



**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
2023. február 14-ei rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: DV/239/2023.

Tárgy: Javaslat Dunavarsány Város településrendezési eszközei részleges módosítására az EGYMI tervezett intézményi épület telkét érintő véderdő terület megszüntetése okán

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány településrendezési eszközei 2017-es elfogadásuk óta többszörös módosításon estek át, a legutolsó módosítás, mely Dunavarsány közigazgatási területének több részterületét érintette 2023. januárban fejeződött be.

A korábbi módosítások során a tárgyi terület is érintett volt mind építési övezeti, mind geometriai jellegű módosítások okán. A cél a területen egy általános iskola és az EGYMI épületének kialakítása volt, melynek időközben elkészült tervei alapján a HÉSZ-SZT újabb módosítása vált szükségessé a telket érintő erdőterület és telken belüli zöldfelület törlése kapcsán.

A tervek alapján a hatályos településrendezési terven kijelölt erdő- és zöldfelületek területére esik az EGYMI intézményhez kapcsolódó parkoló területe, melynek kialakítása ebben a formában nem lehetséges, mivel a parkoló nem állhat erdőterületen. Az erdőterület annak idején, feltehetően a Kavicsos úttól való védelmi funkció betöltésének indokával kerülhetett a tervre, mely a tárgyi terület tervezett intézményi hasznosítása kapcsán már nem feltétlen prioritás. Ezen felül a kijelölt erdőterület a Kavicsos úttal párhuzamosan tervezett kerékpárút egyik lehetséges nyomvonalával is egybe esik, így a kijelölt erdőterületek törlése indokolt. A tervezett törlést támasztja alá az is, hogy az érintett terület a Kavicsos út mentén futó 132 kV-os távvezeték védőtávolságába is beleesik, mely területen belül magasra nőző növényzetet telepíteni nem lehet.



A bemutatott helyzet alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot elfogadni, és ezzel a tervezett módosítást támogatni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- támogatja a Dunavarsány 4509 és 3712/3 helyrajzi számú ingatlanokat érintő, a hatályos településrendezési tervekben kijelölt erdőterületek megszüntetését és a közigazgatási területen belül, a 097/1, 099, 0102/8 helyrajzi számú ingatlanokon történő pótlását (igénybevétel szükségesség szerint) és ennek kapcsán Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához csatlakozó, a helyi építési szabályzat módosítására is kiterjedő tervezési munka megkezdését;

- b) támogatja a Dunavarsány 3712/3 helyrajzi számú ingatlanon tervezett településrendezési terveket érintő módosításban kijelölésre kerülő új beépítésre szánt terület kijelölését, mivel az technikai okokból a megszüntetésre kerülő 8 méter széles erdősáv helyén, a kapcsolódó építési övezet kiterjesztése során jön létre. A részterületen új beépítés elhelyezése nem tervezett, csak telken belüli burkolt felületek kialakítása;
- c) az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán, az Étv. 7. §-a alapján, a döntés során szem előtt tartotta a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a közlekedés, a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés biztosítását, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait, a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére, a területtel való takarékos gazdálkodást, az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását;
- d) a Dunavarsány 097/1, 099, 0102/8, 3712/3 és 4509 helyrajzi számú érintett ingatlanok területét a 3712/3 helyrajzi számú ingatlanon tervezett, a település szempontjából kiemelt fontosságú intézményi beruházáshoz közvetlenül kapcsolódó, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a tervezett fejlesztés megvalósulása érdekében;
- e) elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú mellékletében olvasható főépítési feljegyzést;
- f) környezeti vizsgálat lefolytatását - a tervezett módosítás léptéke és jellege okán - nem tartja szükségesnek, csak abban az esetben, ha valamely érintett államigazgatási szerv azt jogszabályi hivatkozáson alapuló véleményével nem teszi kötelezővé;
- g) az a) pont szerinti településrendezési eszközök módosításának tervezési díját a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal elfogadja nettó 400.000 ft + Áfa összegben, melynek pénzügyi fedezetét a 2023. évi költségvetés terhére biztosítja;
- h) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti feladatokhoz kapcsolódó településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési szerződés megkötésére a g) pont szerinti összegben, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba főépítész

Mellékletek: 1. számú melléklet: Főépítési feljegyzés
2. számú melléklet: Árajánlat

Dunavarsány, 2023. február 8.


Gergőné Varga Tünde
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosításához készült, a Dunavarsány 097/1, 099, 0102/8, 3712/3 és 4509 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában.

Az tárgyi módosítási eljárást új eljárásban kell kezelni és kiemelt kormányzati beruházáshoz kapcsolódó jellege okán célszerű az érintett területeket a Képviselő-testület által kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (ÚjElj.R) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése egyszerűsített eljárásban (ÚjEljR. 68. §) történhet a terület kiemelt státusza esetén.

A módosítási eljárás tartalmára azonban, mivel a hatályos HÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Elj.R) előírásai alapján készült ezen korábbi rendelet előírásai vonatkoznak az Elj.R 45. § (6) bekezdése szerint.

„A 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz – ide nem értve az (1) és (2) bekezdés szerinti településrendezési eszközöket – 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.”

Jelen feljegyzés a HÉSZ módosítás indításához szükséges, településtervező által készítendő dokumentáció tartalmát, a területlehatárolást és az eljárásrendet határozza meg:

1. A módosítással érintett terület a Dunavarsány a Dunavarsány 097/1, 099, 0102/8, 3712/3 és 4509 helyrajzi számú ingatlanok területe.
2. A területen tervezett módosítás keretében, a megszüntetésre kerülő erdőterület részterületének tekintetében technikailag új beépítésre szánt terület kijelölése szükséges, mely kijelölés megfeleltethető az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi 78. tv. (Étv.) vonatkozó feltételeinek.
3. A tervezési dokumentáció elkészítésének tartalmi követelményeit az Elj.R szerint szükséges kidolgozni, a korábbi a tervezési területet érintő tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével.

Dunavarsány, 2023. 01. 25.

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

Ajánlat

Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosítása több részterületre vonatkozóan

ÁRAJÁNLAT

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.

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

Asz.: 10368688-2-43

urbanitas@urbanitas.hu; +36/1-4662018; www.urbanitas.hu

Berényi Mária, ügyvezető igazgató

Dunavarsány Város Polgármesteri Hivatala
Gergőné Varga Tünde polgármester részére
2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

Tárgy:

Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosítása több részterületre vonatkozóan

Tisztelt Polgármester Asszony!

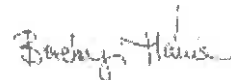
A tárgyi témában a melléklet szerinti tervezési ajánlatot adjuk.

1 melléklet: Javasolt tartalmi elemek és részletes árajánlat

Budapest, 2023. 02. 07.

Tisztelettel,

 1111 Budapest,
Stoczek u. 19.
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.



Berényi Mária
Urbanitás Kft.

1. melléklet - AJÁNLAT**AZ AJÁNLATKÉRÉSBEN SZEREPLŐ TERVEZÉSI FELADATOKRA VONATKOZÓ TERVEZÉSI DÍJÁRA VONATKOZÓ AJÁNLATUNK**

Feladat sorszáma	TSZT módosítást igényel	HÉSZ/SZT módosítást igényel	Az egyes tervezési feladatokra eső részarányos tervezési díj
1.	igen	igen (HÉSZ+SZT)	400.000,- Ft + 27% ÁFA
	A 3712/3 helyrajzi számú ingatlanon tervezett, a település szempontjából kiemelt fontosságú intézményi beruházáshoz közvetlenül kapcsolódó tervezési feladatok elvégzése. Erdőterületek áthelyezése és telken belüli zöldfelületek átrajzolása kapcsán. A feladathoz kapcsolódóan a helyi építési szabályzat szöveges munkarészeinek módosítása is megtörténik.		
2.	igen	igen (HÉSZ+SZT)	400.000,- Ft + 27% ÁFA
	A volt Marhatelep területén a meglévő területfelhasználási kategóriák, építési övezetek és övezetek térbeli átstrukturálása a hatályos magasabb szintű jogszabályi környezetnek való megfeleltetés mellett.		
3.	nem	igen (HÉSZ+SZT)	150.000,- Ft + 27% ÁFA
	A hatályos településrendezési tervek módosítása a helyrajzi számú, speciális fekvésű ingatlan vonatkozásában.		
Összesen:			950.000,- Ft + 27% ÁFA bruttó: 1.206.500,- Ft


II. ÜTEMEZÉS – EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS (419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet alapján)

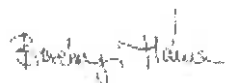
Ütem	Határidő	Fizetési ütem
I. ütem: államigazgatási és partnerségi véleményezési anyag elkészítése	szervződés aláírásától számított, vagy az utolsó adatszolgáltatástól számított (későbbi számít) 90 nap*	a teljes tervezési díj 70%-a
II. ütem: végső szakmai véleményezési anyag elkészítése	a véleményezési folyamat lezárásától számított 30 nap*	a teljes tervezési díj 20%-a
III. ütem: a jóváhagyott tervek dokumentálása	a jóváhagyó döntéstől számított 15 nap*	a teljes tervezési díj 10%-a

*: előteljesítés lehetséges

Budapest, 2023. 02. 07.

Tisztelettel,


 111 Budapest,
Nánczák u. 19.
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.


Berényi Mária
Urbanitás Kft.