

**Dunavarsány Város**  
**hatályos településrendezési eszközei módosítása,**  
**a Trk. 38. § szerinti véleményezés összefoglalója**

<b>1.</b>	<b>Pest Megyei Kormányhivatal</b> <b>Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti</b> <b>Főosztály, Építésügyi Osztály</b> <b>PE/ÁF/00026-1/2017</b>	A véleményezési eljárás további szakaszában <u>részt kíván venni.</u>
<p><b>A megküldött dokumentációra adott vélemény:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A tervezett jogszabály szerkesztésénél, megszövegezésénél kérjük, maradéktalanul tartsák be az alábbi jogszabályok rendelkezéseit: 2010. évi CXXX. törvény - a jogalkotásról; 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet - a jogszabályszerkesztésről; 32/2010. (XII. 31.) KIM rendelet - a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről.</li> <li>2. Kérjük a dokumentációban foglaltak felülvizsgálatát és szükséges esetben módosítását az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.</li> <li>3. Kérjük a dokumentációban foglaltak felülvizsgálatát és szükséges esetben módosítását az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.</li> <li>4. Kérjük a dokumentáció felülvizsgálatát és szükséges esetben módosítását az R.-ben foglalt formai és tartalmi előírásoknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.</li> <li>5. Kérjük a dokumentumok szövegének ellenőrzését nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból.</li> </ol> <p><b>Válasz:</b>  Köszönjük a véleményben felsorolt vonatkozó jogszabályoknak, valamint a rendeletben foglalt formai és tartalmi előírásoknak maradéktalan betartására való figyelemfelhívást. A tervmódosítást a fentieknek megfelelően felülvizsgáltuk, és ahol az szükséges volt, annak megfelelően javítottuk a dokumentációt.  Köszönjük továbbá a válaszlevelükben megfogalmazott, az egyeztetési eljárás további szakaszaira vonatkozó figyelemfelhívó megjegyzéseiket.</p>		
<b>2.</b>	<b>Pest Megyei Kormányhivatal</b> <b>Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály</b>	A véleményezési eljárás további szakaszában <u>részt kíván venni.</u>
<p>A módosítás ellen a Főosztály hulladékgazdálkodási, zaj- és rezgésvédelmi, valamint levegőtisztaságvédelmi szempontból kifogást nem emel. A vélemény intézkedést nem igényel.</p>		
<b>3.</b>	<b>Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság</b> <b>00969-0045/2016</b>	A véleményezési eljárás további szakaszában <u>részt kíván venni.</u>
<p>A tervezett beavatkozások ellen kifogást nem emelnek.  <b>Észrevétel:</b> Felhívja a figyelmet a vízbázisok védelméről szóló rendeletre a 4672-4673 hrsz. ingatlanok és a tervezett kerékpárút egyes szakaszainak érintettsége kapcsán.  <b>Válasz:</b> A településrendezési terv módosítása nem ellentétes a hatályos rendelet előírásaival. A Szabályozási Terv tartalmazza a vonatkozó korlátozó tényezőket, a javaslat tervezet megvalósításakor figyelembe kell venni a rendelet előírásait.  A településrendezési terv módosítása kapcsán intézkedést nem igényel.</p>		

4.	<b>Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály</b> <b>FKI-KHO: 3139-6/2016</b> <b>35100-7493-7/2016.</b>	A véleményezésben való további részvételről nem nyilatkozik, így továbbra is <u>résztevőnek</u> tekintendő.
<p><b>Észrevétel:</b> A tavak 3 m-es parti sávjában nem ért egyet az építmények elhelyezhetőségével.</p> <p><b>Válasz:</b> Az észrevétel és a 83/2014.(III.14.) Korm. rendelet alapján, a Kbn-la övezet előírásait a part menti 3 m-es fenntartási sávra vonatkozóan, az alábbiak szerint módosítjuk:</p> <p><b>„16.§ A R. 96.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi bekezdések lépnek:</b></p> <p>(4) A <b>Kbn-la</b> jelű övezetre vonatkozó további előírások:</p> <p>a) ...</p> <p>b) ...</p> <p>c) a vízfelületet övező geodéziailag bemért parti rézsű felső élétől számított 4 m szélességű területsáv szabadon hagyandó, mely területsáv magában foglalja a tó körüljárhatóságát és fenntartását biztosító 3 m széles parti sávot, de a tóparton a vízfelületre benyúlóan lakóépülethez csatlakozó stég is elhelyezhető a tó körüljárhatóságának biztosítása mellett;</p> <p>d) ...</p> <p>e) ...</p> <p>f) <del>a tóparton a vízfelületre benyúlóan lakóépület és terasza elhelyezhető a tó körüljárhatóságának egyéb módon történő biztosítása mellett;</del></p> <p>(5) ...”</p> <p>A Korm. rendelet 3. § (2) bek. b) pontja megengedi a meder használatával összefüggő vízállás- és vízjárás-ellenőrzési intézkedések elhelyezését a parti sávban. Ebben az esetben a tervezett létesítmény (stég) elhelyezése a tó tervezett magánhasználatához igazodóan valósulhat meg.</p> <p><b>Észrevétel:</b> A tervezett új létesítmények közművesítésének módjától teszi függővé érintettségét.</p> <p><b>Válasz:</b> A településrendezési terv-módosítással érintett egyes területeken, a helyi specifikusságnak megfelelően (belterület/külterület, beépítésre szánt/beépítésre nem szánt terület, stb.) eltérő kötelező közművesítettségi mérték van meghatározva, melynek részletes szabályait egyrészt Dunavarsány hatályos Építési Szabályzat tartalmazza, másrészt a jelenlegi módosítás előírásai között is szerepelnek.</p>		
5.	<b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b> <b>5132/3/2016.</b>	A véleményezésben való további részvételről nem nyilatkozik, így továbbra is <u>résztevőnek</u> tekintendő.
A településrendezési eszközök módosításának jóváhagyásával szemben táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emel. A vélemény intézkedést nem igényel.		
6.	<b>Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b> <b>36300/3228-1/2016.ált.</b>	A véleményezési eljárás további szakaszában <u>részt kíván venni.</u>
A településrendezési eszközök módosításával szemben tűz- és polgári védelmi szempontból kifogást nem emel. A vélemény intézkedést nem igényel.		
7a.	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala</b> <b>Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és</b> <b>Törvényességi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály</b> <b>a Kormány megbízott megbízásából</b> <b>BP/1006/00247-2/2016.</b>	A véleményezésben való további részvételről nem nyilatkozik, így továbbra is <u>résztevőnek</u> tekintendő.
A tervmódosítások műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. A vélemény intézkedést nem igényel.		
7b.	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Egészségügyi Főosztály</b> <b>a Kormány megbízott megbízásából</b>	A vélemény megérkezése az egyeztető tárgyalásra várható.

8.	<b>Nemzeti Közlekedési Hatóság Ütügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal, Út- és Hídügyi Főosztály</b> UVH/UH/407/14/2016.	A véleményezésben való további részvételről nem nyilatkozik, így továbbra is <u>résztevőnek tekintendő.</u>
A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban észrevételt nem tesz, annak elfogadását támogatja. A környezeti hatás jelentőségének eldöntése kérdésében hatáskörrel nem rendelkezik. A vélemény intézkedést nem igényel.		
9.	<b>Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály</b> UT/625/12/2016.	A véleményezési eljárás további szakaszában <u>NEM</u> kíván részt venni.
Hatáskörhiányt állapít meg. A vélemény intézkedést nem igényel.		
10.	<b>Forster Gyula Örökséggazdálkodási és Vagyongazdálkodási Központ</b>	<b>Nem érkezett vélemény.</b>
-		
11.	<b>Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály</b> PE-06/OR/415-9/2016	A véleményezési eljárás további szakaszában <u>rész</u> kíván venni.
A módosítással érintett Nagyordas-dűlő megnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhely kapcsán idézi a vonatkozó jogszabályokat, melyek figyelembevétele esetén örökségvédelmi szempontból a településrendezési eszközök módosítását nem kifogásolja. A vélemény intézkedést nem igényel.		
12.	<b>Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály</b> 10.455-2/2016.	A véleményezésben való további részvételről nem nyilatkozik, így továbbra is <u>résztevőnek tekintendő.</u>
Az egyeztetési anyagban foglaltak ellen földvédelmi szempontból kifogást nem emel. A vélemény intézkedést nem igényel.		
13.	<b>Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály</b>	<b>Nem érkezett vélemény.</b>
-		
14.	<b>Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Földművelésügyi Osztály</b>	<b>Nem érkezett vélemény.</b>
-		
15.	<b>Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály</b>	<b>Nem érkezett vélemény.</b>
-		
16.	<b>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály</b> 1660/110/8875-1/2016/hho	A véleményezési eljárás további szakaszában <u>NEM</u> kíván részt venni.
A dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban észrevételt nem tesz. A vélemény intézkedést nem igényel.		
17.	<b>Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály</b> PE/V/2842-2/2016	A véleményezési eljárás további szakaszában <u>NEM</u> kíván részt venni
A tervezetek ellen kifogást nem emel. Környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek. A vélemény intézkedést nem igényel.		
18.	<b>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Építmeny Engedélyezési Osztály</b> EE/23947-4/2016	A véleményezésben való további részvételről nem nyilatkozik, így továbbra is <u>résztevőnek tekintendő.</u>
A megvizsgált településrendezési eszközök elfogadása ellen kifogást nem emel. A vélemény intézkedést nem igényel.		

19.	Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatóság PES-1054-9/2016	A véleményezési eljárás további szakaszában <u>részt kíván venni.</u>
<p><b>Észrevétel:</b></p> <p><u>Megjegyezzük, hogy a 033 hrsz ingatlanon lévő 52101 j. országos közút külterületi jellegét továbbra is meg kívánjuk őrizni. (az országos közút alatti ingatlan továbbra is külterületként lesz nyilvántartva, a mellettes ingatlanok belterületbe vonása esetén is)</u></p> <p>Fentiekre való tekintettel, továbbra is kérjük figyelembe venni, hogy az országos közutak külterületi jellegének biztosítása érdekében, a Pest Megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közlekedési Ütügyi Osztályával egyetértésben kialakított gyakorlat szerint 100 méteres védőtávolság esetén az út tengelyétől számított 50 – 50 méteren belül építményt, 30 – 30 méteren belül kerítést elhelyezni nem lehet. Az <b>50 méteres védősáv</b> esetén az építési határ az út tengelyétől mért <b>30 – 30, illetve 20 – 20 méter.</b></p> <p><b>Válasz:</b> Az érintett útszakaszon mind a már meglévő lakóterületeken, mind a tervezett lakóterületen, az út felé eső telkek telekhatára, az 52101 j. országos közút tengelyétől számított 30 m-es sávon kívülre esik, mely biztosítja a fent említett távolságok betartását mind a kerítések, mind a tervezett és meglévő lakóépületek esetében. A távolság igazolására a szabályozási tervre felkerül egy kotta is, az alábbiak szerint:</p>		
20.	Pest Megyei Kormányhivatal Szigetszentmiklósi Járási Hivatal Járási Építésügyi Hivatala	Nem érkezett vélemény.
21.	Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Jegyzője Építéshatósági Osztály 09/621-6/2016	A véleményezési eljárás további szakaszában <u>NEM</u> kíván részt venni.
<p>Osztályuk érintettsége nem áll fenn. Észrevételt nem kívánnak tenni. A jóváhagyott tervből egy „szövegesen kereshető” példányt kér.</p>		
22.	Taksony Nagyközség Önkormányzat Kreiszl László polgármester H/3500-7/2016	A véleményezési eljárás további szakaszában <u>NEM</u> kíván részt venni.
<p>A tervmódosítással kapcsolatos észrevételt nem tesznek. A vélemény intézkedést nem igényel.</p>		
23.	Bugyi Nagyközség Önkormányzat Somogyi Béla polgármester 4418-4/2016	A véleményezési eljárás további szakaszában <u>részt kíván venni.</u>
<p>A tervmódosítással kapcsolatos észrevételt nem tesznek. A vélemény intézkedést nem igényel.</p>		

24.	Délegyháza Község Önkormányzat Dr. Riebl Antal polgármester	Nem érkezett vélemény.
-		
25.	Kiskunlacháza Nagyközség Önkormányzata Dr. Répás József polgármester	Nem illetékes, vélemény nem érkezett.
-		
26.	Tököl Város Önkormányzat Hoffman Pál polgármester 4066-8/2016	A véleményezési eljárás további szakaszában <u>NEM</u> kíván részt venni.
A termvmódosítással kapcsoltban észrevételt nem tesznek. A vélemény intézkedést nem igényel.		
27.	Szigethalom Város Önkormányzat Fáki László polgármester	Nem érkezett vélemény.
-		
28.	Majosháza Község Polgármestere Kis Gábor polgármester 171-2/2016/M	A véleményezési eljárás további szakaszában <u>NEM</u> kíván részt venni.
A termvmódosítással kapcsoltban észrevételt nem tesznek. A vélemény intézkedést nem igényel.		
29.	Pest Megyei Önkormányzat Pest Megyei Főépítész 460-12/2016	A véleményezésben való további részvételről nem nyilatkozik, így továbbra is <u>résztevőnek tekintendő.</u>

**Észrevétel:** A termvmódosítás jóváhagyását nem ellenzi, de észrevételt tesz az I. terület vonatkozásában az Lke építési övezet Kreho építési övezetbe történő átsorolása kapcsán:

A vízháztartás vonatkozásában és így a vízgazdálkodás szempontjából a lakóterületi átsorolás különleges horgászterületbe jelentősen megnöveli a környezeti terhelést és nagyobb környezeti kockázatot jelent a lakóterületi épületállományhoz képest megsokszorozódó, épülettel beépíthető telekszám, mind a betelepített és élelmezendő halállomány tekintetében, mind a keletkező szennyvizek és bemosódó csapadékvizek jelentette terhelés tekintetében. Sajnos a tervezett beépítési lehetőség sokszorosa a jelenlegi beépítési lehetőségnek, és sokkal nagyobb, mint amit az alátámasztó munkarész kedvező beépítési javaslata tartalmaz. Szeretném felhívni a figyelmét arra, hogy a HÉSZ módosítás nem tesz javaslatot a Kreho övezet valamilyen korlátozására, ezért ugyanolyan sűrű beépítés lehetséges továbbra, mint eddig a tő nyugati oldalán lévő övezetben, ami táj- és településkép vonatkozásában is hosszú időre meghatározóvá válhat.

**Válasz:** A hatályos Településszerkezeti tervben tervezett Lke kertvárosias lakóterület területfelhasználáshoz képest a termvmódosítás Kreho jelű különleges beépítésre szánt horgászati célú területfelhasználást javasol. A javasolt TSZT módosítás alapján tervezett Szabályozási terv és Építési Szabályzat a **Kreho-2 építési övezetben minimális telekméretként 25.000 m<sup>2</sup>-t határoz meg.** Ez garancia arra, hogy a területen nem lesz lehetőség a telekfelaprózódásra, a szomszédos Petőfi tó mentén kialakult kisméretű telkek kialakítására.

A hatályos Szabályozási terven a terület még nincs átsorolva lakóterületi építési övezetbe, lakóterület területfelhasználást csak az építési jogot nem keletkeztető Településszerkezeti terv határoz meg a 2010. évben készült TSZT nyomán.

Jelenleg a hatályos Szabályozási terv Kbn-t jelű, különleges beépítésre nem szánt övezetbe sorolja a terület ezen részét, ahol a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 1%. Ehhez képest a tervezett Kreho-2 építési övezet szerinti 10% valóban jóval magasabb érték, de a hatályos Építési Szabályzat szerint a Kbn-t övezet csak átmeneti besorolás a hatályos Településszerkezeti terv szerinti lakóterületi felhasználásig, ami alapján pedig a beépítési lehetőség a módosítás során javasolt 10%-nál lényegesen magasabb érték is lehetne. ennek megfelelően a környezeti terhelés kisebb mértékű lesz.

A TSZT módosítás, illetve az aszerint megfogalmazott Építési Szabályzat-módosítás alapján tehát megállja a helyét az az állítás, hogy a hatályos TSZT szerint tervezett Lke lakóterülethez képest a jelenlegi módosításban javasolt Kreho-2 területfelhasználás mind a beépítési intenzitás, mind a környezetre gyakorolt hatás szempontjából várhatóan kedvezőbb helyzetet teremt.

Egyetértve a véleményben megfogalmazott azon észrevétellel, hogy a „veszélyeztetés rendezetlen

környezeti feltételek mellett is fennállhat” a víztestet illetően, a tervmódosítás javaslatot tesz a rendezett, szabályozott állapotok kialakítására. A figyelemfelhívás jogos, mivel a „Kreho” építési övezet kijelölése önmagában valóban nem zárja ki, ugyanakkor nem is váltja ki a környezeti túlterhelés lehetőségét, ezért itt is szükséges a Dunavarsány területén más bányatavaknál is érvényesített szigorú környezetvédelmi felügyelet és monitoring biztosítása. Ennek meghatározása azonban nem településrendezési hatás- és feladatkör. Véleményünk szerint a Kreho építési övezet korlátozott beépíthetősége környezetterhelési szempontból is elfogadható, az imént említett külső kontrollok biztosítása mellett.

<b>30.</b>	<b>Lechner Tudásközpont, Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft.</b>	Nem érkezett vélemény.
-		

Dunavarsány hatályos településrendezési eszközei módosításának **partnerségi egyeztetése** során a partnerektől **vélemény nem érkezett** Dunavarsány Önkormányzatához, illetve a főépítéshez.

2017. január 17.

Kertész Beáta s.k.  
főépítész

Vojnits Csaba s.k.  
településrendezési tervező