



**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
2016. június 9-ei rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: 84-23/2016.

Tárgy: Javaslat Dunavarsány településrendezési eszközei módosítása iránti kérelmekre az egyes kérelmezők által benyújtott, a 088 hrsz-ú fás területre és a 0123/41 hrsz-ú bányató területre vonatkozó Telepítési tanulmánytervek alapján

Tisztelt Képviselő-testület!

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

A beérkező módosítási kérelmek – a Képviselő-testület támogatása esetén – már csak a jóváhagyást követően, új módosításként, új államigazgatási eljárás eredményes lefolytatása után hagyhatók jóvá *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2013. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet), valamint *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet előírásai szerint.

Az alábbiakban bemutatandó fejlesztési területeket, a benyújtott tanulmányterveket a Fejlesztők képviselőjével és jelenlétében Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 2016. február 3 –ai rendes, nyílt ülésén megismerte és határozatával, feltételekkel támogatta.

A bizottsági felkérésnek megfelelően, a „Dunavarsány 088 hrsz-ú fás-tanyás területre vonatkozó telepítési tanulmányterv” dokumentáció és Ritter Melinda által 2016. március 24 –én benyújtott fejlesztési ütemezése szerint, valamint az egyeztetések alapján összeállításra került a jelen előterjesztés mellékletét képező *(1. számú melléklet)* településrendezési szerződés 3. számú tervezete.

A bizottsági felkérésnek megfelelően, a „Dunavarsány Város településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0123/41 hrsz-ú ingatlan területére” dokumentáció és a Varsány Tópark Kft. által 2016. március 31 –én benyújtott fejlesztési ütemezése szerint, valamint az egyeztetések alapján összeállításra került a jelen előterjesztés mellékletét képező *(2. számú melléklet)* településrendezési szerződés 5. számú tervezete.

I. fejlesztési terület

A **Rittel Melinda kérelmező** által benyújtott Telepítési tanulmányterv a Dunavarsány 088 hrsz-ú földrészletet érintően kezdeményezte a hatályos tervünk módosítását, de mivel a folyamatban lévő tervfelülvizsgálat során lényegét tekintve nem módosul az érintett terület szabályozása, a folyamatban lévő terv módosítását.

A kérelemmel érintett terület Dunavarsány Naprózsa utca mellett található erdőművelési ágú terület, a hatályos településrendezési terveken Ev védőerdő besorolással.

A Zarándokterv Kft. által készített Telepítési tanulmánytervben bemutatottak szerint a meglévő erdőterület egy része kiváló termőhelyi adottságú erdő, ahol beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Fentiek miatt a tanulmányterv a területet mezőgazdasági területként javasolja kijelölni, olyan új Máf-K jelű övezettel, ahol min. 6000 nm földrészlet méret mellett, 3 %-os beépítettséggel 7,5 m épületmagasságú lakóépület is létesíthető. A terv a meglévő erdős növényállomány megtartását irányozza elő, a terület tanyás jellegű beépítésével. A területen a javasolt szabályozás mellett 5 db lakóházzal beépíthető földrészlet lenne kialakítható.

A Naprózsa utca környékén hasonló nagytelkes, tanyás jellegű beépítés már több van jelenleg is. Az út túloldalán lévő két földrészlet beépítése is hasonló.

A Tanulmányterv hiányossága, hogy nem tesz javaslatot Az OTrT és BAtrT előírásainak betartásához szükséges kapcsoló módosításokra, mert bár a tulajdonos rendelkezik Dunavarsány közigazgatási területén erdő-területfelhasználásba sorolt földterülettel (036/9 hrsz), ahol az erdő tv. szerinti erdőpótlási kötelezettségének eleget tudna tenni, a BAtrT előírásai szerint a kijelölt védelmi erdők területe nem csökkenhet, tehát a jelenlegi Ev erdőterülettel megegyező méretű Ev jelű véderdőterület egyidejű kijelölése is szükséges a módosítás támogatása esetén.

Az OTrT azon előírása, hogy az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület 95 %-át a településrendezési tervekben erdőterület felhasználásba kell sorolni, teljesíthető, mert Dunavarsány kb. ekkora tartalékkal még rendelkezik, azonban a javasolt módosítás ezzel minden további tartalékot kimerít a város számára.

Kérelmező vállalta a területfejlesztéshez szükséges közművek kiépítését és a hatályos tervek módosításának költségét. Erre vonatkozóan kész az Önkormányzattal településrendezési szerződést kötni.

II. fejlesztési terület

A **Varsány Tópark Kft.** által benyújtott Telepítési tanulmányterv a Dunavarsány 0123/6-0123/18 hrsz-ú földrészleteket érintően – a folyamatban lévő telekösszevonás után: 0123/41 hrsz. - kezdeményezte a hatályos terünk módosítását, de mivel a folyamatban lévő tervfelülvizsgálat során lényegét tekintve nem módosul az érintett terület szabályozása, a folyamatban lévő terv módosítását.

A kérelemmel érintett terület Dunavarsány déli részén, a Petőfi-tótól északra, a Százados Istvánné utca – Búza utca folytatása közötti 3. tó környezetének kb. 14,5 ha területű részére terjed ki, amelyből a vízfelület kb. 8 ha. Dunavarsány Településszerkezeti tervében a tó vízgazdálkodási terület, a környezete pedig kertvárosias lakóterületnek van előirányozva. A Szabályozási tervben **Kbn-t** jelű, *a volt bányatavak szárazulatának* területei megnevezésű övezetbe van sorolva a TSZT szerinti felhasználás megvalósulásáig.

A Kérelmező a benyújtott Telepítési tanulmánytervben a területen magas igény szintű, rekreációs célú horgásztavat kíván létesíteni, a Biatorbágyon már üzemelő horgásztavához hasonlóan. A tavat a saját halastavukból nagyméretű halakkal tervezik betelepíteni, a körülötte lévő területet pedig ennek igénye szerint tervezik rendezni:

- a tó partvonalát természet közeli nádassal tervezik kialakítani, a terület fásítják és parkosítják;
- a nagyrészt külföldi horgászokból adódó vendégkör számára egy központi kiszolgáló épületet és több, bérelhető házat terveznek létesíteni román rönkfa házakkal;
- a lakókocsival érkező vendégek számára pedig ehhez kialakított állásokat létesítenének közműcsatlakozási lehetőséggel.

A tervezett horgászterület szolgáltatásainak igénybevétele bárki számára hozzáférhető lesz, így a város lakossága számára is.

A tulajdonos cég a területet teljes közműellátással szeretné kiépíteni. Egyelőre a szennyvízelvezetés lehetősége bizonytalan, mivel a 2. sz. Nyugati vákuumgépháznál van a legközelebbi csatlakozási pont, kb. 1 km távolságra, amely a környezetben lévő fejlesztők együttműködése esetén épülhetne ki, egyébként vízjogi

engedéllyel szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása jöhet még szóba. A tulajdonos a szennyvízcsatorna kiépítését preferálja, mivel ez jelenthet hosszútávon megbízható, környezetkímélő megoldást.

A kezdeményezett módosítással a terület szárazulata kertvárosias lakóterületből különleges rekreációs horgász területfelhasználásba és építési övezeti besorolásba kerülne. Ez a várható környezeti terhelés szempontjából kedvezőbb, mint a hatályos tervekben előírányzott lakóterület és önkormányzati feladatokat nem érint.

A kérelemben a tulajdonos cég vállalta a területfejlesztéshez szükséges közművek kiépítését és a hatályos tervek módosításának költségét. Erre vonatkozóan készek az Önkormányzattal településrendezési szerződést kötni. A folyamatban lévő telekösszevonás során a hatályos Szabályozási terv szerinti közterület-szabályozást kialakította és a területet térítésmentesen az Önkormányzat részére felajánlotta, az átvezetés megtörtént.

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

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

1. Határozati javaslat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) támogatja a „*Dunavarsány 088 hrsz-ú fás-tanyás területre vonatkozó telepítési tanulmányterv*” címen Rittel Melinda kérelmező és fejlesztő által készített, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés melléklete szerinti telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosítására.
- b) tájékoztatja és egyben felkéri a kérelmezőt, hogy
 - ba) az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításának alapvető feltétele, hogy Dunavarsány város településrendezési eszközeinek folyamatban lévő módosítása Képviselő-testületi jóváhagyásával hatályba lépjen, mert a kérelmezett módosítás ezt követő új eljárásban történhet.
 - bb) a támogatás feltétele, hogy az érdekelt fejlesztő, - az érintett ingatlanok tulajdonosainak hozzájárulásával, - az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeit fejlesztési ütemterv szerint vállalja.
- c) felkéri a Polgármestert, hogy a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti településrendezési szerződést készítse elő az alábbi szempontok figyelembe vételével:
 - ca).....
- d) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a c) pont szerint elkészített településrendezési szerződés aláírására.
- e) jelen támogató döntése a d) pont szerinti településrendezési szerződés aláírásáig, de legkésőbb 2016. július 9. napjáig érvényes.
- f) felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse Ritter Melinda kérelmezőt.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

2. Határozati javaslat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- c) támogatja a „*Telepítési tanulmányterv Dunavarsány város településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0123/41 hrsz-ú ingatlan területére*” címen a Varsány Tópark Kft. kérelmező és fejlesztő által készített, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés melléklete szerinti telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosítására.

- d) tájékoztatja és egyben felkéri a kérelmezőt, hogy
- ba) az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításának alapvető feltétele, hogy Dunavarsány város településrendezési eszközeinek folyamatban lévő módosítása Képviselő-testületi jóváhagyásával hatályba lépjen, mert a kérelmezett módosítás ezt követő új eljárásban történhet.
 - bb) a támogatás feltétele, hogy az érdekelt fejlesztő, - az érintett ingatlanok tulajdonosainak hozzájárulásával, - az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeit fejlesztési ütemterv szerint vállalja.
- c) felkéri a Polgármestert, hogy a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti településrendezési szerződést készítse elő az alábbi szempontok figyelembe vételével:
- ca).....
- d) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a c) pont szerint elkészített településrendezési szerződés aláírására.
- e) jelen támogató döntése a d) pont szerinti településrendezési szerződés aláírásáig, de legkésőbb 2016. július 9. napjáig érvényes.
- f) felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse Varsány Tópark Kft. kérelmezőt.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

A határozati javaslatok elfogadása egyszerű többséget igényel.

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

Az előterjesztést készítette: Tyukodi-Bihari Zsuzsanna aljegyző

Melléklet:

1. számú melléklet: Településrendezési szerződés tervezet a 088 hrsz-ú ingatlan fejlesztésére
2. számú melléklet: Településrendezési szerződés tervezet a 0123/41 hrsz-ú ingatlan fejlesztésére
3. számú melléklet: „Dunavarsány 088 hrsz-ú fás-tanyás területre vonatkozó telepítési tanulmányterv”
4. számú melléklet: „Telepítési tanulmányterv Dunavarsány településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0123/41 hrsz-ú ingatlan területére”

Dunavarsány, 2016. június 3.

Gergőné Varga Tünde
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Hiv. szám: 84-23/2016.

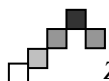
3. Határozati javaslat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) felkéri a Polgármestert, hogy a „*Dunavarsány 088 hrsz-ú fás-tanyás területre vonatkozó telepítési tanulmányterv*” címen Rittel Melinda kérelmező és fejlesztő által készítettett, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés melléklete szerinti telepítési tanulmányterv és a „*Telepítési tanulmányterv Dunavarsány város településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0123/41 hrsz-ú ingatlan területére*” címen a Varsány Tópark Kft. kérelmező és fejlesztő által készítettett, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés melléklete szerinti telepítési tanulmányterv alapján történő, Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek módosítására és egyéb dokumentációk elkészítésére, a közbeszerzési értékhatár alatti beszerzésekről szóló szabályzat alapján településtervezési árajánlatokat kérjen.
- b) felhatalmazza a Polgármestert, hogy az a) pont szerinti legkedvezőbb ajánlatot adó településtervező céggel, mint tervezővel, valamint az a) pont szerinti fejlesztővel, – teljes költségviselésük és adatszolgáltatási kötelezettségük vállalásával, ami magába foglalja a digitális állami földmérési alaptérkép megvásárlását is –, mint költségviselővel településtervezési szerződést kössön.
- c) felkéri a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

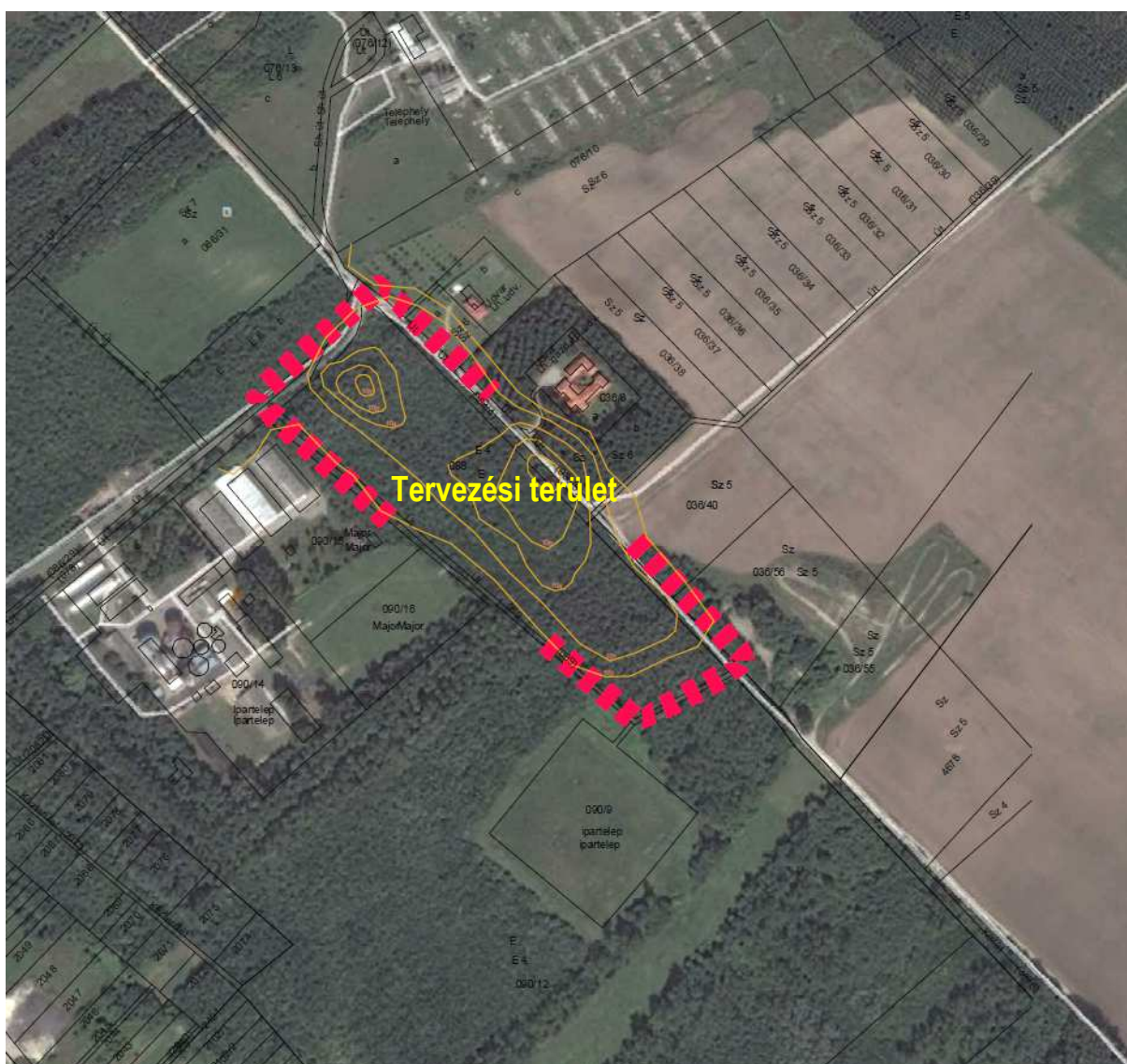
Határidő: azonnal, de legkésőbb 2016. július 9.

Felelős: Polgármester

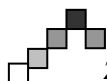


DUNAVARSÁNY, 088 HRSZ-Ú FÁS - TANYÁS TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

DUNAVARSÁNY 088 HRSZ-Ú TANYÁS TERÜLETRE VONATKOZÓ
HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ



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



2.00. TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

DUNAVARSÁNY, 088 HRSZ-Ú FÁS - TANYÁS TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TELEPÜLÉSTERVEZÉS ÉS KÖRNYEZETRENDEZÉS:

- TELEPÜLÉSRENDEZÉS, VÁROSÉPÍTÉSZET:

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

Munkatárs: Rumi Mónika

- TÁJ- KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLETEK:

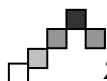
Tervező: Burányi Endre, okl. kertészmérnök,
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
vezető területrendező tervező, település- és települési zöldfelületi
tervező: TT/T, TK, TR101-5014/12;
OKTVF szakértői szám: SZTjV-031/2013.

MEGRENDELŐ: RITTEL MELINDA

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

Érd, 2015. december

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



3.00. TARTALOMJEGYZÉK

DUNAVARSÁNY, 088 HRSZ-Ú FÁS - TANYÁS TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

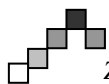
- 1.00. CÍMLAP
- 2.00. TERVEZŐK NÉVSORA
- 3.00. TARTALOMJEGYZÉK
- 4.00. ELŐZMÉNYEK, AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA
A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA
A TERVEZÉS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSAI
- 5.00. MEGLÉVŐ, A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK
BEMUTATÁSA
- 6.00. A TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET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

Érd, 2015. december

Rumi Imre

vezető településrendező tervező

TT-1-13-0118



4.00. ELŐZMÉNYEK, AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

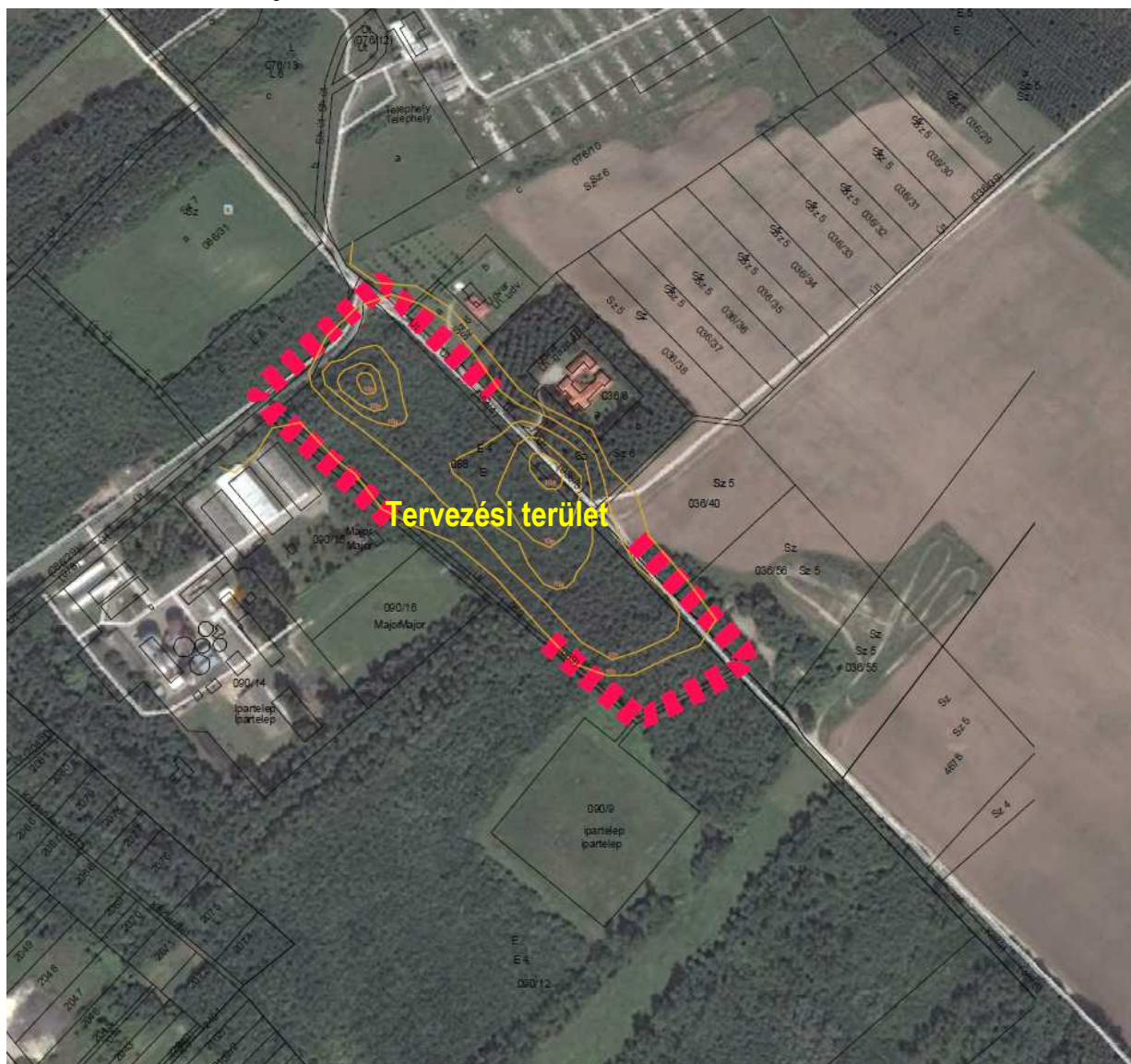
DUNAVARSÁNY, 088 HRSZ-Ú FÁS - TANYÁS TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

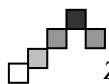
A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A tervezési terület Dunavarsány közigazgatási területének középső részén, belterületek közé ékelődő külterületi részen fekszik. A terület a Tisztiházak dűlő nevű utcán közelíthető meg az 51. számú főút, illetve Naprózsza lakópark irányából.

A tervezési területet nyugati oldalon az egykori Varsánypusztai TSZ major (ma Ipari gazdasági terület besorolású telep) határolja. A terület keleti oldalán a kiszolgáló út másik oldalán tanyás mezőgazdasági terület alakult ki.

A tervezési terület kiterjedése összesen kb. 34,1 ha.





A TERVEZÉS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSAI

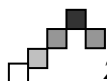
A tanulmány célja, hogy a tervezési területen lévő 088 hrsz-ú földrészlet a környezetéhez hasonló módon kerülhessen felhasználásra. Tehát, a környezetben kialakult fás, tanyás mezőgazdasági területekre vonatkozó építési paraméterek beillesztése szükséges a településrendezési eszközökbe. Így a tervezési területet jelentő földrészlet a szabályozást követően is tanyás földrészletekként lesz hasznosítható. A terület beépítésre nem szánt jellege megmarad.

A tervezési terület bemutatásával, a területre vonatkozó hatályos előírások vizsgálatával és az ingatlan tulajdonos fejlesztési szándékainak ismertetésével elnyerni az Önkormányzat támogatását a hatályos településrendezési terveknek a tanulmánytervvel érintett területre vonatkozó kismértékű módosításához, valamint ennek eredményeképpen azt érvényesíteni a hatályos településrendezési tervekben. A terület tulajdonosok tervmódosítási partnerségi szándékukat a dokumentációval jelzik az Önkormányzatnál.

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

A terület tulajdonosok fejlesztési szándéka az, hogy a tervezési területre „**Mezőgazdasági terület – általános fás**” Máf felhasználás kerüljön és a településrendezési eszközökben más területekre már alkalmazott kertes művelésű tanyás használat megvalósulhasson.

A tervezési terület környezetében már meglévő területhasználat alkalmazása a környezet jellegét jelentősen nem változtatja meg. A terület fás jellege megmarad, így a változás településképi hatása nem lesz jelentős. A beépítésre nem szánt területekre megengedhető minimális beépítettség a terület környezeti állapotát jelentősen nem változtatja meg.



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

A főváros vonzáskörzetében fekvő településeken a tervezett fejlesztések, beruházások lehetőségét alapvetően a hatályban lévő magasabb szintű tervek határozzák meg. A Dunavarsány közigazgatási területére vonatkozó módosító javaslat területrendezési szempontú elemzése érdekében az alábbi területrendezési terveket vizsgáltuk meg:

Hatályos területrendezési tervek:

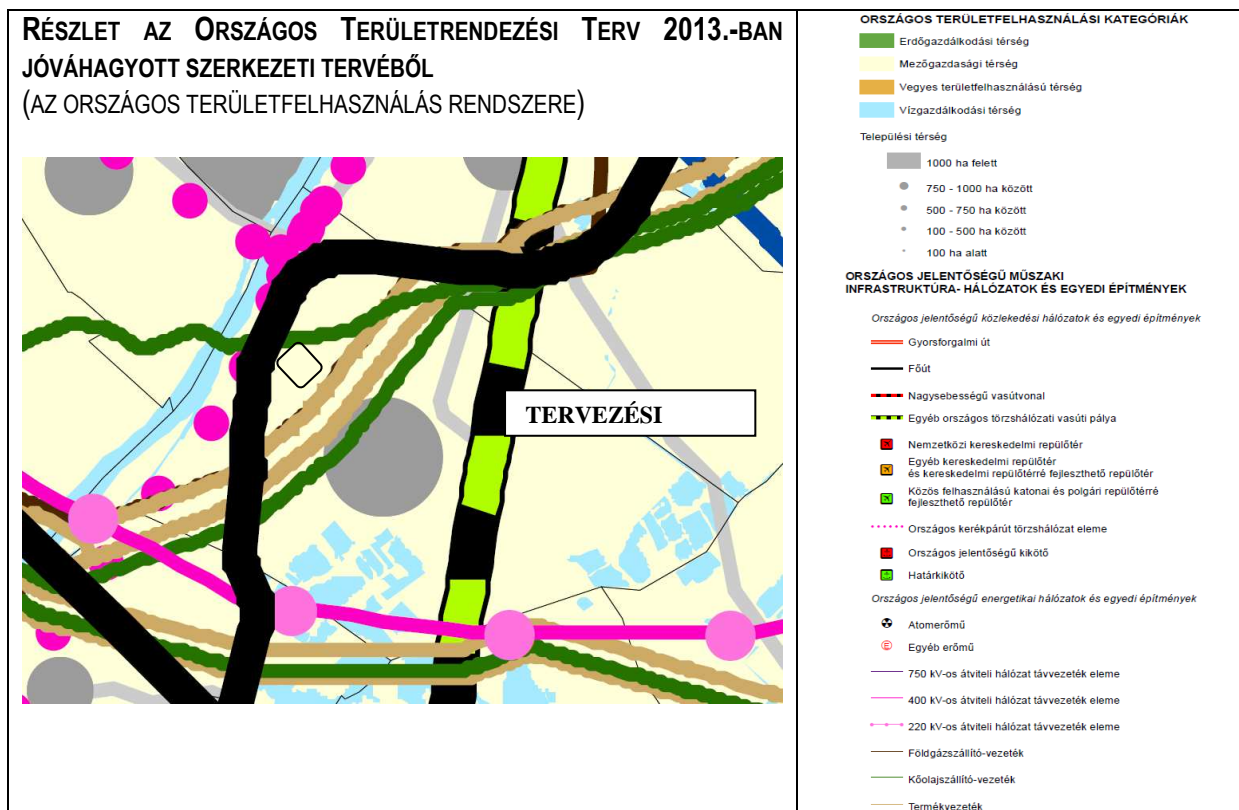
- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (OTrT)
- 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT)

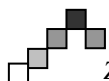
A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 5. §-ának c) pontja kimondja: a „területrendezési terv: az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú, illetve nagy távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt elhelyezését és a területfelhasználás rendszerét, optimális hosszú távú területi szerkezetét;...”

E két magasabb szintű jogszabály jelentős mértékben meghatározza a települések területhasználati lehetőségeit, műszaki infrastruktúra-hálózatait, amelyeket a településrendezési tervek készítése és módosítása során figyelembe kell venni.

➤ Országos Területrendezési Terv


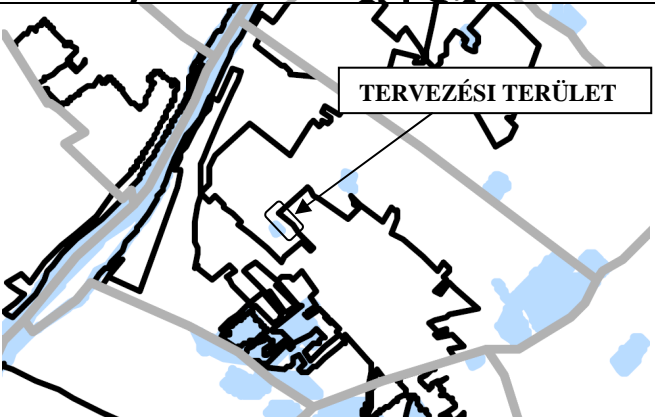

2. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE

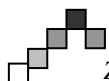



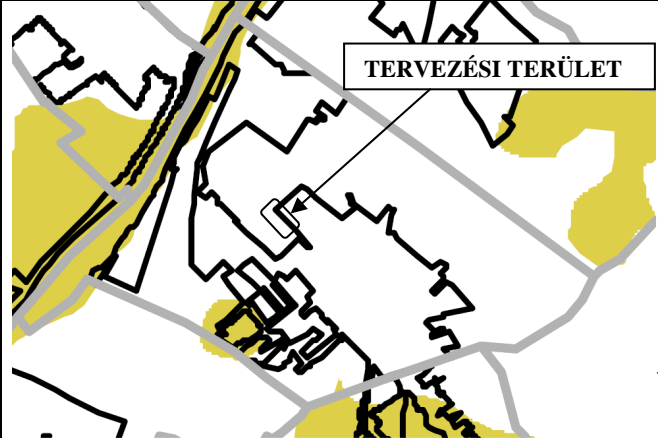
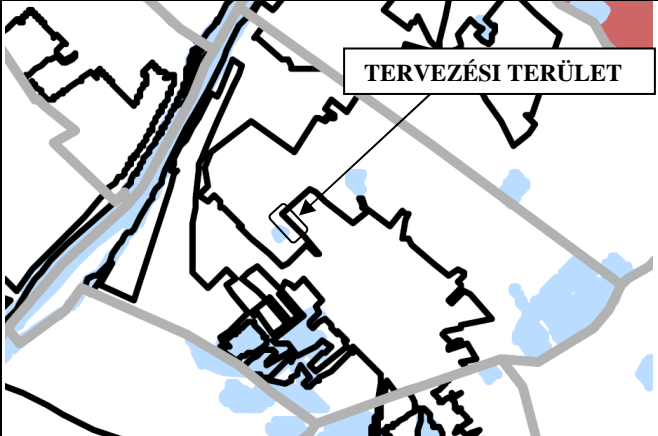



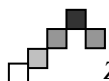
Az OTrT 2013. év decemberében módosított Szerkezeti tervlapja szerint Dunavarsány a **mezőgazdasági területfelhasználású térség** részét képezi. Dunavarsány város területe az ország szerkezeti tervén csupán egy szimbólummal (szürke kör) jelölt, mint 100 és 500 hektár közötti nagyságú települési térség, ezért kiterjedése nem a valóság leképezése. A műszaki infrastruktúra hálózatok közül a települést északon az 51-es főút nyomvonala érinti. A település közigazgatási területét észak-déli irányban átszelve az ország szerkezeti terve a 150-es Budapest - Kunszentmiklós-Tass-Kelebia-Szabadka vasútvonalat, mint egyéb országos törzshálózati vasúti pályát ábrázolja. A tervezési területtől északra egy kőolajszállító-vezeték, délkeletre pedig két termékvezeték és egy kőolajszállító-vezeték húzódik.

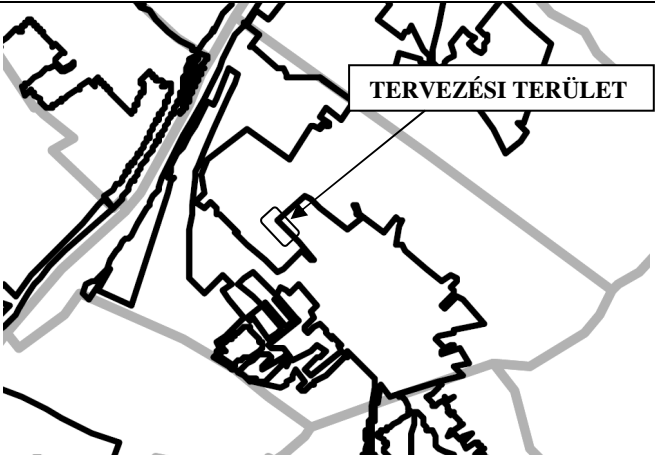

3. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁG ÖVEZETI TERVE

	<p>3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE</p> <p>AZ ÖVEZET A TERVEZÉSI TERÜLETET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE</p> <p>AZ ÖVEZET A TERVEZÉSI TERÜLETET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>3/3. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE</p> <p>AZ ÖVEZET A TERVEZÉSI TERÜLETET NEM ÉRINTI!</p>



 <p>TERVEZÉSI TERÜLET</p>	<p>3/4. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE</p> <p>AZ ÖVEZET A TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTI!</p> <p>OTRT 14. §</p>
 <p>TERVEZÉSI TERÜLET</p>	<p>3/5. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE</p> <p>AZ ÖVEZET A TERVEZÉSI TERÜLETET NEM ÉRINTI!</p>
 <p>TERVEZÉSI TERÜLET</p>	<p>3/6. A VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)</p> <p>AZ ÖVEZET A TERVEZÉSI TERÜLETET NEM ÉRINTI!</p>
 <p>TERVEZÉSI TERÜLET</p>	<p>3/7. AZ ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)</p> <p>AZ ÖVEZET A TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTI!</p> <p>OTRT 15. §</p>



	<p>3/8. A NAGYVÍZI MEDER ÉS A VÁSÁRHELYI-TERV TOVÁBBFEJLESZTÉSE KERETÉBEN MEGVALÓSULÓ SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETÉNEK ÖVEZETE</p> <p>AZ ÖVEZET A TERVEZÉSI TERÜLETET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>3/9. A KIEMELT FONTOSSÁGÚ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</p> <p>AZ ÖVEZET A TERVEZÉSI TERÜLETET NEM ÉRINTI!</p>

Az országos övezetek közül a tervezési területet

- a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, és
- az országos vízminőség-védelmi terület övezete érinti.

Az OTrT 2. § 15. pontja alapján: a **kiváló termőhelyi adottságú erdőterület**: országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe az őshonos fajokból álló erdőtülsulások fenntartására leginkább alkalmas és az erdő hármastendelését - védelmi, gazdasági, közjóléti - egymással összhangban a legmagasabb szinten biztosítani képes erdőterületek tartoznak”.

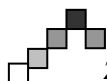
A törvény 14. §-a alapján:

„(1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.”

Az országos vízminőség-védelmi terület övezete elnevezésű övezet a 2013. évi módosítás során új országos övezetként került meghatározásra, ezért a 30/B. §-ban megfogalmazott átmeneti rendelkezések I) pontja szerint : „azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.” (Az övezetek területi érintettségében illetékes államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.)

Az OTrT alapján Dunavarsány közigazgatási területének egésze ezen országos övezet területén belül található, így az Országos Területrendezési Terv 15. §-ának alábbi előírásait kell betartani a tervezés során:



„15. § (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

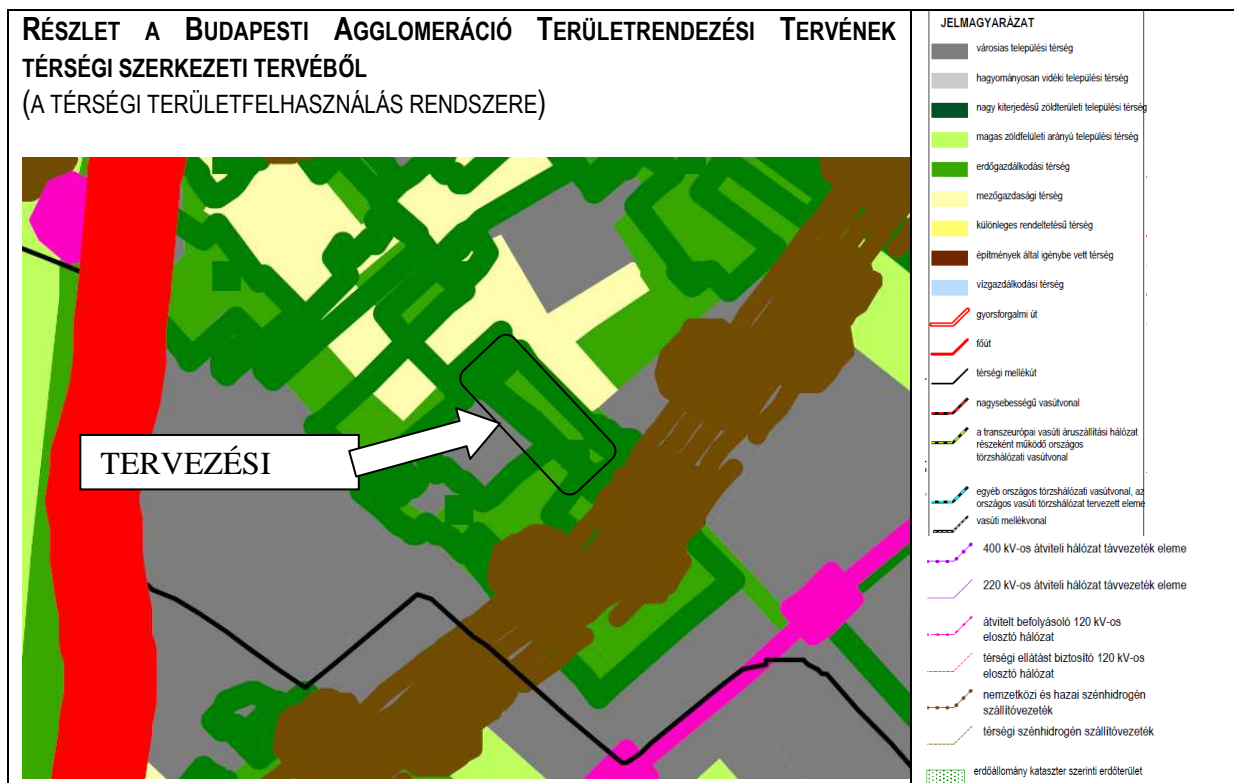
(2) **Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a Helyi Építési Szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.”**

Dunavarsány város térségére a vonatkozó kiemelt térségi területrendezési terv a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban a BATrT).

➤ **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve**

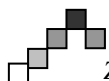
A 2005. évi LXIV. számú BATrT törvény Szerkezeti terve térségi területfelhasználási kategóriákat különböztet meg. A települések beépített és beépítésre szánt területei általában a települési térség – Dunavarsány esetében a városias települési térség – elnevezésű területfelhasználási kategóriába soroltak. A külterületek általában mezőgazdasági vagy erdőgazdálkodási térségbe soroltak.

2. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV



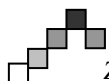
Mint a Térségi Szerkezeti Terv fenti részletén látható, Dunavarsány közigazgatási területének legnagyobb része a városias települési térség területébe tartozik a BATrT alapján. **A településnek a kőolajszállító- és termékvezetésektől északra fekvő, tervezéssel érintett területe az erdőgazdálkodási térségbe tartozik, ahol a terv jelzi a meglévő erdőállomány kataszter szerinti erdőterület jelenlétét is.**

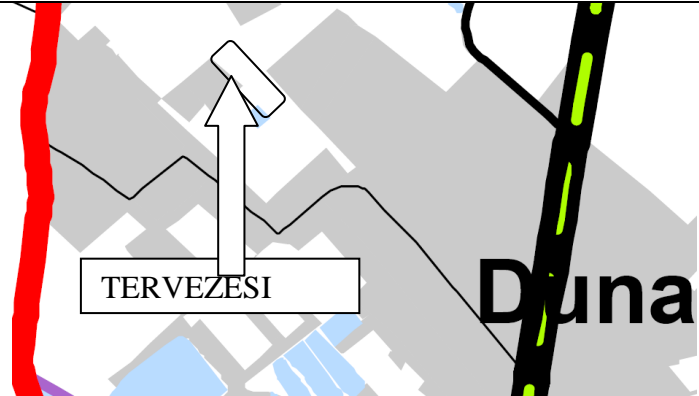

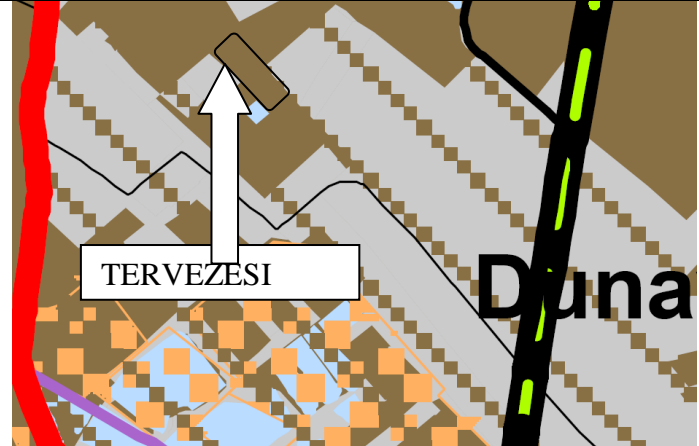

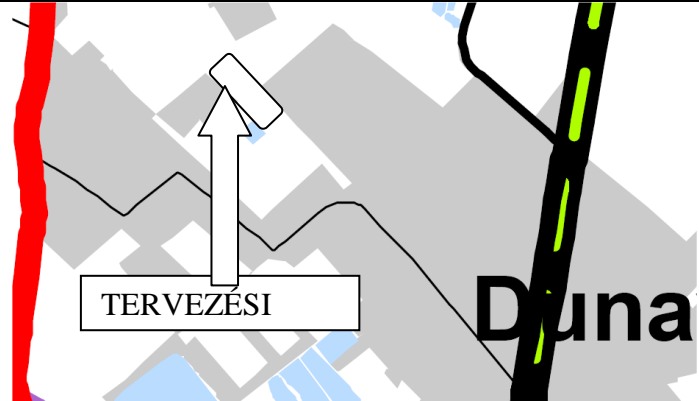

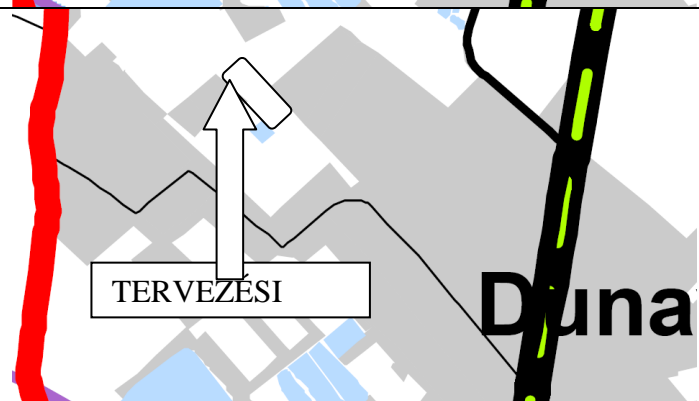

A kiemelt térség Szerkezeti tervén is megjelenik az OTrT-ben ábrázolt vezetékek széles sávja tárgyi területtől déli irányban.

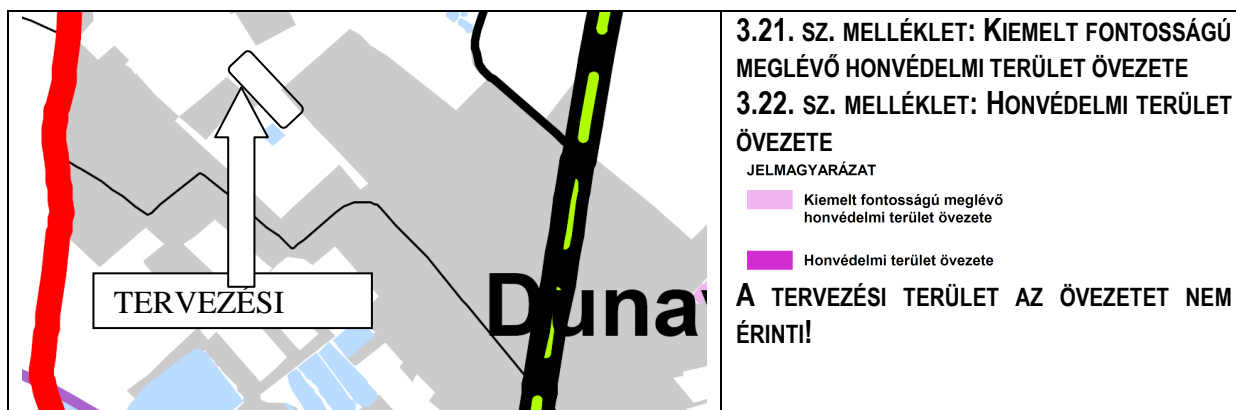
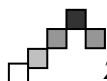


3. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI ÖVEZETI TERV

	<p>3.1. SZ. MELLÉKLET: MAGTERÜLET ÖVEZETE 3.2. SZ. MELLÉKLET: ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE 3.3. SZ. MELLÉKLET: PUFFER TERÜLET ÖVEZETE</p> <p>JELMAGYARÁZAT</p> <ul style="list-style-type: none"> Magterület övezete Ökológiai folyosó övezete Puffer terület övezete <p>AZ ÖVEZETEK A TERVEZÉSI TERÜLET NEM ÉRINTIK!</p>
	<p>3.4. SZ. MELLÉKLET: A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE</p> <p>JELMAGYARÁZAT</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete <p>AZ ÖVEZET A TERVEZÉSI TERÜLET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>3.5. SZ. MELLÉKLET: A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE 3.6. SZ. MELLÉKLET: ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE</p> <p>JELMAGYARÁZAT</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete erdőterület <p>A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTI!</p> <p>A KÖRNYEZŐ TERÜLET MEGLÉVŐ ERDŐTERÜLET.</p>
	<p>3.9. SZ. MELLÉKLET: ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.10. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</p> <p>JELMAGYARÁZAT</p> <ul style="list-style-type: none"> Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete <p>AZ ÖVEZET A TERVEZÉSI TERÜLET NEM ÉRINTI!</p>



	<p>ÉRINTI!</p> <p>3.11. SZ. MELLÉKLET: VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁG-ÖRÖKSÉG-VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT</p> <p> Világörökség és világörökség-várományos terület övezete</p> <p>AZ ÖVEZET A TERVEZÉSI TERÜLET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>3.15. SZ. MELLÉKLET: ÁSVÁNYI NYERSANYAG-VAGYON-TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT</p> <p> Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete</p> <p>AZ ÖVEZET A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTI! DUNAVARSÁNY VÁROS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETE A HOMOKBÁNYÁSZAT MIATT AZ ÁSVÁNYI NYERSANYAG-VAGYON TERÜLET ÖVEZETÉBE SOROLT.</p>
	<p>3.16. SZ. MELLÉKLET: RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT</p> <p> Rendszeresen belvív járt terület övezete</p> <p>AZ ÖVEZET A TERVEZÉSI TERÜLET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>3.18. SZ. MELLÉKLET: FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT</p> <p> Földtani veszélyforrás területének övezete</p> <p>AZ ÖVEZET A TERVEZÉSI TERÜLET NEM ÉRINTI!</p>



A térségi övezetek közül a tervezési területet:

- a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, valamint
- az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete

érinti.

E két térségi övezetet a törvény 12. § e) és o) pontja határozza meg.

A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetére az OTrT korábban ismertetett 14. §-án kívül a BATrT-ban nem szerepelnek további előírások. **A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében tehát új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az övezet a tervezési terület két kisebb foltját érinti, a további területek alaptérképi jelölés szerinti meglévő erdőterületek.**

Erdőrendezés, erdővédelem vonatkozásában a Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága az illetékes államigazgatási szerv (2100 Gödöllő, Kotlán Sándor u. 1., 2101 Gödöllő, Pf.: 431.)

A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet alapján a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete tekintetében az adatszolgáltató is a megyei kormányhivatal erdészeti igazgatósága.

Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetére az OTrT 19/B. §-a vonatkozik:

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

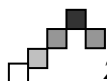
(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Az övezet lehatárolását az OTrT átmeneti rendelkezései alapján a bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély feladatkörében eljáró, valamint az ásványi nyersanyag-vagyon terület és a földtani veszélyforrás terület érintettsége miatt az illetékes Bányakapitányság (Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály - 1145 Budapest, Columbus u. 17-23., 1591 Budapest, Pf.: 310.) adatszolgáltatása alapján kell elvégezni.

A tervezési területet az OTrT-ben vagy a BATrT-ben meghatározott **műszaki infrastruktúra** nem érinti, így e vonatkozásban a vizsgálat szükségtelen.

Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek:

Az OTrT 31/B. §-ában megfogalmazott átmeneti rendelkezések értelmében: „A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni: (..)



c) a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (a továbbiakban: BATrT.) megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül

ca) a cb) alpont kivételével a BATrT. térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait,

cb) a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását

kell alkalmazni,”

A BATrT Térségi Szerkezeti Terve szerint Dunavarsány közigazgatási területének jelen tervezéssel érintett területe az erdőgazdálkodási térség területében található.

A BATrT 6. §-a meghatározza az erdőgazdálkodási térség lehetséges felhasználását az alábbiak szerint:

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

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

Fenti előírásokon túlmenően az OTrT 7. § (1) bekezdése kimondja: „Az erdőgazdálkodási térség Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területét a Településszerkezeti terv legalább 95%-ban csak erdőterület területfelhasználási egységbe sorolhatja.”

• **Az erdőgazdálkodási térség területszámítása:**

Dunavarsány településen az erdőgazdálkodási térség területe a BATrT 1/3. mellékletében található területi mérleg szerint 420,87 ha, a közigazgatási terület 18,70%-a.

Az erdőgazdálkodási térség 85%-a: 357,74 ha – amit erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni.

Az erdőgazdálkodási térség 15%-a: 63,13 ha.

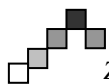
- az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület:

Dunavarsány településen az erdőgazdálkodási térségből az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület.

- **Az erdőgazdálkodási térség Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területének 95%-a.**
- **E terület 15%-a.**

Tehát a város közigazgatási területén az erdőgazdálkodási térség területéből összesen 63,13 vagy minősíthető át beépítésre szánt területté, azon belül bármely települési területfelhasználási egységgé, amennyiben ez egyéb jogszabályi előírások alapján lehetséges!

Térségi terület-felhasználás	Agglo szerint (ha)	Agglo szerint (%)	Összes fejlesztési lehetőség Agglo tv. szerint (ha)	
			Beépít. szánt terül.	Beépít. nem szánt terül.
Erdőgazdálkodási térség	420,87	18,70	bármely ter.felh. 63,13	erdő vagy Tk 357,74
Igazgatási terület összesen	2.250,73	100,00		



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

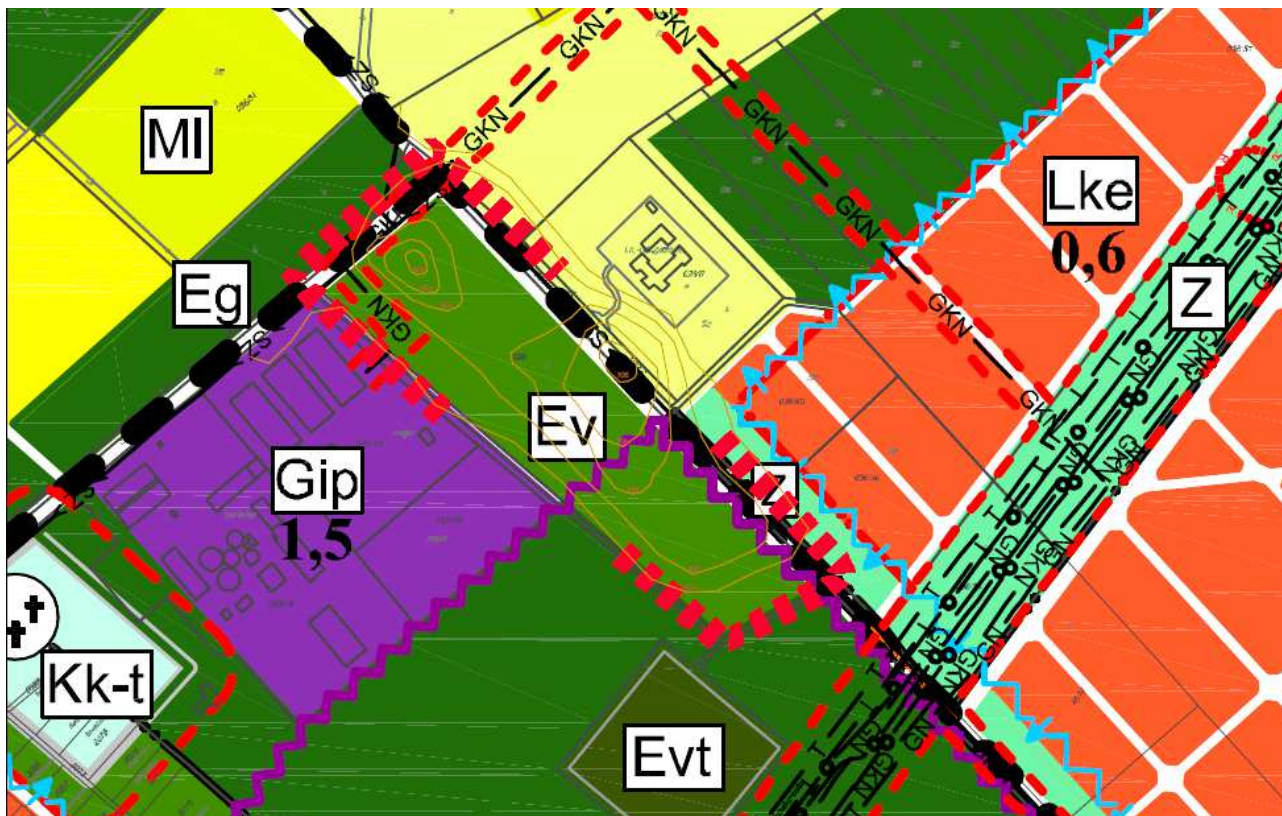
DUNAVARSÁNY, 088 HRSZ-Ú FÁS - TANYÁS TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



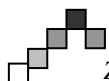
Tervezési terület, tervezés idején készült fotói

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

A terület Dunavarsány hatályos településszerkezeti terve szerinti területfelhasználási besorolása beépítésre nem szánt területként „Védelmi erdő területek” „Ev” közé tartozik.



Tervezőkor hatályos településszerkezeti terv kivonata



A tervezési területként kijelölt földrészlet gyakorlatilag erdőként használt. A terület dél-nyugati oldalán működő mezőgazdasági üzem található, amely Ipari gazdasági területbe „Gip” sorolt.

Az ipari terület déli határán húzódik a „településképzési védelmi terület határa jelölés”, amelyhez ténylegesen alkalmazható szabályozási előírás nem társul.

A tágabb környezet tekintetében látható, hogy a Tisztházak dűlő irányából a város központjába vezető gyűjtőút mentén a tervezési terület közvetlen térsége egyfajta átmeneti zónát jelent. A gyűjtőút észak-keleti oldalán a fás-tanyás mezőgazdasági terület mellett lakóterületi felhasználás is előírányszótt.



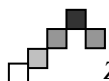
Tervezőkor hatályos szabályozási terv kivonata

A hatályos helyi építési szabályzat és a szabályozási terv melléklete a településszerkezeti tervvel megegyezően övezetekbe és építési övezetekbe sorolja a terület egységeket. A tervlap szinte sugallja a változás irányát. A gyűjtő út észak-keleti oldalán lévő fás „Mezőgazdasági terület – általános fás” Máf övezethez hasonló besorolás minimális beavatkozást jelent a településszerkezetbe.

A beépítésre nem szánt területekre megengedhető minimális beépítettség a terület környezeti állapotát jelentősen nem változtatja meg. Különösen akkor, ha a terület fás jellege továbbra is fenntartható.

Így a tervezési terület környezetében már meglévő területhasználat alkalmazása a környezet jellegét jelentősen nem változtatja meg. A terület fás jellege megmarad, ezért a változás településképi hatása nem lesz jelentős.

A tervezési terület kiterjedése összesen 3.4110 m².



A Mezőgazdasági területekre vonatkozó – a tervezés idején hatályos – helyi előírások az alábbiakban olvashatók:

XIII. Fejezet

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

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

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

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

(2) A mezőgazdasági terület általános mezőgazdasági Má - mezőgazdasági általános - övezetében, lakóépület szőlő, gyümölcsös és kertművelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el legalább hiányos közműellátás esetén úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5m lehet. A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet, a tető tetőhajlásszöge 25-45 fok között választható meg.

(3) Az Má övezetben elhelyezhető építményt a terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

(4) Az Má övezetben erdő telepíthető, a földrészletek művelési ága ennek megfelelően módosítható.

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

54.§ (1) A Mál jelű mezőgazdasági állattartó övezet területen

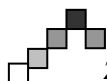
- a) 10.000 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem lehet;
- b) a 10.000 m²-t meghaladó terület nagyságú telken – a nádas, a gyepek művelési ágban nyilvántartott területek kivételével – 3 %-os beépítettséggel helyezhetők el mezőgazdasági és - legalább részleges közműellátás esetén - lakó funkciójú épületek, valamint terepszint alatti építmény (pince). Lakó funkciójú épület legfeljebb a beépíthetőség felén helyezhető el;
- c) a lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető;
- d) a lakóépület csak magastetős kialakítású lehet, a tető tetőhajlásszöge 25-45 fok között választható meg, a lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(2) Az Máf jelű általános fás mezőgazdasági övezetben

- a) 3.000 m²-t el nem érő területű telken lakóépületet elhelyezni nem lehet;
- b) Szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén a 3.000 m²-t meghaladó terület nagyságú földrészleten, egyéb művelési ág esetén 6000 m² terület felett 3 %-os beépítettséggel helyezhetők el mezőgazdasági és - legalább részleges közműellátás esetén - lakó funkciójú épületek, valamint terepszint alatti építmény (pince) úgy, hogy a lakó funkciójú épület maximálisan a beépíthetőség felén létesülhet;
- c) A lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető;
- d) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet, a tető tetőhajlásszöge 25-45 fok között választható meg;
- e) A lakóépület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(3) Mezőgazdasági területen a megengedhető építménymagasság értéket a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

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



6.02. TERMÉSZETI KÖRNYEZET, TÁJHASZNÁLAT, KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZET- VÉDELMI TÉNYEZŐK BEMUTATÁSA, ELEMZÉSE

Településszerkezeti tervi állapot (TSZT):

A TSZT tervkivonaton is látható a tervezési terület területfelhasználási besorolása: erdőterület, ezen belül is: véderdő (Ev). A TSZT jelenleg felülvizsgálat és módosítás alatt áll, de már a közigazgatási egyeztetési szakaszban tart, így egy másik eljárás keretében lehetséges a 088 hrsz. területfelhasználási besorolásának módosítása.

Szabályozási (HÉSz) és Szabályozási tervi állapot (SZT):

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

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

„XII. Fejezet ERDŐTERÜLETEK

25. Általános előírások az erdőterületekre (Ev, Eg)

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

- védelmi (védett Evt, és védő Ev);
- gazdasági (Eg) lehet.

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

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

(4) A 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.

...

26. Védelmi erdő területek (Ev, Evt)

50.§ (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 építményt elhelyezni nem lehet, kivéve az alábbi építményeket, amennyiben azok az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarják:

- a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
- a köztárgyak,
- a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
- a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
- a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
- a megújuló energiaforrás műtárgya, amely használata során az övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet.

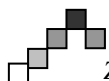
(3) Az Evt jelű övezetben a folyamatos borítottság érdekében csak természetserű, az erdő többcélú rendeltetését (természetvédelem, talajvédelem, tájvédelem, turisztikai funkció stb.) figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás és természetes módszerű erdőfelújítás végezhető.”

Az erdőterületekre vonatkozó szabályozási paramétereket a Hész 1. Melléklet alábbi táblázat 7. fejezete rögzíti:

7. Erdő területek (E)

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagasság
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m ² (ha)	m	%	%	%	m
Ev	-	-	-	-	-	-	-
Eg	SZ	100.000 (10,0 ha)	-	0,5	0,5	-	4,5

SZ - szabadonálló beépítés”

**A jelenleg hatályos HÉSZ Ek övezetet és az övezetre előírásokat és beépítési paramétereket nem állapít meg.**

Az SZT tervkivonaton látható, hogy a tervezési terület Ev (erdő-védőerdő) erdőgazdasági övezetbe sorolt.

A HÉSZ és a mellékletét képező SZT jelenleg felülvizsgálat és módosítás alatt áll, de csak egy soron következő eljárásban lehetséges a 088 hrsz. övezeti besorolásának módosítása, a fent leírt okok miatt.

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

A vizsgált terület tágabb környezetében, a közvetlenül kapcsolódó erdőterületeken és mezőgazdasági területeken túl felhagyott mezőgazdasági üzemi telephelyek (majorok) és a 036/6. hrsz-en egy erdőterület által övezett „tanya”, majd a város beépített településrészei: Dunavarsány központi belterülete (Kisvarsány), Dunanagyvarsány, a Naprózsa lakópark és az Ipari Park területi találhatók.

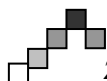
A terület észak-keleti határa a *Tisztiházak dűlőút*, erre merőlegesen vezet be a legközelebbi, Nagyvarsányi belterületre egy másik *dűlőút*, a *Bartók Béla utca* meghosszabbításában.

A tervezési terület és szűken vett környezete zöldfelületi szempontból két eltérő tulajdonságú területrésze osztható. A telektől ÉK-re levő terület egység döntő hányadát a mezőgazdasági területek teszik ki, míg a DNy-ra eső kapcsolódó területek döntően erdőterületek. A mezőgazdasági művelésű területek biológiai szempontból aktívnak tekinthetők, de ökológiai szempontból nem rendelkeznek különösebb értékkel.

A vizsgált területet zárt erdőállomány fedi. Az erdőterület magántulajdonban álló üzemtervezett erdőterület, a 24/A - /C, /E, /I jelű erdőrészek alkotják. Üzemterv szerinti elsődleges rendeltetése szerint nagyjából (24/B, /C, /E) védelmi, kisebb részben gazdasági (24/A, /I) célú erdő, védettség alatt nem áll. Tűzveszélyességi besorolása szerint mindhárom kategória érinti.

Az erdőrészek termőhelyi értéke 4 termőhelyi osztályban van nyilvántartva.

A vizsgált területre kapcsolódó területeken megtartandó növényzet a kapcsolódó erdőterületek viszonylag jó egészségi állapotban levő faállománya, egyéb növényzeti érték nem található. A jelenlegi (2014.évi lezárt) állapotot az alábbi erdőnyilvántartási montírozott fotótérkép szemlélteti:

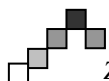


A vizsgálathoz felhasznált egyéb előzmények:

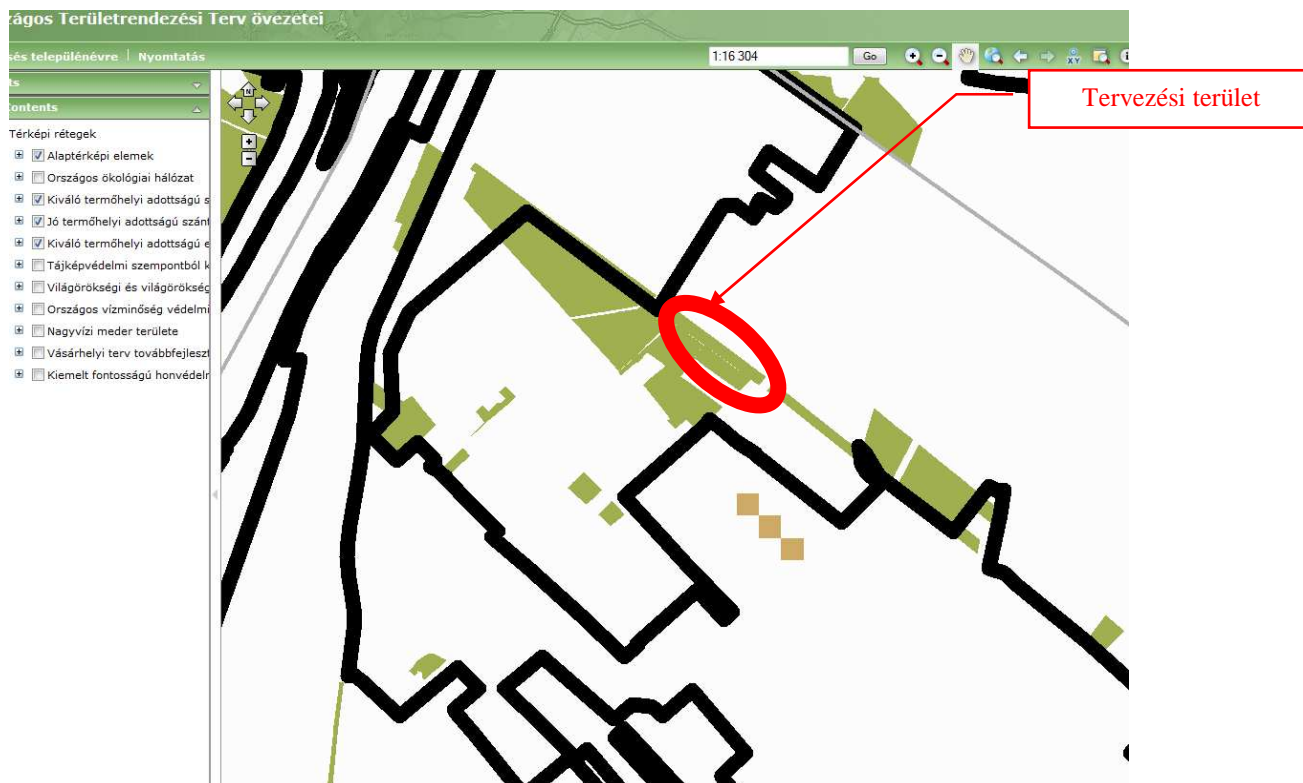
A folyamatban levő dunavarsányi rendezési terv módosításhoz elkészültek az egyes területfelhasználási egységek állapotjellemzőire vonatkozó megalapozó vizsgálatok, többek közt az alábbi tematikus térkép (közlés a *tervmódosítás készítőinek hozzájárulásával*). A feldolgozott erdőterkép az erdőtagok, erdőrészek elhelyezkedését és elsődleges rendeltetés szerinti besorolását, valamint termőhelyi értékelését szemlélteti.

A vizsgált terület: **védelmi erdő**; érinti a „**kiváló termőhelyi adottságú erdők**” övezete*.

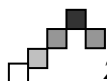
Feldolgozott erdőterkép:



Az OTrT Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületi övezete által érintett erdőrészek: 24B, 24E. (*az ábra tájékoztató jellegű; a hivatalos érintettséget majd a rendezési tervhez nyújtott erdészeti adatszolgáltatás rögzíti).



A területen **védett** illetve védelemre érdemes **természetközeli növényzet** (lágyszárú és fás növényzet illetve ezek társulása) **nem található**, **természetvédelmi szempontból** a terület nem rendelkezik védelemmel és különösebb értékekkel.

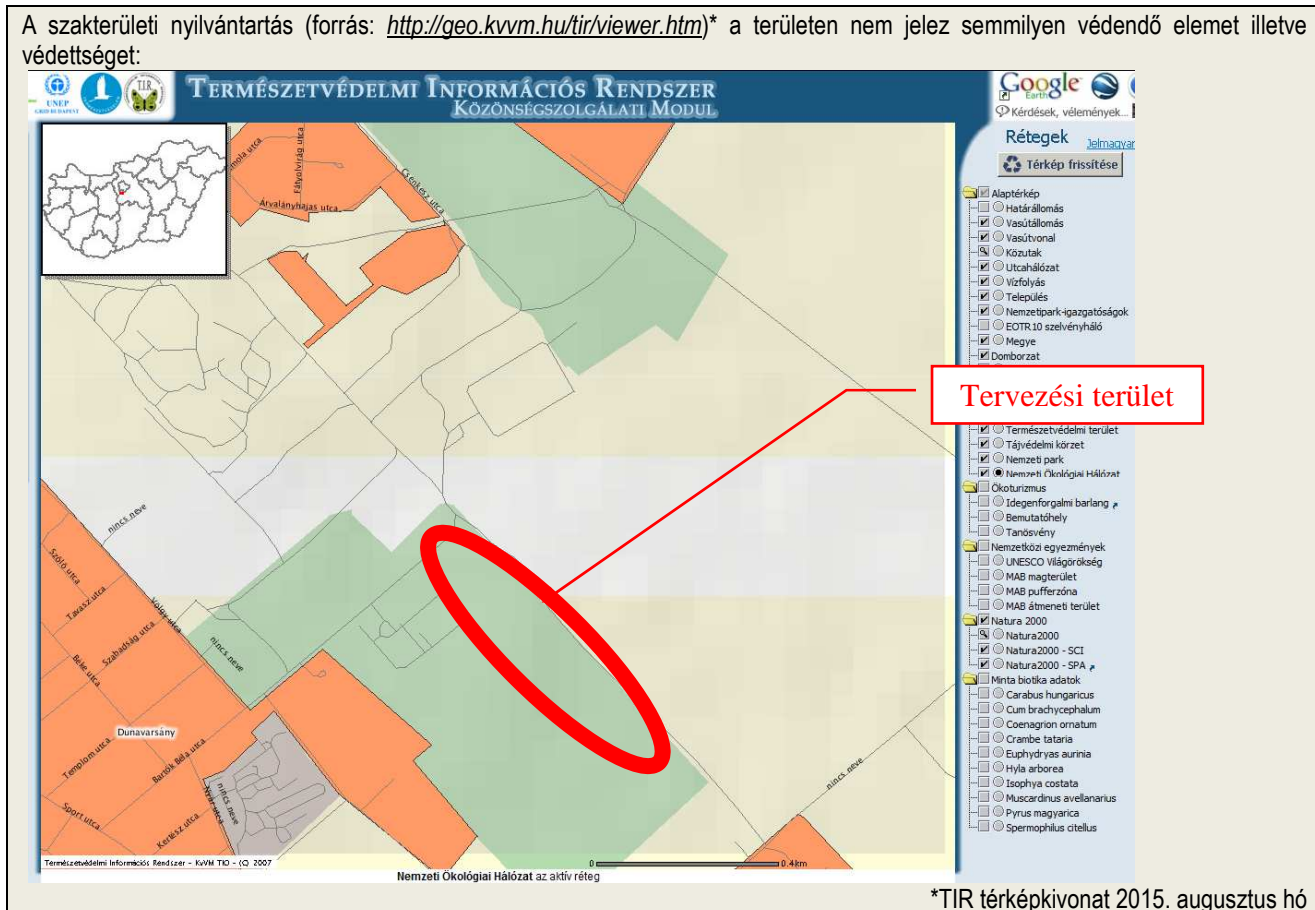


A tervezési területen természeti értékvédelmi szempontból értékes terület (természeti terület, védett természeti terület, ökológiai hálózat, Natura2000 terület) nem található. A tervezési terület közvetlen szomszédságában sem található ilyen terület, így ezekre nincs hatással.

Természetközeli állapotú társulások sem fordulnak elő a területen.

Természeti – ökológiai és biológiai – szempontból tehát a terület védendő adottsággal nem rendelkezik. A területhez legközelebbi, természetvédelmi szempontból nyilvántartott területek az országos ökológiai hálózat *Ökológiai folyosó övezete* által lefedett dunavarsányi és taksonyi területek – a vizsgált területtől jelentős távolságban helyezkednek el.

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



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

Környezeti állapot, a környezet alakítása és védelme

A tervezési terület az ingatlan nyilvántartásban erdőterületi besorolású termőföld, üzemtervezett erdőterület, természeti állapotában művelés alatt álló erdőterület.

A vizsgált terület domborzati, síkterületi adottságai, továbbá növényi borítottsága következtében erózióknak nem kitett terület, defláció általi veszélyeztetettség sem jellemző, erdőterületi fedettség miatt.

A jelenlegi területhasználatból adódóan zaj- és légszennyezési terhelést nem jelent a környezetére. A területet a környezetében levő úthálózatról sem éri jelentős közlekedési eredetű zaj- és légszennyezési terhelés.

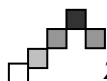
A térségben konkrét mérési, terhelési adatok nem állnak rendelkezésre, amennyiben szükséges a rendezési terv – illetve az esetlegesen hozzá készítenendő Környezeti Vizsgálat (KV) – környezeti értékelése során, a későbbiekben elvileg a *valós terhelési adatok* helyszíni méréssel és a mérési adatok prognosztizálásával állíthatók elő. **Ebben az esetben azonban környezeti állapotfelmérés és környezeti vizsgálat szükségessége nem valószínűsíthető.**

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

Előzetesen nem javasolható különleges zaj- rezgés- és levegőtisztaság védelmi intézkedések meghozatala.

Az övezeti átsorolás során a terület zöldfelületi borítottsága ugyan kismértékben (max. -5%) csökkenhet, de ennek a biológiai aktivitásértékre nincs hatása.

Víz- és talajvédelmi szempontból általában egyrészt a terület adottságai, másrészt a tervezett tevékenység és ennek becsülhető környezeti hatása vizsgálendő. A vizsgált területet is érinti az országos vízvédelmi terület övezete. Az övezettel való érintettség miatt



a területen az átlagosnál szigorúbb vízvédelmi előírások betartását írja elő több jogszabály is. **A jogszabályok a beépítésre nem szánt területhasználat kialakításának lehetőségét nem korlátozzák**, az övezetváltáshoz vízvédelmi szempontból *sem előírt a környezeti hatásvizsgálat készítése.*

A terület talaj- és lejtéviszonyainak megfelelően a csapadékvizek helyben elsikkadnak, ügyelni kell azonban arra, hogy a szennyezésnek kitett felületekről elfolyó csapadékvizek elkülönítve kerüljenek gyűjtésre és szükség (szennyezettség) esetén előkezelésre. Szennyezett felszíni vizek nem csatlakozhatnak a környék csapadékvíz elvezető rendszeréhez. Ezeket a szennyvizekkel együtt kell gyűjteni és ártalmatlanítani.

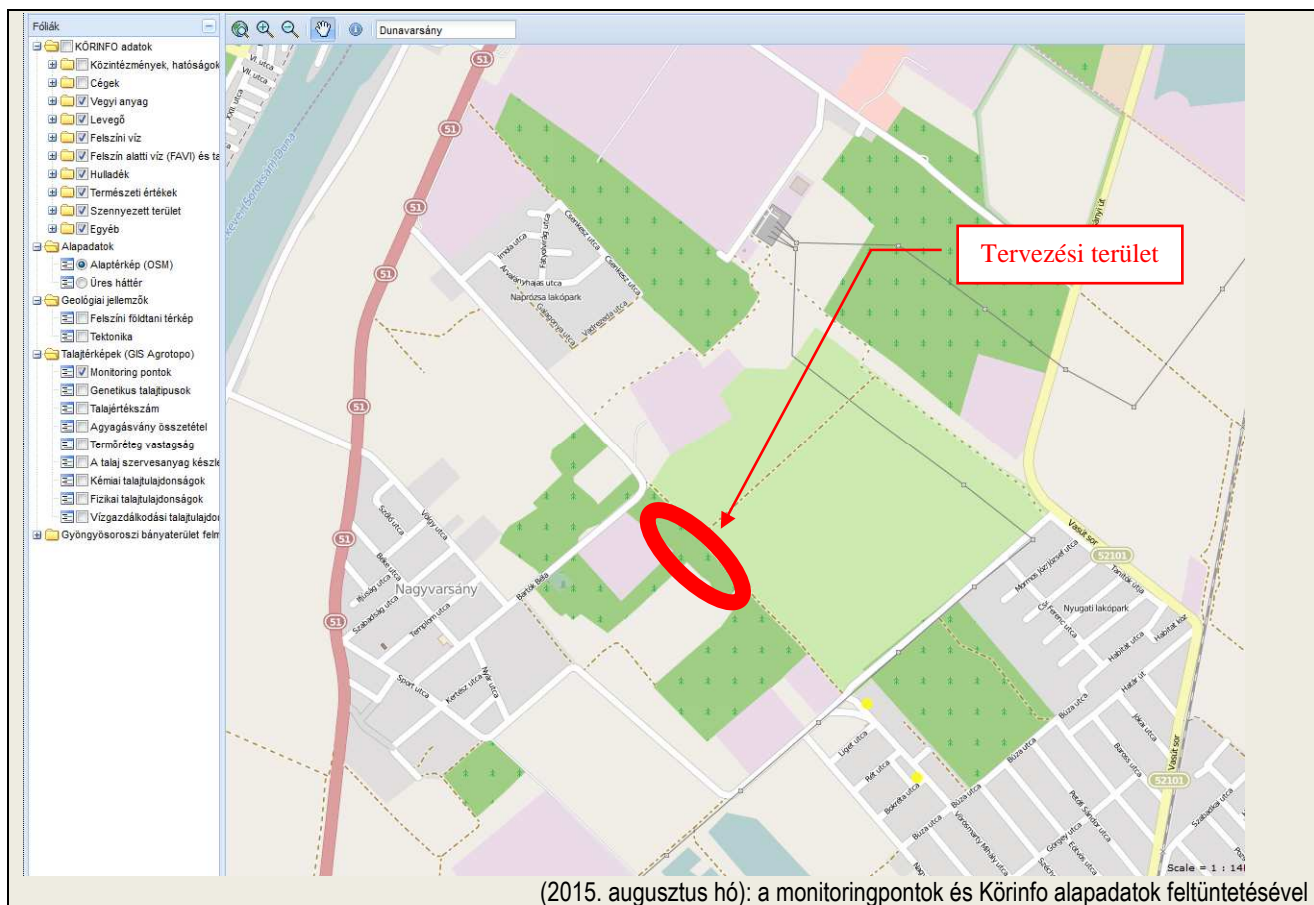
Ugyancsak víz- és talajvédelmi szempontból fontos, hogy a területen tervezett tevékenységek során egyéb szennyezőanyagok se juthassanak a talajba, különös figyelmet kell fordítani a potenciálisan szennyező anyagok (tisztítószeresek, vegyszerek, növényvédőszeresek, stb.) ártalommentes tárolására, a környezetvédelmi szempontból megfelelő technológiák és körülmények biztosítására.

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

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

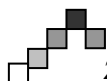
Az újonnan beépítendő területet is be kell kapcsolni a meglévő kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe. A területen szilárd és folyékony hulladék elhelyezése is tilos, de komposztálás célszerűen végezhető.

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



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

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



Az érintett földrészlet nyilvántartott erdőgazdasági termőterület. A terület termőhelyi viszonyaira térségi övezeti besorolások adataiból következtethetünk: a terület egy részét érinti *Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület országos övezete*.

Az OTrT törvény vonatkozó övezeti előírása szerint **az érintett erdőrészeltek beépítésre szánt területbe nem sorolhatók át**, - tehát elsősorban erdőterületként tartandók fenn, erdő művelés alól kivonásuk csak rendkívüli, indokolt esetben kezdeményezhető.

Az övezetre vonatkozó konkrét OTrT előírások:

(a 2014. január 1-én hatályba lépett módosítások szerint)

„2. § E törvény alkalmazásában: ...

15. *kiváló termőhelyi adottságú erdőterület*: országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe az őshonos fajokból álló erdőtársulások fenntartására leginkább alkalmas és az erdő hármas rendeltetését – védelmi, gazdasági, közjóléti – egymással összhangban a legmagasabb szinten biztosítani képes erdőterületek tartoznak, ...

14.§ (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében **új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki**.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.”

A terület földnyilvántartási adatai:

- Uralkodó művelési ág: Erdőterület
- Egyéb művelési ágak: --- (nincs bejegyezve)
- Jellemző minőségi osztály szerinti besorolás: 4.oszt.* erdő
- Jellemző AK érték (fajlagos): 6,6* AK/ha.

Érintett földrészletek összefoglaló adatai: művelési ága és minőségi osztálya, helyrajzi száma:

- Erdőterület E4*;
- 088 hrsz.

A tervezett területfelhasználás alternatívái

A Megbízó, a terület Tulajdonosa részéről kétféle igény fogalmazódott meg:

1. A terület véderdő övezeti besorolásnak megváltoztatása közjóléti célú erdőövezetre;
2. A terület felosztásának lehetősége, nagyságrendileg min. 4.000 m² körüli külterületi lakócélú (tanya) telkek kialakításával.

A két igény ellentmond egymásnak, mivel a közjóléti célú átsorolás a jelen telekméret változtatását nem feltételezi, sőt, a közjóléti célú funkciók elhelyezése, kialakítása nagyságrendileg a meglévő telekméretet igényli (- *optimális esetben nagyobb: nem megalapozatlanul az OTÉK módosítása előtt az erdő közjóléti célú beépítésének minimális feltétele a 10 ha-os telekméret volt*).

Az erdőtvény – továbbiakban: Etv¹ - alapelvei közt első helyen a *tartamos erdőgazdálkodás* követelményeit fogalmazza meg (2.§), amelynek lehetőségei a tulajdonosi és területi felaprózódással csökkennek. Az erdőterületi besorolás fenntartása (bármilyen erdőövezetben) az erdőterület egyben tartását támogatja. (Az Etv 6.§ egyébként *abszolút minimumként, övezettől függetlenül az 5.000 m²-t írja elő, az erdőterületi besorolás fenntartásának tehát ez az egyik alapfeltétele.*)

Ebben az esetben, ha csak az erdőterületen belüli övezetváltás merül fel igényként, feladat az *erdészeti üzemtervei besorolás megváltoztatása* is a jelenlegi védelmi és gazdasági elsődleges rendeltetésről közjóléti célúra (ez az erdőgazdálkodás igazgatóság hatásköre).

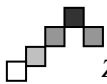
A közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőben OTÉK 28.§ (4) bekezdés szerint **„az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el”** – vagyis közcélakat szolgáló rekreációs, gyógy-, üdülési, turisztikai (sport-, szabadidős-, vendéglátó- stb.), oktatási vagy kutatási céllal építhető be.

Az Etv (25.§) az alábbiak szerint határozza meg a **közjóléti rendeltetés fogalmát** (erre utal a fent idézett OTÉK előírás is):

„25. § Közjóléti rendeltetések az alábbiak:

- a) *gyógyerdő*: a gyógyintézet területén, valamint annak környezetében levő erdő;
- b) *parkerdő*: a sport, turisztika és üdülés céljára kijelölt erdő;
- c) *tanerdő*: oktatási tevékenység célját szolgáló erdő;
- d) *kísérleti*: az erdőgazdálkodás kutatás, kísérlet céljára kijelölt erdő;
- e) *vadspark*: az erdőben a külön jogszabály rendelkezései szerint kialakított és elkerített terület.”

¹ 2009. évi XXXVII. Törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról



Az erdőterületi besorolás fenntartása és Ek övezeti átsorolása mellett tehát a kívánt másik cél, a terület felosztása, legalább 4.000 m²-es „tanyatelkekre” **nem valósítható meg**, ugyanis a fenti rendeltetési előírásokat a külterületi lakófunkció nem képes teljesíteni. (Ha csak a min. 5.000 m²-es területi korlátot vesszük figyelembe, a **fenti funkcionális előírásoktól abban az esetben sem lehet eltérni**.)

Összefoglalva:

1./ a terület hasznosításának lehetőségei az erdőterületi besorolás fenntartása, vagyis az erdőművelés alóli kivonás nélkül:

- 1.1./ a terület fenti, Etv 25.§ szerinti hasznosításának igénye és biztosítása esetén kezdeményezhető az erdő rendezési tervi övezeti (Ev → Ek) és üzemtervi elsődleges rendeltetés szerinti (Ev, Eg → Ek) megváltoztatása. Ehhez a terület felosztása nem szükséges. A legfontosabb törvényi feltétel az Etv 25.§ a) – e) pont szerinti valamely **köziölési rendeltetés megvalósítása.** (Magántulajdon és ilyen kisebb méretű erdőtomb esetén ez jellemzően leszűkíthető az a), b) és e) pont szerinti funkciókra.) Ebben az esetben, ilyen céllal a terület max.5%-kal beépíthető.

Ehhez az erdészeti hatóság előzetes hozzájárulása mellett, az Önkormányzat egyetértésével a TSZT és a SZT övezetmódosítása szükséges.

- 1.2./ a terület elvileg minimum 5.000 m²-es erdőrészekre felosztható és tulajdonjoga átruházható, erdőövezeti átsorolása nélkül. Ebben az esetben a terület továbbra sem építhető be.
Ehhez az erdészeti hatóság előzetes hozzájárulása szükséges, a TSZT és a SZT övezetmódosítása nem szükséges.

A közijólési célú erdőövezetbe sorolás esetén az alábbi szabályozási alternatívák vethetők fel:

Ek-a) gyógyerdő: a kialakítható rendeltetés gyógyintézet, gyógyászati vagy utókezelő intézmény (pl. erdei klinika, szanatórium), az építménymagasság max. 7,5 m, a telekminimum: a kialakult telekméret (de legalább 2,0 ha);

Ek-b) parkerdő: a kialakítható rendeltetés sport, turisztikai és üdülési intézmény (pl. turistaház, erdei üdülő, erdei sportközpont, stb.), az építménymagasság max. 7,5 m, a telekminimum egyedi létesítmény (pl. turistaház, erdei vendéglő) ~1 - 1,5 ha, komplex parkerdő esetén a kialakult telekméret;

Ek-e) vadspark: a kialakítható rendeltetés az erdőben a külön jogszabály rendelkezései szerint kialakított és elkerített állat bemutató terület, az építménymagasság max. 4,5 – 6,0 m között, a telekminimum ~1,5 ha;

A beépítési % minden övezetben max. 5%, a beépítési mód szabadonálló, legalább 10 m, eredeti faállománnyal rendelkező elő- és oldalkerti távolság biztosításával.

A beépítés részleges közműellátás esetén is megoldható.

2./ a terület hasznosításának lehetőségei az erdőterületi besorolás megváltoztatása, vagyis az erdőművelés alóli kivonása esetén:

Amennyiben az elsődleges cél nem az erdőművelés és az erdőterületi besorolás fenntartása, hanem a telekosztás, elvileg 2 lehetőség áll rendelkezésre:

- 2.1./ a terület művelési ágának módosítása, az erdőből való kivonás és a hasznosítási célnak megfelelő mezőgazdasági művelési ágba (pl.: legelő, szántó, kert, stb.) való átsorolás kezdeményezése. A kialakítható mezőgazdasági földrészletek min. 3.000 vagy min. 6.000 m²-esek, amennyiben tanya jellegű beépítésük is igényelt, az OTÉK 29.§ (4) bek. szerint (ehhez továbbá alapul veendő a Dunavarsányi Hész mezőgazdasági övezeti előírásai is, amelyek az OTÉK-nál szigorúbb előírásokat is tartalmazhatnak: a *javasolt*, lakóépület elhelyezését is lehetővé tevő telekminimum: 1 ha).

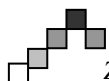
Ehhez az erdészeti hatóság előzetes hozzájárulása és a csereerdősítési előírások teljesítése, valamint az Önkormányzat egyetértésével a TSZT és a SZT övezetmódosítása szükséges.

- 2.2./ a terület művelés alóli kivonása és a kívánt lakóövezetbe (pl.: falusias lakóterület) való besorolása. **A kivonás beépítésre szánt területi átsorolás esetén kizárólag az OTrT Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületi övezete által nem érintett erdőrészekre terjedhet ki**, mivel ebben az övezetben törvényi előírás tiltja új beépítésre szánt területek kijelölését². (az előzetes információk szerint az övezet a terület közel felét érinti*).

Ehhez mindenképp az Önkormányzat előzetes hozzájárulása, az erdészeti hatóság és a földvédelmi szerv (földhivatal) hozzájárulása és a csereerdősítési előírások teljesítése, valamint a TSZT és a SZT övezetmódosítása szükséges.

*(A korlátozás miatt ez az alternatíva inkább **csak elméleti változatnak tekinthető!**)

² Elvileg lehetséges a területrendezési jogszabályok által lehetővé tett *területrendezési hatósági eljárás* lefolytatása, ennek során azonban minden kétséget kizáróan igazolni kell a törvényi előírástól való eltérés indokoltságát. A *területrendezési hatósági eljárás* eredményessége jelen esetben legalábbis kétséges.



Az erdőövezeti besorolás megszüntetése esetén az alábbi szabályozási alternatívák vehetők fel:

2.1.1/ mezőgazdasági területként: a hatályos Hész két övezetben enged meg tanyaépítést, ezek főbb paraméterei:

- M₁, telekminimum: művelési ág függvényében 3.000 - 6000 m², beépíthetőség: 3 %, de legfeljebb 60 m², épületmagasság max. 3,5 m;

- M₂, telekminimum: 20.000 m², beépíthetőség: 3% épületmagasság max. 4,5 m.

Mivel e 2 övezet az igényelt „tanya-építésnek” valószínűleg nem felel meg, kísérletet lehet tenni az amúgy is szükséges tervmódosítás során egy új mezőgazdasági övezet létrehozására: az eredetileg elképzelt ~200 m² beépített alapterületet megközelítő beépítés a max.3%-os értékkel számolva 6500-7000 m²-es telkek kialakításával érhető el.

A beépítés részleges közműellátással megoldható.

2.1.2./ lakóterületként: *elvileg* bármely a Hész-ben szereplő falusias (Lf-) vagy kertvárosias (Lke-) lakóövezet választható, vagy a módosítás során új övezet is létrehozható. (A kivánt ~200 m² beépített alapterületet lehetővé tevő beépítés a max.30%-os értékkel számolva az Lf-O-1, Lf-Sz-1, valamint az Lke-Sz-1, Lke-Sz-2, Lke-Sz-4, Lke-O-1, Lke-O-2 övezetekkel, vagy nagyobb telekméretű új lakóövezet kialakításával érhető el.)

A beépítés csak teljes közműellátással oldható meg.

A művelés alóli teljes kivonási eljárásra a 2.2.sz. *elvi alternatíva* kivételével nincs szükség. A területfelhasználási besorolás változtatásnak általános földvédelmi feltétele, minden esetben, az erdészeti, erdővédelmi hatóság (Pest m. Kh. Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály) hozzájárulásának megszerzése.

A további tervezés menetét a megbízói szándék fenti alternatívák szerinti alakulása szabja meg. Az 1.1, 2.1. és 2.2. esetekben településrendezési szerződés megkötése szükséges Dunavarsány Város Önkormányzatával, az 1.2. alternatíva a településrendezési eszközök módosítását nem igényli.

További környezeti feltételek:

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

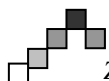
Előzetes tájékoztató a környezeti vizsgálat szükségességéről

A későbbi településtervezési munka indításával egyidejűleg szükséges kikérni a környezeti vizsgálat (KV) szükségességéről a környezet védelméért felelős szervek véleményét és ennek alapján határozni a KV lefolytatásáról. Amennyiben a tervezett területfelhasználási változtatások következtében nem várhatók jelentős káros hatások a környezeti állapotra, a KV lefolytatása mellőzhető, ha egyéb (a 2/2005.(I.11. sz. kormányrendeletben előírt) feltétel nem teszi szükségessé a KV készítést: a területet nem érinti sem Natura2000 terület, sem természeti értékvédelmi szempontból értékes terület és ilyen területre a tervezési terület illetve az ott tervezett változások nincsenek hatással. Ez utóbbi feltételek a területen nem állnak fenn, a KV lefolytatása nem indokolt. Az Önkormányzat azonban ettől eltérően is dönthet, amennyiben bármilyen környezeti okból szükségesnek tartja a KV lefolytatását.

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

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

Abban az esetben is szükséges azonban a számítás elvégzése, ha új beépítésre szánt területek kijelölése nem történik a TSZT módosítása során, mivel TSZT szinten erdőterületi csökkenést eredményezhet az átsorolás, és így a BAé szempontjából az övezetmódosítás feltétlenül negatív hatású. Márpedig az is törvényi előírás, hogy a biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet, települési szinten sem.



7.00. BEÉPÍTÉSI TERV

DUNAVARSÁNY, 088 HRSZ-Ú FÁS - TANYÁS TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

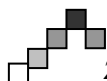


Beépítési tervjavaslat

A tervezési terület kiterjedése összesen **3.4110 m²**. A szükséges közterületi szabályozást követően a földrészlet területe **3.2266 m²** marad. A javasolt telekalakítást követően 8 db földrészlet alakulhat ki, amelyek egyenkénti területe 4000 m²-nél nem lesz kisebb. A telkek kiszolgálása a meglévő utacról, illetve a földrészlet közepén kialakításra javasolt magánútról megvalósítható.

A telekterület a beépítésre nem szánt területek maximum 3%-os beépíthetősége esetén is rendkívül laza épület elhelyezést tesz lehetővé. Az építési hely határainak, mintaként történő feltüntetése is jelzi, hogy nagyon szabadon mozgatva lehet, a telek méretéhez képest kis alapterületű tanyaépületeket elhelyezni. Kihasználhatók a jó tájolási adottságok.

A szabályozási előírásokban kell gondoskodni arról, hogy a kialakuló földrészletek területének legalább a háromnegyedét fás, erdősült területként kell megtartani. A beépítettség ne haladja meg az 3%-ot és a burkolt felületek arány se legyen több 5%-nál. Minderre a tervezési terület környezetében már meglévő „Mezőgazdasági terület – általános fás” Máf övezet lehetőséget teremt.



A tervezési területen nincs épület. A környezetben lévő „Mezőgazdasági terület – általános fás” Máf övezetben található meghatározó épületek építménymagassága – szemmel láthatóan – 6 m körül van. Ehhez is igazodva a beépítési javaslat az övezetre eddig is előírt 7,5 m maximális építménymagasságot javasol megállapítani.

8.00. A MÓDOSÍTÁSI CÉLOK ÉS JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

DUNAVARSÁNY, 088 HRSZ-Ú FÁS - TANYÁS TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A tanulmány célja, hogy a tervezési területen lévő 088 hrsz-ú földrészlet a környezetéhez hasonló módon kerülhessen felhasználásra. Tehát, a környezetben kialakult fás, tanyás mezőgazdasági területekre vonatkozó a hatályos településrendezési eszközökben szereplő építési paraméterek kiterjesztése szükséges a tervezési területre is. Így a tervezési területet jelentő földrészlet a szabályozást követően tanyás földrészletekként lesz hasznosítható. A terület beépítésre nem szánt jellege megmarad.

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

A területtulajdonosok fejlesztési szándéka az, hogy a tervezési területre „Mezőgazdasági terület – általános fás” Máf felhasználás kerüljön és a településrendezési eszközökben más területekre már alkalmazott kertés művelésű tanyás használat megvalósulhasson.

A tervezési terület környezetében már meglévő területhasználat alkalmazása a környezet jellegét nem változtatja meg. A terület fás jellege megmarad, így a változás településképi hatása nem lesz jelentős. A beépítésre nem szánt területekre megengedhető minimális beépítettség a terület környezeti állapotát nem befolyásolja.

A terület közlekedési kiszolgálása a tervezési területtől észak-keletre meglévő gyűjtő útról megközelíthető lesz.

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

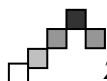
Az új övezet javasolt beépítési paraméterei a következők:

Az építési övezet jele	A telek megengedett						Az épület megengedett	
	Legkisebb kialakítható		legnagyobb			Legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélesség e	Beépítési mértéke	Bruttó szinterületi mutatója	Terepszint alatti beépítés mértéke	Zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Máf-K (Sz)	4000	60	3	0,1	5	70	-	7,5

Sz: szabadonálló beépítés

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

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



9.00. TSZT ÉS HÉSZ, SZT MÓDOSÍTÁSI TERVJAVASLATOK

DUNAVARSÁNY, 088 HRSZ-Ú FÁS - TANYÁS TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

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

A hatályos településrendezési eszközök módosítása a telepítési tanulmány önkormányzati befogadását követően kezdhető meg a **a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** előírásai szerint.

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

DUNAVARSÁNY, 088 HRSZ-Ú FÁS - TANYÁS TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A tervezett fás, tanyás mezőgazdasági terület közműigénye a területi kiterjedéséhez képest, a létesíthető épületek méreteihez igazodóan nagyon kicsi.

Vízellátási igény várhatóan nem haladja meg a 8 m³/nap mennyiséget. Vízellátás és szennyvízelvezetés kiépítése a határoló utcák meglévő közműveinek irányába megoldható.

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

Az energia közművek szintén rendelkezésre állnak a tervezési területet határoló utcákban.

11.00. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

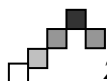
DUNAVARSÁNY, 088 HRSZ-Ú FÁS - TANYÁS TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

A javasolt beépítés előnyösen befolyásolhatja a terület városépítészeti megjelenését, mert a tervezési terület környezetében meglévő építmények megjelenését változatosabbá teheti.

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

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



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

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

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

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

11.02.1. KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK

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

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

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

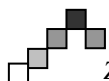
11.02.1.2. MEGELŐZHETŐ, CSÖKKENTHETŐ KÁROS KÖRNYEZETI HATÁSOK: MÉRTÉKÜK ÉS ÉRTÉKELÉSÜK / BEAVATKOZÁS, INTÉZKEDÉS SZÜKSÉGESSÉGE

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

VÁRHATÓ KEDVEZŐ KÖRNYEZETI HATÁSOK

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

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



Összességében megállapítható, hogy a terület táji - környezeti értékeinek potenciális sérülése nem következik be (1.), vagy az elfogadható minimumra szorítható (2.1), a vonatkozó jogszabályi előírások következetes betartásával, valamint a projekt hozzáértő és igényes megvalósítása esetén.

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

További részletes vizsgálatra, termőhelyfeltárára javasolható a terület a mezőgazdasági hasznosítás és övezeti átsorolás esetén, az „kiváló termőhelyi adottságú” erdőterületi besorolás indokoltságát, illetve a valóban kiváló erdészeti termőhelyek geodéziai meghatározását illetően. Az utóbbi esetben ez megalapozhatja az övezeti átsorolás egyes konkrét szabályozási előírásait, a mezőgazdasági átsorolás esetén az erdő alrészletben megtartandó telekhányadokat és ezek kijelölését, a megtartandó faállományra vonatkozó Hész előírásokat.

A tervi átsorolások a beépítésre nem szánt területfelhasználási kategórián belül további részletes környezetvédelmi vizsgálatok és környezeti vizsgálat (KV) lefolytatása nélkül is elkészíthetők, a tervezett erdő- vagy mezőgazdasági felhasználás nem környezeti hatásvizsgálat (KHV) köteles.

12.00. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

DUNAVARSÁNY, 088 HRSZ-Ú FÁS - TANYÁS TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

12.01. ÉPÍTETT ÉS KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK

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

12.02. TERMÉSZETI – KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK, VÉDETTSÉGEK

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

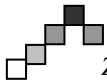
Természeti (öko-biológiai) szempontból a terület nem rendelkezik jelentős adottságokkal.

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

| Termőföld védelmi szempontból nem releváns, művelés alól kivett terület.

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

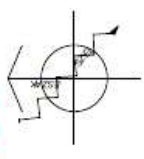
- a) a tanulmánytervben meghatározott a beépítésre nem szánt terület zöldfelületeit, a tervezett növényzetet fejlesztői forrásokból és a terület beépítésével párhuzamosan magas minőségben kell megvalósítani - a meglévő faállomány figyelembe vételével -, majd fenntartani.
- b) A TSZT-ben kijelölt erdőterület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



13.00. TERVLAPOK

JELMAGYARÁZAT:

- Telekhatár
- Közigazgatási határvonal
- Belterületi határvonal
- Szintvonal
- 22kV-os villamos légszuszítók
- BKN
- Termákezelők
- Védőtávolság
- Tervezési terület határa



"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMALAJNODTÓV FELHÍVÁS SÁMÁVAL"

ZARÁNDOKTERV KFT.
TELEPÜLÉSKÉPZÉSI IRODA
2030 ÉRD, ALSÓ U. 11.
TEL: 30 221 27 10

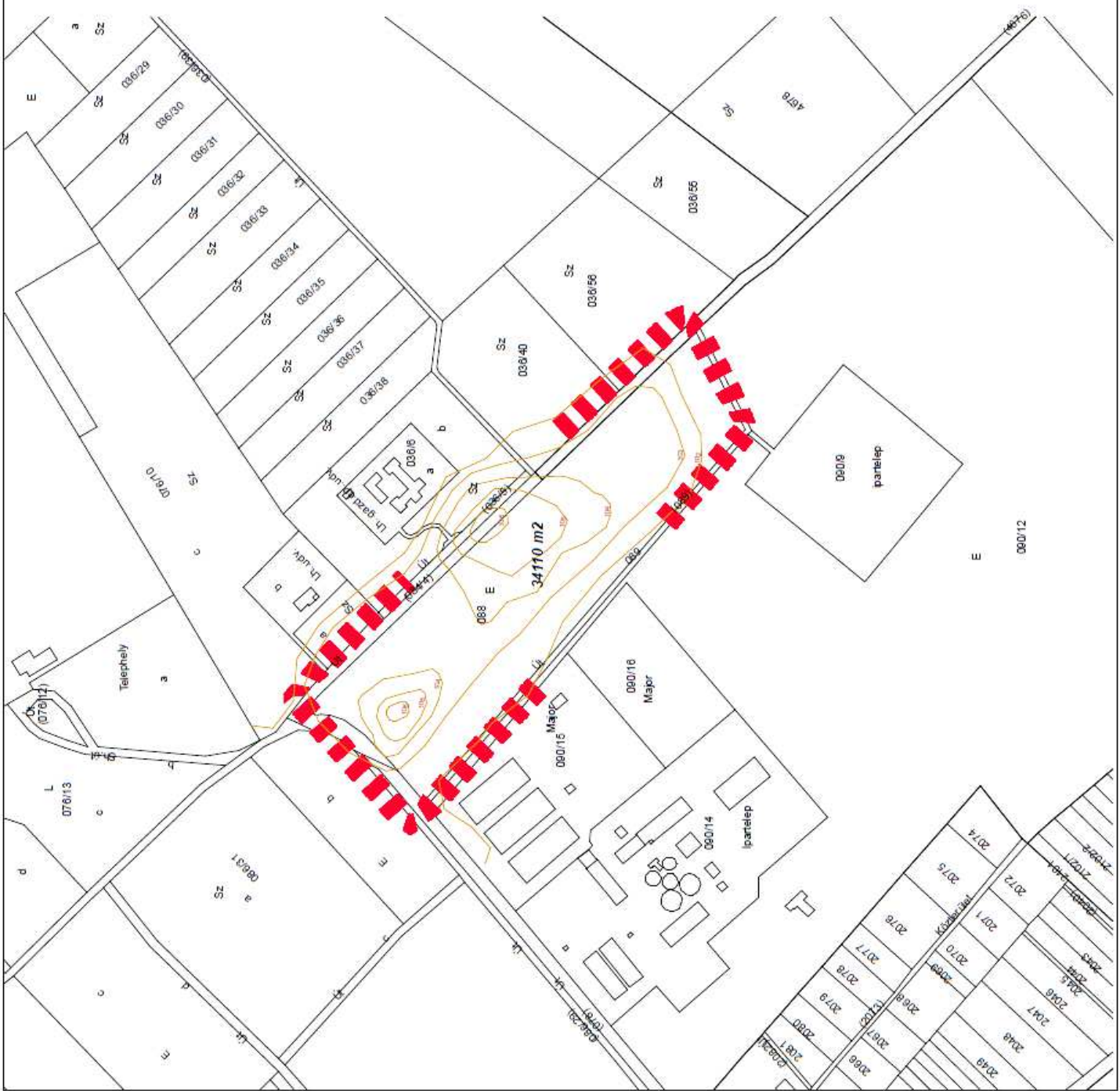
Tervezők:
Ritter Melinda

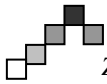
Megrendelő:
Munka tárgy: FÁS - TANYÁS TERÜLET
DUNAVARSÁNY TISZT ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁS
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Terv megnevezése:
ALAPTERKEP
M = 1 : 4000

Terv száma:
Te - 1.

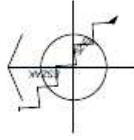
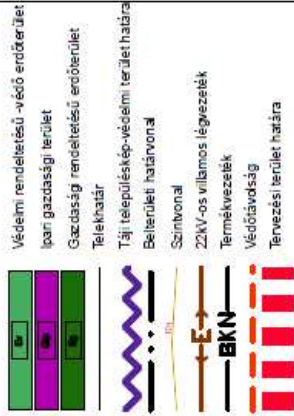
Dátum:
2015.12.





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

JELMAGYARZAT:



"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL"

ZARÁNDOKTERV KFT.
TELEPÜLÉSKÉPZÉSI IRODA
2030 Érd, Alsó u. 11. Tel.: 30 221 77 10

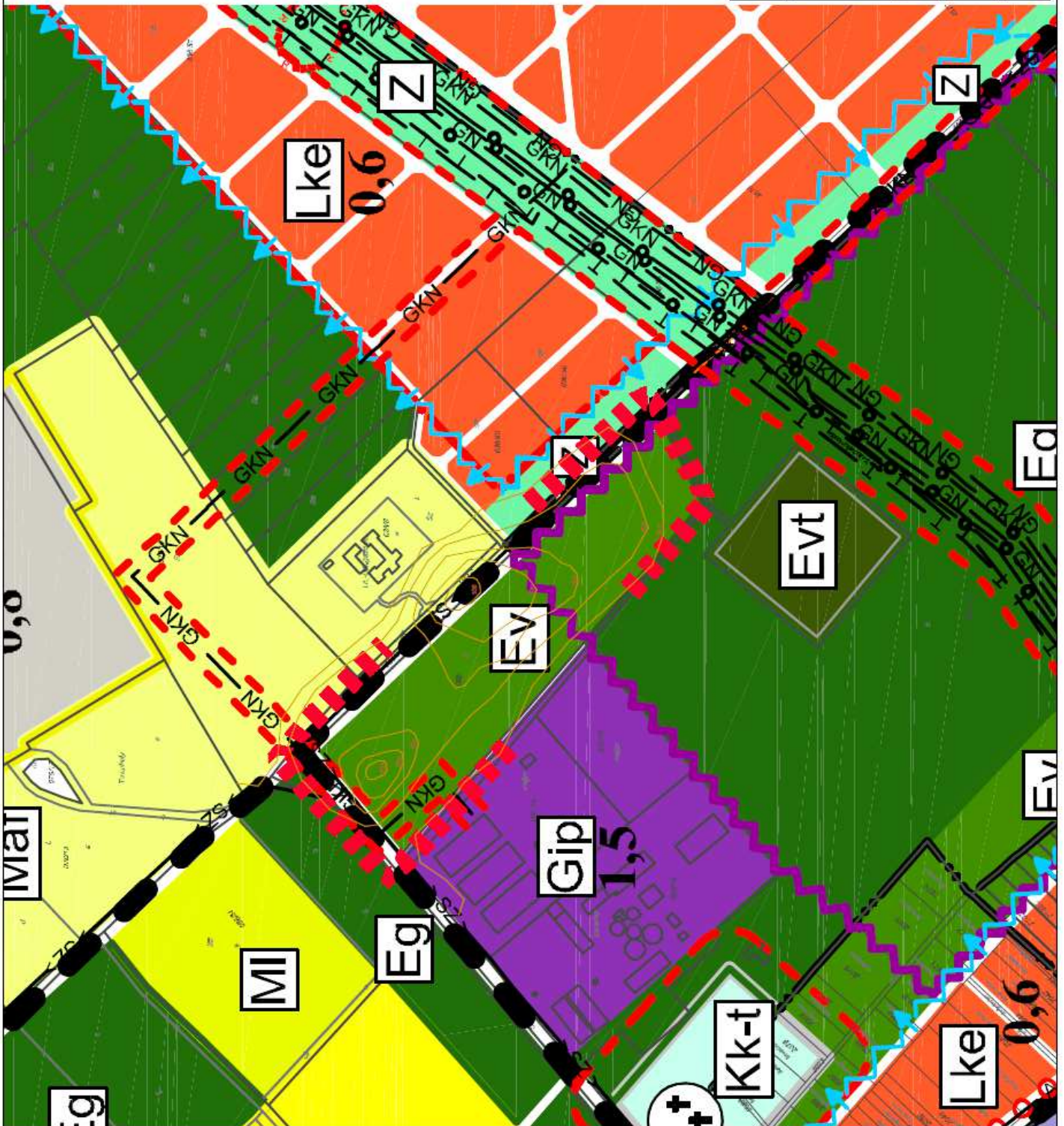
Tervező:

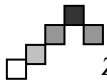
Ritter Melinda
Ritter Melinda
tervező
M. (a 2008. évi 18. sz. törvény alapján)

Megrendelő:

Ritter Melinda

Munka tárgya:	FÁS - TANYÁS TERÜLET DUNAVARSÁNY TSZT ÉS HÉSZMÓDOSÍTÁS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE	TEVÉSZET:	Te - 2.
Tervegyeztetés:	TERVEZÉSI KOR HATÁLYOS TSZT M = 1 : 4000	Dátum:	2015.12.

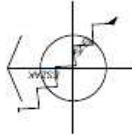




DUNAVARSÁNY
114/2010. (IX.14.) sz. határozattal jóváhagyott
TSZT TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSA

JELMAGYARÁZAT:

- Mezőgazdasági terület - általános fás ipari gazdasági terület
- Gazdasági rendeltetésű erdőterület
- Telekhatár
- Táj-településképzési területi határa
- Belterületi határvonal
- Szintvonal
- 22kV-os villamos légvezeték
- Termékekvezeték
- Védőtávolság
- Tervezési terület határa



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

ZARÁNDOKTERV KFT.

TELEPÜLÉSKÉPZÉSI IRODA
2030 ÉRD, ALSÓ U. 11. TEL: 30 237 77 00

Tervezők:

Ritter Melinda

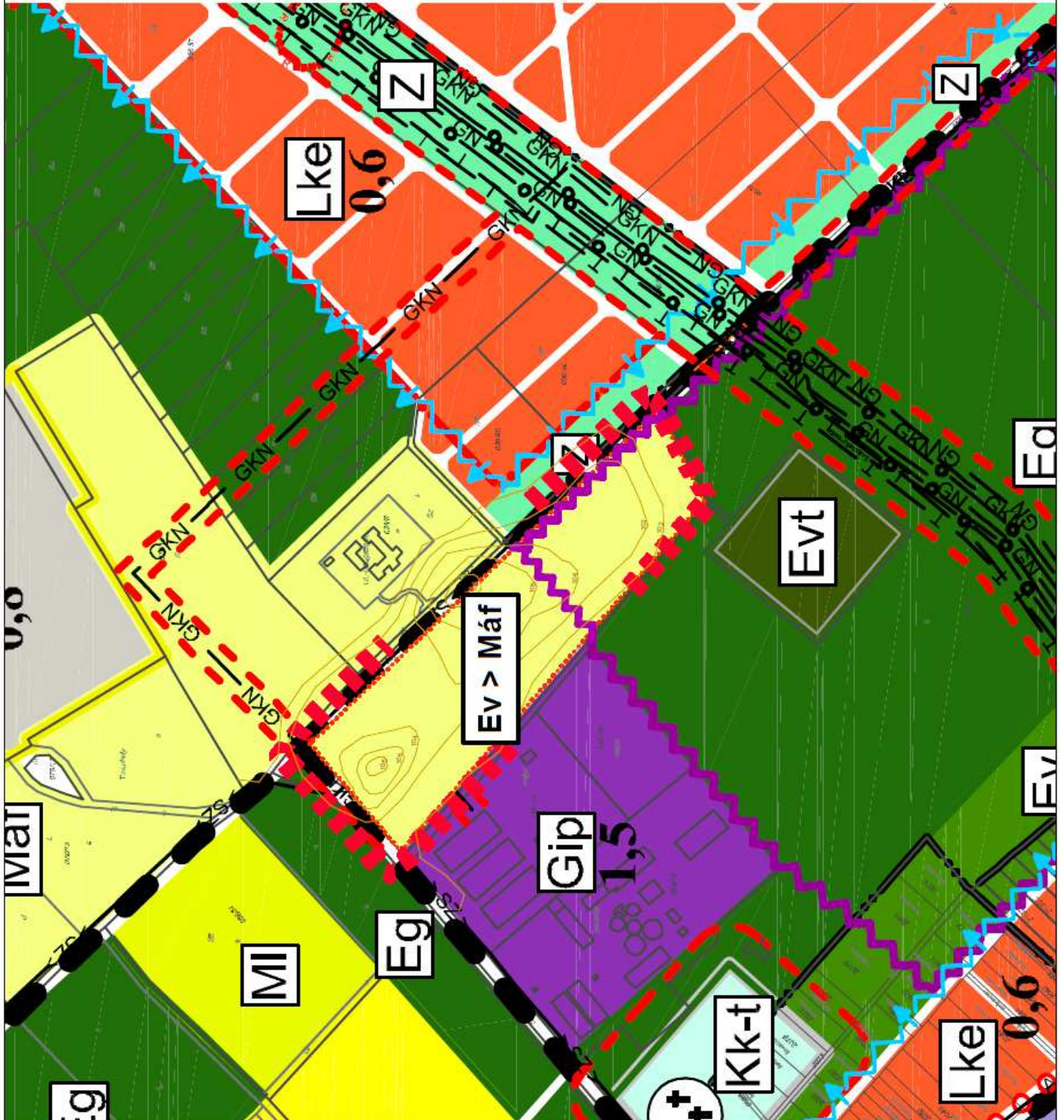
Magyarok:

Ritter Melinda

Terv címe: FÁS - TANYÁS TERÜLET DUNAVARSÁNY TSZT ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Terv megnevezés: TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
M = 1 : 4000

Tervszám: Te - 4.
Dátum: 2015.12.



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrésztől

Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.
adószám: 15730875-2-13
törzskönyvi azonosító száma: 730875
képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,
továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrésztől

Varsány Tópark Kft.

címe: 2251 Tápiószecső, Liszt Ferenc u. 23.
adószám: 23423172-2-13
azonosítók: Cg.13-09-168016
statisztikai számjel: 23423172-2-13
képviseli: Gazsi István ügyvezető
mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**,

felek együttesen említve: **Felek**,

kötöttek, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a számú határozatával
 - a) elfogadta a „Dunavarsány Város településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0123/41 hrsz-ú ingatlan területére” címen a Cél megvalósítójának megrendelésére az URBANITAS Kft. által készített telepítési tanulmánytervet.
 - b) tájékoztatta a Cél megvalósítóját, hogy az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök Képviselő-testületi végleges jóváhagyásának egyik alapvető feltétele, hogy az érdekelt fejlesztők az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos költségeit és a megvalósítás költségeit vállalják.
2. A Cél megvalósítója tulajdonosa a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 0123/41 hrsz-ú terület megnevezésű ingatlanok:

2.1.

Ingatlan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/ Fejlesztési terület (m ²)	Művelési ág
0123/41	Varsány Tópark Kft.	14 ha 5944 m ²	bányató és töltés

- 2.2. A fenti ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen megállapodás *1. számú mellékletét* képezi.

A szerződés célja

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Gazsi István
Cél megvalósítója/Fejlesztő
Varsány Tópark Kft.

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2016.:

3. A fejlesztési területen, a 0123/41 hrsz-ú területen a Cél megvalósítója a területre vonatkozó településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani a településtervezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.
4. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat az 1. pontban meghatározott Telepítési tanulmánytervben rögzített célok megvalósítása érdekében – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. § -a alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva elsősorban a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa.

A szerződés tárgya

5. A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 3. és 4. pontban meghatározott célok megvalósításához.

A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

6. A fejlesztési terület megegyezik az URBANITAS Kft. által, a Varsány Tópark Kft. részére készített, a „Dunavarsány Város településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0123/41 hrsz-ú ingatlan területére” megnevezésű Telepítési tanulmánytervben bemutatott területtel.
7. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a vonatkozó jogszabály alapján elkészült „Dunavarsány Város településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0123/41 hrsz-ú ingatlan területére” dokumentáció és a Cél megvalósítója által 2016. március 31 –én benyújtott fejlesztési ütemezése és a Fejlesztő vállalása szerint a következő:
 - 7.1. telekalakítással a fejlesztési terület nem lesz felosztva, marad az **1 db telek**,
 - 7.2. prognosztizált max. kialakítható lakóautós állások száma: 16 db.
 - 7.3. prognosztizált max. építhető, 1 bérleményegységet tartalmazó rönkház száma: 12 db.
 - 7.4. kiszolgáló főépület, valamint szociális kiszolgáló blokk, játszótér és parkoló épül.
 - 7.5. az ivóvíz biztosítása a közüzemi ivóvízhálózatra való csatlakozással történik.
 - 7.6. a szennyvízelvezetés biztosítása a kapacitásnövelő korszerűsítését követően közüzemi szennyvízhálózatra való csatlakozással történik, szükség esetén a fejlesztési területet és annak környezetét ellátó kapacitású gerincezeték megépítésével és a megvalósulást követően az Önkormányzatnak térítésmentes átadásával. A kapacitásnövelő korszerűsítés megvalósításáig a szennyvízelvezetés biztosítása zárt szennyvízgyűjtő rendszer kiépítésével és az arra történő csatlakozással történik.
 - 7.7. az elektromos ellátás biztosítása meglévő hálózatról megoldható, közvilágítás nem épül.
 - 7.8. a meglévő utak felhasználásával, szükség esetén közterületként való szélesítéssel.
8. A településrendezési tervek módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) előírásait figyelembe véve történik.

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Gazsi István
Cél megvalósítója/Fejlesztő
Varsány Tópark Kft.

- 8.1. A Felek megállapodnak abban, hogy egyrészt az Önkormányzat, másrészt a Cél megvalósítója, harmadrészt a (településtervező cég megnevezése) a 3. pont szerinti SZT megvalósulása érdekében a szerződés megkötésével egyidejűleg,- Ft erejéig (a Cél megvalósítóját érintő teljes költség) tervezési szerződést kötnek.
9. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 1. pontban rögzített Telepítési tanulmánytervet a jelenleg folyamatban levő, *Dunavarsány településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata és részleges módosítása* tervezési és államigazgatási folyamatához csatlakoztatja és azzal együtt a fejlesztési területre kiterjedően az egyeztetési és véleményezési eljárást a jogszabályokban rögzített módon késedelem nélkül lefolytatja, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezete és az önkormányzat partnerségi egyeztetésre vonatkozó szabályzata szerint.
10. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a véleményezési eljárás során, a véleményezők és az Önkormányzat részéről felmerülő, - jogszabály által alátámasztott - észrevételek miatt szükségessé váló változtatások a tervben (SZT módosításban) való érvényesítését elfogadja és amennyiben szükséges, hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez, kivéve, ha az a projekt megvalósíthatóságát ellehetleníti, vagy nagymértékben veszélyezteti.
11. A Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a 7. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben kártérítési igényvel éljen, ha a jelen Szerződés alapján megalkotott rendeletek alapján biztosított építési előírások a beruházás megkezdése előtti módosítására a részletezett okok miatt kerül sor. Felek megállapodnak, hogy ennek bekövetkeztét a fejlesztési cél meghíusulásának tekintik, a 8. pont szerint megindított településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják (a külön megállapodásban megkötött tervezési szerződés szerinti elszámolás).
12. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.
13. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült – testületi döntésre váró és arra alkalmas – településrendezési terveket az azok kézhezvételét követően tartandó rendes képviselő-testületi ülésen a Képviselő-testület elé terjeszti, és megtárgyalja.

SZT módosítás utáni feladatok

14. A Felek együttesen rögzítik, hogy az SZT módosításáról szóló rendelet hatályba lépését követően kezdhető el a fejlesztési cél tényleges kialakítása.
15. A Felek együttesen rögzítik, hogy az SZT módosításáról szóló rendelet hatályba lépését követően kezdhető el 16.1 és 16.2 pontokban rögzítettek megvalósítása.

A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Gazsi István
 Cél megvalósítója/Fejlesztő
 Varsány Tópark Kft.

- 16.1. Az I. ütemben 2016-2017. évben lezárul a településrendezési eszközök módosítási folyamata, megkezdődik a szükséges előzetes tervek dokumentációk előkészítése.
 A II. ütemben 2016-2017. év folyamán a fejlesztési terület parkosítása, az infrastruktúra fejlesztése, kiépítése, főépület megépítése.
 A III. ütemben 2017. évben bérelhető házak megépítése, lakókocsiállások kialakítása, kiszolgáló épület megépítése, stégek, játszótér megépítése.

16.2. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 16.1. pontban rögzített fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt közterület és közműellátás kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Cél megvalósítója kifejezetten lemond. A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Cél megvalósítójának feladatát képezi különösen azok:

- a) előkészítésének,
- b) tervezésének,
- c) megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d) kiviteli tervei elkészítésének,
- e) megépítésének,
- f) szüksége esetén használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- g) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- h) forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának,
- i) az elkészült közcélú létesítmények Magyar Államnak, önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának saját költségén való viselése.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. A Cél megvalósítója az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását, az egyes tervek előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.

16.3. A Cél megvalósítója a fenti beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igénnyel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

17. A fejlesztés következtében az Önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített többletköltségeket a Cél megvalósítója köteles átvállalni.

18. A Cél megvalósítója vállalja az 1. pontban meghatározott fejlesztési terület kiépítésének ütemezéséhez illeszkedően, a fejlesztési céljának részeként

- a) kialakítja a Szabályozási Tervben kiszabályozott utakat, közlekedési területeket.
- b) kiépíti az a) pont szerinti utakon a 16.1. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerinti felhasználáshoz szükséges közműveket – vezetékes ivóvíz, szennyvíz, villamos energia, földgáz, csapadékvíz elvezetés és szükség esetén közvilágítás – a közmű üzemeltetőkkel együttműködve, és a közműveket a szolgáltatóknak, a Magyar Államnak

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Gazsi István
 Cél megvalósítója/Fejlesztő
 Varsány Tópark Kft.

ill. az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy a közmű üzemeltetők és az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át ezeket, ha a kiépítés szabványos minőségben történt.

19. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi.
- 19.1. A Cél megvalósítója a 0123/41 hrsz-ú ingatlanra, az 1. pontban rögzített telepítési tanulmánytervben szereplő, az adott területre megengedett 10 % -os beépíthetőség, melyre a későbbiek folyamán külön építési/engedélyezési tervek készülnek. Ezen tervek kapcsolódnak a tervezett szolgáltatásokhoz (horgászto), és amely beruházások a Cél megvalósítója jövőbeni fejlesztéseihez szükségesek.
- 19.2. A Cél megvalósítója vállalja az 1. pontban rögzített telepítési tanulmánytervben meghatározott, a beépítésre nem szánt terület zöldfelületeit, a tervezett növényzetet fejlesztői forrásokból és a terület beépülésével párhuzamosan magas minőségben való megvalósítását - a meglévő faállomány figyelembe vételével -, továbbá vállalja annak fenntartását.
- 19.3. A Cél megvalósítója vállalja és gondoskodik róla, hogy a fejlesztési terület beépítése és üzemeltetése során a régészeti és egyéb környezeti értékek védelmét a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően maradéktalanul biztosítja.
- 19.4. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti – növénytelepítési megoldásokat alkalmaz, melyek nem eredményezik a meglévő táji - környezeti állapot romlását, illeszkednek a táji környezetbe és a helyi építészeti hagyományokhoz is.

Egyéb megállapodások

20. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:
 - a) a Cél megvalósítója részéről: Gazsi István (2251 Tápiószecső, Kátai u. 47, gazsii@monornet.hu, 06/30-2-502-303).
 - b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester
21. A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírására a szükséges jogosultsággal rendelkezik. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, tévedésben nem voltak, a szerződésből az egyes feleket terhelő kötelezettségeket és illető jogosultságokat teljes körűen megismerték és megértették. A Cél megvalósítója rögzíti, hogy az általa a jelen szerződésben tett nyilatkozatok egybehangzó és teljes valós akaratukat tartalmazza, részükről rejtett indok vagy titkos fenntartás nem áll fenn, az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési joguk nem korlátozott.

A jelen szerződés benyújtása az illetékes földhivatalhoz a Cél megvalósítójának a kötelezettsége.

Szerződő felek meghatalmazzák dr. Terék Edina ügyvédet t (1065 Budapest, Nagymező utca 47.), hogy a jelen településrendezési szerződést elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje.

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Gazsi István
Cél megvalósítója/Fejlesztő
Varsány Tópark Kft.

22. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát a érintett Dunavarsány, 0123/41 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. A Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlanra a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Jelen Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.
23. A Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a fejlesztési terület művelési ágának átsorolásra, illetőleg rendeltetésváltásokra is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így az ingatlan fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.
24. A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben az eljárásokat lefolytatja.
25. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
26. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevénnyel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem vesz át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.
27. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. A Cél megvalósítója több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
28. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket Tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.
29. A Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást.
30. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Gazsi István
 Cél megvalósítója/Fejlesztő
 Varsány Tópark Kft.

31. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.
32. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
33. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitákat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhátától függően – kikötik a Ráckevei Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.
34. Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetlenné, vagy érthetlenné válna.
35. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, – az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2016. napján hozott .../2016. (.....) számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 6 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 3 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2016.

Dunavarsány, 2016.

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Gazsi István
Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Gazsi István
Cél megvalósítója/Fejlesztő
Varsány Tópark Kft.

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2016.:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS
Jelzálogjog alapításával

Amelyet egyrésztől

Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

adószám: 15730875-2-13

törzskönyvi azonosító száma: 730875

képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,

továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrésztől

Ritter Melinda

születési neve:

címe:

an:

szül idő, hely:

adószám:

személyi szám:

a továbbiakban (Fejlesztő/Tulajdonos együttesen, mint kötelezettségvállaló fejlesztő): **Cél megvalósítója**,

felek együttesen említve: Felek, kötöttek, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a számú határozatával
 - a) elfogadta a „Dunavarsány 088 hrsz-ú fás-tanyás területre vonatkozó telepítési tanulmányterv” címen a Fejlesztő megrendelésére a Zarándokterv Kft. által készített telepítési tanulmánytervet.
 - b) tájékoztatta a Fejlesztőt, hogy az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök Képviselő-testületi végleges jóváhagyásának egyik alapvető feltétele, hogy az érdekelt fejlesztők az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos költségeit és a megvalósítás költségeit vállalják.

2. Fejlesztő tulajdonosa a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 088 hrsz-ú erdő terület megnevezésű ingatlanok:

2.1.

Ingatlan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/ Fejlesztési terület (m ²)	Művelési ág
088	Ritter Melinda	3 ha 4110 m ²	erdő

- 2.2. A fenti ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen megállapodás *1. számú mellékletét* képezi.

A szerződés célja

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Ritter Melinda
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem:

3. A fejlesztési területen, a 088 hrsz-ú területen a Cél megvalósítója a területre vonatkozó településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani a településrendezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.
4. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat az 1. pontban meghatározott Telepítési tanulmánytervben rögzített célok megvalósítása érdekében – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A § -a alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva elsősorban a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa.

A szerződés tárgya

5. A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 3. és 4. pontban meghatározott célok megvalósításához.

A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

6. A fejlesztési terület megegyezik a Zarándokterv Kft. által, Ritter Melinda részére készített, a „Dunavarsány 088 hrsz-ú fás-tanyás területre vonatkozó telepítési tanulmányterv” megnevezésű Telepítési tanulmánytervben bemutatott területtel.
7. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a vonatkozó jogszabály alapján elkészült a „Dunavarsány 088 hrsz-ú fás-tanyás területre vonatkozó telepítési tanulmányterv” dokumentáció és a Cél megvalósítója által 2016. március 24 –én benyújtott fejlesztési ütemezése és a Fejlesztő vállalása szerint a következő:
 - 7.1. kialakítható tanyás/telekingatlanok száma: **5 db telek,**
 - 7.2. prognosztizált max. építhető tanya/lakóegységek száma: 5 db.
 - 7.3. az ivóvíz biztosítása a közüzemi ivóvízhálózatra való csatlakozással történik, szükség esetén a fejlesztési területet és annak környezetét ellátó kapacitású gerincvezeték megépítésével és a megvalósulást követően az Önkormányzatnak térítésmentes átadásával.
 - 7.4. a szennyvízelvezetés biztosítása a közüzemi szennyvízhálózatra való csatlakozással történik, szükség esetén a fejlesztési területet és annak környezetét ellátó kapacitású gerincvezeték megépítésével és a megvalósulást követően az Önkormányzatnak térítésmentes átadásával.
 - 7.5. az elektromos ellátás biztosítása meglévő hálózatról megoldható, közvilágítás nem épül.
 - 7.6. a meglévő utak felhasználásával, szükség esetén közterületként való szélesítéssel, kialakítással (burkolat, csapadékvíz elvezetés módja, stb.)
8. A településrendezési tervek módosítása *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) előírásait figyelembe véve történik.
- 8.1. A Felek megállapodnak abban, hogy egyrészt az Önkormányzat, másrészt a Cél megvalósítója, harmadrészt a (*településrendező cég megnevezése*) a 3. pont szerinti SZT megvalósulása érdekében a szerződés megkötésével egyidejűleg,- Ft erejéig (*a Cél megvalósítóját érintő teljes költség*) tervezési szerződést kötnek.

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Ritter Melinda
Cél megvalósítója/Fejlesztő

9. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 1. pontban rögzített Telepítési tanulmánytervet a jelenleg folyamatban levő, *Dunavarsány településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata és részleges módosítása* tervezési és államigazgatási folyamatához csatlakoztatja és azzal együtt a fejlesztési területre kiterjedően az egyeztetési és véleményezési eljárást a jogszabályokban rögzített módon késedelem nélkül lefolytatja, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezete és az önkormányzat partnerségi egyeztetésre vonatkozó szabályzata szerint.
10. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a véleményezési eljárás során, a véleményezők és az Önkormányzat részéről felmerülő, - jogszabály által alátámasztott - észrevételek miatt szükségessé váló változtatások a tervben (SZT módosításban) való érvényesítését elfogadja és amennyiben szükséges, hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez, kivéve, ha az a projekt megvalósíthatóságát ellehetetleníti.
11. A Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a 7. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igénnyel éljen, ha a jelen Szerződés alapján megalkotott rendeletek alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor. Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, így bele értve az utaló magatartást és az Étv. 30.§-a szerinti kártalanítást is – megtérítési igénnyel éljen, ha az SZT megváltozik, vagy hatályát veszti különösen, ha a Fejlesztési Terület övezeti besorolása vagy a beépítési paraméterek megváltoznak. Felek megállapodnak, hogy ennek bekövetkeztét a fejlesztési cél meghiúsulásának tekintik, a 8. pont szerint megindított településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják *(a külön megállapodásban megkötött tervezési szerződés szerinti elszámolás)*.
12. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.
13. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült – testületi döntésre váró és arra alkalmas – településrendezési terveket az azok kézhezvételét követően tartandó rendes képviselő-testületi ülésen a Képviselő-testület elé terjeszti, és megtárgyalja.

SZT módosítás utáni feladatok

14. A Felek együttesen rögzítik, hogy az SZT módosításáról szóló rendelet hatályba lépését követően kezdhető el a fejlesztési cél tényleges kialakítása.
15. A Felek együttesen rögzítik, hogy az SZT módosításáról szóló rendelet hatályba lépését követően kezdhető el 16.1 és 16.2 pontokban rögzítettek megvalósítása

A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve

- 16.1. Az I. ütemben 2016-2017. évben lezárul a településrendezési eszközök módosítási folyamata, megkezdődik a szükséges előzetes tervek dokumentációk előkészítése.

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Ritter Melinda
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem:

A II. ütemben 2017. év folyamán a csereerdősítés megvalósítása, az infrastruktúra fejlesztése.

A III. ütemben 2017-2020. év folyamán a kialakuló 5 db telek tanyás/lakóházas beépítése és értékesítése.

16.2. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 16.1. pontban rögzített fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt közterület és közműellátás kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Cél megvalósítója kifejezetten lemond. A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Cél megvalósítójának feladatát képezi különösen azok:

- a) előkészítésének,
- b) tervezésének,
- c) megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d) kiviteli tervei elkészítésének,
- e) megépítésének,
- f) szüksége esetén használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- g) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- h) forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának,
- i) az elkészült létesítmények Magyar Államnak, önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának saját költségén való viselése.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. A Cél megvalósítója az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását, az egyes tervek előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.

16.3. A Cél megvalósítója a fenti beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igénnyel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

17. A fejlesztés következtében az önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített többletköltségeket a Cél megvalósítója köteles átvállalni.

18. A Cél megvalósítója vállalja az 1. pontban meghatározott fejlesztési terület kiépítésének ütemezéséhez illeszkedően, a fejlesztési céljának részeként

- a) kialakítja a Szabályozási Tervben kiszabályozott utakat, közlekedési területeket.
- b) kiépíti az a) pont szerinti utakon a 16.1. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerinti felhasználáshoz szükséges közműveket – vezetékes ivóvíz, szennyvíz, villamos energia, földgáz, csapadékvíz elvezetés és közvilágítás – a közmű üzemeltetőkkel együttműködve, és a közműveket a szolgáltatóknak, a Magyar Államnak ill. az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy a közmű üzemeltetők és az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át ezeket, ha a kiépítés szabványos minőségben történt.

19. A fejlesztési területen kívüli, a 16.1. pontban meghatározott ütemezés szerinti megvalósulással összhangban, az Önkormányzatot terhelő intézményi kapacitások kiépítési és működési költségeit

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Ritter Melinda
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

részben a Cél megvalósítója köteles átvállalni, az Önkormányzat utólagos megtérítési kötelezettsége nélkül.

- 19.1. A Felek rögzítik azt, hogy a tervezett tanya/lakásszámhoz szükséges intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költségek többletkiadásokként jelentkeznek majd az Önkormányzatnál. A tervezett tanya/lakásszámhoz szükséges intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költsége az 5 lakás figyelembevételével, 5 építési telek beépíthetőségével lett meghatározva. A költség többek között magába foglalja oktatási helyek támogatását, az orvosi ügyelet biztosítását, a védőnői szolgálat biztosítását, az óvodai ellátás biztosítását, stb. A Cél megvalósítójának fizetési kötelezettsége 3.000.000,- Ft megfizetése az Önkormányzat részére.
- 19.2. A Felek megállapodnak, hogy a Cél megvalósítója a 19.1. pontban megállapított intézménybővítés-fejlesztés és fenntarthatósági költségét az alábbiak szerint teljesíti:
- 19.2.1. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a 036/9 hrsz-ú, 3,2337 ha területű, szántó művelési ágú ingatlanon megvalósuló 3,2337 ha területű védőerdőt és a hozzá tartozó földterületet az Önkormányzat tulajdonába adja térítésmentesen. A Felek erre vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetés céljára külön megállapodást kötnek. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal az ingatlanon történő erdőtelepítés elvégzéséhez, átvezetéséhez szükséges dokumentumok elkészítésére, és az átvezetéshez szükséges költségek biztosítására. A 036/9 hrsz-ú ingatlanon megvalósuló védőerdő és a hozzá tartozó földterület tulajdonba adásának véghatárideje: 2020. augusztus 31.
20. Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a 7. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igénnyel éljen, ha a jelen Szerződés alapján megalkotott rendeletek alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor. Cél megvalósítója a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, így bele értve az utaló magatartást és az Étv. 30.§-a szerinti kártalanítást is – megtérítési igénnyel éljen, ha az SZT megváltozik, vagy hatályát veszti, különösen, ha a Fejlesztési Terület övezeti besorolása vagy a beépítési paraméterek megváltoznak.
- 21.1. A Cél megvalósítója vállalja az 1. pontban rögzített telepítési tanulmánytervben meghatározott, a beépítésre nem szánt terület zöldfelületeinek, a tervezett növényzetet fejlesztői forrásokból és a terület beépülésével párhuzamosan magas minőségben való megvalósítását, – a meglévő faállomány figyelembe vételével, – továbbá vállalja annak fenntartását.
- 21.2. A Cél megvalósítója vállalja az 1. pontban rögzített telepítési tanulmánytervben meghatározott erdőterület telepítését védőerdőként. Cél megvalósítója vállalja, hogy az erdőterület telepítését Dunavarsány közigazgatási területén belül, legalább azonos nagyságban valósítja meg a 036/9 hrsz-ú ingatlanon, 3,2337 ha területen. A Cél megvalósítója vállalja az erdőtelepítésre vonatkozó engedélyek megszerzését, valamint ezen dokumentumok Önkormányzatnak való haladéktalan bemutatását.
- 21.3. A Cél megvalósítója vállalja és gondoskodik róla, hogy a fejlesztési terület beépítése és üzemeltetése során a régészeti és egyéb környezeti és természetvédelmi értékek védelmét a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően maradéktalanul biztosítja, különös tekintettel az 1. pontban rögzített telepítési tanulmányterv „12.02. Természeti-környezeti értékek, védettségek” c. alfejezetben leírt elemek esetében.

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Ritter Melinda
 Cél megvalósítója/Fejlesztő

21.4. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti – növénytelepítési megoldásokat alkalmaz, melyek nem eredményezik a meglévő táji - környezeti állapot romlását, illeszkednek a táji környezetbe és a helyi építészeti hagyományokhoz is.

21.5. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a fejlesztési terület közvetlen közelében meglévő gazdasági területek (Gip: 090/14-16 hrsz-ú és Gksz: 090/9 hrsz-ú) zajhatásáról tanulmányt készített, valamint ezen zajhatásról írásban tájékoztatja a kialakuló tanyás/lakóházas ingatlanok későbbi tulajdonosait. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a zajhatásról a tanulmányt a gazdasági területek tulajdonosaival egyeztetve, a zaj szempontjából a legkedvezőtlenebb időszakban és időpontban készítetteti el. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a későbbi tulajdonosok írásban történő tájékoztatását az adott időpontban az Önkormányzatnak is haladéktalanul bemutatja.

Biztosítékok

22.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a Cél megvalósítója a 19.1., 19.2., 19.2.1. pontjában vállalt kötelezettségének biztosítására és az abban foglaltak teljesítésére a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg 3.000.000,- Ft erejéig a 036/9 hrsz-ú erdő ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára első ranghelyű jelzálogjogot alapítanak. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Cél megvalósítója a 19.1., 19.2., 19.2.1. pontjában vállalt kötelezettségeit részben vagy egészben nem, vagy hibásan teljesíti, úgy az Önkormányzat a jelzálogjogát érvényesítheti.

22.2. A Cél megvalósítója a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Önkormányzat a jelen szerződés 19.2.1. pontjában felsorolt – Dunavarsány 036/9 hrsz-ú – ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a jelen jelzálogjogot alapító szerződés alapján 3.000.000,-Ft, azaz hárommillió forint erejéig az Önkormányzat javára a jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.

A Cél megvalósítója jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költség fedezetére biztosítékul adott ingatlanok per-, igény-, és tehermentesek.

A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírására a szükséges jogosultsággal rendelkezik. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, tévedésben nem voltak, a szerződésből az egyes feleket terhelő kötelezettségeket és illető jogosultságokat teljes körűen megismerték és megértették. A Cél megvalósítója rögzíti, hogy az általa a jelen szerződésben tett nyilatkozatok egybehangzó és teljes valós akaratukat tartalmazza, részükről rejtett indok vagy titkos fenntartás nem áll fenn, az ingatlanral kapcsolatos rendelkezési joguk nem korlátozott.

A jelzálogjog bejegyzésével kapcsolatos illetékek és egyéb költségek megfizetése a Cél megvalósítójának kötelezettsége.

A jelen szerződés benyújtása az illetékes földhivatalhoz a Cél megvalósítójának a kötelezettsége.

Szerződő felek meghatalmazzák dr. Várhelyi Péter ügyvédet (1118 Budapest, Köbölkút u. 8.), hogy a jelen településrendezési szerződést jelzálogjog alapításával elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje.

22.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát a érintett Dunavarsány, 088 hrsz-ú erdő ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. A Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlanra a településrendezési

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Ritter Melinda
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem:

szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Jelen Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál.

Egyéb megállapodások

23. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:
 - a) a Cél megvalósítója részéről: Ritter Melinda (2310 Szigetszentmiklós, Petőfi u. 65/23, r.melinda@invitel.hu, +36-20/390-0358)
 - b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester.
24. A Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a fejlesztési terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges esetleges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a fejlesztési területen lévő ingatlan megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési águk átsorolásra, illetőleg rendeltetésváltoztatásukra is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így a fejlesztési területen kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan vagy ingatlanok fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.
25. A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben az eljárásokat lefolytatja.
26. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
27. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevénnyel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem veszi át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.
28. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. A Cél megvalósítója több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
29. Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket Tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Ritter Melinda
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem:

30. A Cél megvalósítója az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást.
31. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
32. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.
33. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
34. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitákat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Ráckevei Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.
35. Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetlenné, vagy érthetlenné válna.
36. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2016. napján hozott .../2016. (.....) számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 6 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 3 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2016.

Dunavarsány, 2016.

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Ritter Melinda
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2016.

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Ritter Melinda
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrésztől

Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.
adószám: 15730875-2-13
törzskönyvi azonosító száma: 730875
képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester,
továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrésztől

Varsány Tópark Kft.

címe: 2251 Tápiószecső, Liszt Ferenc u. 23.
adószám: 23423172-2-13
azonosítók: Cg.13-09-168016
statisztikai számjel: 23423172-2-13
képviseli: Gazsi István ügyvezető
mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**,

felek együttesen említve: **Felek**,

kötöttek, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a számú határozatával
 - a) elfogadta a „Dunavarsány Város településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0123/41 hrsz-ú ingatlan területére” címen a Cél megvalósítójának megrendelésére az URBANITAS Kft. által készített telepítési tanulmánytervet.
 - b) tájékoztatta a Cél megvalósítóját, hogy az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök Képviselő-testületi végleges jóváhagyásának egyik alapvető feltétele, hogy az érdekelt fejlesztők az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a fejlesztés járulékos költségeit és a megvalósítás költségeit vállalják.
2. A Cél megvalósítója tulajdonosa a fejlesztéssel érintett Dunavarsány, 0123/41 hrsz-ú terület megnevezésű ingatlanok:

2.1.

Ingatlan (hrsz)	Tulajdonos	Teljes terület/ Fejlesztési terület (m ²)	Művelési ág
0123/41	Varsány Tópark Kft.	14 ha 5944 m ²	bányató és töltés

- 2.2. A fenti ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen megállapodás *1. számú mellékletét* képezi.

A szerződés célja

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Gazsi István
Cél megvalósítója/Fejlesztő
Varsány Tópark Kft.

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2016.:

3. A fejlesztési területen, a 0123/41 hrsz-ú területen a Cél megvalósítója a területre vonatkozó településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani a településtervezési munkák befejeztével rendelettel elfogadott Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek (a továbbiakban: SZT) alapján.
4. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat az 1. pontban meghatározott Telepítési tanulmánytervben rögzített célok megvalósítása érdekében – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. § -a alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával arra vonatkozóan, hogy a Szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva elsősorban a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa.

A szerződés tárgya

5. A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 3. és 4. pontban meghatározott célok megvalósításához.

A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

6. A fejlesztési terület megegyezik az URBANITAS Kft. által, a Varsány Tópark Kft. részére készített, a „Dunavarsány Város településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0123/41 hrsz-ú ingatlan területére” megnevezésű Telepítési tanulmánytervben bemutatott területtel.
7. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a vonatkozó jogszabály alapján elkészült „Dunavarsány Város településrendezési tervei módosításának kezdeményezéséhez a 0123/41 hrsz-ú ingatlan területére” dokumentáció és a Cél megvalósítója által 2016. március 31 –én benyújtott fejlesztési ütemezése és a Fejlesztő vállalása szerint a következő:
 - 7.1. telekalakítással a fejlesztési terület nem lesz felosztva, marad az **1 db telek**,
 - 7.2. prognosztizált max. kialakítható lakóautós állások száma: 16 db.
 - 7.3. prognosztizált max. építhető, 1 bérleményegységet tartalmazó rönkház száma: 12 db.
 - 7.4. kiszolgáló főépület, valamint szociális kiszolgáló blokk, játszótér és parkoló épül.
 - 7.5. az ivóvíz biztosítása a közüzemi ivóvízhálózatra való csatlakozással történik.
 - 7.6. a szennyvízelvezetés biztosítása a kapacitásnövelő korszerűsítését követően közüzemi szennyvízhálózatra való csatlakozással történik, szükség esetén a fejlesztési területet és annak környezetét ellátó kapacitású gerincevezeték megépítésével és a megvalósulást követően az Önkormányzatnak térítésmentes átadásával. A kapacitásnövelő korszerűsítés megvalósításáig a szennyvízelvezetés biztosítása zárt szennyvízgyűjtő rendszer kiépítésével és az arra történő csatlakozással történik.
 - 7.7. az elektromos ellátás biztosítása meglévő hálózatról megoldható, közvilágítás nem épül.
 - 7.8. a meglévő utak felhasználásával, szükség esetén közterületként való szélesítéssel.
8. A településrendezési tervek módosítása *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) előírásait figyelembe véve történik.

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Gazsi István
 Cél megvalósítója/Fejlesztő
 Varsány Tópark Kft.

- 8.1. A Felek megállapodnak abban, hogy egyrészt az Önkormányzat, másrészt a Cél megvalósítója, harmadrészt a (településfejlesztő cég megnevezése) a 3. pont szerinti SZT megvalósulása érdekében a szerződés megkötésével egyidejűleg,- Ft erejéig (a Cél megvalósítóját érintő teljes költség) tervezési szerződést kötnek.
9. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 1. pontban rögzített Telepítési tanulmánytervet a jelenleg folyamatban levő, *Dunavarsány településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei felülvizsgálata és részleges módosítása* tervezési és államigazgatási folyamatához csatlakoztatja és azzal együtt a fejlesztési területre kiterjedően az egyeztetési és véleményezési eljárást a jogszabályokban rögzített módon késedelem nélkül lefolytatja, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezete és az önkormányzat partnerségi egyeztetésre vonatkozó szabályzata szerint.
10. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a véleményezési eljárás során, a véleményezők és az Önkormányzat részéről felmerülő, - jogszabály által alátámasztott - észrevételek miatt szükségessé váló változtatások a tervben (SZT módosításban) való érvényesítését elfogadja és amennyiben szükséges, hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez, kivéve, ha az a projekt megvalósíthatóságát ellehetleníti, vagy nagymértékben veszélyezteti.
11. A Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a 7. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. Az ilyen módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben kártérítési igényvel éljen, ha a jelen Szerződés alapján megalkotott rendeletek alapján biztosított építési előírások a beruházás megkezdése előtti módosítására a részletezett okok miatt kerül sor. Felek megállapodnak, hogy ennek bekövetkeztét a fejlesztési cél megvalósulásának tekintik, a 8. pont szerint megindított településrendezési tervek módosítására irányuló eljárást azon szakaszában lezárják (a külön megállapodásban megkötött tervezési szerződés szerinti elszámolás).
12. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.
13. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült – testületi döntésre váró és arra alkalmas – településrendezési terveket az azok kézhezvételét követően tartandó rendes képviselő-testületi ülésen a Képviselő-testület elé terjeszti, és megtárgyalja.

SZT módosítás utáni feladatok

14. A Felek együttesen rögzítik, hogy az SZT módosításáról szóló rendelet hatályba lépését követően kezdhető el a fejlesztési cél tényleges kialakítása.
15. A Felek együttesen rögzítik, hogy az SZT módosításáról szóló rendelet hatályba lépését követően kezdhető el 16.1. és 16.2. pontokban rögzítettek megvalósítása.

A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve

.....
Gergőné Varga Tünde dr. **Szilágyi Ákos**
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Gazsi István
 Cél megvalósítója/Fejlesztő
 Varsány Tópark Kft.

- 16.1. Az I. ütemben 2016-2017. évben lezárul a településrendezési eszközök módosítási folyamata, megkezdődik a szükséges előzetes tervek dokumentációk előkészítése.
 A II. ütemben 2016-2020. év folyamán a fejlesztési terület parkosítása, az infrastruktúra fejlesztése, kiépítése, főépület megépítése.
 A III. ütemben (a II. ütemmel párhuzamosan) 2020. évig bérelhető házak megépítése, lakókocsiállások kialakítása, kiszolgáló épület megépítése, stégek, játszótér megépítése.
- 16.2. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 16.1. pontban rögzített fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt közterület és közműellátás kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Cél megvalósítója kifejezetten lemond. A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Cél megvalósítójának feladatát képezi különösen azok:
- előkészítésének,
 - terveztetésének,
 - megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
 - kiviteli tervei elkészítésének,
 - megépítésének,
 - szüksége esetén használatbavételi engedélyek beszerzésének,
 - műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
 - forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának,
 - az elkészült közcélú létesítmények Magyar Államnak, önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának saját költségén való viselése.
- A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. A Cél megvalósítója az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását, az egyes tervek előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.
- 16.3. A Cél megvalósítója a fenti beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igénnyel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
17. A fejlesztés következtében az Önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített többletköltségeket a Cél megvalósítója köteles átvállalni.
18. A Cél megvalósítója vállalja az 1. pontban meghatározott fejlesztési terület kiépítésének ütemezéséhez illeszkedően, a fejlesztési céljának részeként
- kialakítja a Szabályozási Tervben kiszabályozott utakat, közlekedési területeket.
 - kiépíti az a) pont szerinti utakon a 16.1. pont szerinti fejlesztési programja, illetve az Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerinti felhasználáshoz szükséges közműveket – vezetékes szennyvíz, csapadékvíz elvezetés – a közmű üzemeltetőkkel együttműködve, és a közműveket a szolgáltatóknak, a Magyar Államnak ill. az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, tudomásul

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Gazsi István
 Cél megvalósítója/Fejlesztő
 Varsány Tópark Kft.

véve, hogy a közmű üzemeltetők és az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át ezeket, ha a kiépítés szabványos minőségben történt.

19. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi.
- 19.1. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a 0123/41 hrsz-ú ingatlanra, az 1. pontban rögzített telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint megépíti az adott területre megengedett 10 % -os beépíthetőség erejéig a bérelhető házakat, a lakókocsiállásokat, a kiszolgáló épületet, a stégeket, a játszóteret, valamint elkészíteti az építéshez szükséges terveket, amelyeket engedélyeztet. Ezen tervek kapcsolódnak a tervezett szolgáltatásokhoz (horgászto), és amely beruházások a Cél megvalósítója jövőbeni fejlesztéseire szükségesek.
- 19.2. A Cél megvalósítója vállalja az 1. pontban rögzített telepítési tanulmánytervben meghatározott, a beépítésre nem szánt terület zöldfelületeit, a tervezett növényzetet fejlesztői forrásokból és a terület beépülésével párhuzamosan magas minőségben való megvalósítását - a meglévő faállomány figyelembe vételével -, továbbá vállalja annak fenntartását.
- 19.3. A Cél megvalósítója vállalja és gondoskodik róla, hogy a fejlesztési terület beépítése és üzemeltetése során a régészeti és egyéb környezeti értékek védelmét a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően maradéktalanul biztosítja.
- 19.4. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a terület beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti – növénytelepítési megoldásokat alkalmaz, melyek nem eredményezik a meglévő táji - környezeti állapot romlását, illeszkednek a táji környezetbe és a helyi építészeti hagyományokhoz is.

Egyéb megállapodások

20. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:
 - a) a Cél megvalósítója részéről: Gazsi István (2251 Tápiószecső, Kátai u. 47, gazsii@monornet.hu, 06/30-2-502-303).
 - b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Gergőné Varga Tünde polgármester
21. A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírására a szükséges jogosultsággal rendelkezik. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, tévedésben nem voltak, a szerződésből az egyes feleket terhelő kötelezettségeket és illető jogosultságokat teljes körűen megismerték és megértették. A Cél megvalósítója rögzíti, hogy az általa a jelen szerződésben tett nyilatkozatok egybehangzó és teljes valós akaratakat tartalmazza, részükről rejtett indok vagy titkos fenntartás nem áll fenn, az ingatlanal kapcsolatos rendelkezési joguk nem korlátozott.

A jelen szerződés benyújtása az illetékes földhivatalhoz a Cél megvalósítójának a kötelezettsége.

Szerződő felek meghatalmazzák dr. Terék Edina ügyvédet (1065 Budapest, Nagymező utca 47.), hogy a jelen településrendezési szerződést elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket az illetékes földhivatal előtt képviselje.

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Gazsi István
Cél megvalósítója/Fejlesztő
Varsány Tópark Kft.

22. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (5) bekezdése alapján a Fejlesztési Területre – tehát az érintett Dunavarsány, 0123/41 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik. A Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlanra a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Jelen Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési szerződés megszűnését követő 15 munkanapon belül kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a feljegyzés törlését.
23. A Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a fejlesztési terület művelési ágának átsorolásra, illetőleg rendeltetésváltásokra is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így az ingatlan fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.
24. A Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben az eljárásokat lefolytatja.
25. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel.
26. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevénnyel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem vesz át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.
27. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. A Cél megvalósítója több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
28. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek a Fejlesztési Terület tekintetében az Ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik. Tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket Tulajdonos köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.
29. A Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást.

.....
Gergőné Varga Tünde dr. Szilágyi Ákos
 polgármester jegyző, mint ellenjegyző
 Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Gazsi István
 Cél megvalósítója/Fejlesztő
 Varsány Tópark Kft.

30. Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
31. A Szerződésben foglalt és az e Szerződéssel összefüggő információk, valamint a Szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.
32. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és az Étv. szabályai az irányadók.
33. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitákat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Ráckevei Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.
34. Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetlenné, vagy érthetlenné válna.
35. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, – az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2016. napján hozott .../2016. (.....) számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 6 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 3 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2016.

Dunavarsány, 2016.

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Gazsi István
Cél megvalósítója/Fejlesztő

.....
Gergőné Varga Tünde **dr. Szilágyi Ákos**
polgármester jegyző, mint ellenjegyző
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....
Gazsi István
Cél megvalósítója/Fejlesztő
Varsány Tópark Kft.

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2016.:

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ A 0123/41 HRSZ-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE



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

KÉSZÜLT:
VARSÁNY TÓPARK KFT.
MEGBÍZÁSÁBÓL

Budapest, 2015. november



U R B A N I T Á S Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek u. 19. IV. em. 3.

Tel/fax: 466-2018, 466-4220 e-mail: urbanitas@urbanitas.hu, honlap: www.urbanitas.hu

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ A 0123/41 HRSZ-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE

TERVEZŐK NÉVSORA

Vezető településrendezési
tervező

Vojnits Csaba
Terv. jog.: TT 01-6112

Handwritten signature of Vojnits Csaba in blue ink.

Településrendezési tervező

Patkó Dávid
Okl. településmérnök

Handwritten signature of Patkó Dávid in blue ink.

Ügyvezető igazgató:

Handwritten signature of Berényi Mária in blue ink.

Berényi Mária

Budapest, 2015. november



U R B A N I T Á S Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek u. 19. IV. em. 3.

Tel/fax: 466-2018, 466-4220 e-mail: urbanitas@urbanitas.hu, honlap: www.urbanitas.hu

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ A 0123/41 HRSZ-Ú INGATLAN TERÜLETÉRE

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezető

2. A telepítési tanulmányterv tartalma

- 2.1. Az érintett terület rövid bemutatása
- 2.2. A tervezési terület és környezet vizsgálati bemutatása
 - 2.2.1. Területrendezési tervek és településrendezési eszközök vizsgálata
 - 2.2.2. Épített környezet
 - 2.2.3. Közműhálózat
 - 2.2.4. Természeti környezet
- 2.3. Beépítési terv
- 2.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása
- 2.5. A településrendezési tervek módosításának javaslata
- 2.6. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, fejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
- 2.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai
- 2.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Budapest, 2015. november

1. BEVEZETŐ

A telepítési tanulmányterv elkészítésével a Varsány Tópark Kft. az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-t bízta meg.

A telepítési tanulmányterv célja egy tervezett ingatlanfejlesztés és beruházás bemutatása és az azzal kapcsolatos önkormányzati döntések megalapozása, és egyúttal a településrendezési tervek módosításának kezdeményezését és az önkormányzat között kötendő településrendezési szerződés megalapozását is szolgálja. A tanulmányterv elkészítése a 314/2012. (XI.) Korm. rendeletben rögzített tartalmi követelmények figyelembe vételével történt.

A terv célja, hogy a város külterületének déli részén fekvő bányatavak részét képező 0123/41 helyrajzi szám alá eső tó magas szintű ellátást és kiszolgálást nyújtó horgásztóként való hasznosításának, illetve az új funkcióhoz kapcsolódóan fogadóépület, bérelhető szálláshelyek és rekreációs célú környezet kialakításának feltételeit megteremtse a hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezésével.

Jelenleg folyamatban van a város településrendezési tervei felülvizsgálata és részleges módosítása, amely államigazgatási egyeztetési szakaszban van, így a jelen kezdeményezést ez már nem tudja befogadni, csak a jóváhagyását követően egy új módosításként valósulhat meg az Önkormányzat támogatása esetén.

A telepítési tanulmányterv tartalmazza a tervezési terület vizsgálatát, összefoglalja a módosítási szándékokat és ezek várható hatásait annak érdekében, hogy a város Önkormányzata döntést hozhasson arról, támogatja-e a kívánt változtatásokat.

Amennyiben a tervezés szempontjából pozitív döntés születik, úgy a tervezett módosítások a folyamatban lévő felülvizsgálat jóváhagyását követően indítható új eljárásban, módosításként épülhetnek be a város településrendezési terveibe és ennek államigazgatási egyeztetését, majd önkormányzati jóváhagyását követően válhatnak hatályossá.

2. VIZSGÁLAT

2.1. Az érintett terület rövid bemutatása

A tervezési terület Dunavarsány déli oldalán, külterületen fekszik az egykori bányatavak alkotta tórendszer részeként.



A tervezési terület elhelyezkedése a városon belül (Forrás: Google Maps)

A területet három irányból bányaművelés során kialakított mesterségesen tó, északnyugatról pedig üresen álló, egykori marhatelep határolja. A terület számára kiváló megközelíthetőséget biztosít a Kisvarsányt és Nagyvarsányt összekötő települési közút, amelyet jelenleg északi irányból murvával borított, déli irányból aszfaltos bekötőút segítségével lehet elérni.

A tervezési terület körüli tavak egy része horgásztóként működik, amelyek parti sávjai nagyrészt beépítetlenek, csupán a délnyugatra fekvő tó körül alakult ki hétvégi házas beépítési forma.

A módosítással érintett terület a telekalakításokat és összevonásokat követően 145.917 m² kiterjedésű, melyből a vízfelület 82.556 m².

2.2. A tervezési terület és környezet vizsgálati bemutatása

A vizsgálat célja a magasabb szintű területrendezési tervekben illetve a város településrendezési eszközeiben előírtak megismertetése, a tervezési terület és annak közvetlen környezetének bemutatása és a meglévő állapotok feltárása, az épített- és természeti környezet vizsgálata, valamint a megvalósítani kívánt fejlesztések megalapozása.







A tervezési terület és közvetlen környezete (Forrás: Google Maps)

2.2.1. Területrendezési tervek és településrendezési eszközök vizsgálata






Országos Területrendezési Terv (OTrT)


<p>2. melléklet</p>	<p>2. melléklet – Az Ország szerkezeti terve</p> <p>A szerkezeti terv a tervezési területen vízgazdálkodási térséget jelöl, amelyről nyugatra országos jelentőségű főút (51. sz. főút), délre 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték nyomvonala fut.</p>
<p>3. melléklet</p>	<p>3.1. melléklet – Országos ökológiai hálózat övezete</p> <p>A melléklet megjelöl országos ökológiai hálózat részét képező területeket Dunavarsány területén, ugyanakkor azok távol esnek a tervezési területtől, azt nem érintik.</p>

	<p>3.3. melléklet – Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p> <p>A melléklet megjelöl jó termőhelyi adottságú szántóterületeket Dunavarsány területén, ugyanakkor a tervezési területet azok nem érintik.</p>
	<p>3.4. melléklet – Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p> <p>A melléklet megjelöl kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeket Dunavarsány területén, ugyanakkor a tervezési területet azok nem érintik.</p>
	<p>3.5. melléklet – Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</p> <p>A tervezési területet közvetlenül érinti, és teljes egészében lefedi a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete.</p>
<p>A települést és a tervezési területet nem érinti</p>	<p>3.6. melléklet – Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete</p>
	<p>3.7. melléklet – Országos vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p>Dunavarsány teljes közigazgatási területét, így a tervezési területet is lefedi az országos vízminőség-védelmi terület övezete.</p>
<p>A települést és a tervezési területet nem érinti</p>	<p>3.8. melléklet – Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú társulások területének övezete</p>
<p>A települést és a tervezési területet nem érinti</p>	<p>3.9. melléklet – Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete</p>

A 2003. évi XXVI. Országos Területrendezési Tervekről szóló törvény alapján a tervezett módosításoknak nincs akadálya.

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

2. melléklet	
	<p>2. melléklet – Szerkezeti terv</p> <p>A szerkezeti terv a tervezési területet Vízgazdálkodási térségbe sorolja, melynek északi oldalán Átvitelt befolyásoló 120 kV-os elosztó hálózat részét képző elektromos távvezeték fut.</p>
3. melléklet	
	<p>3.1., 3.2., 3.3. melléklet – Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete, Puffer terület övezete</p> <p>Dunavarsány területén csak Ökológiai folyosó övezete található, ugyanakkor az övezet alá eső természetközeli területek távol esnek a tervezési területtől, azt nem érintik.</p>
	<p>3.6. melléklet – Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p> <p>Magán a tervezési területen nem, ugyanakkor szomszédságában, attól nyugati irányban Erdőtelepítésre javasolt terület övezete található.</p>
	<p>3.15. melléklet – Ásványi nyersanyag-vagyon területének övezete</p> <p>Az övezet Dunavarsány teljes közigazgatási területét lefedi, így a tervezési területet is érinti. A terület továbbá Kavicsbányászat által érintett terület lehatárolás alá tartozik.</p>
	<p>3.16. melléklet – Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p> <p>Az övezet csupán kismértékben érinti Dunavarsány délnyugati határát, ám a tervezési területet nem befolyásolja.</p>

<p>A települést és a tervezési területet nem érinti</p>	<p>3.18. melléklet – Földtani veszélyforrás területének övezete</p>
	<p>3.22. melléklet – Honvédelmi terület övezete</p> <p>Dunavarsány keleti oldalán fekszik Honvédelmi terület övezete (Epres utca mentén), ám ez távol esik a tervezési területtől, azt nem érinti.</p>

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény alapján a tervezett módosításoknak nincs akadály, ugyanakkor figyelembe kell venni a törvény vízgazdálkodási térségekre vonatkozó előírásait, miszerint a vízgazdálkodási térséget legalább 95%-ban vízgazdálkodási terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A fennmaradó részen olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.

Dunavarsány Településrendezési Tervei (TSZT és SZT)

Mivel a város településrendezési terveinek felülvizsgálata és részleges módosítása államigazgatási egyeztetési szakaszba lépett, a tanulmányterv a TSZT és SZT vizsgálata során a már módosított, még nem hatályos terveket veszi alapul.

<p>Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve (TSZT)</p>	
	<p>Hatályos, többször módosított 114/2010. (IX.14.) sz. határozattal elfogadott TSZT</p> <p>A településszerkezeti terv a tervezési területet vízgazdálkodási (V), kertvárosias lakóterület (Lke) és zöldterület (Z) területfelhasználási egységekbe sorolja. A terület északi oldalán elektromos távvezeték fut, amelynek védőtávolsága belemetsz a területbe. A terület északi, déli és nyugati oldalán tervezett települési fő- és gyűjtőút nyomvonala fut.</p>

	<p>Egyeztetés alatt lévő TSZT felülvizsgálat</p> <p>A módosítás előtt álló településszerkezeti terv a tervezési területet vízgazdálkodási (V), kertvárosias lakóterület (Lke) és különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kbn-re) területfelhasználási egységekre sorolja. A terület északi oldalán elektromos távvezeték fut, amelynek védőtávolsága belemetsz a területbe. A hatályos TSZT-vel ellentétben, az új tervben a területet csak északi és nyugati irányból határolja tervezett települési gyűjtőút. A tervezési terület keleti sarkát a vízmű hidrogeológiai védőidom B zónájának határa érinti.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Dunavarsány Város Szabályozási Terve (SZT)</p>	
	<p>Hatályos 16/2013. (IX.11.) sz. önk. rendelettel elfogadott SZT</p> <p>A hatályos Szabályozási vízgazdálkodási övezeteket (V, V2) határoz meg. A tervezési terület Bányatelek területbe esik. A Szabályozási Terv – a TSZT-ben tervezett úthálózat-fejlesztéseket alapul véve – szabályozási vonalak használatával nagyobb utcaszélességet határoz meg, amelyek a tervezési területet is érintik: a szabályozási vonalak belemetsszenek a terület északi sarkába és teljes hosszban érintik a terület nyugati és déli oldalát.</p>
	<p>Egyeztetés alatt lévő SZT felülvizsgálat</p> <p>A Szabályozási Terv felülvizsgálata során módosultak a tervezési területet érintő szabályozási és korlátozási elemek. Az új terv vízgazdálkodási (V*-t) és különleges beépítésre nem szánt terület (Kbn-t) övezeteket határoz meg, a terület pedig kikerül a Bányatelek lehatárolás alól. Megjelenik ugyanakkor a hidrogeológiai védőidom B zóna a terület déli sarkán. A területet érintő szabályozási vonalak nem módosulnak, ugyanakkor a déli oldalon történő utcaszélesítés a korábbi 16 méterrel 13 méterre mérséklődik.</p>

2.2.2. Épített környezet

A tervezési területen jelenleg épület, építmény nem található. A szomszédos területek ritkán beépítettek: északnyugati irányban az egykori marhatelepen felhagyott vasbeton panelekből összeállított, nyeregtetős raktárépület található, amelyet az épület körül elhelyezett vasbeton-támívek merevítettek. A területtől délkeletre fekvő horgásztó mentén néhány darab könnyűszerkezetes hétvégi ház áll.



Az egykori marhatelep épülete a tervezési terület szomszédságában

2.2.3. Közműhálózat

A közműtervek a város településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálatakor készült közműlapok részletei, amelyeket a KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft. készített 2015. júniusban.

	<p>Vízellátás</p> <p>A tervezési területet délkelet felől érintő burkolt út mentén kiépített ivóvízvezeték fut, a területtől északra pedig tervezett ivóvízvezeték nyomvonalát vetíti előre a közműterv. Erről a terület ellátható. Kiépítése a nagyvarsányi közúttól szükséges. A terület délnyugati oldalán vízműkút található (Petőfi MgTSZ).</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Szennyvízcsatorna-hálózat</p> <p>A tervezési területet szennyvízcsatorna-vezeték nem érinti, csatlakozási pont a Völgy utca közelében van. A közműterv szerint a határoló utakon javasolt nyomott szennyvízcsatorna kiépítése, amely a területet két oldalról is érintené (északi és déli feltáró út).</p> <p>A terület fejlesztéséhez a vákumgépházig kellene a szennyvízvezetékét megépíteni, ami kb. 1 km hosszú, így jelentős költsége lenne, de több tókörnycék fejlesztését és a tervezett Sun Residence lakópark közműellátását is segítheti.</p>
	<p>Villamosenergia-hálózat</p> <p>A tervezési terület északnyugati oldalán 132kV-os (OTrT alapján 120 kV), illetve 22 kV-os villamosenergia légvezetékek futnak. A nagyfeszültségű vezeték a tervezési területen telken belül fut, amelynek egy oszlopa a terület nyugati sarkán áll. A 22 kV-os vezeték közterületen vezet a marhatelep telekhatárának mentén. A területtől nem messze két 22/0,4 kV-os transzformátor található (30702/20 és 32345/20), így a terület villamos-energia ellátása biztosítható.</p>
	<p>Gázellátás</p> <p>A tervezési területet gázvezeték nem érinti. A közműterv szerint a jövőben javasolt középnomású földgázvezeték kiépítése, amely a területet két oldalról is érintené (északi és déli feltáró út). Ennek megépítése időpontja még nem ismert, csatlakozási pontja a Százados Istvánné útnál a belterület szélén van.</p> <p>A tervezett fejlesztés nem feltétlenül igényli a gázellátás kiépítését, tartályos PB gáz alkalmazása gazdaságosabb lehet.</p>

2.2.4. Természeti környezet

A tó körül gondozott zöldterület található, amelyet a növényborítottság szempontjából három szakaszra lehet felosztani. Közvetlenül a vízparton fás, cserjés, bokros sáv fut körbe, amely csak az északkeleti oldalon szakadozik fel és ritkul el. A part menti zöldsávot követően egy kaszált parlag fut körbe. A harmadik sáv egy újabb fákkal és bokrokkal borított zöldsáv, amely elsősorban a terület délnyugati oldalát borítja, közvetlenül az út mellett pedig sűrűn benőtt növényzet jellemzi. A vízparton számos helyen egybefüggő nádas található.

Össességében a tervezett rekreációs funkcióhoz a területen még kevés a kondicionáló zöldfelület és növényzet a korábbi kavicsbánya hasznosítás miatt, ez azonban új betelepítésekkel jelentősen javítható. Szerencsés adottság, hogy a terület déli oldalán lévő út és a szomszédos tó északi oldalán lévő tó melletti út mentén lévő fasorok tájképi jelentőséggel bírnak, az egész környezet megjelenését meghatározva.



A tó északi sarka



A terület északkeleti parti sávja



A tó északnyugati oldalán futó 220 kV-os elektromos vezeték

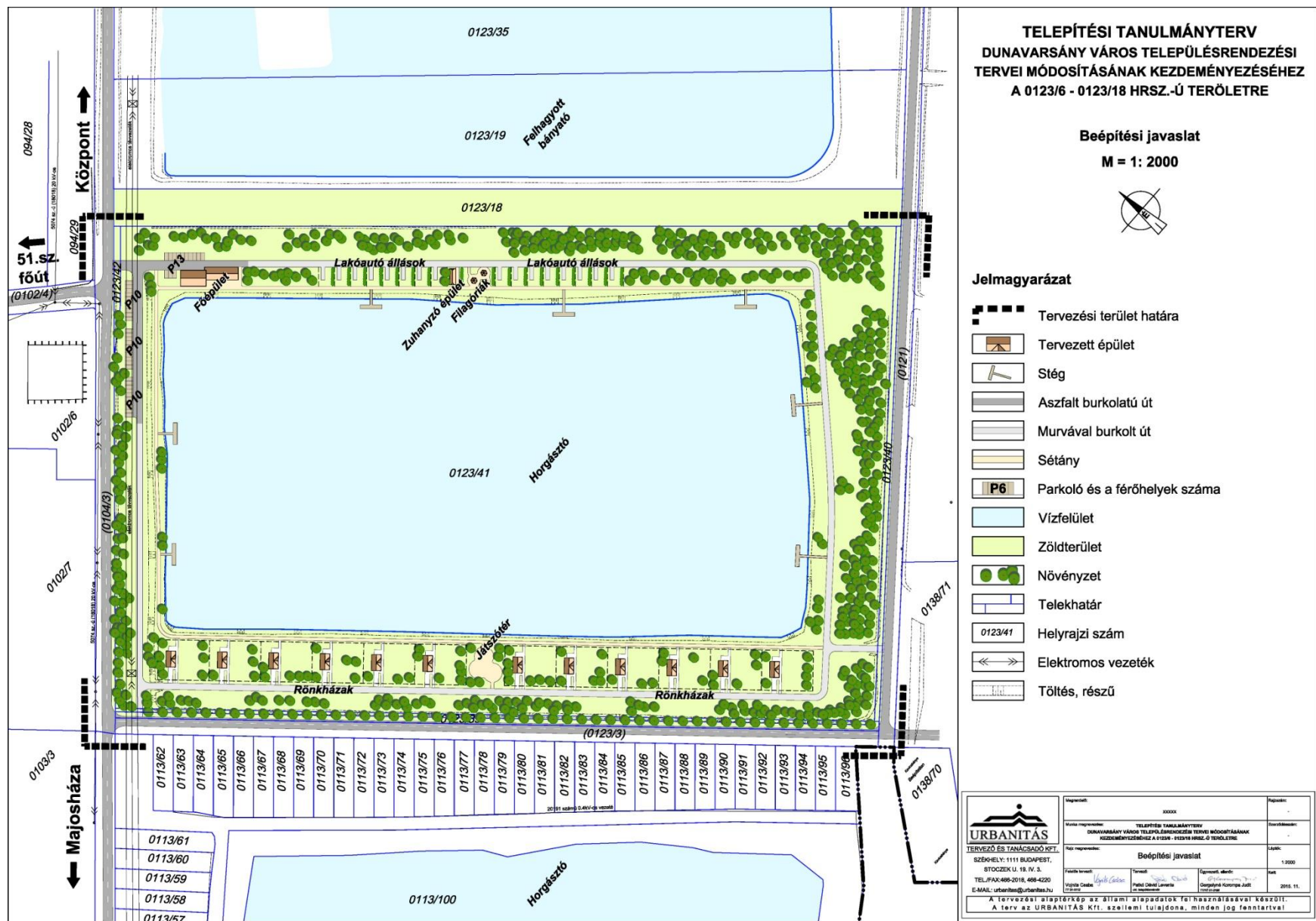


2.3. Beépítési terv

3014/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal

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

- A Százados Istvánné úttal párhuzamosan – amely a településrendezési tervekben Dunavarsány és Majosháza közötti összekötő útnak van előirányozva – kapna helyet a területen tervezett funkciók számára kijelölt parkoló (kb. 30 férőhely) a meglévő 120 kV-os távvezeték védőtávolságában.
- A terület fő feltárása, valamint a központi épület elhelyezése az egykori marhatelep mentén, az 51. számú főút irányába futó és Sport utcában folytatódó - távlatban ugyancsak fejlesztendő – út és Százados Istvánné út kereszteződésének közelében létesül.
- A központi épület körül további parkoló létesülne, a személyzet illetve a hosszabb távra érkező és csak a bejelentkezés erejéig parkoló vendégek számára.
- A fogadóépületben irodák és közösségi helyiségek kapnának helyet, ahol elsősorban a horgászközönséget várják. A tervek szerint számítani lehet nagyobb távolságból érkező külföldi sporthorgászokra, vendégekre is, akik hosszabb távra érkeznek, sok esetben családdal, de bárki számára nyitott működést terveznek.
- A többnapos tartózkodást magas szinten kiszolgálni tervezett, bérelhető rönkházakkal tervezik biztosítani, amelyek a tó nyugat-délnyugati oldaláépületen túli, műtárgyakat is befoglaló zöldfelületnél létesülnének. I. ütemben 6 db ház, majd a további ütemek az igények és anyagi lehetőségek szerint épülnének ki. A rönkházak anyaghasználata és kialakítása a természetes környezet megtartását és a tájba illesztést szolgálja.
- A tó átelleni, kelet-északkeleti oldalán lakóautó állások lennének kialakítva, az azzal érkezők számára.
- A vendégek tartózkodási élményét hivatott emelni a területen tervezett játszótér, kerti tűzrakóhely, parkosított kert filagóriákkal és pavilonokkal, illetve egy szociális épület.
- A tó körbejárhatósága a terület egészen biztosított lenne, amely egyúttal biztosítja a jogszabályban előírt fenntartási sávot.
- A horgásztó környezetét a tulajdonosok fásítani és parkosítani tervezik, a tó partját pedig természet-közelivé teszik, nádbeültetéssel, a partvonal kisebb megtörésével, ahol szeparált horgászhelyeket alakítanak ki.



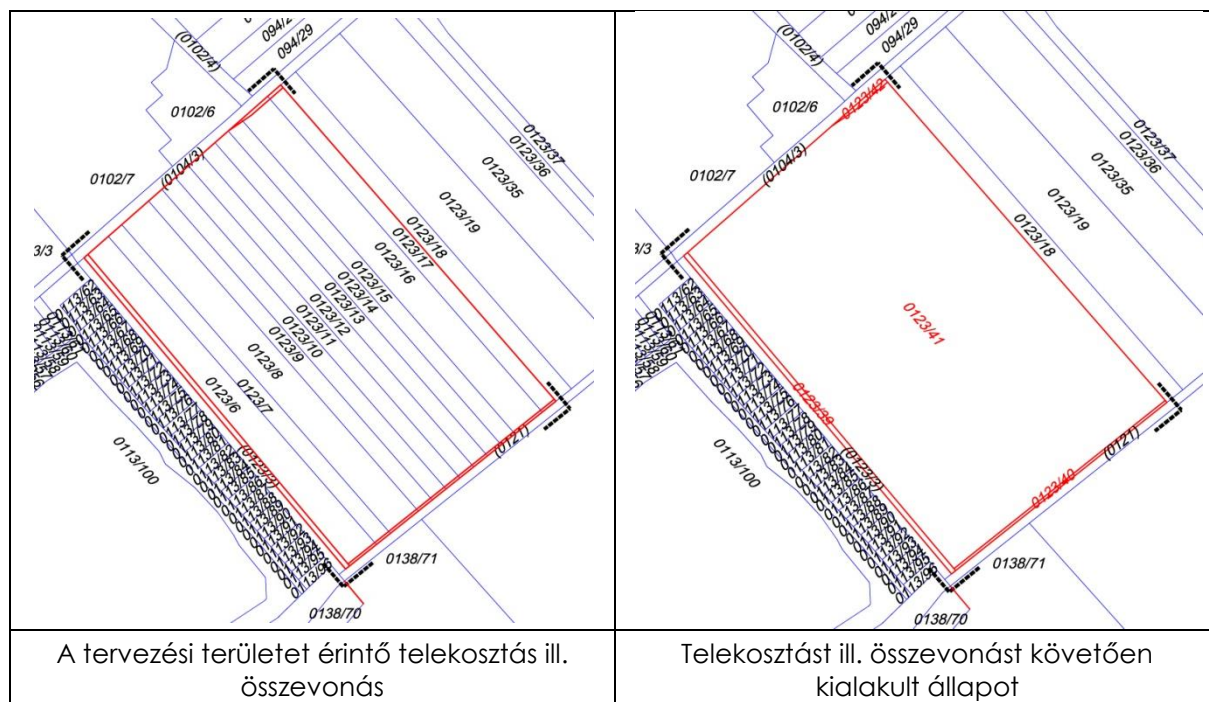
2.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

A tervezési területen megvalósítandó cél a tó horgásztóként való hasznosítása, a professzionális sport-horgászat kultúrájának meghonosítása és az azt kiszolgáló létesítmények elhelyezése. A horgász-turizmus kiszolgálása érdekében fogadóépület, valamint I. ütemben 6 darab rönkház elhelyezése a cél. A bérelhető rönkház-kon koncepció lényege olyan épületek létrehozása, amelyek a jövőben biztosítani tudják a több napra érkező vendégek – esetenként külföldi vendégek – színvonalas tartózkodását és a sporthorgászat új szintre emelését. Az épületek kialakítása és az építőanyagok kiválasztása során fontos szempont a táji karakterrel és a tó környezetével való harmónia (fából készült rönkházak). A terv részét képezi a több napra érkező vendégek és családok számára sétány és közösségi terek (játsszótér, tűzrakóhely, fából készült könnyűszerkezetes pavilon vagy filagória, stb.) kialakítása.

2.5. A településrendezési tervek módosításának javaslata

Telekalakítás

A 16/2013. (IX.11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott hatályos Szabályozási Terv értelmében a tervezési terület telkeit szabályozási vonalak érintik, amelyek településszerkezeti illetve kiszolgáló utak számára biztosítanak megfelelő szélességű közterületeket.



A szabályozási vonalat figyelembe véve a telekegyesítés és az utak számára szolgáló telekrészek leadása az önkormányzat részére folyamatban van. Ennek értelmében a tervezési terület nyugati oldala 0123/39 hrsz-al, déli oldala 0123/40, északi sarka 0123/42 hrsz-al közterületbe került a hatályos szabályozási terv szerint. Ezzel egyetemben a tavat és annak környezetét 12 részre osztó telkek egyesítése is megtörténik. A terület új helyrajzi száma: 0123/41.

Településszerkezeti terv

A 2005. évi LXIV. Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény (BATrT) a tervezési területet vízgazdálkodási térségbe sorolja. A területrendezési terv túlzó módon ír elő szigorú paramétereket, ugyanis a terv nem tesz különbséget természetes, élő vízfolyamok és állóvizek, illetve a tervezési területhez hasonló, átalakulóban lévő, egykori, de mára felhagyott mesterséges bányatavak között. Így, amíg az agglomerációs területrendezési tervet nem módosítják, a településszerkezeti terveknek követnie kell azt.

2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről

II. Fejezet Szerkezeti terv

10.§ A vízgazdálkodási térséget legalább 95%-ban vízgazdálkodási terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A fennmaradó részen olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.

Az egyeztetés alatt lévő Dunavarsány Településszerkezeti Terve Vízgazdálkodási területet (V), Kertvárosias lakóterületeket (Lke), illetve Különleges beépítésre nem szánt rekreációs területet irányoz elő (Kbn-re) a tervezési területen, a hatályos terv alapján. Utóbbi területfelhasználás éppen az agglomerációs területrendezési terv szigorú előírásait hivatott puhítani annak alapgondolatainak (vízvédelem, természetvédelem) megtartásával, ugyanakkor az átalakulóban lévő bányatavak körül megjelenő új funkciók támogatásával.

A tanulmánytervben megfogalmazott célok megvalósítása értelmében a jelenleg felülvizsgálat és részleges módosítás alatt álló, államigazgatási egyeztetési szakaszban lévő településszerkezeti terv jövőbeni módosítása javasolt.

Cél a jelenleg *Kertvárosias lakóterületek (Lke)* területfelhasználás *Rekreációs horgász különleges területbe (Kreho)* való átsorolása, amely a terület jelenlegi adottságaihoz és településszerkezeti helyzetéhez sokkal jobban illeszkedik amellet, hogy a BATrT vízgazdálkodási térségekre vonatkozó előírásainak is jobban megfeleltethető. Az Lke területfelhasználás Kreho területfelhasználási egységbe való sorolása emeli Dunavarsány város biológiai aktivitásértékének mérőszámát is, amely esetleg még felmerülő egyéb módosítás céljára felhasználható.

Változással nem érintett területfelhasználási egységek ismertetése a TSZT alapján:

Vízgazdálkodási terület

Egyéb terület az OTÉK 30.§-a szerint a vízmedrek (vízfolyás, tó) területe:

- a Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág
- volt kavicsbányák helyén képződött tavak vízfelülete.

Különleges beépítésre nem szánt területek

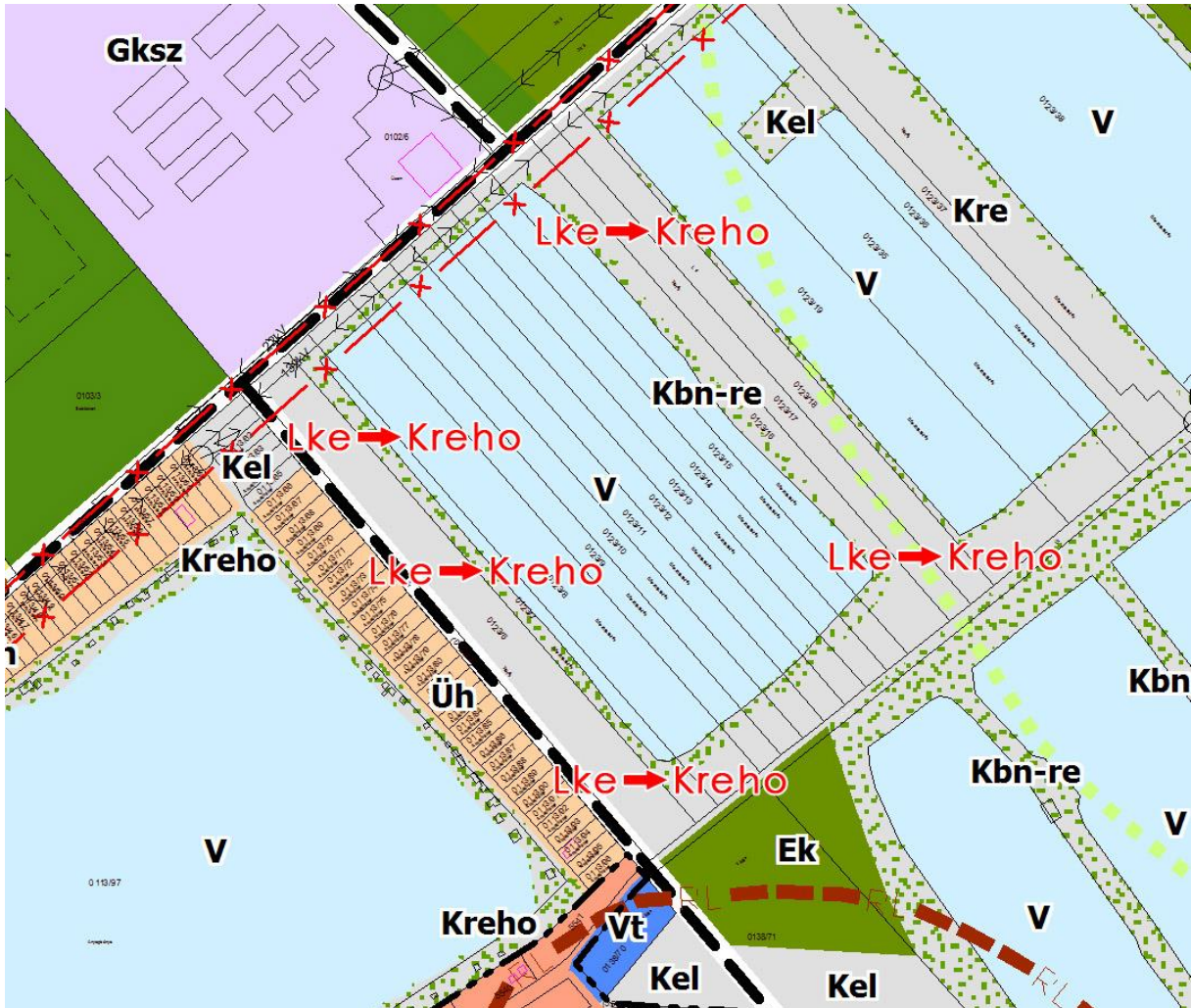
- a) jellemzően a déli volt kavicsbányák térségében kijelölt rekreációs beépítésre nem szánt különleges terület (**Kbn-re**), ahol jellemzően a terület vízparti, parkosított zöldfelületű funkciójához kapcsolódó – horgász helyek, esőtetők, játszóterek, játszóhelyek, sétautak – a pihenést és a testedzést, a terület ellátását és fenntartását szolgáló épületek, létesítmények helyezhetők el;

A változással érintett területfelhasználási egység ismertetése a TSZT alapján:

Különleges beépítésre szánt területek

Dunavarsány közigazgatási területén használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területek beépítésre szánt különleges területfelhasználási egységekbe soroltak:

- c) rekreációs horgász különleges terület (**Kreho**) a horgásztavak menti területeken;



Helyi Építési Szabályzat

A hatályos 16/2013. (IX.11.) sz. önk. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat, valamint a felülvizsgálat alatt álló és államigazgatási egyeztetési szakaszba lépett új Helyi Építési Szabályzat „Távlati felhasználású terület a Településszerkezeti Terv szerint” lehatárolás alá sorolja a tervezési területet. Eszerint a területre átmeneti szabályozás van és lesz érvényben, és a távlati beépítésre, illetve beépítésre nem szánt terület biztosítása érdekében építmény, épület nem helyezhető el.

Az egyeztetés alatt álló új Helyi Építési Szabályzat a tervezési területet V*-t és Kbn-t övezetekbe sorolja, amelyekre a hatályba lépését követően a terv a következő előírásokat írja elő:

XV. Fejezet
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

65. Általános előírások a vízgazdálkodással összefüggő területekre (V, V*, V*-1, V*-2, V*-3)

96.§ (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:

- a) a folyóvizek medre és parti sávja (V jelű övezet);
b) az állóvizek medre és parti sávja (* jelű övezetek, a kavics, homok nyersanyag kitermelés következtében kialakult vízfelületek, a magántulajdonú talajvíz-tavak területe).

(3) A V* jelű övezet (földhivatali besorolás bányató), a Településszerkezeti Terv szerinti felhasználásig az SZT-n távlati felhasználású területként lehatárolt területek vízfelülettel borított része, ahol a terület távlati beépítésre nem szánt területhasználat biztosítás érdekében – építmény nem helyezhető el.

97.§ (4) A V* jelű övezetű tavakba csapadékvíz nem vezethető be.

(5) A vízgazdálkodási területeken kiemelt figyelemmel kell lenni a vizek védelmére, a vízfelületek és a víztömeg jó állapotban lévő fenntartására.

XVII. Fejezet
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

67. Különleges beépítésre nem szánt területek
(Kbn jelű területek: Kbn-re, Kbn-sp, Kbn-fhsz, Kbn-ho, Kbn-te, Kbn-ez, Kbn-t)

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

- g) a **Kbn-t** jelű övezet a volt bányatavak szárazulatának területei (földhivatali besorolás töltés), a Településszerkezeti Terv szerinti felhasználásig az SZT-n távlati felhasználású területként lehatárolt területek, ahol a tavak rendeletetés szerinti használatához szükséges létesítmény (pl. a fenntartást szolgáló kiszolgáló raktár, tartózkodó hely) elhelyezésére az övezet szárazulata után számított legfeljebb 1%-os beépítés megengedhető, legfeljebb 4,5 m épületmagassággal az egyéb vonatkozó jogszabályok megtartása mellett.

(3) Az (1) bekezdés szerinti övezetekben nem helyezhető el parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító gépjárművek számára.

(4) A különleges beépítésre nem szánt területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 12. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

1. melléklet a .../2016. (.....) önkormányzati rendelethez
Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

12. Különleges beépítésre nem szánt terület

Az építési övezet 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	
Kbn-t	SZ	-	-	1	0,01	-	-	2,5	3,5

A **szabályozási koncepció** alapján a tervezési terület három övezetbe tartozna: a vízfelület Vízgazdálkodási terület övezetbe (V*-2), a tó körüli fenntartási sáv Rekreációs különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe (Kbn-re), a telek fennmaradó, épületek elhelyezésére alkalmas területe pedig Rekreációs horgász különleges építési övezetbe (Kreho).

Az egyeztetés alatt álló Helyi Építési Szabályzat Dunavarsány területén egyetlen Rekreációs horgász különleges építési övezet van, amelynek paramétereit a Kreho-1 építési övezet előírásai rögzítik. Ezen paraméterek ugyanakkor kismértékben eltérnek a tervezési területen megvalósuló léptékektől, ezért módosítás esetén szükség lesz egy új, **Kreho-2** építési övezet létrehozására.

Az egyeztetés alatt álló Helyi Építési Szabályzat Kreho övezetre vonatkozó általános előírásai:

X. Fejezet **KÜLÖNLEGES TERÜLET**

43. A Kreho jelű építési övezet előírásai

67.§ (1) A **Kreho** jelű építési övezet rekreációs horgász különleges terület, ahol elsődlegesen a vízparti elhelyezkedésnek megfelelően a horgászathoz kapcsolódó funkciójú épületek, a rekreációt, az üdülést, idegenforgalmat szolgáló épületek, szállásférőhelyet tartalmazó épületek, valamint mindezek fenntartását biztosító kiegészítő funkciójú épületek és szolgálati lakás helyezetők el.

A tanulmánytervben javasolt Kreho-2 övezet paramétereit:

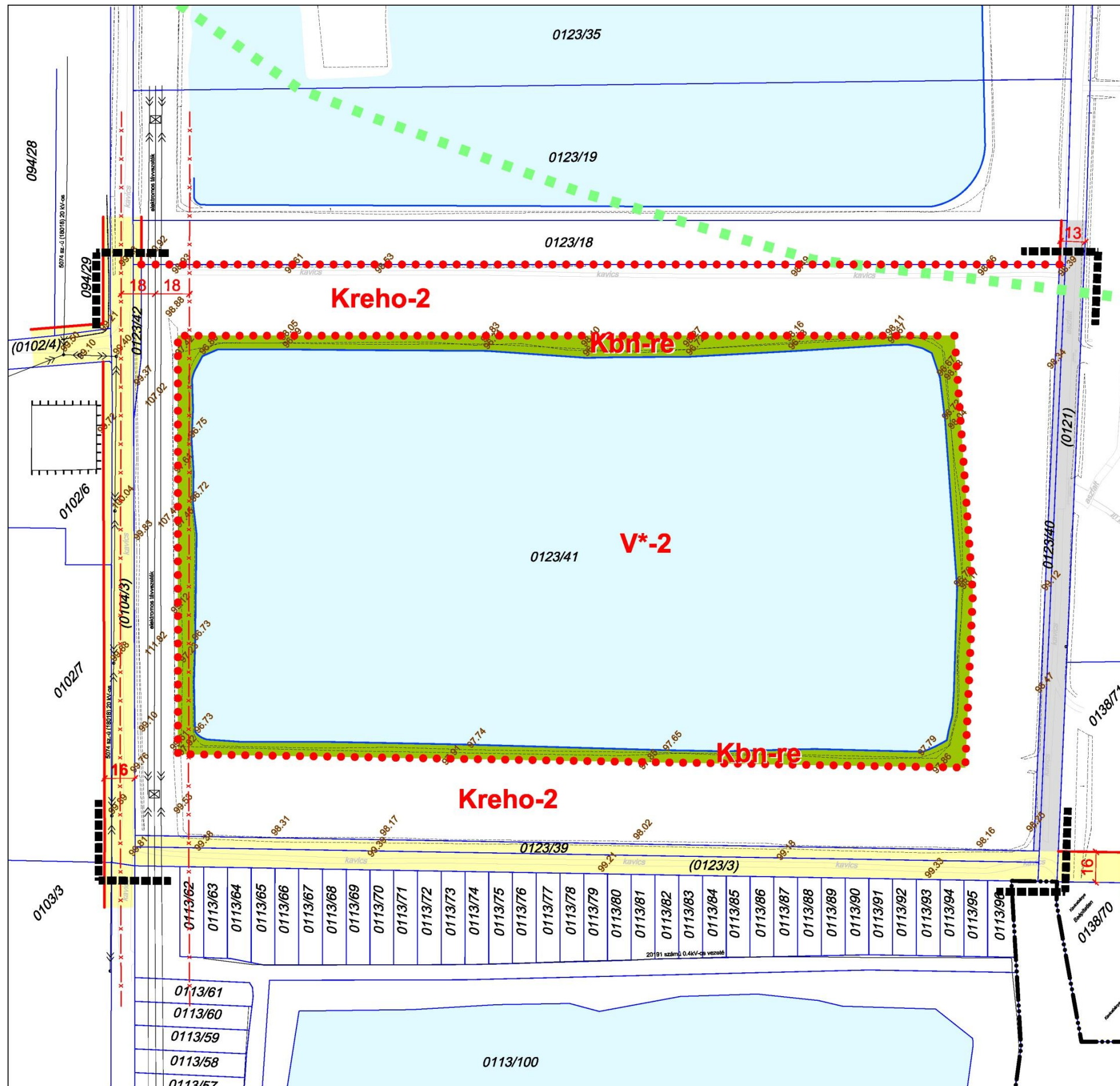
A Kreho-2 jelű építési övezet egyedi előírásai a következők:

- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - aa) a horgászást, az üdülést és az idegenforgalmat kiszolgáló épületek, szállásférőhelyet tartalmazó épületek és közösségi használatú építmények (játsszótér, tornapálya, közös használatú illemhely),
 - ab) vendéglátó épület,
 - ac) a terület fenntartásához szükséges épület.
- b) Az építési övezetben nem helyezhető el.
 - ba) haszonállattartó és állattartással kapcsolatos épület, építmény,
 - bb) gazdasági, ipari épület.
- c) Az összefüggő rendeltetésű területeket (pl. egy tó körüli beépítést) építészetileg egységes arculattal kell kialakítani.
- d) Épületek létesítésének feltétele a területen a szennyvízcsatorna hálózatra való csatlakozás, ill. ennek megvalósulásáig a szakhatóságok által előírt zárt szennyvízgyűjtő rendszer megvalósítása és az arra történő csatlakozás.
- e) A tájkép- és a természetvédelem érdekében:
 - ea) az újonnan létesített épületek méretét, morfológiáját, anyaghasználatát a táji- és természeti környezetbe illeszkedően kell megválasztani,
 - ea) a zöldfelületek rendezése, a fásítások során kizárólag őshonos és termőhely-honos fa és cserjefajok alkalmazhatók, az inváziós növényfajok terjedését irtással meg kell akadályozni, a meglévő tájidegen növények eltávolítása esetén azokat őshonos és termőhely-honos növényekkel pótolni kell,
 - eb) a meglévő őshonos növényzet terjedését és térnyerését a vízpartok mentén és az övezet területén is biztosítani kell.

A javasolt építési övezeti jellemzők:

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
Kreho-2	SZ	25000	-	10	0,2	6	80	-	4,5

SZ - szabadon álló beépítés








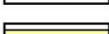

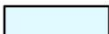



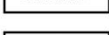
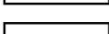
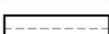


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
TERVEI MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ
A 0123/6 - 0123/18 HRSZ.-Ú TERÜLETRE

Szabályozási koncepció

M = 1: 2000



Jelmagyarázat

-  Tervezési terület határa
-  Szabályozási vonal
-  Övezeti határ
-  Övezeti jele
-  Szabályozási szélesség
-  Védőtávolság
-  Településszerkezeti jelentőségű út
-  Kiszolgáló út
-  Vízfelület
-  Zöldfelület
-  Hidrogeológiai védőidom "B" zóna határa
-  Földrészelehatár
-  Helyrajzi szám
-  Épület
-  Elektromos vezeték
-  Töltés, részű

		Megrendelő: Varsány Tópark Kft.	Rajzszám:
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. SZÉKHELY: 1111 BUDAPEST, STOCZEK U. 19. IV. 3. TEL./FAX: 466-2018, 466-4220 E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu		Munka megnevezése: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ A 0123/6 - 0123/18 HRSZ.-Ú TERÜLETRE	Beszámolószám:
Rajz megnevezése: Szabályozási koncepció		Lépték: 1:2000	Kelt: 2015. 11.
Feltértelest: <i>Károly Csaba</i>	Tervező: <i>Sándor Péter</i>	Óravezető, ellenőr: <i>Gergelyné Korompai Judit</i>	Kelt: 2015. 11.
Vegyes Csaba 17.02.2015	Pálfi Dávid Levente 17.02.2015	Gergelyné Korompai Judit 17.02.2015	Kelt: 2015. 11.
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!			

2.6. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, fejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A tervezett fejlesztés az 51. számú főút felől Majosháza irányából, a dunavarsányi belterület felül a Szabados Istvánné úton közelíthető meg, amely a Völgy utcáig jó minőségben kiépített közút, ettől délre romló minőségű, majd stabilizált út jelenleg. Az útpálya megfelelő szélességű, a terület megközelítést biztosítja. Célszerű azonban a burkolása, főként a portalanítás igénye miatt. A Búza utca folytatásában lévő út a területig kiépített, bár keskeny aszfaltút. A terület mentén megvalósult az út szélesítése, a további szakaszon azonban ez még hiányzik, bár az út használatát nem akadályozza.

A tervezett beruházás igény szintje és a környezet védelme igényli a teljes közműellátás biztosítását. Időszakos használat esetén a gázellátás igénye nem merül fel, de egész éves használat esetén ennek kiépítése is megfontolandó.

A villamos energia a közeli transzformátorállomásról vételezhető, a közüzemi vízellátó vezeték az első tóig van kiépítve, innét szükséges a kiépítése.

A keletkező szennyvízmennyiség az I. ütemben kiépülő 6 rönkházhoz és központi épülethez kb. 2 m³ nap, amely a szennyvíztisztító telep jelenleg korlátozott kapacitása mellett sem jelent jelentős többletterhelést. A kapacitásnövelő korszerűsítését követően – várhatóan 2018-tól – a szennyvizek befogadása probléma mentesen megoldható a további ütemekhez. A Szabados István úton megtervezett szennyvízcsatorna van a korábban tervezett Sun Residence lakópark ellátásához. Ennek egy szakaszát szükséges megépíteni a területen keletkező szennyvizek elvezetéséhez, amelyet a környező ingatlanokkal együttműködésben javasolt megvalósítani.

A tervezett fejlesztésnek humán infrastruktúra igénye nincsen, viszont a helyi lakosság rekreációs és szabadidős ellátását is szolgálja.

2.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

A hatályos Településszerkezeti terv a területen kertvárosias lakóterületet irányzott elő. Ehhez viszonyítva a tervezett rekreációs horgász különleges rekreációs terület várható környezeti hatása lényegesen kisebb mértékű lesz, mivel a környezetet nem terheli, az igény szintje miatt a korábbi kavicsbánya művelésű, rekultivált terület természetközeli állapotának visszaállítása az üzemeltető érdeke is. Ez részben a tó élővé tételét jelenti a betelepített halállomány igényének megfelelően – például a vízpartokon nádas telepítése -, részben pedig a környezet rendezését, parkosítását és fásítását, hogy árnyas komfortos pihenési és rekreációs értékűvé váljon.

2.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A területen és közelében örökségi védelmet érintő objektum – pl. régészeti lelőhely - nincsen, ennek előkerülése a korábbi bányaművelés miatt nem is várható.

A kavicsos talajszerkezet miatt a talajvíz az egész környezetben sérülékeny, így a terület beépítése, azon szállásépületek létesítése csak a közműellátás egyidejű megvalósítása mellett javasolható. A tavak közötti utak és a terület határain fasorok telepítése javasolt.