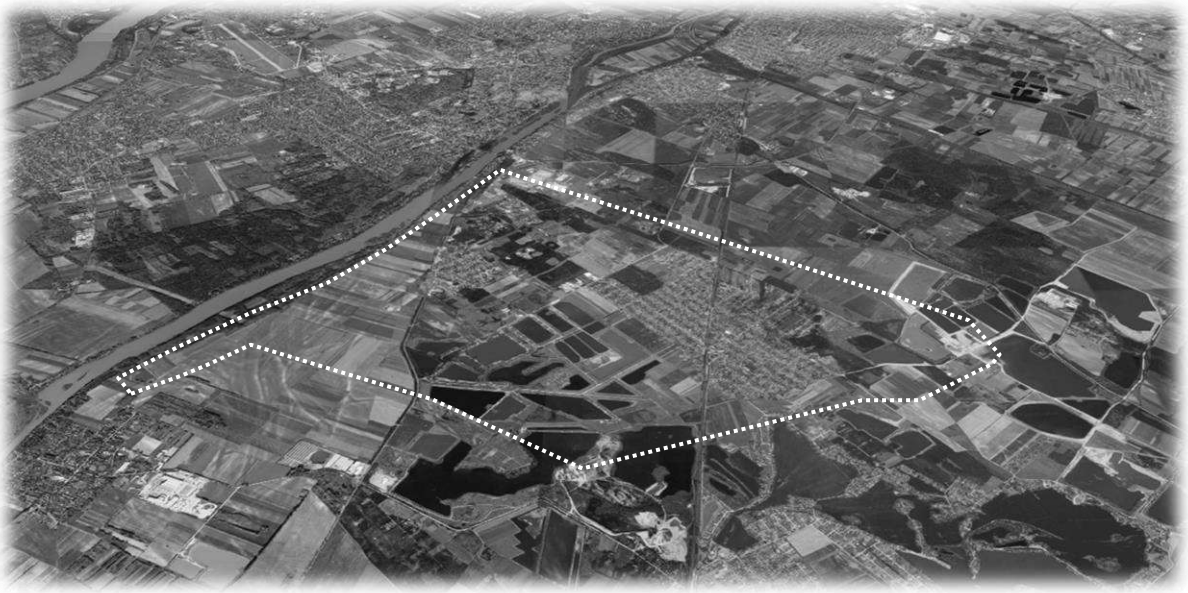
URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.
1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. emelet 3.
Tel./fax: 06-1-466-2018, 06-1-466-4220
E-mail: urbanitas@urbanitas.hu; Web: www.urbanitas.hu

DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A VÁROS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK TÖBB PONTJÁN



Jóváhagyott terv

Készült:

Dunavarsány Város Önkormányzata megbízásából

2023.

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.
1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. emelet 3.
Tel./fax: 06-1-466-2018, 06-1-466-4220
E-mail: urbanitas@urbanitas.hu; Web: www.urbanitas.hu

DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A VÁROS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK TÖBB PONTJÁN

TERVEZŐK NÉVSORA

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.
1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.
Tel/fax: 466-2018, 466-4220
e-mail: urbanitas@urbanitas.hu,
honlap: www.urbanitas.hu

Településrendezési tervező:
Berényi Mária
Vezető településrendezési tervező, ügyvezető igazgató
Terv. jog.: TT/1É 01-0654

Komjáti Emőke Csilla
okl. településmérnök

A dokumentáció szakági munkarészei Dunavarsány 2022-es (részben azonos területre készült) TrT. módosításában szereplő vizsgálatok és alátámasztó munkarészek felhasználásával készült, amelyben az alábbi társtervezők vettek részt:

Tájrendezés-, zöldfelületek, környezetvédelem:
Berek Tájépítész Iroda Kft.
1025 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B Fszt. 2.
Schindler-Kormos Eleonóra
TT, TK,K 12-0154

KÖZLEKEDÉS Tervező Iroda Kft.
1052 Budapest, Bécsi utca 5.
Tel.: 235-2000; Fax: 235-2006
honlap: www.kozlekedes.hu
Közlekedéstervező:
Rhorer Ádám
Tkö 01-3157

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.
1016 Budapest, Naphegy utca 26.
Tel.: 489-0365; Fax: 201-4692
honlap: www.kesztervezo.hu
Energia közművek:
Hanczár Zsoltné
01-2418
Terv. jog.: TE, TH, TV
Vízi közművek:
Bíró Attila
01-2456
Terv. jog.: TE, TH, TV, VZ-TEL

Ügyvezető: Berényi Mária

U R B A N I T A S T e r v e z ő é s T a n á c s a d ó K f t.
1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. emelet 3.
Tel./fax: 06-1-466-2018, 06-1-466-4220
E-mail: urbanitas@urbanitas.hu; Web: www.urbanitas.hu

DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A VÁROS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK TÖBB PONTJÁN

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ

II. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ
1.1. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS A TERÜLETI MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE
1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VÁROSI- ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI
1.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÉS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÖSSZHANGJÁNAK VIZSGÁLATA
1.4. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VISZONYA A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEKKEL ÉS AZOK RENDEZÉSI TERVEIVEL
1.5. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VISZONYA A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL
1.6. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK
1.7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI
1.8. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK GAZDASÁGI SZEREPE
1.9. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA
1.10. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA
1.11. KÖZLEKEDÉS
1.12. KÖZMŰVESÍTÉS
1.13. KATASZTRÓFAVÉDELMI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT
1.14. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELYEK VIZSGÁLATA
1.15. VÁROSI KLÍMA
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ
3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
4. A FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS A BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
5. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
5.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI
5.2. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI
5.3. A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI
6. A MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK ÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA
6.1. AZ MATRT ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS
6.2. A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ ÖVEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK
6.3. PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉBEN ALKALMAZOTT EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK
6.4. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS
7. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
7.1. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK
7.2. KÖZMŰ JAVASLATOK
7.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLATOK
7.4. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK
7.5. HUMÁNINFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK

IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
Dunavarsány Város Településszerkezeti tervének módosítása
Dunavarsány Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása
Dunavarsány Város Településképi rendeletének módosítása

I. BEVEZETŐ

I. BEVEZETŐ

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 4/2023. (I.23.) számú,
- 31/2023. (II.14.) számú és
- 153/2022. (XI.14.) Kt. határozataival

döntött Dunavarsány Város hatályos Településszerkezeti terve, Építési Szabályzata és annak mellékletét képező Szabályozási terve egyes eseti módosításairól. A településrendezési eszközök a legutóbbi módosításuk óta felmerült önkormányzati, beruházói szándékok és lakossági módosítási igények megjelenése miatt több helyen újabb módosításra szorulnak. Az egyes magánbefektetői és lakossági megkeresések kezdeményezéseit az Önkormányzat Képviselő-testülete előzetesen – az egyes területekre elkészült telepítési tanulmányterveknek megfelelően – támogatta. A tervezési feladat kiegészül az Önkormányzat részéről, a HÉSz napi alkalmazása során felmerült pontosításokkal is, mely két kisebb pontosítást tartalmaz.

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Dunavarsány Város hatályos Településszerkezeti tervét (*továbbiakban: TSZT*) 112/2016. (VI.9.) számú Kt. határozatával, míg Dunavarsány Város hatályos Építési Szabályzatát (*továbbiakban: ÉSZ*) és annak mellékletét képező Szabályozási tervét (*továbbiakban: SZT*) 12/2016. (VI.10.) Ök. rendeletével hagyta jóvá. Mind a TSZT, mind az ÉSZ és a SZT hatályba lépésük óta többször módosításra kerültek, teljes felülvizsgálatuk utoljára 2021-ben történt meg. A módosítások egységes szerkezetű dokumentálás mellett valósultak meg.

Jelen tervdokumentáció elkészítéséhez felhasználásra kerültek a hatályos településrendezési tervekhez 2016-ban elkészült komplex megalapozó vizsgálatok, illetve azok 2017-es módosításai is, valamint a 2021-ben elkészített teljes felülvizsgálat anyaga. A jelen tervdokumentáció részét képező módosítások megalapozása keretében, a korábbi vizsgálatok a módosításra kijelölt területeket érintően kerültek aktualizálásra, kiegészítésre, a tervezéshez szükséges mélységben.

A tervdokumentációban felhasználásra került a Purethan AG megbízásából az egykori marhatelep területére (0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 hrsz.) készült telepítési tanulmányterv, melyet korábban Beleznai Teodóra készített el.

A tervezési feladatot *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló* 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, a* településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, *a környezet védelmének általános szabályairól szóló* 1995. évi LIII. törvény *és a kulturális örökség védelméről szóló* 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével készült, illeszkedve a város kialakult tervrendszeréhez.

Jelen tervmódosítás a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés ba) *[EGYMI beruházás és a volt Marhatelep területét érintően]* és bb) *[1495 hrsz. területet és a HÉSZ pontosításokat érintően]* pontjai szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosításához készült.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (újTrk.) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése az újTrk. 68. § (1) bekezdés ba) [EGYMI beruházás és a volt Marhatelep területét érintően] és bb) [1495 hrsz. területet és a HÉSZ pontosításokat érintően] pontjai szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

A módosítási eljárás tartalmára azonban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Trk.) alábbi előírásai vonatkoznak:

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

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési tervei módosításának eljárási rendjét és a módosítás indításához szükséges tervdokumentáció tartalmát határozza meg:

1. A módosítással érintett területek térképi lehatárolása a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint történt.
2. A tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a Trk. tartalmi előírásai szerint szükséges kidolgozni, a korábbi dunavarsányi tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével, aktualizálásával és azzal, hogy a tartalmi elemeket csak a tervezett módosításokkal összefüggésben és csak az ezekkel arányos tartalmi mélységben szükséges kidolgozni.

Dunavarsány,

Vojnits Csaba Ferenc

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész

II. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS A TERÜLETI MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE

Dunavarsány városban 3 területen jelentkezett beruházói, vagy lakossági változtatási szándékból származó településrendezési eszközöket érintő módosítási igény. A területek elhelyezkedését a következő ábra mutatja be.

A térkép a tervezési területek valós lehatárolását tartalmazza, mely területekre a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek elkészültek. A jóváhagyandó munkarészekben az SZT módosítását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 2. §-a szerint határoltuk le:

„…telektömbnek minősül a valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt,

a) legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek,

b) legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport vagy

c) több mint nyolc telekből álló telekcsoport."

A jóváhagyandó munkarész lehatárolásába eső, de a fenti térképen nem jelölt részterületeken semmilyen módosítás nem tervezett.

1. számú módosítással érintett terület:

Érintett helyrajzi számok: 4509, 3712/3, (097/1 és 099)

Cél: A 3712/3 hrsz.-ú telek területén intézményi beruházás tervezett, amelynek keretében a szomszédos gyűjtőút menti, a 132 kV-os távvezeték védőtávolságában kijelölt, de a valóságban még csak nem is fásított „véderdősávok" megszüntetése, helyén pedig új, a területre tervezett intézményi beruházásnak megfelelő beépítésre szánt terület és közlekedési

terület kijelölése tervezett. A jelenleg erdőterülettel érintett telekrészeken új beépítés elhelyezése egyébként nem tervezett, a területet előkertként, és a tervezett intézményt kiszolgáló parkolóként kívánják hasznosítani. A technikailag megszűnő erdőterületek pótlása a 097/1 és 099 hrsz.-ú ingatlanokon történik meg. Módosítás: TSZT, SZT

2. számú módosítással érintett terület:

Érintett helyrajzi számok: 0102/6, 0102/7, 0103/3 és a 0103/4

Cél: A tulajdonos módosított fejlesztési elképzeléseinek megfelelő területfelhasználás kijelölése a cél, lehetővé téve a területen zöldenergia termelő berendezések, napelempark ideális telepítését. A feladat keretében a már meglévő területfelhasználási egységek geometriájának módosítása szükséges, amely technikailag új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, ugyanakkor a beépítésre szánt területek mérete összességében nem növekszik. Módosítás: TSZT, SZT

3. számú módosítással érintett terület:

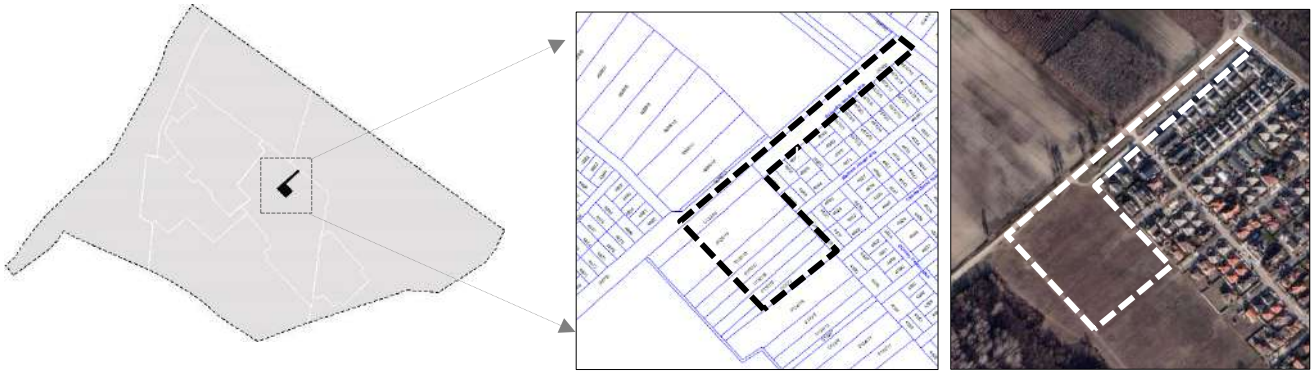
Érintett helyrajzi számok: 1495

Cél: Az érintett ingatlan új építési övezetbe sorolását kezdeményezte a tulajdonos, ugyanis a rajta (több mint 40 éve) álló épület jelenleg nem felel meg a hatályos építési övezet előírásainak. A telek egy zárvány a tömbön belül, a többi telektől jelentősen eltérő adottságokkal. Módosítás: ÉSZ, SZT

Ezen felül a hatályos Építési Szabályzat szöveges munkarészét is érintik kisebb pontosítások az egy telket kiszolgáló gépjárműbehajtók számát illetően a gazdasági területek vonatkozásában, illetve a közterületi kiszabályozásokhoz kapcsolódó egyedi telekalakítási szabályok vonatkozásában.

1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VÁROSI- ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI

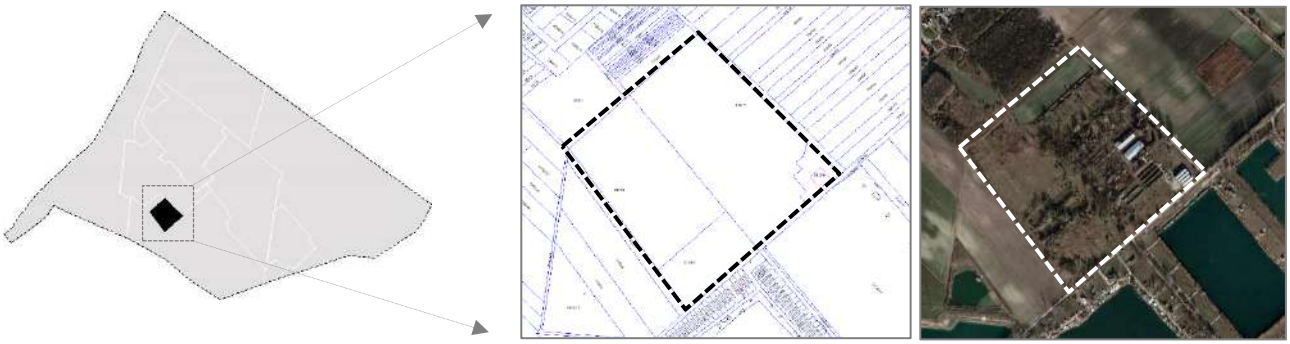
1.2.1. Az 1. számú módosítással érintett terület



A tervezési terület lehatárolása, bemutatása

Az 1. sz. tervezési terület Nyugat-Kisvarsány városrész északkeleti részén, a jelenleg szilárd burkolattal nem rendelkező „Köves" út mentén helyezkedik el. A terület megközelítése jelenleg erről az útról lehetséges. A tervezési terület két részre osztható: egy településközponti vegyes övezetben lévő tömbre és az ahhoz kapcsolódó, Köves út menti utcaszakasz területére. A területen intézményfejlesztéssel kapcsolatos beruházás tervezett, mely kapcsán a szomszédos gyűjtőút menti, a hatályos tervekben, a 132 kV-os távvezeték védőtávolságában kijelölt, de a valóságban még csak nem is fásított „véderdősávok" megszüntetése és a település más pontján történő kijelölése vált szükségessé. A módosítással érintett területet a valóságban egyszintű növényállomány (gyep) borítja. A területtől keletre a közelmúltban létesült kertvárosias lakóterületek, északra szántóterületek, nyugatra pedig erdősült területek találhatók.

1.2.2. A 2. számú módosítással érintett terület

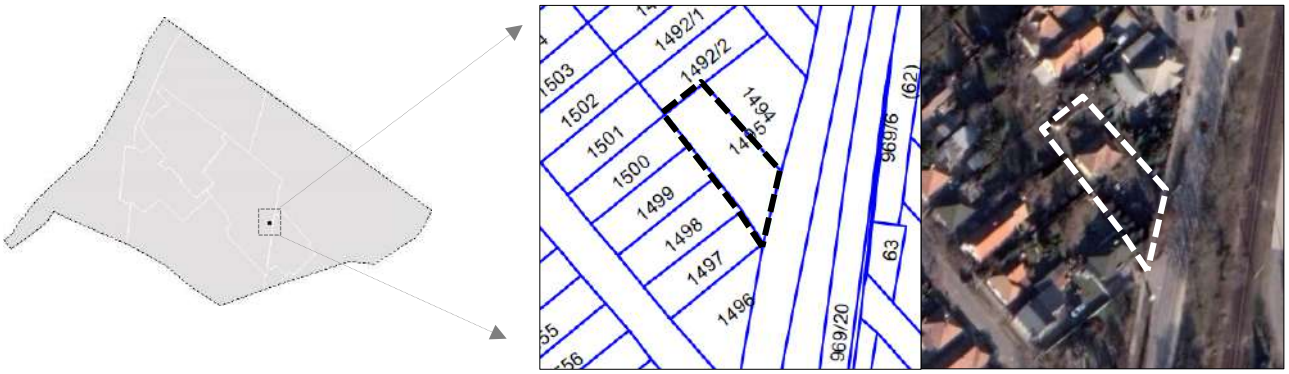


A tervezési terület lehatárolása, bemutatása

A vizsgált terület Dunavarsány Dél-Dunavarsány városrészének északi határán helyezkedik el. Területén korábban marhatelep működött, mely hasznosítás már korábban megszűnt, azonban gazdasági épületei még máig megtalálhatók a területen. A vizsgált területet többnyire zöldfelület borítja, határait dűlőutak adják. Megközelítését a Vörösmarty Mihály utca és a Sport utca biztosítja, melyek jelenleg még nem, illetve részlegesen és rossz minőségben rendelkeznek szilárd burkolattal. (A hatályos terveken ezen utak fejlesztése előirányzott).

A tervezési terület környezetében keletre és nyugatra mezőgazdasági művelés alatt álló területek, északra erdő és lakóterületek, míg délre az egykori bányatavak és azok parti sávját alkotó rekreációs – beépítésre szánt és beépítésre nem szánt – területek találhatók. A tavak mentén a lakó, szállás, rekreáció és üdülési funkció egyaránt megjelenik, jellemzően kisebb léptékű beépítések mellett.

1.2.3. A 3. számú módosítással érintett terület



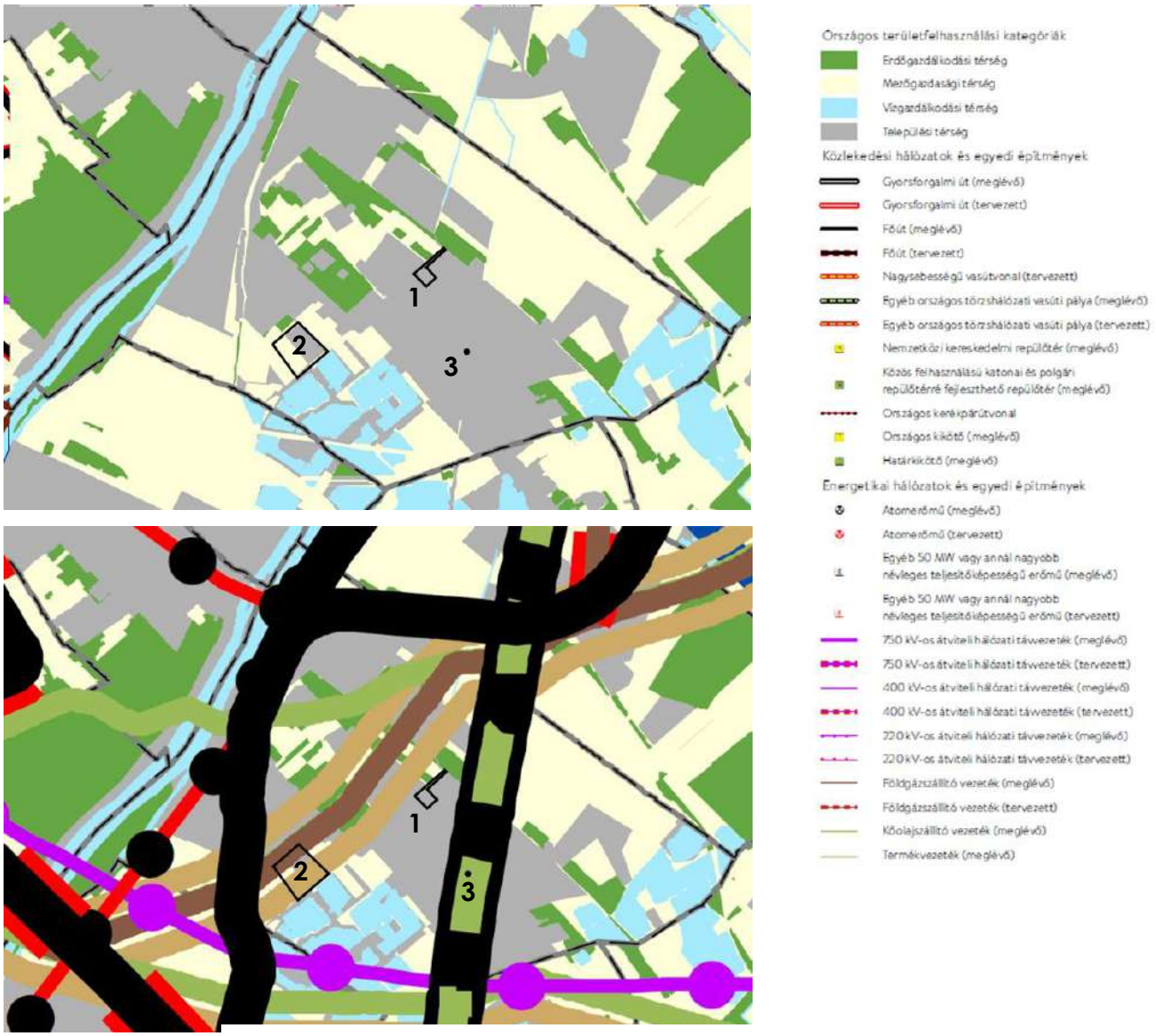
A tervezési terület lehatárolása, bemutatása

A 3. sz. tervezési terület az 1495 helyrajzi számú telket érinti, amely Nyugat-Kisvarsány városrészben helyezkedik el, a 150. sz. Kelebia vasútvonal és a Vasút sor mentén. A tömb szabályos telekstruktúrájába „beékelődő" telken jelenleg egy szabadonálló lakóépület található, melyet zöldfelület vesz körül. Az épület a hatályos terveken geodéziailag nem bemértként szerepel, annak ellenére, hogy már több évtizede áll. Ennek oka, hogy bejelentése nem történt meg korábban a földhivatal felé. A kialakult állapot a hatályos ÉSZ-nek sem felel meg, ugyanis a szabály oldalhatáron álló beépítést ír elő az érintett tömbre, mely a kialakult utcaképnek megfelel a Széchenyi és Eötvös utcák tekintetében, de ez a zárvány telek a Vasút sor felé néz és mind geometriájában, mind tájolásában jelentősen eltér a tömb többi építési telkétől.

1.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÉS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÖSSZHANGJÁNAK VIZSGÁLATA

1.3.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

Az alábbiakban az MATrT tartalmát vizsgáljuk az egyes módosítással érintett területek tekintetében.



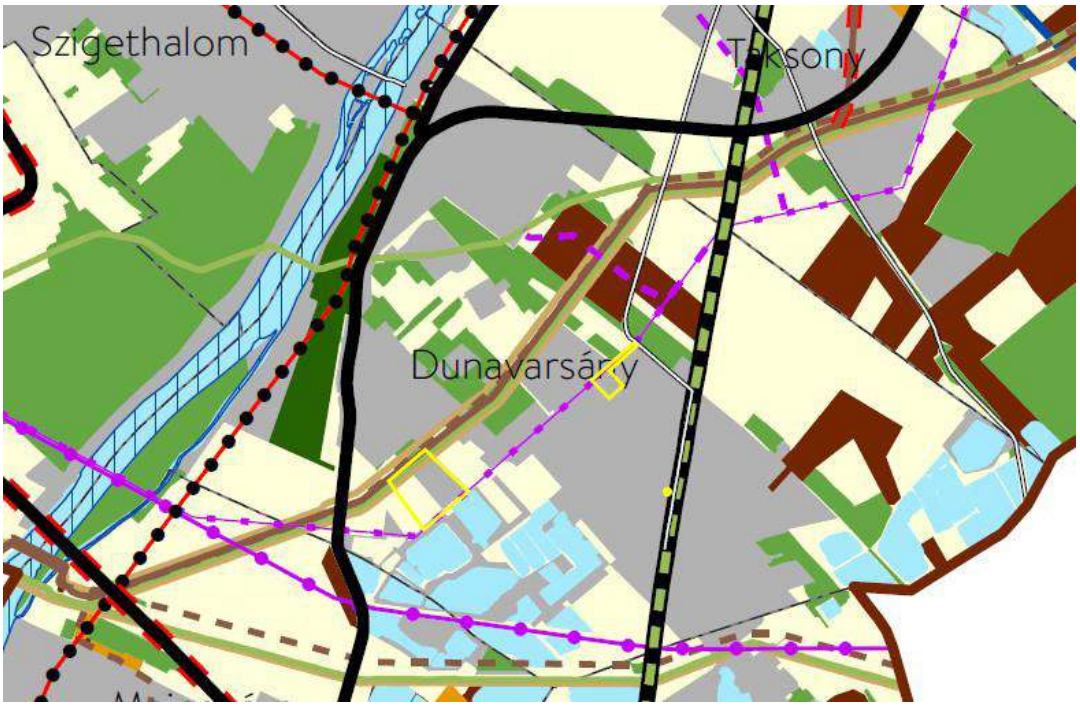
MATrT 2. melléklet – Az Ország Szerkezeti Terve - részlet

Az **MATrT 2. melléklete – Az Ország Szerkezeti Terve** alapján a tervezési területek a következő országos területfelhasználási kategóriákba tartoznak:

- 1. számú terület: települési térség
- 2. számú terület: mezőgazdasági térség, települési térség
- 3. számú terület: települési térség

A tervezési területek közül a 2. számút földgázszállító- és termékvezeték érinti, a 3. számú pedig egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (150. sz. Bp – Kelebia – Szerbia vasútvonal) közelében helyezkedik el.

Az **MATrT 7. melléklete – Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve** alapján a vizsgált területek - az Ország Szerkezeti Tervéhez illeszkedve – mezőgazdasági és települési térségbe soroltak. A melléklet szerint az 1. és a 2. számú területet átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat érinti. A 2. számú területet ezenkívül északon termékvezeték, kőolajszállító vezeték és földgázszállító vezeték érinti. A 3. számú terület mellékút és egyéb országos törzshálózati vasúti pálya mentén helyezkedik el.



MATrT 7. melléklet – A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve - részlet

Az MATrT alapján a következő előírások vonatkoznak a tervezési területekre:

> *„**11. §** A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével […]*
> *b) a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;*
> *d) a **települési térség** területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;"*

Az MATrT további mellékleteinek vizsgálata:

Az **MATrT 3. mellékletében** szereplő Országos övezeti tervlapok elemzése alapján a tervezési területeket közvetlenül csak a teljes települést lefedő 3/5. melléklet – Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések – érinti. A törvény alapján az övezetre a következő előírások vonatkoznak:

MATrT 3/5. melléklet - részlet

*„**32. §** (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben
a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;
b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.
(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges."

Mivel az övezet Dunavarsány teljes területét lefedi, így a TSZT alapján szükséges az érintettséget vizsgálni, de a TSZT nem jelöl honvédelmi és katonai célú területet a tervezési területek egyikén sem.

Az **MaTrT 19. §** (4) bekezdése és az **MaTrT 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.

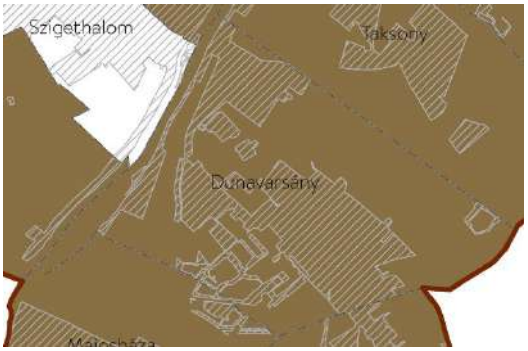
A tervezési területeket *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** (a továbbiakban: MR.) alábbi mellékletei érintik:

- 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete
- 7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

Az övezetekre vonatkozó, tervezési területek szempontjából releváns előírások a következők:

MvM r. 4. melléklet – A Vízminőség-védelmi terület övezete - részlet

*„**5. §** (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani."



MR 7. melléklet – Ásványi nyersanyagvagyon övezete - részlet

*„**8. §** (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el."

1.3.2. Pest Megye Területrendezési terve

2020 nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve (PMTrT), melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

*„**2. §** A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. **Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed**. A rendelet hatálya alá tartozó települések felsorolását az 1. melléklet 1.1. és 1.2. pontja tartalmazza."*

A 2. § alapján a megyei rendezési terv Dunavarsány, mint agglomerációs település területét csupán az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezek a PMTrT 7. §-a szerint az alábbiak:

- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
- kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)

Ezek közül az alábbi egyedileg meghatározott övezetek érintik Dunavarsány területét:

<u>Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</u>

„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték."

<u>Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</u>

„10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg."

1.4. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VISZONYA A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEKKEL ÉS AZOK RENDEZÉSI TERVEIVEL

A tervezett módosítással érintett területek egyike sem határos közvetlenül a település közigazgatási határával, vagy nincs azok közvetlen közelében, így a szomszédos települések terveit és fejlesztési elképzeléseit érdemben nem befolyásolják.

1.5. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VISZONYA A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL

Dunavarsány Településfejlesztési Koncepcióját (TFK) a város Képviselő-testülete 4/2017. (I.17.) számú határozatával fogadta el. Dunavarsány Integrált Településfejlesztési Stratégiájának felülvizsgálatát a város Képviselő-testülete 32/2023. (II.14.) számú határozatával fogadta el.

A TFK hosszútávú jövőképként egy nyugodt, kertvárosias, igényes és polgárosodó életvitelt, megélhetést kínáló kisvárost képzel el a Ráckevei-Duna-ág mentén; táji, természeti és épített értékekkel; erős gazdasággal és rekreációs funkciókkal. A település a jövőképét három középtávú cél, illetve hét részcél mentén kívánja elérni. E fejlesztési célok azonban eltérő mértékben érintik az egyes városrészeket.

A koncepció ugyanakkor néhány javaslatot is megfogalmaz a településszerkezet, városi infrastruktúra, örökségvédelem témákban, melyek a tervezési területekre is kihatással lehetnek (TFK 5. oldal):

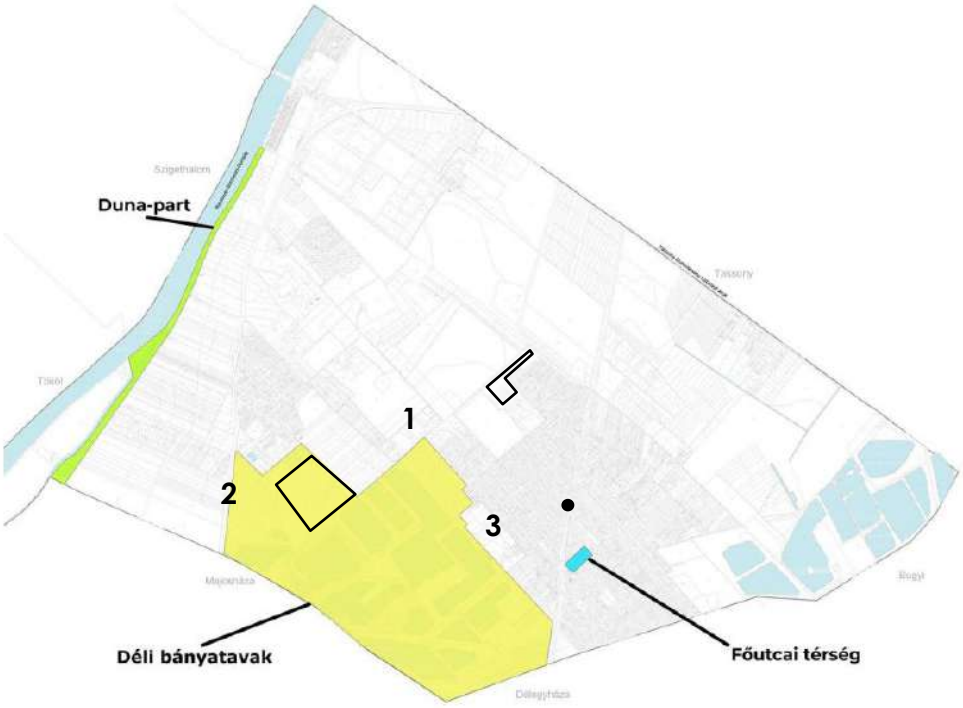
- *„Területfelhasználás: változatos profilú fejlesztési területek biztosítása a város megfelelő pontjain; meglévő zöldterületek megőrzése és megújítása.*
- *Közlekedés: korlátozott sebességű övezet létrehozása a városközpontban, belső autóbusz-viszonylat indítása, Szigethalom autóbuszos elérhetőségének javítása.*
- *Közművek: teljes közműellátottság megcélzása, ütemezett közműfejlesztések a tervezett területfelhasználásokhoz illeszkedően; megújuló energia önkormányzati használata, ezzel lakossági példamutatás.*
- *Táj-, természetvédelem: Duna-ág ökoturisztikai jellegű fejlesztései, zöldutak kialakítása, szántóterületek megőrzése, települési szintű központi közpark és sportcélú zöldfelületek létesítése; településrészeket összefogó beépítés Kis- és Nagyvarsány között.*
- *Örökségi értékek: önálló önkormányzati rendelet alkotása a helyi védelemről."*

A hatályos TFK a módosítással érintett területek vonatkozásában leginkább városrészi célok kitűzésében tartalmaz információt. A TFK a tervezési területek – közvetlen vagy közvetett - vonatkozásában az alábbi fejlesztési területeket említi (TFK 1.3.2. fejezet, 18. oldal):

- *Nyugat-Kisvarsány kertvárosias lakóterületeinek fejlesztési lehetősége a településrész északi felén, a Százados Istvánné u és a Búza utca között;*
- *Dél-Dunavarsány településközponti vegyes területeinek fejlesztési lehetősége a bányatavak környezetében;*
- *Nyugat-Kisvarsány településközponti vegyes területeinek fejlesztési lehetősége a településrész északi felén, a Bajcsy-Zsilinszky utca folytatásában;*

A TFK-hoz igazodva a hatályos ITS hat tematikus középtávú célt határoz meg, melyeket városrész célokkal egészít ki. A középtávú városrész célok a tervezési területek által érintett városrészeken a következők:

Dél-Dunavarsány - a rekreációs hasznosítás erősítése és kiterjesztése; **Középnyugat-Dunavarsány** (Nyugat-Kisvarsány) – lakó-és intézményi funkciók erősítése, ingatlanfejlesztés. Ezenkívül az 1. sz. tervezési területet érintő célok között szerepel a Köves út (Százados Istvánné utca) fejlesztése és távlati célként egy új, központi általános iskolai épület létesítése a városrészben.



Dunavarsány akcióterületei és a tervezési területek viszonya

A hatályos ITS ezenfelül további 3 akcióterületet határol le, ahol valamilyen adottság, vagy releváns fejlesztési elképzelés nyomán felmerül komplex beavatkozási csomagok tervezésének lehetősége. Ezek közül a Déli bányavak akcióterület érinti a 2. számú tervezési területet.

A Déli bányatavak akcióterületre vonatkozó célkitűzések a következők:

„A Kis- és Nagyvarsányhoz egyaránt közel fekvő, ugyanakkor a tavak által igen tagolt terület hasznosítása elsősorban rekreációs funkciójú projektek révén szolgálná a hosszú távú városfejlesztési célok megvalósulását, a lakó- és üdülőfunkció minél kisebb arányú jelenlétével. Amennyiben a rekreációs funkció érvényesítéséhez ez szükséges, a magánerős beruházások ösztönzése mellett direkt önkormányzati fejlesztések is célszerűek, akár tulajdonszerzéssel megvalósítva."

1.6. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

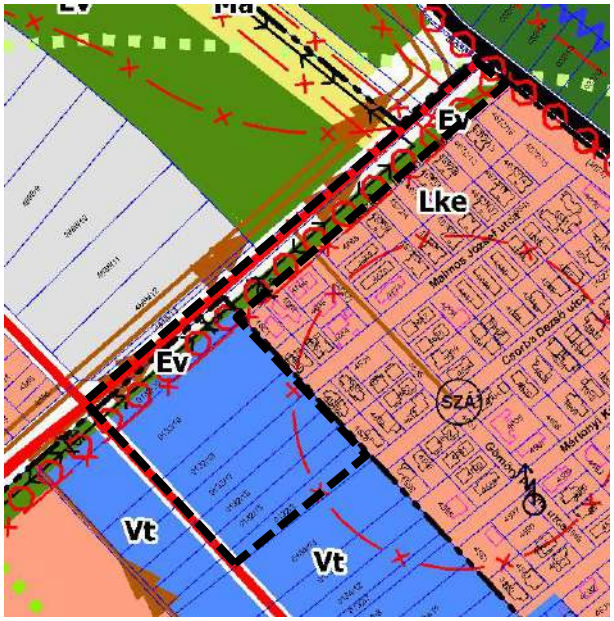
1.6.1. Dunavarsány város hatályos Településszerkezeti terve

Dunavarsány város hatályos Településszerkezeti tervét (TSZT) a Képviselő-testület *112/2016. (VI.9.)* sz. határozatával, míg Építési Szabályzatát (ÉSZ) és Szabályozási tervét (SZT) a *12/2016. (VI.10)* sz. önkormányzati rendeletével fogadta el. A dokumentumok elfogadásuk óta már többször módosultak, egységes szerkezetű dokumentálás mellett. Az utolsó módosítás 2023. elején került jóváhagyásra.

Az Étv. fogalom-meghatározása alapján:

> *A „településszerkezeti terv a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv."*

1.6.1.1. A TSZT tartalma a módosítással érintett 1. számú terület esetében



A tervezési terület főként Vt jelű településközponti vegyes területbe sorolt, melyhez a 132 kV-os vezeték védőtávolságában kapcsolódik egy technikai értelemben kijelölt Ev jelű védelmi erdőterület. A közterület nagy része közlekedési területbe sorolt. A Százados Istvánné utca mentén tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala, 132 kV-os villamosenergia légvezeték és nyomott szennyvízcsatorna halad. A közelben szennyvízátemelő található, amelynek védőtávolsága érinti a tervezési területet. A tervezési területet két irányból tervezett települési fő-és gyűjtőút határolja a TSZT tervlapján.

Dunavarsány TSZT – részlet (1. számú terület)

1.6.1.2. A TSZT tartalma a módosítással érintett 2. számú terület esetében

Dunavarsány TSZT – részlet (2. számú terület)

A hatályos Településszerkezeti terven a terület belső része **Vt** jelű, településközponti vegyes területbe sorolt, melyet kiegészít a Vt terület kijelölésekor kötelezően kijelölt **Zkk** jelű, közkert terület. A beépítésre szánt területet egy **Kbn-en** jelű, különleges beépítésre nem szánt energiagazdálkodási terület veszi körbe.

A vizsgált terület északi határán földgáz szállítóvezetékek, termékvezeték, kőolajvezeték és hírközlő vezeték fut. Ezeket védőtávolság kíséri.

A vizsgált terület környezetében dél és nyugat felé több egykori bányató is megtalálható, melyek vízgazdálkodási területbe soroltak. A tavak parti sávjainak területfelhasználása változatos képet mutat: rekreációs horgász különleges

terület (Kreho), hétvégi házas terület (Üh), rekreációs beépítésre nem szánt különleges terület (Kbn-re), különleges ellátás célját szolgáló terület (Kel), különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület (Kbn-sp). A vizsgált területtől nyugatra általános mezőgazdasági terület (Má), míg északra közjóléti erdőterület (Ek) található.

1.6.1.3. A TSZT tartalma a módosítással érintett 3. számú terület esetében

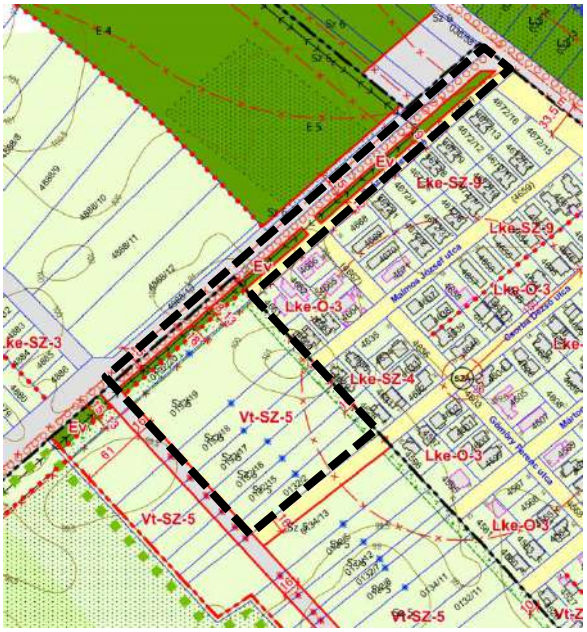
A tervezési terület Lke jelű kertvárosias lakóterületben található, tőle délkeletre tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala, a Kelebia vasútvonal és országos mellékút halad. A vasútvonal védőtávolsága érinti a tervezési területet. A telken lévő épület geodéziailag nem bemért épületként jelölt.

A tervezési terület a hatályos SZT-n - részlet

1.6.2. Dunavarsány város hatályos Építési Szabályzata és Szabályozási Terve

A hatályos Építési Szabályzatot (ÉSZ) és Szabályozási Tervet (SZT) Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a *12/2016. (VI.10.)* sz. önkormányzati rendeletével hagyta jóvá, amely azóta többször módosult, egységes szerkezetű dokumentálás mellett.

1.6.2.1. Az ÉSZ és az SZT tartalma a módosítással érintett 1. számú terület tekintetében



A tervezési terület főként **Vt-SZ-5** jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe és **Ev** jelű védelmi erdő övezetbe sorolt, a közlekedési terület övezetébe sorolt területek mellett. A 25 m szabályozási szélességű Köves út (Százados Istvánné utca) mentén lévő erdősávokat 8 és 9 m szélességben határozza meg a terv, illetve egy 13 m széles sávban telken belüli zöldfelület került kijelölésre a Vt övezetben. A településszerkezeti jelentőségű út mentén a Vt övezettől északkeletre kiszolgálóút halad. A tervezési terület délnyugati és délkeleti határán 16 m szabályozási szélességű utak kerültek kiszabályozásra.

A közelben szennyvízátemelő található, amelynek védőtávolsága érinti a tervezési területet is.

Dunavarsány TSZT – részlet (3. számú terület)

A hatályos ÉSZ alapján a tervezési területre a következő előírások vannak érvényben:

*„**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) kerti építmény,
af) húsfüstölő, 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) állat ól (kutyaól kivételével), állatkifutó,
bc) az építménynek minősülő antennatartó szerkezet."

***„80. §** […] (3) Az erdőterületen kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi vagy természetvédelmi céllal létesíthető.*

(4) Az erdőterületen lévő beépítés esetén, ha az ingatlan-használat rendszeres emberi tartózkodáshoz kötődik, legalább a közműves villamosenergia-ellátást biztosítani kell, a többi közmű közműpótló berendezéssel is helyettesíthető."

***„81.§** (1) A védelmi rendeltetésű erdőterületek az SZT-n **Ev** és Evt jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.*

*(2) Az **Ev** és Evt jelű védelmi erdőkben épületet és egyéb építményt elhelyezni nem lehet, kivéve az alábbi építményeket, amennyiben azok az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarják:*

a) erdei kilátó, magasles és védőkerítés,
b) köztárgyak, valamint a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között
c) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak, jelzőtáblák,
d) honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
e) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, padok,
f) a megújuló energiaforrás műtárgyai, amelyek használata során az övezetben az alap-rendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet."

A Vt-SZ-5 jelű övezet paraméterei az ÉSZ 1. mellékletének 4. pontja alapján:

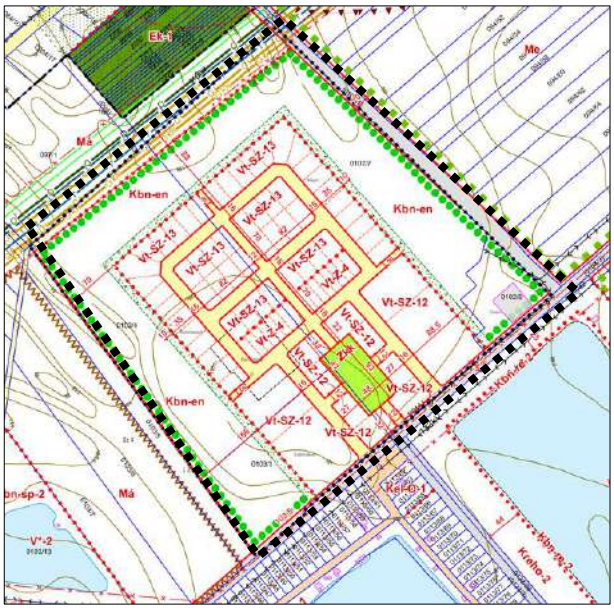
Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szint-területi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	m
Vt-SZ-5	SZ	1000	-	60	2,4	70	20	4,5	12,5

SZ - szabadonálló beépítés

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

1.6.2.2. Az ÉSZ és az SZT tartalma a módosítással érintett 2. számú terület tekintetében

A hatályos Építési Szabályzat és Szabályozási terv, a Településszerkezeti terv tartalmával analóg módon sorolja övezetekbe/építési övezetekbe a tervezési terület egyes részterületeit. A vizsgált terület határain **Kbn-en** jelű különleges beépítésre nem szánt energiagazdálkodási terület övezete jelölt. A tervezési terület beépítésre szánt területei **Vt-SZ-12, Vt-SZ-13 és Vt-Z-4** jelű településközpont vegyes építési övezetbe soroltak. Ezek mellett a területen – középpontban - egy **Zkk** jelű közkert került kijelölésre.



A tervezési terület a hatályos SZT-n - részlet

Az energiagazdálkodási terület belső határa mentén telken belüli zöldfelület sávja, külső határán pedig javasolt telken belüli fásítás jelölt.

A tervezési területet tervezett 16-12 méter széleségű kiszolgáló utak hálózzák be, az egyes kialakítandó telkek javasolt telekhatárral jelöltek. A tervezési terület észak-keleti határa mentén húzódó tervezett fő- és gyűjtőút a SZT-n 20 méteres szélességgel, míg déli határán 16 méteres szélességgel került kiszabályozásra. A területtől délre 132 kV-os villamosenergia átviteli hálózat és védőtávolsága, míg északon földgáz szállítóvezetékek, kőolajvezeték, termékvezeték és hírközlési vezeték és azok védőtávolsága ábrázolt.

A hatályos ÉSZ alapján a tervezési területre következő előírások vonatkoznak:

*„**96.§** (1) […] j) a **Kbn-en** jelű övezet területe alapvetően az energiagazdálkodáshoz kapcsolódó épületek, építmények, különösen napelempark elhelyezésére szolgál, amelyen*

ja) a tervezett létesítmény védőövezetét telken belül kell biztosítani és a környezetvédelmi határértékeknek a telekhatáron belül kell teljesülniük;

jb) a tervezett létesítmény védelmet igénylő része a szomszédos telkek tevékenységét a későbbiekben sem korlátozhatja;

jc) a tervezett napelemek felületét úgy kell kialakítani, hogy azok lehetőleg ne okozzanak ökológiai csapdahatást a területen.

(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.”

A Kbn-en jelű övezet paraméterei az ÉSZ 1. mellékletének 12. pontja alapján:

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szint-területi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	m
Kbn-en	SZ	-	-	10	0,1	10	-	-	6,0

SZ - szabadonálló beépítés

A Vt jelű építési övezetek hatályos előírásai már az 1. sz. terület vonatkozásában szerepeltek, ezért csak az érintett építési övezetek paraméterei kerülnek bemutatásra, amelyek az ÉSZ 1. mellékletének 4. pontja alapján a következők:

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szint-területi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	m
Vt-SZ-12	SZ	1000	-	40	1,2	50	30	4,5	9,0
Vt-SZ-13	SZ	700	18	30	0,8	40	50	3,5	7,5
Vt-Z-4	Z	350	-	30	0,8	40	50	3,5	7,5

SZ - szabadonálló beépítés, Z - zártsorú beépítés

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

*„**79.§** (1) A zöldterületeket legfeljebb 3% beépítettséggel és minimálisan 65%-os növényborítottsággal kell kialakítani és fenntartani.*

*(2) A zöldterületek Zkp és **Zkk** jelű közpark és közkert övezeteiben elhelyezhetők a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület. […]*

(4) A Zkk jelű övezetben

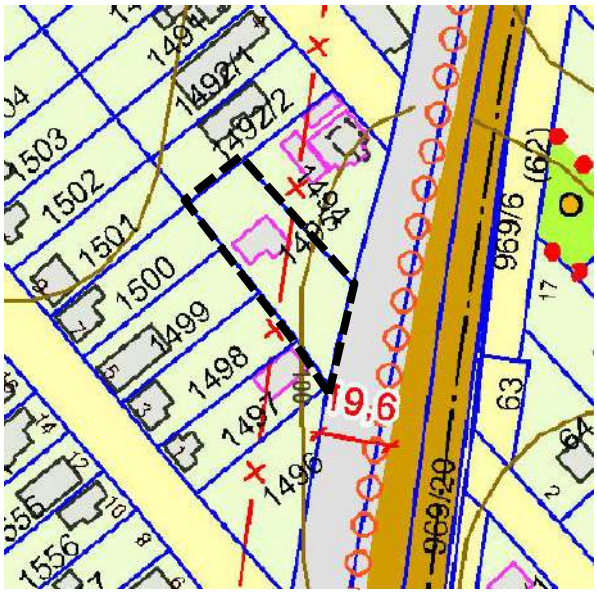
a) a megengedett legnagyobb beépítettség 2%,

b) a legkisebb kialakítandó zöldfelület 65%,

c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

(5) Zöldterület létesítése, átalakítása és rekonstrukciója során figyelembe kell venni a meglévő értékes, idős faállományt, melyek védendők és megőrzendők."

1.6.2.3. Az ÉSZ és az SZT tartalma a módosítással érintett 3. számú terület tekintetében



A tervezési terület a hatályos SZT-n - részlet

A tervezési terület Lke-O-K jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt. A 1495 hrsz.-ú telken geodéziailag nem bemért épület található, valamint a vasútvonal védőtávolsága érinti.

A hatályos ÉSZ alapján a tervezési területre a következő előírások vonatkoznak:

***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.

b) a kialakult - K jelű - építési övezetekben telkenként legfeljebb egy lakóépület, és abban legfeljebb egy lakás létesíthető, kivéve, ha a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a minimum 20 métert, mert ebben az esetben telkenként legfeljebb egy lakóépület és abban maximum 2 lakás is létesíthető, amennyiben mindkét lakás rendelkezik a kiszolgáló utcára néző ablak-, vagy ajtónyílással és a 40. § (4) bekezdésében előírtak is betarthatók.

c) kettőnél több rendeltetési egységet tartalmazó telek esetén kötelező rendeltetési egységenként legalább egy gépjárműtároló építése a 76. § (2a) bekezdés szerinti szabály figyelembevétele mellett.

(5) Azon építési övezetekben elhelyezkedő meglévő közösségi funkciójú épületek esetén, ahol a meglévő beépítettség nagysága meghaladja az övezeti előírásokban meghatározott legnagyobb megengedhető beépítettség mértékét, az az átépítés esetén is megtartható és a meglévő épületek, amennyiben nem lakófunkciót tartalmaznak (pl. intézmények, egyházi, közösségi épületek, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek) a megengedett legnagyobb épületmagasságig bővíthetőek.

***46.§** (1) Az **Lke** jelű kertvárosias lakóterületeken az előkert mérete a) Az utcában jellemző előkerti mérethez igazodó*

b) Utcában kialakult állapot hiányában 5 m.

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum értéke 4,0 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.§** (6) Az **Lke-O-K** jelű építési övezetekben, az ikres jelleggel kialakult beépítés esetén, azaz a közös telekhatáron tűzfalakkal, vagy közösteherhordó szerkezettel megvalósult épületek, az építési övezetben meghatározott beépítési módtól függetlenül is bővíthetők a vonatkozószabályozási határértékek keretei között és az alábbi feltételekkel:*

a)

b) a közös telekhatár mentén a bővítés saját telken történő tűzfalas kialakításával,

c) az oldalkert esetében

ca) a bővítményre vonatkozóan legalább 3,0 méter széles oldalkert,

cb) a meglévő épületrészek esetében legalább a kialakult állapot szerinti oldalkert megtartásával és

d) a tetőzetről lefolyó csapadékvíz saját telken belüli elvezetésének biztosításával."

Az Lke-O-K jelű kertvárosias lakóterület építési övezet paraméterei az ÉSZ 1. mellékletének 2. pontja alapján:

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szint-területi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	m
Lke-O-K	O	550	16	30	0,6	40	50	3,0	K***

O – oldalhatáron álló beépítés

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága - kivéve a melléképítményeket

***: K – kialakult, a 2. § b) pont szerint.

Egyéb vonatkozó előírások:

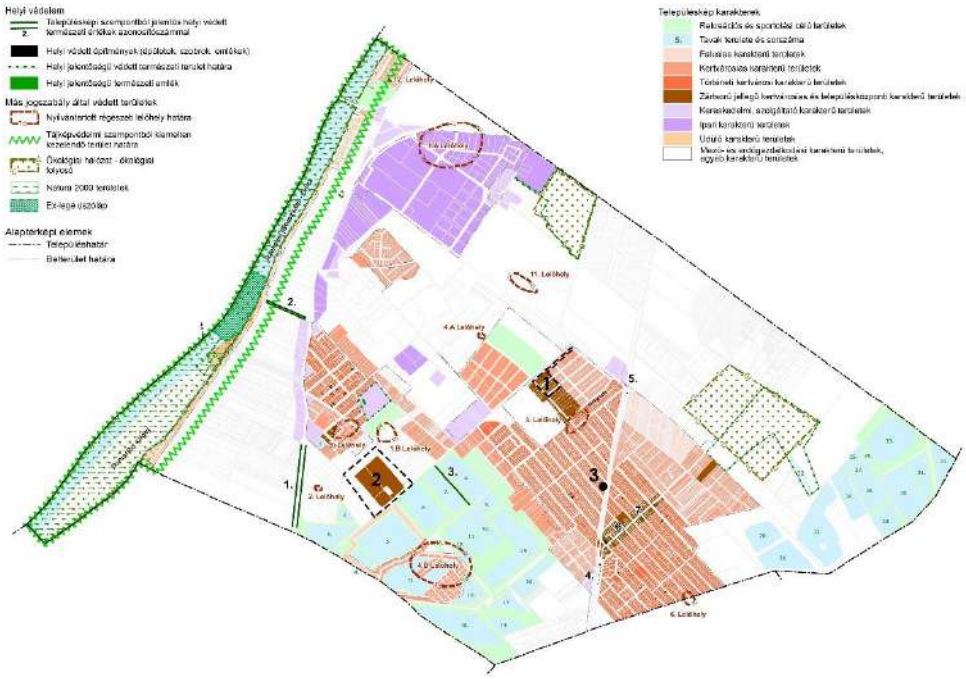
***„78.§** (3) A vasútvonal szélső vágányától számított 50 m távolságon belül építmény csak külön jogszabályban előírt feltételek szerint helyezhető el."*

1.6.3. Dunavarsány város hatályos Településképi Arculati Kézikönyvének (TAK) és Településképvédelmi rendeletének (TKR) vizsgálata a módosítással érintett területek vonatkozásában

Dunavarsány Önkormányzata a város *Településképi Arculati Kézikönyvét* a *183/2017. (XII.11.) Képviselő-testületi határozatával* fogadta el. A város önkormányzatának képviselő-testülete a *21/2017. (XII.12.) önkormányzati rendelettel* hagyta jóvá Dunavarsánynak *a településkép védelméről* szóló előírásait.

A dunavarsányi TAK különböző településképi szempontból meghatározó területet határol le az eltérő karakterek és településkép, az arculati jellemzők alapján. Ennek értelmében a módosítással érintett területek településkarakterei a következő kategóriákba sorolhatóak:

1. számú terület: zártsorú jellegű kertvárosias és településközponti karakterű területek; falusias karakterű területek
2. számú terület: zártsorú jellegű kertvárosias és településközponti karakterű területek; mező- és erdőgazdálkodási karakterű területek, egyéb karakterű területek
3. számú terület: kertvárosias karakterű területek



TKR 1. melléklete – Településkép karakterek és helyi védelmek és a vizsgált területek viszonya

A TKR III. és IV. fejezete a településképi követelményekről, és a településképi részletes követelményekről rendelkezik a településkép szempontjából meghatározó karakterű területek megállapításáról és az azokra vonatkozó előírásokról. Ennek értelmében:

> *„**11.§** Dunavarsány településképi karakter szempontjából meghatározó területei az 1. mellékleten lehatárolt:*
>
> *a) falusi karakterű területek;*
> *b) kertvárosi karakterű területek;*
> *c) zártsorú jellegű kisvárosi, településközponti karakterű területek;*
> *d) üdülési karakterű területek;*
> *e) rekreációs és sportolási karakterű területek;*
> *f) ipari karakterű területek;*
> *g) kereskedelmi, szolgáltató karakterű területek;*
> *h) mező- és erdőgazdasági karakterű területek;*
> *i) egyéb karakterű területek."*

A módosítással érintett területek települési karakter szerinti besorolása mindegyik esetben megegyezik a valósággal, vagy a tervezett állapottal.

1.7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

A tervezési területek közül a 3. számú rendelkezik lakóterületi beépítéssel. A vizsgált területek többnyire beépítetlenek, így azok társadalmi és humáninfrastrukturális szerepe nem értelmezhető. Az 1. sz. tervezési terület már rendelkezik építési jogokkal, itt települési humáninfrastruktúrát érintő beruházás végrehajtása tervezett, de jelenlegi állapot szerint ez még nem létezik a területen. A 2. számú terület szintén rendelkezik építési jogokkal, de itt sem épült még meg semmi a tervezett fejlesztésekből és ebben az esetben – a jelenlegi eljárásban – a terület tervezett geometriai kialakítása módosul csak a hatályos állapothoz képest.

A tervezett módosítások humáninfrastruktúra elemeket érintő igényei a 7. fejezetben kerülnek bemutatásra.

1.8. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK GAZDASÁGI SZEREPE

A tervezéssel érintett területeknek gazdasági szerepe a településen belül jelenleg nincs.

A tervezett módosítások várható gazdasági hatásait a 7. fejezetben mutatjuk be.

1.9. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A tervezési területek jelentős része beépítetlen, zöldfelülettel borított, ami a város zöldfelületi rendszere és klimatikus adottságai szempontjából kedvező. A vizsgált területeket országos, illetve helyi jelentőségű természetvédelmi terület, tájképvédelmi övezet nem érinti, területükön helyi védett természeti érték nem található.

Az egyes tervezett módosítással érintett területek táji és zöldfelületi adottságai a következők:

1. számú terület: A tervezési terület jelenleg beépítetlen, nagyrészt extenzíven fenntartott kaszált gyepfelület borítja, néhány faegyeddel és díszcserjesorral (*Prunus laurocerasus*). A tervezési területet a hidrogeológiai védőidom „B" zónája érinti. Védett természeti értékkel nem rendelkezik. Nem része az Ökológiai hálózat elemeinek, nem része a Natura 2000 területeknek, nem része a Ramsari területeknek, nincs helyi védelem alatt. Az Erdészeti adatállományban nem szerepel. Nem árvíz veszélyeztetett terület és nem szélerózióval veszélyeztetett terület.

2. számú terület: A mintegy 22,08 hektárnyi terület csaknem sík. Védett természeti értékkel nem rendelkezik. Nem része az Ökológiai hálózat elemeinek, nem része a Natura 2000 területeknek, nincs helyi védelem alatt. Az Erdészeti adatállományban nem szerepel. Nem része a Túzokvédelmi (szántó/gyep), a Kék vércse-védelmi (szántó) területnek és nem része az Alföldi madárvédelmi (szántó/gyep) területeknek, és a Nappali lepkevédelmi gyepterületeknek sem. Továbbá nem érintett a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztési területeivel sem. Nem Árvíz veszélyeztetett terület és nem szélerózióval veszélyeztetett terület.

A terület alapvetően művelésből kivett. A kapcsolódó északnyugati területrészt érintő módosítással érintett terület szántóművelés alatt áll. A környező területeken – nyugaton – részben mezőgazdasági tevékenység, növénytermesztés folyik.

A tervezési területen elül keleten az egykori marhatelep felhagyott épületeit és burkolt felületeit felverik a gyomok, a felületeket elkezdte visszahódítani a természet. Nyugaton főként a gyepes területek jellemzőek. A háromszintes növényállomány a szukcesszió hatására sűrűbb és kevésbé sűrű foltokban található. A volt telephelyen jellemző fekete és fehér nyár (*Populus nigra, P. alba*), nyírfa (*Betula pendula*) és ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*) mellett néhány örökzöld dísznövény (Juniperus

sp.) is megtalálható. Az eredetileg ültetett növények mellett az akác (*Robinia pseudoacacia*), zöldjuhar (*Acer negundo*) és a bálványfa (*Ailanthus altissima*) is megjelent.
A tervezési területet körülvevő utak jellemzően dűlőutak, burkolattal nem vagy csak rossz minőségben és részlegesen rendelkeznek, vonalukat zöldfelület csak ritkán kíséri. Az utak mentén kisebb fásítás csak északkeleten jellemző. A „zöldítés" (támogatott telepítés) keretében ültetett vegyes nyárfasor értékes része a tájképnek.

3. számú terület: A tervezési terület védett természeti értékkel nem rendelkezik. Nem része az Ökológiai hálózat elemeinek, nem része a Natura 2000 területeknek, nem része a Ramsari területeknek, nincs helyi védelem alatt. Az Erdészeti adatállományban nem szerepel. A tervezési területet a hidrogeológiai védőidom „B" zónája érinti. Nem árvíz veszélyeztetett terület és nem szélerózióval veszélyeztetett terület.

Az egyes vizsgált területeken tervezett módosítások zöldfelületi és táji hatásait bemutató elemzés az alátámasztó munkarészben, a tervezett módosításokkal és azok hatásainak elemzésével együtt kerül bemutatásra (7. fejezet).

1.10. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Az egyes módosítással érintett területekre vonatkozó épített környezeti vizsgálatok az alábbi fejezetekben kerülnek bemutatásra.

1.10.1. Az 1. számú tervezési terület épített környezete

A vizsgált terület jelenleg beépítetlen, így épített környezetének részletes vizsgálata nem releváns. A kb. 5 hektáros tervezési területet a 4509 és 3712/3 hrsz.-ú ingatlanok alkotják, amelyek önkormányzati tulajdonban vannak. A Százados Istvánné utca mentén a hatályos tervekben védelmi célú erdőterületek kerültek kijelölésre, de a valóságban csupán gyepfelületek találhatók itt, néhány faegyeddel és cserjesorral.

A Százados Istvánné utca menti zöldsávok (forrás: google.maps.com)

1.10.2. A 2. számú tervezési terület épített környezete

A tervezési terület négy telket érint, melyek gazdasági társasági tulajdonban állnak. Az érintett telkek összterülete körülbelül 21,1 hektár. A tervezési terület nagy része beépítetlen, csupán keleti részén található beépítés, az egykori marhatelep gazdasági épületei és víztornya. Az épületek jellemzően vasbeton panelokból összeállított, nyeregtetős, földszintes, hasznosítatlan raktárépületek, melyek elbontása tervezett. Jelenleg a 0102/6 helyrajzi számú telken 10-20% közötti, míg a 0102/7 helyrajzi számú telken 0-10% közötti beépítettség jellemző.

Az egykori marhatelep épületei (forrás: google.maps.com)

A módosítással érintett terület környezetében legközelebb dél felé található beépítés, mely a közeli horgásztavak rekreációs, sport és üdülő funkcióját hivatott kiszolgálni. Lakófunkció legközelebb Nagyvarsány területén található a tervezési területtől körülbelül 400 méterre, északra.

1.10.3. A 3. számú tervezési terület épített környezete

A vizsgált terület egyetlen ingatlant érint (1495 hrsz.), amely magántulajdonban van, a földhivatali adatokban kivett beépítetlen területként szerepel. A valóságban a 1051 m^2-es telken szabadonálló, földszintes, magastetős lakó rendeltetésű épület áll, így a beépítési mérték jelenleg ~9,4% körüli. A telek beépítetlen részét főként zöldfelület borítja, kisebb burkolt felületekkel (kocsibehajtó).

A telken lévő lakóház az utca felől (forrás: google.maps.com)

A tervezési terület kertvárosias lakóterületen fekszik, a szomszédos lakóépületek oldalhatáron álló beépítésűek, melyekhez a telek azok hátsókertjénél csatlakozik.

1.10.4. Az épített környezet értékei

A tervezéssel érintett területeken országos, illetve helyi védelem alatt álló épület vagy építmény nem található, a területeket műemléki környezet nem érinti. A tervezési területekre régészeti lelőhely határa nem terjed ki.

1.11. KÖZLEKEDÉS

1.11.1. Közlekedési hálózati kapcsolatok

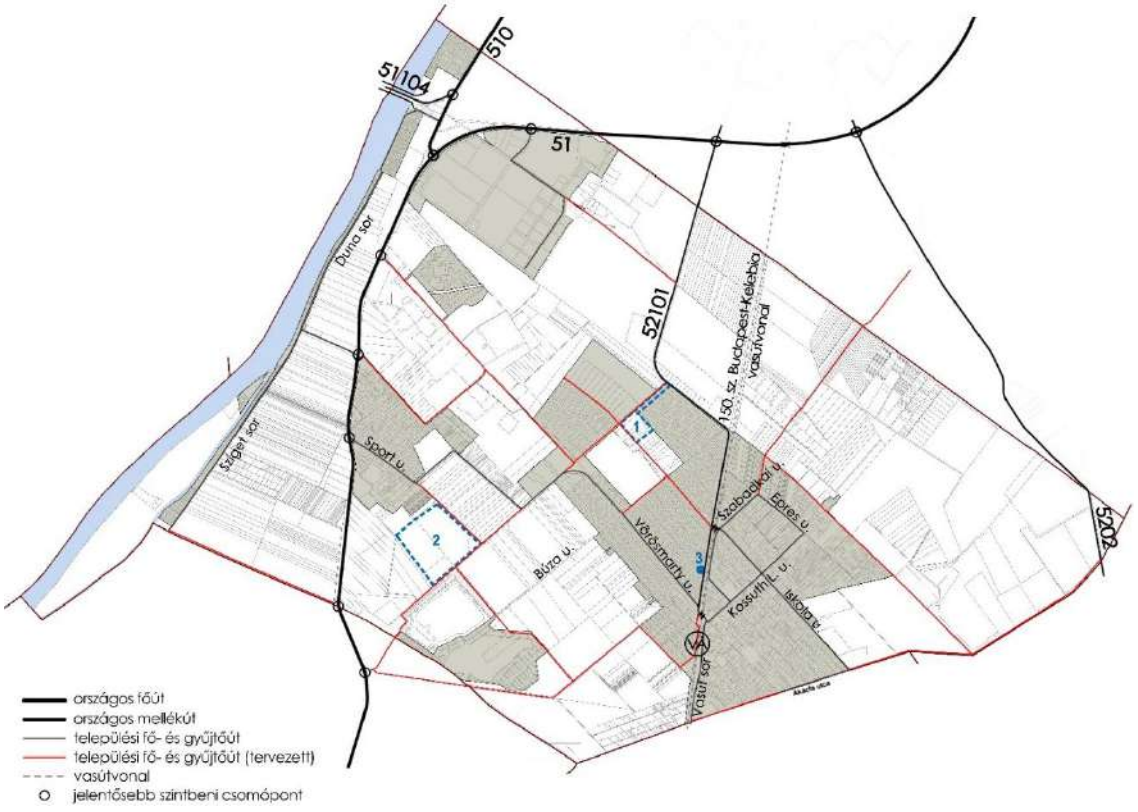
Közúti kapcsolatok

A települést az országos gyorsforgalmi és elsőrendű főúthálózat közvetlenül nem érinti, a 10 km-re északra húzódó M0 autóút felé a kapcsolatot az 51. sz. főút biztosítja. Az 51. sz. főút a Duna keleti partján levő települések, közöttük a Dunavarsánnyal dél felől határos Majosháza felé irányuló forgalmat bonyolítja le. Észak felé Taksonnyal és Budapesttel az 510. sz. főút a kapcsolat. A Csepel – sziget északi része, Szigethalom az 510. sz. főút felől az 51104 jelű bekötő úton közelíthető meg. A települést dél-kelet felől határoló Délegyháza felé a forgalom a Dunavarsány központján észak-déli irányban az 52101 jelű úton és a Vasút soron halad végig. A külterület keleti határát érintő 5202 jelű út Bugyi megközelítését biztosítja, Dunavarsány belterületével nincsen kiépített közúti kapcsolata.

Közösségi közlekedési kapcsolatok

A település belterületén észak-déli irányban áthalad a 150 sz. Budapest - Kelebia vasútvonal, amely a főváros felé irányuló utasforgalom egy részét bonyolítja le. A vonal a X. Páneurópai Korridor része, de infrastruktúrája jelenleg nem felel meg az EU paramétereknek. Dunavarsány vasútállomás szintén alacsony szolgáltatási színvonalú.

A közúti közösségi közlekedés útvonalai az 51. sz. és az 52101 jelű út, ahol a Volánbusz távolsági és helyközi járatai közlekednek. A járatok részben közvetlen budapesti irányú, részben a környező települések és Csepel-sziget (Szigethalom autóbuszállomás) közötti utasforgalmat bonyolítanak le. Dunavarsány belterületének jelentős részét érintik, de a vasútvonaltól keletre eső résznek nincs közvetlen kiszolgálása.



Dunavarsány közlekedési hálózata a tervezéssel érintett területek jelölésével

1.11.2. A módosítással érintett területek közúti közlekedési kapcsolatai

1.11.2.1. Az 1. számú terület közúti közlekedési kapcsolatai

A tervezési terület megközelítése jelenleg északról a Köves útról (Százados Istvánné utcáról) lehetséges, amely szilárd burkolat nélküli út, de használatban van. Ez, illetve a területet nyugatról határoló dűlőút tervezett települési fő- és gyűjtőútként szerepel a hatályos tervekben. A területet délen határoló dűlőút nyomvonalán a hatályos ÉSZ szerint 16 m szabályozási szélességű kiszolgálóút tervezett.

A Százados Istvánné utca közvetlenül csatlakozik az 52101 jelű országos mellékúthoz, amely Dunavarsány vasútállomással és az 51. sz. országos főúttal teremt kapcsolatot. A tervezési terület a főváros irányából ezen az útvonalon közelíthető meg legkönnyebben.

1.11.2.2. A 2. számú terület közúti közlekedési kapcsolatai

A tervezési terület megközelítését a Vörösmarty Mihály utca, valamint a Sport utca biztosítja, melyek földutak, burkolattal nem rendelkeznek. A hatályos településszerkezeti terven azonban ezen utcák fejlesztése, kiépítése tervezett. A területet nyugaton és északon névtelen dűlőutak határolják.

A Vörösmarty Mihály utca keleten burkolt útként, meglévő települési fő- és gyűjtőútként folytatódik biztosítva Kisvarsány városközponti területeinek elérését. Az út a Vasút sor (52101.j. bekötőút) országos mellékútba torkollik, - mely Dunavarsány központján észak-déli irányban halad -, fontosabb szintbeni csomópontot képezve. Segítségével a Kelebiai vasútvonal (150. számú) is elérhető. A Vörösmarty Mihály utca tervezett folytatása a vizsgált terület irányába, valamint tovább az 51. számú főút felé jelentősen növelné a terület elérhetőségét, hiszen ezáltal az 51. sz. Budapest – Hercegszántó másodrendű országos főútvonal válna közvetlenül is elérhetővé, mely a fővárossal is kapcsolatot létesít.

A tervezési terület keleti határán futó Sport utca északi szakasza már burkolt, meglévő települési fő- és gyűjtőút, ami az 51. számú másodrendű országos főútvonallal létesít kapcsolatot feltárva Nagyvarsány lakóterületeit. Tervezett kiépítése és meghosszabbítása a vizsgált terület felé jelentősen növelné a módosítással érintett telkek elérhetőségét és közlekedési kapcsolati potenciálját.

1.11.2.3. A 3. számú terület közúti közlekedési kapcsolatai

A tervezési terület a Vasút sor mentén helyezkedik el, amely az 52101 jelű országos mellékúttal teremt kapcsolatot. A 150. sz. Kelebiai vasútvonal szintén a terület mentén halad, amelynek dunavarsányi állomása a területtől kb. 500 méterre található. A település keleti részei a közelben lévő vasúti átjárókon keresztül könnyedén elérhetőek.

1.11.3. Közösségi közlekedés

Dunavarsány közösségi közlekedési hálózata a tervezéssel érintett területek jelölésével (forrás: OpenStreetMap)

1.11.3.1. Az 1. számú terület közösségi közlekedési kapcsolatai

A tervezési terület közösségi közlekedés által történő megközelítése a 651 (Taksony-Kiskunlacháza), 654 és 655 számú (Budapest-Dunaharaszti-Délegyháza-Kiskunlacháza-Kunszentmiklós) autóbuszjáratokkal lehetséges, amelyek a területtől kb. 600 méterre lévő Nyugati lakópark megállót érintik. A hatályos tervekben jelölt útvonalak kiépítésével a tervezési terület elérése a 664 számú (Szigethalom – Délegyháza) járattal is lehetséges lesz, az Egészségház megállóból, amely a területtől kb. 500 m-re található. A Dunavarsányi vasútállomás az autóbuszjáratok segítségével könnyedén elérhető.

1.11.3.2. A 2. számú terület közösségi közlekedési kapcsolatai

A tervezési területet a 652. és a 664. számú volánbusz járatok szolgálják ki, melyek a Sport utca – Vörösmarty Mihály utca vonalon közlekednek 6-700 méteres megállótávolságokkal. A 652. számú volánbusz Majosháza – Dunavarsány – Délegyháza – Áporka útvonalon, míg a 664. számú Szigethalom – Délegyháza között közlekedik Szigethalom autóbusz állomáson a ráckevei HÉV-re csatlakozva. Jelenlegi megállók a vizsgált területtől északra kb. 400 méterre, keletre kb. 600 méterre találhatóak. A 150. sz. Budapest - Kunszentmiklós/Tass – Kelebia vasútvonal megállója a tervezési területtől körülbelül 2,8 km-re található.

1.11.3.3. A 3. számú terület közösségi közlekedési kapcsolatai

A tervezési területet a 651, 654, 655, és a 656 (Budapest-Taksony-Dunavarsány-Délegyháza-Kiskunlacháza-Kunszentmiklós) számú VOLÁN autóbuszjáratok szolgálják ki, amelyek a 300 méterre lévő Dunavarsány, vasúti átjáró megállót érintik.

A 150. sz. vasútvonal Budapest – Kunszentmiklós – Tass – Kelebia között teremt kötöttpályás közösségi közlekedési kapcsolatot, vasútállomása a tervezési területtől kb. 500 méterre, délre helyezkedik el. Az állomáson jegypénztár nem működik, váróterme nyitvatartási idővel rendelkezik.

1.11.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési területeken és azok környezetében kiépített kerékpáros infrastruktúra nincs. A területekhez legközelebb a Vörösmarty Mihály utca egy szakaszán, a Nagyvarsányi úton, illetve a Ráckevei-Soroksári-Duna mentén található dedikált kétoldali kerékpárút. A hatályos tervekben az 1. és a 3. sz. terület mentén tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala jelölt.

A tervezési területek gyalogos megközelítése csak a 3. sz. terület esetében történik kiépített járdán. A másik két terület esetében járda hiányában a gyalogos megközelítés jellemzően az úttest / földút szélén haladva történik, így fokozott figyelemmel kell közlekedni a balesetek elkerülése érdekében.

Dunavarsány helyi kerékpárút-hálózata (forrás: OpenStreetMap)

1.11.5. Parkolás

Az 1. és a 2. számú tervezési területek esetében külön parkolóhely biztosítását igénylő funkció jelenleg nincs, azonban a tervezett módosításokhoz kapcsolódó parkolóhely-igény kielégítését minden esetben telken belül kell majd biztosítani.

A 3. számú terület esetében a pakolás telken belül megoldott, a tervezett módosítás keretében nincs szükség új parkolóhelyek létesítésére.

A tervezett módosítások közlekedési rendszert érintő igényeit és hatásait az alátámasztó munkarészben (7. fejezetben) mutatjuk be.

1.12. KÖZMŰVESÍTÉS

Dunavarsány a jól közművesített települések közé tartozik, a vízellátás, a szennyvízelvezetés-kezelés, a villamosenergia-ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere kiépültnek tekinthető.

A vizsgált területeket érintő közművek vizsgálata az E-közmű nyilvántartásának felhasználásával készült.

1.12.1. Az 1. számú terület közmű vizsgálata

A vizsgált terület jelenleg beépítetlen, így csak a csatlakozó közterületeket érintik a közműhálózat elemei, úgymint a középnyomású földgázszállító vezeték, a vízellátást biztosító csatorna és szennyvízcsatorna, a villamosenergia hálózat, illetve a hírközlő vezeték. A Százados Istvánné utca mentén 132 kV-os villamosenergia légvezeték és NA 280 nyomott szennyvízcsatorna halad. A szomszédos beépített lakóterületek, az ún. Nyugati lakópark teljesen közművesített, az ingatlanok ellátását biztosító közmű elemek a közterületek mentén haladó közműhálózatokhoz csatlakoznak. A lakópark területén szennyvízátemelő üzemel, amelynek védőtávolsága 150 m, így az érinti a tervezési területet is. A tervezési területen lévő építési telek közműellátottsága a meglévő közműhálózatokról tehát szintén megoldható.

Az 1. sz. terület közműellátottsága (forrás: ekozmu.e-epites.hu)

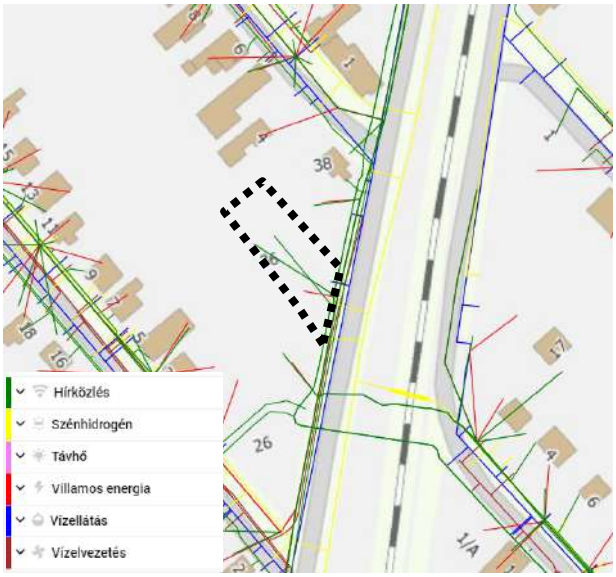
1.12.2. A 2. számú terület közmű vizsgálata

Az 2. sz. terület közműellátottsága (forrás: ekozmu.e-epites.hu)

A tervezési terület közművesítéssel nem rendelkezik, ugyanakkor északi részén több jelentős közművezeték is keresztülhalad. Nagynyomású földgáz szállítóvezeték, nagy-középnyomású földgáz szállítóvezeték (melyekről a terület gázellátása nem megoldható), termékvezetékek, valamint a területet nem érintve, de közvetlen közelében kőolajvezeték és hírközlési vezeték.

A tervezési területen korábban intenzív állattartás folyt, melynek vízigényét saját kút és víztorony biztosította. A területhez legközelebb futó ivóvízvezeték a Kisvarsány felől induló, a Búza utca folytatásában haladó NA 100 KMPVC anyagú vezeték, illetve Nagyvarsány településrészen, a Sport utcában futó vezeték. A tervezési területet szennyvízcsatorna-vezeték nem érinti. Legközelebbi csatlakozási pont a Sport utca közelében van. A terület déli részén 132 kV-os, illetve 22 kV-os villamosenergia légvezeték fut, valamint a területen belül egy 22/0,4 kV-os transzformátor is található, melyről a terület villamosenergia-ellátása biztosítható. A tervezési területen a vezeték nélküli hírközlési szolgáltatás a közeli adótornyokról megoldott.

1.12.3. A 3. számú terület közmű vizsgálata



Az 3. sz. terület közműellátottsága (forrás: ekozmu.e-epites.hu)

A tervezési terület beépített, így közműellátottsága megoldott. A csatlakozó közterület (Vasút sor) mentén vízellátást biztosító csatorna, szennyvízelvezető csatorna, villamosenergia vezeték, középnyomású földgázszállító vezeték és hírközlő vezeték halad, az ingatlan közműellátása ezekhez a hálózatokhoz csatlakozva történik meg.

1.12.4. Korlátozó tényezők és adottságok

A tervezési területeken az építési lehetőségeket, illetve azok közműellátásának megoldását közművekkel összefüggő természeti korlátozó adottságok befolyásolják. A teljes település kiemelt vízminőség védelmi területen fekszik, amelyre vonatkozó *9/2019 (VI.14.) MvM rendelet* előírásait figyelembe kell venni. A település egésze a *27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet* alapján a felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen fekszik, amelyre vonatkozó előírásokat szintén figyelembe kell venni. A vizsgált területek közül az 1. és a 3. számút hidrogeológiai védőidom „B" zónája érinti, mely területén a *123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. melléklete* alapján a szennyvíz kezelésére vonatkozóan rögzített előírások betartása szükséges.

A hidrogeológiai „B" védőidom lehatárolásán belül, a *123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. mellékletben* rögzítettek alapján elméletileg lakóépület csatorna nélkül, illetve a házi szennyvíz szikkasztása egy a területre elvégzett környezeti hatásvizsgálat eredményétől függően megengedhető lehetne. Ennek megvalósíthatóságát azonban a *9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet* előírásai nem teszik lehetővé.

1.12.5. Megújuló energiák használata

A megújuló energiahordozók használata a város területén nem jellemző, ugyanakkor a település adottságai lehetővé teszik főként a napenergia és a geotermikus energia hasznosítását.

A 2. számú tervezési terület esetében a tervezett módosítás keretében zöldenergia termelő berendezések és a napelemek telepítése tervezett.

Az egyes módosítással érintett területek részletes közműjavaslatait az alátámasztó munkarész tartalmazza.

1.13. KATASZTRÓFAVÉDELMI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT

Dunavarsány az Alföld nagytáj, Dunamenti-síkság középtájának Csepeli-sík kistáján fekszik. A kistáj éghajlata mérsékelten meleg, száraz. Az évi napfénytartam kb. 1950 óra, az éves csapadékösszeg 510-530 mm. Az uralkodó szélirány északnyugati. Az éves középhőmérséklet alakulásának országos trendje a kismértékű, fokozatos, de határozott emelkedés. Az országos évi csapadékösszegek közötti különbség egyre nagyobbá válik, ami azt jelenti, hogy akár extrém aszályos és extrém csapadékos évek is követhetik egymást.

A Csepeli-sík kistáj a Duna melléke a Soroksári-(Ráckevei-) ág kiágazásától Rácalmásig tart, mintegy 57 km-es szakaszon. Ezen a részen található a Soroksári-Dunaág 56 km hosszan. Ide torkollik több, a régió vízháztartását befolyásoló csatorna, így a Gyáli-főcsatorna, a Duna-Tisza-csatorna, az Északi-övcsatorna, a Duna-völgyi-főcsatorna. A kistáj mérsékelten meleg, száraz, erősen vízhiányos terület, melynek vízgazdálkodását csak a Duna jelenléte teszi kedvezőbbé. A kistájnak és a városnak is nagyon sok bányatava van.

Az egész kistáj mentesített ártérnek tekinthető. A tervezési terület **felszín alatti vízrajzának** jellemzése:

A talajvíz átlagos mélysége 2-4 m között van, de a Csepel-sziget északi felén mélyebben, Dömsöd-Kunszentmiklóstól keletre pedig magasabban található. Kémiailag főleg kalcium- magnézium-hidrogénkarbonátos jellegű, de jelentős területen a nátrium is megtalálható. Ez okozza a dunavarsányi helyi védett területek talajának és talajvizének enyhén szikes jellegét, melyet egyes sótűrő növények tömeges jelenléte is bizonyít.

Domborzatilag jelenkori agyagos-iszapos-homokos üledékekből felépült alacsony- és magasártéri síkság jellemző Dunavarsányra, melyet félig kötött futóhomokkal és parti dűne-homokkal fedett, valamivel magasabb hordalékkúp-szigetek tagolnak. A tipológiai különbségeket legjobban a talajtakaró mutatja. Az Öreg-Duna és a Ráckevei-(Soroksári-)Duna mentét réti, réti öntés- és nyers öntéstalajú sáv kíséri. A táj keleti fele alacsonyártéri helyzetű, magas talajvizű folyóhátak közé zárt, zömében szikes talajú kultúrsztyepp, ahol a mélyben sós réti csernozjom, szoloncsákos-szolonyec és lápos réti talaj foglal el nagyobb területet. A homokos felszínű hordalékkúp-felszíneken és dűnevonulatokon kevés futóhomokot, több humuszos homokot találunk.

A kistájon a pannóniai üledékekre dunai eredetű durvaszemcséjű folyami üledéksor települt. Az általában 10-20 m vastag kavicsos rétegsor felszínközeli helyzetű, jó víztároló, s jelentős hasznosítható kavicskészletet tartalmaz.

Dunavarsány szinte teljes területén, így a módosítással érintett területeken is a talajt felső-pleisztocén eredetű folyóvízi-eolikus homok alkotja. A nagykiterjedésű táj talajtani képe igen változatos, 13-féle talajtípus fordul elő. A helyi védett területeken az enyhén szikes réti öntés- és a lápos réti talajok, valamint homoktalajok.

A Duna egykori árterületén nagy kiterjedésű lápos, mocsaras, nádas területek voltak, és állandóan vagy legalább az év első felében nyílt vízfelszínek borítottak jelentős területeket. A Duna bal partján, ebben a régióban a Turjánvidéknek nevezett terület biztonságos ármentesítése a XIX. sz. végén kezdődött, amikor a Duna szabályozásának munkálatai során megépült az összefüggő árvédelmi töltés, és az azon kívüli területeket már csak katasztrófahelyzetekben öntötte el a víz. A Turjánvidéken ezt követően folytatódott a vízelvezető csatornák kiépítése, mely a XX. század közepére befejeződött, és ezzel megtörtént terület mesterséges „kiszárítása".

Dunavarsány területe a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet meghatározása szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából az érzékeny területek közé tartozik. A szennyeződésérzékenység miatt a vizsgált területek hasznosításakor így fokozott figyelemmel kell gondoskodni arról, hogy a talaj, a földtani közeg, a felszín alatti vizek ne szennyeződjenek. A tervezési területeket belvíz-, árvízveszély

nem érinti, ugyanakkor az 1. és 3. számú területet vízbázis hidrogeológiai „B" védőidom lehatárolása érinti.

Dunavarsány a levegőtisztaság szempontjából a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet alapján a budapesti agglomeráció légszennyezettségi zónájához tartozik, tehát a város légszennyezettségét a főváros és környékének légszennyezettsége is befolyásolja. A tervezési területek légszennyezettség szempontjából nem számítanak különösen veszélyeztetettnek. A település egészét tekintve komolyabb légszennyező forrásnak a kiemelt közlekedési területek (főutak, gyűjtőutak) és egyes iparterületek számítanak. A levegő minőségét az 1. és a 2. számú területeken a szilárd burkolattal nem rendelkező közlekedési felületek használatából felszálló por negatív hatása befolyásolja.

A tervezési területek közül komolyabb közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés csak a 3. számú tervezési területet érinti, a közelében haladó vasútvonal és közút miatt. Üzemi zaj egyik tervezési területen sem jellemző.

A hulladékgazdálkodást tekintve a településen a kommunális és szelektív hulladékok elszállítása belterületen megszervezett. Az 1. és 2. számú tervezési területek nagyrésze jelenleg beépítetlen, így területükön hulladékelszállítás nem történik. A területeken helyenként illegális hulladék-lerakatok jelennek meg, melyek felszámolása mind környezeti, mind esztétikai szempontból fontos. A tervezési területek közül illegális hulladék-lerakatok találhatóak a 2. sz. területen.

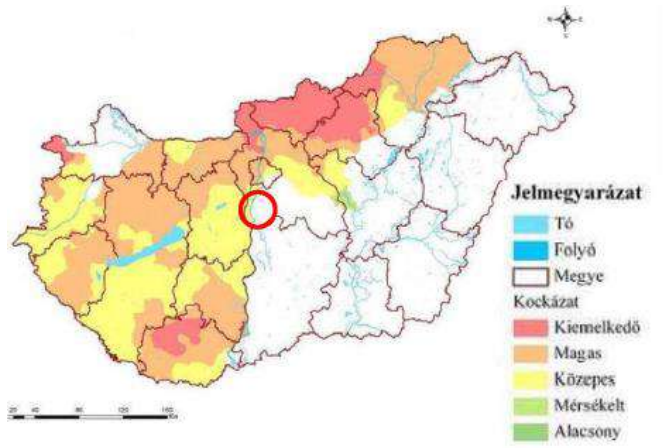
A módosítással érintett területeket kedvezőtlen morfológiai adottság, mélyfekvésű terület, mélységi és magassági korlátozás nem érinti. Tevékenységből adódó korlátozásnak tekinthetők ugyanakkor az 1. és a 2. számú területen jelenlévő jelentősebb közműhálózatok, vagy közmű elemek és azok védőtávolságai. A 2. számú területen a bányatavak közelsége miatt figyelembe kell venni azok rézsűinek állékonyságát, illetve mozgásveszélyességét a fejlesztési szándékok esetében.

12 %-os lejtők

17 %-os lejtők

(forrás: https://mepar.mvh.allamkincstar.gov.hu)

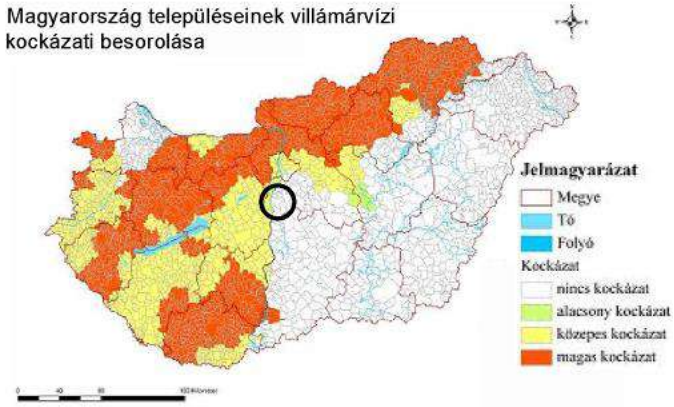
Katasztrófavédelmi szempontból továbbá veszélyeztető hatásként jelentkezhetnek az egyre gyakoribbá váló rendkívüli időjárási jelenségek és az általuk okozott károk. Dunavarsány területén, bár jelentős károkat még nem regisztráltak, fel kell készülni az esetleges nagy mennyiségű csapadékvíz gyors kezelésére (elvezetésre, tározásra). A szélsőséges csapadékesemények hatására előforduló „árvízi" elöntés, – „villámárvíz", – amely a vízelvezető rendszer megfelelő kiépítésével, fokozottabb karbantartásával, a szélsőséges csapadékesemények elvezetésére történő alkalmassá tételével kizárható.



A villámárvíz-veszély mértéke Magyarországon

(forrás: Nemzeti Katasztrófa Kockázat Értékelés Magyarország 2011. BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság

http://vmkatig.hu/KEK.pdf)

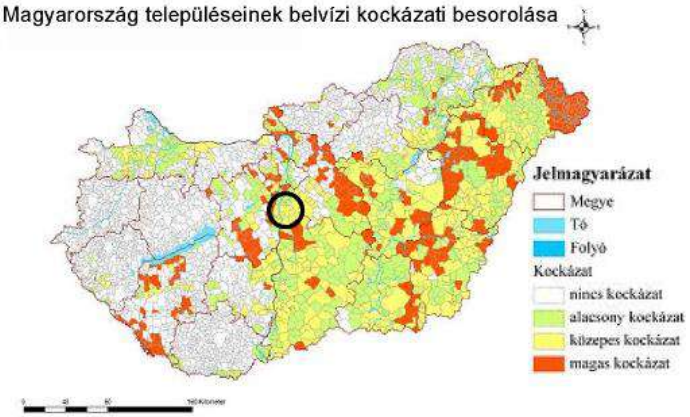


Magyarország településeinek villámárvízi kockázati besorolása

(forrás: Ár- és belvíz, valamint villámárvíz kockázat értékelése hazánkban

http://www.vedelem.hu/letoltes/tanulmany/tan412.pdf)

A belvíz-veszélyeztetettséget a felszínt elérő, vagy terepszintet meghaladó talajvíz állás okoz. A belvízveszélyes területekről átfogó felmérést a Pálfai-féle belvíz-veszélyeztetettségi térkép rögzít. Eszerint Dunavarsány síkföldrajzi és geológiai adottsága miatt szinte teljes közigazgatási területe belvíz-veszélyeztetéssel alacsony kockázattal érintett. A veszélyeztetettség mértéke alapján az érintettséget négy veszélyeztetettségi kategóriába sorolták, az alig veszélyeztetett, a mérsékelten veszélyeztetett, a közepesen veszélyeztetett és az erősen veszélyeztetett kategóriákba, amelyből a területrendezési tervekben csak a közepesen és erősen veszélyeztetett területeket jelölik.



Magyarország településeinek belvízi kockázati besorolása

(forrás: Ár- és belvíz, valamint villámárvíz kockázat értékelése hazánkban

http://www.vedelem.hu/letoltes/anyagok/412-ar-es-belviz-valamint-villamarviz-kockazat-ertekelese-hazankban.pdf)

Településrendezési tervekben belvízveszélyes területként kell tovább vezetni a vízügyi ágazati és az átfogó területrendezési tervekben belvízjárta területként jelzett területrészeket. Ezekre vonatkozóan a területrendezési tervekben előírtakat kell figyelembe venni. A módosítással érintett területek nem tartoznak ezek közé.

1.14. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELYEK VIZSGÁLATA

Dunavarsány város teljes területe *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2/1. melléklete értelmében ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település. A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal legfrissebb nyilvántartása alapján a tervezési területeket bányatelek közvetlenül nem érinti. Dunavarsány keleti területein CH koncessziós kutatás kiterjedése is ábrázolt, amelybe nem esik egyik terület sem.

A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal által nyilvántartott bányászati területek legfrissebb adatai (Forrás: mbfsz.gov.hu)

A település Településszerkezeti tervén különleges nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület (Kb) jelenleg a város Bugyi felé eső határán található. Ez a működő Méhes Kft. kavicsbányája, mely bányatelek határa Dunavarsány keleti területeit – így egyik tervezett módosítással érintett területet sem - érinti. Az 1. sz. tervezési területtől északkeletre megkutatott ásványvagyont jelöl a TSZT, ezenfelül a 2. számú tervezési területtől délnyugatra bányatelek határát jelöli ki.

1.15. VÁROSI KLÍMA

Dunavarsány éghajlata alföldi jellegű, meleg, száraz. A napsütéses órák száma évi 1900-2000 között mozog. Az évi átlaghőmérséklet 10,5 és 11°C körüli. Az évi csapadékmennyiség több éves átlag alapján 500-600 mm. A területen az uralkodó szélirány nyugati, de gyakori az északi, északnyugati és déli szél is.

A terület klimatikus adottságai közül legjelentősebb befolyásoló tényező a település táji fekvése, morfológiai adottságai és ezek klímaformáló, befolyásoló szerepe, pozitív hatásai: a morfológiailag meghatározó síkvidéki fekvés regionális szinten monoton, de helyi szinten változatos kitettségi viszonyai, a Duna-menti fekvésből és az ÉNy-i uralkodó szélirányból adódó tiszta, friss levegő és ennek állandó mozgása, a helyi szélviszonyok. E pozitív hatásokat lokálisan lerontják a közlekedési folyosók és a laza feltalajú szántó és parlagterületek légszennyező hatásai. Ezek környezetvédelmi fejlesztéssel (erdőterületek, véderdősávok, fasorok telepítése), forgalomszervezési és szabályozási eszközökkel, továbbá okszerű mezőgazdálkodási technológia alkalmazásával mérsékelhetők.

Légszennyező forrásként figyelembe veendő deflációs felületek (szántott, tárcsázott mezőgazdasági területek, földutak) csökkentése, növényzettel való minél nagyobb arányú lefedése a helyi klímát is javítja.

A településen működő gazdasági és településüzemeltetési telephelyeknek (ipari, szolgáltató és mezőgazdasági üzemek, telephelyek, szennyvíztisztító telep) normál üzemmenet szerint nincs jelentős környezetszennyező, helyi klímát befolyásoló hatása, esetleges havária esetén fordulhat elő ideiglenesen a helyi légköri viszonyokat befolyásoló, beavatkozást igénylő szituáció – elsősorban az esetleges légszennyezési kibocsátás révén.

A területen meteorológiai megfigyelő állomás nem működik, konkrét helyi mérési adatok nem állnak rendelkezésre. A település klímaállapota összességében kedvezőnek minősíthető. Helyi szinten különbségek állapíthatók meg a különböző ökológiai adottságú településrészek klímajellemzői között: a sűrűbben beépített, magasabb burkolati aránnyal rendelkező és járműforgalommal erősebben terhelt központi fekvésű területek és a lazábban beépített, kevésbé terhelt perifériák, valamint a Duna-ággal közvetlenül határos településrészek között - ez utóbbiak javára.

A városi klímát befolyásoló tényezők:

- települési adottságok (fekvés, domborzat, éghajlati és vízrajzi adottságok);
- burkolt felületek aránya;
- kondicionáló hatású zöldfelületek, erdőterületek aránya;
- vízfelületek megléte;
- a környezethasználat jellege és a környezethasználatra vonatkozó helyi szabályok a területen és a területtel szomszédos, tágabb környezetben.

A fenti szempontok alapján a tervezéssel érintett területek - kiterjedésüknek megfelelő mértékben - a rajtuk tervezett kisebb-nagyobb változtatások következtében elsősorban lokálisan befolyásolhatják saját mikrokörnyezetük klimatikus viszonyait, akár a burkolt felületek arányának változásával, a beépítés intenzitásával és mértékével, akár az erdőterületek áthelyezésével is. A tervezett változtatások e téren pozitív és negatív hatással is rendelkezhetnek, attól függően, hogy az egyes tervezéssel érintett területeken a fejlesztés jellege, milyen klimatikus állapotot befolyásoló hatásokkal bír. Cél azonban a negatív hatások minél nagyobb mértékű mérséklése (fásítás, csapadék hasznosítása stb.).

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

A módosítással érintett területeken tervezett változtatásokkal kapcsolatban összefoglalóan megállapítható, hogy azok illeszkednek a meglévő településszerkezetbe, a jövőbeli célok és fejlesztési szándékok igazodnak a magasabb szintű tervekhez, valamint a tervezési területek jelenlegi épített és természeti környezetéhez. Az 1. és 2. sz. tervezési területen történő módosítás településszerkezeti átsorolást is igényel, de ezek léptéke sem rugaszkodik el a város átfogó céljaitól, csupán egyes részterületek esetében a településszerkezeti elemek pontosítását, illetve a valós és tervezett használathoz való igazítását igénylik.

Az egyes módosítással érintett területek legfontosabb jellemzőit az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Terület sorszám	Tervi környezet	Humáninfrastruktúra és gazdaság	Épített környezet	Zöldfelületi viszonyok	Közlekedési kapcsolatok	Közmű feltételek	Környezetvédelem és katasztrófavédelem
1	• TSZT módosítást igényel • SZT módosítást igényel	• Nincs humán-infrastrukturális és gazdasági jelentősége • Építési jogokkal rendelkező terület – intézményi fejlesztések	• Beépítetlen • Önkormányzati tulajdon • Kiváló adottságok	• Főként egyszintes növényállo-mány, gyepfelület • Egy-két faegyed a közterület mentén	• Szilárd burkolattal nem rendelkező utak • Tervezett fő- és gyűjtőút • Megfelelő közúti kapcsolat • Tervezett kerékpáros infrastruktúra	• Közművesítet-len • Környezeté-ben kiépített rendszer • 132 kV-os vezeték érintettsége	• Szakági akadályt nem állít • Hidrogeológiai „B" védőidom érintettsége
2	• TSZT módosítást igényel • SZT módosítást igényel	• Nincs humán-infrastrukturális és gazdasági jelentősége • Építési jogokkal rendelkező terület – lakó és intézményi fejlesztések	• Részben beépítetlen – bontandó egykori gazdasági épületek • Gazdasági társasági tulajdon	• Többnyire egyszintes növényállo-mány, facsoportok-kal és erdőfoltok-kal • Invazív fajok megjelenése	• Szilárd burkolattal nem rendelkező utak • Hiányos tömegközle-kedési kapcsolat • Tervezett fő- és gyűjtőút környezetében	• Közművesítet-len • Országos és térségi szintű közmű rendszerek érintettsége	• Szakági akadályt nem állít
3	• SZT módosítást igényel	• Nincs humán-infrastrukturális és gazdasági jelentősége	• Beépített • Lakó funkció • Szabadon álló beépítés • Földhivatali adatok szerint beépítetlen telek • Magántulajdon	• Többnyire egyszintes, kezelt növényzet • Nagy arányú zöldfelület	• Szilárd burkolattal rendelkező utak • Tömeg-közlekedési kapcsolat megfelelő • Kiépített járdakapcsolat • Tervezett kerékpáros infrastruktúra	• Közművesí-tett	• Szakági akadályt nem állít • Hidrogeológiai „B" védőidom érintettsége

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A módosítással érintett területek Dunavarsány város Dél-Dunavarsány és Nyugat-Kisvarsány városrészeiben helyezkednek el. A területek **beépítettség**üket tekintve változatosak: az 1. sz. tervezési terület beépítetlen, a 2. számú tervezési területen az egykoron ott működő marhatelep gazdasági épületei találhatók, a 3. számú terület beépítettnek tekinthető. Az 1. és 2. sz. tervezési területek megközelítése többnyire szilárd burkolattal nem rendelkező közutakon, dűlőutakon keresztül lehetséges. Mindhárom tervezési terület ugyanakkor kiváló **közlekedési kapcsolatok**kal (1. számú: 52101. jelű bekötőút; 2. számú: 51. sz. főút közelsége; 3. számú: települési főútvonal) rendelkezik.

A tervezési területek **közműellátás**sal többnyire nem rendelkeznek, csupán a 3. számú területen épült ki teljes közművesítettség. Az 1. sz. terület közművesítése megoldható a környezetében már kiépült rendszerekhez csatlakozva. A 2. sz. terület és környezetének közművesítettsége a legalacsonyabb mértékű a tervezési területek közül, a fejlesztések keretében szükséges a közműhálózatok nagyobb arányú bővítése.

A vizsgált területek jellemzően jelentős **zöldfelületek**kel (gyep) rendelkeznek, de kevés a többszintes, fás – cserjés felület. A tervezési területeken védett természeti vagy épített érték nem található, valamint régészeti terület határa egyiket sem érinti.

A módosítással érintett területek közül az 1. és a 3. számú terület hidrogeológiai „B" védőterület lehatárolása alá esik. Az 1. sz. terület északi részét 132 kV-os távvezeték védőtávolsága, keleti részét pedig szennyvízátemelő védőtávolsága érinti. A 2. számú területet több országos és térségi jelentőségű közmű infrastruktúra hálózat és azok védőtávolsága érinti. A 3. sz. területet a vasútvonal védőtávolsága érinti. A tervezett módosításokat azonban sem műszaki infrastrukturális, sem környezetvédelmi, sem egyéb korlátozási szempontok nem akadályozzák.

Az elvégzett vizsgálatok alapján a tervezett módosítással érintett területek közül az 1. és 2. számú terület igényel Településszerkezeti Terv szintű módosítást. A Szabályozási Terv módosítása mindegyik terület esetében szükséges. A tervezett állapot minden esetben illeszkedik a jelenlegi települési struktúrába. A tervezett módosítások magasabb szintű jogszabályoknak való megfeleltetés igazolása az alátámasztó munkarészben szerepel.

A hatályos TSZT és SZT módosításain kívül további igény merült fel a hatályos ÉSZ előírásainak kis mértékű pontosításaira is.

A tervezett módosítások infrastrukturális igényei a szakági vizsgálatok alapján várhatóan biztosíthatók. A módosítással érintett területekkel kapcsolatban összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosításoknak jogszabályi, településrendezési, környezeti vagy egyéb szakági akadálya előreláthatólag nincs.

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4. A FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS A BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

Az alábbiakban az egyes módosítással érintett területeken tervezett változtatásokat foglaljuk össze.

A módosítással érintett 1. számú terület esetében:

A 3712/3 hrsz.-ú telek területén a település szempontjából kiemelt fontosságú intézményi beruházás tervezett, amelynek keretében a szomszédos gyűjtőút menti, a 132 kV-os távvezeték védőtávolságában kijelölt, de a valóságban még csak nem is fásított „véderdősávok" megszüntetése, helyén pedig új, a területre tervezett intézményi beruházásnak megfelelő beépítésre szánt terület és közlekedési terület kijelölése tervezett. A jelenleg erdőterülettel érintett telekrészeken új beépítés elhelyezése nem tervezett, a területet előkertként, és a tervezett intézményt kiszolgáló parkolóként kívánják hasznosítani. A technikailag megszűnő erdőterületek pótlása a 097/1 és 099 hrsz.-ú ingatlanokon történik meg.

A tervezési területen a Százados Istvánné utca mentén a tervekben szereplő erdősávok megszüntetése egészen a bekötőútig javasolt, a valós és tervezett területfelhasználásnak megfelelően. A szomszédos lakóterületek menti erdősávok közlekedési terület övezetébe történő átsorolása tervezett. A megszüntetésre kerülő erdőterületek a település más pontján, a 097/1 és 099 hrsz.-ú ingatlanokon történő pótlása tervezett.

A tervezési területre tervezett intézményi fejlesztési elképzelés engedélyezési tervei elkészültek, ám azok egyelőre nem nyilvánosak, így jelen eljárás keretében a jövőben tervezett intézményfejlesztési beruházással kapcsolatos beépítési javaslatot még nem tartalmaz a koncepció.

A módosítással érintett 2. számú terület esetében:

A tervezett módosítással érintett terület hatályos tervi állapota a dunavarsányi településrendezési tervek legutóbbi módosítása kapcsán alakult ki, amikor a terület tulajdonosa vizsgálni kezdte az egyes zöld energia-termelési lehetőségek megvalósításának feltételeit is a területen. Ennek keretében a tervezési területen az akkor erdőterületként kijelölt, de ténylegesen erdőként sosem hasznosított, kivett terület beépítésre nem szánt különleges területbe került átsorolásra, mely lehetővé tette az érintett területrészen a zöld energia-termelő berendezések, napelempark telepítését. Az ideális kialakítás érdekében szükség volt a területen kijelölt területfelhasználási egységek geometriai módosítására is, de ez jogi értelemben új beépítésre szánt területek kijelölését eredményezte volna, így az akkori eljárásban csak az említett területek átsorolása történhetett meg, a geometriai módosítás nem. Jelen eljárásban a területfelhasználási egységek eredeti koncepció szerinti módosítására kerülne sor, amely lehetővé tenné a tulajdonos fejlesztési elképzeléseinek térbeli megvalósulását.

A tervezett napelempark területét a beépítésre szánt területektől egy 20 méter széles közlekedési terület és zöldsáv választaná el, mely területsávon fasorok kialakítása tervezett. Ezeknek tájképi és a helyi klímára ható kondicionáló hatása is van. A lakó- és intézményi területeket 16 méter széles kiszolgáló utak tárják fel, melyeket a kijelölt zöldterület környezetében 8 méter széles főként gyalogos közlekedési felületek egészítenek ki. A napelempark környezetében fasorok kerülnek kialakításra, szintén a tájba való kedvezőbb illeszkedés jegyében.

A napelempark létesítésekor az alábbi szempontokat szükséges mérlegelni, esetleg a fontosabb elemeket a szabályozásban is javasolt érvényesíteni:

- A tervezett létesítmény védőövezetét – amennyiben szükséges – telken belül kell biztosítani, azaz: a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron belül kell teljesülniük.

- A létesítmény védelmet igénylő része a szomszédos telkek tevékenységét a későbbiekben sem korlátozhatja.
- A telephely zajkibocsátása (transzformátorházak, inverterek, egyéb) határérték túllépés megállapítása nélkül sem zavarhatja a lakóterületek, valamint a magasabb rendű jogszabályban meghatározott zaj- és rezgésvédelmi szempontból érzékeny területeket.
- Az építés, illetve a használat során esetlegesen bekövetkező havária esemény esetén, a kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló és a felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabályok, valamint havária terv előírásait követve kell elvégezni.
- A kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait.
- A terület csapadékvíz elvezetését meg kell oldani.
- A napelemek tisztítására csak környezetbarát anyagok használhatók fel.
- A transzformátorokat és az akkumulátorokat a teljes töltet befogadására alkalmas, víz-, sav- és olajálló bevonattal ellátott kármentőben kell elhelyezni.
- Az alkalmazni kívánt napelemtábláknak a jelenleg elérhető legkevésbé tükröződő és polarizáló típusnak szükséges megfelelnie.
- Az ökológiai csapdahatás elkerülése érdekében a napelemek felületét depolarizációs műszaki megoldással szükséges ellátni.

Beépítési terv – 2. számú terület

A módosítás - technikai értelemben - új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, bár a geometriai módosítás eredményeként a beépítésre szánt területek mérete összességében nem növekszik. Az új beépítésre szánt területek kijelölése miatt ugyanakkor egy kisebb Zkk területnövekmény is megjelenik a területen a beépítésre szánt területek és a tervezett napelempark elválasztó határán.

A módosítással érintett 3. számú terület esetében:

A tervezési területen fejlesztés nem tervezett, a módosítást az ingatlan tulajdonosa kezdeményezte, amelyre technikai okokból van szükség. Az 1495 hrsz.-ú ingatlan a földhivatali adatokban beépítetlen telekként szerepel, a valóságban pedig már évtizedek óta lakóépület áll rajta, amelynek bejelentése korábban nem történt meg. Az épület jelenleg olyan építési övezetbe sorolt, amelynek a jelenlegi telepítés nem felel meg, így fennmaradási engedély sem adható ki az épületre. A tulajdonos emiatt a telekre egy új építési övezet kijelölését kérelmezte az önkormányzatnál, amelyhez a SZT módosítására van szükség.

5. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

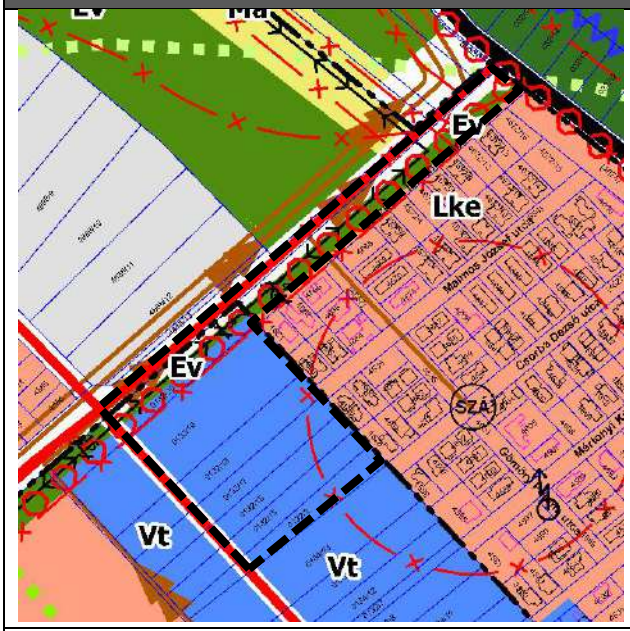
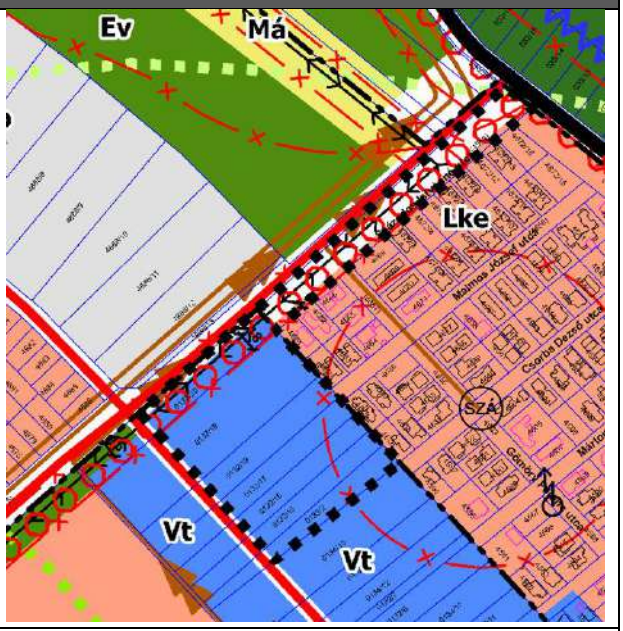
A fejezetben a hatályos településrendezési tervek és a fejlesztési elképzelések viszonya, valamint a fejlesztések megvalósításához szükséges módosítások kerülnek bemutatásra.

5.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI

A fejlesztési programelemekben bemutatott elképzelések megvalósításához a tervezett módosítások az 1 és 2. számú területen Településszerkezeti változtatásokat is eredményeznek. A továbbiakban a javasolt TSZT módosítások kerülnek bemutatásra a tervezési területek vonatkozásában.

1. számú tervezési terület javasolt TSZT módosítása:

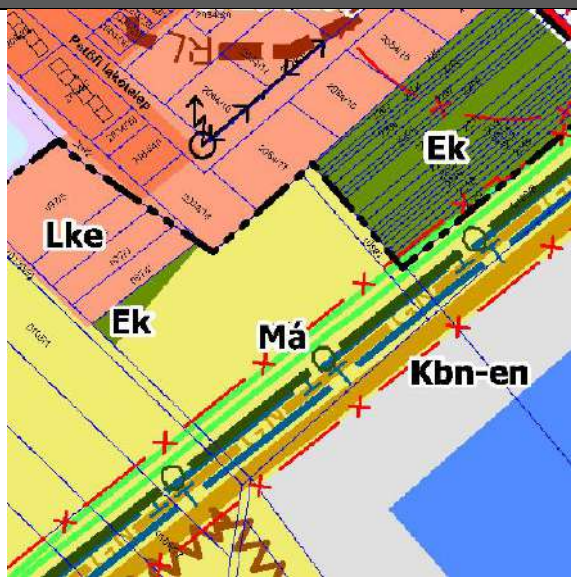
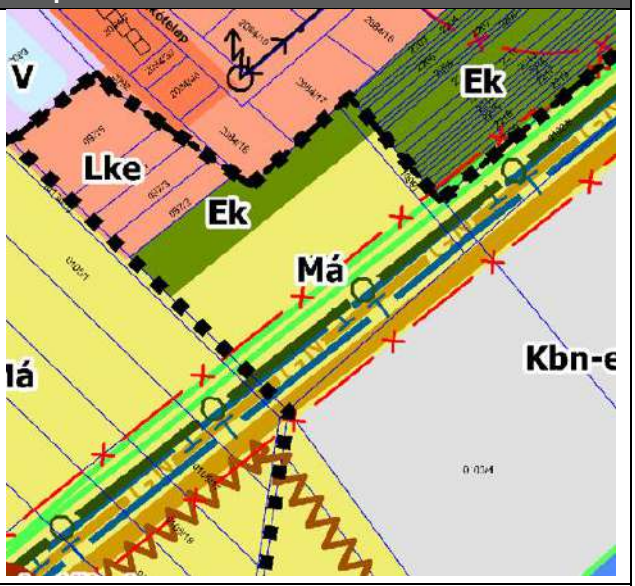
A tervezett módosítás során az Ev jelű védelmi erdőterület megszüntetésre kerül a tervezési területen belül, az erdősávok pótlása a település más pontján, a 097/1 és 099 hrsz-ú ingatlanokon tervezett (Ek jelű közjóléti erdőterületként). A jelenleg Vt jelű településközponti vegyes terület mentén húzódó erdősáv helyén Vt területfelhasználás, míg az Lke területek mentén lévő erdősávok helyén közlekedési terület kerül kijelölésre.

1. számú terület	
	
A hatályos TSZT kivonata	*A tervezett TSZT kivonata*

Területi mérleg	
A hatályos állapot szerint	
Ev	0,57 ha
Vt	2,67 ha
Közlekedési terület	0,41 ha
Összesen:	**3,65 ha**
A tervezett állapot szerint	
Vt	2,79 ha
Közlekedési terület	0,86 ha
Összesen:	**3,65 ha**

A módosítás eredményeképp +0,12 ha új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül. A hatályos szabályok szerint az ehhez kapcsolódó 5% új zöldfelület (ez esetben mindössze 60 m^2) az erdőterületek áthelyezésével analóg módon, a település más részén kerül kialakításra, mivel önmagában a kialakítandó zöldfelület túl kicsi terület lenne és mert a módosítás eleve a tervezési területen a tervezett fejlesztések szempontjából kedvezőtlen helyen kijelölt zöldterületek áthelyezését célozza. A 60 m^2 Zkk terület a 2. számú tervezési területhez kapcsolódó, ugyancsak Zkk területkijelöléssel egységesen valósul meg.

Az erdőterületek jogszabályban előírt területi pótlása a 097/1 és 099 hrsz-ú telkeken történne meg, így a jelenleg Má jelű általános mezőgazdasági terület egy része Ek jelű közjóléti erdőterület területfelhasználási egységbe kerülne. A tervezett erdősáv koncepcionálisan illeszkedik a szomszédos területfelhasználásokhoz (lakóterületek, közjóléti erdőterületek).

Az erdőterület pótlása	
	
A hatályos TSZT kivonata	*A tervezett TSZT kivonata*

Területi mérleg	
A hatályos állapot szerint	
Ek	0,15 ha
Má	2,90 ha
Összesen:	**3,05 ha**
A tervezett állapot szerint	
Ek	0,73 ha (0,15+0,58 ha)
Má	2,32 ha (2,90 + 0,58 ha)
Összesen:	**3,05 ha**

2. számú tervezési terület javasolt TSZT módosítása:

A tervezési területen zöld energia-termelő berendezések, napelemek telepítése tervezett a jelenleg beépítésre nem szánt különleges energiagazdálkodási terület (Kbn-en) területfelhasználásba sorolt telekrész nagyságú területen. A megfelelő kialakítás érdekében a jelenlegi **Vt** jelű településközponti vegyes területek és **Zkk** jelű zöldterületek, illetve a **Kbn-en** jelű területek csupán geometriai módosítása szükséges, mely nem okozna változást a területi mérlegben, de a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok alapján – technikai értelemben – a területen új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül, így a kapcsolódó kötelező zöldterületek kijelölése miatt mégis minimális változást eredményez a tervezett módosítás a területi mérlegben. A Kbn-en jelű területfelhasználási kategóriába sorolt területen az *OTÉK 32. § (3) bekezdésének b) pontja* szerint 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű is elhelyezhető.

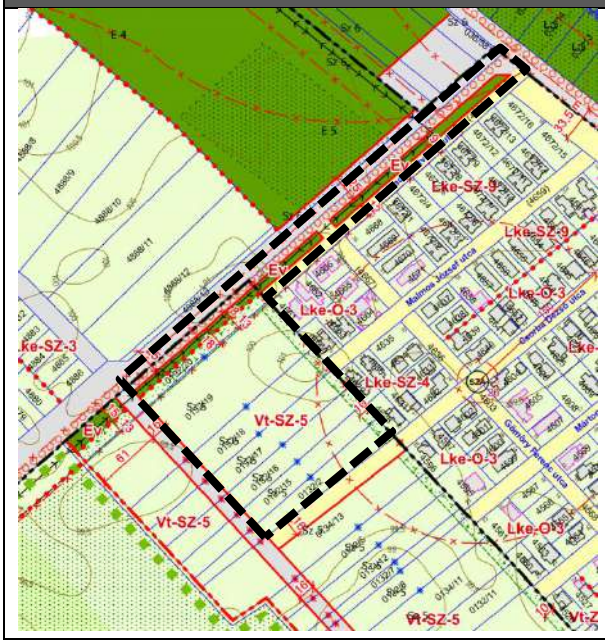
<table>
<tr><th colspan="2">2. számú terület</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>A hatályos TSZT kivonata</td><td>A tervezett TSZT kivonata</td></tr>
<tr><th colspan="2">Területi mérleg</th></tr>
<tr><th colspan="2">A hatályos állapot szerint</th></tr>
<tr><td>Kbn-en</td><td>9,38 ha</td></tr>
<tr><td>Vt</td><td>10,12 ha</td></tr>
<tr><td>Zkk</td><td>0,44 ha</td></tr>
<tr><td>Összesen:</td><td>19,94 ha</td></tr>
<tr><th colspan="2">A tervezett állapot szerint</th></tr>
<tr><td>Kbn-en</td><td>9,38 ha</td></tr>
<tr><td>Vt</td><td>9,92 ha</td></tr>
<tr><td>Zkk</td><td>0,64 ha</td></tr>
<tr><td>Összesen:</td><td>19,94 ha</td></tr>
</table>

A tervezett módosítás keretében 3,89 ha (Kbn-en -> Vt) nagyságú „új beépítésre szánt terület" kerül kijelölésre. A vonatkozó magasabb szintű jogszabályok értelmében ekkora terület után 1945 m^2 új zöldterületet szükséges kijelölni. Megjegyzendő, hogy ez egy elméleti többlet utáni kötelezettség, mivel korábban a Vt területek kijelölésekor az 5% zöldfelület egyszer már kijelölésre került, és a Vt területek mérete ahhoz képest nem növekszik, csak a geometriai kialakításuk. Ezzel együtt a tervben a szükséges új Zkk terület, kiegészülve az 1. számú területről származó 60 m^2-nyi kötelezettséggel, kialakításra kerül a tervezett állapotban (+0,20 ha).

5.2. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI

1. számú tervezési terület javasolt SZT módosítása:

A tervezett módosítás szerint – a TSZT tervezett módosításával összhangban – a Köves út menti 8 m szélességű Ev jelű erdősávok megszüntetése és a 097/1, 099 helyrajzi számú ingatlanokon történő pótlására kerülne sor, Ek-1 jelű közjóléti rendeltetésű erdőterületként. A már meglévő Vt-SZ-5 jelű építési övezet kiterjesztése tervezett a jelenleg Ev jelű övezet helyén, az építési telek esetében. Ezen a részterületen új beépítés elhelyezése nem tervezett, csak telken belüli burkolt felületek kialakítása a tervezett intézményi fejlesztés keretében. A kertvárosias lakóterületek mentén lévő erdősávok helyén közlekedési területek kerülnek kijelölésre.

1. számú terület	
	
A hatályos SZT - részlet	A tervezett SZT - részlet

Az erdőterület pótlása	
A hatályos SZT - részlet	A tervezett SZT - részlet

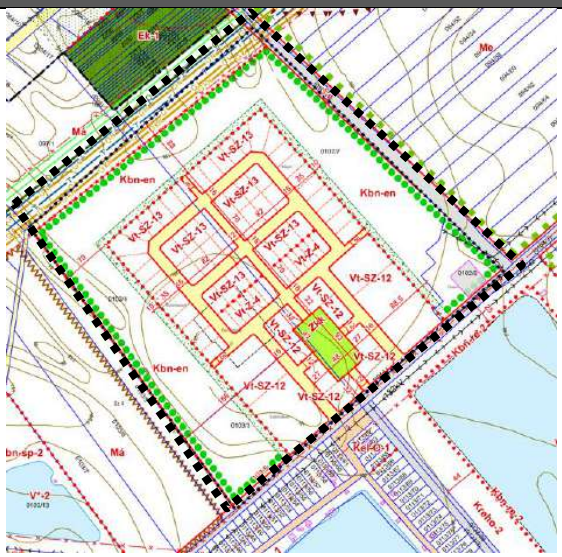
2. számú tervezési terület javasolt SZT módosítása:

A Szabályozási terv tervezett módosítása, a TSZT tervezett módosításával összhangban, a terület északi részét Kbn-en jelű övezetbe sorolja, a hatályos terven szereplő övezet területével megegyező nagyságban. A terület déli részén Vt-SZ-12 és Vt-SZ-13 jelű építési övezetek, illetve Zkk jelű övezet kijelölése tervezett. A módosítás – technikai értelemben – új beépítésre szánt területek kijelölésével jár, ezért a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés érdekében szükség volt a zöldterület növelésére, így a hatályos tervben szereplő Zkk övezet területének növelése, illetve a különleges és a településközponti területek között egy 5 m széles Zkk jelű zöldsáv kijelölése szükséges.

A belső kiszolgáló utak 8-16 m szabályozási szélességben lettek meghatározva, illetve a tervezett tömbök javasolt telekhatárral kerültek felosztásra.

A tervezett övezetek és építési övezetek már szerepelnek a hatályos Építési Szabályzat előírásai között. A Vt-Z-4 építési övezet megszűnik, mivel az új koncepció nem tartalmaz zártsorú tervezett beépítést.

2. számú terület

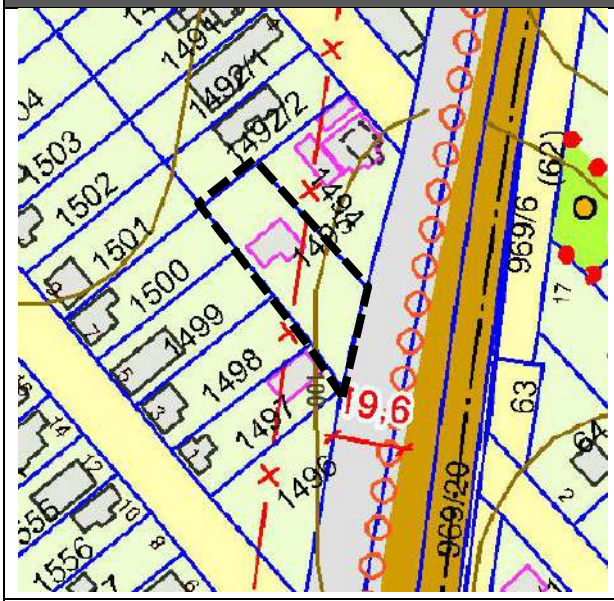
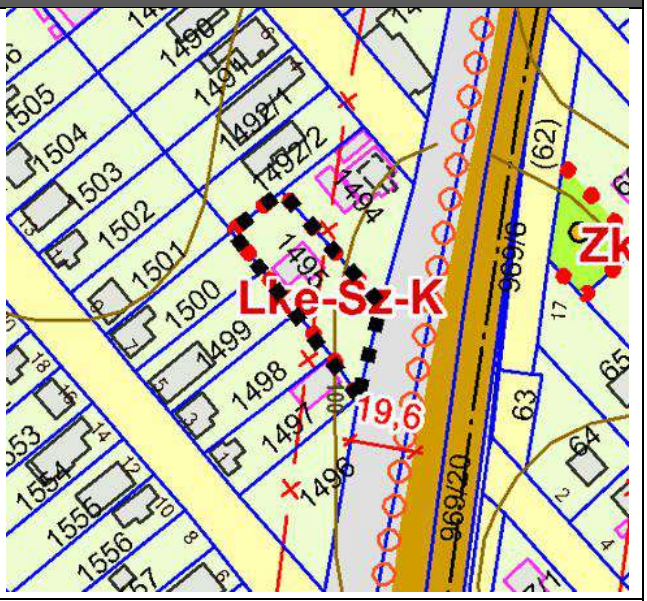


A hatályos SZT - részlet

A tervezett SZT - részlet

3. számú tervezési terület javasolt SZT módosítása:

A tervezési terület a hatályos Szabályozási Terven Lke-O-K jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt, amelyben a beépítés jellemző módja oldalhatáron álló. A tervezett módosítás során a terület szabadon álló beépítési módot előíró Lke-SZ-K jelű építési övezetbe sorolása tervezett, amely már szerepel az ÉSZ-ben, így új övezet kijelölésére nincs szükség.

3. számú terület	
	
A hatályos SZT - részlet	A tervezett SZT - részlet

5.3. A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI

1. számú tervezési terület javasolt ÉSZ módosítása:

A tervezési terület vonatkozásában javasolt módosítás az ÉSZ előírásaira nem terjed ki, csupán az SZT módosítására van szükség.

2. számú tervezési terület javasolt ÉSZ módosítása:

A tervezési területen kialakítandó Kbn-en jelű övezet és a beépítésre szánt Vt építési övezetek is már léteznek a hatályos ÉSZ-ben, így új elemként nem szükséges építési övezetet/övezetet létrehozni. A Kbn-en övezet kimondottan napelempark elhelyezésére alkalmas, így az előírt paraméterek módosítása és/vagy kiegészítése sem szükséges. A Vt jelű építési övezetek területén elhelyezendő tervezett fejlesztésekről a tulajdonos és az Önkormányzat még a Vt területek eredeti kijelölése kapcsán településrendezési szerződést kötött, mely hatályban van és nem is módosul, így a beépítésre szánt területek esetében sincs érdemi változás a hatályos állapothoz képest, mindössze geometriai módosításról van szó. A kijelölt Vt területek mérete nem növekszik.

A Kbn-en terület kapcsán az OTÉK *32. § (3) bekezdés b) pontja* alapján a beépítettségi mértéket figyelmen kívül lehet hagyni napelempark elhelyezésekor. Épületek tekintetében a Kbn-en övezetben maximum technológiai épületek elhelyezésére lehet szükség, amelyek részben a működésbiztonságot, részben a környezeti határértékek betartását szolgálják.

3. számú tervezési terület javasolt ÉSZ módosítása:

A tervezési terület vonatkozásában javasolt módosítás az ÉSZ előírásaira nem terjed ki, csupán az SZT módosítására van szükség. A tervezett Lke-SZ-K jelű építési övezet hatályos előírásainak megfeleltethető a terület.

További önkormányzati ÉSZ módosítási igények:

A Dunavarsány Ipari Park területén tervezett beépítések kapcsán merült fel egy probléma a telkenkénti megengedett kocsibehajtók számára vonatkozóan. Az általános előírásokban nem a hatályos szabály nem tesz különbséget lakóterületek és egyéb területek között, pedig a valóságban a gazdasági területeken a kialakult hatalmas telekméretek kapcsán jogos igény lenne bizonyos távolságonként több behajtó engedélyezése is, mely így is sokkal ritkább lenne mint a lakóterületeken. A HÉSZ jelenlegi előírása és a tervezett pontosítás:

***„29. §** (5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy*

a) az 3,5 m-nél szélesebb nem lehet
b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (a saroktelek kivételével)
c) az vízvisszaduzzasztást ne okozzon, és
d) a vízszállítás akadálymentes legyen.

A fenti szabályt csak lakóterületek esetében egészíti ki a HÉSZ további részletszabályokkal, így javasolt a gazdasági területekre is pontosításokat bevezetni:

*„**29. §** (5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy*

*a) az **a bb) pontban foglalt kivétellel** 3,5 m-nél szélesebb nem lehet*

*b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető **kivéve***

ba) a saroktelek, ahol utcafrontoként értelmezendő az egy behajtóra vonatkozó szabály

bb) a Gksz és Gip jelű gazdasági területeket, ahol egy telekhez kapcsolódóan, egy utcafrontra nézően 100 méterenként lehet elhelyezni

1. vagy egy darab, maximum 7,5 méter széles közös ki-behajtót,

2. vagy két darab, egyenként maximum 4,5 méter széles külön be- és külön kihajtót.

c) az vízvisszaduzzasztást ne okozzon, és

d) a vízszállítás akadálymentes legyen.

További pontosítási igényként merült fel, hogy a hatályos tervben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakításra vonatkozó szabály csak a kialakuló telkek területére tesz kiegészítést az általános szabályokhoz képest, pedig az SZT-n jelölt szabályozások egyes eseteiben a telek egyéb parametrikus méreteire (például telekszélesség) vonatkozó általános előírásoktól való eltérésre is szükség lehet. A HÉSZ jelenlegi előírása és a tervezett pontosítás:

*„**3. §** (3) Meglevő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett telek területe az építési övezetek, övezetek előírásaiban előírt értékénél kisebb lesz, és az így kialakuló telkek beépíthetők."*

Javaslat:

*„**3. §** (3) Meglevő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges,*

***a)** ha a közterületi szabályozással érintett telek **méretei** az építési övezetek, övezetek előírásaiban előírt értékénél **kisebbek lesznek**,*

b) a kialakult beépítéssel rendelkező telkek esetében, a tervezett telekalakítás során kialakuló állapotban, az adott telekre vonatkozó beépítési paraméterek az építési övezetek, övezetek előírásaiban előírt maximális beépítési paramétereket meghaladják,

és az így kialakuló telkek beépíthetők."

5.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET VONATKOZÁSAI

A TSZT és ÉSZ/SZT tervezett módosításaival összhangban, az 1. és 2. számú tervezési területek vonatkozásában a hatályos településképi rendelet településképi karakterek és helyi védelmek ábrázolását tartalmazó 1. mellékletének módosítása is szükséges, mely külön E-TÉR eljárásban történik majd.

6. A MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK ÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Megfelelés a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (MvMR.), valamint Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) PMÖK rendelet (PMTrT) és az előírásainak és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint az OTÉK vonatkozó előírásainak.

6.1. AZ MATRT ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS

Az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó szabályok

> ***MaTrT 11. § a)*** *az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni.*
>
> ***MaTrT 29. §*** *Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.*
>
> ***MvMR.*** *szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete Dunavarsány közigazgatási területét nem érinti.*

Jelen módosítás keretében csak az 1. számú terület esetében kerül kijelölt erdő övezet megszüntetésre, illetve áthelyezésre a település közigazgatási határán belül. A megszüntetésre kerülő erdő övezetének területe jelenleg sem az MaTrT-ben kijelölt erdőgazdálkodási térség területén található, sőt az erdőterület pótlása sem ebben a térségben tervezett, így az erdőgazdálkodási térség tekintetében a korábbi tervállapot szerinti **megfelelés a továbbiakban is fennáll.**

A mezőgazdasági térségre vonatkozó szabályok

> ***MATrT 11. §*** *b) mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.*

Az 1. számú tervezési terület esetében 0,576 ha méretű erdőterület kerül megszüntetésre, mely erdő a 2. számú tervezési területhez észak felől csatlakozó mezőgazdasági övezet és térség területén kerül pótlásra. A hatályos TSZT 2. melléklete szerint a mezőgazdasági térségen belül a további módosítások kapcsán felhasználható területek nagysága 1,2836 ha. Jelen módosításban 0,576 ha terület kerülne át erdőterületbe, így a tartalékból még 0,7076 ha felhasználható terület marad.

Térségi területfelhasználási kategória	*Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)*	*Jogszabály szerinti módosítási lehetőség*		*Hatályos állapot szerint elhasznált területek*	*További módosítások kapcsán felhasználható területek*
mezőgazdasági térség	*715,6261*	*MATrT 11. § b) szerint*		***MEGFELEL***	
		178,9065 ha	***25%***	*177,6229 ha*	***1,2836 ha***

A tervezett változás után:

Térségi területfelhasználási kategória	*Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)*	*Jogszabály szerinti módosítási lehetőség*		*Hatályos állapot szerint elhasznált területek*	*További módosítások kapcsán felhasználható területek*
mezőgazdasági térség	*715,6261*	*MATrT 11. § b) szerint*		***MEGFELEL***	
		178,9065 ha	***25%***	*178,1989 ha*	***0,7076 ha***

Az 1. és 2. számú területeken kijelölt új beépítésre szánt területek után szükséges Zkk területek is a 2. szmámú területen kerülnek kijelölésre, részben mezőgazdasági térség területén, ám ez és a 2. számú területen tervezett minden egyébb módosítás a fenti táblázatot már nem befolyásolja, mivel ezen területek a hatályos terv szerint sem mezőgazdasági övezetbe soroltak. A tervezett módosítások így tehát **megfelelnek a törvényi előírásnak.**

Vízgazdálkodási térségre vonatkozó szabályok

> ***MATrT 11. §*** *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;*

Jelen módosítás elemei nem érintik Dunavarsány területén a térség területét, így a korábbi terválapot szerinti **megfelelés a továbbiakban is fennáll.**

Települési térségre vonatkozó szabályok

> ***MATrT 11. §*** *d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;*

A települési térségben lévő, 1. számú tervezési terület esetében 1 hektárnál kisebb új beépítésre szánt terület (Vt) kerül kijelölésre. A 2. sz. tervezési terület egy része települési térség területéhez tartozik, amelyen új beépítésre szánt terület kijelölése tervezett. A tervezett módosítás természetesen **megfelel a törvényi előírásnak**. Az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó szabályok külön pontban kerülnek bemutatásra.

Nagy kiterjedésű zöldterületi települési területfelhasználású térségre vonatkozó szabályok

> ***MATrT 38. §*** *(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben - új építési övezetként vagy övezetként - csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből - sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.*

Jelen módosítás elemei nem érintik Dunavarsány területén a térség területét, így a korábbi tervállapot szerinti **megfelelés a továbbiakban is fennáll.**

Sajátos területfelhasználású térségre vonatkozó szabályok

> ***MATrT 11. §*** *e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.*

Jelen módosítás elemei nem érintik Dunavarsány területén a térség területét, így a korábbi tervállapot szerinti **megfelelés a továbbiakban is fennáll.**

Az MaTrt. ezenkívül tartalmaz előírásokat az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban is, amelyek az alábbiak:

> ***„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése***
>
> ***12. §*** *(1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*
> *a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
> *b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
> *c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.*
>
> *(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.*
>
> *(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a* ***területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet****, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet -* ***kell kijelölni****. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni."*
> *[…]*
>
> ***„23. Új beépítésre szánt terület kijelölése***
>
> ***37. §*** *A Budapesti Agglomeráció településein a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38-40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.*
>
> ***38. §*** *(1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha*

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő szerkezetéhez,
b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.
(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.
(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.
[…]

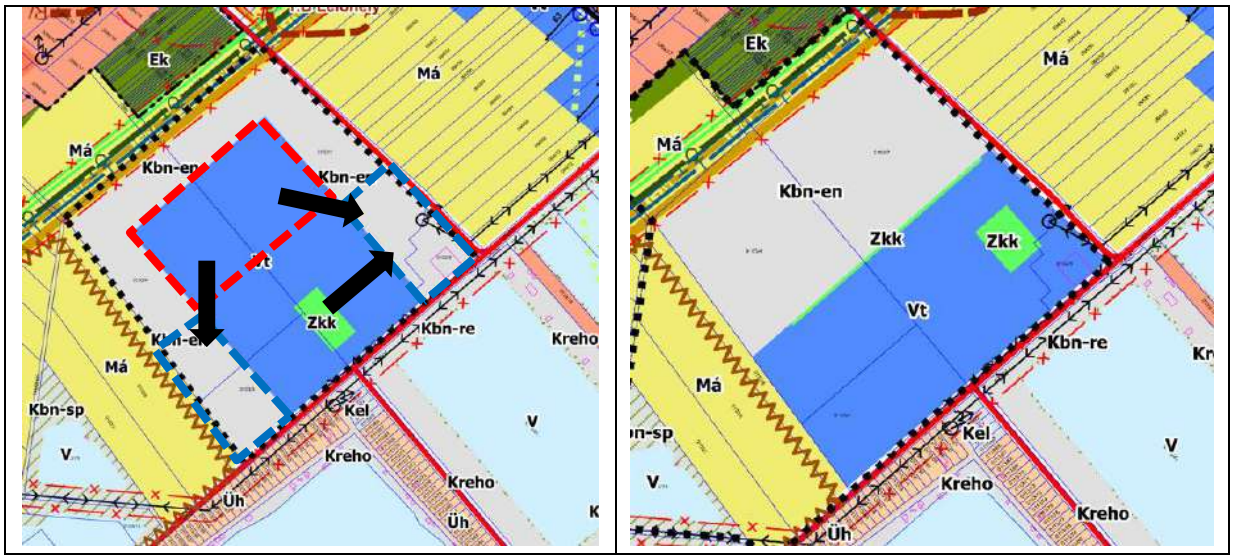
***39. §** (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.*
[…]

Az új beépítésre szánt területek kijelölése az 1. és 2. számú tervezési területeket érinti. Az 1. számú terület esetében a kijelölés technikai jellegű (+0,12 ha), mivel az érintett telek közterületi egyik utcafrontja a hatályos tervben véderdő övezetbe sorolt, holott a terület egy 132 kV-os vezeték védőtávolsága. A kijelölés ellehetetleníti a telken tervezett, már engedélyes tervvel rendelkező tervezett közintézmény megvalósítását, így áthelyezése indokolt. A tervezett módosítás illeszkedik a meglévő településszerkezetbe és bár a kijelölés nem eredményez a klasszikus értelemben véve új beépítésre szánt területet, a szükséges zöldfelületi (Zkk) kialakítások (60 m^2) települési szinten megfeleltetésre kerülnek a 2. számú területtel egységesen.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése (+3,89 ha) a 2. számú tervezési terület esetében sem okoz a területi mérlegben a beépítésre szánt területekre vonatkozó többletet. Ennek az az oka, hogy a teljes tervezési területen belül nem növekszik a beépítésre szánt területek összterülete, sőt minimálisan csökken a szükséges Zkk területek kijelölése miatt, és így mindössze az egyes építési övezetek és övezetek geometriai kialakítása módosul a tervezési területen belül. Vagyis a megváltozott geometriai elrendezés okán bár technikailag új területeken is kijelölésre kerül beépítésre szánt terület, de ezzel egyszerre pont ennyi már beépítésre szánt építési övezet területén szűnik meg a hatályos tervben szereplő építési jog. A tervezett állapot megfelel a bemutatott jogszabályi szempontoknak.

A 2. számú terület esetében érdemes bemutatni a tervi előzményeket is, mert a terület több módosítás tárgya volt az elmúlt években. Ennek az az oka, hogy a terület jelenlegi külföldi tulajdonosa nem saját forrásból kíván fejlesztést megvalósítani a területen, hanem külföldi külső tőke bevonásával. Az első lépésként néhány éve felvázoltak egy fejlesztési elképzelést, melynek alapját idős emberek, nyugdíjasok számára ideálisan kialakított intézményrendszer jelentené (idősek otthona, magánklinika, bérapartmanok), melyhez olyan a település lakosai számára is igénybe vehető szolgáltatások kapcsolódnának, mint egy wellness szálloda, óvoda, gyógyszertár, stb. A jelenlegi tulajdonos ezen fejlesztési elképzelés alapján településrendezési szerződést kötött az Önkormányzattal mely jelenleg is érvényben van. Ezt követően bár a tulajdonos az eredeti elképzeléshez keresett befektetőt, mégis a megjelent befektető igényei valamelyest a tervek módosítását igényelték. Ez alapján a területre elkészült egy módosítás, kijelölésre kerültek a beépítésre szánt és nem szánt területek, igazolásra kerültek a terv elemeinek a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelései, a kötelező új zöldfelületek is kijelölésre kerültek. Ezt az állapotot tartalmazza a hatályos terv, mely jelen eljárásban a területen belül mindössze geometriailag módosul, a területen elhelyezendő funkciók ideálisabb elhelyezése érdekében. Mivel a területen a valóságban egyelőre nem indult meg a fejlesztés, így ezen új változat és a hatályos változat között

csak elméleti különbség van. Ha a korábbi módosítás keretében a most javasolt változat került volna megtervezésre, annak sem lett volna a magasabb szintű jogszabályokban rögzített akadálya. Emiatt szakmailag kérdéses, mennyire indokolt a jelen módosítás keretében történő, kizárólag geometriai módosítások során újra új beépítésre szánt területről beszélni, annak összes szükséges megfelelésével, miközben a területen kijelölt építési övezetek területe nem nő, sőt valamelyest csökken. Ezzel együtt a hatályos magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelést erre a területre is bemutatjuk, ismét.



A tervezett módosítás során 3,89 ha olyan területen kerül kijelölésre beépítésre szánt terület, ahol a hatályos terven nem volt. Ezzel együtt ugyanekkora területen meg is szűnik a beépítésre szánt terület, de a hatályos magasabb szintű jogszabályok ez utóbbit nem kezelik, így ezt nem tudjuk figyelembe venni. A „növekmény" után a szükséges zöldterület (+0,20 ha Zkk terület) kijelölésre kerül a beépítésre szánt és nem szánt területek határán, kiegészülve az 1. számú területen történt (+0,12 ha) változtatásból származó 60 m^2-rel, így a tervezett módosítás **megfelel a törvényi előírásnak**.

24. A települési térség növekménye

40. § *(1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben* ***a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg*** *a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti* ***települési térség területének 2%-át****. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.*

[…]

(9) A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat."

A települési térség növekményére vonatkozó szabály minden korábbi módosítás keretében is igazolásra került, mely része a hatályos állapotnak. A hatályos TSZT szerinti mérleg:

Térségi területfelhasználási kategória	***Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)***	***Jogszabály szerinti módosítási lehetőség***		***Hatályos állapot szerint elhasznált területek***	***További módosítások kapcsán felhasználható területek***
települési térség	*837,201*	***MATrT 40. § (1) bek. szerint***		***MEGFELEL***	
		16,744 ha	***2%***	*11,014 ha*	***5,73 ha***

Ebben változás nem tervezett mivel a beépítésre szánt területek mérete a tervezett módosítást követően sem nő: Az 1. számú területen +0,12 ha a 2. számú területen -0,20 ha a mérleg.

Általánosságban megállapítható, hogy az új beépítésre szánt területek illeszkednek a jelenlegi településszerkezetbe, csatlakoznak meglévő települési térséghez, kijelölésük nem okozza a környező települések beépítésre szánt területeinek összenövését. A területek valójában nem új fejlesztési területként kerülnek kijelölésre, így a módosítások jellegéből fakadóan a hasonló beépítetlen területekkel való összevetésük indokolatlan, mindkét esetben speciális helyi módosításról van szó.

Táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján a módosítás nem sért társadalmi érdeket. A 2. számú terület esetében a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás a terület igénybevételével párhuzamosan ki fog épülni, a településrendezési szerződés alapján. Az „új beépítésre szánt területek" a település közigazgatási határától 200 méternél távolabb kerülnek kijelölésre, illetve a kijelölés nem a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul. A természetközeli területek és erdőterületek nagysága nem csökken a módosítás során. A tervezett módosítás tehát **megfelel a törvényi előírásoknak.**

6.2. A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ ÖVEZETI TERVÉBEN ALKALMAZOTT ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

A település hatályos tervei meg vannak feleltetve a magasabb szintű jogszabályoknak, ezért a továbbiakban csak a tervezési területeket érintő országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásoknak való megfelelés igazolása kerül bemutatásra.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

MaTrT 3.5. melléklet - részlet

*„**32. §** (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*
(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben
a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;
b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.
(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges."

Az övezet a település közigazgatási területének egészét lefedi, de ténylegesen a tervezési területek egyikét sem érinti honvédelmi terület. A település hatályos településrendezési tervei tartalmaznak a honvédelmi területekhez kapcsolódó előírásokat, melyek jelen eljárás keretében nem módosulnak, így a településrendezési tervek tartalma **megfelel az előírásnak.**

Vízminőség-védelmi terület övezete

MvMR. „5. § (1) *A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető."

A kiemelt térségi övezet a település közigazgatási területének egészét lefedi. Ennek megfelelően a város hatályos településrendezési tervei tartalmaznak a vízvédelmi területekhez kapcsolódó előírásokat, melyek jelen eljárás keretében nem módosulnak, így a településrendezési tervek tartalma **megfelel az előírásnak.**

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

MvMR. 8. § (1) *Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Dunavarsány város területén jelen módosítás nem érint bányaterületeket, így a korábbi tervállapot szerinti **megfelelés a továbbiakban is fennáll.**

A jelen eljárás keretében a város közigazgatási területén tervezett módosítások az egyéb övezetek területeit nem érintik.

6.3. PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉBEN ALKALMAZOTT EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK

Dunavarsány város közigazgatási területét érintő a Pest Megyei Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

A város közigazgatási területét a rendelet egyéb övezetei nem érintik.

PMTrT 9. § *A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.*

A város közigazgatási területén, a hatályos helyi építési szabályzat alapján nincs olyan Gksz jelű építési övezet, melyben az építési telek kialakítható legnagyobb beépítettsége terepszint felett/alatt meghaladná az OTÉK-ban rögzített 60%-ot, így a település tervei **megfelelnek az előírásnak.**

PMTrT 10. § *A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.*

Dunavarsány hatályos, nemrégiben elfogadott frissített ITS-e és településrendezési eszközei figyelembe veszik a szabályt, tehát **megfelelnek az előírásnak**.

6.4. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bek. b) pontja *alapján:*

„új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet"

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése szerint:

*„Az **egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó** településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték*

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

A TSZT tervezett módosítása során az 1. számú tervezési terület esetében 0,12 ha (Ev→Vt), a 2. sz. terület esetében pedig 3,89 ha (Kbn-en→Vt) nagyságú, technikai értelemben vett új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Összesen tehát a módosítás során **4,01 ha nagyságú új beépítésre szánt terület jelentkezik**, ezért a biológiai aktivitásérték számítása szükséges.

Az alábbi táblázat a jelenlegi és a tervezett állapot biológiai aktivitásértékének változását mutatja be:

	Jelenlegi				Tervezett			
Módosítással érintett területek	*Terület-felhasználás*	*Terület (ha)*	*BIAé*	*Érték-mutató*	*Terület-felhasználás*	*Terület (ha)*	*BIAé*	*BIAé különbség*
1.	Ev	0,576	5,184	9	Ev	0	0	
	Vt	2,678	1,339	0,5	Vt	2,797	1,3985	
	Közlekedési terület	0,407	0,2442	0,6	Közlekedési terület	0,864	0,5184	
	Lke	0,196	0,5292	2,7	Lke	0,196	0,5292	
	Σ	3,857	7,2964		Σ	3,857	2,4461	-4,8503
2.	Kbn-en	9,386	30,0352	3,2	Kbn-en	9,386	30,0352	
	Vt	10,126	5,063	0,5	Vt	9,925	4,9625	
	Zkk	0,446	2,676	6	Zkk	0,647	3,882	
	Σ	19,958	37,7742		Σ	19,958	38,8797	+1,1055
Erdőterület pótlása	Má	2,891	10,6967	3,7	Má	2,314	8,5618	
	Ek	0,156	1,404	9	Ek	0,733	6,597	
	Σ	3,047	12,1007		Σ	3,047	15,1588	+3,0581
Összesen		26,862	57,1713			26,862	56,4846	-0,6867

Az 1. sz. tervezési terület esetében az erdőterületek pótlása mezőgazdasági területek átsorolásával tervezett, amelynek értékmutatója magasabb a megszüntetett erdőterületek helyére tervezett településközpont és közlekedési terület értékmutatójánál. Ez a módosítás 1,80-nal csökkenti a biológiai aktivitásértéket.

A 2. sz. tervezési területen tervezett módosítás során a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés érdekében az új beépítésre szánt területek 5%-ának megfelelő nagyságú terület (a hatályos tervben szereplő zöldterület nagyságán felül) zöldterületbe kerül, így az itt tervezett módosítás ~1,11-gyel növeli a terület biológiai aktivitásértékét.

A két tervezési terület értékeit összevetve, a módosítások során ~0,69-cel csökken a település biológiai aktivitásértéke, mely a hatályos TSZT-ben rögzített +348,407 BIAé tartalékból levonható, így **+347,72** lesz a település BIA értéke, mely így is jelentős tartalékot jelent.

7. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

7.1. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A tervezett módosítások főként Dunavarsány külterületeit vagy külterülethez közvetlenül kapcsolódó belterületi széleit érintik, ahol a közlekedési hálózatok kiépítettsége, szilárd burkolattal való ellátása még nem történt meg. Az egyes tervezési területeket ugyanakkor tervezett fő- és gyűjtőúthálózati elemek érintik, melyek kiépítése a város érdekeit és fejlesztési elgondolásait támogatja. Az egyes tervezési területek közlekedési rendszert érintő hatásai a következők:

1. számú tervezési terület: A tervezési terület vonatkozásában tervezett módosítás oka az erdőterületek megszüntetése, amely által a Százados Istvánné utca lakóterület menti szakasza a településrendezési tervekben kiszélesedne. A közlekedési-hálózatra a módosítás érdemben nincs hatással, illetve annyiban igen, hogy a hatályos terven erdőként jelölt területen így lehetőség nyílik a korábbi tervek szerinti kerékpárút kialakítására is, mivel az utca mentén távlati kerékpáros infrastruktúra nyomvonala halad a hatályos tervekben. A tervezési terület nyugati határa mentén tervezett gyűjtőút, déli határa mentén pedig tervezett kiszolgálóút került kijelölésre. Az építési telken tervezett intézményi fejlesztéshez kapcsolódó közlekedési javaslat (megközelítés, be/kihajtók, parkolók) az engedélyezési tervhez kapcsolódóan elkészült, de egyelőre nem publikus, így jelen dokumentációban megjeleníteni nem tudjuk.

2. számú tervezési terület: Jelen módosítás keretében a korábbi közlekedési hálózat elve nem módosul, a településközponti vegyes területek kiszolgálása az új beépítési terv szerinti állapothoz igazodva megmarad. A napelempark és a tervezett településközponti területek elválasztását zöldsávok biztosítják, melyeken sétány és fasorok kialakítása tervezett. Egyéb közlekedési infrastruktúraelem- változást nem okoz a tervezett módosítás.

A területet kívülről két tervezett települési gyűjtőút érinti: a Sport utca keleti irányú meghosszabbítása és a Vörösmarty utca DNY irányú meghosszabbítása. Az utak tervezett keresztmetszete 2x1 sáv, tervezési osztálya: B.V.c.B.

A tervezett gyűjtőút lehetőséget biztosít az utasforgalmi igényektől függően autóbuszos kapcsolat létesítésére a távlatban.

3. számú tervezési terület: A terület vonatkozásában tervezett módosítás nincs hatással a közlekedésre és gépjárműforgalomra.

A tervezési területekkel kapcsolatosan összeségében megállapítható, hogy azok a tömegközlekedési hálózatot érdemben egyelőre nem érintik. A külterületeken kijelölt fő- és gyűjtőutak hálózatának megvalósítása esetében azonban lehetőség nyílhat új autóbuszos nyomvonalak kijelölésére a jobb tömegközlekedési ellátás és lefedettség érdekében.

Továbbá a településen új beépítés esetén az OTÉK előírásai szerinti parkolókat telken belül kell majd biztosítani.

7.2. KÖZMŰ JAVASLATOK

Az 1. és a 2. sz. tervezési területek kiépített közműhálózattal többnyire nem rendelkeznek. Ezekre a területekre a tervezett módosítások során részben, és csak technikai értelemben, de új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre. Az új épületek, építmények elhelyezésének feltétele, hogy ellátásukra rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható legyen és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen. Az egyes tervezési területeken tervezett fejlesztések a következő közmű infrastrukturális igényeket, hatásokat generálják:

1. számú tervezési terület:

A tervezési terület építési telkén tervezett intézményi fejlesztés megvalósulásához a telek teljes közműellátását biztosítani szükséges. A nem publikus, de elkészült engedélyezési tervdokumentáció jelentős mértékben számol megújuló energiaforrások alkalmazásával is. A további közműigények várhatóan a környező főhálózatokra való csatlakozással megoldható.

2. számú tervezési terület:

A tervezett módosítással kapcsolatban a korábbi – a tervezési területre vonatkozó – módosításban rögzített szakági és infrastrukturális állapotok nem igényelnek változást, így leginkább a napelempark megvalósításával kapcsolatos alábbi szempontokra és összefüggésekre kell felhívni a figyelmet:

- Magyarországon, a hatályos előírások szerint, egy napelempark létesítése és a villamosenergia-termelés megkezdése előtt, energiatermelési engedélyt kell kérni a Magyar Államtól;
- A termelt energiát nem lehet közvetlenül értékesíteni, azt csak a szolgáltatónak lehet eladni.
- A tervezési területen (akár a tervezett napelempark területén, akár a belső területen tervezett építményekre helyezett napelemekhez kapcsolódóan) összesen kb. 7-8 MW körüli teljesítménnyel tervez a Fejlesztő. A tervezett teljesítménnyel kapcsolatban általánosan elmondható, hogy kb. 12 MW teljesítmény alatt, elegendő lehet a területen keletkező energiát egy 22 kV-os földkábellel bekötni a legközelebbi alállomásig. A kábelt alapvetően közterületen kell vinni.
- Amennyiben az összteljesítmény 12 MW fölé emelkedne, szükség lehet 132 kW-os vezeték kialakítására is, mely vezetéket a hatályos területrendezési tervekbe is be kell illeszteni, önálló eljárás keretében.
- A napelempark kialakításainak részleteiről az elektromos hálózat szolgáltatójával előzetesen egyeztetni szükséges.

A napelemparkban termelt árammennyiséget a telken meglévő 22 kV-os villamos légvezetéken lehet az Áramszolgáltató hálózati rendszerébe juttatni, a vezeték erre rendelkezésre áll.

3. számú tervezési terület: A tervezési terület belterületen helyezkedik el, jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik, vagy területén a teljes közműellátás a környező hálózatokról megoldható. A területen tervezett módosítás a közmű infrastruktúrára nincs hatással, új igényt nem gerjeszt, a meglévő hálózaton nem kíván változtatni.

7.3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLATOK

A vizsgált területeken tervezett módosítások természetvédelmi oltalom alatt álló területeket és elemeket nem érintenek, a város kialakult zöldfelületi rendszerére jelentős hatással nincsenek. Az egyes módosítással érintett területeken várható táji és zöldfelületi hatások a következők:

1. számú tervezési terület:

A tervezési területen tervezett erdőterület megszüntetés csupán technikai jellegű, a valóságban nem található erdő vagy jelentősebb facsoport a területen. A valóságban nem létező erdőterületek átminősítése a valós területhasználathoz igazodik. A TSZT-ben erdőből közlekedési és településközponti területbe sorolt felületek nem részei az Erdőadatállománynak, így valós erdők megszűnéséről sincs szó. Nem részei védett területeknek, védett értéket sem hordoznak.
A módosítás során a megszüntetett erdőterület pótlásra kerül a tervekben, a település más pontján (097/1, 099 hrsz.), ahol a már meglévő közjóléti erdőterületekhez kapcsolódva, egy településszerkezeti szempontból előnyösebb struktúra alakulna ki. A szomszédos lakóterület és a mezőgazdasági terület között egyfajta pufferzónaként is funkcionálhat, illetve a jelenleginél egybefüggőbb zöldfelületi-rendszer tud létrejönni.

2. számú tervezési terület:

A tervezési területen tervezett napelempark kialakítása elsősorban a gyepes, és cserjés, részben degradálódott területeket érinti. Kisebb részben érinti a háromszintes növényállománnnyal fedett részeket is,

A tervezett módosítás megvalósítása során gondosan kell ügyelni a napelempark fákkal, tömött fasorral történő takarására (nem csak esztétikai, de tükröződési, tükrözési szempontból is). A tervezett zöld-energia termelő területet ezenfelül szükséges fásított zöldfelülettel elkülöníteni a tervezett beépítésektől. A zöldsáv megfelelő kialakítás mellett esztétikai értéket is biztosít.

Összességében a fejlesztés akár ökológiailag is pozitív lehet, amennyiben a területen a tájidegen, özön növények megszűnnek. Honos, a kistáj potenciális fajaival beültetett terület intenzívebb fenntartása biztosíthatja a zöldinfrastruktúra pozitív hatásait. Összeköttetést teremthet a meglévő természeti területek között, és általában véve javítaná a tájak ökológiai értékét. Hozzájárul azon egészséges ökoszisztémák megőrzéséhez, amelyek értékes tiszta levegővel látnak el bennünket.

3. számú tervezési terület:

A tervezett módosításnak léptékéből és jellegéből fakadóan természeti környezet és zöldfelületet érintő hatása nincs.

7.4. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

A tervezett módosítások összességében nem hordoznak magukban jelentős környezeti kockázatot, de környezeti szempontból a következő hatásokat, tényezőket érdemes megemlíteni az egyes területeknél:

1. számú tervezési terület:

- A tervezett módosításnak környezetvédelmi vonzata nincs.

2. számú tervezési terület:

- A tervezési területen napelempark létesítése tervezett, mely megújuló energiaként hozzájárul a környezeti károk mérsékléséhez és a klímavédelemhez;
- A napelempark kialakításánál gondot kell fordítani a takarásra (szegély fásítás, fasorok), valamint a tükrözés mérséklésére és a folyamatos karbantartásra.

- A napelemek felett napos időben jelentős hőemelkedés (akár 200 C°) is lehet, az átalakító berendezések pedig jelentős zajjal is járhatnak (akár 90 dB). Emiatt az alábbiakra kell hangsúlyt fektetni, amit a szabályozásban is javasolt érvényesíteni:
    - A tervezett létesítmény védőövezetét – amennyiben szükséges – telken belül kell biztosítani, azaz: a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron belül kell teljesülniük.
    - A létesítmény védelmet igénylő része a szomszédos telkek tevékenységét a későbbiekben sem korlátozhatja.
    - A telephely zajkibocsátása (transzformátorházak, inverterek, egyéb) határérték túllépés megállapítása nélkül sem zavarhatja a lakóterületek, valamint a magasabb rendű jogszabályban meghatározott zaj- és rezgésvédelmi szempontból érzékeny területeket.
    - Az építés, illetve a használat során esetlegesen bekövetkező havária esemény esetén, a kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló és a felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabályok, valamint havária terv előírásait követve kell elvégezni.
    - A kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait.
    - A terület csapadékvíz elvezetését meg kell oldani.
    - A napelemek tisztítására csak környezetbarát anyagok használhatók fel.
    - A transzformátorokat és az akkumulátorokat a teljes töltet befogadására alkalmas, víz-, sav-és olajálló bevonattal ellátott kármentőben kell elhelyezni.
    - Az alkalmazni kívánt napelemtábláknak a jelenleg elérhető legkevésbé tükröződő és polarizáló típusnak szükséges megfelelnie.

3. számú tervezési terület:

- A tervezett módosításnak környezetvédelmi vonzata nincs.

7.5. HUMÁNINFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK

A tervezett fejlesztések többnyire jelentős humáninfrastrukturális igényeket nem gerjesztenek. Az egyes tervezési területeken várható hatások a következők:

1. számú tervezési terület: A tervezett módosításnak humáninfrastrukturális hatása nincs. A területen intézményi fejlesztés megvalósítása tervezett, jelen módosítástól függetlenül is.

2. számú tervezési terület: A tervezett beruházás keretében napelempark is létesülhet a területen, mely során a humáninfrastruktúrát érintően újabb igénytöbblet várhatóan nem jelentkezik. A tervezett napelempark a tervezett fejlesztés energiaszükségletét is csökkentheti. A tervezett fejlesztés Vt területein tervezett beruházás pontos részletei, ütemezése még kialakulóban vannak.

3. számú tervezési terület: A tervezett módosításnak humáninfrastrukturális hatása nincs.

IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Dunavarsány Város
Településszerkezeti Tervének módosítása

Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere
✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 24/521-040, Fax: 24/521-056
www.dunavarsany.hu

KIVONAT

A Képviselő-testület
2023. szeptember 12-ei rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület **9 igen, 0 nem, 0 tartózkodás** szavazatarányban az alábbi határozatot hozza:

118/2023. (IX. 12.) számú Képviselő-testületi határozat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel, az államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével Dunavarsány Város Településszerkezeti Tervét az alábbiak szerint módosítja:

a) A Településszerkezeti Terv 1. melléklete szerinti M=1:10.000 méretarányú „Szerkezeti Tervlapjának" tartalma helyébe, a „Módosítással érintett terület határa" jelöléssel ellátott területek vonatkozásában a jelen határozat 1-2. mellékletei szerinti tartalom lép;
b) A Településszerkezeti Terv 2. melléklete szerinti „Szerkezeti Terv leírása" érintett részei helyébe a jelen határozat 3. melléklete szerinti tartalom lép;
c) A jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba;
d) A hatálybalépéssel egyidejűleg hatályát veszti a Képviselő-testület 12/2016. (VI. 9.) számú határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Terv Szerkezeti Tervlapja a jelen határozat a) pontja szerint.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

Gergőné Varga Tünde sk.
polgármester

dr. Szilágyi Ákos sk.
jegyző

Dunavarsány, 2023. szeptember 20.
A kiadmány hiteléül:

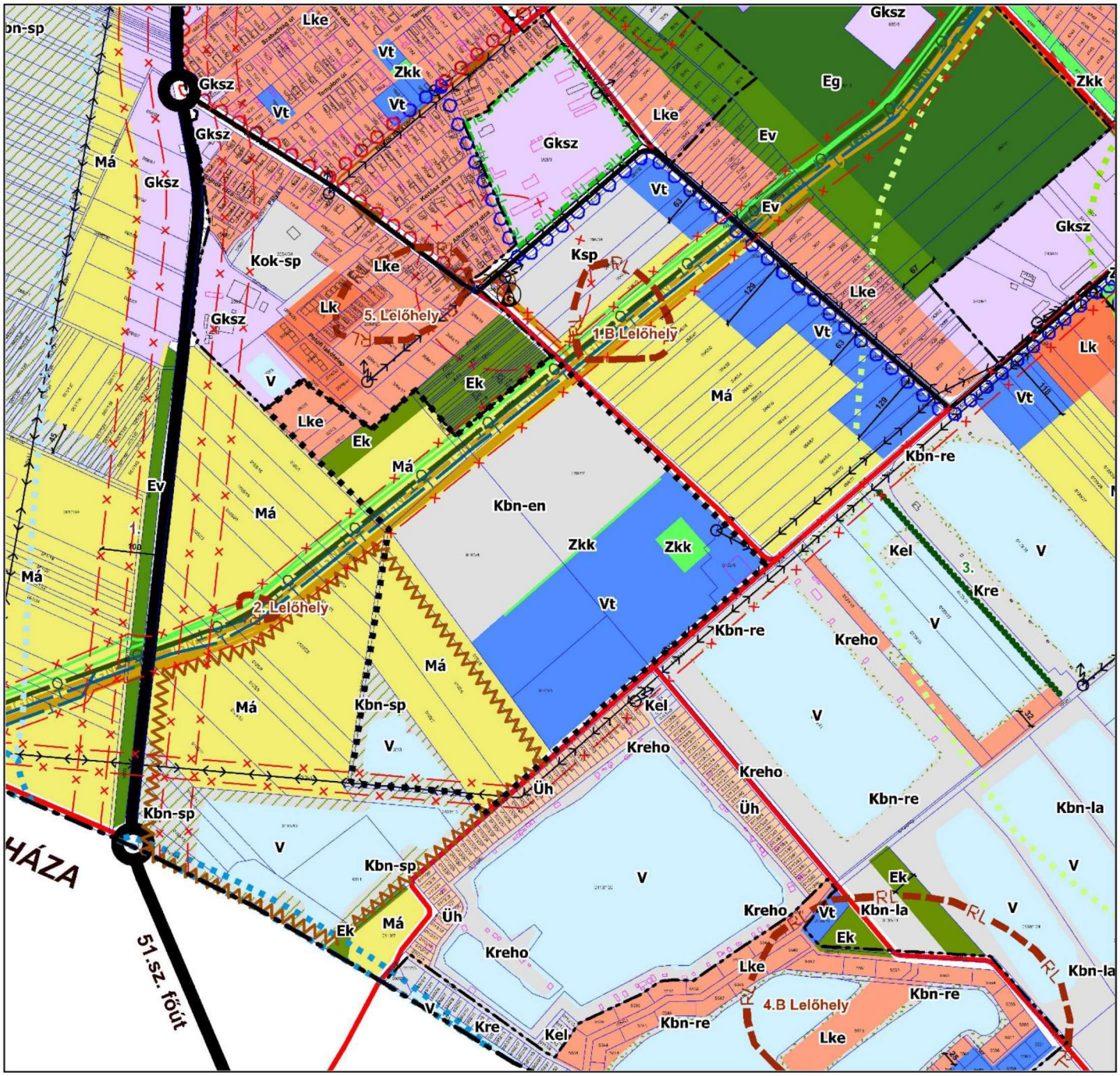
Sárkadiné Szanyi Krisztina
testületi koordinátor

DUNAVARSÁNY VÁROS

Településszerkezeti Terve

Szerkezeti tervlap

M = 1:10 000



Módosítással érintett terület határa

URBANITAS
1111 Budapest
Stoczek utca 19. IV/3.
466-2018 | 466-4220
urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

Megrendelő:	DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			
Munka megnevezése:	DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA			
Rajz megnevezése:	SZERKEZETI TERVLAP			Lépték: m1:10 000
Tervező: Komjáti Emőke Csilla	Felelős tervező: Berényi Mária TT/ÉI 01-0654	Ügyvezető: Berényi Mária TT/ÉI 01-0654	Kelt: 2023. szeptember	

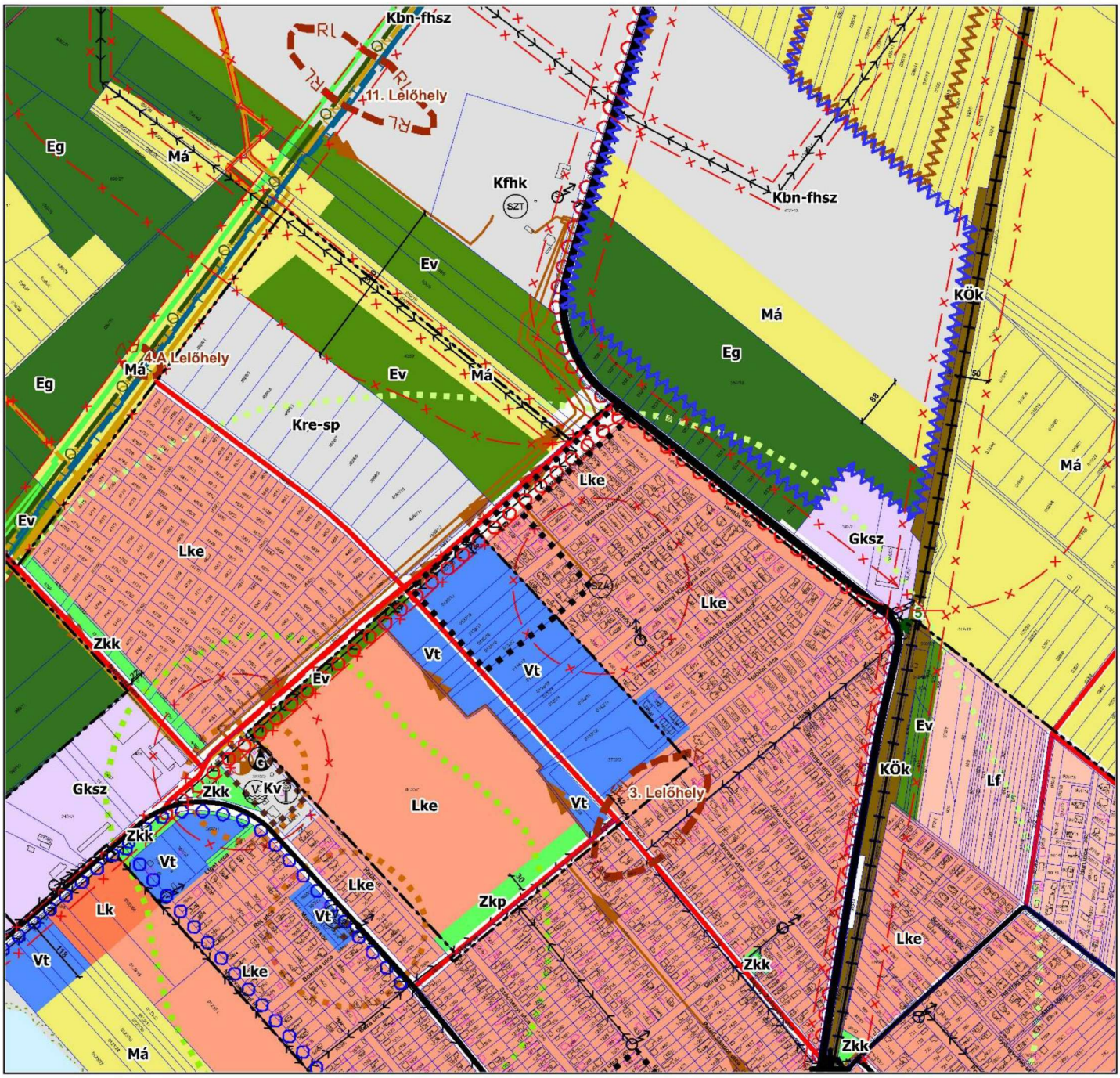
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

DUNAVARSÁNY VÁROS

Településszerkezeti Terve

Szerkezeti tervlap

M = 1:10 000



Módosítással érintett terület határa

URBANITAS

1111 Budapest
Stoczek utca 19. IV/3.
466-2018 | 466-4220
urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

Megrendelő:	DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		
Munka megnevezése:	DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA		
Rajz megnevezése:	SZERKEZETI TERVLAP		Léptek: m1:10 000
Tervező: Komjáti Emőke Csilla	Felelős tervező: Berényi Mária TT/1É 01-0654	Ügyvezető: Berényi Mária TT/1É 01-0654	Kelt: 2023. szeptember

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

3. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 118/2023. (IX. 12.) számú Képviselő-testületi határozatához

1. Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve 2. mellékletének „Szerkezeti terv leírása” II. VÁLTOZÁSOK (A területfelhasználási változások adatai és mutatói része az alábbi táblázattal egészül ki:

2023:

Módosítással érintett terület	*Jelenlegi állapot*		*Tervezett állapot*	
	Területfelhasználás	*Terület (ha)*	*Területfelhasználás*	*Terület (ha)*
1	*Ev*	*0,57*	*Közlekedési terület*	*0,45*
			Vt	*0,12*
	Vt	*2,67*	*Vt*	*2,67*
	Közlekedési terület	*0,41*	*Közlekedési terület*	*0,41*
	Lke	*0,20*	*Lke*	*0,20*
2	*Kbn-en*	*9,38*	*Kbn-en*	*5,14*
			Vt	*3,83*
			Zkk	*0,41*
	Vt	*10,12*	*Vt*	*5,65*
			Kbn-en	*4,25*
			Zkk	*0,22*
	Zkk	*0,44*	*Vt*	*0,44*
Erdőpótlás	*Má*	*0,57*	*Ek*	*0,57*
	Összesen:	*24,36*	=	*24,36*

2. Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve 2. mellékletének „Szerkezeti terv leírása” III. DUNAVARSÁNY TERÜLETI MÉRLEGE része az alábbiak szerint módosul:

Területfelhasználási kategória	*Terület (ha)*
Kisvárosias lakóterület, Lk	*3,99*
Kertvárosias lakóterület, Lke	*366,99*
Falusias lakóterület, Lf	*17,98*
Településközponti vegyes terület, Vt	*50,00*
Intézményi vegyes terület, Vi	*1,52*
Ipari gazdasági terület, Gip	*127,11*
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Gksz	*57,04*
Üdülőházas terület, Üü	*7,80*
Hétvégiházas terület, Üh	*5,04*
Különleges rekreációs terület, Kre	*26,35*
Különleges rekreációs horgászterület, Kreho	*8,81*
Különleges rekreációs sportterület, Kre-sp	*11,14*
Különleges oktatási és sportolási célú terület, Kok-sp	*3,33*
Különleges sportolási célú terület, Ksp	*9,68*
Különleges ellátás célját szolgáló terület, Kel	*0,84*
Különleges hajókikötő elhelyezésére szolgáló terület, Kki	*0,10*
Különleges idegenforgalmi, egészségügyi terület, Kid-eü	*31,14*
Különleges mezőgazdasági üzemi terület, Kmü	*8,08*

Különleges városüzemeltetési terület, Kv	*1,34*
Különleges folyékony hulladékkezelés célú terület, Kfhk	*6,24*
Különleges nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület, Kb	*4,55*
Beépítésre szánt területek összesen	***749,07***
Kötöttpályás közlekedési terület, KÖk	*9,89*
Közpark, Zkp	*1,35*
Közkert, Zkk	*3,98*
Védelmi erdőterület, Ev	*67,69*
Védelmi – védett erdőterület, Evt	*54,82*
Gazdasági erdőterület, Eg	*101,98*
Közjóléti erdőterület, Ek	*66,15*
Vízgazdálkodási célú erdőterület, Evg	*0,29*
Általános mezőgazdasági terület, Má	*490,32*
Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, Mtg	*60,71*
Vízgazdálkodási terület, V	*285,89*
Természetközeli terület, Tk	*40,01*
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület, Kbn-re	*9,35*
Különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület, Kbn-sp	*90,22*
Különleges beépítésre nem szánt egyéb zöldfelület, Kbn-ez	*1,10*
Különleges beépítésre nem szánt folyékony hulladék szikkasztására szolgáló terület, Kbn-fhsz	*53,79*
Különleges beépítésre nem szánt temető terület, Kbn-te	*6,89*
Különleges beépítésre nem szánt lakó funkciót megengedő terület, Kbn-la	*23,38*
Különleges beépítésre nem szánt nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület, Kbn-b	*39,61*
Különleges beépítésre nem szánt energiagazdálkodás célját szolgáló terület, Kbn-en	*9,39*
Közlekedési terület	*84,167*
Beépítésre nem szánt területek összesen	***1500,97***
DUNAVARSÁNY TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETE	***2 250,04***

3. Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve 2. mellékletének „Szerkezeti terv leírása” IV. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA része az alábbiak szerint módosul:

Térségi területfelhasználási kategória	***Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)***	***Jogszabály szerinti módosítási lehetőség***		***Hatályos állapot szerint elhasznált területek***	***További módosítások kapcsán felhasználható területek***
mezőgazdasági térség	*715,6261*	***MATrT 11. § b) szerint***		***MEGFELEL***	
		178,9065 ha	***25%***	*178,1989 ha*	***0,7076 ha***

Dunavarsány Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
18/2023. (IX. 13.) önkormányzati rendelete

Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. §-ának (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban meghatározott államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

1. §

A DUNAVARSÁNY VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE című 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) *Meglevő telektömbben a közterületi szabályozás végrehajtása érdekében, a tervezett állapotban a kialakuló új közterületi határhoz csatlakozó telkek esetében, a telekalakítás akkor is lehetséges*

a) ha a közterületi szabályozással érintett telek méretei az építési övezetek, övezetek előírásaiban előírt értékénél kisebbek lesznek

b) a kialakult beépítéssel rendelkező telkek esetében, a tervezett telekalakítás során kialakuló állapotban, az adott telekre vonatkozó beépítési paraméterek az építési övezetek, övezetek előírásaiban előírt maximális beépítési paramétereket meghaladják, és az így kialakuló telkek beépíthetők."

2. §

A DUNAVARSÁNY VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE című 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelet 29. § (5) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy)

„*a) az a bb) pontban foglalt kivétellel 3,5 m-nél szélesebb nem lehet*

b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető kivéve

ba) a saroktelek, ahol utcafrontoként értelmezendő az egy behajtóra vonatkozó szabály

bb) a Gksz és Gip jelű gazdasági területeket, ahol egy telekhez kapcsolódóan, egy utcafrontra nézően 100 méterenként lehet elhelyezni 1. vagy egy darab, maximum 7,5 méter széles közös ki-behajtót, 2. vagy két darab, egyenként maximum 4,5 méter széles külön be- és külön kihajtót."

3. §

(1) A DUNAVARSÁNY VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE című 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A DUNAVARSÁNY VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE című 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

Gergőné Varga Tünde
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Záradék:
A rendelet 2023. szeptember 13. napján kifüggesztéssel kihirdetésre került a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel.

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

1. melléklet a 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelethez

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. Kisvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			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
5.	**Lk-Z-1**	Z	180	8	40	0,8	50	20	4,5	7,5
6.	**Lk-SZ-K**	SZ	K(400)	-	40	0,8	50	20	4,5	7,5

K - kialakult, SZ - szabadonálló beépítés, K(400) - kialakult tömbtelek (a tömbtelek megosztása esetén a kialakítható legkisebb telekterület), Z - zártsorú beépítés, Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

2. Kertvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			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
5.	**Lke-SZ-K**	SZ	600	-	30	0,6	40	50	3,0	K***
6.	**Lke-SZ-1**	SZ	1000	18	30	0,6	40	50	3,5	7,5
7.	**Lke-SZ-2**	SZ	1500	20	30	0,6	40	50	3,5	7,5
8.	**Lke-SZ-3**	SZ	600	16	30	0,6	40	50	3,5	7,5
9.	**Lke-SZ-4**	SZ	800	20	30	0,6	40	50	3,5	7,5
10.	**Lke-SZ-5**	SZ	550	16	30	0,6	30	50	3,0	7,5
11.	**Lke-SZ-6**	SZ	600	16	30	0,6	30	50	3,0	5,0
12.	**Lke-SZ-7**	SZ	700	21	30	0,6	40	50	3,0	4,5
13.	**Lke-SZ-8**	SZ	800	18	30	0,8	40	50	4,5	7,5
14.	**Lke-SZ-9**	SZ	800	20	40**	0,6	40	50	3,5	7,5
15.	**Lke-SZ-10**	SZ	800	20	30	0,6	40	50	3,5	7,5
16.	**Lke-O-K**	O	550	16	30	0,6	40	50	3,0	K***
17.	**Lke-O-1**	O	800	16	30	0,6	40	50	3,5	7,5
18.	**Lke-O-2**	O	800	18	30	0,6	40	50	3,0	4,5
19.	**Lke-O-3**	O	800	16	40**	0,6	40	50	3,5	7,5
20.	**Lke-Z-1**	O	450	12	30	0,6	40	50	3,0	7,5

SZ- szabadonálló beépítés, O – oldalhatáron álló beépítés, Z - zártsorú beépítés
Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket
**: A 47. § (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával. Az OTÉK-tól megengedőbb beépítettségi mértéktől az Állami Főépítész a PE/AF/00191-9/2018 számú szakmai véleményében hozzájárult.
***: K – kialakult, a 2. § b) pont szerint.

3. Falusias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			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
5.	**Lf-O-1**	O	800	16	30	0,5	40	40	3,0	4,5
6.	**Lf-SZ-1**	SZ	800	16	30	0,5	50	50	3,0	4,5

O – oldalhatáron álló beépítés, SZ - szabadonálló beépítés
Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

4. Településközpont vegyes terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			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
5.	**Vt-K**	SZ	-	-	40	1,5	40	30	3,0	K**
6.	**Vt-SZ-1**	SZ	800	18	10	0,5	10	70	3,5	5,5
7.	**Vt-SZ-2**	SZ	800	20	30	1,0	40	40	3,5	7,5
8.	**Vt-SZ-3**	SZ	3000	-	25	1,0	35	50	4,5	7,5
9.	**Vt-SZ-5**	SZ	1000	-	60	2,4	70	20	4,5	12,5
10.	**Vt-SZ-7**	SZ	550	16	40	1,0	40	30	3,0	7,5
11.	**Vt-SZ-8**	SZ	1000	18	40	1,0	40	30	3,0	7,5
12.	**Vt-SZ-9**	SZ	1000	18	20	0,6	20	50	3,0	7,5
13.	**Vt-SZ-10**	SZ	800	18	40	1,0	40	30	4,5	7,5
14.	**Vt-SZ-11**	SZ	1000	18	40	1,4	50	30	4,5	10,0
15.	**Vt-SZ-12**	SZ	1000	-	40	1,2	50	30	4,5	9,0
16.	**Vt-SZ-13**	SZ	700	18	30	0,8	40	50	3,5	7,5
17.	**Vt-O-1**	O	800	16	40	1,4	50	30	3,5	7,5
18.	**Vt-O-2**	O	550	16	50	0,8	50	10	3,5	7,5
19.	**Vt-Z-1**	Z	800	16	40/sarok-telken 65	1,6	50/sarok-telken 75	20	3,5	10,0
20.	**Vt-Z-2**	Z	1500	30	30	1,6	40	20	4,5	10,0
21.	**Vt-Z-3**	Z	1500	30	70/sarok-telken 80	1,6	40	10	4,5	10,0
22.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23.	**Vt-Z-K**	SZ	550	16	40	1,0	40	40	3,5	7,5
24.	**Vt-SZ-K**	SZ	600	-	30	1,4	40	40	3,0	-

SZ - szabadonálló beépítés, O – oldalhatáron álló beépítés, Z - zártsorú beépítés
Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket
**: K – kialakult, a 2. § b) pont szerint.

4a. Intézményi vegyes terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			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
5.	**Vi-SZ-1**	SZ	1000	-	40	1,5	50	30	3,0	10,0

5. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			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
5.	**Gksz-1**	SZ	2500	35	35	1,6	45	25	4,5	9,0
6.	**Gksz-2**	SZ	2000	20	40	2,0	50	20	4,5	10,0
7.	**Gksz-3**	SZ	5000	30	50	2,0	60	20	4,5	12,5
8.	**Gksz-4**	SZ	2000	30	35	1,6	45	20	4,5	10,0
9.	**Gksz-5**	SZ	1500	20	40	1,6	50	20	4,5	10,0
10.	**Gksz-6**	SZ	750	20	35	1,6	45	20	3,5	7,5
11.	**Gksz-7**	SZ	5000	40	35	1,6	45	25	3,5	10,0
12.	**Gksz-8**	Z	a min. a K, a max. a K + a K 40%-a	10	60	0,6	60	20	3,0	5,5
13.	**Gksz-9**	SZ	4000	20	50	1,5	60	25	3,0	12,5
14.	**Gksz-10**	SZ	5000	30	60	2,0	60	20	4,5	12,5

SZ – szabadonálló beépítés,
Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

6. Ipari terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			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
5.	**Gip-1**	SZ	1500	25	50	1,5	50	25	3,0	12,5
6.	**Gip-2**	SZ	3000	30	50	1,5	50	25	3,0	14,0
7.	**Gip-3**	SZ	1000	20	50	1,5	60	25	3,0	7,5
8.	**Gip-4**	SZ	4000	40	50	1,5	60	25	3,0	12,5

SZ – szabadonálló beépítés:
Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

7. Üdülőházas terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			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
5.	**Üü-SZ-1**	SZ	K	-	10	0,4	20	50	3,0	9,0 (14,0*)
6.	**Üü-SZ-2**	SZ	K	-	20	0,2	20	60	2,5	4,5

SZ – szabadonálló beépítés, K – kialakult, (14,0*) - vízi csúszda esetében
Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

8. Hétvégi házas terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	m
5.	**Üh-O-2**	O	500	12	20	0,2	30	70	2,5	4,5
6.	**Üh-SZ-3**	SZ	500	12	20	0,2	30	70	2,5	4,5

SZ - szabadonálló beépítés, O – oldalhatáron álló beépítés

9. Különleges beépítésre szánt terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	m
5.	**Kel-O-1**	O	500	12	20	0,4	20	70	3,0	4,5
6.	**Kre-O-1**	O	280	12	20	0,4	20	70	3,0	4,5
7.	**Kre-O-2**	O	600	14	20	0,2	30	60	2,5	4,5
8.	**Kre-SZ-1**	SZ	600	-	30	1,4	40	40	3,5	7,5
9.	**Kre-SZ-2**	SZ	1200	25	15	0,4	15	75	2,5	6,5
10.	**Kre-SZ-3**	SZ	450	15	30	0,6	30	50	4,0	6,0
11.	**Kreho-1**	SZ	25000	-	5	0,2	6	85	-	
12.	**Kreho-2**	SZ	25000	-	10	0,2	6	80	-	4,5
13.	**Kre-sp-SZ**	SZ	1000	40	40	1,6	45	40	3,5	12,5
14.	**Kho-SZ-1**	SZ	10000	40	30	1,0	40	40	3,5	10,0
15.	**Kki**	SZ	-	-	40	1,0	40	40	3,0	6,0
16.	**Kb**	SZ	-	-	10	0,4	20	40, a vízfelület beszámítható	3,0	-

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
18.	**Ksp-SZ-1**	SZ	5000	40	20	0,6	30	40	4,0	12,5
19.	**Kok-sp**	SZ	2000	30	20	0,4	30	40	2,5	7,5
20.	**Kfhk**	SZ	nem osztható	K	20	-	-	40	technológiai igény szerint	6,0
21.	**Kmü**	SZ	5000	40	30	1,5	40	40	3,5	-
22.	**Kv-1**	SZ	2000	30	30	1,0	40	50	3,0	10,0

SZ - szabadonálló beépítés, O – oldalhatáronálló beépítés,
Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

10. Erdő területek (E)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
2.			legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
3.			területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
4.			m^2 (ha)	m	%	%	%	m
5.	**Ev, Evt**	-	-	-	-	-	-	-
6.	**Eg**	SZ	100000 (10,0 ha)	-	0,5	0,5	-	4,5
7.	**Ek-1**	SZ	25000 (2,5 ha)	50	5,0	5,0	90	6,0
8.	**Ek-2**	SZ	15000 (1,5 ha)	50	5,0	5,0	93	7,5
9.	**Ek-3**	SZ	10000 (1,0 ha)	35	3,0	3,0	92	6,0
10.	**Ek-4**	SZ	7000 (0,7 ha)	20	5,0	5,0	90	4,5
11.	**Ek-5**	SZ	3000 (0,3 ha)	20	5,0	5,0	90	4,5

SZ - szabadonálló beépítés

11. Általános mezőgazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A telek						A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága
2.			legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
3.			területe	szélessége	beépített-ségének mértéke	bruttó szintterületi mutatója	beépített-ségének mértéke a terepszint alatt		
4.			m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m
5.	**Má**	SZ	3000	20	3	-	3	-	4,5
6.	**Má-l**	SZ	20000	-	3	-	3	-	4,5
7.	**Má-á**	SZ	10000	-	3	-	3	-	4,5
8.	**Má-f**	SZ	3000	-	3	-	3	-	4,5
9.	**Má-f-la**	SZ	6000	60	10*	0,1	5	80	7,5
10.	**Me**	-	-		-	-	-	-	-

SZ - szabadonálló beépítés
10* - a 91. § (1) bekezdés b) pontban foglaltak alkalmazásával.

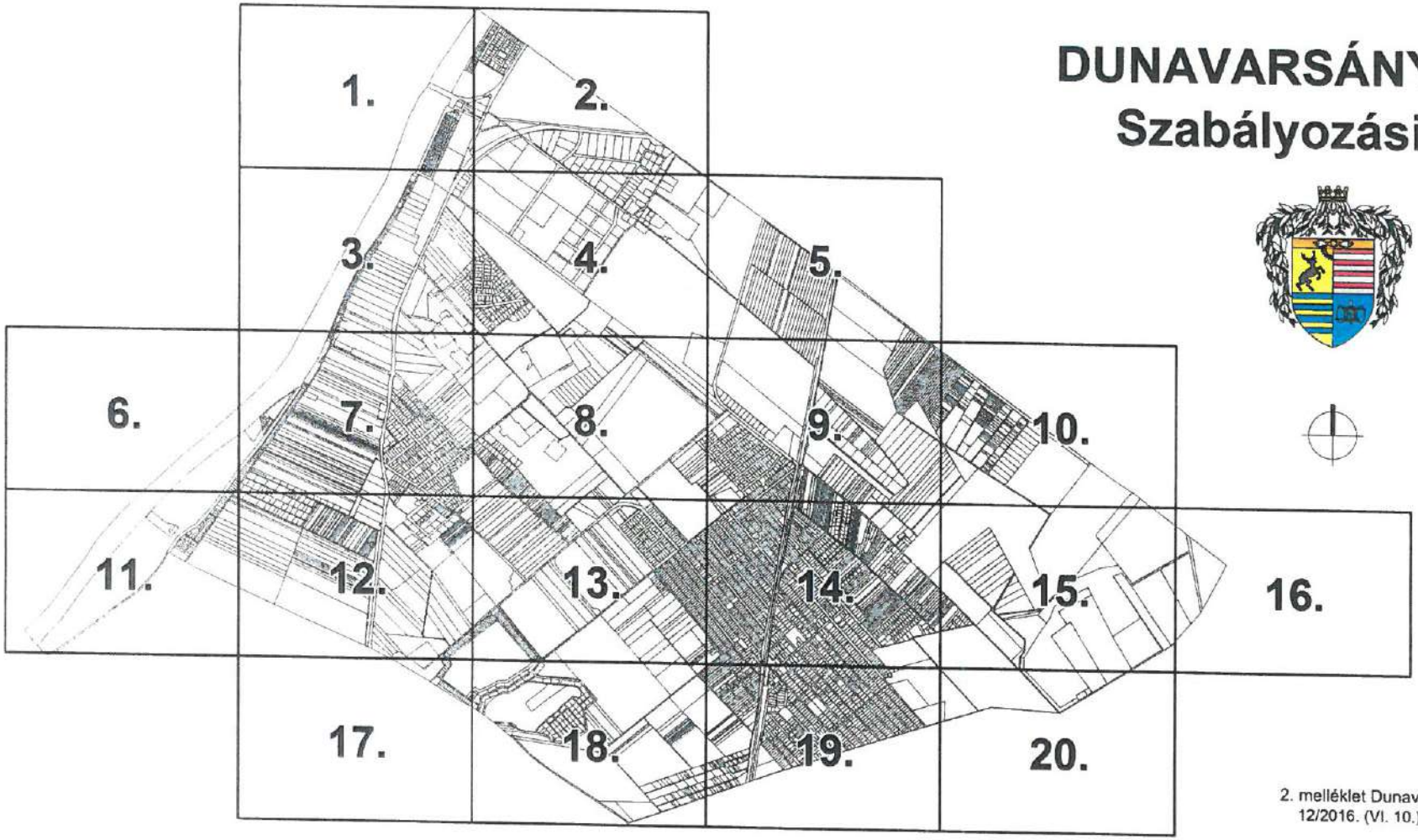
12. Különleges beépítésre nem szánt terület

	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
5.	**Kbn-re-1**	SZ	2000	-	3	0,03	3	3	2,5	3,5
6.	**Kbn-re-SZ-1**	SZ	10000	-	10	0,1	-	50	2,5	4,5
7.	**Kbn-re-2**	SZ	2000	-	3	0,03	3	3	2,5	3,5
8.	**Kbn-la**	SZ	10000*	-	10	0,1	15	10	2,5	7,5
9.	**Kbn-la-1**	SZ	5000	-	10	0,1	15	10	2,5	7,5
10.	**Kbn-sp-L**	SZ	10000	70	5	0,06	15	5	3,0	9,0
11.	**Kbn-sp-1**	SZ	8000	40	5	0,06	15	5	3,0	6,0
12.	**Kbn-sp-2**	SZ	5000	-	5	0,06	15	5	3,0	7,5
13.	**Kbn-sp-la**	SZ	4000	-	3	0,45	5	-	3,0	4,5
14.	**Kbn-fhsz**	SZ	-	-	2, de max. 16 m^2	-	-	-	2,5	3,0
15.	**Kbn-te**	SZ	10000	70	2	0,04	15	2	2,5	6,0
16.	**Kbn-ez-1**	-	-	-	-	-	-	0	-	-
17.	**Kbn-ez-2**	SZ	300	-	3	0,03	3	3	2,5	5,5
18.	**Kbn-t**	SZ	-	-	1	0,01	-	1	2,5	3,5
19.	**Kbn-b**	SZ	-	-	10	0,1	-	1	-	-
20.	**Kbn-en**	SZ	-	-	10	0,1	10	-	-	6,0

SZ - szabadonálló beépítés

*: a 96. § (4) bekezdés f) pontban foglaltak alkalmazásával.

DUNAVARSÁNY VÁROS
Szabályozási Terve



2. melléklet Dunavasrány Város Önkormányzatának
12/2016. (VI. 10.) sz. önkormánvzati rendeletéhez.

Hatályos:

Dunavarsány SZT-0/a

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.
1111. BUDAPEST,
Stoczek utca. 19 IV/3.
466-2018 | 466-4220
urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

Megrendelő:	DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		
Munka megnevezése:	Dunavarsány Város Hatályos Építési Szabályzatának módosítása		
Rajz megnevezése:	SZABÁLYOZÁSI TERV		Lépték: m1 : 4000
Tervező: Beleznai Teodóra	Felelős tervező: Vajnits Csaba Ferenc TT-01-0112	Ügyvezető, ellenőr: Vajnits Csaba Ferenc	Kelt: 2023.

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

DUNAVARSÁNY VÁROS
Szabályozási Terve

2. melléklet Dunavasrány Város Önkormányzatának
12/2016. (VI. 10.) sz. önkormánvzati rendeletéhez.
Hatályos:
Dunavarsány SZT-0/b/M3

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Szabályozási vonal
- Feltételes szabályozási vonal
- 12 Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Lke-O-K Építési övezet, övezet jele
- Az általános előírásoktól eltérő építési hely
- Kötelező megszüntetés
- Országos és településszerkezeti jelentőségű út
- Kiszolgáló út
- Vasúti terület
- Telken belüli zöldfelület
- Ev Erdő övezet
- Zkp, Zkk Közpark, közkert övezet
- P+R, P, M Park & Ride parkoló, Kiss & Ride parkoló, Buszforduló
- Távlati felhasználású terület a Településszerkezeti Terv szerint

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁS ELEMEK

- Javasolt telekhatár
- Javasolt telken belüli fásítás
- Javasolt kikötő
- Kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala
- Kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - meglévő
- Javasolt megszüntetés

VÉDELEM, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK

Örökségvédelem

- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa

Táj- és természetvédelem

- Natura 2000 terület
- Ex-lege védett úszóláp határa
- Országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
- He Helyi jelentőségű természeti terület határa
- OOO Helyi jelentőségű védett természeti érték

Talaj- és vízvédelem

- Vízbázis belső védőterület
- Vízbázis külső védőterület
- Hidrogeológiai védőidom "A" zóna határa
- Hidrogeológiai védőidom "B" zóna határa
- Belvízzel mérsékelten veszélyeztetett terület határa
- Belvízzel közepesen veszélyeztetett terület határa

Egyéb korlátozó tényezők

- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
- Bányatelek határa
- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
- Felszíni víz parti sávja
- Veszélyes üzem veszélyességi övezete - Belső zóna
- Veszélyes üzem veszélyességi övezete - Középső zóna
- Veszélyes üzem veszélyességi övezete - Külső zóna

Közművek korlátozásai

- SZT Szennyvíztisztító
- SZVA Szennyvízátemelő és védőtávolságai (20m és 150m)
- Vákuumgépház és védőtávolságai (20m és 150m)
- Villamosenergia átviteli hálózat
- Gn Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- Gkn Nagy-középnyomású földgáz szállítóvezeték
- O Kőolajvezeték
- T Termékvezeték
- Hírközlési vezeték

TÁJÉKOZTATÓ, ILLETVE MÁS JOGSZABÁLYBAN SZABÁLYZOTT ELEMEK

- Magánút
- Vízfelület, kavicsbánya tavak, földhivatali, illetve nem bemért határvonallal
- Az Országos Erdő Adattár szerinti erdő
- Helyi védett építmények (épületek, szobrok, emlékek)
- 1. Településképi szempontból jelentős helyi védett természeti értékek
- Egységes telekalakítás ütemeinek határa

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNY

- Egységes telekalakítás

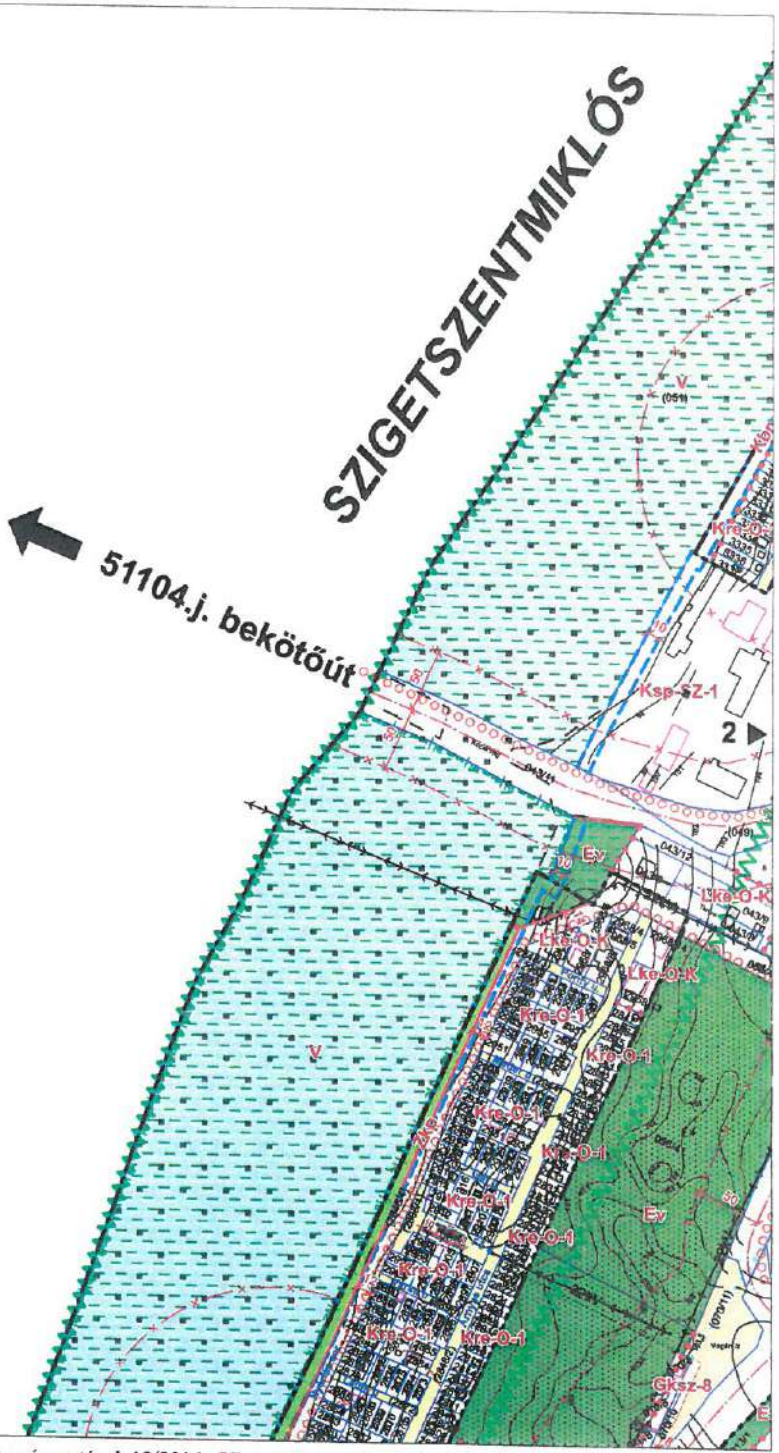
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

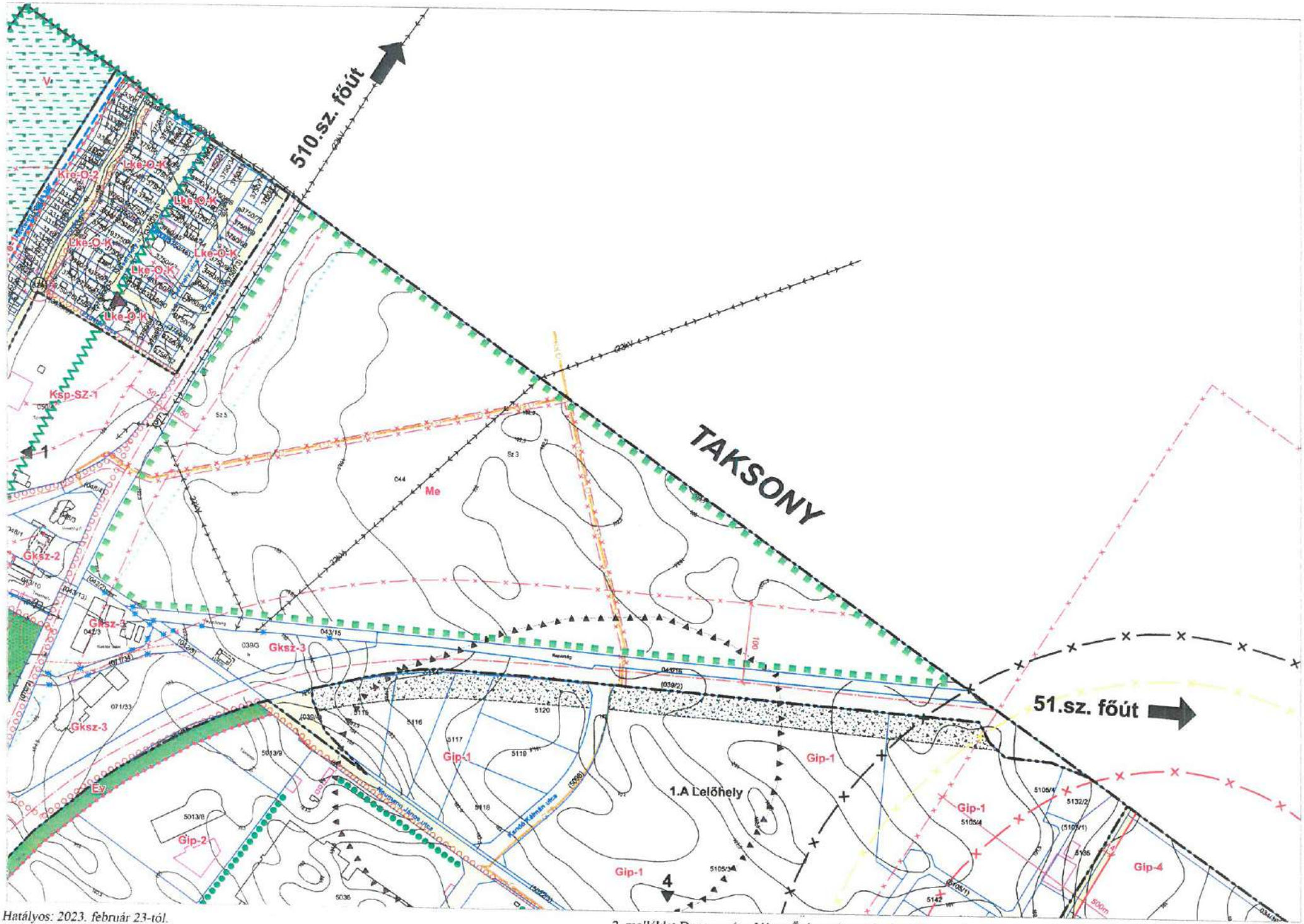
- Településhatár
- Belterület határ - meglévő
- Belterület határ - tervezett, javasolt
- Telekhatár
- Földhivatali térképen szereplő épület
- Geodéziailag nem bemért, légifelvétel alapján felrajzolt épület a beépítési mód és hely csak tájékoztató jellegű
- Földhivatali alaptéréképen szereplő, légifotón (már) nem szereplő, nem beazonosítható épületek
- 101 Rétegvonal magassági értékkel (nem geodéziai bemérésen alapuló, tájékoztató adatok, a volt bányatavak területén nem érvényesek)

URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.
1111. BUDAPEST,
Stoczek utca. 19 IV/3.
466-2018 | 466-4220
urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

Megrendelő:	DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		
Munka megnevezése:	Dunavarsány Város Hatályos Építési Szabályzatának módosítása		
Rajz megnevezése:	SZABÁLYOZÁSI TERV		Lépték: m1 : 4000
Tervező: Belaznai Teodóra	Felelős tervező: Vajnits Csaba Ferenc	Ügyvezető, ellenőr: Vajnits Csaba Ferenc	Kelt: 2023.

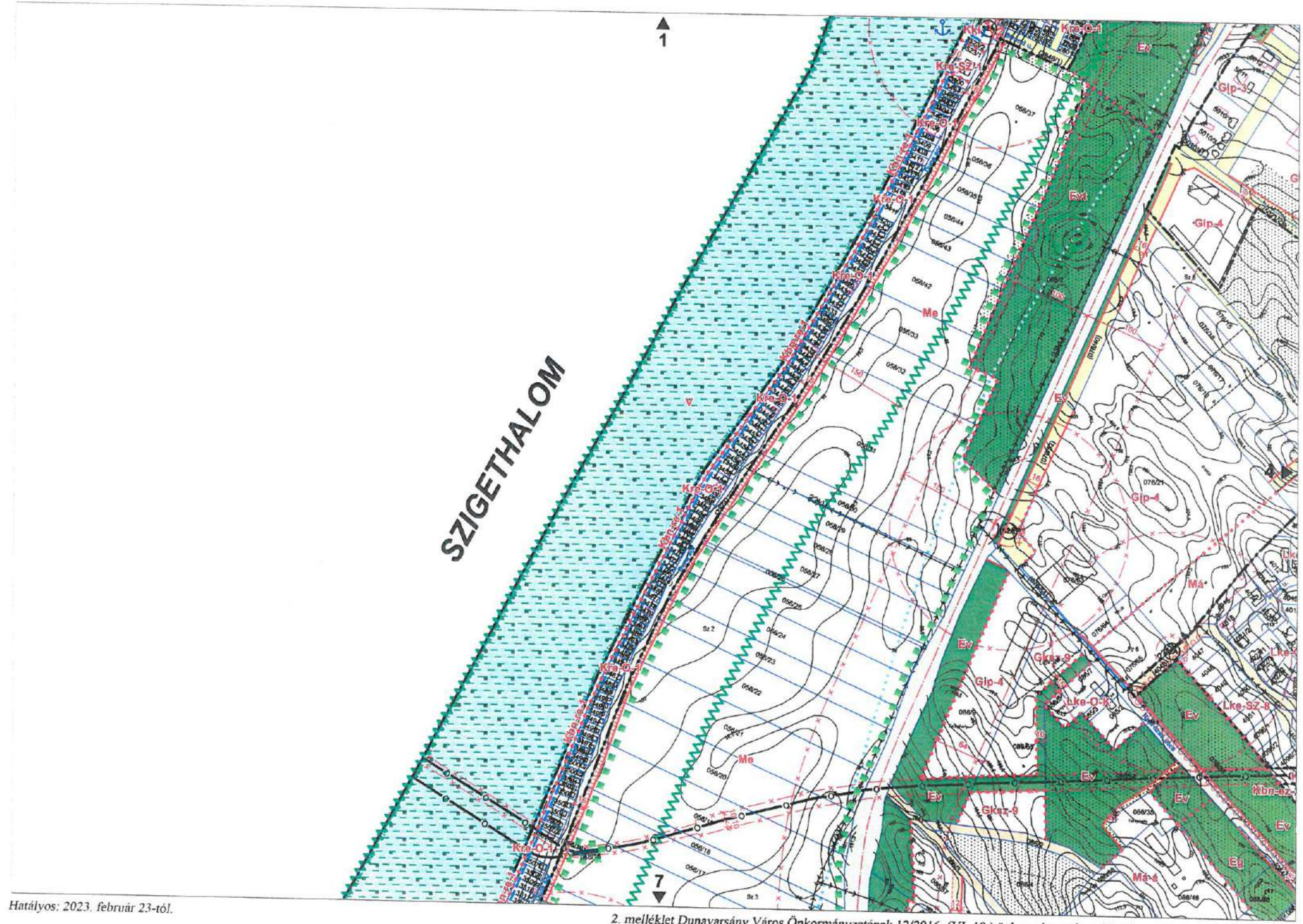
A tervezést alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

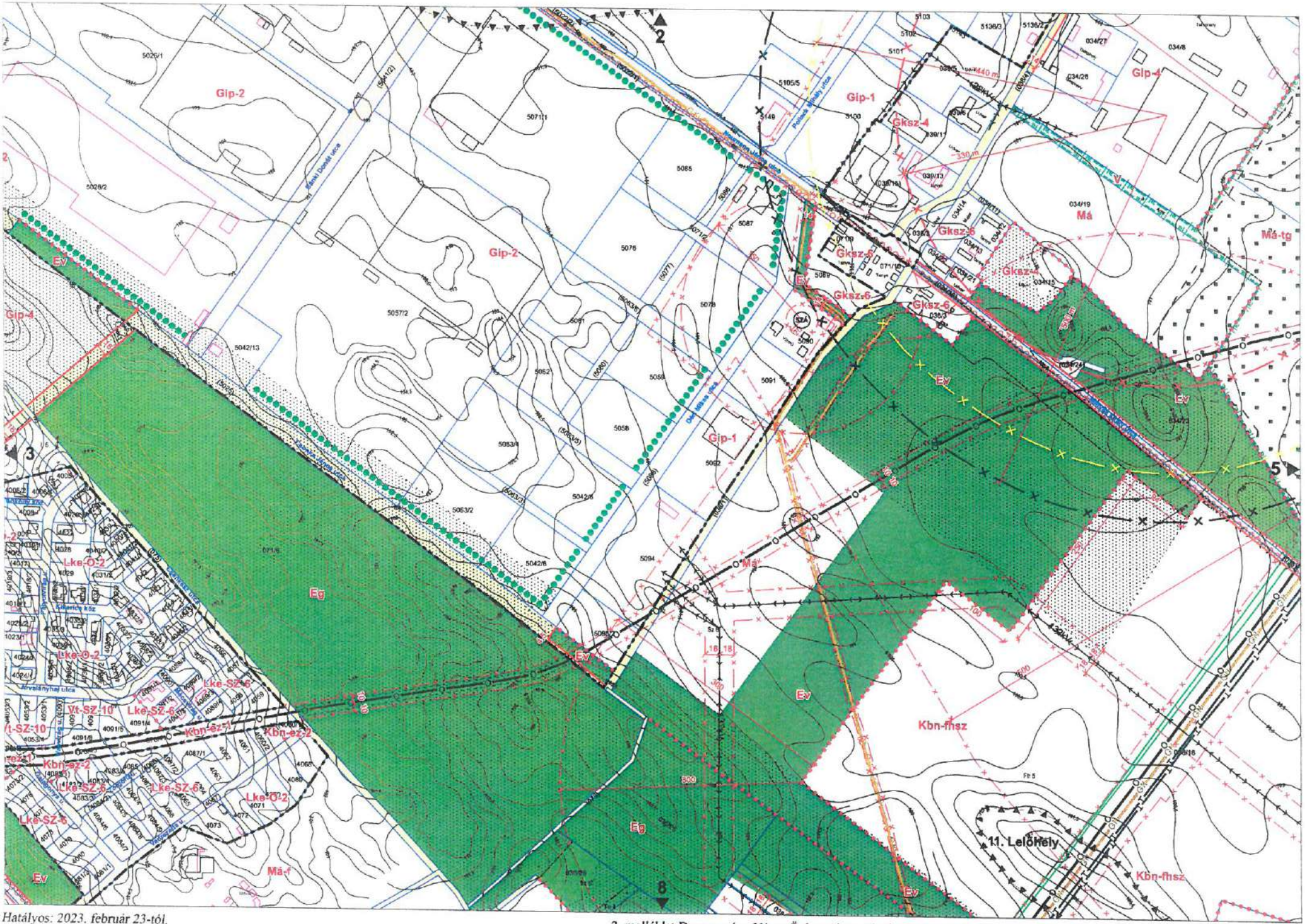

SZIGETSZENTMIKLÓS
51104.j. bekötőút
2
3
Ksp-SZ-1
Ev
V
Kre-O-K
Kre-O-1
Gksz-8



Hatályos: 2023. február 23-tól.

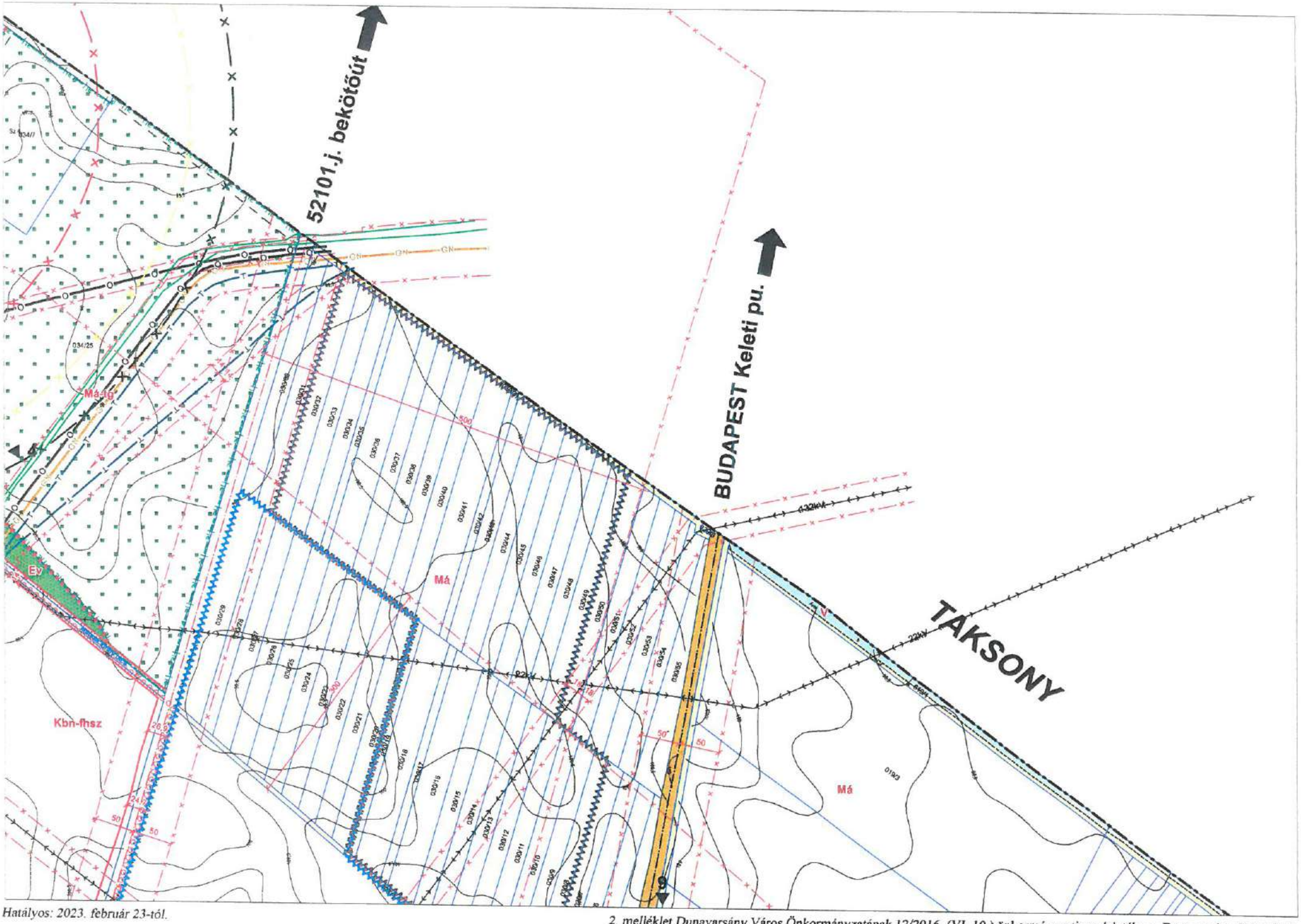
2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendeletéhez - Dunavarsány SZT-2/M3


SZIGETHALOM
1
7
Kre-O-1
Kre-SZ-1
Kbn-e-1
Me
Ev
Gip-3
Gip-4
Lke-O-K
Lke-SZ-8
Gksz-9
Má
Má-é
Eg



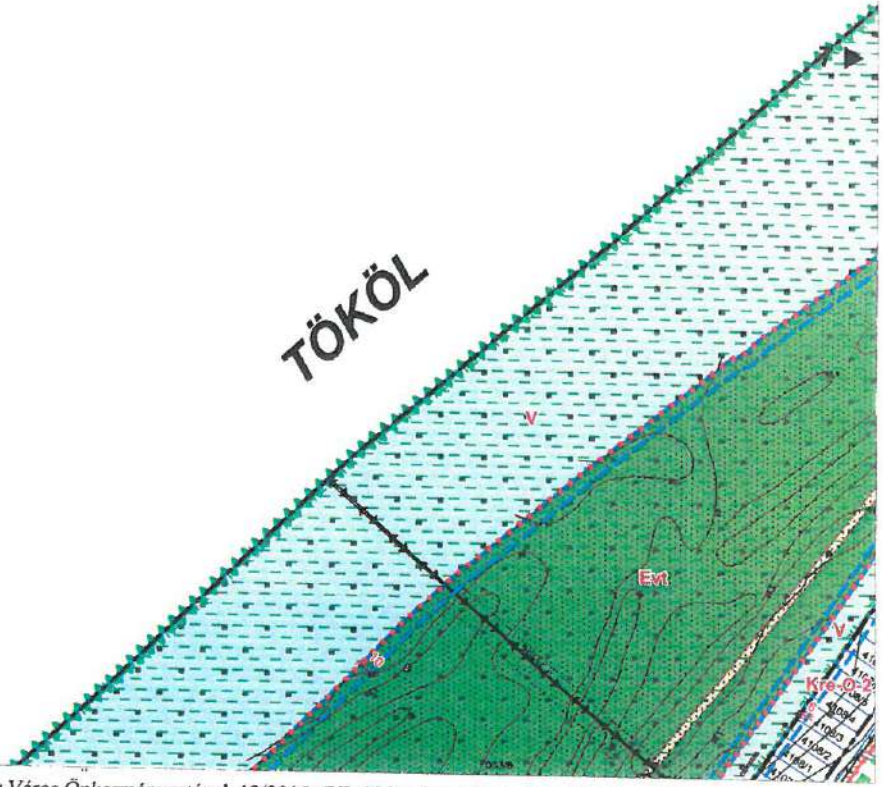
Hatályos: 2023. február 23-tól.

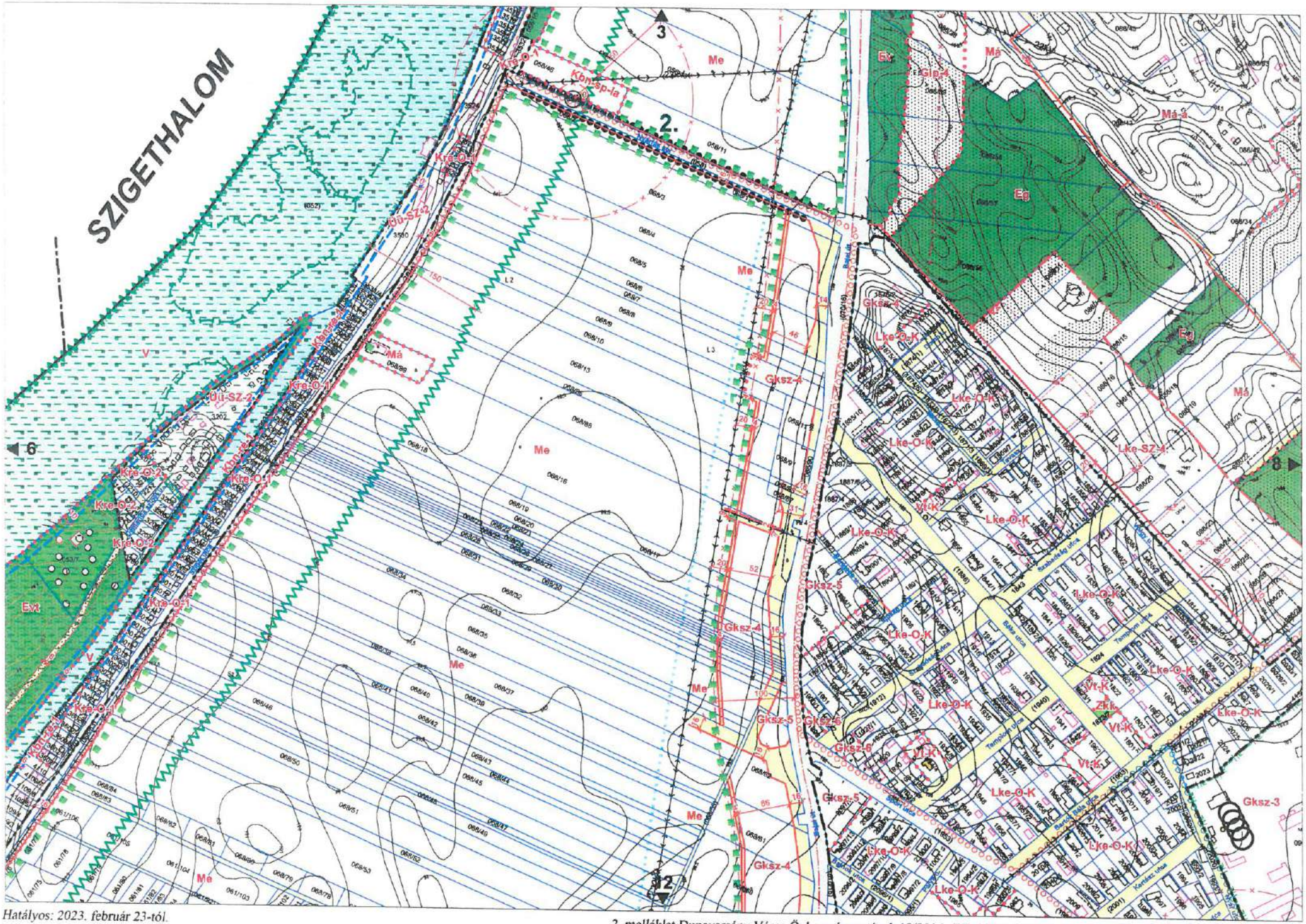
2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendeletéhez - Dunavarsány SZT-4/M3



Hatályos: 2023. február 23-tól.

2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendeletéhez - Dunavarsány SZT-S/M4


TÖKÖL
V
Em
Kre-Ö-2



Hatályos: 2023. február 23-tól.

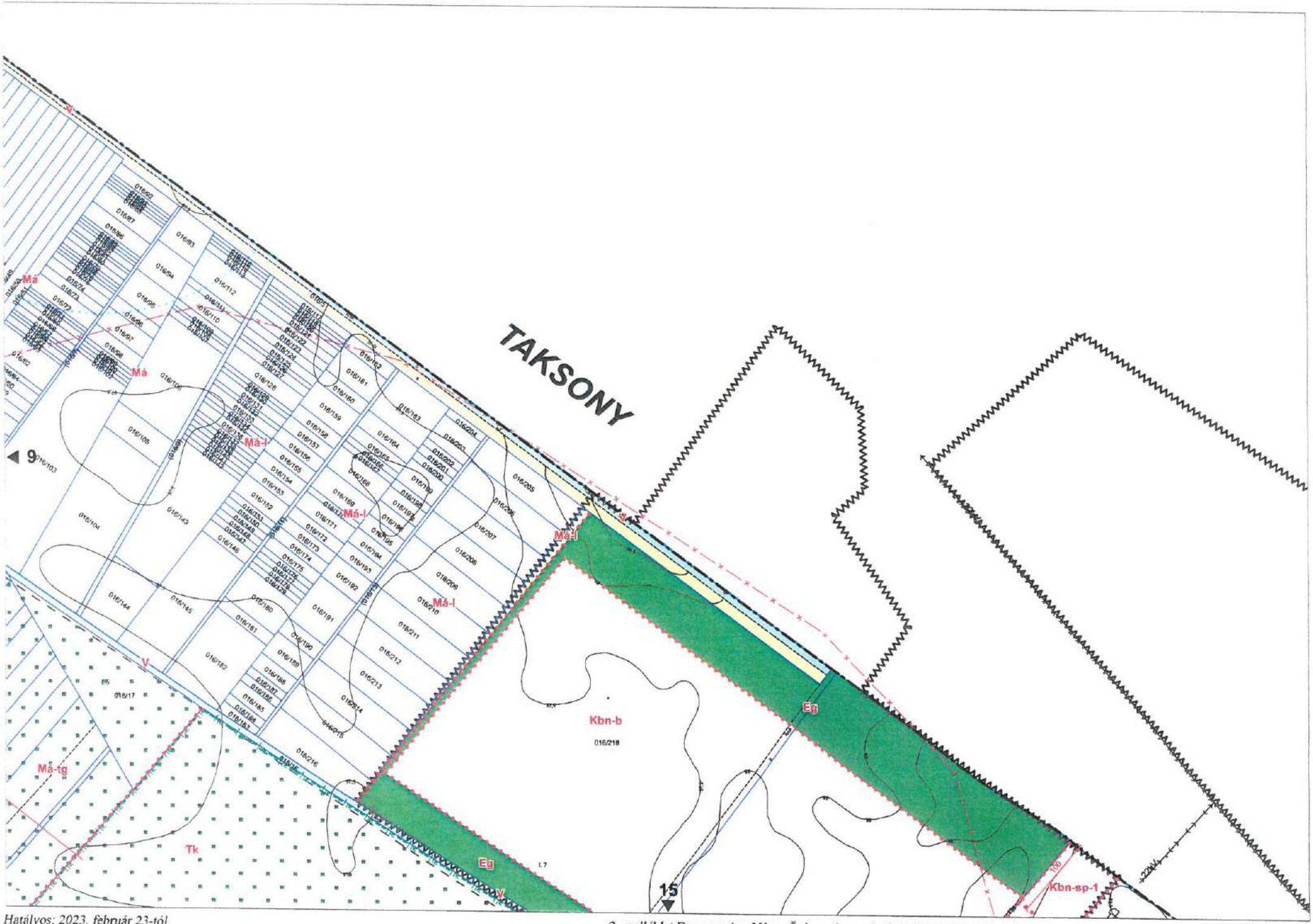
2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendeletéhez - Dunavarsány SZT-7/M4

Hatályos: 2023. .....-től

2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának .../2023. (...) önkormányzati rendeletéhez - Dunavarsány SZT-8/M5

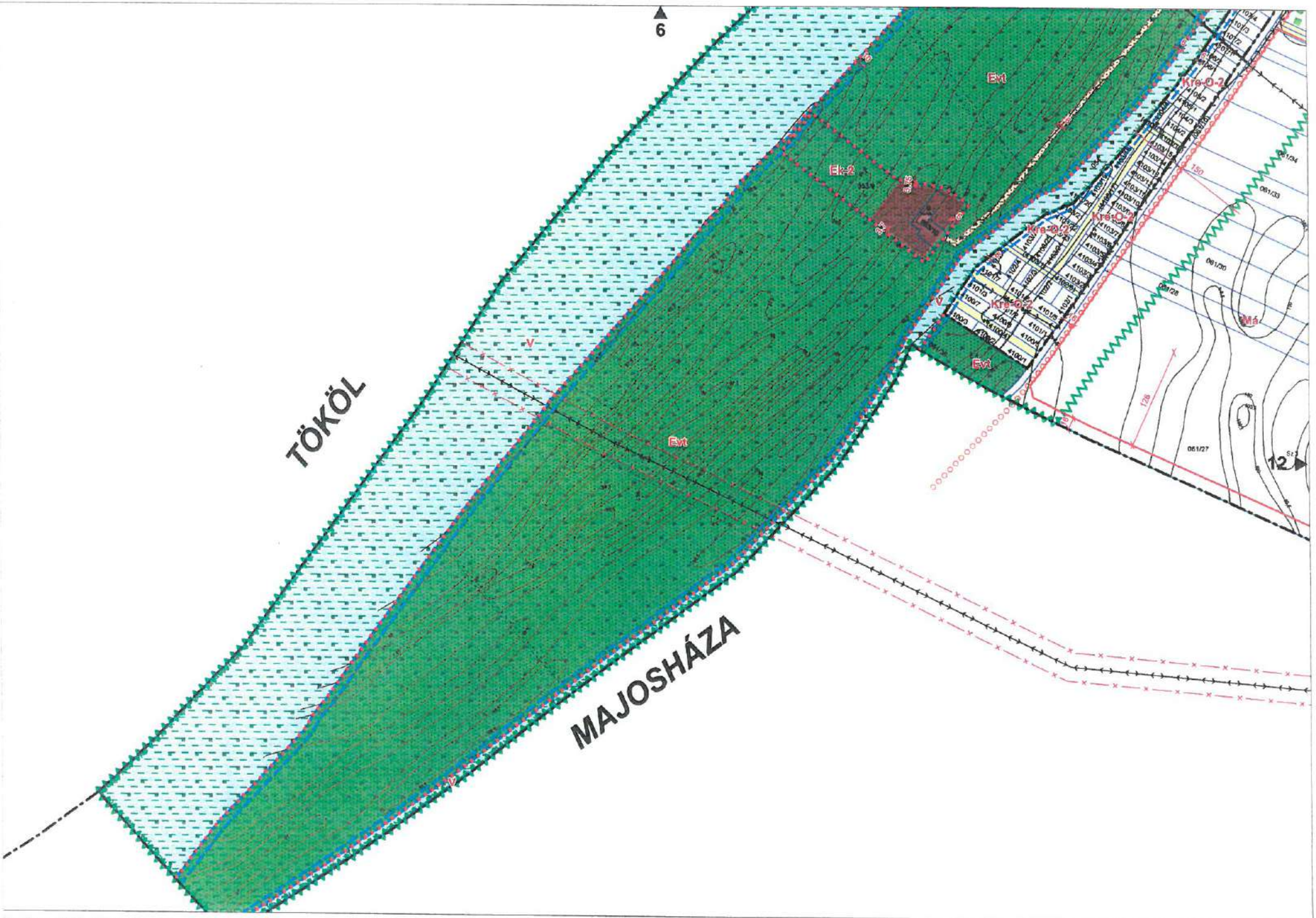
Hatályos: 2023. .....-tól

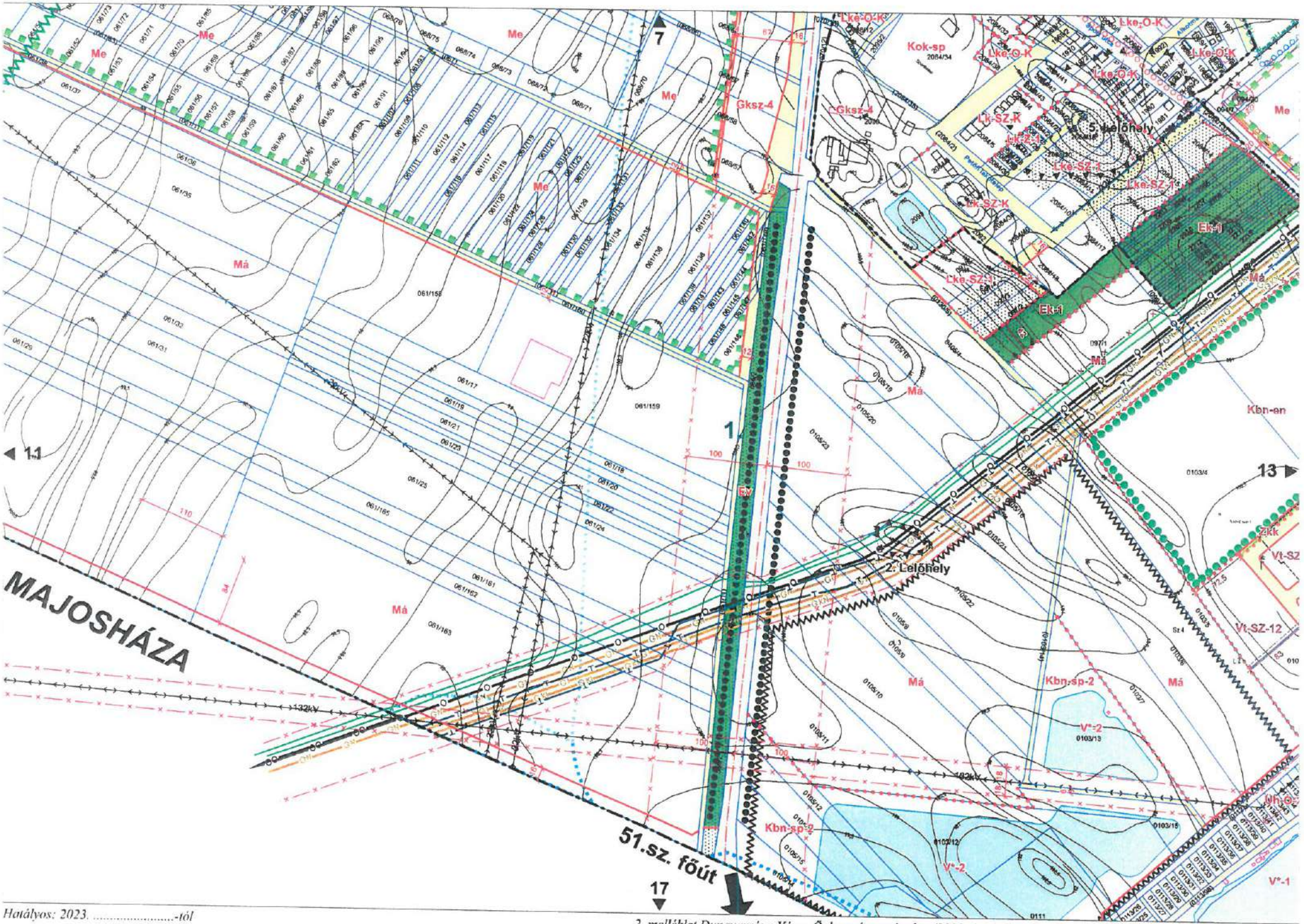
2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának .../2023. (...) önkormányzati rendeletéhez - Dunavarsány SZT-9/M6



Hatályos: 2023. február 23-tól.

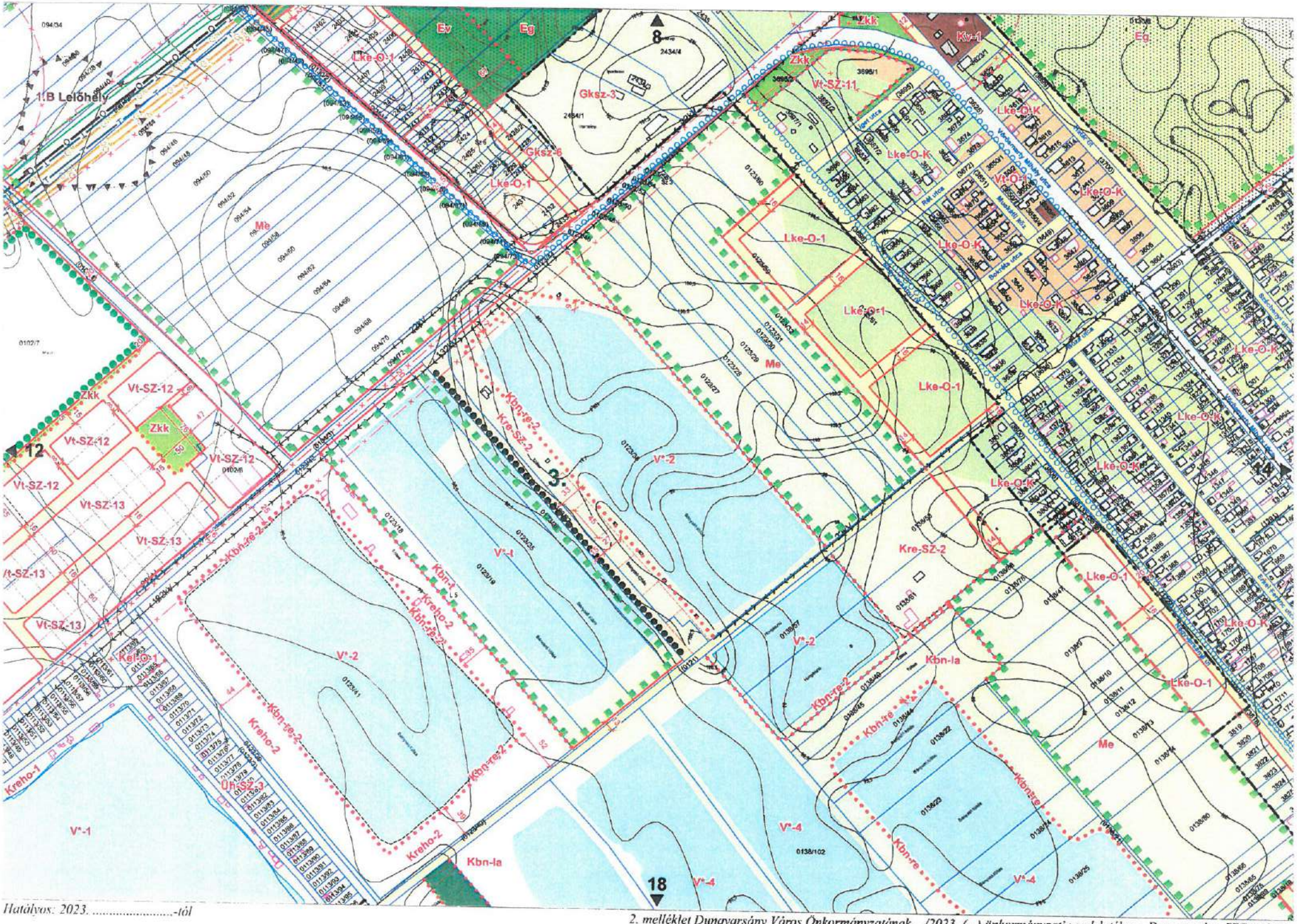
2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendeletéhez - Dunavarsány SZT-10/M3


6
TÖKÖL
MAJOSHÁZA
Evt
Ek-2
Kre-O-2
Má
12



Hatályos: 2023. .....-tól

2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának .../2023. (...) önkormányzati rendeletéhez - Dunavarsány SZT-12/M6

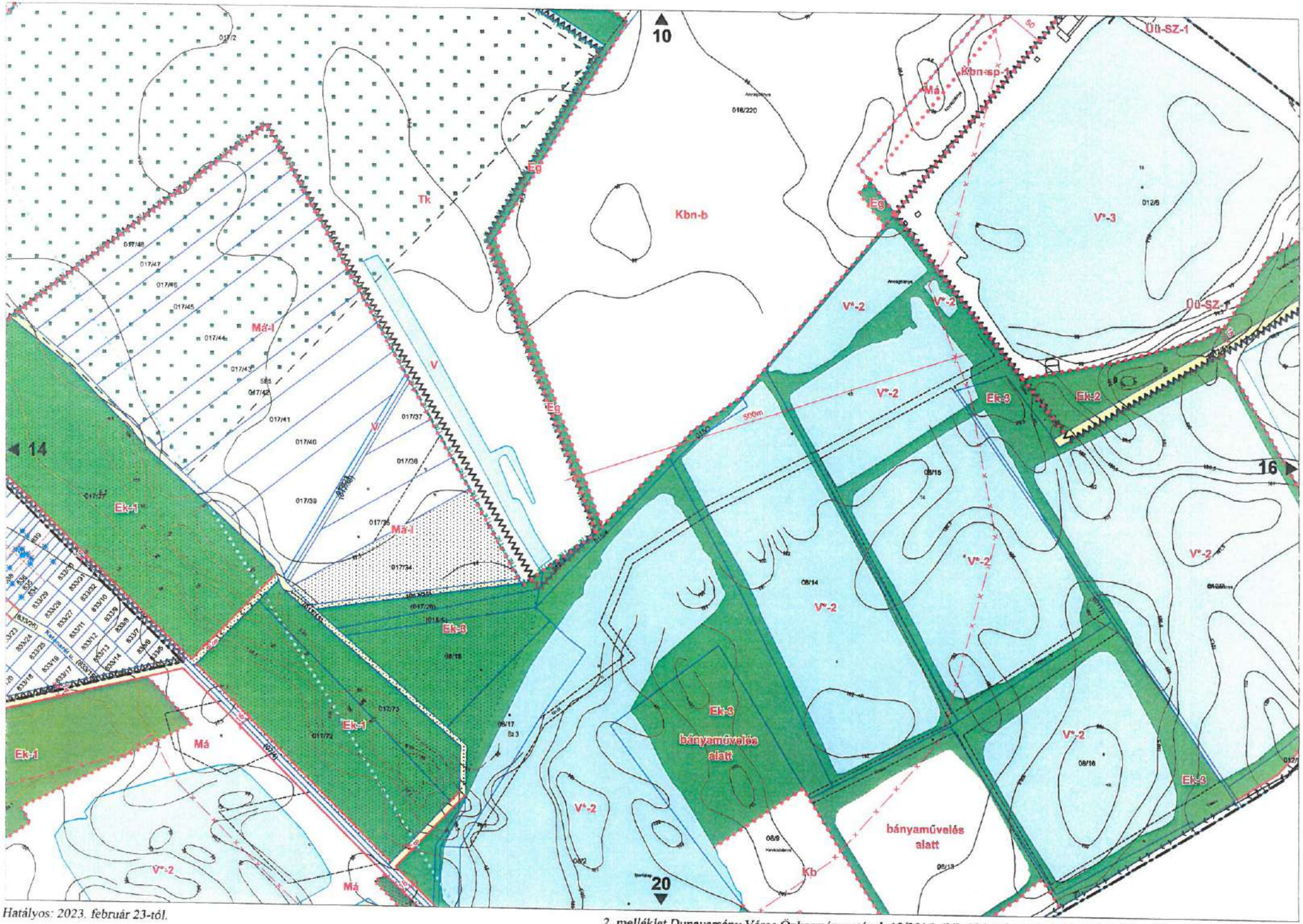


Hatályos: 2023. .....-tól

2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának .../2023. (...) önkormányzati rendeletéhez - Dunavarsány SZT-13/M6

Hatályos: 2023. .....-től

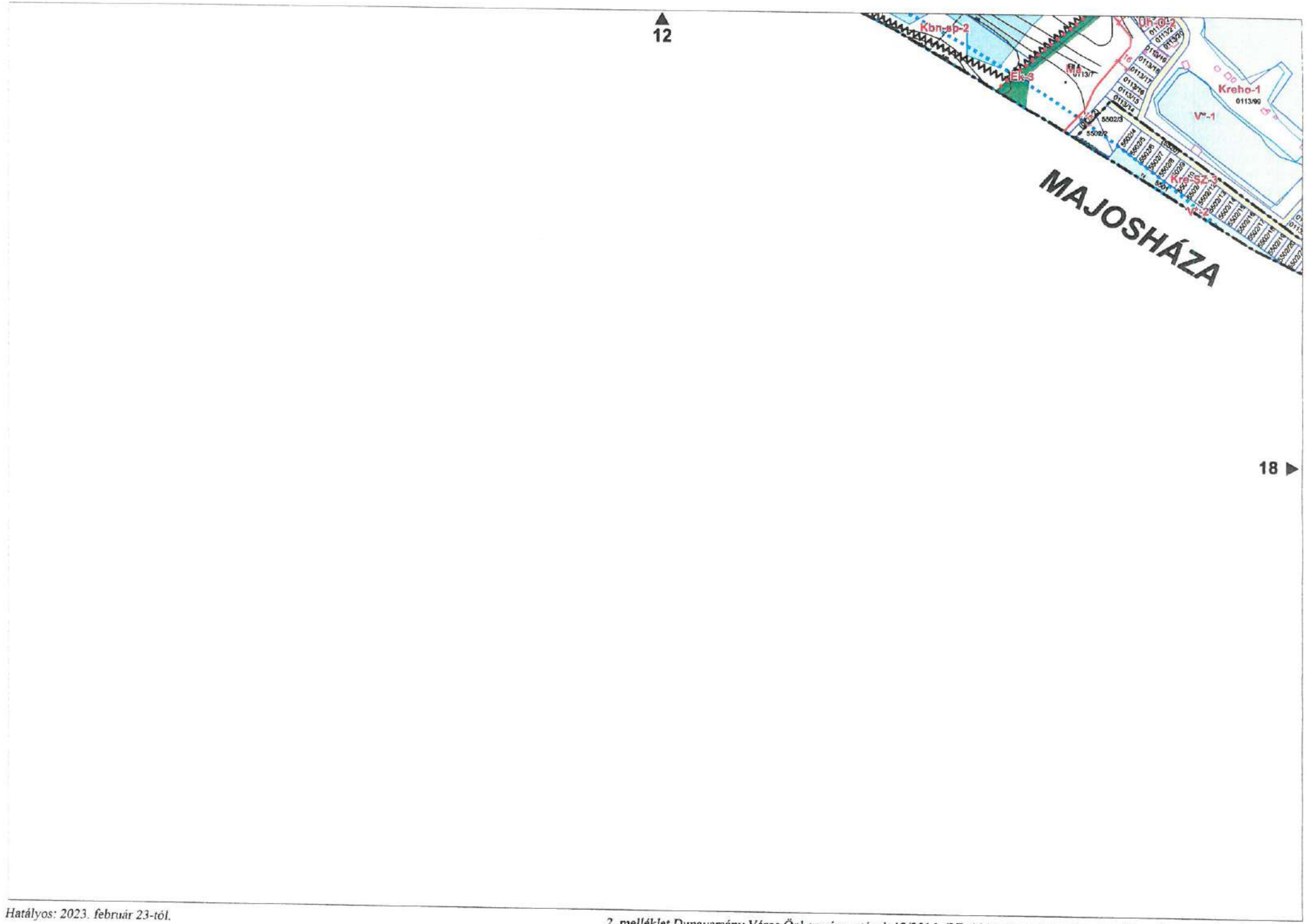
2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának .../2023. (...) önkormányzati rendeletéhez - Dunavarsány SZT-14/M6

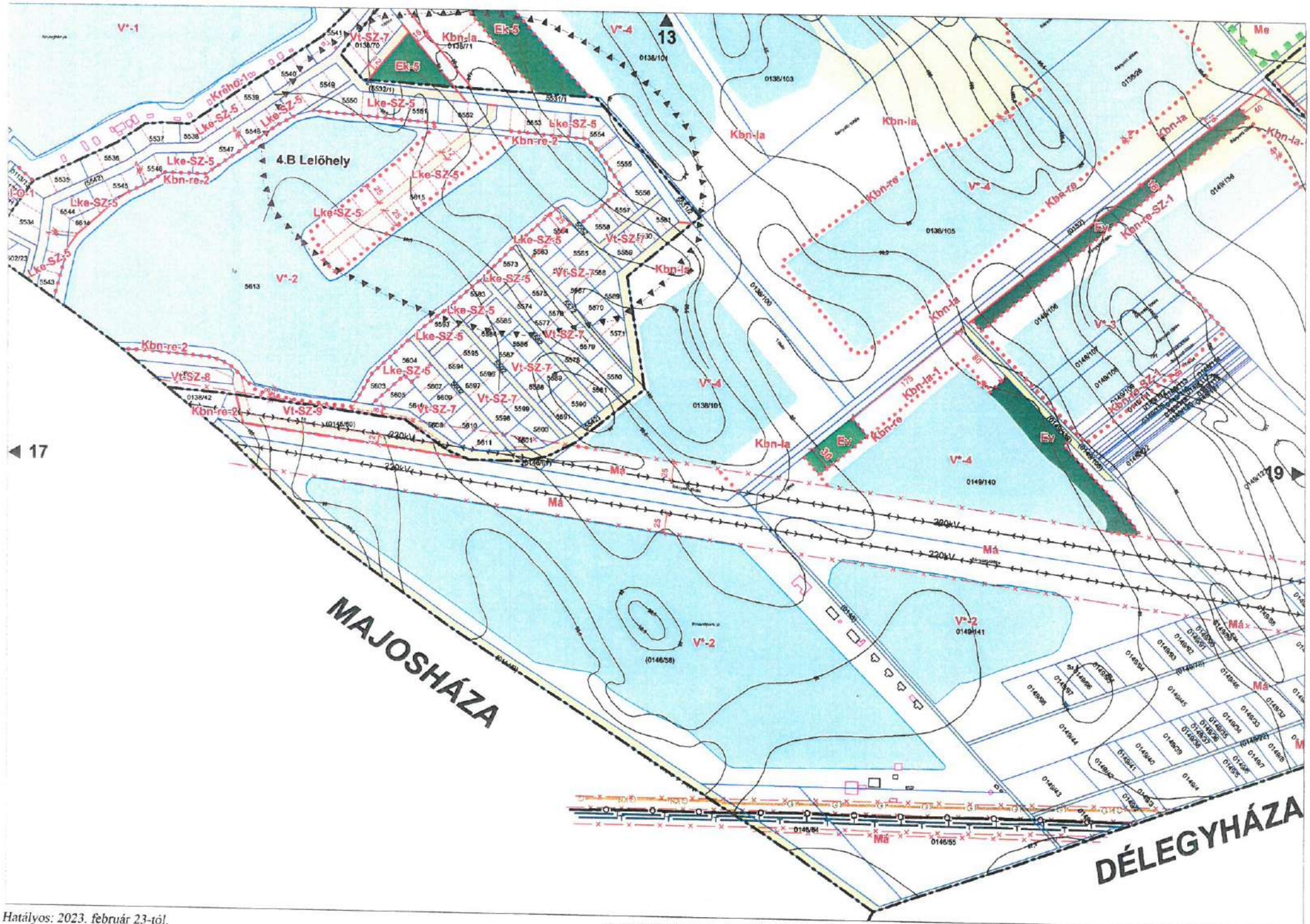


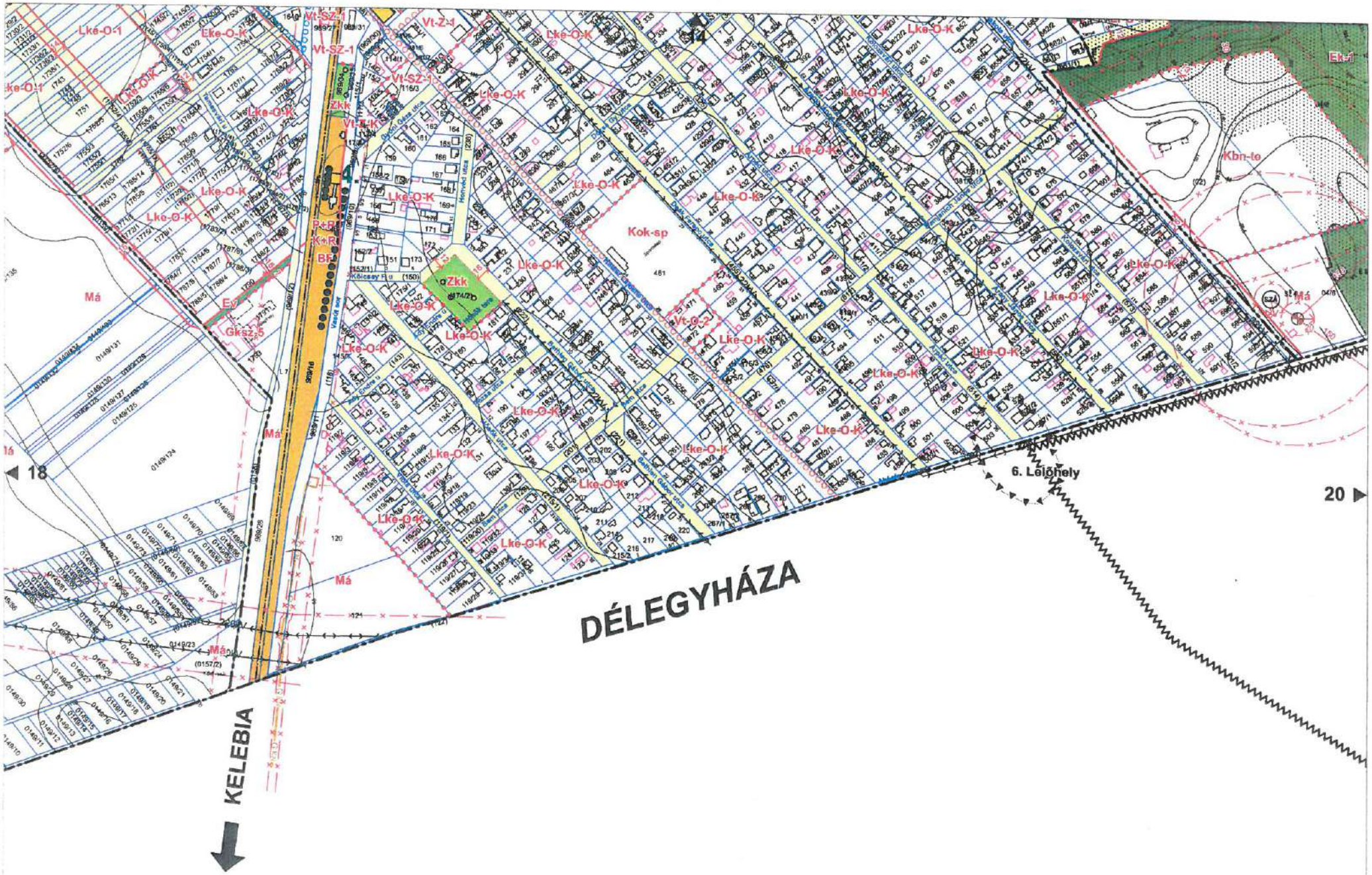
Hatályos: 2023. február 23-tól.

2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendeletéhez - Dunavarsány SZT-15/M3

5202.j. bekötőút
Gu-SZ-1
Ek-2
V*-2
Kbn-sp-2
50
50
Kbn-sp-2
Kbn-sp-2
V*-2
15
BUGYI
V*-2
Ek-3
5202.j. bekötőút

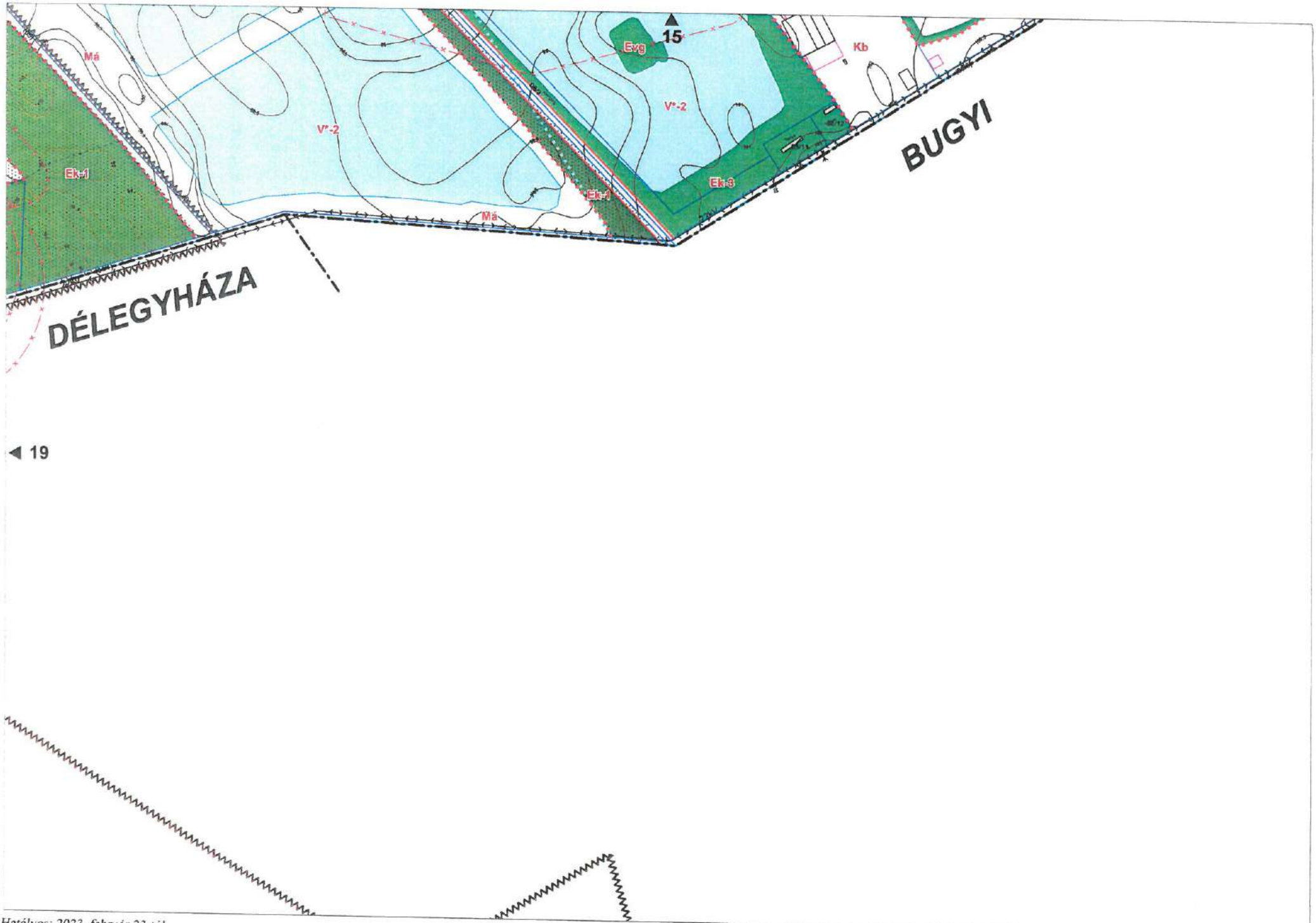

12
Kbn-sp-2
Ek-3
Kreho-1
0113/99
V*-1
Kre-SZ-3
V*-2
MAJOSHÁZA
18


4.B Lelőhely
MAJOSHÁZA
DÉLEGYHÁZA
Lke-SZ-5
Kbn-re-2
Kbn-la
Kbn-re
Kbn-re-SZ-1
Kbn-la-1
Vt-SZ-7
Vt-SZ-8
Vt-SZ-9
Ek-5
Ev
Má
V*-1
V*-2
V*-4
Me
220kV
13
17
19



Hatályos: 2023. február 23-tól.

2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendeletéhez - Dunavarsány SZT-19/M5


Má
V*-2
Ek-1
Má
Ek-1
Evg
15
V*-2
Kb
Ek-3
BUGYI
DÉLEGYHÁZA
19

INDOKLÁS

Általános indoklás

A rendeletalkotás célja a Helyi Építési Szabályzat (ÉSZ), illetve a mellékletét képező Szabályozási terv (SZT) tartalmának módosítása egyes beruházói, fejlesztői igények és egyes a HÉSZ napi használatából eredő alkalmazási probléma kiküszöbölésére irányuló önkormányzati szándéknak megfelelően.

Részletes indoklás

Az 1. §-hoz:
A közterületi szabályozáshoz kapcsolódó telekalakítási részletszabályok pontosítása.

A 2. §-hoz:
A gépjárműbehajtók számára vonatkozó általános előírások pontosítása.

A 3. §-hoz:
A szabályozási terv módosítása.

A 4. §-hoz:
Hatályon kívül helyező és hatálybaléptető rendelkezések.

V. TERVIRATOK CD MELLÉKLETEN

Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere
✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 24/521-040, Fax: 24/521-056
www.dunavarsany.hu

KIVONAT

A Képviselő-testület
2023. február 14-ei rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület **8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás** szavazatarányban az alábbi határozatot hozza:

31/2023. (II. 14.) számú Képviselő-testületi határozat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) támogatja a Dunavarsány 4509 és 3712/3 helyrajzi számú ingatlanokat érintő, a hatályos településrendezési tervekben kijelölt erdőterületek megszüntetését és a közigazgatási területen belül, a 097/1, 099, 0102/8 helyrajzi számú ingatlanokon történő pótlását (igénybevétel szükségesség szerint) és ennek kapcsán Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához csatlakozó, a helyi építési szabályzat módosítására is kiterjedő tervezési munka megkezdését;
b) támogatja a Dunavarsány 3712/3 helyrajzi számú ingatlanon tervezett településrendezési terveket érintő módosításban kijelölésre kerülő új beépítésre szánt terület kijelölését, mivel az technikai okokból a megszüntetésre kerülő 8 méter széles erdősáv helyén, a kapcsolódó építési övezet kiterjesztése során jön létre. A részterületen új beépítés elhelyezése nem tervezett, csak telken belüli burkolt felületek kialakítása;
c) az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán, az Étv. 7. §-a alapján, a döntés során szem előtt tartotta a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a közlekedés, a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés biztosítását, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait, a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére, a területtel való takarékos gazdálkodást, az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását;
d) a Dunavarsány 097/1, 099, 0102/8, 3712/3 és 4509 helyrajzi számú érintett ingatlanok területét a 3712/3 helyrajzi számú ingatlanon tervezett, a település szempontjából kiemelt fontosságú intézményi beruházáshoz közvetlenül kapcsolódó, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a tervezett fejlesztés megvalósulása érdekében;
e) elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú mellékletében olvasható főépítészi feljegyzést;
f) környezeti vizsgálat lefolytatását - a tervezett módosítás léptéke és jellege okán - nem tartja szükségesnek, csak abban az esetben, ha valamely érintett államigazgatási szerv azt jogszabályi hivatkozáson alapuló véleményével nem teszi kötelezővé;

g) az a) pont szerinti településrendezési eszközök módosításának tervezési díját a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal elfogadja nettó 400.000 ft + Áfa összegben, melynek pénzügyi fedezetét a 2023. évi költségvetés terhére biztosítja;

h) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti feladatokhoz kapcsolódó településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési szerződés megkötésére a g) pont szerinti összegben, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

Gergőné Varga Tünde
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Dunavarsány, 2023. február 15.

Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere
✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 24/521-040, Fax: 24/521-056
www.dunavarsany.hu

KIVONAT

A Képviselő-testület
2022. november 14-ei rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület **8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás** szavazatarányban az alábbi határozatot hozza:

153/2022. (XI. 14.) számú Képviselő-testületi határozat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) támogatja a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) eseti módosítását a 1495 helyrajzi számú ingatlan esetében, a beépítési módra irányuló változtatás kapcsán;
b) felkéri a Polgármestert, hogy a tervezett módosításhoz kapcsolódóan kössön háromoldalú tervezési szerződést az érdekeltekkel és a módosítást végző tervezőkkel.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

Gergőné Varga Tünde
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Dunavarsány, 2022. november 21.
A kiadmány hiteléül:

Sarkadiné Szanyi Krisztina
testületi koordinátor

Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere
✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 24/521-040, Fax: 24/521-056
www.dunavarsany.hu

KIVONAT

A Képviselő-testület
2023. január 23-ai rendkívüli, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület **9 igen, 0 nem, 0 tartózkodás** szavazatarányban az alábbi határozatot hozza:

4/2023. (I. 23.) számú Képviselő-testületi határozat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) támogatja a Dunavarsány 0103/3, 0103/4, 0102/6, és 0102/7 helyrajzi számú ingatlanokon tervezett, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. és 2. számú mellékleteiben bemutatott kezdeményezést, és ennek kapcsán a Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához csatlakozó tervezési munka megkezdését;

b) támogatja a Dunavarsány 0103/3, 0103/4, 0102/6, és 0102/7 helyrajzi számú ingatlanokon tervezett településrendezési terveket érintő módosításban kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területek kijelölését, mivel új beépítésre szánt területeket csak a tervezési területen hatályos tervben kijelölt beépítésre szánt területek geometriai módosítása eredményez, de összességében a területen és így a település egészét tekintve sem növekszik a beépítésre szánt területek összterülete. A tervezési terület területfelhasználási kategóriáinak (építési övezeteinek és övezeteinek) geometriai módosítása okán a tervezett módosítást a település egyéb területein, hasonló kijelölés keretében nem lehetséges megvalósítani;

c) a Dunavarsány 0103/3, 0103/4, 0102/6, és 0102/7 helyrajzi számú ingatlanok területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a területen tervezett, a település szempontjából kiemelt fontosságú beruházások megvalósítása érdekében;

d) elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 3. melléklet szerinti főépítészi feljegyzést.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

Gergőné Varga Tünde
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Dunavarsány, 2023. január 24.

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

Ügyiratszám: I/239-5./2023

Előadó: Vojnits Csaba Ferenc – főépítész

Tárgy: Felhívás nyilatkozat megtételére a 2/2005.(I.11.) Korm.rendelet 4.§ (2) bekezdés szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásáról, és környezeti értékelés készítésének szükségességéről – Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosításához kapcsolódóan

Hivatkozási szám: -

Tisztelt Érintett!

Ez úton tájékoztatom, hogy Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 4/2023. (I. 23.) számú határozatával,
- 31/2023. (II. 14.) számú határozatával,
- 153/2022. (XI. 14.) számú határozatával,

Dunavarsány több területét érintően a hatályos településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és annak mellékletét képező szabályozási terv (továbbiakban: TRT - településrendezési tervek) egyes eseti módosításairól döntött.

1. **számú területen tervezett módosítás (0103/3 és /4 ,illetve 0102/6 és /7 hrsz.)**

Dunavarsány településrendezési eszközeinek legutóbbi, Dunavarsány közigazgatási területének több területén történő módosítása 2023. januárban fejeződött be. Ebben a módosításban is érintett volt a jelen módosítással érintett terület. A lezárult módosítás keretében a fejlesztő olyan jellegű módosítást kívánt megvalósítani, melyre a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze PE/AF/00236-5/2022 számú köztes véleménye alapján nem volt lehetőség egy eljárás keretében. Emiatt a teljes tervezési feladat végül megbontásra került. A lezárult tervezési folyamat keretében az érintett terület területfelhasználási kategóriái, építési övezetei és övezetei a tervezett állapotnak megfelelő besorolásba kerültek, megőrizve a területre vonatkozó korábban hatályos tervek geometriáját. Ez a kialakítás azonban nem kedvez geometriailag a tervezett fejlesztési program megvalósításának, hiszen az esetlegesen így megvalósuló fejlesztések kedvezőtlen

állapotot eredményezhetnek, különösen a hely kihasználhatósága és közvetlen mikroklímája kapcsán. Emiatt második ütemben szükséges a területre hatályos terv szerinti, a legújabb módosítást követő állapotot tovább módosítani, melynek keretében már új területfelhasználási kategória nem kerülne kijelölésre, csak a területen meglévő területfelhasználási egységek, építési övezetek és övezetek kerülnének geometriai módosításra. A geometria jellegű módosítás során technikailag új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre és ez volt az az indok, ami miatt az együtemű áttervezés nem valósulhatott meg. Ez technikai kijelölést jelent, de a beépítésre szánt területek mérete valójában nem növekszik. Ugyanakkor helyileg máshol kerülnek kijelölésre ezért azon területeken, ahol eddig nem beépítésre szánt területek voltak, ott új beépítésre szánt területek jönnek létre, mellyel arányosan olyan területeken szűnik meg a beépítésre szánt területek kijelölése, ahol korábban ilyen volt.

2. **számú területen tervezett módosítás (4509 és 3712/3 hrsz.)**
Dunavarsány településrendezési eszközei 2017-es elfogadásuk óta többszörös módosításon estek át, a legutolsó módosítás, mely Dunavarsány közigazgatási területének több részterületét érintette 2023. januárban fejeződött be. A korábbi módosítások során a tárgyi terület is érintett volt mind építési övezeti, mind geometriai jellegű módosítások okán. A cél a területen egy általános iskola és az EGYMI épületének kialakítása volt, melynek időközben elkészült tervei alapján, a HÉSZ-SZT újabb módosítása vált szükségessé a telket érintő erdőterület és telken belüli zöldfelület törlése/áthelyezése kapcsán. A tervek alapján, a hatályos településrendezési terven kijelölt erdő és zöldfelületek területére esik az EGYMI intézményhez kapcsolódó parkoló területe, melynek kialakítása ebben a formában nem lehetséges, mivel a parkoló nem állhat erdőterületen. Az erdőterület annak idején, feltehetően a Kavicsos úttól való védelmi funkció betöltésének indokával kerülhetett a tervre, mely a tárgyi terület tervezett intézményi hasznosítása kapcsán már nem feltétlen prioritás. Ezen felül a kijelölt erdőterület a Kavicsos úttal párhuzamosan tervezett kerékpárút egyik lehetséges nyomvonalával is egybe esik, így a kijelölt erdőterületek törlése is indokolt. A tervezett törlést támasztja alá az is, hogy az érintett terület a Kavicsos út mentén futó 132 kV-os távvezeték védőtávolságába is beleesik, mely területen belül magasra növő növényzetet telepíteni nem lehet. A kijelölt Ev jelű erdőterületek a település területén kerülnek pótlásra.

3. **számú területen tervezett módosítás**
Dunavarsány **1495 hrsz**-ú ingatlanon áll egy lakóépület, melyre a tulajdonosok fennmaradási engedélyt szerettek volna kérni, ám az épület jelenlegi valós helyzete és a hatályos szabályozás között nincs összhang, ezért az engedély nem adható ki. a HÉSZ módosítás járható út, melynek keretében az ingatlanra vonatkozó előírások módosítása válik szükségessé, elsősorban a beépítési mód tekintetében, hogy az országos szabályok szerinti oldalkert minimális távolságok tarthatóak legyenek.

4. **HÉSZ szöveges pontosításai:**
A bemutatott 3 módosítási területen felül a HÉSZ szöveges munkarészének két kisebb módosítása is tervezett az ingatlanokhoz kapcsolódó behajtók számával és a közterületi szabályozás hatályos előírásaival kapcsolatban.

A módosítási dokumentáció tartalmára, mivel a hatályos HÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Trk.) alapján készült, a Trk. alábbi előírása vonatkozik a 45. § (6) bekezdés szerint:

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

A tervezett módosítás egyeztetésének eljárási szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg. A Korm. rendelet 68. § (1) bek. b) pont ba) alpontja (1. és 2. számú terület), valamint bb) alpontja (3. számú terület) alapján a módosítási eljárás egyszerűsített eljárásban történik.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdése alapján kérjük, hogy 15 napon belül nyilatkozzon arról, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását, és környezeti értékelés készítését szükségesnek tartja e. Amennyiben ingen, úgy adja meg a környezeti értékelés elkészítésére vonatkozó szempontjait.

Dunavarsány, 2023. április 19.

Vojnits Csaba Ferenc

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész

Kapja:

Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész
1052 Budapest, Városház utca 7.
allamifoepitesz@pest.gov.hu
Hivatali kapu: 216397999

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
1550 Bp., Pf. 203
titkarsag@nfo.bfkh.gov.hu
Hivatali kapu: 427094958

Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
1072 Budapest, Nagydiófa u. 10-12.
zoldhatosag@pest.gov.hu
Hivatali kapu: 201436115

Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
1051 Budapest, Sas u. 25.
oroksegvedelem@pest.gov.hu
Hivatali kapu: 569323720

Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály
1538 Budapest, Pf. 547
1051 Budapest, Sas utca 20-22.
sztfh@sztfh.hu
Hivatali kapu: 469506375

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
1525 Budapest, Pf. 86.
dinpi@dinpi.hu
Hivatali kapu: 711100335

Országos Vízügyi Főigazgatóság
1253 Budapest, Pf. 56.
ovf@ovf.hu
Hivatali kapu: 447457988

Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
1428 Budapest, Pf. 33.
titkarsag@kdvvizig.hu
Hivatali kapu: 234538744

Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály
1443 Budapest, Pf. 154
fki.hatosag@katved.gov.hu
Hivatali kapu: 313504758

Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
2101 Gödöllő, Pf. 431.
erdeszeti.hatosag@pest.gov.hu
Hivatali kapu: 200822776

Nemzeti Népegészségügyi Központ
1437 Budapest, Pf. 777
tisztifoorvos@nnk.gov.hu
Hivatali kapu:

Országos Környezetvédelmi Tanács
szilvia.horvath@em.gov.hu
Hivatali kapu:

Pest Vármegyei Kormányhivatal Szigetszentmiklósi Járási Hivatal Népegészségügyi Osztály
2310 Szigetszentmiklós, Apor Vilmos u. 1.
nepegeszsegugy.szigetszentmiklos@pest.gov.hu
Hivatali kapu:

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Bélyegző PMKH

Digitálisan aláírta: Bélyegző PMKH
Dátum: 2023.05.11 11:52:26 +02'00'

Ügyiratszám:	PE-06/KTF/24101-3/2023.	Tárgy:	Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek több részterületre vonatkozó módosítása
Ügyintéző:	Németh Orsolya	Hiv. szám:	I/239-5/2023
Telefon:	(06-1) 478-4400	Melléklet:	-

Gergőné Varga Tünde asszony részére
polgármester

Dunavarsány Város Önkormányzatának Polgármestere

Dunavarsány
Kossuth Lajos utca 18.
2336

Tisztelt Polgármester Asszony!

Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek több részterületre vonatkozó módosítása tárgyában

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás további szakaszaiban, *a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján

részt kíván venni.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az előzetes tájékoztatásban ismertetett módosítások egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és *a természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A módosítással érintett terület *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.

Tárgyi terület *a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) *és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érinti.

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A **1. számú módosítás keretében Dunavarsány 0102/6-7 és 0103/3-4 hrsz.-ú ingatlanok** egy részén Kbn-en napelempark kialakítása tervezett. A napelempark elhelyezésekor különösen figyelembe kell venni a telephelyen tervezett zajforrásokat. *A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet 9.§ (1) bekezdése alapján *„a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek."* A transzformátorházakat, invertereket és egyéb zajkeltő létesítményeket a lehető legtávolabb kell elhelyezni a védendő lakóterületektől. **Kérem a továbbtervezés a fenti zaj- és rezgésvédelmi szempontok maximális figyelembevételét.**

Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Kormányhivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

Budapest, 2023. május 8.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal

Galamb István
osztályvezető

Kapják:

1. Dunavarsány Város Önkormányzata KRID - 247999114
2. Irattár

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520; KRID: 201436115
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Kerékjártóné Polonkai Mária

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja

Aláíró: dr. Somogyi Rozália (2023.05.04. 15:04:55)

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Vojnits Csaba Ferenc főépítész
részére

Dunavarsány Város Önkormányzatának Polgármestere

Iktatószám:	BP/PNEF/00914-3/2023.
Ügyintéző:	Tamási Krisztina
Telefonszám:	06 (1) 465-3866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Dunavarsány Város településrendezési terveinek módosítása – véleményezés környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről természetes gyógytényező érintettség szempontjából.
Hiv. szám:	I/239-5/2023

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Úr!

A tárgyi ügyben megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja, továbbá az egyes tervek, illetve *programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot *az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapja:
1. Dunavarsány Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Aláíró: dr. Somogyi Rozália (2023.05.04. 15:04:53)

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Vojnits Csaba Ferenc főépítész
részére

Dunavarsány Város Önkormányzatának Polgármestere

Iktatószám:	BP/PNEF/00914-2/2023.
Ügyintéző:	Tamási Krisztina
Telefonszám:	+36-1-4653866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Dunavarsány Város településrendezési terveinek módosítása – véleményezés környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről **környezet- és település-egészségügyre kiterjedően**
Hiv. szám:	I/239-5/2023

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Úr!

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi megállapítást teszi.

A BFKH közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

A BFKH jelen véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá *a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot *az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.
A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Melléklet: –

Kapják:

1. Dunavarsány Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

SZTFH
Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/6089-2/2023** Ügyiratszám: **I/239-5/2023**

Tárgy: **Dunavarsány Város településrendezési terv módosításához kapcsolódóan, környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége**

Ügyintéző: **Németh Károly**
Telefon: **+36 1 373 1811**
E-mail: **karoly.nemeth@sztfh.hu**

SZAKVÉLEMÉNY

Dunavarsány Város Önkormányzatának Polgármestere megkereste a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságát (továbbiakban: Bányafelügyelet), hogy nyilatkozzon a tárgyi településrendezési terv módosításával kapcsolatosan, környezeti vizsgálat szükségességéről. A Bányafelügyelet a dokumentációt, illetve saját nyilvántartásait áttanulmányozta és ez alapján adja meg **szakvéleményét.**

A Bányafelügyelet környezeti vizsgálat végzését, saját hatáskörét illetően **nem tartja szükségesnek.**

A vizsgált területek nem felszínmozgás-veszélyes területek, bányatelekkel, nyilvántartott ásványvagyonnal sem érintettek.

A Bányafelügyelet szakvéleményét *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Budapest, *időbélyegző szerint*

Dr. Biró Marcell
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Pályi György
Digitálisan aláírta: Pályi György
Dátum: 2023.05.02 14:39:32 +02'00'

Pályi György
osztályvezető
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:
1. Dunavarsány Város Önkormányzatának Polgármestere hivatali kapun
2. Irattár

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
SZIGETSZENTMIKLÓSI JÁRÁSI HIVATAL

Ügyiratszám: PE-15/NEO/1841-2/2023.
Ügyintéző: Vagácsné Gerencsér Andrea
Telefon: (06 24) 424-107

Tárgy: tájékoztatás hatáskör hiányáról
Hiv. szám: I/239-5/2023
Melléklet: -

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra!

Dunavarsány Város Önkormányzata

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész

Tisztelt Főépítész Úr!

A Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat lefolytatására és környezeti értékelés készítésének szükségességére vonatkozó nyilatkozattételi megkeresés tekintetében az alábbiakról tájékoztatom:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint:

3. számú melléklet

II. Nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén
II.1. Mindig részt vesz:

c) környezet- és település-egészségügyre kiterjedően:
*közegészségügyi hatáskörében eljáró **fővárosi és megyei kormányhivatal**.*

Fentiek alapján Hivatalom az ügyben eljárni hatáskörrel nem rendelkezik, arra Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya jogosult.

Szigetszentmiklós, 2023. április 24.

Dr. Bekk Mária járási hivatalvezető
nevében és megbízásából

Dr. Burst Gabriella
járási tisztifőorvos

Pest Vármegyei Kormányhivatal Szigetszentmiklósi Járási Hivatala
* 68. *

Értesül: Irattár

Népegészségügyi Osztály
2310 Szigetszentmiklós, Apor Vilmos u. 1.
Telefon: (06-24) 887-440 Fax: (06-24) 887-405
nepegeszsegugy.szigetszentmiklos@pest.gov.hu
KRID azonosító: 602271764

3. függelék a Pest Megyei Kormányhivatal vezetőjének 13/2022.(III.18.) számú utasításához

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Pázler Andrea

hivatali tanácsos

Pest Vármegyei Kormányhivatal Szigetszentmiklósi Járási Hivatal

Népegészségügyi Osztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

Dr. Burst Gabriella

Digitálisan aláírta: Dr. Burst Gabriella
Dátum: 2023.04.26 12:35:41 +02'00'

ORSZÁGOS VÍZÜGYI FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2023.04.27.

Ügyiratszám:
27920-0206/2023

Előadó:
Asztalos-Deme Petra

Melléklet:
-

Tárgy: Dunavarsány város településrendezési tervének módosítása – tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról

Gergőné Varga Tünde asszony
polgármester

Dunavarsány Város Önkormányzata
Dunavarsány
Kossuth Lajos utca 18.
2336

Tisztelt Polgármester Asszony!

Dunavarsány Város Önkormányzatának Polgármestere az I/239-5/2023. számú levelében kérte, hogy a településrendezési tervének módosításához véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

Tájékoztatom Polgármester Asszonyt, hogy *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* részletezi a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság, mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, **ezért – hatáskör hiányában – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.**

A *2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében* részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Dunavarsány város esetében a Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság.

Tisztelettel:

Láng István

MI VÍZÜGYÜNK

• címe: 1012 Budapest, Márvány utca 1/d • levélcím: 1253 Budapest, Pf. 56.

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Aláíró: Markó Béla osztályvezető (2023.04.28. 11:32:14)

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/3842-2/2023**
Ügyintéző: Herczeg Péter
Telefon: +36 28/532-311

Tárgy: Környezetvizsgálat szükségességének megállapítása – Dunavarsány Város településrendezési terveinek eseti módosításához

Hivatkozási szám: I/239-5/2023

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Dunavarsány Város
Önkormányzatának Polgármestere
2336 Dunavarsány
Kossuth Lajos u. 18.

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész

Tisztelt Főépítész Úr!

Köszönettel megkaptam levelét, melyben tájékoztatást nyújt Dunavarsány Város hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosításáról, továbbá kéri az erdészeti hatóság nyilatkozatát a 2/2005 (I.11) Korm.rendelet 4.§ (2) bekezdése szerinti környezeti hatásvizsgálat lefolytatásáról, és környezeti értékelés szükségességéről.

A megküldött dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tervezett nem érint az *erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény* (továbbiakban Evt.) 6. §-a szerinti erdőt, ezért a településrendezési terv módosítási eljárásában - a felhívásban szereplő területeken - az erdészeti hatóság hatáskörébe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően nem várható jelentős környezeti hatás, ezért a hatályos településrendezési terv eseti módosításával kapcsolatban kifogást nem emelek.

Környezeti vizsgálat lefolytatását, és környezeti értékelés készítését az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály
2100 Gödöllő, Kotlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.
Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;
Hivatali Kapu KRID:200822776 (PMKHEI) e-mail: erdeszeti.hatosag@pest.gov.hu,
http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest; szakmai nyomtatványok: http://www.nfk.gov.hu/
Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9^{00} - 14^{00} Tel: 28/532-308

A véleményt a *földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet* 11. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörben eljárva, a rendelet 2. számú melléklete szerinti illetékességi szabályok figyelembevételével adtam meg.

Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Címzett (247999114) HK
2. Irattár

Bélyegző PMKH

Digitálisan aláírta: Bélyegző PMKH
Dátum: 2023.04.28 08:52:56 +02'00'

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/EPO/882-4/2023
Ügyintéző: Váradi Anna Borbála
Telefon: 06-20/927-0398
e-mail: varadi.anna@pest.gov.hu

Tárgy: Dunavarsány településrendezési terveinek módosítása - véleményezés
Hiv. szám: I/239-5/2023

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész
Dunavarsány Város Főépítésze

Dunavarsány
Kossuth Lajos utca 18.
2336

Tisztelt Főépítész Úr!

Köszönettel kézhez vettem Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében küldött megkeresését, amelyre az alábbi állásfoglalást adom.

Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása **örökségvédelmi** (régészeti és műemléki) **érdekeket** közvetlenül **nem érint**. Erre való tekintettel örökségvédelmi szempontból a településfejlesztési eszközök módosítását az örökségvédelmi hatóság nem kifogásolja.

Budapest, 2023. április 27.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Okrutay Miklós
osztályvezető

Erről értesül:
- Címzett (elektronikus úton)

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Örökségvédelmi Osztály
Budapest III. Fő tér 1. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270.
Telefon: +36 30/149-6855; KRID: 569323720
E-mail: oroksegvedelem@pest.gov.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak,

kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

Aláíró: Váradi Tibor (2023.04.27. 14:21:11)

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00205-2/2023
Telefon: (06 1) 485 6990

Tárgy: **Dunavarsány** – több részterületre vonatkozóan – TRE módosítása – várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – **nyilatkozat**

Hiv.szám: I/239-5/2023

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Gergőné Varga Tünde polgármester részére
Dunavarsány Város Önkormányzata
Dunavarsány
Kossuth Lajos u. 18.
2336

Tisztelt Polgármester Asszony!

Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (4) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében kérték véleményünket, melyre határidőn belül, az alábbi nyilatkozatot adjuk:
A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegeltük a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat.

Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Fentieken túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.
Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklet 41. pont alapján a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy a *környezeti értékelés szükséges*, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú *környezeti értékelés véleményezését*, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban. R.) 62. § alapján, *az E-TÉR felületen kezdeményezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével.*

Amennyiben az R. 60. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott folyamat alapján, a környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek *nem találták szükségesnek*, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy az E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kikapcsolása szükséges.
Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 11.§ (5) bekezdése értelmében egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek **módosítását legalább telektömbre kell készíteni.** Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapján az Étv. 2. § 26. pontjától eltérően az Étv. alkalmazásában telektömbnek minősül a valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt: legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek; legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport vagy több mint nyolc telekből álló telekcsoport.
Kérjük, hogy a módosítással érintett területek lehatárolása fenti jogszabályi hivatkozásoknak megfelelően történjen.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az egyeztetési eljárás indítása előtt – az R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség és partnerségi rendelet szerinti helyi partnerégi egyeztetés, határidőben történő megtartására, hogy a véleményezési anyag feltöltésekor az egyezetéseken tett észrevételek és javaslatok az E-TÉR felületre feltöltésre kerülhessenek.

Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszköz véleményezési eljárást az önkormányzat kezdeményezheti, a polgármester általi véleményezési anyag feltöltésével (.pdf/A formátumban), továbbá a R. 62. § (3) bekezdése alapján a kezdeményezés, a dokumentumok E-TÉR egyeztetési felületére történő hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Értesül:
1. Címzett
2. Irattár - helyben

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ✉ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!

Üi.sz.: DINPI/2539-1/2023.
Ü.int.: Vrabély Panni
Tárgy: Dunavarsány településrendezési terveinek 4 rendbeli módosítása – véleménykérés környezeti vizsgálat szükségességéről
Hiv.sz.: I/239-5/2023.
Melléklet: -

Vojnits Csaba Ferenc úr,
főépítész

Dunavarsány Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

Dunavarsány
Kossuth L. u. 18.
2336

Tisztelt Főépítész Úr!

Dunavarsány Város településrendezési terveinek 4 rendbeli módosításával kapcsolatban küldött megkeresésükre válaszul az alábbi állásfoglalást adjuk:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg, várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségét a Kr. 4. § (1) szerint a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni.

A tervezési területek az alábbiak:

1. 0103/3-4 és 0102/6-7 hrsz
2. 4509 és 3712/3 hrsz
3. 1495 hrsz

(A 4. sz. módosítás a HÉSZ szöveges pontosításait foglalja magába.)

A tervezési területek illetve a tervezett módosítások tartalmukat tekintve országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területet, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érintenek.

Megítélésünk szerint a Kr. vonatkozó rendelkezései szerinti jelentős környezeti hatás előreláthatólag nem fog származni a tárgyi módosításokból, így Igazgatóságunk az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését tekintve a helyi építési szabályzat jelen módosításával összefüggésben környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm.r. 4. § (2) bekezdése alapján adtuk meg.

Budapest, 2023. április 21.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

Halász Antal
általános igazgatóhelyettes

Kapják: Címzett ('HKP' – DVOK, KRID: 247999114)
Irattár

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2023.04.24 09:39:11
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Kissné Irtzl Henriette

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Iktatószám: 14662-2/2023/KBKHF
Ügyintéző: Czékus Miklós 06(1)476-1298

Kérem, hogy válaszában a fenti számra hivatkozzon!

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: I/239-5/2023.
Ügyintézőjük: Vojnits Csaba Ferenc főépítész
Melléklet:-

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész részére

Dunavarsány Város Polgármesteri Hivatala
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Főépítész Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően *„érintettség esetén"*, nem *„minden"* esetben vesz részt.

Dunavasrány Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok között nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.
Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2023. április „25."

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Szabó Enikő
helyettes országos tisztifőorvos

Kapják:
1. Címzett
2. Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nnk.gov.hu

Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere
✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 24/521-040, Fax: 24/521-056
www.dunavarsany.hu

KIVONAT

A Képviselő-testület
2023. július 11-ei rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület **8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás** szavazatarányban az alábbi határozatot hozza:

103/2023. (VII. 11.) számú Képviselő-testületi határozat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) a hatályos településrendezési terveinek (TSZT, HÉSZ/SZT) a korábbi 4/2023. (I. 23.), 31/2023. (II.14.) és 153/2022. (XI. 14.) számú képviselő-testületi határozati döntésekkel összefüggő módosítási eljárása keretében, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új Trk.) 68. § (2) bekezdés a) pontja alapján lefolytatott partnerségi egyeztetés kapcsán
   1. megállapítja, hogy a tervdokumentációval kapcsolatban a jogszabályi határidőn belül sem írásos, sem szóbeli, sem az E-TÉR felületén beadott vélemény nem érkezett;
   2. lezárja a partnerségi egyeztetést.
b) felkéri a Polgármestert, hogy az új Trk. vonatkozó szabályai szerint kezdeményezze az állami főépítészi hatáskörben eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatalnál a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az a) pontban megjelölt tervezett módosítással kapcsolatban.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

Gergőné Varga Tünde
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Dunavarsány, 2023. július 12.

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00205-26/2023 Tárgy: **Dunavarsány** — településrendezési eszközök módosítása **egyszerűsített eljárás keretében** záró szakmai vélemény
Hivatkozási szám: I/239-5/2023

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Gergőné Varga Tünde polgármester részére
Dunavarsány Város Önkormányzata
2336 DUNAVARSÁNY
Kossuth Lajos u. 18.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Dunavarsány módosított településrendezési eszközeiről:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:
– A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése, az osztályunknak megküldött tájékoztatása szerint lefolytatásra került.

Az alátámasztó és jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:
– Az alátámasztó és jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

Országos főépítészi vélemény: EPAT/5546-1/2023/TTFO – kelt: 2023.augusztus 22.
„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészének 2023. augusztus 4-én beérkezett, PE/AF/00205-7/2023. számú elektronikus levelében megküldött, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szabályai alapján elindult, Dunavarsány város területén új beépítésre szánt területek kijelölésére irányuló településrendezési eszközök módosítását

támogatom.

Állami Főépítészi Iroda
Budapest V. kerület, Sas u. 25. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (06 1) 485 6990
E-mail: allamifoepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Indokolás

Váradi Tibor állami főépítész fent megjelölt elektronikus levelének mellékletében megküldött dokumentáció szerint Dunavarsány város módosítani kívánja a településrendezési eszközeit. A tervezett változások 4,01 ha nagyságban új beépítésre szánt területek kijelölését tartalmazzák (0,12 ha Ev jelű védelmi célú erdőterületből Vt jelű településközpont vegyes területbe, 3,89 ha Kbn-en jelű beépítésre nem szánt különleges energiagazdálkodási területből Vt jelű településközpont vegyes területbe átsorolásra kerül), ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentumok áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a településrendezési eszközökben szereplő módosítások megfelelnek az Országos Főépítész által vizsgált jogszabályi követelményeknek, így elfogadásuknak nincs akadálya.

Jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.

Szakmai véleményemet a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdésében és az Építési és Közlekedési Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2022. (XII. 28.) ÉKM utasítás 24. § (7) bekezdésében biztosított országos főépítészi hatáskörömben eljárva, az Étv. 8. § (2a) és (2b) bekezdése alapján hoztam meg."

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

– Felhívjuk a figyelmét, hogy a rendelet dokumentációját az R. IX. fejezet szerint, a partnerekkel egyeztetni kell.
– Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 67.§ (10) bekezdése alapján a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.
– Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.
– Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és megyei kormányhivatalnál."
– Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.
– Felhívjuk a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltak értelmében a rendeletet vagy határozatot és tervmellékleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző, köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Értesül:
1. Címzett
2. Irattár - helyben

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00205-25/2023

Tárgy: **Dunavarsány** – településrendezési eszközök módosítása **egyszerűsített eljárás keretében**
Időpont: 2023. augusztus 30.
Helyszín: Pest Vármegyei Kormányhivatal
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em.
Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor: a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárást Dunavarsány Polgármestere kezdeményezte.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor elmondja, hogy az egyeztető tárgyalás Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 68. § (1) bekezdése szerint kerül lefolytatásra.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor felkéri az önkormányzat részéről és képviseletében megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Dunavarsány Város Önkormányzata képviseletében, Vojnits Csaba Ferenc Főépítész: Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor: az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Azon szerveket, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni.
A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

BFKH Népegészségügyi Főosztály	iktatószám: -
A tárgyaláson megjelent. Kifogást nem emelt.	
BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: BP/0801/00213-4/2023.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	iktatószám: DINPI/4305-3/2023
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
ÉKM Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: HHF/39499-1/2023-ÉKM
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály	iktatószám: -

Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.	
ÉKM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály	iktatószám: -
Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.	
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: -
Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.	
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	iktatószám: 12633-2/2023/h
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	iktatószám: 11608-2/2023/h.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	iktatószám: -
Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.	
Nemzeti Földügyi Központ	iktatószám: -
Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.	
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	iktatószám: EE/17805-2/2023.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Országos Atomenergia Hivatal	iktatószám: OAH-2023-00591-0646/2023
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Földművelésügyi és Erdészet Főosztály	iktatószám: -
Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.	
PVKH Földhivatali Főosztály	iktatószám: 10.173-2/2023.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási Főosztály	iktatószám: -
Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.	
PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/EPO/882-8/2023.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/TV/01283-2/2023
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály	iktatószám: PE/UT/00640-3/2023.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 36300/2840-1/2023.ált.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság	iktatószám: 13000/4604-90/2023.ált.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	iktatószám: SZTFH-BANYASZ/11039-2/2023.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Főépítész	iktatószám: 380-4/2023
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
ÉKM Építészei Államtitkár	iktatószám: EPAT/5546-1/2023/TTFO/2023
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

BFKH Népegészségügyi Főosztály képviseletében Rácz Eszter:
Közegészségügyi szempontból nem emel kifogást a tervezett módosítás ellen.
Természetes gyógytényező érintettségére vonatkozóan nem emel kifogást a tervezett módosítás ellen.

Pest Vármegyei Főépítész, Pányi Zsuzsanna: Nem emelt kifogást a tervezett módosítás ellen.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor: Nem emelt kifogást a tervezett módosítás ellen, az alábbi észrevételeket tette:

- A HÉSZ-tervezet 3.§ (3) bekezdésének átfogalmazását kérjük tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény telekalakítási eljárással kapcsolatos előírásainak történő megfelelés érdekében.
- Megfontolásra javasoljuk a gépkocsi behajtókkal kapcsolatos előírásoknak a HÉSZ-ben történő meghatározását. Álláspontunk szerint a gépkocsi behajtókkal összefüggő rendelkezések ellenőrzése nem az építéshatóság feladatkörébe tartozik. [HÉSZ-tervezet 29.§ (5) bekezdés a)-b) pont]
- Az övezeteket piros pontozással kérjük elválasztani [PL.: SZT-8/M5 és SZT-9/M6 – tervlapon a Vt-Sz-5 és Lke-O-… jelű övezetek közötti övezethatár esetében]
- Megjegyezzük, hogy a tervdokumentáció a TKR módosítását is tartalmazta. Tájékoztatjuk, hogy a TKR módosításra irányuló kérelmet külön eljárásban szükséges előterjeszteni a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltak szerint.

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra kerül.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradi Tibor
állami főépítész

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00205- /2023

Tárgy: Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosítása - egyeztető tárgyalás
Időpont: 2023. augusztus 30. 9:30 óra
Helyszín: PMKH, Bp. V., Sas u. 25. IV. em.

EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS JELENLÉTI ÍVE

képviselt szervezet	név és aláírás	elérhetőség
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész 1052 Budapest, Városház utca 7. 1364 Budapest, Pf. 270	VÁRADI TIBOR	
Dunavarsány Önkormányzat Főépítész	Vajnits Csaba Ferenc	foepitesz@dunavarsany.hu +36-30-776-6360
BFKH Népegészségügyi Főosztály	RÁCZ ESZTER	titkarsag@nfo.bfkh.gov.hu
Pest Vármegye Önk. Hiv	Pályi Zsuzsanna	pzsuzsanna@pestmegye.hu
BFKH Népegészségügyi Főosztály	VONKOVÁ SILVIA	titkarsag@nfo.bfkh.gov.hu
PEST VÁRMEGYEI ÖNKORM.	SCHINDLER-KORMOS ELEONÓRA	kormose@pestmegye.hu +36 20 5999 382

Folytatás a következő oldalon.

ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTÉRIUM
ÉPÍTÉSZETI ÁLLAMTITKÁR

Váradi Tibor állami főépítész úr
részére

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészi Iroda

Budapest
Sas utca 25. 4. em.
1051

Iktatószám: EPAT/5546-1/2023/TTFO

Tárgy: Dunavarsány város területén új beépítésre szánt területek kijelölésével módosuló településrendezési eszközök tervezetének véleményezése

Országos főépítészi vélemény

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészének 2023. augusztus 4-én beérkezett, PE/AF/00205-7/2023. számú elektronikus levelében megküldött, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* szabályai alapján elindult, Dunavarsány város területén új beépítésre szánt területek kijelölésére irányuló településrendezési eszközök módosítását

támogatom.

Indokolás

Váradi Tibor állami főépítész fent megjelölt elektronikus levelének mellékletében megküldött dokumentáció szerint Dunavarsány város módosítani kívánja a településrendezési eszközeit. A tervezett változások 4,01 ha nagyságban új beépítésre szánt területek kijelölését tartalmazzák (0,12 ha Ev jelű védelmi célú erdőterületből Vt jelű településközpont vegyes területbe, 3,89 ha Kbn-en jelű beépítésre nem szánt különleges energiagazdálkodási területből Vt jelű településközpont vegyes területbe átsorolásra kerül), ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során – *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.)* 8. § (2a) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentumok áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a településrendezési eszközökben szereplő módosítások megfelelnek az Országos Főépítész által vizsgált jogszabályi követelményeknek, így elfogadásuknak nincs akadálya.

Jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.

Szakmai véleményemet *a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet* 2. § (4) bekezdésében és az *Építési és Közlekedési Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2022. (XII. 28.) ÉKM utasítás* 24. § (7) bekezdésében biztosított országos főépítészi hatáskörömben eljárva, az Étv. 8. § (2a) és (2b) bekezdése alapján hoztam meg.

Budapest, 2023. augusztus „22"

Tisztelettel:

Építési és Közlekedési Minisztérium * 4. *

Lánszki Regő

Készült: 2 példányban/2 oldal terjedelemben
Kapják: 1. sz. pl.: Címzett (allamifoepitesz@pest.gov.hu)
2. sz. pl.: Irattár

PEST VÁRMEGYEI FŐÉPÍTÉSZ
1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – TEL: 06 1 233-6861 – FAX: 06 1 233-6884 – MOBIL: 06-20-9369-607
PANYIZ@PESTMEGYE.HU

Váradi Tibor
állami főépítész úr részére

Pest Vármegyei Kormányhivatal

1051 Budapest
Sas utca 25. 4. em.
Pf.: 557
1373

Ikt. szám: 380-4/2023
Hiv. szám: PE/AF/00205-6/2023

Ügyintéző: Pányi Zsuzsanna
Tel: 06-1-233-68-61
Email: panyiz@pestmegye.hu

Tárgy: Állásfoglalás Dunavarsány város településrendezési eszközeinek a 3 részterületre vonatkozó részleges módosításához a 419/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdése szerinti egyeztető tárgyaláshoz

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A Dunavarsány város Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának a 3 részterületre vonatkozó részleges módosításáról szóló, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2012. (XI.8.) Korm. rendelet* 68. § (2) bekezdése szerinti egyeztetésre szóló meghívólevelét köszönettel megkaptam, amelyre – a megküldött dokumentáció átnézését követően – *a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény* 13/A. § (3) és (5) bekezdésének, valamint *a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rend.* 9. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően az alábbiakban fogalmazom meg a véleményem.

Mivel a módosítási szándékok nem ellentétesek

- *a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (Trtv.),
- *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló *9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet,*
- *a Pest Megye Területrendezési Tervéről* szóló *Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (PmTrT) előírásaival,*

valamint a Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció (PmTK) céljaival való összhang is biztosított, ezért **a településrendezési eszközök részleges módosításának jóváhagyását nem ellenzem.**

Budapest, 2023. augusztus 8.

Üdvözlettel:

Pányi Zsuzsanna

SZTFH
Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/11039-2/2023**
Tárgy: **Dunavarsány – több részterületre vonatkozóan - településrendezési eszközeinek módosítása - egyszerűsített eljárás keretében – egyeztető tárgyalás**

Ügyiratszám: **PE/AF/00205-6/2023**

Ügyintéző: **Kovácsné Szatmári Tünde**
Telefon: **+36 1 373 1812**
E-mail: **tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu**

SZAKVÉLEMÉNY

Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze PE/AF/00205-6/2023 ügyiratszámú levelével megkereste a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságát (továbbiakban: Bányafelügyelet) és meghívta a tárgyi ügyben 2023. augusztus 30-án tartandó tárgyalásra. A Bányafelügyelet a tárgyaláson akadályoztatás miatt nem tud részt venni, ezért írásban adja meg **szakvéleményét**:

Dunavarsány város településszerkezeti tervének és építési szabályzatának a város közigazgatási területének több pontján tervezett módosítása ellen **kifogást nem emel**. A módosítandó területek a Bányafelügyelet nyilvántartása szerint nem felszínmozgás-veszélyes területek, bányatelekkel, nyilvántartott ásványvagyonnal sem érintettek.

A Bányafelügyelet **felhívja a figyelmet a következőkre:**

1. A térképeken a 2. számú tervezési területtől délnyugatra jelölt bányatelek határ valójában megkutatott ásványvagyon határa. **Tehát barna helyett lila színnel kell jelölni a jelmagyarázatnak megfelelően.**

   Itt régen valóban bányatelek volt: a Bányafelügyelet BBK/2434-15/2014 számú határozatával törölte a „Dunavarsány IV. – homok, kavics" védnevű bányatelket. A bányatelek területéről az ásványi nyersanyagvagyon nem lett teljes mértékben kitermelve, ezért szerepel a terület az ásványi nyersanyag nyilvántartásban.

2. A 2. számú módosítással érintett terület beépítését korlátozó, **a szénhidrogénvezetékek biztonsági övezetében végezhető tevékenységet meghatározó**, a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásának egyes szabályairól szóló 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 37. és 38. §-ára, valamint a szénhidrogén szállítóvezetékek biztonsági követelményeiről és a Szénhidrogén Szállítóvezetékek Biztonsági Szabályzatáról szóló 26/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 1. melléklet V. fejezet 8.4 – 8.4.3 pontjaiban meghatározott **egyeztetési és adatszolgáltatási kötelezettségre** az üzemeltető engedélyesekkel.

   A végső véleményezési dokumentáció szerint a 2. számú terület északi részét földgáz szállítóvezetékek, termékvezeték, kőolajvezeték és hírközlő vezetékek, illetve azok biztonsági övezetei keresztezik.

A Bányafelügyelet szakvéleményét *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Budapest, *időbélyegző szerint*

Dr. Biró Marcell
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Pályi György
osztályvezető
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:
1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda, hivatali kapun
2. Irattár

PEST VÁRMEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
VEZETŐJE

Tárgy: Dunavarsány településrendezése
Ügyintéző: dr. Kiss Ádám r. főhadnagy
Hivatkozás: PE/AF/00205-6/2023.
Telefon: 06 1 443 5119

Dr. Tarnai Richárd
Pest Vármegyei Kormányhivatal
főispán

Budapest

Tisztelt Főispán Úr!

Hatóságomhoz a fenti ügyiratszámon érkezett, Dunavarsány Város Településrendezési eszközei módosításával kapcsolatos átiratára válaszul, az alábbiakról tájékoztatom:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §. (2). bek. c) pontjától *„a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot”* függetlenül, az érintett település **államhatárszakasszal nem rendelkezik**, határrendészeti vonatkozása nincsen, ezáltal a településrendezési eljárásban **nem kívánunk** részt venni.

Egyéb észrevételünk, javaslatunk nincs.

Budapest, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Lauda Zoltán r. dandártábornok
rendőrfőkapitány

Cím: 1139 Budapest Teve u. 4-6.; 1557 Bp., Pf. 20
Telefon: (06 1) 443-5110, (06 1) 443-5111, 30-001;
e-mail: pestmrfk@pest.police.hu KÉR azonosító: ORFK PEST

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

13000/4604-90/2023.ált.

PEST VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Dunavarsány Város településrendezési eszközök módosításának ügyében egyeztető tárgyalás
Ügyintéző: dr. Király Jenő tű. szds.
Telefon: 06-20-8200-584
Ügyintézőjük: Ferencz Dóra
Ikt. szám: PE/AF/00205-6/2023.

Váradi Tibor
állami főépítész

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítész

Budapest
Pf.: 270
1364

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Értesítem, hogy Dunavarsány Város területére vonatkozóan összehívott egyeztető tárgyalásról szóló levelét megkaptam. A kapcsolódó ügyiratok vizsgálatát követően az alábbiakról tájékoztatom:

A 2023. augusztus 30. napon 9^{30} órakor megrendezésre kerülő egyeztető tárgyaláson a Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság egyéb elfoglaltsága miatt nem tud részt venni.

Tájékoztatom, hogy Dunavarsány Város területén a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerint az alábbi véleményt adom:

tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Branyiczky Márk tű. dandártábornok
tűzoltósági főtanácsos
igazgató
nevében és megbízásából:

Andor Máté tű. alezredes
mb. igazgatóhelyettes

Készült: 1 példányban
Egy példány: 1 oldal
Címzett: HIVATALI KAPU elektronikusan

Cím: 1149 Budapest, Mogyoródi út 43. 1903 Bp. Pf.: 314
Telefon: +36(1) 469-4105 Fax: +36(1) 469-4353
E-mail: pest.mki@katved.gov.hu

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

36300/2840-1/2023.ált.

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/UT/00640-3/2023.**	Tárgy: **Dunavarsány településrendezési**
Előzmény ügyiratszám: PE/UT/01069-1/2022	**eszközeinek módosítása – három részterület**
Ügyintéző: Helméczy Károly	Hiv. szám: PE/AF/00025-6/2023.
Telefon: 06-1/460-2274	Melléklet: ---

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!
Válaszát a PMKHKFUT (615366339) HKP vagy a „KHIV PEK KFF ÚO" KÉR kapura küldje!

Kérelmező ügyfél neve: Állami Főépítészi Iroda (1052 Budapest, Városház utca 7.)

Tisztelt Főépítészi Iroda!

A településrendezési eszközökkel kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9 sz. melléklet 15. pontja alapján a *Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztály* (továbbiakban: Útügyi Osztály) részéről **az alábbi nyilatkozatot teszem:**

A 2023. augusztus 30-án tartandó tárgyaláson az Útügyi Osztály más irányú elfoglaltság miatt nem fog tudni részt venni. A megküldött tárgyi tervek (URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft. tervszám nélküli munkája, 2023.) áttanulmányozása alapján az egyeztetés alatt álló **dokumentumban foglaltakkal kapcsolatban elvi kifogásom nincsen.**

Az első tervezési területhez kapcsoló magasépítési eljáráshoz Hatóságom 2023. február 28-án PE/UT/0484-6/2023. ügyiratszámon adott ki hozzájáruló szakvéleményt, valamint a kapcsolódó útépítési engedélyezési eljárásban 2023. május 3-án PE/UT/00746-20/2023. ügyiratszámon adott ki útépítési engedélyt az Építési és Közlekedési Minisztérium kérelmére.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (1141 Budapest, Komócsy u. 17.-19.) Pest vármegye területére kiterjedő hatáskörét és illetékességét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2.§ (1) b), illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2.§ (1)-ben foglaltak, továbbá az 1988. évi I. tv. 11.§ határozza meg.

Budapest, elektronikus aláírás szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Varga János
osztályvezető

Címzettek:

1. Állami Főépítészi Iroda (1052 Budapest, Városház utca 7.) - allamifoepitesz@pest.gov.hu
2. Irattár

Közlekedésfelügyeleti Főosztály
Útügyi Osztály
1141 Budapest, Komócsy u. 17.-19.
Telefon: (06-1) 460-2220 Fax: (06-1) 460-2285 KRID: PMKHKFUT (615366339)
E-mail: utugy@pest.gov.hu Web: https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/pest

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/TV/01283-2/2023**	Tárgy: **Tájékoztatás**
Ügyintéző: Németh-Jaszovics Diána	Hiv. szám: PE/AF/00205-6/2023.
Telefon: 06 1 236 3962	Melléklet: -

Váradi Tibor részére
állami főépítész

Állami Főépítész Iroda

Budapest
Sas u. 25.4. em.
1051

Tisztelt Váradi Tibor Úr!

Hivatkozott számú megkeresésére, a Dunavarsány- több részterületre vonatkozóan- településrendezési eszközeinek módosítása- egyszerűsített eljárás keretében- meghívó egyeztető tárgyalásra tárgyában a feltüntetett 419/2021 korm. rendelet 68. § szerinti „Egyszerűsített eljárás" szerinti véleményezési szakaszban a várható környezeti (közvetlen és közvetett) hatásokkal kapcsolatban a **termőföld megbontásával** járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházások során a földmunkákkal érintett területről a humuszos réteget le kell menteni a területre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**

- A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.

- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.

- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A fenti előírásokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontja **alapján tettem meg.**

Kérem a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, 2023. augusztus 7.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából

dr. Cs. Tóth Attila
osztályvezető

Kapják:
- Címzett (hivatali kapu: PMKHAFI 760658737 KRID)
- Irattár

Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
Tel.:(06 1) 236-4160, KRID: 511509738
E-mail: nto@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/EPO/882-8/2023	**Tárgy:** Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosítása több részterületre vonatkozóan - véleményezés
Ügyintéző: Váradi Anna Borbála	
Telefon: 06-20/927-0398	
e-mail: varadi.anna@pest.gov.hu	**Hiv. szám:** PE/AF/205-6/2023

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ügyfél: Dunavarsány Város Önkormányzata
Tárgyi ingatlan: 4509, 3712/3, 0102/6, 0102/7, 1495, 097/1, 099 hrsz.

Váradi Tibor részére
állami főépítész
Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész

Budapest
Sas u. 25.
1051

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Köszönettel kézhez vettem Dunavarsány Város településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának módosítása ügyében küldött megkeresését, amelyre az alábbi állásfoglalást adom.

Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek jelen módosításai a tárgyi ingatlanokon **örökségvédelmi** (régészeti és müemléki) **érdekeket** közvetlenül **nem érintenek.** Erre való tekintettel jelen módosításokat az örökségvédelmi osztály nem kifogásolja, azokat tudomásul vesszük.

Budapest, 2023. augusztus 22.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Okrutay Miklós
osztályvezető

Pest Vármegyei Kormányhivatal
632

Erről értesül:
- Címzett (elektronikus úton)

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Örökségvédelmi Osztály
Budapest III. Fő tér 1. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270.
Telefon: +36 30/149-6855; KRID: 569323720
E-mail: oroksegvedelem@pest.gov.hu
Web: https://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/pest

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak,

kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

2023 AUG 14.

D

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 10.173-2/2023.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 236-41-41

Tárgy: Dunavarsány Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosítása – tárgyalásos eljárás
Hiv. szám: PE/AF/00205-6/2023.
Melléklet: -

Váradi Tibor állami főépítész úr
PVKH Állami Főépítész
Budapest
Városház utca 7.
1052

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

PVKH Állami Főépítésze megkereséssel élt a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya felé, melyben meghívta Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos egyeztető tárgyalására, melyen egyéb irányú elfoglaltságom miatt részt venni nem áll módomban

A dokumentáció áttanulmányozását követően megállapítottam, hogy kizárólag az 1-es számmal jelölt módosítási szándék érint termőföldterületet. A Dunavarsány 097/1 hrsz-ú, megközelítően 2,9 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület részterületén csereerdősítést terveznek. Tekintettel az érintett termőföldterület átlagosnál gyengébb minőségére, valamint arra, hogy az erdő telepítéssel a termőföld nem veszíti el a jellegét, a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelek.
A tervben még szereplő további területek külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így az e területek esetében tervezett módosításokkal kapcsolatban hatáskör hiányában nyilatkozni nincs lehetőségem.

Kérem, az egyeztető tárgyaláson készült jegyzőkönyv egy másolati példányát további felhasználás céljából részemre megküldeni szíveskedjen.

Budapest, 2023. augusztus 7.

Üdvözlettel:

Pest Megyei Kormányhivatal 48.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564 KRID: 516558998
E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest
Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30

Országos Atomenergia Hivatal

1539 Budapest 114, Pf. 676
Telefon: (1) 436-4800
Telefax: (1) 436-4804
E-mail: haea@haea.hu

OAH-2023-00591-0646/2023

Váradi Tibor
állami főépítész
Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda
1364 Budapest, Pf.: 270.

Ügyintézőnk: Gábor Anita
Ügyintézőjük: Ferencz Dóra
Számuk: PE/AF/00205-6/2023.

Tárgy: Válasz Dunavarsány településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárás keretében történő módosítása során tartandó egyeztető tárgyalás összehívásáról szóló értesítésre

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

2023. augusztus 4-én kelt, fenti számú levelével tájékoztatást adott részünkre Dunavarsány településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárás keretében történő módosítása során tartandó egyeztető tárgyalás összehívásáról. Levelében elküldte a módosított dokumentációt, valamint az egyeztető tárgyalás meghívóját.

A tájékoztatás szerint a módosítás célja:
- a 3712/3 hrsz-ú telek területén intézményi beruházás megvalósíthatóságának biztosítása,
- napelempark telepítésének lehetővé tétele a 0102/6-7, 0103/3-4 hrsz-ú területeket érintően,
- a 1495 hrsz-ú ingatlan új építési övezetbe sorolása.

Az Országos Atomenergia Hivatal (a továbbiakban: OAH) feladat- és hatáskörét az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény (a továbbiakban: *Atv.*) 17. §-a, valamint az *Atv.* végrehajtására kiadott jogszabályok, így a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 1/2022 (IV.29) OAH rendelet, a nukleáris létesítmény és a radioaktívhulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Korm. rendelet*) előírásai, valamint további jogszabályok határozzák meg.

A tárggyal összefüggő OAH véleményezési jogkörről, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes

településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: *EljR.*), illetve annak 11. melléklete rendelkezik.

Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosított dokumentációját, annak alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeit az OAH áttekintette. A jogszabály felhatalmazása alapján, megkeresésére válaszolva az alábbi véleményt adom:

A tervezési terület figyelembe veendő közelségében az OAH feladat- és hatáskörébe tartozó létesítményként a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora, és az Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora üzemel.

Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Dunavarsány rendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH feladat és hatáskörét nem érinti, ezért a meghirdetett egyeztető tárgyaláson nem kívánunk részt venni.

Felhívom még a figyelmét, hogy a *Korm. rendelet* 7. § (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmények 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a *Korm. rendelet* szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.

Az OAH részére elegendő az *EljR.* 72. § (1) bekezdésének megfelelő tájékoztatás az elfogadott településrendezési eszközökről.

Budapest, 2023. augusztus 29.

Üdvözlettel:

Farkas Péter
főosztályvezető

Kapják:
1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda
2. Irattár

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
Hírközlés-felügyeleti Igazgatóság
Építményengedélyezési Osztály

Iktatószám: EE/17805-2/2023.
Tárgy: Dunavarsány TRE módosítás – egyszerűsített eljárás
Ügyintéző: Dr. Lakatos István Antal
Tel.: 1 429 8634
E-mail: lakatos.istvan.antal@nmhh.hu
Hiv. szám: PE/AF/00205-6/2023.

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészi Iroda
Váradi Tibor állami főépítész részére

Budapest
Sas u. 25.
1051

Tisztelt Főépítész Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) **Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításhoz kapcsolódó** egyeztetési tervdokumentációt megvizsgálta.

Az egyeztetési anyagban bemutatott módosítások – *több részterületre vonatkozóan* – hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: dr. Rajnai Judit osztályvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Budapesten, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
mint honvédelmi szakhatóság
1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.
Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740
Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

Nyt. szám: 11608-2/2023/h
Hiv. szám: PE/AF/00205-6/2023.

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!”

Váradi Tibor állami főépítész
Pest Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészi Iroda

1051 Budapest
Sas u. 25.

Tárgy: Dunavarsány – több részterületre vonatkozóan – településrendezési eszközeinek módosítása - egyszerűsített eljárás - záró szakmai véleményezési szakasz

Tisztelt Főépítész Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.

A tárgy szerinti témában meghirdetett 2023. augusztus 30.-i egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltság miatt nem áll módomban részt venni.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. Rendelet 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) bekezdésének m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
nevében és megbízásából

Bucsánszky Zoltán alezredes
településrendezési hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban
Egy példány: 1 lap
Ügyintéző (tel/fax): Kiss István főhadnagy (tel.:+36 (1) 474-1661; HM 022-22-338; fax: +36 (1) 474-1467)
Kapják: 1. sz. pld.: Irattár
2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
mint katonai légügyi hatóság
1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25
Telefon: +36 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: +36 (1) 474-1404 • HM 21-685
E-mail: klh@hm.gov.hu • Hivatali Kapu: Honvédelmi Minisztérium – EIR

Nyt. szám: 11633-2/2023/h sz. példány
Hiv. szám: PE/AF/00205-6/2023

Váradi Tibor
Pest Vármegyei Kormányhivatal
állami főépítész részére

Budapest

Tárgy: Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek módosítása

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A fenti hivatkozási számú megkeresésére tájékoztatom, hogy a Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában tartandó egyeztető tárgyaláson a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály nem vesz részt, és a tárgy szerinti módosítással kapcsolatban kifogást nem emel.

Tájékoztatom Állami Főépítész urat, hogy véleményemet *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Korm. rendelet) 67. és 68. §-aira, valamint 11. melléklete táblázata 15. sorának b) pontjára figyelemmel, *a katonai légügyi hatóság kijelöléséről szóló 392/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet* 1. §-ban kijelölt illetékességi területemen eljárva adtam meg.

Tájékoztatom tisztelt Állami Főépítész urat, hogy véleményem nem minősül a Korm. rendelet 11. melléklete táblázatának 21. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint véleményezésre jogosult szerv véleményének.

A kiadmányozási jog *a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás* 6. függelékén alapul.

Budapest, időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelmi miniszter
nevében és megbízásából:

Lázár Béla ezredes
Repülésfelügyeleti Osztály
osztályvezető (főov. h.)

Készült: 2 példányban
Egy példány: 1 lap
Ügyintéző (tel.): Antal Krisztina százados (Tel.: +36 1 474 1218; E-mail: antal.krisztina@hm.gov.hu)
Kapják: 1. sz. pld.: Pest Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály (Hivatali Kapun továbbítva)
2. sz. pld.: Irattár

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
mint katonai légügyi hatóság

E-ALÁÍRÓÍV

ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTÉRIUM

HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Váradi Tibor részére
Állami Főépítész
Pest Vármegyei Kormányhivatal

Budapest
Sas utca 25.
1051

Iktatószám: **HHF/39499-1/2023-ÉKM**
Ügyintéző: Bacher Károly
Telefon: +36-(1) 4741-742
Email: karoly.bacher@ekm.gov.hu
Hiv. szám: PE/AF/00205-6/2023

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek módosítása – egyszerűsített eljárás - tárgyában az Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztályához beérkezett PE/AF/00205-6/2023 számú megkeresésével kapcsolatban a hajózási hatóság az alábbi nyilatkozatot teszi:

A rendelkezésemre bocsátott dokumentumok alapján megállapítottam, hogy a három részterületet érintő módosítások – intézményi beruházás, napelempark telepítés, új építési övezetbe sorolás - a vízi közlekedéssel kapcsolatos érdekeket és a vízi közlekedés biztonságát, továbbá a polgári célú hajózási létesítmények működését nem befolyásolják a Ráckevei - Dunán, ezért avval szemben a hajózási hatóság kifogást nem emel, véleményt, észrevételt nem kíván tenni.

Hatóságom hatáskörét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 8. § (2) 20. pontja, valamint a hajózásra alkalmas, illetőleg hajózásra alkalmassá tehető természetes és mesterséges felszíni vizek víziúttá nyilvánításáról szóló 17/2002. (III. 7.) KöViM rendelet 3. sz. melléklete állapítja meg.

Tekintve, hogy Dunavarsány Város közigazgatási területe határos a Ráckevei - Dunával, mint III. osztályba sorolt víziúttal, a folyó medrét, valamint az itt lebonyolódó hajóforgalmat érintő településfejlesztési és településrendezési eljárásokban a hajózási hatóság a fenti jogszabályhely értelmében hatáskörrel rendelkezik.

A hajózási hatóság nyilatkozatát jelen levele útján teszi meg, a 2023.08.30-án 9:30 percre meghirdetett egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát.

Kérem nyilatkozatom szíves figyelembevételét.

Budapest, 2023. augusztus 7. Tisztelettel:

Lázár János
építési és közlekedési miniszter
nevében és megbízásából:

Bellyei Csaba
főosztályvezető helyett
Bacher Károly
szakmai tanácsadó

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Váradi Tibor állami főépítész úr
részére

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészi Iroda

Budapest
Sas u. 25.
1051

Iktatószám: BP/0801/00213-4/2023
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefonszám: +36 1 815 9687
Tárgy: Dunavarsány város településrendezési eszközeinek módosítása (3 részterület) – egyszerűsített eljárás / tárgyalás

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre! KRID: 216397999

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Dunavarsány város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos PE/AF/00205-6/2023. iktatószámú, 2023. augusztus 4-én kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi véleményt adom.

A tervezés során figyelembe kell venni a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény előírásait, valamint összhangban kell lenni az elfogadott Pest Megyei Területrendezési Tervvel.

A településrendezési tervek kötelező, alátámasztó közúti közlekedési munkarészeinek tartalmi követelményeit az e-UT 02.01.41 számú Útügyi Műszaki Előírás határozza meg. A közlekedési javaslat készítése során a közutak tervezésére vonatkozó e-UT 03.01.11 számú Útügyi Műszaki Előírást is be kell tartani.

A közlekedési javaslat célja az, hogy a közlekedési létesítményekre vonatkozó tervezett műszaki paraméterek (pl. a közutak, vasutak elhelyezésére biztosítandó építési terület szélessége) beépítésre kerüljenek a szerkezeti tervbe, a szabályozási tervbe és a helyi építési szabályzatba.

A rendezési tervben a közúthálózati elemeket, azok tervezési osztályba sorolását úgy kell meghatározni, hogy azok megfeleljenek a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 31.) KHVM rendeletben és a „Közutak tervezése” e-UT 03.01.11 számú Útügyi Műszaki Előírásban foglaltaknak, valamint összhangban legyenek a kiszolgálandó területi igényekkel, a védett vagy védelemre javasolt területekre vonatkozó szabályozásokkal, a térségre vonatkoztatott környezetvédelmi előírásokkal.

A tervezés során az utak és csomópontok helyigényét a távlati forgalmi igények alapján kell meghatározni. Figyelembe kell venni a szükséges keresztmetszeti elemeket (forgalmi sávok, parkolósávok, járdák, gyalogút, padkák, rézsűk, kerékpársávok, kerékpárút, elválasztó sáv, zöldsáv, forgalom elöl elzárt terület stb.), a közművek elhelyezését, valamint a vízelvezetés és az esetlegesen szükséges környezetvédelmi berendezések helyigényét is.

A keresztmetszeti méretezést azon meglévő utak esetében is el kell végezni, melyeket magasabb kategóriába sorolnak, vagy új funkciókat terveznek (új kerékpárút vagy kerékpársávok, várakozósáv, párhuzamos szervizút kialakítása, zöldsávok vagy fasorok telepítése stb.).

Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útcsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni a „Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése" e-UT 03.03.21 számú és a „Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozása" e-UT 03.02.21 számú Útügyi Műszaki Előírásban foglaltakat.

A közúti közlekedésről szóló, 1988. évi I. törvény (Kkt.) 42/A. § (1) bekezdése szerint:

„A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges

a) külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút, gyorsút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, valamint

b) belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a helyi építési szabályzatban, vagy a szabályozási tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához,

c) amennyiben az elhelyezendő létesítmény dőlési távolsága a közút határát keresztezi."

A Kkt. 12. § (3) bekezdés szerint:

„A gépjárművek közlekedésére szolgáló közút területén, a felett és mellett – a közúti jelzőtáblák megtervezésének, alkalmazásának és elhelyezésének követelményeiről szóló miniszteri rendeletben meghatározott területen belül – nem lehet olyan jel, jelzés, egyéb tárgy és berendezés, amely a közúti jelzések-kel – azok alakjával, színével – összetéveszthető, a láthatóságot akadályozza, alkalmas arra, hogy a közlekedők figyelmét elterelje, vagy a közlekedés biztonságát egyéb módon veszélyezteti.

(3a) Nem lehet továbbá reklámtábla, reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés, valamint a tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz lakott területen

a) a gépjárművek közlekedésére szolgáló közút területén, a közút úttesten kívüli burkolatlan területe kivételével,

b) a gépjárművek közlekedésére szolgáló közút felett, annak műtárgyán, tartozékán, a járda, a gyalogút, valamint a kerékpárút kivételével.

(3b) Reklámtábla, reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés közvilágítási-, villany-, és telefon-oszlopon az adott ellátási területen működő áram-, illetve telefonszolgáltató engedélyével helyezhető el. Reklámtábla, reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés közvilágítási-, villany-, és telefonoszlopon történő elhelyezése esetén az elhelyező köteles a közterület-használati díjak megfizetésére.

(3c) Tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz a közvilágítási-, villany- és telefonoszlopon az áram-, telefonszolgáltató vagy áramhálózati engedélyes, valamint az oszlop tulajdonosának a hozzájárulásával helyezhető el; az elhelyezést az eszközzel érintett oszlop alatti földterület tulajdonosa és az eszközzel érintett oszlop alatti földterülettel szomszédos ingatlan tulajdonosa tűrni köteles.

(3d) A tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz (3c) bekezdés szerinti elhelyezése esetén

a) nem kell alkalmazni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti település-képi bejelentési eljárásra vonatkozó szabályokat,

b) a közterület igénybevétele rendeltetésszerű igénybevételnek, a tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz pedig a közúti közlekedés szervezésének és irányításának céljait szolgáló berendezésnek minősül,

c) a közterület b) pont szerinti rendeltetésszerű igénybe vétele közterület használati díjfizetési kötelezettséggel nem jár, a tájékozódást segítő jelzést

megjelenítő reklámcélú eszköz elhelyezéséért az elhelyezőnek a közút kezelője részére elhelyezési díjat kell fizetnie,

d) az elhelyezéshez a közterület használatra vonatkozó jogszabályok szerinti hatósági engedély, illetve polgári jogi jogviszony nem szükséges.

(3e) A gépjárművek közlekedésére szolgáló közút lakott területen kívüli szakasza mellett nem lehet reklámtábla, reklámhordozó vagy egyéb reklámcélú berendezés, valamint a tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz. A tilalom nem vonatkozik a 2010. december 31-éig a nem gyorsforgalmi utak mentén kihelyezett 12A/0-ás ív méretű reklámfelülettel rendelkező reklámtáblákra, az üzemanyag-töltő állomások területén elhelyezett cégjelzésre, és üzemanyagárakat tartalmazó táblákra, az építményeken, az építmények telkén elhelyezett olyan feliratra, amelyek az építményben működő cég nevét, jelét (piktogramját), vagy tevékenységét jelzik, továbbá azokra a – közvetlenül a közút mellett elhelyezett – berendezésekre, amelyek közlekedés biztonságát elősegítő közérdekű tájékoztató táblák szakmai tartalmát, valamint engedélyezésüket meghatározó testület által engedélyezett a közlekedés biztonságát elősegítő közérdekű tájékoztatást tartalmaznak."

A tervezés során a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 38. §-ában rögzített védősávot (biztonsági övezetet) biztosítani kell.

Tájékoztatom, hogy a vasúti átjáró – az ideiglenesen létesített vasúti átjáró kivételével – létesítése, áthelyezése és megszüntetése, valamint a létesítés és az áthelyezés során a vasúti átjáró biztosítási módjának és forgalmi rendjének kialakítása engedély köteles. A 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdés 10. pontja első fokon országos illetékességgel Budapest Főváros Kormányhivatalát jelöli ki útügyi hatóságként.

A vasúti átjáró létesítési eljárást Hivatalom az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII. 21.) KM rendelet alapján folytatja le a szintbeni közúti-vasúti átjárók kialakításáról szóló e-UT 03.06.11 számú Útügyi Műszaki Előírás (UME) figyelembevételével.

Kiemelt figyelmet kell fordítani a közlekedésbiztonsági szempontokra, a fejlesztések tervezésénél, megvalósításánál elsőbbséget kell, hogy élvezzenek azok a beruházások, amelyekkel a személysérüléses balesetek, balesetveszélyes helyzetek előzhetőek meg.

A 2023. augusztus 30-án tartandó egyeztető tárgyaláson nem veszek részt.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban kifogást nem emelek.

Érintett államigazgatási szervként fenti véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja, valamint a 64. § (4) bekezdése szerinti véleményezési jogkörömben adtam.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Bognár Géza
osztályvezető

Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. – 1525 Budapest Pf.: 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – Fax: +36 (1) 331-9917
KRID: 645240704 – E-mail: uto@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu