül helyezték. Közműellátási szempontból a területnek ma is csak villamosenergia ellátásra van lehetősége közvetlen kiépített rendelkezésre álló közhálózati csatlakozással, egyéb közművekkel való ellátáshoz a hálózati csatlakozási lehetőségeket kisebb-nagyobb távolságból ki kell építeni.

A terület hasznosítási lehetőségét a térségben jelen levő közműves adottságok részben segítik, részben korlátozzák. A közelben fekvő gerinchálózatok az ellátás lehetőségét kínálják, de helyfoglalásukat a továbbtervezés során figyelembe kell venni. A terület dél-keleti oldalán a 132 kV-os főelosztó hálózati rendszer egyik nyomvonala halad végig, amelynek helyfoglalását védő- és biztonsági övezetének helyigényét figyelembe kell venni és az ágazati előírásoknak megfelelően kell a korlátozásokat betartani.

A telkek észak-nyugati oldalán szénhidrogén csorda halad, amelynek keresztezése az ágazati előírások alapján valósítható meg. A szénhidrogén csordában halad kőolaj vezeték - biztonsági övezeti helyigénnyel -, vele párhuzamosan halad termékvezeték - biztonsági övezeti helyigénnyel -, vele párhuzamosan nagynyomású földgázszállító vezeték halad - bányászati hírközlő kábellel és biztonsági övezeti helyigénnyel, anód és katód-kísérő kábellel -, DN 160-as Majosháza-Taksony és DN 160 Majosháza-Dunavarsány Ipari Park nagyközép-nyomású vezeték halad - biztonsági övezettel.

A vizsgált telkek természeti adottsága, hogy mély fekvésű, felszíne 100 mBf-i magasságban van. Térségében folytatott kavics-bányászat és a bányatavak jelzik a magasabb talajvízállás előfordulását. Továbbá Dunavarsány teljes területe vízminőség védelmi területen fekszik, amely szigorúbb szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetési követelményeket jelent a felszín alatti vizek vízminőség védelmére.

A közművek vizsgálata a tervezési területet is magába foglaló településrendezési eszközök és az E-közmű felhasználásával készült.

2.6. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT

Dunavarsány szinte teljes területén, így a módosítással érintett területen is a talajt felső-pleisztocén eredetű folyóvízi-eolikus homok alkotja. A talajvíz mélysége a területen 2-5 méter közötti. A területtől délre található egykori bányák gödrei a talajvíz által feltöltődtek, tóként történő hasznosításuk többnyire rekreációs célú. A vizsgált területet felszíni vízfolyás nem érinti. A felszíni és felszín alatti vizek és így a többnyire talajvízből táplálkozó bányatavak vízminőségének romlását a szennyvízbevezetések, a levegőből kiülepedő por, valamint a savas esők okozhatják. A város közműhálózatának folyamatos fejlődése, valamint a környezetkímélő szemléletmód a talajba, valamint a vizekbe került szennyeződések mennyiségének mérséklést eredményezheti.

Dunavarsány területét a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet - a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről – az 1. számú zónába – Budapest és környéke – sorolja. A város kedvező földrajzi adottságai miatt nem számít különösebben veszélyeztetettnek, komolyabb légszennyező forrásra a kiemelt közlekedési területek és iparterületek közelében lehet számítani, ezek azonban a tervezési területet közvetlenül nem érintik.

Ahogy a levegő minősége kapcsán, úgy a zaj- és rezgésterhelés szempontjából is megállapítható, hogy az elsődleges szennyező forrás a közlekedés. A tervezési terület elhelyezkedéséből fakadóan főutaktól, vasútvonaltól, ipari üzemektől távolabb esik, így a területet érő zajszennyezés nem jelentős.

Dunavarsány belterületén a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás, mind a kommunális hulladék, mind a szelektív hulladékok tekintetében megszervezett. A tervezési terület jelenleg a település külterületén található, mely területeken helyenként illegális hulladék-lerakatok jelennek meg, melyek felszámolása mind környezeti, mind esztétikai szempontból fontos.

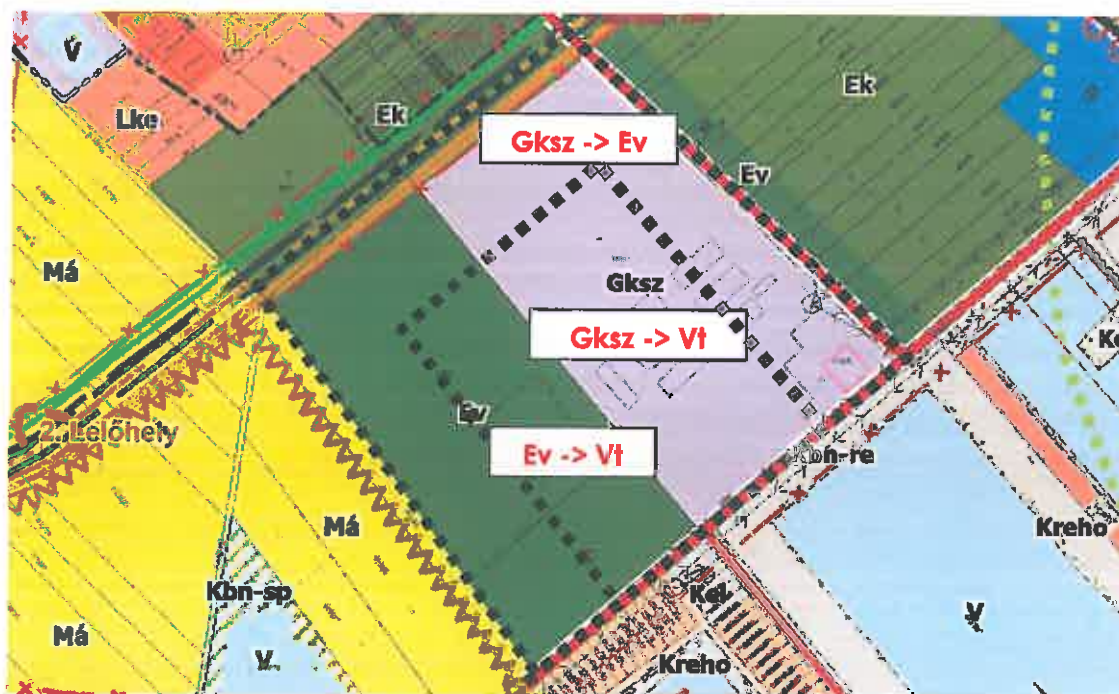
A tervezési terület vonatkozásában, jelenlegi formájában, vizuális környezetterhelést maga a tervezési terület jelent, hiszen az ott található egykori marhatelep felhagyott, korábban részben felújított, de a felújítás óta újra leromlott állagú épületei és hasznosítatlan területei a tájkép szempontjából kedvezőtlen képet mutatnak. A tervezett fejlesztés célja a jelenlegi állapot megszüntetése és egy új, funkciójában és esztétikailag is megújuló vegyes terület kialakítása.

3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezett módosítás célja a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú telteken található jelenlegi erdő- és gazdasági területfelhasználású területen, a valóságban az egykori marhatelep hasznosítatlan épületeinek és környező zöldfelületeinek helyén, egy változatos funkciókkal beépülő, új vegyes terület kialakítása.

A Telepítési tanulmánytervben összefoglalásra kerülnek Dunavarsány hatályos településrendezési eszközeinek, a tervezett fejlesztés megvalósításához szükséges módosításai, a fejlesztési elképzelések alapján.

A tervezett módosításra - a kezdeti szakaszban - több elképzelés is született, de végül az a változat került kiválasztásra, melyben az újonnan kijelölésre kerülő vegyes terület a tervezési területen belül, a hatályos TSZT-ben Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként kijelölt területhez képest délnyugati irányba „eltolódva”, a tervezési terület közepén jönne létre. A módosulás így érinti a környező erdő területfelhasználásba sorolt zöldfelületeket is, de a hatályos magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően, az erdőterületek mérete nem, csak a geometriája változna a tervezési területen belül:



A tervezett állapotról vonatkozó legfontosabb szabályok:

- Az új vegyes terület részben a jelenlegi beépítésre szánt területen, részben „új beépítésre szánt terület”-ként kerül kialakításra;
- A hatályos TSZT szerinti Ev jelű, védelmi célú erdőterületbe sorolt területet mérete nem változik, csak a kijelölt terület geometriája módosul;

- A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve alapján, az új vegyes terület egy része a jelenlegi települési térség területén kívül jön létre, így számolni kell a települési térség minimális növekedésével is, miközben a jelenlegi települési térségben ezzel megegyező méretű új erdőterület kerül kijelölésre.

4. BEÉPÍTÉSI TERV ÉS TÖMEGVÁZLAT

A **beépítési terv** bemutatja a tulajdonosok fejlesztési elképzelései alapján a terület jövőbeni hasznosításának és beépítésének koncepcióját.

A tervezett fejlesztés keretében a jelenlegi hasznosítatlan gazdasági- és erdőterületen új változatos funkciókkal beépülő vegyes terület kialakítása tervezett. Az új vegyes terület kijelölése, a területen tervezett új funkciókhoz jobban illeszkedő geometriai kialakítást javasol, de figyelembe veszi a kiszolgáló úthálózati kapcsolatokat és szabályaiban, léptékében Dunavarsány meglévő beépítésre szánt területeivel analóg.

A fejlesztési elképzelések szerint a tervezési területen az alábbi funkciók kerülnek elhelyezésre:

- kb. 80 férőhelyes idősok otthona;
- kb. 60 férőhelyes rehabilitációs központ, orvosi szolgáltatásokkal;
- kb. 50 szobás szálloda;
- lakó és/vagy apartman jellegű funkciók;
- a bemutatott funkciókat kiszolgáló egyéb kapcsolódó intézmények, üzletek, szolgáltatások

A területen a Vt jelű beépítésre szánt építési övezetek differenciáltan kerülnek kijelölésre, a jellemzően intézményi funkciójú területek esetében, a település hasonló területeivel analóg módon, valamivel intenzívebb beépítési paraméterek alkalmazása mellett, a jellemzően lakó vagy apartman jellegű funkciók területén, a település lakóterületeivel analóg beépítési intenzitás meghatározása mellett.

A beépítési mód a tervezett funkciók függvényében zártosított és szabadonálló beépítésként kerülhet meghatározásra.

A tervezett épületek tetőformájával kapcsolatban a fejlesztő elképzelései között szerepel a lapostetős kialakítás is, mint lehetőség. Ennek részleteiről azonban az Önkormányzattal egyeztetni szükséges, mivel a jelenlegi szabályok ezt nem teszik lehetővé. Mivel azonban a terület nem kapcsolódik szorosan Dunavarsány belső településmagjához, így akár a lapostetős, vagy vegyes kialakítás is elképzelhető a területen. A beépítési terven, a szemléltetés kedvéért, vegyesen alkalmaztuk a lehetséges tetőkialakításokat.

A területen elhelyezendő funkciókat az alábbiakban foglaltuk össze:

- Idősek otthona: Nagyságrendileg ~80 férőhelyes, szállás és szolgáltatás funkciókat is tartalmazó, jellemzően intézményi jellegű épület.
- Rehabilitációs központ: Nagyságrendileg ~60 férőhelyes, leginkább egészségügyi szolgáltatásokat tömörítő, jellemzően intézményi jellegű épület.
- Szálloda/Panzió elhelyezése: Nagyságrendileg ~50 szobás szállásépület, melyben helyet kaphatnak a kapcsolódó funkciók is (pl.: wellness, étterem, stb.).
- Társasházi jellegű lakóházak, vagy apartmanházak: A túlzott intenzitás elkerülése érdekében, a javaslat alapján, a település más lakóterületeivel analóg módon, 350 telek m²-enként javasolt 1 lakás/apartman engedélyezése. Így biztosított, hogy a más családirházas területekhez képest, itt csak a beépítés jellege nyújt újabb alternatívát, de nem növekszik a területen elhelyezhető lakások száma a családirházas beépítésekhez képest.
- Kiszolgáló funkciók elhelyezése: A tervezési területen elhelyezésre kerülő funkciókat kiszolgáló intézményi (óvoda/bölcsőde, orvosi rendelő, stb.), illetve kereskedelmi, szolgáltató (élelmiszerbolt, üzletek, stb.) funkciók elhelyezése is tervezett, a szükséges mértékig, mely funkciók nem csak a tervezési területen keletkező keresletet, hanem a szomszédos területeken meglévő/tervezett területek ellátását is biztosíthatja.

A fenti funkciók esetében a javasolt építési övezet szerint a területen maximum 40%-os beépíthetőség, és maximum 9,0 méteres épületmagasság lehet megengedett, 1,2-es szintterületi mutató alkalmazása mellett.

Természetesen azokon a területrészekén, ahol a lakó, vagy apartman jellegű beépítésektől eltérő funkciók kisebb hangsúlyt kapnak, ott a fenti beépítési intenzitás csökkentése indokolt. Ezen területeken a beépíthetőség maximuma, a település lakóterületeivel analóg módon, 30%, a maximális épületmagasság 7,5 méter, míg a szintterületi mutató maximuma 0,8 érték.

Ez utóbbi területeken családirházas, sorházas, vagy önálló apartmanházas beépítés javasolt, az alábbi szabályok betartása mellett:

- telkenként egy lakóépület elhelyezése és abban 1, vagy 2 lakás kialakítása javasolt;

A beépítési javaslat alapján, mely a lehetséges telekosztás egy változatát tartalmazza, a felsorolt idősek otthona, rehabilitációs központ, szálloda, egyéb intézmények és szolgáltatások elhelyezése mellett, 54 családi-, vagy önálló apartmanházas és 24 társasházi/sorházi, vagy apartmanlakásos telek alakítható ki a területen, természetesen a feltüntetett közösségi célú terek és zöldfelületek kialakítása mellett.

Fontos megjegyezni, hogy a tervben javasolt közösségi célú terek és zöldfelületek kialakítása a beköltözők életminőségét és közösségi igényeik kiszolgálását hivatottak kielégíteni, de ennek pontos megvalósítása további egyeztetéseket igényel majd az Önkormányzattal.

Szintén egyeztetést igényel majd a tervlapon jelölt kiszolgáló úthálózat is. A tervben jelölt változat egy elképzelhető megoldás, ami a későbbiekben akár módosulhat, adott esetben annak függvényében is, hogy az úthálózat közterületként, vagy a javaslatban szereplő magánútként kerül majd kialakításra.

Érdemes még kiemelni a beépítésre szánt területet körbevevő erdőterületként jelölt zöldfelületek szerepét, mivel ez a terület megfelelő lenne akár a területen elhelyezett új funkciókhoz kapcsolódó, az erdő területfelhasználással összeegyeztethető, rekreációs célú fejlesztések (futópálya, sétaút, pihenőpark stb.) elhelyezésére is, mely a szomszédos területek (horgásztavak, tóparti lakóterületek, stb.) számára is hasznosítható lenne.

A beépítési tervet kiegészíti egy **tömegvázlat**, mely térben is bemutatja a beépítési terv megvalósulásának egy lehetséges változatát. A tömegvázlat elsősorban a beépítési lépték szemléltetésére készült, tartalma irányadó jellegű.



5. TERVEZÉSI KONCEPCIÓ

Ebben a fejezetben a hatályos településrendezési eszközök és a fejlesztési elképzelések viszonya, illetve a fejlesztés megvalósításához szükséges módosítások kerülnek bemutatásra.

5.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

A tervezett módosítás a hatályos Településszerkezeti terv módosítását igényli. Az új településközponti vegyes terület részben a hatályos TSZT-ben Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként kijelölt területen, részben a szomszédos erdő területfelhasználásba sorolt zöldfelületen kerülne kijelölésre, de a hatályos magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően, az erdőterületek mérete nem, csak a geometriája változna a tervezési területen belül.

A területfelhasználást érintő tervezett módosulás:



TSZT hatályos állapota



A TSZT tervezett állapota

Területi mérleg	
A hatályos állapot szerint	
Gksz	105 819 m ² (10,58 ha)
Ev	93 861 m ² (9,39 ha)
Ek	8 094 m ² (0,81 ha)
A tervezett állapot szerint	
Vt	101 357 m ² (10,14 ha)
Zkk	4 462 m ² (0,45 ha)
Ev	93 861 m ² (9,39 ha)
Ek	8 094 m ² (0,81 ha)

5.2. AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

A tervezett településszerkezeti módosítás az Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosítását is igényli. Az új településközponti vegyes területen új Vt-SZ-12, Vt-SZ-13 és Vt-Z-4 jelű építési övezetek kijelölése tervezett a jelenlegi Gksz-3 jelű építési övezet helyett. Az új építési övezetek a tervezési területet, az azon elhelyezendő funkciók szerint differenciálják, melyen természetesen később, a tervezési fázisban is lehet majd még módosítani.

A tervmódosítási fázisban, a szükséges egyeztetéseket követően, természetesen a Szabályozási terv tartalma is még változhat:

- A végleges telekosztás kialakítását követően eldöntendő kérdés, hogy a kiszolgáló utcák, illetve a tervezett közösségi terek és zöldfelületek megközelítését biztosító utak közterületként, vagy közhasználatra átadott magánútként kerülnek majd kialakításra.
- A TSZT módosítási javaslaton a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban előírt minimunál valamivel nagyobb Zkk övezet került kijelölésre, de a tervezési fázisban a Zkk terület végleges helye és mérete is változhat még, amennyiben erre igény jelentkezik.

A fentiek alapján, elkészítettük a Szabályozási terv javasolt módosításának egy lehetséges változatát, melyen a kiszolgáló utcák magánútként kerültek feltüntetésre, illetve a terv irányadó jelleggel tartalmazza a javasolt telekosztás földrészlethatárait is.

A Szabályozási tervet érintő tervezett módosulás:



A TSZT hatályos állapota

A TSZT tervezett állapota



Az Építési Szabályzatot érintő tervezett módosulás:

Az új Vt jelű településközponti vegyes építési övezetek tervezett paraméterei:

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	épületmagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Vt-SZ-12	SZ	1000	-	40	1,2	50	30	4,5	9,0
Vt-SZ-13	SZ	700	18	30	0,8	40	50	3,5	7,5
Vt-Z-4	Z	350	-	30	0,8	40	50	3,5	7,5

SZ - szabadonálló beépítés, Z - zártosú beépítés

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

A tervmódosítási fázisban az új építési övezetekre vonatkozó egyedi előírások is alkalmazhatók, amennyiben arra – bármely szempont alapján – szükség lesz. A bemutatott paraméterek a terület tervezett átlagos intenzitását jelzik.

5.3. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ÉS A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOK VISZONYA

5.3.1. MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2. mellékletét képező - Az Ország Szerkezeti Terve, illetve a 7. mellékletét képező - A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve alapján, a tervezett településszerkezeti átsorolással érintett terület keleti része települési térségbe, míg nyugati része mezőgazdasági térségbe sorolt.

Az MATrT 11. § d) pont alapján, a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető, így a tervezett Gksz->Vt és Gksz->Ev átsorolások **megfelelnek a törvényi előírásnak.**

Az MATrT 11. § b) pont alapján,

„a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.”

A hatályos TSZT-ben rögzített szerint Dunavarsány hatályos Településszerkezeti tervében, a település területén kijelölt mezőgazdasági térség 10%-a (38,99 ha) van mezőgazdaságitól eltérő területfelhasználásba sorolva:

A BATrT TERÜLETI MÉRLEG
Törvény szerinti területfelhasználás-eltérési lehetőségek és az előírások teljesülésének igazolása*

Dunavarsány BATrT térségi területfelhasználási kategóriák és területi mérleg			Dunavarsány összes fejlesztési területfelhasználási lehetőségei a 2005. évi LXIV. törvény alapján			Korábbi TSZT módosítások során felhasznált lehetőség*		A 2016., 2017. és 2019. évi TSZT módosítás során felhasznált lehetőség		A további fejlesztési lehetőség	A megfelelés igazolása
Megnevezés	Terület (hektár)	%	Törvényi előírások, területfelhasználási egységek	Terület (hektár)	Terület (hektár)	Terület (hektár)	%	Terület (hektár)			
Mezőgazdasági térség	390,11	17,33	A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.	39,011	-	38,99		0,021	-		

Ez azt jelenti, hogy a jelen tervezés keretében, a mezőgazdasági térségben kijelölésre kerülő 4,62 ha-nyi (a mezőgazdasági térség 1,2%-a) új vegyes terület és 0,05 ha-nyi (a mezőgazdasági térség 0,01%-a) új közkert területek beleférnének a jogszabályban meghatározott 25%-os tartalékba, de a jogszabály nevesítve kizárja a mezőgazdasági térség 25%-án a vegyes területet a kijelölhető területfelhasználási kategóriák közül, illetve nem sorolja fel a közkertet sem az itt kijelölhető területfelhasználási kategóriák között.

Ugyanakkor a jogszabály a mezőgazdasági térség 75%-ának esetében használja az „elsődlegesen” kifejezést, ami – az érintett véleményező hatósággal egyeztetve – megfelelő indok alapján lehetővé teszi más területfelhasználási kategóriák kijelölését is. Ebben a konkrét esetben a településközponti vegyes terület és a közkert terület kijelölését az alábbi indokok támasztják alá:

- A teljes tervezési területen nagyságrendileg 10 ha beépítésre szánt, városias települési térségbe sorolt, Gksz jelű, kereskedelmi szolgáltató terület van kijelölve. A tervezett állapotban a jelenlegi Gksz területtel majdnem megegyező, attól csak a kijelölésre kerülő Zkk területtel csökkentett méretű új településközponti vegyes terület kijelölése tervezett, vagyis a beépítésre szánt területek összes területe valójában csökken.
- A hatályos terv szerinti Gksz terület jelenleg városias települési térségben van, melyen kijelölhető lenne az új Vt terület is, de a tervezési területen belüli területfelhasználási kategóriák határának tervezett módosítását az ide tervezett funkciók indokolják. A módosítás eredményeképp az erdőterület nem a beépítésre szánt terület mellett kapna helyet, hanem eredeti védelmi funkciójához illeszkedve (Ev jelű erdő), a beépítésre szánt területet körülvenné. Ez a geometriai módosítás eredményezi a mezőgazdasági térség érintettségét.
- A területen belül az Ev jelű, védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületek mérete nem csökkenhet, így valójában a jelenlegi városias térség területén a beépítésre szánt területek mérete pont annyival csökken, amennyivel a beépítésre szánt és közkert területek rányúlnak a mezőgazdasági térség területére. A városias települési térség érintett területén erdőterület kerül kijelölésre.
- A tervezett fejlesztési elképzelések úgy is megvalósíthatók, ha a tervezési területen a településközponti vegyes területtől eltérő, részben akár lakóterületi kijelölést alkalmazunk, de figyelembe véve a területen elhelyezendő funkciók változatosságát, elsősorban a településközponti vegyes terület alkalmazása tűnik preferálandónak.
- A mezőgazdasági térség teljes települési területéhez mérten a valóban mezőgazdasági területként kijelölt területek aránya a tervezett módosítás kapcsán nem változik, mert az érintett területen jelenleg sem mezőgazdasági terület, hanem erdőterület van kijelölve.

A fenti indokok alapján, a tervezett módosítást a jogszabály szövegének **megfeleltethetőnek ítéljük.**

A módosítással érintett területen, a tervezett fejlesztés keretében, bár a beépítésre szánt területek mérete csökken, technikailag mégis új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül, ezért az **MATrT** alábbi, vonatkozó előírásait is be kell tartani:

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

A tervezési terület nyugati részén kijelölésre kerülő új beépítésre szánt terület közvetlenül csatlakozik a jelenlegi települési térségben kijelölt beépítésre szánt területrészhez, így **a tervezett állapot az előírásnak megfelel.**

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

Az új beépítésre szánt terület nem fekszik közel a közigazgatási határhoz, így **a tervezett állapot az előírásnak megfelel.**

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

A tervezési területet, az azon tervezett funkciók területigénye és a rekreációs célú tavakhoz közeli fekvése egyedivé teszi a településen. Ezen felül a tervezési területen a jelenlegi állapottal egyező mértékben, más geometriai struktúra mellett kerül kijelölésre a beépítésre szánt terület, mely nem érint termőföldet, mivel az érintett összes telek már művelésből kivett terület. **A tervezett állapot az előírásnak megfelel.**

Megjegyzés:

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A tervezett állapotban az új beépítésre szánt terület 4,67 ha területe jön létre. Ennek a területnek az 5%-a 2.336m². A tervezett állapotban a TSZT-n 4.462m² területű Zkk övezet kerül kijelölésre a vegyes terület belsejében, így **a tervezett állapot az előírásnak megfelel.**

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet **nem érinti a tervezési területet.**

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

A tervezett településközponti vegyes funkció analóg a Vörösmarty Mihály utca menti és a déli bányatavak környékén kijelölt Vt területekkel és **illeszkedik** a meglévő településszerkezetbe, illetve mivel elősegíti a nagyvarsányi és kisvarsányi városrészek „közelítését” egymáshoz, így illeszkedik a TFK és az ITS tartalmához is.

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

A tervezett állapot megfelel az előírásnak.

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

A tervezett vegyes funkciójú terület megvalósítása csak teljes közműellátás mellett lehetséges, így **a tervezett állapot megfelel az előírásnak.**

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

Az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól 200 méternél távolabb kerül kijelölésre, így **a tervezett állapot megfelel az előírásnak.**

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

Az új vegyes terület részben települési térségben, részben ahhoz közvetlenül kapcsolódó területen jön létre, így **a tervezett állapot megfelel az előírásnak.**

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

A tervezett új vegyes terület az 5 ha méretet meghaladja, de 5 km-es körzetében vasúti megálló (légvonalban ~1,8 km, közúton ~2,5 km) és több autóbusz megálló (~400-600 méter, a terület legtávolabbi pontjaitól ~750-900 m) is található, így **a tervezett állapot megfelel az előírásnak.**

40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

A **tervezett állapot megfelel a jogszabályi előírásnak**, amit a hatályos TSZT-ben rögzített táblázat igazol. Eszerint Dunavarsány hatályos Településszerkezeti tervében, a település területén kijelölt települési térség 881,72 ha (ezt az értéket rögzíti a törvényi melléklet is), melynek 2%-a 17,6344 ha. Ebből a korábbi módosítások alkalmával 11,36 ha-ral bővült a települési térség, így jelenleg 6,274 ha tartalékkal rendelkezik a település. Jelen módosítás keretében a települési térségen kívül eső új beépítésre szánt terület mérete ennél kevesebb, 4,6717 ha.

A BATY TERÜLETI MÉRLEG
(Örvény szerinti területfelhasználás-előírási lehetőségek és az előírások teljesülésének igazolása)

Dunavarsány BATY térségi területfelhasználási kategóriák és területi mérleg			Dunavarsány összes fejlesztési területfelhasználási lehetőségei a 2005. évi LXIV. törvény alapján		Korábbi TSZT módosítások során felhasznált lehetőség*	A 2016., 2017. és 2019. évi TSZT módosítás során felhasznált lehetőség		A további fejlesztés lehetőség	A megfelelés igazolása
Megnevezés	Terület (hektár)	%	Törvényi előírások, területfelhasználási egységek	Terület (hektár)	Terület (hektár)	Terület (hektár)	%	Terület (hektár)	
Városias települési térség	881,72	39,18	A növekmény nem haladhatja meg a térség jelenlegi területének 2%-át	17,634	8,00	2,33 + 1,03		6,274	

Az **MATrT 3/5. melléklete** alapján egész Dunavarsány területe „*honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település*”, mely övezet pontos területét az MATrT 32. § (1) bekezdésének értelmében, a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A hatályos TSZT a tervezési területen honvédelmi területet nem ábrázol, így a tervezett módosítást **az előírás nem érinti**.

Az **MATrT 19. § (4)** bekezdése és az **MATrT 42. § (2)** bekezdése alapján, a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének, az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének, a tájképvédelmi terület övezetének, a vízminőség-védelmi terület övezetének, a rendszeresen belvízjárta terület övezetének, a nagyvízi meder övezetének, az ásványi nyersanyagvagyon övezetének, a földtani veszélyforrás terület övezetének és a VTT-tározók övezetének területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. A tervezési területet **a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról** szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) alábbi mellékletei érintik:

- 4. melléklet - A vízminőség-védelmi terület övezete;
- 7. melléklet - Ásványi nyersanyagvagyon övezete.

Az **MR. 5. §-a** szerint:

„1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

Az előírásnak megfelelően Dunavarsány város hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, mind a területükre vonatkozó előírásokat. Ezek jelen módosítás keretében nem változnak, így **a módosítást követő állapot megfelel az előírásoknak**. A hatályos állapot szerint a településrendezési terveken feltűntetésre került:

- Vízbázis belső védőterület határa
- Vízbázis külső védőterület határa
- Hidrogeológiai védőidom „A” zóna határa
- Hidrogeológiai védőidom „B” zóna határa
- Belvízzel mérsékeltен veszélyeztetett terület határa
- Belvízzel közepesen veszélyeztetett terület határa

Az **MR. 8. §-a** szerint:

„(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

A hatályos településrendezési terveken szerepelnek a nyilvántartott bányatelkek határai. Jelen módosítás nem érint meglévő bányatelket, így **a módosítást az előírás nem érinti**.

5.3.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bek. b) pontja alapján „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

A tervezett módosítások új beépítésre szánt területek kijelölésével (is) járnak. Ennek megfelelően a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján megvizsgáltuk a tervezett módosítások biológiai aktivitásérték-egyenlegét, melynek eredménye az alábbi táblázatokban látható:

Területi mérleg			
A hatályos állapot szerinti			
Területfelhasználás	Terület	BIAÉ szorzó	BIAÉ
Gksz	105 819 m ² (10,58 ha)	0,4	4,232
Ev	93 861 m ² (9,39 ha)	9	84,51
Ek	8 094 m ² (0,81 ha)	9	7,29
Összesen:			96,032
A tervezett állapot szerinti			
Területfelhasználás	Terület	BIAÉ szorzó	BIAÉ
Vt	101 357 m ² (10,14 ha)	0,5	5,07
Zkk	4 462 m ² (0,45 ha)	6	2,7
Ev	93 861 m ² (9,39 ha)	9	84,51
Ek	8 094 m ² (0,81 ha)	9	7,29
Összesen:			99,57

A tervezett állapotban tehát a biológiai aktivitásérték 3,538 értékkel növekszik.

5.3.3. OTÉK MEGFELELÉS

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2. mellékletének „A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei”-t tartalmazó táblázat szerint, a településközponti vegyes területek esetében az alábbi határértékek alkalmazandók:

	A	B	C	D	E	F
1.	A területfelhasználási egységekre meghatározandó			Az építési telkekre meghatározandó		
2.	Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
7.		településközponti	2,4	60		10
8.	vegyes	intézményi	3,5	a település legnagyobb értékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték		a be nem épített terület 50%-a

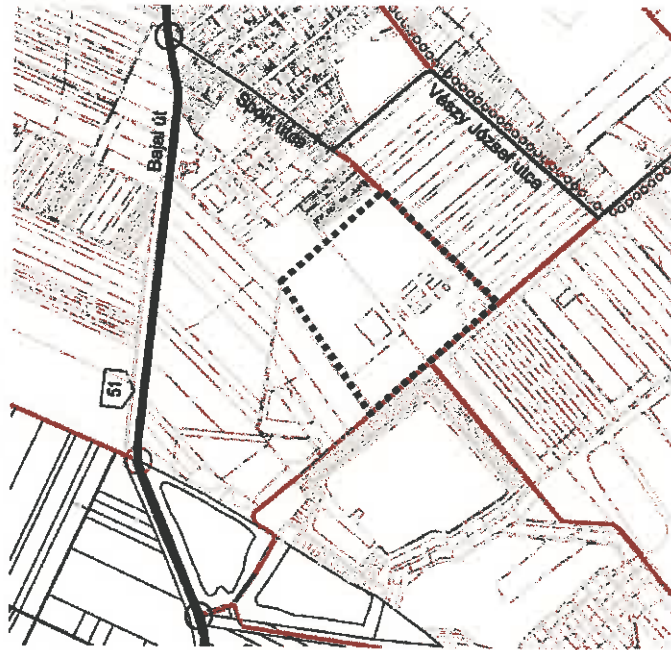
A tervezett módosítás keretében kijelölésre javasolt Vt jelű új építési övezetek paraméterei **az előírásnak megfelelnek.**

6. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS, KÖZLEKEDÉSI, KÖZMŰFEJLESZTÉSI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI IGÉNYEI

6.1. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI IGÉNYEK

Közúti közlekedés

A tervezési terület megközelítését jelenleg a Vörösmarty Mihály utca, valamint a Sport utca meghosszabbításában futó burkolattal nem rendelkező, részben kavicsal megerősített szerkezetű földutak biztosítják. A hatályos településrendezési tervek alapján ezen utcák szélesítése és távlatban gyűjtőútként való kialakítása tervezett. Ezen jelen módosítás sem változtat sőt, újabb indokot szolgáltat arra, hogy akár a Vörösmarty utca, akár a Sport utca folytatásában, vagy akár mindkét irányban kiépítésre kerülhessen a burkolt települési gyűjtőút, ami nem csak a tervezési területet, hanem a környező területeket (tervezett, vagy meglévő lakóterületek, üdülők, horgásztavak, stb.) is kiszolgálja és az 51. számú főúton keresztül bekötné azokat az országos úthálózatba is.



Közösségi közlekedés

A közösségi közlekedésben a tervezett módosításnak nem várható jelentős hatása. A jelenlegi vasúti és autóbuzos viszonylatok a tervezett állapotban jelentkező esetleges többlet igényeket is várhatóan ki tudják majd szolgálni.

Megemlítendő, hogy az újabb települési gyűjtőút-hálózati elemek kiépítését követően, lehetőség nyílna majd a jelenlegi autóbuzos viszonylatok számára, új útvonalon való közlekedésre is a Vörösmarty utca és a Sport utca között, akár a tervezési területet is érintve.

Egyéb közlekedési elemek

Az új vegyes területen és annak megközelítésére is műszakilag megfelelő gyalogos és kerékpáros megközelítések kialakítása javasolt. A parkolás a területen, telken belül oldandó meg.

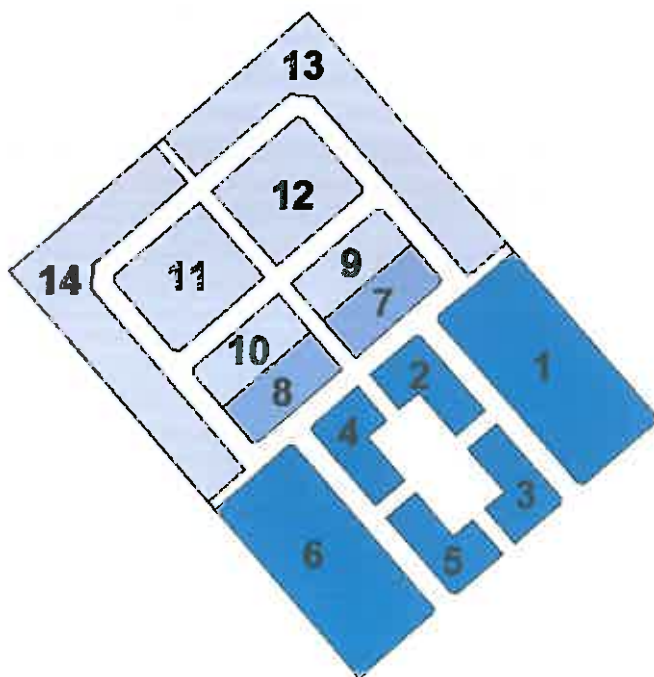
6.2. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

Közműfejlesztési javaslat

A tervezési területen, a volt szarvasmarha-telep helyén, a hatályos településrendezési eszközökben rögzített kereskedelmi gazdasági (Gksz) funkció felhagyásával, településközponti vegyes (Vt) területhasznosítást terveznek, ahol intézményi, szállás és lakó funkciók (szálloda, idősek otthona, kapcsolódó szolgáltatások, apartman házak, családi házak) is elhelyezhetők.

A telkek jelenleg csak villamosenergia ellátást nyújtó közhálózati kapcsolattal rendelkezik, ezzel a telkek jelenleg hiányos közműellátásúnak tekinthető. A tervezett funkcióváltás, beépítésre szánt területhasznosítás - a hatályos településrendezési eszközökben előírtaknak is megfelelően - a teljes közműellátás kiépítését teszi szükségessé. A terület vízminőség-védelmi területen való fekvése, a terület hidrogeológiai, talajmechanikai és geológiai adottsága is a teljes közműellátás biztosítását igényli. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell az ivóvízellátást, a közcsatornás szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését, a vezetékes termikus energiaellátást, a villamosenergia ellátást és az elektronikus hírközlést.

A telkek új hasznosításához a terület korábbi beépítésének a teljes felszámolása szükséges. A felépítmények felszámolásával egyidejűleg a korábbi telken belüli belső közműelosztó hálózatokat és létesítményeket is fel kell számolni. A telkek funkcióváltásához új útfeltárás javasolt a Vörösmarty Mihály utca felől. A javasolt útfeltárással a telket a városrendezési javaslat 14 fejlesztési tömbre osztotta, amelynek teljes közműellátására tömbönkénti bontásban a következő közműigények prognosztizálhatók:



Tömb száma	A tömb területe	víz igény	keletk. szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
				közhálózat	megújuló	vill energ	megújuló	földgáz
	m2	m3/nap	m3/nap	kW	kW	kW	kW	nm3/h
1	11324	51	48	544	136	2038	510	283
2	2528	11	11	121	30	455	114	63
3	2528	11	11	121	30	455	114	63
4	2528	11	11	121	30	455	114	63
5	2528	11	11	121	30	455	114	63
6	11323	51	48	544	136	2038	510	283
7	2872	9	8	92	23	345	86	48
8	2872	9	8	92	23	345	86	48
9	2872	9	8	92	23	345	86	48
10	2872	9	8	92	23	345	86	48
11	5745	17	16	184	46	689	172	96
12	5745	17	16	184	46	689	172	96
13	11108	33	32	355	89	1333	333	185
14	11108	33	32	355	89	1333	333	185
távlati ig	77953	283	269	3019	755	11321	2830	1572
terv távl		170	161	1811	453	6792	1698	943

A távlatra prognosztizált igények csak a terület megengedett beépítésének a teljes megvalósítását követően jelentkeznének, amelynek tényleges jelentkezése csak hosszabb távon várható. Reálisan a tervezés távlatáig a terület beépítési lehetőségének kb 60 %-a kerül megvalósításra. Ezért ezek a prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára, hogy az ellátás lehetőségére fel tudjanak készülni. A tényleges igénybejelentés a szolgáltatók felé csak a továbbtervezés során egy-egy beruházás megvalósításához kapcsolódóan szükséges az adott épületre, épületegyüttesre ténylegesen meghatározott igények alapján.

A várható igények kielégítésének elsődleges feltétele közművenként a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása. A közhálózati csatlakozások kiépítésénél a hálózatméretezésnél a nagyobb távlatra prognosztizált igényeket kell figyelembe venni, hogy ha a beépítettség a megengedett határokig növekszik, ahhoz a hálózat átépítésére ne legyen szükség.

A közhálózati csatlakozások kiépítésével egyidejűleg a funkcióváltásra tervezett területen belül a javasolt új feltárási úthálózaton az elosztóhálózat kiépítése is szükséges. A közműellátáshoz szükséges közhálózati kapcsolatok tényleges kiépítésén kívül, a fápázisok szükséges kapacitás-bővítésének a biztosítására - vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is - szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti. Fel kell hívni a beruházó figyelmét arra, hogy a funkcióváltó terület, ha jelenleg is rendelkezik lekötött közműkontingenssel, akkor közműfejlesztési hozzájárulást, csak a jelenlegi lekötött kontingens feletti igényekre kell fizetni.

Meg kell említeni, hogy a többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épület építése esetén az épületet közel passzív háznak megfelelő energiafogyasztásúnak kell kivitelezni és a 6. melléklet IV. pontja szerint az adott épület, épületegyüttes energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Vízellátás

Dunavarsány település vízellátását a DPMV Zrt biztosítja. A prognosztizált igények alapján kért előzetes tájékoztatásukban felhívták a figyelmet arra, hogy a terület jelenleg kiépített vízellátó rendszerrel nem rendelkezik. A tervezett új telekalakítás rendezését követően a terület vízellátásának megoldásához a következő hálózatépítések szükségesek:

- a Sport utca (094/8 hrsz) felől NÁ 200-as vezeték építendő, ehhez a Sport utcai NÁ 110-es vezeték NÁ 200-ra történő felbővítése is szükséges
- a 0104/3 hrsz-ú úton egy új NÁ 200 gerincvezeték építendő. A vezeték egy része a SUN Residence kft beruházásában korábban már elkészült, de üzembe helyezése akkor a 2008-as válságot követően már nem valósult meg.
- ezeket a vezetékeket össze kell kötni és erről lehet a funkcióváltó terület ellátását kiépíteni, amelyhez a funkcióváltó területen belül kialakításra kerülő úthálózaton is ki kell építeni a vízelosztó hálózatot, amelyről az egyes beruházások ellátására a bekötést ki lehet építeni.

- az igények kielégítéséhez a víztermelési kapacitásokat is fejleszteni szükséges. Pl. a vízjogi létesítési engedéllyel rendelkező 1. sz. kút mellé fúrásos technológiával történő felújításával,
- vagy új kút fúrásával és töltő vezeték kiépítésével a vízkezelőig.
- a vízkezelő az igényelt tisztító kapacitással rendelkezik. További igények esetén annak fejlesztése is szükségessé válik.

Tűzivíz ellátás

A tűzivíz ellátás érdekében a kiépítésre kerülő hálózatra az előírások szerinti tűzivíz csapok felszerelése is szükséges. A továbbtervezés során az egyes beruházásokhoz a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet a biztonságos tűzivíz ellátást megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igény kielégítésére helyben, az adott beruházáson belül kell tűzivíz tárolót létesíteni. Ez már az adott beruházás továbbtervezési feladata.

Locsolóvíz ellátás

A vizsgált területen kialakítandó zöldfelület és a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartása jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vízigény kielégítésére helyi vízbeszerzés kiépítése javasolható. A terület adottsága, hogy korábban saját vízellátással rendelkezett. Ennek a jelenleg üzemben kívüli helyi vízellátó rendszernek a felújításával, az ellátásba történő bekapcsolásával a fenntartási költségek jelentősen csökkenthetők.

A terület korábbi vízművének a vízjogi üzemeltetési engedélye a DPMV Zrt tájékoztatása szerint H.3.1008/3/1978. A továbbtervezés során az üzemeltetési engedély alapján lehet a hasznosításba-vételével foglalkozni.

Víztorony

A korábbi helyi vízellátó rendszer maradványa a területen levő víztorony is, amelyet célszerű lenne ismétellen a helyi vízellátási rendszer részévé tenni, ha ezt a műszaki állapotának a felülvizsgálata is alátámasztaná.

A területen levő víztoronyról és vízműkútról a DPMV Zrt előzetesen azt a tájékoztatást adta, hogy nem a DPMV Zrt kezelésében vannak, és régóta nem üzemelnek. Adatok nem állnak rendelkezésükre és a műszaki állapotuk sem ismert. Felülvizsgálatuk után lehet eldönteni a jövőbeni hasznosíthatóságukat.

Szennyvízelvezetés

Dunavarsány településen a szennyvízelvezetést és kezelést is a DPMV Zrt biztosítja. A prognosztizált elvezetési igények alapján kért előzetes tájékoztatásukban felhívták a figyelmet arra, hogy a fejlesztésre javasolt 0102/7 hrsz-ú telek és térségének szennyvízelvezetési lehetősége nincs kiépítve.

A terület ellátásához a DPMV előzetes tájékoztatása szerint a következő hálózatépítések szükségesek:

- a Vörösmarty Mihály utca-Nagyvarsány utca között kb 1400 m nyomóvezeték kiépítése szükséges.
- a terület topográfiai adottsága miatt nyomóhálózattal lehet a szennyvízelvezetést megoldani. A hosszú csatlakozóvezetéknel átemelő kiépítése is szükséges két szivattyús rendszerrel, bejelzéssel PLC vezérléssel, melyet integrálni kell a meglévő zenon rendszerbe.
- az átemelőt ultrahangos szintérzékelővel kell ellátni
- a javasolt nyomvonalak tulajdonviszonyai nem ismertek, azok tisztázása szükséges a tulajdonosi hozzájáruláshoz
- vízjogi tervdokumentáció készítése szükséges.
- a nyomóvezeték dimenziójának meghatározásához szükséges információ a naponta bebocsájtani tervezett szennyvíz mennyiségének az ismerete.
- az így kiépítendő hálózatra lehet a fejlesztésre javasolt telken a területfeltárással javasolt feltáró úthálózatában kiépítendő csatornahálózatot csatlakoztatni.
- a DPMV Zrt felhívta arra is a figyelmet, hogy ipari jellegű szennyvíz a hálózatba nem vezethető.

A szolgáltató előzetesen nem jelezte, hogy a jelenlegi szennyvíztisztító kapacitásának növelésére is szükség lenne.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezett új telekalakítással funkciót váltó terület javasolt új beépítésének megvalósításával, a területen a burkoltsági arány a korábbi marhatelepi hasznosításhoz képest vélelmezhetően inkább csökken, ezzel az elvezetendő csapadékvíz mennyisége legfeljebb a jelenlegi mértékét éri el. Így a közterület felé, a területről jelenleg túlfolyó többlet-terhelés várhatóan nem fog jelentkezni.

Területen belül a terület sík-földrajzi és geológiai adottságára tekintettel a csapadékvíz elvezetését a feltáró úthálózat mellett kialakított szikkasztó árkokkal lehet megoldani.

Energiaellátás

A vizsgált átépítésre javasolt terület energiaellátására jelenleg kiépített kapcsolattal a vezetékes energiahordozók közül csak a villamosenergia ellátás biztosított és a közelben haladó nagyközép-nyomású földgázhálózatra való csatlakozás kiépítési lehetősége áll rendelkezésre. A két vezetékes energiahordozó rendelkezésre állása a területen a korszerű termikus ellátást biztosítja.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használható. A fejlesztésre tervezett terület termikus célú energiaellátására a közhálózat lehetőségeket figyelembe véve, a földgáz hasznosítható.

Úgy a villamosenergia ellátás, mint a termikus célú energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása. Erre elsődlegesen a nap energiája hasznosítható és a megújuló energiahordozó hasznosításának megoldására előírások is köteleztek.

Villamosenergia ellátás

A tervezés távlatáig várhatóan jelentkező prognosztizált 1811 kW villamosenergia igény közhálózatról való kielégítését, különös tekintettel arra, hogy ennek egy részét helyben javasolt megtermelni, továbbá a terület vélelmezhetően jelenleg lekötött kontingenssel is rendelkezik, valószínűleg a szolgáltató kiépített hálózati rendszeréről biztosítani tudja.

A funkcióváltó terület egyes beruházásainak ténylegesen meghatározott villamosenergia igényével kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató erre a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik majd az ellátás lehetőségéről. A ténylegesen jelentkező villamosenergia igények kielégítésére a közüzemű villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén keresztül az ellátást. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges külső hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

Az előzetesen, a tervezés távlatáig prognosztizált 1811 kW igényt várhatóan a szolgáltató a jelenleg rendelkezésre álló kiépített közép feszültségű hálózati csatlakozáson keresztül, a meglévő oszloptranzformátor állomás helyén, új épített házas transzformátor állomás telepítésével ki tudja elégíteni. Az új transzformátorról indítva kell a belső kiefeszültségű elosztóhálózatot kiépíteni. Az új hálózatfektetést területen belül is csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni.

Amennyiben funkcióváltó területet feltáró úthálózata közterületként kerül kialakításra, azon a közvilágítást is ki kell építeni. Magánút esetében is szükség lehet erre, ebben az esetben a világítás státusza változhat.

Meg kell említeni, ha a tervezett új beruházás termikus energiaellátásában, a fűtés-hűtés megoldásában a beruházó nagyobb szerepet igényel villamosenergia ellátástól, akkor új transzformátor telepítési igénye is felmerülhet, erről a továbbtervezés során lehet dönteni.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló fotovoltaiikus energiatermelés igényét is. A fotovoltaiikus energiatermelés időjárás függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

Földgázellátás

A vizsgálatok alapján a vizsgált terület térségében a földgázellátás lehetősége rendelkezésre áll. A tervezett új hasznosítás termikus energiaigényét, ha a beruházó kizárólag földgáz hasznosításával tervezné megoldani, azt egyedi, épületenkénti ellátással lehet kivitelezni.

A terület gázellátását a továbbtervezés során egyeztetve a szolgáltatóval, a MAGÁZ Zrt-vel, a terület határa mentén haladó szénhidrogén csordából tudja megoldani. A MAGÁZ Zrt. képviselőjével folytatott előzetes megbeszélés alapján, a terület gázellátására több műszaki megoldás is lehetőséget kínál. Akár a terület mellett, attól észak-nyugat irányban haladó nagyközép-nyomású vezetékről, akár a terület mellett haladó nagynyomású szállító vezetékről is ki lehet építeni az ellátást.

Előzetesen várhatóan a kommunális célú fogyasztáshoz a területre a nagyközép-nyomású hálózati rendszer igénybevétele lesz a kedvezőbb. Ez esetben a Sport utca felől nagyközép-nyomású hálózat építése javasolható a funkcióváltó területig. A funkcióváltó területen belül nyomáscsökkentő állomás elhelyezése szükséges, ahonnan az induló középnyomású elosztóhálózatot a fejlesztési területen belül, a tervezett feltáró úthálózaton kell megépíteni.

Ha a területen belül az elosztóhálózat középnyomású lesz, akkor egyes beruházásoknál helyi házi nyomáscsökkentő telepítési igényével kell számolni.

A terület termikus energiaellátásában a földgáz mellett a megújuló energiahordozó hasznosításának a lehetősége is biztosított, amelynek kiépítését kiemelten indokolja, hogy a nyári hűtési igény meghaladja a téli fűtési energia igényt és a hűtési energiaigény kielégítésére a villamosenergia hasznosítása a kedvezőbb, különösen azt a megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. A továbbtervezés során a beruházó döntheti majd el az energiaellátási struktúráját.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Dunavarsány területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. Dunavarsány térségében a 2000 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új hasznosítású területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosítására a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia

passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el.

Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a földgázellátás kiépítése akár feleslegessé is válhat.

A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés célú energiaellátási igényből a hűtési célú energiaigény nagyobb a termikus igénynél, így kedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

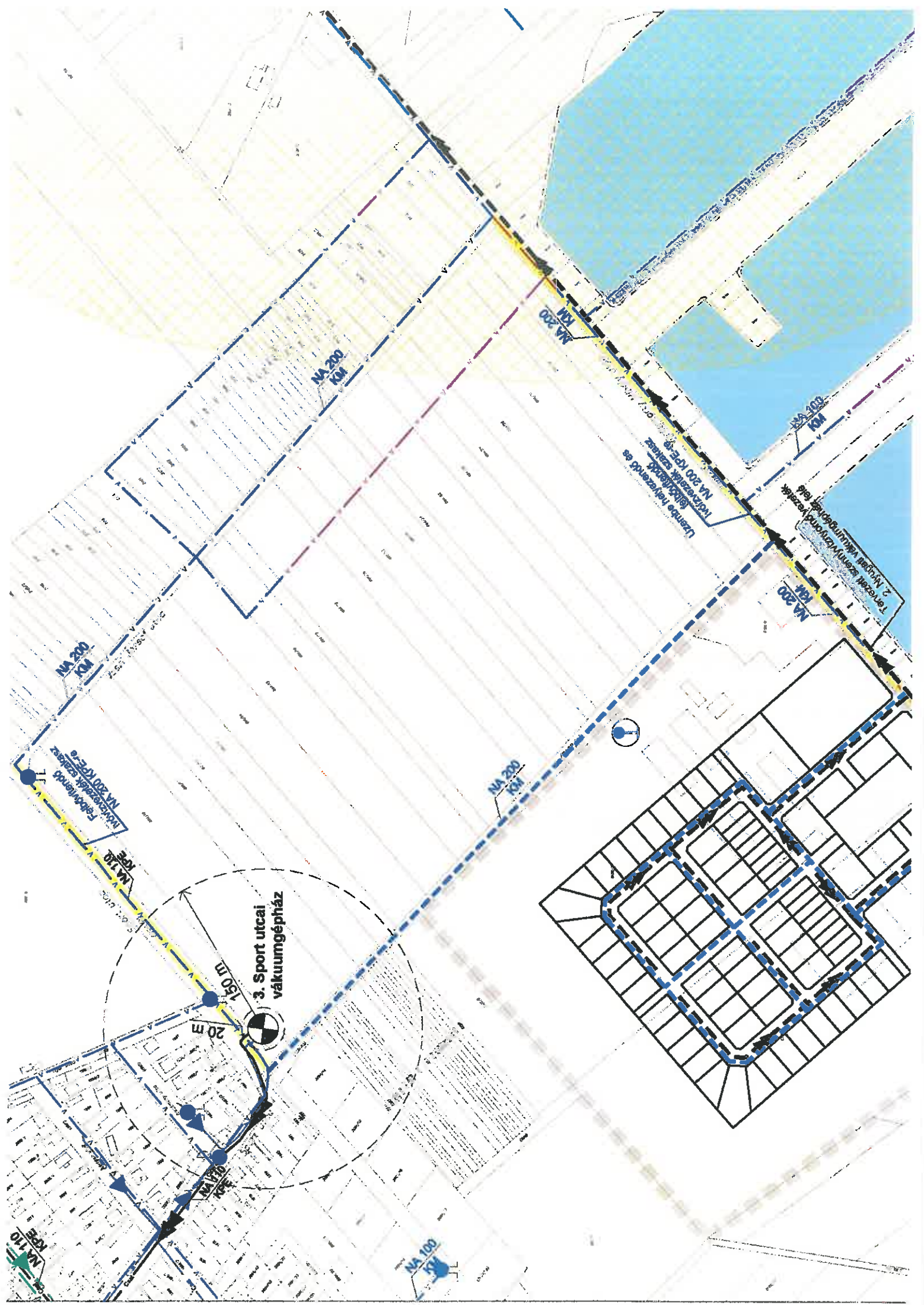
Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Vezeték nélküli ellátásra kiépített és tágabb térségben elhelyezett antennák a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Új vezetékek nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a település településképi rendelete szabályozza.



6.3. HUMÁN INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

A tervezési területen új vegyes terület kialakítása tervezett, mely területen a lakó funkció elhelyezése is megengedett. A lakó funkció megjelenése természetesen humáninfrastrukturális igényeket keletkeztethet a tervezési területen. A fejlesztési elképzelések pontosítása a továbbtervezés fázisában még elképzelhető, így a területen keletkező humáninfrastrukturális igényeket, egyelőre a beépítési terv jelenlegi állapota alapján tudjuk becsülni.

A beépítési terven 54 db „családiház”, 18 db sorház és 8 db társasház telek szerepel. A családiház teleken telkenként 2 db lakás, a sorház teleken 1-1 db lakás, a társasház teleken maximum 4 db lakás alakítható ki. Természetesen nem várható, hogy minden családiház telken két lakás fog épülni, illetve a fejlesztési elképzelések között szerepel az is, hogy ezek egy részét apartmanként (ház, vagy lakás) tervezik kialakítani. Mindezek figyelembevételével a beépítési terv alapján nagyságrendileg 100-120 új lakás és a legfrissebb KSH statisztikai adatok alapján (2,73 fő/lakás) azokban ~300 új lakó megjelenésével lehet számolni. Természetesen a területen tervezett intézményekhez (idősek otthona, rehabilitációs központ, szálloda) kapcsolódó „népesség” megjelenésével is számolni kell, de statisztikailag ők nem lakónépességnek számítanak.

A becsült 300 fős új lakosság alapján felmerülő humáninfrastrukturát érintő fejlesztési igényeket, a tervezési gyakorlatban használt normatívák alapján, az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Ellátás típusa	Normatíva	A tervezési területre veffive (300 fő alapján)
Bölcsőde (Alapellátás)	20 férőhely / 1000 fő	+6 férőhely
Óvoda (Alapellátás)	40 férőhely / 1000 fő	+12 férőhely (3 korcsoportban elosztva)
Általános iskola (Alapellátás)	4 terem / 1000 fő (1 terem 25-30 tanuló)	+30 férőhely (8 osztályban elosztva)
Közzeti orvosi rendelő (Alapellátás)	0,43 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik többlet igény (0,129)
Gyermek szakorvosi rendelő (Alapellátás)	0,5 orvos munkahely / 1000 lakás	Nem jelentkezik többlet igény (0,15)
Fogorvos (Alapellátás)	0,33 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik többlet igény (0,1)
Gyógyszertár (Alapellátás)	300m ² / 12000-16000 fő	Valós igény nem jelentkezik
Idősek napközi otthona (Középfokú ellátás)	6 férőhely / 1000 fő	+2 férőhely
Középfokú iskola (Középfokú ellátás)	Lakosság x 6% x 47%	+8 férőhely (4 osztályban elosztva) <i>nem Dunavarsányt érinti, mivel Dunavarsányban nincs középfokú oktatási intézmény</i>
Könyvtár (Középfokú ellátás)	A jelenlegi könyvtár és művelődési ház kielégíti a városi igényeket, így valós igény nem jelentkezik	

A táblázat értékei alapján látható, hogy a becsült humáninfrastruktúra-fejlesztési igények többsége, várhatóan a meglévő intézmények keretein belül is biztosíthatók lennének, de a tervezési terület még ennél is jobb helyzetben van, mivel a fejlesztési elképzelések részét képezi a szükséges funkciók többségének elhelyezése a területen: bölcsőde, óvoda, orvosi rendelő, orvosi ellátás, gyógyszertár, idősok otthona.

Ennél pontosabban az Önkormányzat és a Befektető között kötendő településrendezési szerződésben lesz rögzíthető, hogy pontosan mely funkciók kerüljenek elhelyezésre a területen.

7. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI ÉS ZÖLDFELÜLETI HATÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA

A hatályos Településszerkezeti terv a módosítással érintett területen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet irányoz elő, mely jelen módosítás keretében vegyes területre módosul. Az új területfelhasználási kategóriában, jellegéből fakadóan, várhatóan alacsonyabb környezetterhelést jelentő fejlesztés valósulhat meg a hatályos tervi állapothoz képest.

A tervezett módosításhoz kapcsolódó fejlesztés megvalósításakor figyelembe kell venni a kavicsos talajszerkezetet, ami miatt a talajvíz az egész környezetben sérülékeny. Ennek okán a tervezett fejlesztések csak a teljes közműellátás egyidejű megvalósítása mellett javasolhatók, ahogy ez a közmű fejezetben is rögzítésre került.

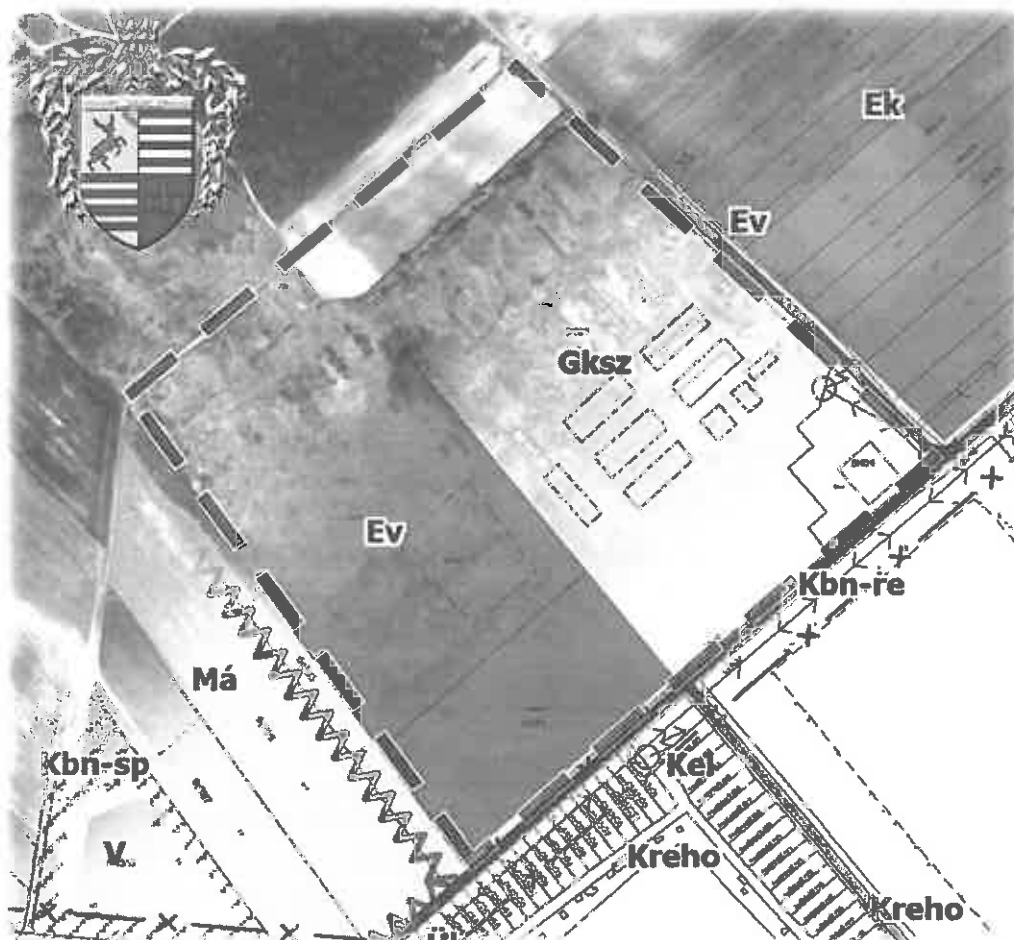
A tervezett fejlesztés volumene várhatóan nem hordozza magában a jelenlegi levegőállapot, vagy zaj- és rezgésterhelési szint jelentős módosulását, így ez a témakör nem veszélyezteti a tervezett fejlesztéseket.

Ezen felül a tervezett vegyes fejlesztés és területhasználat-változás miatt a területen kijelölésre kerülő építési övezetekben a legkisebb zöldfelületi arány is mindenképpen növekedni fog a jelenlegi gazdasági célú építési övezethez képest, a javaslat alapján 20%-ról 30, illetve 50%-ra, ami jelentős növekedést jelent.

A fejlesztés során kialakításra kerülő kiszolgáló utak mentén fasorok, a közhasználatú terek és zöldfelületek területén rekreációs funkciók megvalósítása javasolt.

8. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE

A tervezett módosítás és a tervezési területen tervezett fejlesztés nincs hatással nyilvántartott örökségi, vagy környezeti értékekre.



III. MELLÉKLET

Iktatószám: KKÜ/2020/01777

KÉSZ Tervező Kft.

Hanczár Zsoltné
ügyvezető

1016 Budapest
Naphegy utca 26. II. 7.

Tárgy: 0102/7 hrsz.-ú ingatlan vízellátása, szennyvízellátása

Ivóvíz ellátás:

A 0102/7 hrsz.-ú ingatlanvízellátása jelenleg nincs kiépítve. A terület rendezését követően a Dunavarsány Vörösmarty utca Nagyvarsány összekötő út felől biztosítható az alábbiak szerint:

- a Nagyvarsányport utca / Hrsz: 094/8 hrsz. / felől történő hálózat felbővítése szükséges Na 110- ról Na 200-as vezetékre
- a 0104/3 hrsz. úton kiépítendő egy új DN 200 gerincvezeték. A vezeték egy része a SUN Residence kft által részben elkészült de üzembe helyezése a 2008-as váságot követően már nem valósult meg.
- A terüleffejlesztést követően ezeket a vezetékeket kell összekötni és a területi ellátó hálózatot kiépíteni
- Az igényelt kapacitásokat a már meglévő és lekötött kapacitásigények lefedik. A szükséges víztermelési kapacitásokat fejleszteni szükséges. Pl a vízjogi létesítési engedéllyel rendelkező 1 sz kút mellé fűrésos technológiával történő felújítása vagy új kút fúrása és töltő vezeték kiépítése a vízkezelőig.
- A vízkezelő az igényelt tisztító kapacitással rendelkezik. További igények esetén annak fejlesztése is szükségessé válik.

A területen lévő víztorony és vízműkút nem a DPMV Zrt kezelésében van és évek óta nem üzemel. Adatok nem állnak rendelkezésre állapota nem ismert.

- A területen lévő vízmű vízjogi üzemeltetési engedély száma: H.3.108/3/1978.

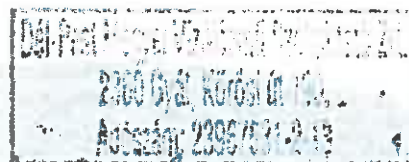
Szennyvízellátás:

- A 0102/7 hrsz.-ú ingatlan szennyvíz ellátása jelenleg nincs kiépítve. A terület rendezését követően a Dunavarsány Vörösmarty utca Nagyvarsány összekötő út felől biztosítható, mintegy 1400 folyóméter nyomóvezeték kiépítésével
- mindkét esetben átemelő kiépítése szükséges 2 db szivattyús rendszerrel, bejelzéssel PLC vezérléssel, melyet integrálni kell a meglévő zenon rendszerbe
- az átemelőt ultrahangos szintérzékelővel kell ellátni
- a javasolt nyomvonalak tulajdonviszonyai nem ismertek, azok tisztázása szükséges a tulajdonosi hozzájáruláshoz
- vízjogi tervdokumentáció készítése szükséges

- A nyomóvezeték dimenziójának meghatározásához szükséges információ a naponta bebocsájtani tervezett szennyvíz mennyisége
- ipari jellegű szennyvíz a hálózatba nem vezethető, a telekhatáron belüli hálózatra a nyilatkozat nem vonatkozik

Dunavarsány 2020.03.23.

Üdvözlettel:



Istenes Attila
Üzemigazgató