



**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
2013. február 12-ei rendes ülésére*

Hiv. szám: 161/2013.

Tárgy: Javaslat Dunavarsány Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve módosítása munkaközi önkormányzati egyeztetési anyagának konzultációjára

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft., Dunavarsány Város Önkormányzatával kötött tervezési szerződésének megfelelően, a Képviselő-testület 114/2012. (XI. 11.) számú határozata és a vonatkozó jogszabályok alapján készíti a tervmódosítást. A tervkészítés abba a szakaszába ért, amikor az államigazgatási véleményezési eljárás során, az előkészítő és vizsgálati munkák elvégzése után, a tervi egyeztetési munkarészek véglegesítése előtt a tervezőknek dokumentálniuk kell a szakhatóságok és az egyeztetésben érdekelték számára megküldendő egyeztetési tervdokumentációt. Ezt megelőzően szükséges, hogy néhány eldöntendő kérdésben a tervezők kikérjék a Képviselő-testület véleményét, és önkormányzati állásfoglalást kapjanak azokról a felmerült és még eldöntendő kérdésekről, amelyekre adott válaszokkal kidolgozásra kerülhet a végleges, az *Építési Törvény 9.§ (3) bekezdése* szerinti egyeztetési anyag.

Eldöntendő kérések az alábbiak:

1. A "V8-as néven ismert területen: a Képviselő-testület 114/2012. (XI. 11.) számú határozata szerint „*az önkormányzati tulajdonú és nagyrészt belterületi fekvésű területen, mely a hatályos Településszerkezeti Terv szerint tervezett kertvárosias lakóterület, a 34/2012. (II. 29.) számú képviselő-testületi határozat szerint 4 ha nagyságú területen sportkomplexum létesítendő. A városi „sportkomplexum-program”, valamint az egyéb új területhasznosítási javaslatok érdekében a Településszerkezeti Terv módosítása szükséges:*

- *kisebb területen - a terület déli részén - lakóterület,*
- *az északi területrészhez kapcsolódóan sportolási jellegű intézmény-, rekreációs, szabadidős területek, uszoda, esetleg strand*

elhelyezéséhez kell lehetőséget biztosítani a készítendő Szabályozási Tervben, illetve a Településszerkezeti Terv módosítás során.”

Az „V8-as” terület felhasználására és szabályozására a tervezők két változatot készítettek a legkedvezőbb településszerkezet kialakításának meghatározása érdekében:

- a) Az „A” változat a fenti képviselő-testületi határozatban megfogalmazottaknak megfelelően határozza meg a terület-felhasználás szerkezetét, azaz a Nyugati lakóterület tervezett intézményeinek közelében, ahol a Bajcsy Zsilinszky út tervezett meghosszabbítása eléri a tervezési területet, jelöli ki a területen belül a TSZT szerint tervezett közparkhoz csatlakozóan a sportkomplexum és a hozzákapcsolódó rekreációs területeket. A tervváltozat a kertvárosias lakóterületet a vízművek és

mézüzem szomszédságában levő területhez, illetve a meglévő lakóterületekhez és Dunavarsány városközpontához vezető Vörösmarty utcához csatlakozóan javasolja elhelyezni.

- b) A „B” változat „fordított” területfelhasználást javasol, a városközpontához vezető Vörösmarty utcához és a beépült lakóterületekhez csatlakozóan javasolja a várhatóan első ütemben megvalósuló sportcentrum, valamint a rekreációs terület elhelyezését és attól északra a kertvárosias lakóterületet.

A két tervváltozat közül való választás szempontjai:

Az „A” változat esetén a szennyvíztisztító védőtávolságában tervezett közpark közvetlen kapcsolatba kerül a sportcentrummal és rekreációs (strand) területtel. A sportcentrum a Nyugati lakópark tervezett intézményközpontja szomszédágába kerül, melynek megvalósítása csak távlati terv, míg a sportcentrum vélhetően korábban megvalósul. A „B” változat előnye, hogy a sportcentrum rövidtávú megvalósításában bízva, a meglévő lakóterületek súlypontjához közelebb helyezkedik el, a városközpontozó való kapcsolata direktebb, valamint hozzájárulhat Dunanagyvarsány és Dunakisvarsány beépített területei közötti távolság csökkentéséhez, a két városrész „közeledését” elősegítve.

A tervezett kisvárosias lakóterületen 600, 800 és 1000-1200 m²-es lakótelkek kialakítását javasolja mindkét terv, alapvetően a terület széleihez közeledve növekvő telekméretekkel, a területen belüli főúthálózat menti sűrűbb, de egységesen szabadon álló beépítéssel.

A két változat kapacitás tekintetében - telekszám, az elhelyezhető sport és szabadidős terület - nem jelent jelentős különbséget: Az „A” változat szerint a kialakítható lakótelkek száma 233 db, a kijelölt sportterület nagysága 6,8 ha, a rekreációs területé 4 ha. A „B” változat szerint a kialakítható lakótelkek száma 255 db, a kijelölt sportterület nagysága 6 ha, a rekreációs területé 2 ha.

Mindkét változatban a tervezett közpark: kb. 13 ha az erdősítésre szánt területen + kb. 5 ha a közművezetékek védőtávolságában. A szánkódomb területe tervezett közparkként, melyet a TSZT lakóterületként jelöl kb. 1 ha, a terület délnyugati oldalán haladó gyűjtő út mentén a TSZT szerinti közpark területe kb. 1 ha.

A két változat közül történő döntés alapján kell a Településszerkezeti Tervet a „V8”-as területre vonatkozóan módosítani.

2. A Völgy utca térsége: A külterületi nagyméretű kb. 3000 m²-es telkek kisvárosias lakóterületi felhasználása a TSZT szerint tervezett.

Két alternatívát mutatnak be a tervezők:

- a) Az „A” változatban feltételezve, hogy a telektulajdonosok meglévő nagy telkeik megosztását egyetértően kívánják, az érintett telkeken a Völgy utcával párhuzamosan keresztül haladó, önkormányzat által megvalósítandó tervezett útra nyílóan, valamint a Völgy utcára nézően alakítható ki telkenként három, kb. 900 m²-es telek. A Völgy utca és a Vészi József utca összekötését a TSZT szerint tartalmazza a tervjavaslat, ami a két terület magassági különbségei miatt problémát jelenthet.
- b) A „B” változat, amennyiben nem minden tulajdonos kívánja telkét megosztani, hanem a területtől északra levő térségre jellemzően nagytelkes lakókörülményeket kíván fenntartani, valamint az önkormányzat sem nem kíván a telekalakításban részt venni, a telektulajdonosok a Völgy utcára nézően nyeles telkek kialakításával osztják meg tulajdonukat, nem függve egymás szándékától és lehetőségeitől. Ebben az esetben a telkek általában csak két telekre - kb. 1400 m² - oszthatók, miután a vonatkozó jogszabály a nyeles telek hosszát 50 m-eben korlátozza, ha csak az egymás melletti teleken kialakítandó, egymással „összenyíló” nyél magánutat nem hoz létre, minimum 10 m szélességgel, mert ebben az esetben telkeként 3 telek is kialakítható. Amennyiben ezt a változatot fogadja az önkormányzat, a HÉSZ-nek ezen a területen

engedni kell a nyeles telek kialakítását. A Völgy utca és a Vészi József utca összekötését nem a TSZT szerint tartalmazza a tervjavaslat. A tervezett gyűjtő út két szakasza eltolt keresztezéssel csatlakozik egymáshoz, ami TSZT módosítást igényel, a kijelölt zöldterület megszűnése.

3. Az Epres utca és a Gyöngyvirág utca közötti tömbelső telekalakítása (a Kossuth Lajos u. és a Diófa u. között):

- a) „A” változat: A területre korábban a lakosok megbízásából geodézia készült a telekalakításra. A hatályos Szabályozási Terv 16 m széles utcahálózatot írt elő, amivel szemben a tervezett geodézia 3 db kialakítandó 12 m-es szabályozású utcára osztotta ki a hatályos terv alapján, az Lke-O-K építési övezet szerinti 550-650 m²-es telkeket. Ezt a javaslatot mutatja be a termelléklet. (A kialakított lakótelkek száma 85 db.)
- b) „B” változat: A tömbelső telekosztására készült vázlat a fenténél nagyobb, 720-900 m²-es telkek kialakítására ad javaslatot, két 14 m széles utca létesítése mellett. (A kialakított lakótelkek száma 52 db.)

Mindkét telekosztási javaslat megvalósítása csak a telektulajdonosok megegyezése és az utak kialakítására tulajdonarányos területleadás esetén lehetséges. Az utak kialakítása közhasználat számára átadott magánútként is megtörténhet, kialakítását követően az önkormányzat azt átveheti.

4. Az 51-es út nyugati oldalán a TSZT szerint kialakítandó kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület feltárására bemutatott szabályozási és beépítési javaslat nem kínál alternatívát, de a Képviselő-testület egyetértése mindenképpen szükséges a továbbtervezéshez. A területi adottságok az értelmes területhasználathoz ugyanis a TSZT-ben kijelölt gazdasági területnél nagyobb terület igénybevételét teszik szükségessé. Ennek oka, hogy az 51-es országos út mentén az út külterületi jellegére tekintettel a közlekedési előírások szerint építési helyet az út tengelyétől mérten 50 m-en túl lehet csak kijelölni. E miatt a felhasználandó gazdasági területsávot a TSZT-ben jelölthöz képest, azt kiszélesítve javasolja a terv meghatározni. A gazdasági terület megnövelése kisebb méretű véderdőt eredményez, ami miatti biológiai aktivitásérték csökkenést a hatályos TSZT készítésekor a tervben kimutatott „biológiai aktivitásérték-tartalék” tud kompenzálni.

A fentiekben leírtakat a papírnyomatú mellékletek mutatják be.

Az elterjesztéshez melléklet **CD lemez munkaközi önkormányzati egyeztetési anyagként Dunavarsány város egész közigazgatási területére** készült Szabályozási Terv-módosítást, valamint a HÉSZ módosítást - a „változások követése” számítógépes funkció segítségével - mutatja be, a törölt előírásokat vékony piros betűvel, áthúzva, az új előírásokat piros vastag betűvel megkülönböztetve.

Kérem, az előterjesztésben foglaltak megvitatását.

Határozati javaslatok:

1. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a „V8-as” terület felhasználására és szabályozására az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. által előterjesztett két verziók közül azt a változatot fogadja el, amely a Képviselő-testület 114/2012. (XI.11.) számú határozatában megfogalmazottaknak megfelelően határozza meg a terület-felhasználás szerkezetét, azaz a Nyugati lakóterület tervezett intézményeinek közelében, ahol a Bajcsy Zsilinszky út tervezett meghosszabbítása eléri a tervezési területet, jelöli ki a területen belül a TSZT szerint tervezett közparkhoz csatlakozóan a sportkomplexum és a hozzákapcsolódó rekreációs területeket. A tervváltozat a kertvárosias lakóterületet a vízművek és mézüzem szomszédságában levő területhez, illetve a meglévő lakóterületekhez és Dunavarsány városközpontához vezető Vörösmarty utcához csatlakozóan javasolja elhelyezni.
- b) felkéri az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-t, hogy a TSZT, HÉSZ és SZT módosítás Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti egyeztetési anyagát az a) pontban foglaltaknak megfelelően dolgozza ki.

- c) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

vagy

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a „V8-as” terület felhasználására és szabályozására az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. által előterjesztett két verziók közül azt a változatot fogadja el, amely a Képviselő-testület 114/2012. (XI.11.) számú határozatában megfogalmazottaktól eltérően „fordított” területfelhasználást javasol, a városközponthoz vezető Vörösmarty utcához és a beépült lakóterületekhez csatlakozóan javasolja a várhatóan első ütemben megvalósuló sportcentrum, valamint a rekreációs terület elhelyezését és attól északra a kertvárosias lakóterületet.
- b) felkéri az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-t, hogy a TSZT, HÉSZ és SZT módosítás Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti egyeztetési anyagát az a) pontban foglaltaknak megfelelően dolgozza ki.
- c) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

2. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a Völgy utca térségének terület felhasználására és szabályozására az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. által előterjesztett két verziók közül azt a változatot fogadja el, amely feltételezve, hogy a telektulajdonosok meglévő nagy telkeik megosztását egyetértően kívánják, az érintett telkeken a Völgy utcával párhuzamosan keresztül haladó, önkormányzat által megvalósítandó tervezett útra nyílóan, valamint a Völgy utcára nézően alakítható ki telkenként három, kb. 900 m²-es telek.
- b) felkéri az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-t, hogy a TSZT, HÉSZ és SZT módosítás Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti egyeztetési anyagát az a) pontban foglaltaknak megfelelően dolgozza ki.
- c) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

vagy

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a Völgy utca térségének terület felhasználására és szabályozására az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. által előterjesztett két verziók közül azt a változatot fogadja el, amely feltételezve, hogy a telektulajdonosok mindegyike nem kívánja telkét megosztani, hanem a területtől északra levő térségre jellemzően nagytelkes lakókörülményeket kíván fenntartani, valamint az önkormányzat sem nem kíván a telekalakításban részt venni, a telektulajdonosok a Völgy utcára nézően nyeles telkek kialakításával osztják meg tulajdonukat, nem függve egymás szándékától és lehetőségeitől. Ebben az esetben a telkek általában csak két telekre - kb. 1400m² - oszthatók, miután a vonatkozó jogszabály a nyeles telek hosszát 50 m-eben korlátozza, ha csak az egymás melletti teleken kialakítandó, egymással „összenyíló” nyél magánutat nem hoz létre, minimum 10 m szélességgel, mert ebben az esetben telkeként 3 telek is kialakítható.
- b) felkéri az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-t, hogy a TSZT, HÉSZ és SZT módosítás Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti egyeztetési anyagát az a) pontban foglaltaknak megfelelően dolgozza ki.

- c) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

3. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) az Epres utca és a Gyöngyvirág utca közötti tömbbelső (Kossuth Lajos u. és a Diófa u. között) telekalakítására az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. által előterjesztett két verziók közül azt a változatot fogadja el, amely a hatályos Szabályozási Terv 16 m széles utcahálózat előírásával szemben 3 db kialakítandó 12 m-es széles szabályozású utcára osztotta ki a hatályos terv alapján, az Lke-O-K építési övezet szerinti 550-650 m²-es telkeket. (A kialakított lakótelkek száma 85 db.)
- b) felkéri az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-t, hogy a TSZT, HÉSZ és SZT módosítás Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti egyeztetési anyagát az a) pontban foglaltaknak megfelelően dolgozza ki.
- c) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

vagy

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) az Epres utca és a Gyöngyvirág utca közötti tömbbelső (Kossuth Lajos u. és a Diófa u. között) telekalakítására az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. által előterjesztett két verziók közül azt a változatot fogadja el, amely a hatályos Szabályozási Terv 16 m széles utcahálózat előírásával szemben 2 db kialakítandó 14 m-es széles szabályozású utcára osztotta ki a - hatályos terv Lke-O-K építési övezet szerinti 550-650 m²-es telekméreteknél nagyobb – kialakítandó 720-900 m²-es telkeket. (A kialakított lakótelkek száma 52 db.)
- b) felkéri az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-t, hogy a TSZT, HÉSZ és SZT módosítás Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti egyeztetési anyagát az a) pontban foglaltaknak megfelelően dolgozza ki.
- c) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

4. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) az 51-es út nyugati oldalán a TSZT szerint kialakítandó kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület feltárására az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. által előterjesztett azon javaslatot fogadja el, amely a területi adottságokhoz és az értelmes területhasználathoz igazodva a TSZT-ben kijelölt gazdasági területnél nagyobb terület igénybevételét javasolja annak okán, hogy az 51-es országos út mentén az út külterületi jellegére tekintettel a közlekedési előírások szerint építési helyet az út tengelyétől mérten 50 m-en túl lehet csak kijelölni. E miatt a felhasználandó gazdasági területsávot a TSZT-ben jelölthöz képest, azt kiszélesítve javasolják a tervben meghatározni. A gazdasági terület megnövelése kisebb méretű véderdőt eredményez, ami miatti biológiai aktivitásérték csökkenést a hatályos TSZT készítésekor a tervben kimutatott „biológiai aktivitásérték-tartalék” tud kompenzálni.
- b) felkéri az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-t, hogy a TSZT, HÉSZ és SZT módosítás Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti egyeztetési anyagát az a) pontban foglaltaknak megfelelően dolgozza ki.
- c) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

A határozati javaslatok elfogadása minősített szótöbbséget igényel.

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

Az előterjesztést készítette: Kertész Beáta főépítész

Dunavarsány, 2013. január 29.

Bóna Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

dr. Szilágyi Ákos
jegyző