



**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. november 14-ei rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: DV/7412/2023.

Tárgy: Javaslat a Lake Residence Kft. megbízásából készített Telepítési tanulmányterv megtárgyalására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Lake Residence Kft. megbízásából az Urbanitás Kft. Telepítési tanulmánytervet készített a Dunavarsány és Majosháza közigazgatási határán elhelyezkedő 122 db telek tekintetében a jelen előterjesztés melléklete szerinti tartalommal.

A fejlesztési terület a Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló, többször módosított 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelet és annak részét képező Szabályozási Terv (továbbiakban HÉSZ) alapján kiszabályozott terület, melyben a telkek az alábbiak szerint helyezkednek el.

Az Lke-SZ-5 jelű építési övezet területén az alábbi ingatlanok találhatóak:

5616, 5617, 5618, 5619, 5620, 5621, 5622, 5623, 5624, 5625, 5626, 5627, 5628, 5629, 5630, 5631, 5632, 5635, 5636, 5637, 5639, 5640, 5641, 5642, 5643, 5644, 5646, 5647, 5648, 5649, 5650, 5651, 5652, 5653, 5654, 5656, 5657, 5658, 5661, 5662, 5663, 5664, 5665, 5666, 5667, 5668, 5669, 5670, 5671, 5672, 5673, 5674, 5677, 5678, 5679, 5680, 5681, 5682, 5683, 5684, 5685, 5686, 5687, 5688, 5689, 5690, 5691, 5692, 5693, 5694, 5698, 5699, 5707, 5708, 5717, 5718, 5727, 5728, 5736, 5737, 5744, 5745 hrsz-ú ingatlanok.

Ez összesen 82 db telek, melyen a hatályos HÉSZ szerint összesen 164 db lakást lehet elhelyezni.

A Vt-SZ-7/8/9 jelű építési övezetek területére az alábbi ingatlanok esnek:

Vt-SZ-7: 5695, 5696, 5697, 5700, 5701, 5702, 5703, 5704, 5705, 5706, 5709, 5710, 5711, 5712, 5713, 5714, 5715, 5716, 5718, 5720, 5721, 5722, 5723, 5724, 5725, 5726, 5729, 5730, 5731, 5732, 5733, 5734, 5735, 5738, 5739, 5740, 5741, 5742 hrsz-ú ingatlanok.

Vt-SZ-8: 5747 hrsz

Vt-SZ-9: 0146/60 (külterület) hrsz

Ez összesen 39+1 db ingatlan (a Vt-SZ-7 és Vt-SZ-8 övezetekben együtt 39 db). A 7-es és 8-as jelű övezetek területén a hatályos HÉSZ szerint összesen 156 db lakást lehet elhelyezni.



A fentiekben foglalt Telepítési tanulmányterv szerinti fejlesztési elképzelések megvalósításához Településrendezési szerződés megkötésére van szükség, melynek további pontosítására a Cél megvalósítójával történő egyeztetések lefolytatása szükséges.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a Lake Residence Kft. által benyújtott, jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés melléklete szerinti Telepítési tanulmánytervben foglalt fejlesztési elképzelésekre vonatkozó egyeztetések tárgyalására, 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: Kovács Aliz Réka beruházási és műszaki osztályvezető

Melléklet: Telepítési tanulmányterv

Dunavarsány, 2023. november 7.


Gergőné Varga Tünde
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

*Érvényes településrendezési szerződés
módosításához a Dunavarsány területén
található Lake Residence fejlesztés*

Készítette:

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.

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

www.urbanitas.hu

2023. augusztus

KÉSZÍTETTE

Településrendezési tervező: **Beleznai Teodóra**
okleveles településmérnök
Terv. jog.: TT 01-6979



A tanulmány elkészítéséhez felhasználásra kerültek Dunavarsány Város hatályos településrendezési tervei, melyek nyilvánosan elérhetőek a település honlapján.

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ

I. JELENLEGI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA
 - 1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE
 - 1.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VISZONYA A TERVEZÉSI TERÜLETTEL
 - 1.3. A TERVEZÉSI TERÜLET VISZONYA DUNAVARSÁNY HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEIVEL
 - 1.4. A TERVEZÉSI TERÜLET JELENLEGI ÁLLAPOTA
2. A JELENLEGI TELEKSTRUKTÚRA ÉS A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK VISZONYA

II. TERVEZETT ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

3. A FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMÉK MÓDOSÍTÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA
 - 3.1. TERVEZETT FUNKCIÓK ÉS BEÉPÍTÉSI TERV
 - 3.2. EGYÉB KAPCSOLÓDÓ KONCEPCIONÁLIS ELEMÉK

III. JÖVŐBELI OPCIONÁLIS FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK

IV. ÖSSZEFOGLALÁS

BEVEZETŐ

Jelen tanulmány a Lake Residence Lakópark Kft. megbízásából készült. Célja, hogy az aktuális fejlesztési információkat felhasználva, megfelelő településrendezési szakmai alapot biztosítson a tervezési terület jövőbeli fejlesztésére, a hatályos szabályozási terv és helyi építési szabályzat figyelembevételével, valamint, hogy a dokumentáció alapján a területen tervezett fejlesztési elképzelések előzetes elvi hozzájárulást kapjanak az Önkormányzat részéről.

Jelen tanulmány elkészítését megelőzően készült egy előzményterv is, melyhez képest a legfontosabb módosulás a területen kialakítani tervezett lakások számában történt az Önkormányzat kifejezett kéréseinek maradéktalan figyelembevételével. Az új elképzelés szerint a korábban (2008-as fejlesztői elképzelés) tervezett 198 db telek és 554 db lakóegység helyett maximálisan 121 db telek és 320 db lakás jöhetne létre a területen, egy élehető, a dunavarsányi közösség és a XXI. század igényeit is minden szempontból kielégítő lakópark keretében.

A lakóparki fejlesztéshez kapcsolódóan – amennyiben arra a későbbiekben igény jelentkezik - a tervezési terület egy részén, megindulhat egy a fenntarthatósági elveket is érvényesítő (napelemhasználat, szélenergia, víztisztítás stb.) fejlesztési irány, igazodva a környezetkímélőbb és energiahatékonyabb építési és fejlesztési trendekhez és követelményekhez.

A tanulmány a jelenlegi hatályos területrendezési és szabályozási környezet adta lehetőségek, valamint a tervezett állapot bemutatását, elemzését tartalmazza. Jelen dokumentum ezenkívül kitér a fejlesztést opcionálisan követő egyéb módosítási és fejlesztési lehetőségekre is.

I. JELENLEGI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Dunavarsány déli részén, Majosházával közös közigazgatási határ mentén, az egykori bányatavak környezetében található.



A terület jelenleg a tavak közti földút-hálózaton keresztül közelíthető meg, az 51-es út irányából Majosházán keresztül, míg Dunavarsány belterületi lakóterületei felől a Nagyvarsányi utca, a Búza utca, a Vörösmaty Mihály utca és a Sport utca meghosszabbításai jelenthetnek potenciális kapcsolatot a területtel.

1.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VISZONYA A TERVEZÉSI TERÜLETTEL

Jelen fejezetben a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) kerül elemzésre a tervezési terület vonatkozásában.

Az MATrT 2. melléklete (Az Ország Szerkezeti Terve) és 7. melléklete (A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve) alapján a tervezési terület nagy része vízgazdálkodási térségbe, míg környezete települési térségbe sorolt. A terület déli részét 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték érinti.



Az MATrT az egyes térségekre vonatkozó előírásai az alábbiak:

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével [...]

c) a **vízgazdálkodási térség** területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a **települési térség** területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető [...]

Az MATrT további mellékleti közül a következők érintik a tervezési területet:

- 3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

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

- 1/4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete
- 2/1. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések
- 2/2. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete (a vizsgált terület délnyugati részén)

1.3. A TERVEZÉSI TERÜLET VISZONYA DUNAVARSÁNY HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEIVEL

Dunavarsány Településszerkezeti terve

A város hatályos Településszerkezeti tervét (TSZT) Dunavarsány Képviselő testülete a 112/2016. (VI.9.) határozatával fogadta el. A terv azóta többször módosult, utoljára 2023. februárjában. A TSZT az alábbiakat tartalmazza a tervezési terület vonatkozásában:



A tervezési terület északnyugati része Lke jelű, kertvárosias lakóterületként kijelölt, míg délkeleti része Vt jelű településközponti vegyes területfelhasználásba sorolt, mely területen a lakó funkció szintén megengedett. A tó körüli parti sáv beépítésre nem szánt különleges rekreációs területként kijelölt.

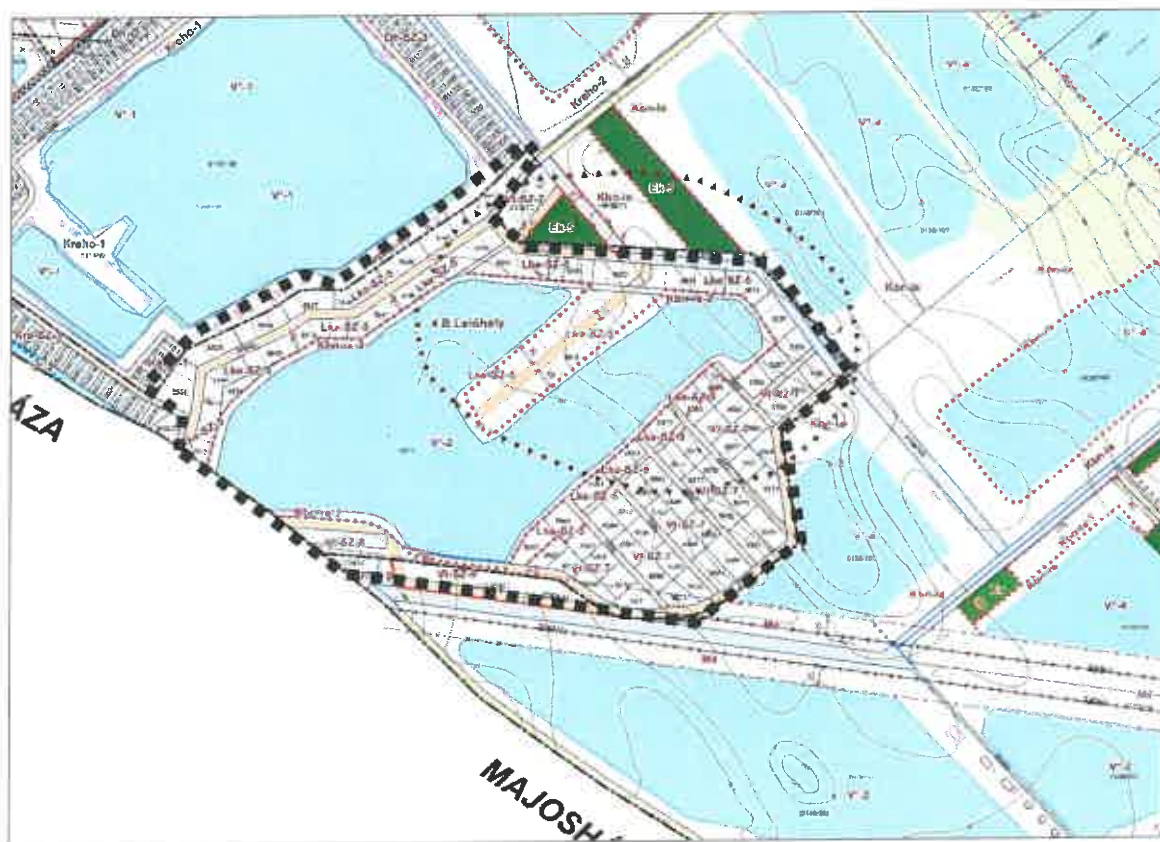
A terület déli határa mentén magasfeszültségű légvezeték és védőtávolsága húzódik, mely védőtávolság - kis részen - érinti a tervezési területet, mely egyben beépítési korlátot is jelent. Ennek részletei a szolgáltatóval egyeztetendők.

A tervezési terület északi és déli határán egy-egy tervezett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút vonala húzódik.

A tervezési terület északi részét régészeti lelőhely is érinti.

Dunavarsány Építési Szabályzata és Szabályozási terve

A hatályos Építési Szabályzatot (ÉSZ) és Szabályozási Tervet (SZT) Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 12/2016. (VI.10.) önk. rendeletével hagyta jóvá. A rendelet azóta többször módosult, egységes szerkezetű dokumentálás mellett. A rendelet az alábbiakat tartalmazza a tervezési terület vonatkozásában:



A Településszerkezeti terven kertvárosias lakóterületként kijelölt területek Lke-SZ-5 jelű építési övezetbe soroltak a Szabályozási terv szerint. Az építési szabályzat vonatkozó megállapításai:

- 45.§ (1)** Az Lke jelű építési övezetek területei a laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -: a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, c) kulturális, d) szállás jellegű, e) sport és f) az építési övezetek 800 m² -nél nagyobb telkein, a vonatkozó feltételek biztosítása esetén állattartást szolgáló rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A kertvárosias lakóterületen egy telken több rendeltetési egység is elhelyezhető, de a) telkenként legfeljebb egy lakóépület, és abban maximum 2 lakás létesíthető, ha az övezeti előírások másképpen nem rendelkeznek. [...]

- 46.§ (1)** Az Lke jelű kertvárosias lakóterületeken az előkert mérete
 a) Az utcában jellemző előkerti mérethez igazodó
 b) Utcában kialakult állapot hiányában 5 m. [...]
- (3) A kertvárosias lakóterületen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 2. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (4) Kertvárosias építési övezetben a teljes közművesítés kialakítása szükséges. A közcsatorna hálózat kiépítéséig vagy a meglévő közcsatorna kapacitásának korlátja esetén átmenetileg zárt közműpótló berendezés létesíthető, de ebben az esetben csak egy lakóépület, abban egy lakás alakítható ki telkenként.
- 47.§ (1)** Az Lke-SZ-5 jelű építési övezet (Sun Residence lakópark) további előírásai:
 a) telkenként legfeljebb egy, két önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el;
 b) az építési övezet egy részén feltöltés található, ezért az építési engedélyezési eljáráshoz a talajmechanikai szakvéleményt (geotechnikai jelentést), magasabb szintű jogszabályok előírásait figyelembe véve kell elkészíteni.
 c) 73az építési övezetben a beépítést megelőzően a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal elkészített és az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § szerint elfogadott telepítési tanulmányterv szükséges.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.			Az építési telek						Az épület megengedett	
2.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
10.	Lke-SZ-5	SZ	550	16	30	0,6	30	50	3,0	7,5

A Településszerkezeti terven településközponti vegyes területként kijelölt területek Vt-SZ-7; Vt-SZ-8; Vt-SZ-9 jelű építési övezetbe soroltak a Szabályozási terv szerint. Az építési szabályzat vonatkozó megállapításai:

- 50.§ (1)** A Vt jelű településközpont építési övezetének területe elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -: a) igazgatási, iroda, b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató, d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, e) kulturális, közösségi szórakoztató és f) sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A településközpont területen a melléképítmények közül
 a) építhetők aa) közmű-becsatlakozási műtárgy, ab) közműpótló műtárgy, ac) hulladéktartály-tároló, ad) épülettől különálló - építménynek minősülő - kirakatszekrény, ae) kertli építmény, af) hűsüstölő, jégverem, zöldségverem, ag) trágyatároló, komposztáló, ah) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete, ai) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint aj) felszín alatti folyadék- és gáztároló.
 b) nem építhető ba) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, bb) állatól (kutyától kivételével), állatkifutó, bc) az építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

52.§ (1) A Vt-SZ-7, Vt-SZ-8 és Vt-SZ-9 jelű építési övezetekben (Sun Residence lakópark)

- a) telkenként legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el,
 b) az építési övezetben a beépítést megelőzően a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal elkészített és az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § szerint elfogadott telepítési tanulmányterv szükséges.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.			Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
12.	Vt-SZ-7	SZ	550	16	40	1,0	40	30	3,0	7,5
13.	Vt-SZ-8	SZ	1000	18	40	1,0	40	30	3,0	7,5
14.	Vt-SZ-9	SZ	1000	18	20	0,6	20	50	3,0	7,5

A Településszerkezeti terven beépítésre nem szánt különleges rekreációs területként kijelölt területek Kbn-re-2 jelű övezetbe soroltak a Szabályozási terv szerint. Az építési szabályzat vonatkozó megállapításai:

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

a) Kbn-re jelű övezetek rekreációs célú különleges beépítésre nem szánt területek, amelyek elsősorban a település vízfelületei mentén, rekreációs célú, szabadon tartandó fenntartási sávot és a jellemzően zöldfelületként fenntartandó vízkörüli területeket foglalja magában, ahol a terület vízparti, parkosított zöldfelületű funkciójához kapcsolódó horgászhelyek, horgásztégek, esőtetők, játszótérek, játszóhelyek, sétautak, nyilvános WC, a pihenést és a testedzést, a terület ellátását és fenntartását szolgáló építmények helyezhetők el;

aa) A Kbn-re-1 övezetbe a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág part menti, közhasználat számára megnyitott módon kialakítandó fenntartási sávja tartozik.

ab) A Kbn-re-2 övezetbe jellemzően a volt kavicsbánya tavak körüli, legalább 3 méter széles fenntartási sávok tartoznak. [...]

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

(3) A Kbn-re övezetre vonatkozó további előírások:

a) a volt bányatavak vízfelülete körül meghatározott övezet szélessége – amennyiben ez egyben nem tulajdoni jogi határ – nem lehet keskenyebb a vízfelületet övező parti rézsű felső élétől számított 4 m-nél, melyet geodéziai felmérés alapján kell pontosítani. Ez a területsáv magában foglalja a tó körbejárhatóságát és fenntartását biztosító, legalább 3 m széles parti sávot is.

b) a volt bányatavak vízfelülete közötti és ezeket körülvevő övezet területét – a tó körüljárhatóságát biztosítva - fásított zöldfelületként kell kialakítani, törekedve a tópartok humanizálására és természetközeli kialakítására (pl. a parti rézsűk hajlásszögének csökkentése, az egyenes partszakaszok vonalvezetésének megtörése, nádasokkal, jellemzően a vízpartokon honos növényzettel való tagolása).

c) az övezetben a tavak partján horgász- és napozóstegek létesíthetők, fedett horgásztég azonban legfeljebb 6 m² alapterülettel létesíthető. A

magántulajdonú rekreációs célú tavak parti sávjában – a tó körüljárhatóságának egyéb módon való biztosítása mellett és az övezeti előírások keretei között – vendéglátási célú, a vízfelületre legfeljebb 15 m mélységben benyúló vendéglátási célú épület és terasz is létesíthető.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A telek							Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb	megengedett legnagyobb				legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szint-területi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	burkolt felülete	épületmagassága		
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m	
7.	Kbn-re-2	SZ	2000	-	3	0,03	3	3	2,5	3,5	

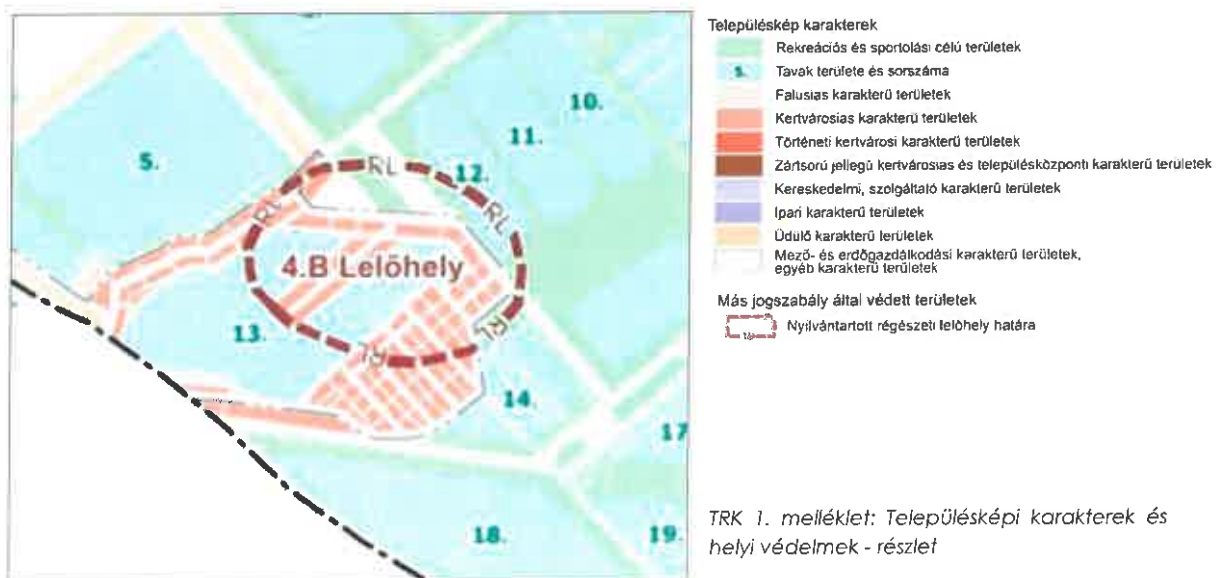
A Szabályozási terven a tervezett gyűjtőutak a TSZT szerint kerültek feltűntetésre minimális helybiztosítás mellett. A tervezési terület belső kiszolgálása magánutak kialakításával javasolt.

A területet érintő közművezetékek és védőtávolsága az SZT-n, szintén összhangban van a TSZT-vel.

Az SZT a TSZT-vel összhangban jelöli a régészeti lelőhely általi érintettséget is.

Dunavarsány településképi rendelete (TKR) és Településképi Arculati Kézikönyve (TAK)

Dunavarsány Önkormányzata Képviselő-testülete a város Településképi Arculati Kézikönyvét 183/2017. (XII.11.) határozatával, míg településképi rendeletét (TKR) a 21/2017. (XII.12.) számú önkormányzati rendeletével fogadta el.



A TAK meghatározza a településen jellemző eltérő karakterű (funkció, beépítési mód, mérték stb.) területeket és bemutatja azok jellegzetességeit, míg a TKR az egyes karakterterületekre vonatkozóan előírásokat, a meglévő településképet óvó intézkedéseket fogalmaz meg. A hatályos TAK és TKR szerint a tervezési terület tavak területébe (13. számú tó), rekreációs és sportolási célú területbe és kertvárosias karakterű területbe (új beépítésű és távlatban beépülő településrész) sorolt, melyet a 4.B jelű nyilvántartott régészeti lelőhely határa érint. Az érintett karakterterületekre vonatkozó előírásokat a TKR 12.§-17§-a tartalmazza.

1.4. A TERVEZÉSI TERÜLET JELENLEGI ÁLLAPOTA

A tervezési terület nagyobb része belterület, mely területre a telekosztási vázlat korábban több változatban is elkészült. Az utolsó fejlesztési elképzelések alapján a hatályos ingatlannyilvántartási állapot a dokumentum további részében kerül bemutatásra.

A terület jelenleg beépítetlen, nagyrészt egyszintes növényzettel borított, a korábbi fejlesztési elképzelések alapján előkészített és tereprendezett.



2. A JELENLEGI TELEKSTRUKTÚRA ÉS A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK VISZONYA

A tervezési terület jelenlegi telekstruktúráját az alábbi ábra szemlélteti:



Eszerint az alábbi telkek esnek az Lke-SZ-5 jelű építési övezet területére:

5616, 5617, 5618, 5619, 5620, 5621, 5622, 5623, 5624, 5625, 5626, 5627, 5628, 5629,
5630, 5631, 5632, 5635, 5636, 5637, 5639, 5640, 5641, 5642, 5643, 5644, 5646, 5647,
5648, 5649, 5650, 5651, 5652, 5653, 5654, 5656, 5657, 5658, 5661, 5662, 5663, 5664,
5665, 5666, 5667, 5668, 5669, 5670, 5671, 5672, 5673, 5674, 5677, 5678, 5679, 5680,
5681, 5682, 5683, 5684, 5685, 5686, 5687, 5688, 5689, 5690, 5691, 5692, 5693, 5694,
5698, 5699, 5707, 5708, 5717, 5718, 5727, 5728, 5736, 5737, 5744, 5745

Ez összesen 82 db telek, melyen a hatályos ÉSZ szerint összesen 164 db lakást lehet elhelyezni.

A Vt-SZ-7/8/9 jelű építési övezetek területére az alábbi telkek esnek:

Vt-SZ-7: 5695, 5696, 5697, 5700, 5701, 5702, 5703, 5704, 5705, 5706, 5709, 5710, 5711, 5712, 5713, 5714, 5715, 5716, 5718, 5720, 5721, 5722, 5723, 5724, 5725, 5726, 5729, 5730, 5731, 5732, 5733, 5734, 5735, 5738, 5739, 5740, 5741, 5742

Vt-SZ-8: 5747

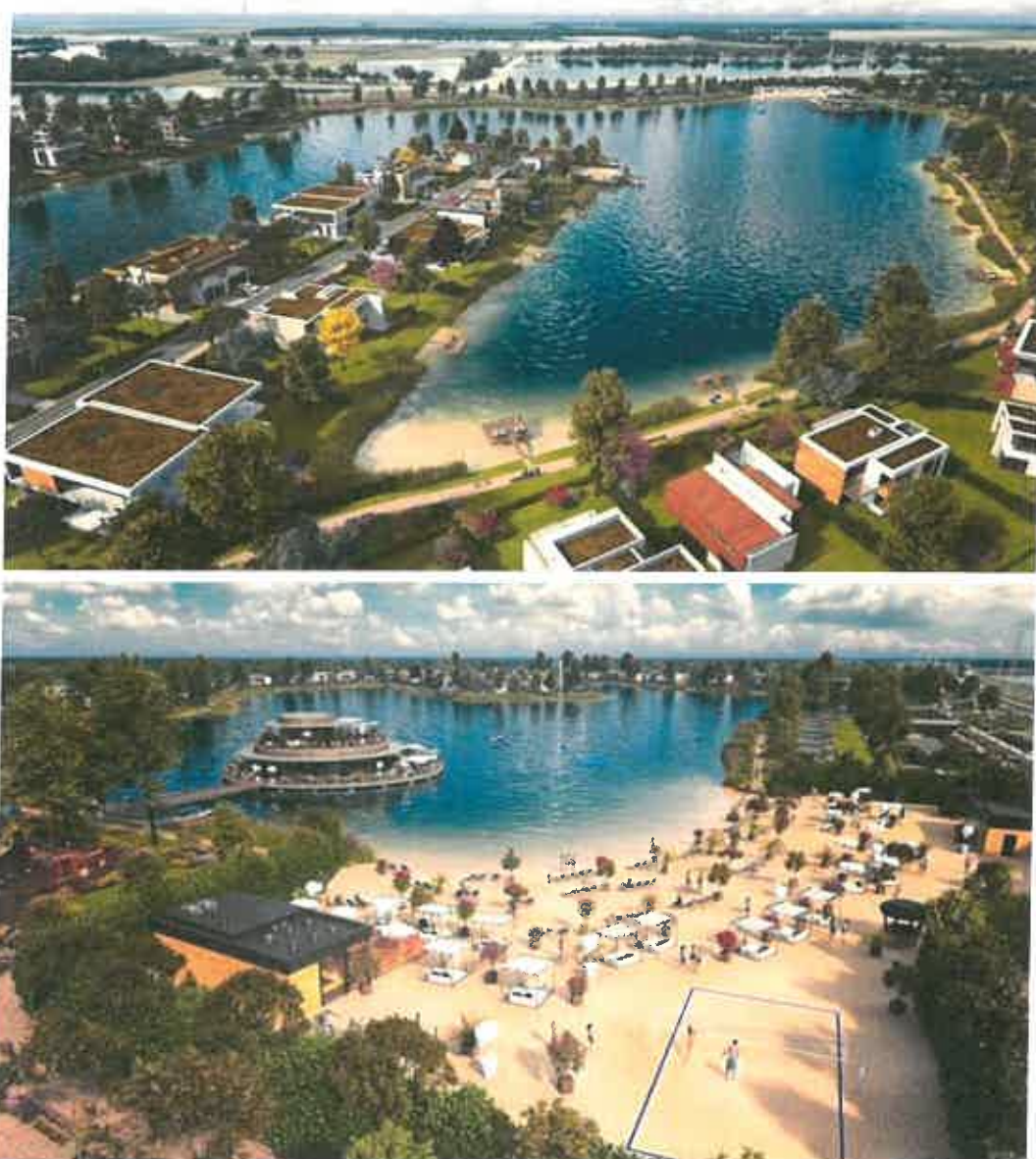
Vt-SZ-9: 0146/60 (külterület)

Ez összesen 39+1 db telek (a Vt-SZ-7 és Vt-SZ-8 övezetekben együtt 39 db). A 7-es és 8-as jelű övezetek területén a hatályos ÉSZ szerint összesen 156 db lakást lehet elhelyezni.

II. TERVEZETT ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

3. A FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMÉK MÓDOSÍTÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezési terület az elmúlt időszakban több tulajdonváltáson esett át. A korábbi „Sun Residence” elnevezésű fejlesztési elképzelések helyett azonban a jelenlegi tulajdonos egy új (az eredeti Sun Residence-től eltérő) telekrendszer alapján kívánja megvalósítani a főként lakóterületi fejlesztését „Lake Residence” néven.



Az Önkormányzat vezetőinek (polgármester, jegyző) kifejezett kérésének maximális figyelembevételével történt meg a 2022 évben elkészült és a Ráckevei Földhivatal részéről záradékolt telekcsoport megosztás. Ennek eredménye, hogy az eredeti 198 darab telek (max. 554 lakóegység és 1496 fő) helyett 121 darab építési telek (max. 320 lakóegység és 864 fő) lett kialakítva, ami jelentősen csökkentette – ~632 fővel – a tervezett lakóparkba költözők becsült létszámát.

Jelenleg összesen 121 beépítésre alkalmas, belterületbe sorolt telek található a területen (Lke-SZ-5; Vt-SZ-7-8 jelű építési övezetbe sorolva), melyek kiegészülnek a Vt-SZ-9 jelű külterületi, beépítésre szánt telekkel. A hatályos Építési Szabályzat és Szabályozási terv tartalma a korábbi fejlesztési koncepcióhoz igazodik. A fejlesztés során a meglévő építési övezetekbe sorolt telkeken a hatályos előírások alapján 2 (lakóterületen), illetve 4 (településközponti vegyes területen) lakás alakítható ki, így összesen maximum 320 lakás létesülhet a tó mentén. A Vt-SZ-9 jelű építési övezet területére a hatályos tervben konkrét fejlesztési elképzelések nem szerepelnek, csupán a lehetséges hasznosítási lehetőségek kerülnek bemutatásra.

A lakóparkot és a benne kialakított 121 darab telket a Beruházó nem kívánja teljeskörűen beépíteni, csak körülbelül 10%-át, a fennmaradó 90% pedig értékesítésre kerül. Általános tapasztalat, hogy ilyen ingatlanfejlesztéseknél, ahol nem a Beruházó építi be a teljes területet, hanem az építési telkek nagy részét értékesíti, nem épülnek meg az Építési Szabályzat szerinti maximálisan építhető lakóegységek. Jellemzően 20-30% további lakóegység-szám-csökkenésre lehet számítani, amit az alábbi táblázat szemléltet:

Tervezett telekmegosztás	Telekszám (db)	Lakóegység összesen ÉSZ alapján (db)	Várható lakók száma (2,7fő/lakás szorzóval)
2008. évi	198	554	1496
2022. évi	121	320	864
Várható maximum	121	~240	~650

Össességében a várható - a lakópark teljes megvalósulása, beépítése esetén a fentiek alapján – betelepülő új lakók száma ~650 fő körül becsülhető.

3.1. TERVEZETT FUNKCIÓK ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezési terület összesen 17 tömbre oszlik, mely tömbök illeszkednek a kialakult telekhatárokhoz és közterületi rendszerhez. Az egyes tömbök telkein elhelyezni kívánt funkciók és rendeltetési egységek a következőkben kerülnek kifejtésre:

- 1-9. számú tömb: Lke-Sz-5 jelű építési övezetbe sorolt tömböket foglal magába, ahol a fejlesztési elképzelések szerint a lakó a fő funkció. Az építési övezetben megengedett telkenkénti maximum lakásszám 2 db. Ez alapján a hatályos telekrendszer figyelembevételével (82 db érintette telek) maximum 164 lakás létesítése tervezett.
- 10-15. számú tömb: Vt-SZ-7 jelű építési övezetbe sorolt telkeket foglal magába, ahol az egy telken elhelyezhető rendeltetési egységek száma maximum 4 lehet. A telkeken szintén lakó funkció megvalósítása tervezett. Az új lakások maximális száma e területen (38 db telek) 152 db lehet. Mivel a földhivatali telekszerkezet közterületi rendszere a 220 kV-os vezeték védőtávolságához igazodik, így a beépítésre szánt telkeket a vezeték védőtávolsága nem korlátozza.



- 16. számú tömb: Vt-SZ-8 jelű építési övezetbe sorolt tömböt (1 db telek) foglalja magába, melyen a hatályos előírások alapján telkenként 4 db rendeltetési egység (jelen esetben lakás) létesíthető. A területen vagy lakások, vagy egy a környező lakóterületeket kiszolgáló létesítmény elhelyezése tervezett.
- 17. számú tömb: A tömb jelenleg Vt-SZ-9 jelű építési övezetbe sorolt, ahol a hatályos előírások alapján telkenként szintén 4 db rendeltetési egység lenne létesíthető, de a területet nagyfeszültségű légvezeték védőtávolsága is érinti, így a telken – amennyiben erre igény jelentkezik - akár a sport, energiatermelő (napelem, szélérőmű stb.), illetve víztisztító funkciók megvalósulása is elképzelhető (lásd. III. fejezet).

A tervezési terület dél-keleti határában – a 220 kV-os vezeték védőtávolsága területén – továbbá egy fásított felszíni parkoló kialakítása tervezett, mely a területre látogatók igényeit is kiszolgálja.

A tervezett lakóterületi fejlesztés a hatályos TSZT, ÉSZ és SZT módosítását nem igényli.

Az előzőekben bemutatott funkcionális és lakásszám elhelyezési koncepció alapján elkészült a tervezett állapot beépítési terve, mely az alábbi ábrán látható:

BEÉPÍTÉSI TERV

Jelmagyarázat

- tervezett épület
- meglévő vízfelület
- közös zöldfelület
- meglévő/tervezett fa
- telekhatár
- sétány
- parkoló
- ncpelem
- tervezési terület határa



M = 1 : 4000



3.2. EGYÉB KAPCSOLÓDÓ KONCEPCIONÁLIS ELEMEK

A tervezési terület megközelíthetősége:

A tervezési terület közúti megközelíthetőségének alternatívái a hatályos településrendezési tervek, a településen tervezett egyéb fejlesztések és a kialakult valós állapotok figyelembevételével, az alábbiak szerint határozhatók meg:

1. változat: Majosházán keresztül, tervezett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút kialakításával, közvetlen kapcsolat teremthető az 51-es számú főúttal:



A verzió előnye, hogy közvetlen közúti kapcsolatot biztosít a tervezési terület és az országos főút-hálózat között.

A verzió hátránya, hogy ez a nyomvonal nem teremt közvetlen kapcsolatot Dunavarsány kialakult belterületi lakóterületei felé, így erősítheti a tervezett fejlesztés zárványszerű kialakulását.

A verzió megvalósításához a jelenlegi 51-es főúti csomópont átépítésére lehet szükség, de ennek valódi szükségessége csak további szakági vizsgálatok alapján dönthető el.

2. változat: Dunavarsány belterületi lakóterületei irányából alternatívát jelenthet a Vörösmarty Mihály utca vagy Sport utca meghosszabbításaként induló tervezett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút vonala:



A verzió előnye, hogy a tervezett nyomvonal közvetlen kapcsolatot eredményez a tervezési terület és a kialakult belterületi lakóterületek között. Ezen felül kapcsolódhat más, a település területén tervezett, nagyívű fejlesztési elképzelésekhez is, ami javítja a verzió megvalósíthatóságának esélyeit.

A verzió hátránya a relatív hosszabb nyomvonal és a terület jövőbeli forgalmának átvezetése a beállt belterületi lakóterületeken.

3. változat: Alternatív nyomvonalak kialakítása Dunavarsány belterületi lakóterületei irányába, melyek szintén a TSZT-ben is jelölt, tervezett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak vonalain haladnak:



A verziók előnyei, hogy a tervezett nyomvonalak közvetlen kapcsolatot eredményeznek a tervezési terület és a kialakult belterületi lakóterületek között.

A verziók hátránya, hogy a nyomvonalak közvetlenül kertvárosias lakóterületek kiszolgáló utcáiba vezeti a tervezési terület jövőbeni forgalmát, melynek részletes elemzése szükséges az esetleges megvalósítás előtt.

A bemutatott változatok közül az 1. és 2. változatok tűnnek a legéletszerűbb megoldásnak, természetesen az 1. változat esetében az 51-es úton megfelelő csomópont kialakítása mellett. A 3. változatban szereplő alternatívák további elemzése lehet indokolt.

A tervezési terület lekerítése:

A hatályos Építési szabályzat nem tiltja a tervezési terület lekerítését. A kerítések elhelyezésére vonatkozó szabályok, a lakóterületek vonatkozásában, az alábbiak:

VI. Fejezet LAKÓTERÜLETEK

29. Általános előírások a lakóterületekre

41.§ (1) Kerítés létesítésének elrendelésekor lakótelekhez tartozóan kerítést az utcavonalon és a telek jobb oldalán kell létesíteni, valamint a hátsó oldal kapcsolódó felén. Kialakult, oldalhatáron álló beépítés esetén a saját kerítést, előzetes önkormányzati és tulajdonosi egyeztetést követően, a beépített oldalhatárra lehet helyezni.

A településközponti vegyes területek esetében az ÉSZ nem tartalmaz részletes előírásokat, ahogyan a település településképi rendelete sem.

A vízparti sáv és a belső magánutak helyzete

A kialakult telekállapot a vízparti sávra vonatkozó előírásokat betartja, annak megfelel.

ÉSZ: 96.§ (1) ab) A Kbn-re-2 övezetbe jellemzően a volt kavicsbánya tavak körüli, legalább 3 méter széles fenntartási sávok tartoznak.

96.§ (3) A Kbn-re övezetre vonatkozó további előírások:

- a) a volt bányatavak vízfelülete körül meghatározott övezet szélessége – amennyiben ez egyben nem tulajdoni jogi határ – nem lehet keskenyebb a vízfelületet övező parti rézsú felső élétől számított 4 m-nél, melyet geodéziai felmérés alapján kell pontosítani. Ez a területsáv magában foglalja a tó körbejárhatóságát és fenntartását biztosító, legalább 3 m széles parti sávot is.

A hatályos Szabályozási terven jelölt magánutak és telkek egyes helyeken nem egyeznek meg a kialakult telekállapottal, de mivel a belső magánutak helye alapvetően szabadon változtatható, és az nem kötelező eleme a Szabályozási tervnek, ezért a bemutatott telekállapot megvalósíthatóvá vált. A szabályozási terven a jelenlegi telekállapot szerinti aktualizálás is elvégzendő.

A jogerős telek- és közterület hálózat a Szabályozási terven látható építési övezetek közötti határok kijelölését nem módosítja, annak megfelelően.

A tervezési területet érintő régészeti lelőhely:

A tervezési területet a hatályos településrendezési tervek alapján a 42070 számon (4.B) nyilvántartott régészeti lelőhely érinti.

A Miniszterelnökség központi közhiteles hatósági nyilvántartásán alapuló régészeti adatbázis szerint (<https://archeodatabase.hnm.hu/hu/node/19646>) a lelőhely „Dunavarsány, Nagyordas-dűlő” néven létezik. A lelőhelyhez tartozó felsorolt helyrajzi számok azonban pontatlanok, mivel a lelőhely utolsó dokumentációja 2004-ben készült és azóta történt telekalakítások vélhetően nem kerültek átvezetésre a nyilvántartásban.

A fentiekkel együtt, a lelőhelyként kijelölt területek kapcsán, a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint kell eljárni. (2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről) és a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról)

Humáninfrastrukturális vizsgálatok

A tervezett beruházás új lakóépületek és ezáltal új lakók megjelenését irányozza elő a területen, így szükséges a beköltözők generálta humáninfrastrukturális igények felmérése. A lakások és a lakónépeség száma alapján az egy lakásban élők aránya átlagosan 2,7 fő/lakás (KSH). A tervezett lakások darabszáma maximálisan 320, így összesen max. 864 fő beköltözésére lehet átlagosan számítani. Mivel azonban a beruházó nem kívánja teljeskörűen beépíteni a tervezési területet, hanem jelentős részét (90%) értékesíteni szeretné, így általános tapasztalat alapján az építhető maximális lakóegységek 70-80%-a (240 lakás) valósul meg ténylegesen, ami körülbelül 650 fő új beköltözőt jelent.

Ezen értékek adják a humáninfrastruktúra igény (óvodai, általános iskolai, egészségügyi stb.) számítás alapját, melyet az alábbi táblázatban szemléltetünk:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TANULMÁNY

Ellátás típusa	Normatíva	A tervezési területre vetítve (650 fő, vagy 240 lakás alapján)
Bölcsőde (Alapellátás)	20 férőhely / 1000 fő	+13 férőhely
Óvoda (Alapellátás)	40 férőhely / 1000 fő	+26 férőhely (3 korcsoportban elosztva; vagy korcsoportegyesítéssel)
Általános iskola (Alapellátás)	4 terem / 1000 fő (1 terem 25-30 tanuló)	összesen ≈65 tanuló (8 osztályban elosztva; korosztályonként 8-9 fő)
Középfokú iskola (Középfokú ellátás)	Lakosság x 6% x 47%	+18 tanuló (4 osztályban elosztva, korosztályonként 4-5 fő)
Közzeti orvosi rendelő (Alapellátás)	0,43 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény
Gyermek szakorvosi rendelő (Alapellátás)	0,5 orvos munkahely / 1000 lakás	Nem jelentkezik valós többlet igény
Fogorvos (Alapellátás)	0,33 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény
Gyógyszertár (Alapellátás)	300m ² / 12000-16000 fő	Nem jelentkezik jelentős többlet igény (14 m ²)
Idősek napközi otthona (Középfokú ellátás)	6 férőhely / 1000 fő	+3-4 férőhely
Posta (Szolgáltatás)	150-300m ² / 600- 2000/fő	Települési szinten nem jelentkezik valós többlet igény
Könyvtár (Középfokú ellátás)	1,95 kötet / lakos	A jelenlegi könyvtár és művelődési ház kielégíti a városi szinten mért igényeket, így valós igény nem jelentkezik

III. JÖVŐBELI OPCIONÁLIS FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK

A jelen fejezetben bemutatásra kerülő elképzelések alapvetően távlati, opcionális igényként felmerülő - a tervezett lakóterületi beruházáshoz kapcsolódó - fejlesztési elképzeléseket tartalmaznak annak érdekében, hogy ezekre a Beruházó az Önkormányzat előzetes támogatását, elvi hozzájárulását megkérje.

A 0146/60 helyrajzi számú telekre vonatkozó lehetséges módosulások

A fent bemutatott, a hatályos szabályozási rendszerre épülő fejlesztési elképzelések megvalósulásán felül a terület értékesítése során a Vt-SZ-8 építési övezetben, valamint a déli „tartalékterületeken” (0146/60 hrsz) opcionálisan megvalósulhat a lakófunkciótól eltérő hasznosítás.

A Vt-Sz-8 jelű építési övezetbe sorolt telek esetében kereskedelmi, szolgáltató, közösségi funkció is előírányzott, mely területhez kapcsolódóan a majosházi 068/5 hrsz-ú ingatlanon is hasonló funkció tervezett (strand) és mely területekhez – azokat kiszolgálva – a megújuló és alternatív energiahasználat is előtérbe kerülhet a szomszédos 0146/60 hrsz-ú területen. Ennek keretében a telken napelempark, kisebb (háztartási méretű) szélérőművek, vízműkút, valamint egy kompakt szennyvíztisztító is helyet kaphat. Utóbbi esetlegesen az „Organica” módszerrel működhetne, mely a szennyvizet biológiai úton kezeli a növények lebontó és tisztító képességét kihasználva. Kiemelendő, hogy az „Organica” módszer előnye, hogy annak esztétikus, látványos botanikus kert jellege, kis helyigénye és szagmentessége – melyből eredően védőövezet köré nem szükséges - lehetővé teszi, hogy akár lakóterületek (vagy üzleti, irodai közeg) közvetlen közelébe is telepíthetők legyenek, szakítva azzal a hagyománnyal, hogy a szennyvíztelepek csak a városhatáron kívülre, jelentős csatornázási beruházások terhére kivitelezhetők. A módszer használata során a víztisztítás és visszaforgatás a keletkezés helyéhez közel történne, ami elősegíti az üzemeltetési költség csökkentését és a víz újrafelhasználásának hatékonyságát. A területen egy a várható kapacitást ellátó szennyvízkezelő üvegház (illetve a hozzá kapcsolódó irodaépület, szociális helységek stb.) kerülhetne elhelyezésre, melynek alapterülete kb. 200-250 m².



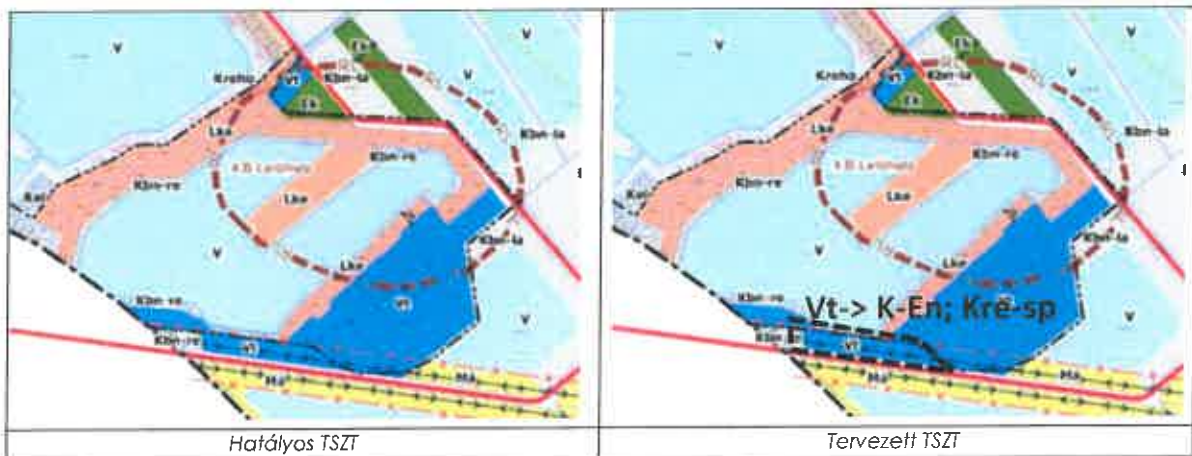
A képek forrása: Az Organica Kft. technológiai bemutató anyaga és elméleti terve

A hatályos Építési Szabályzat a napelemek, illetve szélérőművek elhelyezését nem gátolja, ugyanakkor a napelemek elhelyezésénél annak védőövezetére és kialakítására (ne okozzon ökológiai csapdahatást) hívja fel a figyelmet, míg a szélérőművek esetében beépítésre szánt területen csak a háztartási méretű kiserőművek (szélgenerátor) létesítését engedélyezi.

Az energiahatékonyságot támogató opcionális fejlesztési elképzelések mellett a 0146/60 helyrajzi számú telken továbbá a sport funkció megvalósulása is elképzelhető (teke, petanque, kispályás futball stb.).

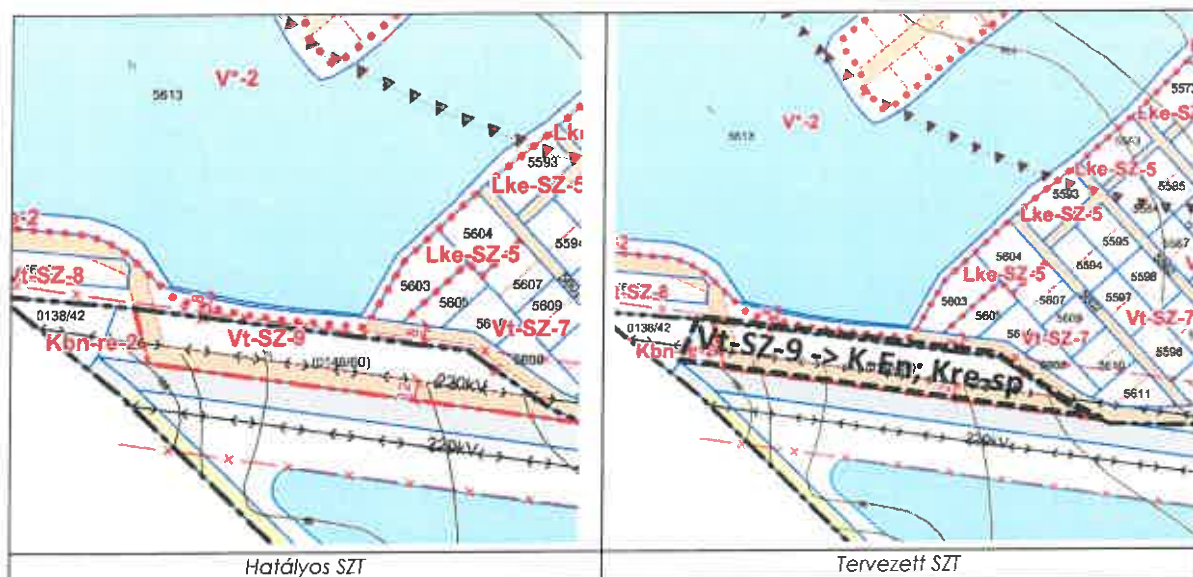
A fentiek alapján az opcionálisan létrejövő újabb fejlesztési elképzelések a hatályos Településszerkezeti terv, Építési szabályzat és Szabályozási terv módosítását egyaránt igényelnék, mivel a Vt jelű területfelhasználási kategóriában és építési övezetben – ahova a telek jelenleg tartozik – ezen funkciók elhelyezése nem biztosítható.

A tervezett funkciók egy jövőbeni megvalósításához a 9047 m²-es telek különleges beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába történő átsorolása javasolt, mely alapvetően energiagazdálkodási, esetleg sport hasznosítást tenne lehetővé. Mivel azonban hatályos TSZT szerinti különleges területek funkciói nem, vagy csak részben egyeznek meg a tervezett fejlesztési elképzelésekkel, így szükséges lehet egy új különleges beépítésre szánt terület bevezetése: **K-En**, melynek átvezetése a hatályos Építési szabályzatba és Szabályozási tervre is szükséges lehet. A telek esetleges oszítása esetén igény szerint különleges beépítésre szánt sportterület (**Kre-sp**) is kijelölhető lehetne a területen.



Hatályos TSZT

Tervezett TSZT



Az új övezet (K-En) előírásait úgy szükséges összeállítani, hogy a korábban megjelölt létesítmények elhelyezését lehetővé tegye.

Továbbá a hatályos földhivatali telekszerkezet átvezetése is szükséges lehet a TSZT-re és a Szabályozási tervre, valamint annak alapján a kialakult telekhálózat jelölésének – és magánút hálózat jelölésének - felülvizsgálata és korrigálása.

Az esetleges módosításnak magasabb szintű tervi korlátja nincs. A módosulandó terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2. mellékletét képező – Az Ország Szerkezeti Terve, illetve a 7. mellékletét képező – A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve alapján települési térségbe sorolt, az MATrT 11.§ d) pontja alapján bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető. Az esetleges módosítás során nem történne új beépítésre szánt terület kijelölése, így biológiai aktivitásérték számítást sem igényelne.

Rozsdaövezeti akcióterület kijelölésének lehetősége

A tervezési terület vonatkozásában a Tulajdonos esetleges jövőbeni szándéka, hogy előzetes tájékozódása és a témában elkészített tanulmányok alapján rozsdaövezeti akcióterületté nyilvánítsa a területet, melyhez jelen dokumentum alapján az Önkormányzat előzetes támogatását és elvi hozzájárulását kéri.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 45. pontja szerint a rozsdaövezeti akcióterület fogalma:

„a törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben kijelölt, közlekedési, közmű- és intézményi infrastruktúrával ellátott vagy fenntartható módon ellátható, lakó- és más rendeltetés kialakítására alkalmas, jellemzően barnamezős területeket is magában foglaló terület, függetlenül attól, hogy a barnamezős területek 8. § (7) bekezdése szerinti lehatárolása megtörtént-e”

A törvény a megvalósulás ideje alapján megkülönböztet azonnali, közép- és hosszú távú rozsdaövezeti akcióterületeket is.

A rozsdaövezeti akcióterületi státusz megállapítása az Étv. alapján az alábbiak szerint történik:

„A rozsdaövezeti akcióterület, az azonnali rozsdaövezeti akcióterület, valamint a közép- és hosszú távú rozsdaövezeti akcióterület lehatárolását a Kormány – a települési önkormányzat, a fővárosban az illetékes kerületi önkormányzat véleményének kikérésével – rendeletben állapítja meg.”

„Kiemelten fontos közérdekű cél az egészséges lakó- és munkakörülmények javítása, a környezet- és a természetvédelem szempontjainak figyelembevétele, az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználása, a rozsdaövezeti akcióterületek alkalmassá tétele a lakhatási feltételek biztosítására és városszövetbe integrálása, a munkahelyek megőrzése és új munkahelyek teremtése érdekében.”

A rozsdaövezeti státusz a rozsdaövezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján rögzíthető. Ha ez megtörténik akkor az Étv. alapján az alábbi előírás alkalmazandó a területre:

„Az ... bekezdésben rögzített célok megvalósítása érdekében a rozsdaövezeti akcióterületen megvalósítani kívánt beruházások megvalósítására a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény 11/B–11/G. §-ában foglalt, a kiemelten közérdekű beruházások megvalósítására vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.”

A fentiekon felül, a 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendeletben sajátos előírások is megállapíthatók a területre.

IV. ÖSSZEFOGLALÁS

ÖSSZEFOGLALÁS

A Dunavarsány dél-nyugati területén található korábbi „Sun Residence” elnevezésű tervezési területen új lakóterület kialakítása tervezett „Lake Residence” néven. A terület korábbi fejlesztési elképzeléseitől eltérően – az Önkormányzat előzetes kérését maximálisan figyelembe véve - a projekt jelentős lakásszám csökkentést irányoz elő, melynek keretében maximum 320 db lakás építhető a területen a korábbi 554 db-al ellentétben, mely a területre költöző lakónépesség számának több, mint 630 fővel való csökkentését is jelenti.

A jelen dokumentumban bemutatott beruházás keretében tervezett lakóterületfejlesztés a kialakult földhivatali telekszerkezethez illeszkedik, a hatályos településrendezési eszközök módosítását nem igényli. Megemlítendő ugyanakkor, hogy jelen dokumentum további két opcionális fejlesztési elképzelést is felvet, melyek esetleges megvalósításához a Beruházó az Önkormányzat előzetes elvi hozzájárulását kéri. Ennek keretében egy jövőbeni, a Településrendezési tervet és Építési szabályzatot, valamint az ahhoz kapcsolódó Szabályozási tervet is érintő változtatás (lehetősége) kerülne támogatásra.

Az esetlegesen tervezett módosításokat a magasabb szintű tervek nem lehetetlenítik el.

Készült: Dunavarsány, 2023. augusztus