



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Előterjesztés

Településrendezési szerződésekről - A Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft-vel kötendő településrendezési szerződésről

Előzmények:

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2018.(I.25.) határozatában döntött és befogadta a Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft. (2051 Biatorbágy, Ország u. 2. sz.) által benyújtott telepítési tanulmánytervet a Biatorbágy, Rákóczi utca 269-273 hrsz-ú ingatlanoktól a Nagy utca irányába terjedő terület rendezéséről, valamint a Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítését tartotta szükségesnek és felkérte a Polgármestert, hogy a TRSZ-t készítse elő és jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé.

Az azóta eltelt időben a Biatorbágy belterület 268-273 hrsz-ú ingatlanokat a tulajdonos összevonatta a telepítési tanulmánytervben szerepelő ingatlanokat. Az ingatlanügyi hatóság a 1240/2018 számon záradékolt változási vázrajz alapján egyesítette az ingatlanokat, így már csak egyetlen ingatlanról van szó: Biatorbágy, belterület 268 hrsz-ú, 8231 m² területű kivett beépítetlen területről.

Kérem, a T. Képviselő-testülettől a határozati javaslat elfogadását.

Biatorbágy, 2019. május 28.

Tarjáni István s.k.

polgármester

Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2019. (V. 30.) határozata

**Településrendezési szerződésekről - A Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft-vel kötendő
településrendezési szerződésről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta CTPark cégcsoporttal kötendő településrendezési szerződés módosításáról szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

- 1) elfogadja a Biatorbágy Város Településszerkezeti Tervének, illetve helyi építési szabályzatának felülvizsgálatához, a Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft-vel kötendő településrendezési szerződést;
- 2) felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére, a jegyzőt az ellenjegyzésre.

(A módosított településrendezési szerződés a határozat mellékletét képezik.)

Határidő: a módosított településrendezési szerződés megkötésére 2019. június 15.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felel: Főépítész

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről:

Név: **Biatorbágy Város Önkormányzata**

Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.

Adószám: 15730088-2-13

Törzsszáma: 730084

Statisztikai számjel: 15730088-8411-321-13

Képviselő: Tarjáni István polgármester

dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével

(a továbbiakban az „**Önkormányzat**”)

másrésről:

Cégnév: **Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft.**

Székhely: 2051 Biatorbágy, Ország út 2.

Statisztikai számjel: 23182442-1071-113-13.

Adószám: 23182442-2-13

Cégjegyzékszám: 13-09-145110

Képviselő neve és a képviselet jogcíme: Barta Edith – önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezető

mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő, az ingatlanokon beruházást megvalósító (a továbbiakban a „**Cél Megvalósító**”; az Önkormányzat és a Cél Megvalósító együttesen a továbbiakban a „**Felek**”)

között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1. Jelen Szerződés célja, hogy az Önkormányzat a jelen Szerződés 3. pontjában meghatározott Ingatlanokat érintően a hatályos Településszerkezeti Tervét, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét (a továbbiakban a „**Településrendezési Eszközök**”) felülvizsgálja és – jóváhagyó szakhatósági vélemények és az Önkormányzat Képviselő-testületének támogató döntése esetén – részlegesen módosítsa, tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban az „**Étv.**”) 30/A. §-ra is.

2. Jelen Szerződés megkötése előtt Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete * számú határozatában döntött a Cél Megvalósító megbízásából a * által 2017. **decemberében** készített telepítési tanulmánytervének befogadásáról, valamint a Biatorbágy hatályos Településrendezési Eszközei módosításának előkészítése céljából a jelen településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről.

3. **Ingatlan:** A Cél Megvalósító 1/1 tulajdonát képezik az alábbi ingatlan (továbbiakban az „**Ingatlan**”) a jelen Szerződést szerkesztő ügyvéd által 2019. *. napján lekért hiteles tulajdoni lapok tanúsága szerint, melyeket a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képező M/1 számú mellékletként csatol:

A) Biatorbágy, belterület 268 helyrajzi számú **8231** m² alapterületű, * megnevezésű ingatlan (a továbbiakban az „**Ingatlan**”) tulajdoni lapján

 - az M/1 szerinti terhek szerepelnek
 - széljegy nincs.

Az Ingatlan tulajdoni lapjainak másolati példányai a jelen szerződés mellékletét képezik.

4. Az Ingatlanon a Cél Megvalósító gazdasági tevékenységéhez kapcsolódó beruházási tevékenységet kíván elvégezni, melyre, mint célra tekintettel az Ingatlanra vonatkozó a hatályos Településrendezési Eszközök módosítására tett javaslatai: a Cél Megvalósító által írásban közvetlenül az Önkormányzatnak, valamint a * által készített telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint az építési övezeti paraméterek az alábbiak szerint változzanak:

Legnagyobb beépítettség 12%

Legkisebb zöldfelület: 65%

5. A cél megvalósításának érdekében az Önkormányzat a Cél Megvalósító jelen Szerződés 4. pontjában részletezett javaslatát a Településrendezési Eszközök készítésének tervezési programjába foglalva, a tervezés során megvizsgáltatja és a Településrendezési Eszközök jóváhagyó eljárása után a beérkezett szakmai és államigazgatási vélemények alapján dönt.

6. Az Önkormányzat jelen Szerződés alapján arra vállal kötelezettséget, hogy az Ingatlanra, mint fejlesztési területekre és közvetlen környezetükre vonatkozó Településrendezési Eszközök elfogadásához szükséges településrendezési eljárást a jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatja, és a Polgármester az egyeztetett jóváhagyandó munkarészeket a Képviselő-testület elé terjeszti.

7. A Cél Megvalósító feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a szükséges Településrendezési Eszközök kidolgozásának finanszírozásához az Önkormányzat részére az Önkormányzat UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000005-65370464 számlaszámára történő banki átutalással 500.000, - Ft, azaz ötszázezer forint összeget fizet meg a jelen Szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül. Továbbá a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása körében:
 - a) legalább 10 db közterületi parkolót alakít ki az érintett telek előtt, valamint a közterületi járdát és zöldsávot kiépít;
 - b) az ingatlanokat érintő hatályos szabályozási terven szereplő szabályozási vonal alapján indított eljárásban az ingatlanok megosztási határrendezését (telekalakítását) fogják kezdeményezni és a jogerős telekalakítási határozat kézhezvételét követően a telekalakítást követően kialakított „kivett, közterület” megnevezésű ingatlan tulajdonjogát térítésmentesen az Önkormányzatnak ajándékba adják és egymással haladéktalanul ajándékozási szerződést kötnek.

8. A Cél Megvalósító köteles mindazon díjak, illetékek, járulékok, költségek, ráfordítások és kiadások megfizetésére, mely a település rendezés során az Ingatlanokat terhelik. Így különösen, de nem kizárólagosan a földhivatali igazgatási-szolgáltatási díjak megfizetése.

9. Önkormányzat vállalja, hogy az Étv. 30/A. §-ra tekintettel a Településrendezési Eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokat kezdeményezi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár, a Felek vállalják, hogy a jelen Szerződést ajogszabályon/jogszabályokon alapuló vélemény/vélemények alapján szükséges mértékben módosítják.

10. A településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a jelen Szerződés alapján az ingatlan nyilvántartásban az Ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését vagy teljesítését követő 15 munkanapon belül az Önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség törlése érdekében.
11. A Cél Megvalósító, mint az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a jelen Szerződés aláírásával **feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában a településrendezési kötelezettség ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre – illetőleg erre vonatkozó jogszabályi előírás esetén bejegyzésre – kerüljön.**
12. Jelen Szerződésben rögzített fizetési kötelezettséget a Cél Megvalósító az Önkormányzat szerződésben feltüntetett számlájára köteles megfizetni a jelen Szerződés szerint. Amennyiben a fenti határidőig nem fizeti be a 7. pontban meghatározott hozzájárulást, úgy nem áll be az Önkormányzat jelen Szerződésben vállalt kötelezettsége, valamint az Önkormányzat – bármiféle díj/költség stb. megfizetésétől mentesen – minden külön érdekigazolás nélkül, egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállhat a jelen Szerződéstől.
13. Amennyiben az Önkormányzat a jelen Szerződésben vállalt lényeges kötelezettségeit megszegi úgy a Cél Megvalósító által írásban közölt szerződés felmondás kézhezvételét követően, a Cél Megvalósító által a felmondás kézhezvételéig indított átutalásokat 3 munkanapon belül köteles visszafizetni. Nem számít szerződésszegésnek az Önkormányzat részéről, ha a településrendezési eljárás eredményeként nem kerül sor a Településrendezési Eszközöknek a Cél Megvalósító által javasolt módosítására.
14. Jelen Szerződés annak mindkét fél általi aláírásával és ügyvéd általi ellenjegyzésével lép hatályba.
15. Jelen Szerződés csak írásban módosítható, vagy szüntethető meg. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, különösen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit kell figyelembe venni.
16. Biatorbágy Város Önkormányzatának polgármestere Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének * számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési

szerződés aláírására.

17. Biatorbágy Önkormányzata a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével **Dr. Sobor Dávidügyvéd** (kamarai azonosító szám: 3606847), a **Dr. Sobor Ügyvédi Iroda**(székhely: H-1113 Budapest, Edömer utca 2. I. emelet 2.) tagját bízta meg, akinek a közreműködését a Cél Megvalósító is elfogadja, aki az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (5) bekezdésének értelmezésében olyan szerződő fél, aki az okirat megszerkesztésére, illetve az adott ügy ellátására az okiratszerkesztő ügyvédnek nem adott megbízást. Felek rögzítik, hogy ellenjegyző ügyvéd részére az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselőre vonatkozó meghatalmazást a szerződés 10. pontjában foglaltakra tekintettel Biatorbágy Önkormányzatának jegyzője külön okiratban adja meg.

18. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban a „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezéseivel összhangban a jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

19. Felek nyilatkoznak, hogy jelen Szerződés megkötésének törvényi akadálya nincs, képviselőik cselekvőképessége teljes és korlátlan, a Cél Megvalósító Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, az Önkormányzat magyarországi település helyi önkormányzata.

20. Amennyiben jelen Szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy az nem érinti jelen Szerződés egyéb részeinek érvényességét. Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha Felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

21. Amennyiben Felek között olyan jogvita keletkezik, amelyet peren kívül nem tudnak rendezni, úgy járásbíróági hatáskörbe tartozó ügyben a Budaörsi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki, míg törvényszéki hatáskörbe tartozó ügy esetén a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban a „Pp.”) általános, illetve vagylagos illetékességre vonatkozó szabályait kívánják alkalmazni.

22. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban a „Ptk.”), továbbá az Étv. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződést elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, kényszer és fenyegetés nélkül, szabad akaratukból, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Biatorbágy, 2019. május *.

Biatorbágy Város Önkormányzata

Tarjáni István polgármester

dr. Kovács András jegyző

ellenjegyzésével

Kemenes Cukrász

Manufaktúra Kft.

Barta Edith

ügyvezető

*Alulírott Dr. Sobor Dávid ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36068477) a jelen okiratot ellenjegyzem Biatorbágyon, 2019. május *. napján:*

új HÉSZ (2018) - szer.
PK!
Tessék elvinni a terjedelmű
R.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2051 Biatorbágy, Rákóczi u. hrsz.: 269-270-271-272-273
alatti telkek összevonásával létrejövő területre történő HÉSZ módosítás előkészítésére

Építtető: **Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft.**
2051 Biatorbágy, Ország út 2.

Tulajdonos: **Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft.**
2051 Biatorbágy, Ország út 2.

Építész tervező: **BM Építész Kft.**
2049 Diósd, Eötvös u. 3. A ép.

Bánfalvi Koppány
okl. építész, vezető tervező
É/1 13-0731

TARTALOMJEGYZÉK

2051 Biatorbágy, Rákóczi u. hrsz.: 269-270-271-272-273 telepítési tanulmánytervéhez

CÍMLAP

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNY

A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET

HATÁLYBAN LÉVŐ SZABÁLYOZÁSI TERV

BEÉPÍTÉSI TERV

A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

1. ELŐZMÉNY

A tervezési terület Biatorbágyon a Rákóczi utca Nagy utcához közel eső része, a jelenlegi 269, 270, 271, 273, 273 helyrajzszámú telkek, ill. az ezek későbbi összevonásával keletkező telek.

Jelen TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV a fenti telkek tulajdonosaként a Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft. megbízása alapján készült, célja a területen érvényes HÉSZ módosításának előkészítése, ill. az azt megalapozó módosítási javaslat kidolgozása.

Változtatási igény célja

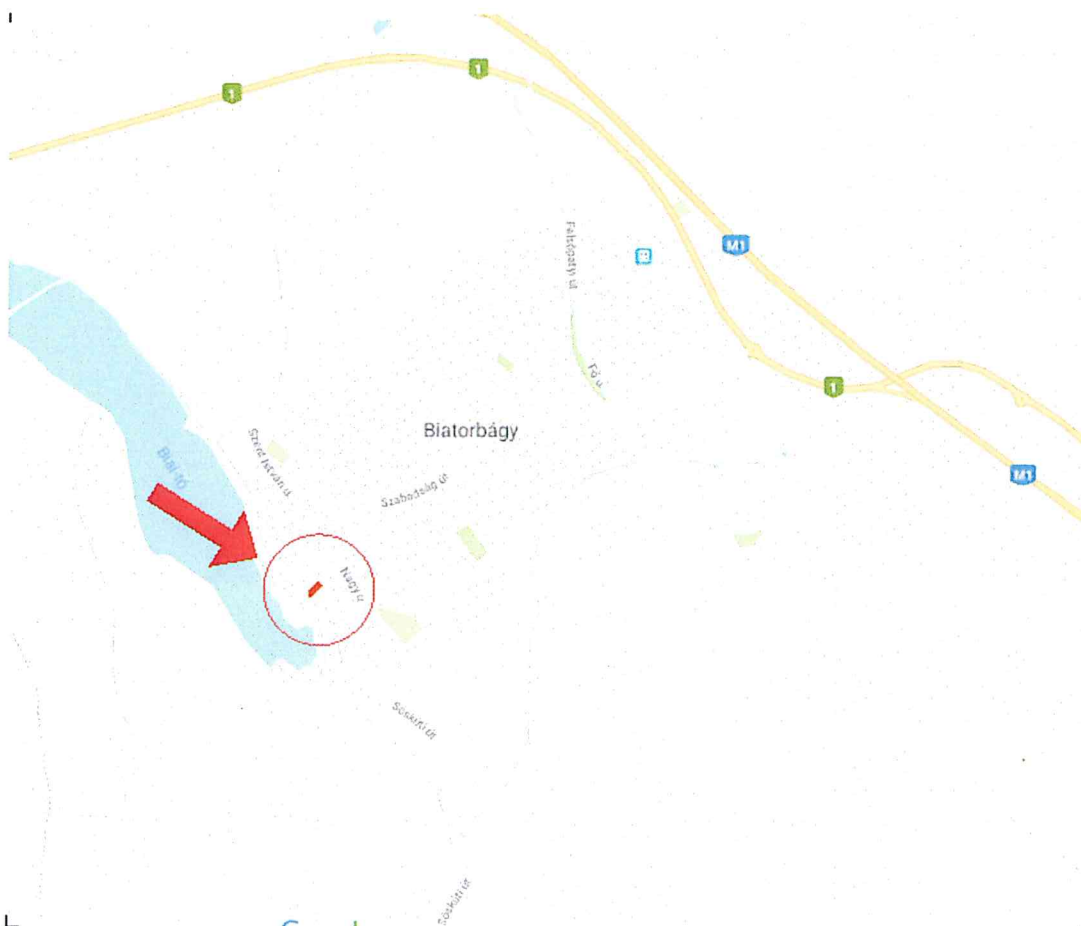
Megbízónk a Biatorbágyi székhelyű Kemenes Cukrászda tulajdonosa, akik tevékenységük bővítéseként rendezvények, esküvők lebonyolítására is szeretnének vállalkozni.

Ennek ideális helyszíne a város határához közeli, Biai-tó, és Benta-patak melletti helyszín, ahol a meglévő természeti környezetbe illeszkedően egy nagyobb (160 fős) rendezvény-épületet, és ahhoz kapcsolódóan a vendégek elszállásolására alkalmas kisebb, húsz-szobás hotel-épületet szeretnének felépíteni. Ez a fejlesztési elképzelés egy létező igényre reagál, mely a fővárostól elérhető távolságban, ugyanakkor vidéki környezetben szervezhető esküvők egyre erősödő trendje. Az esküvő, vagy egyéb családi összejövetel egy hosszú hétvége eltöltésével is egybeköthető így, a helyi idegenforgalmat erősítve. A fejlesztésnek a jelenlévő természeti értékek bemutatása is a célja, a Benta-patakot övező nádas feletti tanösvénnyel, kirándulási lehetőségekkel, amelyek az elmélyült időtöltést teszik lehetővé az itt több napot tartózkodó vendégeknek.

Ehhez a fejlesztéshez az Önkormányzat támogatása szükséges magasabb beépíthetőségű övezetbe való átsorolással.



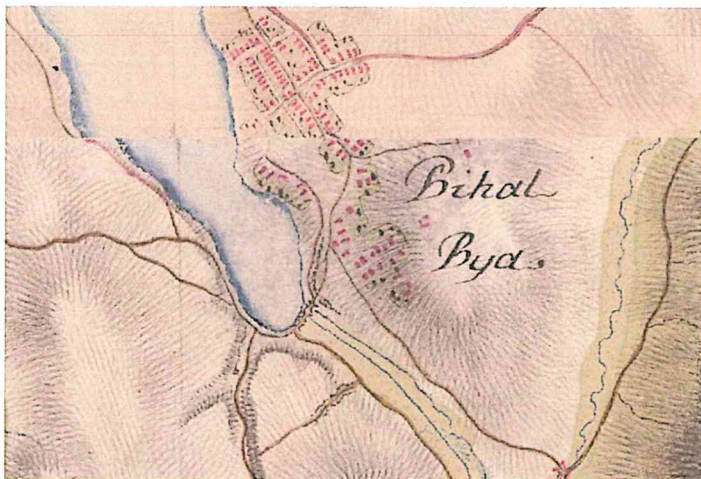
2. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET



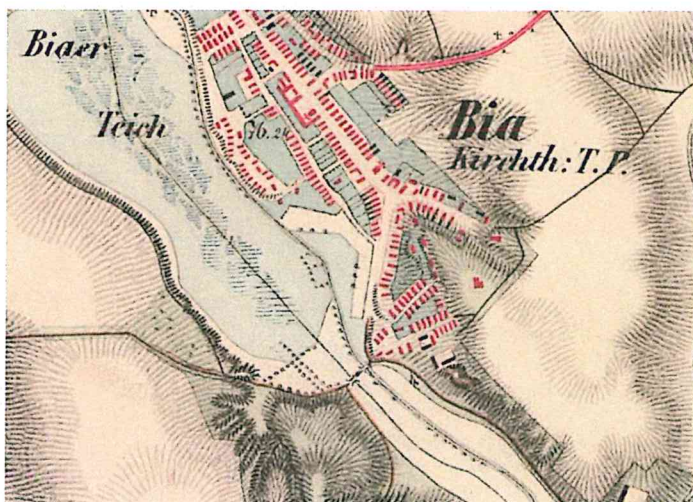
Az érintett telkek a városból Sósút felé kivezető Nagy utca, a Rákóczi utca és a Benta-patak által bezárt háromszögben helyezkednek el.

Ez hagyományosan Bia területe, a biai központhoz közel, de nem városközponti fekvéssel, a Sósút felé kivezető út mellett.

A területről már 18. századi térképek is elérhetők:



19. század eleje:



Látható a környező Nagy utca – Rákóczi utca fésűs beépítése, amire a jelenlegi telekosztás is utal. Az ennek megfelelő hagyományosan falusias, nyeregtes-óromfalas lakóházak ma is jellemzőek, csak az újabban épület boltok, vagy kisebb középületek rendelkeznek más arányokkal.

Az érintett terület ebben a hagyományos beépítést őrző környezetben fekszik, maga azonban nem volt beépítve. A Biai-tó, ill. a Benta-patak szomszédsága miatt ez nagyrészt nádas-vizes terület.

A 268-272 helyrajzi számú telkek keskeny, hosszú (5-7 m x 120-130 m) területek rövid oldalukkal a Rákóczi utcához kapcsolódva. a 273-as helyrajzi számú telek a hasonló 273-274-275-276-277-es helyrajzi számú telkek összevonásával jött létre.

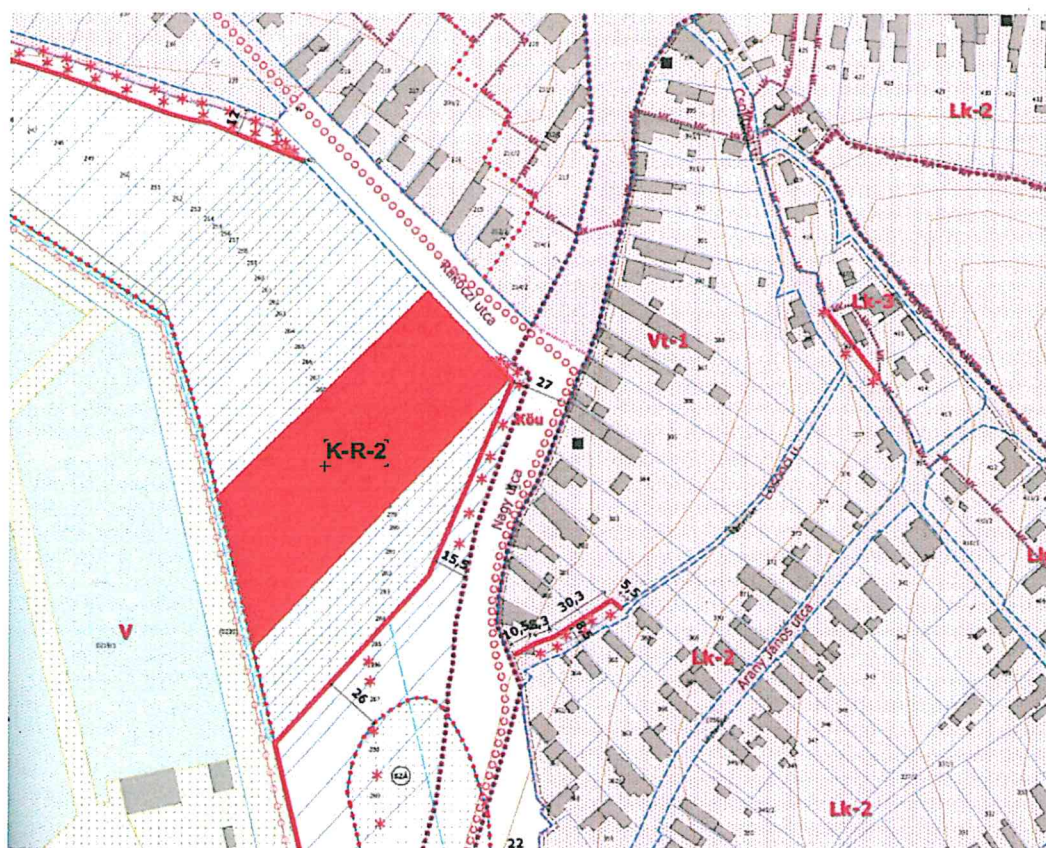
A területen érvényes szabályozás minimum 20 m-es telekszélességet ill. 3000 m²-es telekterületet ír elő, összhangban a rekreációs funkcióval, így a kisebb telkek összevonása mindenképpen szükséges lesz.

A HATÁLYBAN LÉVŐ SZABÁLYOZÁSI TERV

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2016. VII.15-én elfogadta a 12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendeletét **Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**.

Eszerint az érintett terület K-R-2 övezetbe esik, ami különleges rekreációs terület – a fejlesztési szándék ehhez illeszkedik.

jelenleg hatályos szabályozási terv:



A tárgyi telkekre az alábbi beépítési paraméterek vonatkoznak:

(5) A különleges rekreációs területek építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet Jele	Beépítési módja	A kialakítható telkek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület- magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	sínterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
K-R1	SZ	3000	20	30	22,5	40	7,5	0,4
K-R2	SZ	3000	20	5,5	0	85	7,5	0,15

Sz: Szabadonálló

Jelenlegi beépítés vizsgálata:

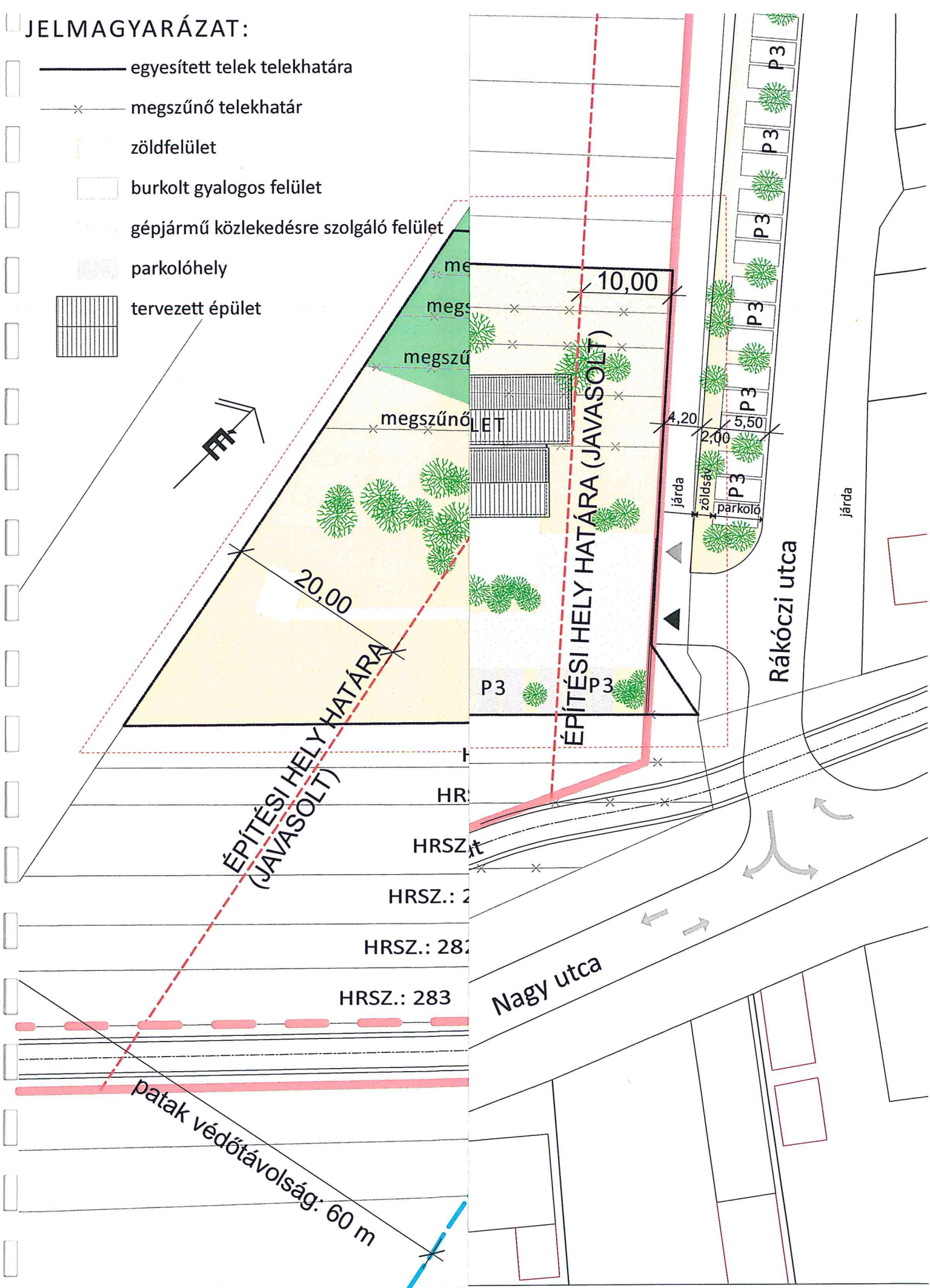
A tárgyi terület éppen határos a település hagyományosan, és jelenleg is fésűs beépítésű központi területével, maga azonban nem volt beépítve. A hagyományos beépítésre oldalhatáron, utcára merőleges gerincű, oromfalas házak a jellemzőek.

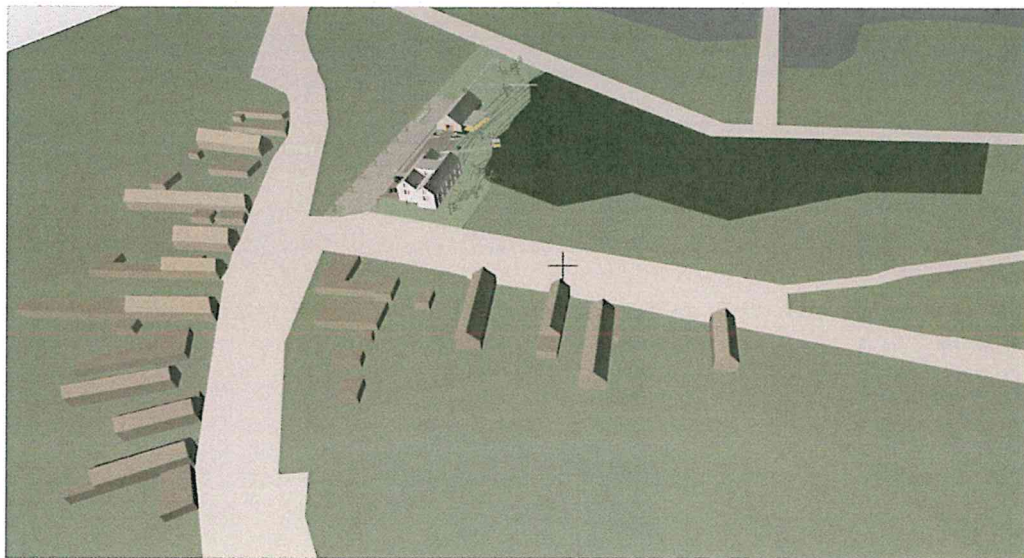
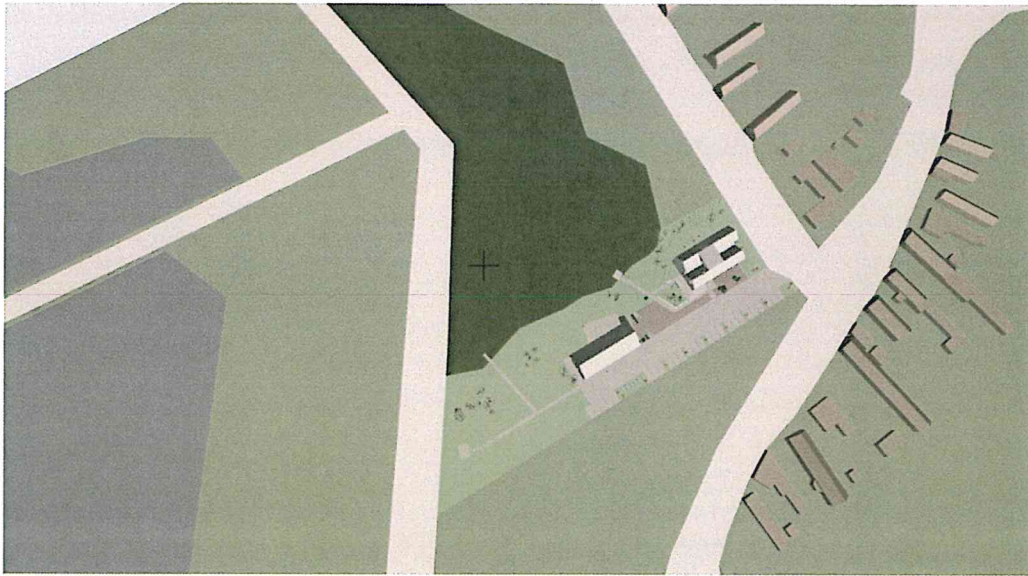


3. BEÉPÍTÉSI TERV

JELMAGYARÁZAT:

- egyesített telek telekhatára
- × megszőnő telekhatár
- zöldfelület
- burkolt gyalogos felület
- gépjarmű közlekedésre szolgáló felület
- parkolóhely
- tervezett épület





4. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

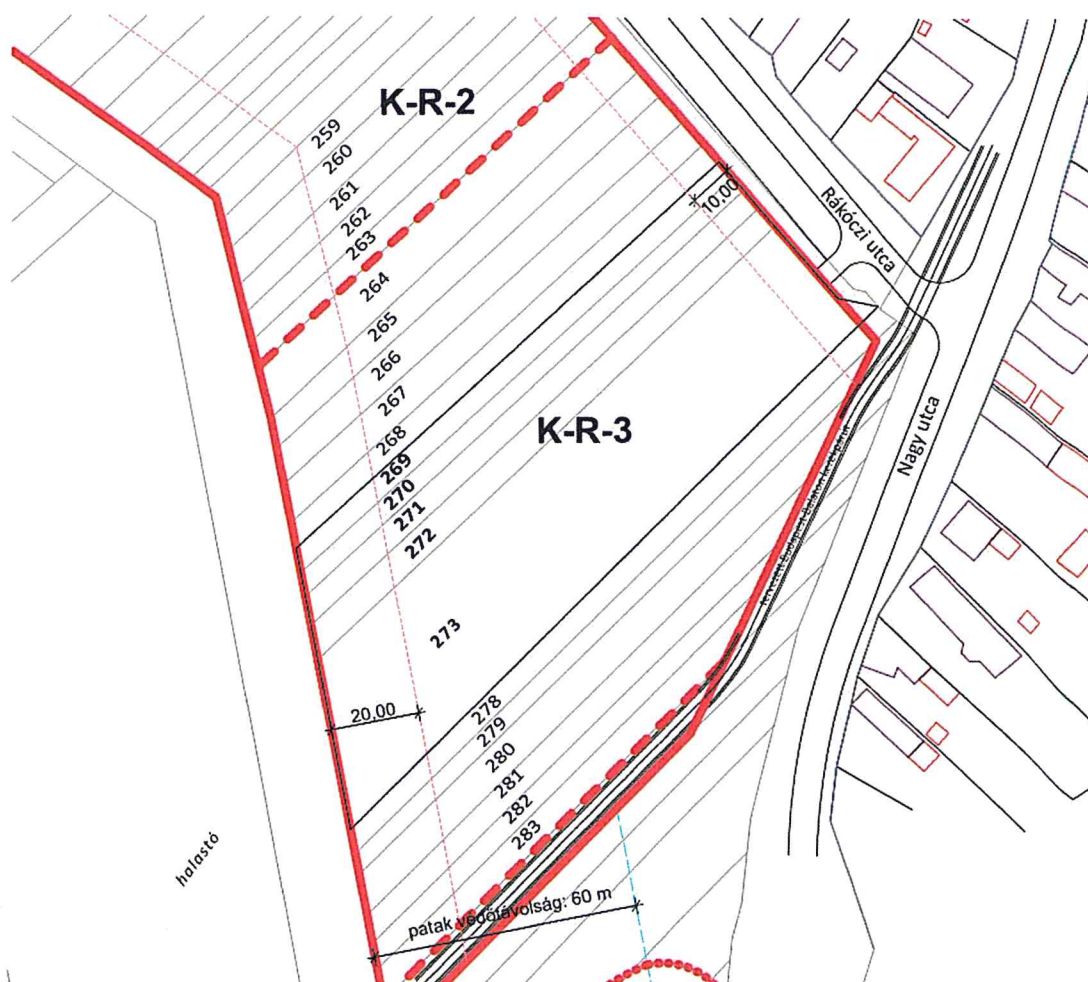
A jelenleg a területen érvényes K-R-2 övezeti besorolás szerinti 5,5 %-os beépíthetőség, és 0,15-ös szintterületi mutatónál valamivel magasabb intenzitású beépíthetőségre van szükség ahhoz, hogy a tanulmánytervben szereplő kisforgalmú, a családi ünnepeikhez kifejezetten természetes környezetre vágyók igényeit kiszolgáló rendezvény-helyszín, a kapcsolódó minimális funkciókkal felépülhessen.

A különleges rekreációs területeken belül egy K-R-3 –as övezet kialakítása lenne szükséges az alábbi, a fejlesztés megvalósulását lehetővé tévő beépítési értékek szerint:

beépítettség: max. 15 %
szintterületi mutató: max. 0,4
terepszint alatti beépítettség: 0 %
zöldfelület: min. 65%
építménymagasság: max. 7,5 m

Ennek megfelelően a változtatás célja, hogy a fentiek szerint szabályozott K-R-3-as övezetbe legyenek átsorolva az érintett telkek.

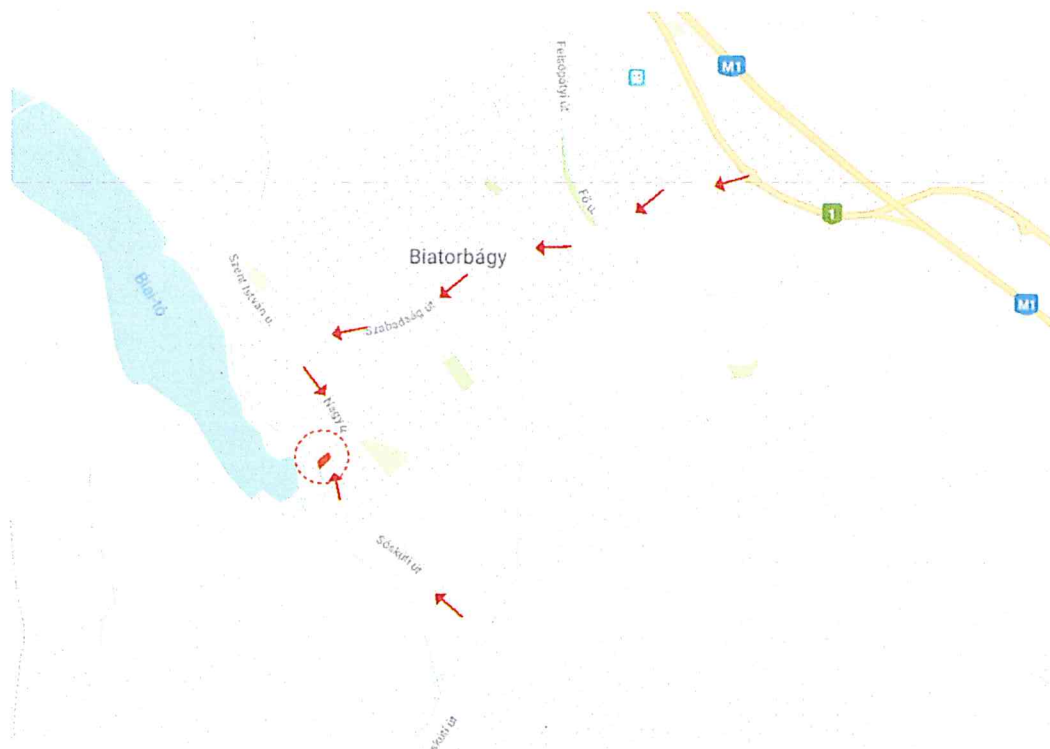
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ



Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb értéke	szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
K-R2 jelenlegi	SZ	3000	20	5,5	0	85	7,5	0,15
K-R3 tervezett	SZ	3000	20	15	0	65	7,5	0,40

6. VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

Közlekedés



A terület gépkocsival, közúton könnyen megközelíthető. A parkolás a telken megoldható, a település közlekedésében jelentős változás nem várható.

Kerékpárral a tervezett, és várhatóan népszerű Balaton-Budapest kerékpárúton lesz könnyen elérhető; pihenőhely, vagy tervezett úti cél is lehet Budapestről, vagy a környező településekről. Ehhez kerékpártárolókkal, és egyéb szolgáltatásokkal (kölcsönzés, javítás, piknikezési lehetőségek, tanösvény-pihenő) tud a tervezett központ hozzájárulni.

Közművek

A Rákóczi utcában az összes közmű megtalálható.



7. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A terület közvetlen környezete szintén nincs még beépítve, a lakóházaktól viszonylag távolabb helyezkedik el. A tervezett beépítés kis léptéke miatt a jelenleginél jelentősen nagyobb zaj, vagy más hatás nem várható.

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A területen nincsen védett érték, ugyanakkor a tó, a patak környezete, és a nádas olyan természeti adottságok, amelyet meg kell őrizni. A tervezett fejlesztés nem jár ennek sérülésével, a tervezett szabályozási mutatók is csak alacsony beépíthetőséget tesznek lehetővé, a 20 m-es hátsóker a patak környezetét védi.

A terület nagyjából sík, fák nincsenek, nádas a patakhoz közeli sávban helyezkedik el. A beépítés csak a jelenlegi értékes növényzet nélküli területen valósulna meg, az eredeti terep minél kisebb megváltoztatásával. A fejlesztésnek kifejezetten célja a nádas, ill. a területen jellemző növényzet megtartása, és bemutatása – ehhez csak természetes anyagokból épített tanösvény, madárles, játszótér készül.