

Melléklet: Lakossági észrevételek és javaslatok Domonyvölgy településrendezési tervének módosításához Domony Község polgármestere, képviselőtestületi tagjai és jegyzője részére

1. észrevétel: A közzétett tervezet 30. oldalán az 1.f módosítással kapcsolatban természetvédelmi-ökológiai szempontból a következő aggályok merültek fel: A szóbanforgó 7,7 ha-os 0247 HRSZ-ú terület terület az Egres-patak közvetlen környezete, ami az egyébként száraz mikroklímájú, jórészt erdővel fedett gödöllői dombságban különösen értékes természetközeli vizes élőhely, ahol több védett növény és állatfaj is előfordul, egyúttal ökológiai folyosóként az országos ökológiai hálózat része. Ennek a jelenleg Má-k azaz nem beépíthető, korlátozott felhasználású mezőgazdasági területnek az övezeti besorolása a közzétett tervezet szerint módosulna Má-f2 beépíthető általános mezőgazdasági területté. A tervezett beépíthetőség - még ha korlátozottan is - lehetőséget teremt lakó- és egyéb ingatlanok kialakítására, ami az ezekkel járó zajjal, légszennyezéssel, vízkivétellel, valamint a folyamatos és megnövekedett emberi jelenléttel (zavarással) együtt megterheli a terület élővilágát. Emellett minden beépítés csökkenti ennek az amúgy sem nagy kiterjedésű természetes vizes élőhelynek a méretét és felszabdálja a jelenleg jórészt egybefüggő, a patakpartot végigkísérő ökológiai folyosót. Fentiek miatt a tervezet 31. oldalának azon állítását, miszerint az övezeti átsorolás ökológiai értékeket nem sért, nem tartjuk megalapozottnak, ahogy ezt maga a tervezet is rögzíti később a 36. oldalon: „az építési feltételek enyhítése természetvédelmi értékvédelmi szempontból kedvezőtlen változásnak tekinthető”.

2. észrevétel: A közzétett tervezet 33. oldalán szereplő 2. számú módosítás azt jelenti, hogy a 0241 HRSZ területnek egy jelentős méretű (mintegy 32 ha-os) egybefüggő tömbje a már meglévő 5-6 ha-os Kolóniához (Nap u. - Hold u.- Csillag u.) hasonlóvá válna, és a beépíthető ÜH-2 üdülőövezetbe tartozna (míg eddig a hatályos szabályozási terv szerint Má-K, vagyis beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület volt). Ez a terület jelen állapotában számos védett és nem védett állat- és növényfaj élőhelye, csak példaként említve olyan természetvédelmi oltalom alatt álló fajokat mint az árvalányhaj fajok, a csíkos medvelepke, a szarvasbogár, a barna varangy, a füstli fecskék, a gyurgyalagok és számos más madárfaj, emellett az állatok számára összekötő területként működik a dombgerinc túloldalán kezdődő természetvédelmi terület és az Egres-patak (mint vizes élőhely és ivóhely között). Természetvédelmi szempontból itt elsősorban abban látjuk a problémát, hogy a meglévő 5-6-ha-os terület (Kolónia) a fenti kettővel (0241 és 0247 HRSZ) együtt azok átsorolása és beépülése esetén egy nagy egybefüggő tömb lesz, többszörös emberi terheléssel, ami a várhatóan a jelenleginél lényegesen kevésbé lesz kompenzálható a tágabb környező területek élővilágának, amivel így mindannyiunk számára fontos természeti értékek elvesztését kockáztatjuk.

3. észrevétel: Mindkét (a közzétett tervezet 30. oldalán szereplő 1.f számú és a 33. oldalán szereplő 2. számú) fenti módosítással kapcsolatban vízkészlethasználati fenntartásként merült fel az, hogy mivel a völgynek ezen a részén nincs vezetékes víz, jelenleg a már itt lakók / üdülők / telektulajdonosok a vízellátásukat fúrt kúttal oldják meg, mely mindenhol a kb. 35-40 m-es mélységbe fúrt (rétegvíz) kutat jelenti, amit több helyi lakos a Fővárosi Vízművek laborjában be is vizsgáltatott, és mivel ivóvíz minőségű, az van bevezetve az itteni házakba. Nyári aszályos időszakokban, amikor sokan locsolnak, már most is előfordul, hogy csökken a vízhozam, vagy éppen akadozik a vízellátás. Ha ezen az egybefüggő területen az átsorolt 0241-es és 0247-es területen létesülnek újabb lakó/üdülő házak, a vízkivétel ezzel arányosan megsokszorozódik. Erre sajnálatos módon nem tér ki a közzétett tervezet és tudomásunk szerint olyan felmérés sem készült, ami azt vizsgálta volna, hogy ebben a 35-40

m mélyen fekvő vízrétegben a felszín alatti - jelenleg még nagy szerencsénkre jó minőségű - értékes vízkészletek elbírnának-e egy ekkora többletterhelést? Amennyiben erre a kérdésre nem a válasz, az mind a már itt élőknek, mind a leendő új tulajdonosoknak / befektetőknek súlyos problémát okozhat, bizonytalanná téve a mindennapi vízellátást. Ez a két terület emellett az országos vízminőség-védelmi terület övezete. Könnyen belátható, hogy a fokozott belakottság és emberi tevékenység, még ha hosszabb távon meg is oldja az önkormányzat a jelenleg szintén nem megoldott szennyvíz elvezetést, akkor is potenciális szennyező forrása a talajvíznek, ami a völgy lejtését követve a védett Egres-patakot, azon keresztül pedig a folyásirányban fekvő horgásztavat és a strandot is elérheti.

4. észrevétel: A teljes tervezett módosításnak hiányoznak az infrastrukturális feltételei, legfőképpen a csapadékvíz elvezetéssel kiegészített, megfelelő minőségű és rendszeresen karbantartott úthálózat, de az áramellátáson kívül Domonyvölgy területének döntő többségén (a már üdülőövezeti, vagy abba átsorolni tervezett részek többségén) a vízellátás, a szennyvízelvezetés és egyéb közművek is. A belakottság és a forgalom növekedésével a Domonyvölgy hosszában végigvezető föld főút és az arra csatlakozó utcák esőzések illetve hóolvadás után gyakran már így is tarthatatlan állapotának romlása várható, ami mind a jelenlegi lakóknak/teletulajdonosoknak, mind az jövőben betelepülni/befektetni szándékozók számára komoly problémákat és költségeket okozhat. Eddig ezeknek az utaknak a karbantartását az önkormányzat (néhány elszigetelt esettől eltekintve, amikor itt-ott kisebb javítást elvégeztek önkormányzati forrásból) áthárította az ittlakókra, akik a Domonyvölgyi Üdülőbarátok Egyesülete által kezelt útalapból illetve saját erőforrásokból javíttatják, vagy maguk toldozgatják-foldozgatják a domonyvölgyi utakat. A terv említi ugyan, hogy szükség lenne a közlekedési infrastruktúra fejlesztésére, azonban ennek megvalósítását évek, évtizedek óta halogatja az önkormányzat. Ha ez a közzétett tervezet elfogadásra kerül, és megkezdődik az átsorolt területeken a telkek értékesítése, az megnövekedett forgalom illetve új földutas utcák létesítése esetén gyakorlatilag egy mindannyiunk számára kezelhetetlen probléma lesz. A közművek kérdése: Előrelépés ezen a téren, hogy a község lakóövezeti részén (a faluban) olyan kapacitással épültek ki közmű rendszerek, hogy azokra a domonyvölgyi üdülőterületek rácsatlakozhatnak. Azonban sajnálatos módon eddig nem született még meg az a képviselőtestületi határozat, amely döntést hoz az ehhez a közműcsatlakozáshoz és a domonyvölgyi helyi közmű rendszerek kiépítéséhez szükséges forrásokról (akár idej, akár jövő évi költségvetésből), és határidőket, illetve felelősöket rendel hozzá. Ha enélkül kerül elfogadásra a közzétett tervezet, és ezeket az infrastrukturális feltételeket nem biztosítja mellé egy vagy több másik, kapcsolódó döntéssel a képviselőtestület, azzal konzerválja a jelenlegi fenntarthatatlan állapotokat.

5. észrevétel: Domonyvölgyben a már kijelölt, meglévő és beépíthető üdülőterületeken van számos üres / nem használt telek, és van választék eladó beépíthető üdülőtelkekből illetve már felépített üdülőépületekből is. Ezek mellé ilyen nagyságrendben növelni az üdülőterületek mértékét és a beépíthető üdülőtelkek számát egész egyszerűen szükségtelennek tűnik, van és a tervezett módosítások egy részének elfogadásával is lesz bőven elegendő kínálat a tervezetben említett igények kielégítésére.

A felmerült többféle szempontot és a már jelenlegi illetve jövőbeni domonyvölgyi lakosok, üdülő- és teletulajdonosok érdekeit egyaránt figyelembe véve, az alábbiakat javasoljuk:

1. javaslat: A közzétett tervezet 30. oldalán az 1.f módosításban szereplő 0247 HRSZ-ú területtel kapcsolatban az 1. és 2. észrevételben részletezett természetvédelmi és ökológiai, a 3. észrevételben részletezett vízbázisvédelmi és vízkészletgazdálkodási okok, valamint az 5. észrevétel alapján azt javasoljuk, hogy ezt a tervezett módosítást vonja vissza a képviselőtestület, vagyis ezt a több szempontból érzékeny területet ne minősítse át semmilyen beépíthető övezetbe.

2. javaslat: A közzétett tervezet 33. oldalán szereplő 2. számú módosításban szereplő, MÁ-K övezeti besorolású 0241 HRSZ területtel kapcsolatban:

a) A 3. észrevételben részletezett vízbázisvédelmi, valamint a 4. észrevételben részletezett közlekedési és közmű-infrastrukturális okból szükséges a területen a csapadékvíz- és a szennyvízelvezetés megoldása, erről a terület övezeti átsorolásával egyidejűleg hozzon a képviselőtestület döntést, mellérendelve a megfelelő forrásokat, felelősöket és határidőket.

b) Amennyiben nem tervezett a területen a vezetékes vízellátás megoldása, az esetben a terület övezeti besorolásának módosítása előtt készüljön egy szakszerű vízkészletfelmérés, és csak akkor legyen a terület beépíthető, amennyiben az átsorolással és a telkek értékesítésével és beépítésével várhatóan többszörösére emelkedő vízkivételt ennek eredménye szerint a 35-40 m-es rétegben fekvő, a jelenlegi lakosok és telektulajdonosok és a leendő beköltözők és nyaralók mindennapi vízellátását biztosító rétegvíz készletek ezt a nyári aszályos időszakban is képesek kielégíteni. Amennyiben a területen tervezett a vezetékes vízellátás megoldása, abban az esetben erről a terület övezeti átsorolásával egyidejűleg hozzon a képviselőtestület döntést, mellérendelve a megfelelő forrásokat, felelősöket és határidőket.

3. javaslat: A 4. észrevételben megfogalmazott okok alapján kérjük és javasoljuk, hogy a képviselőtestület az átsorolással létrejövő újabb üdülőtelkek értékesítését, illetve az átsorolással járó belakottság és forgalom növekedését megelőzően hozzon döntéseket a meglévő közlekedési infrastruktúra (a domonyvölgyi úthálózat) állapotának javításáról és rendszeres karbantartásáról, mellérendelve a megfelelő forrásokat, felelősöket és határidőket. Emellett ugyanezen okokból indokoltnak tartjuk, hogy a tervezett övezeti átsorolásokról csak azt követően vagy azzal egyidejűleg hozzon döntést a képviselőtestület, hogy legalább ugyanezeket az infrastrukturális alapfeltételeket az átsorolással létrejövő újabb üdülőterületeken az új telektulajdonosoknak, beköltözőknek is biztosítani képes.

Domony – Domonyvölgy, 2019. október 4.

Hivatkozott dokumentum: a Domony község honlapján közzétett, Domony község Domonyvölgyre vonatkozó településrendezési és szabályozási tervének 2019. szeptemberi módosítási terve (http://domony.hu/aas_szoveg/file/829_domony_dvolgy_trem_2019.pdf)