



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056
www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. január 23-ai rendkívüli, nyílt ülésére*

Hiv. szám: DV/239/2023.

Tárgy: Javaslat Dunavarsány Város településrendezési eszközei részleges módosítására a volt Marhatelep területére

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány településrendezési eszközeinek legutóbbi, Dunavarsány közigazgatási területének több területén történő módosítása 2023. januárban fejeződött be. Ebben a módosításban is szerepelt a jelen előterjesztés által 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 az alábbiak szerint:

1. 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:

2. 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 az előterjesztés 1. és 2. számú melléklete szerinti módon.

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.

A területre vonatkozó eredeti teljes tervezési program befejezéséhez kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez csatolt mellékletek alapján a határozati javaslatot elfogadni és ezzel a tervezett módosítás 2. ütemét támogatni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

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 főépítész feljegyzést.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba főépítész

Mellékletek: 1. számú melléklet: Tervezett új állapotot ábrázoló tervlap
2. számú melléklet: Látványterv
3. számú melléklet: Főépítész feljegyzés

Dunavarsány, 2023. január 19.


Gergőné Varga Tünde
polgármester



Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző















KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

DUNAVARSÁNY

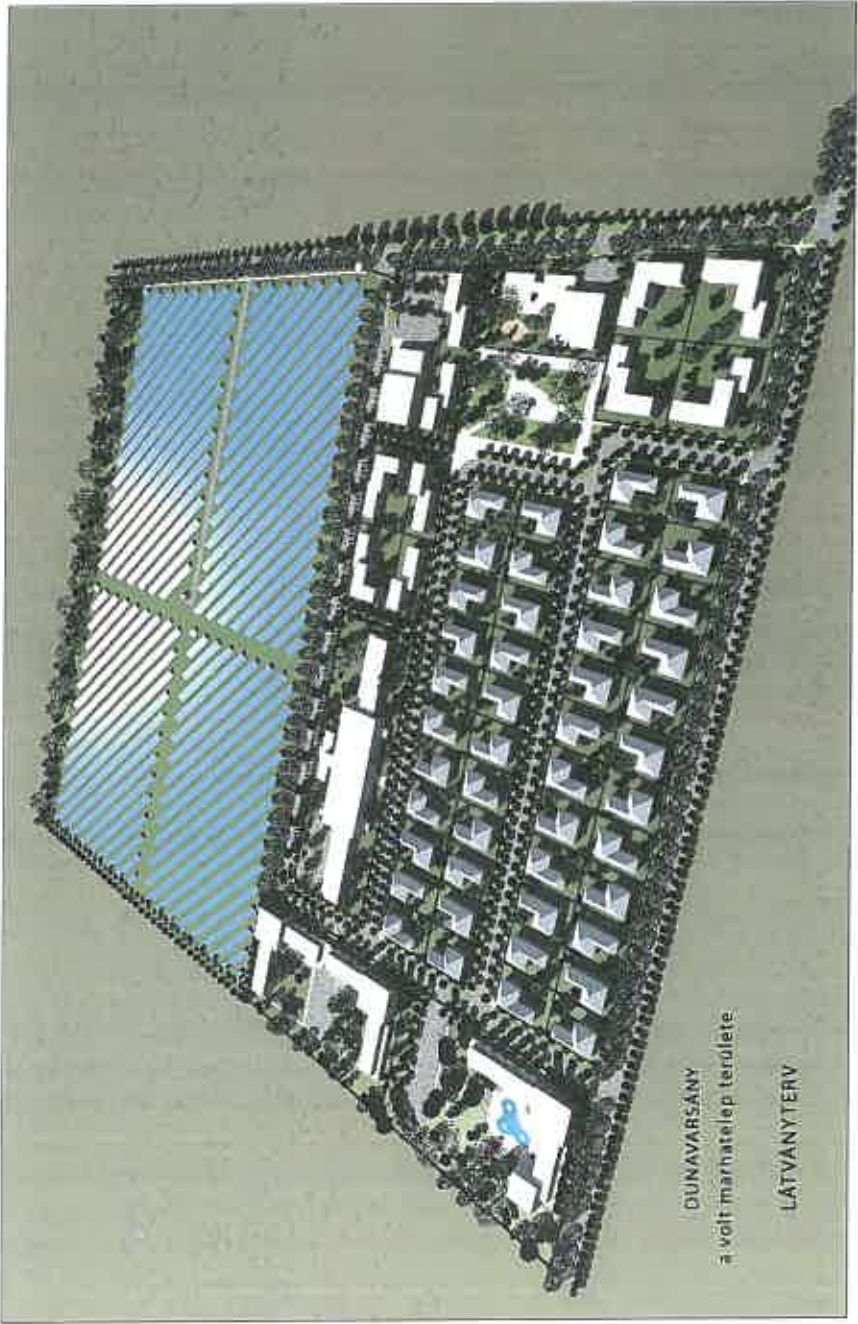
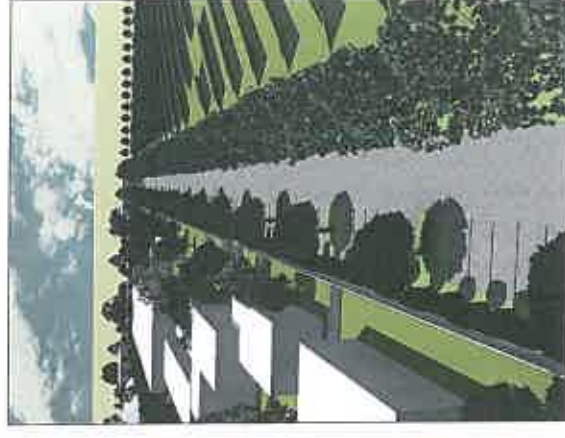
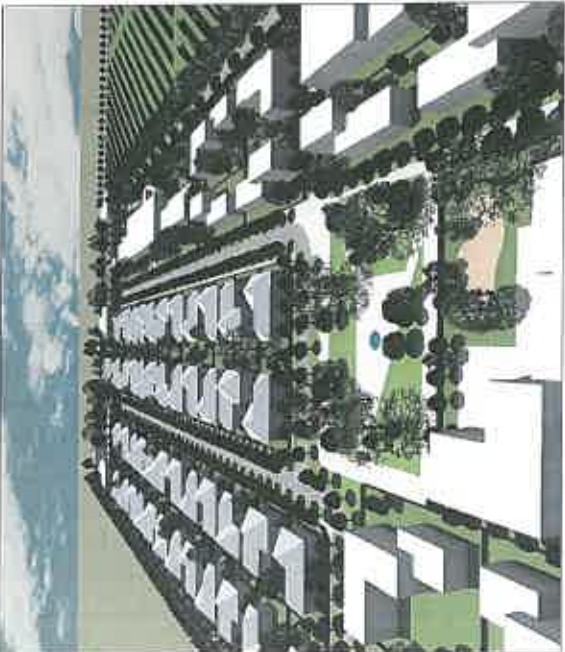
a volt marhatelep területére

JELMAGYARÁZAT

	Épület
	Út
	Járda
	Közterületi zöldfelület
	Magán zöldfelület
	Vízfelület
	Fa, facsoport
	Parkoló
	Napelem
	Meglévő földrészelhatár
	Tervezett telekhatár
	Helyrajzi szám

1. SZÁMÚ MELLÉKLET





DUNAVARSÁNY
a volt marnatelep területére
LÁTVANYTERV



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosításához készült, a Dunavarsány 0103/3, 0103/4, 0102/6, és 0102/7 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában.

Az tárgyi módosítási eljárást új eljárásban kell kezelni és jellege okán célszerű a területet a Képviselő-testület által kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (ÚjElj.R) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése egyszerűsített eljárásban (ÚjElj.R. 68. §) történhet a terület kiemelt státusza esetén.

A módosítási eljárás tartalmára azonban, 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 (Elj.R) előírásai alapján készült ezen korábbi rendelet előírásai vonatkoznak az Elj.R 45. § (6) bekezdése 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.”

Jelen feljegyzés a HÉSZ módosítás indításához szükséges, településtervező által készítendő dokumentáció tartalmát, a területlehatárolást és az eljárásrendet határozza meg:

1. A területre korábban több ütemben részletes Telepítési tanulmányterv készült, melyek tartalma felhasználható jelen eljárás keretében is.
2. A módosítással érintett terület a Dunavarsány 0103/3, 0103/4, 0102/6, és 0102/7 helyrajzi számú ingatlanok területe (volt Marhatelep).
3. A területen tervezett módosítás keretében technikailag új beépítésre szánt terület kijelölése lehetséges, mely kijelölés megfeleltethető az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi 78. tv. (Étv.) vonatkozó feltételeinek. A kijelölés termőföldet nem érint.
4. A tervezési dokumentáció elkészítésének tartalmi követelményeit az Elj.R szerint szükséges kidolgozni, a korábbi a tervezési területet érintő tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével.

Dunavarsány, 2023. 01. 19.

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész