



**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. szeptember 12-ei rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: DV/239/2023.

Tárgy: Javaslat Dunavarsány Város hatályos
Településszerkezeti terve, Helyi Építési Szabályzata és
Szabályozási terve módosításának elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy a 4/2023. (I. 23.), a 31/2023. (II. 14.) és a 153/2022. (XI. 14.) számú határozatai alapján lefolytatott, a hatályos településrendezési terveket érintő módosítási folyamat lezárult.

Első lépésként az egyeztetési dokumentáció készült el, melynek partnerségi egyeztetését a Képviselő-testület 103/2023. (VII. 11.) számú döntése zárt. Ezt követően az állami főépítési hatáskörben eljáró kormányhivatal szervezésében megtartásra került az egyeztető tárgyalás is, melynek eredményeként a tervezett módosítás megkapta a PE/AF/00205-26/2023 ügyiratszámú záró szakmai véleményt, mely alapján a tervezett módosítás jóváhagyható. A jóváhagyás előtt kisebb szövegszerű módosítások átvezetése vált szükségessé a tárgyalás jegyzőkönyve szerint. A hivatalos iratok, a teljes dokumentációval egyben, az előterjesztéshez csatolásra kerültek.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a településrendezési tervek (TSZT, HÉSZ, SZT) módosítását elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

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 érdekelték 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

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

A rendelet megalkotása minősített többséget igényel.

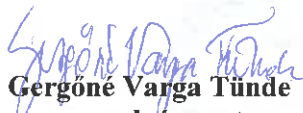
Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba főépítész

Melléletek:

1. számú melléklet: TSZT leírás módosítása
2. számú melléklet: TSZT tervlap
3. számú melléklet: TSZT változások
4. számú melléklet: HÉSZ módosítás és mellékletei

Dunavarsány, 2023. szeptember 6.


Gergőné Varga Tünde
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző



1. MELLÉKLET

1-2. mellékletek a .../2023. (...) számú Képviselő-testületi határozathoz

DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

SZERKEZETI TERVLAP

M = 1:10:000

- módosítás -

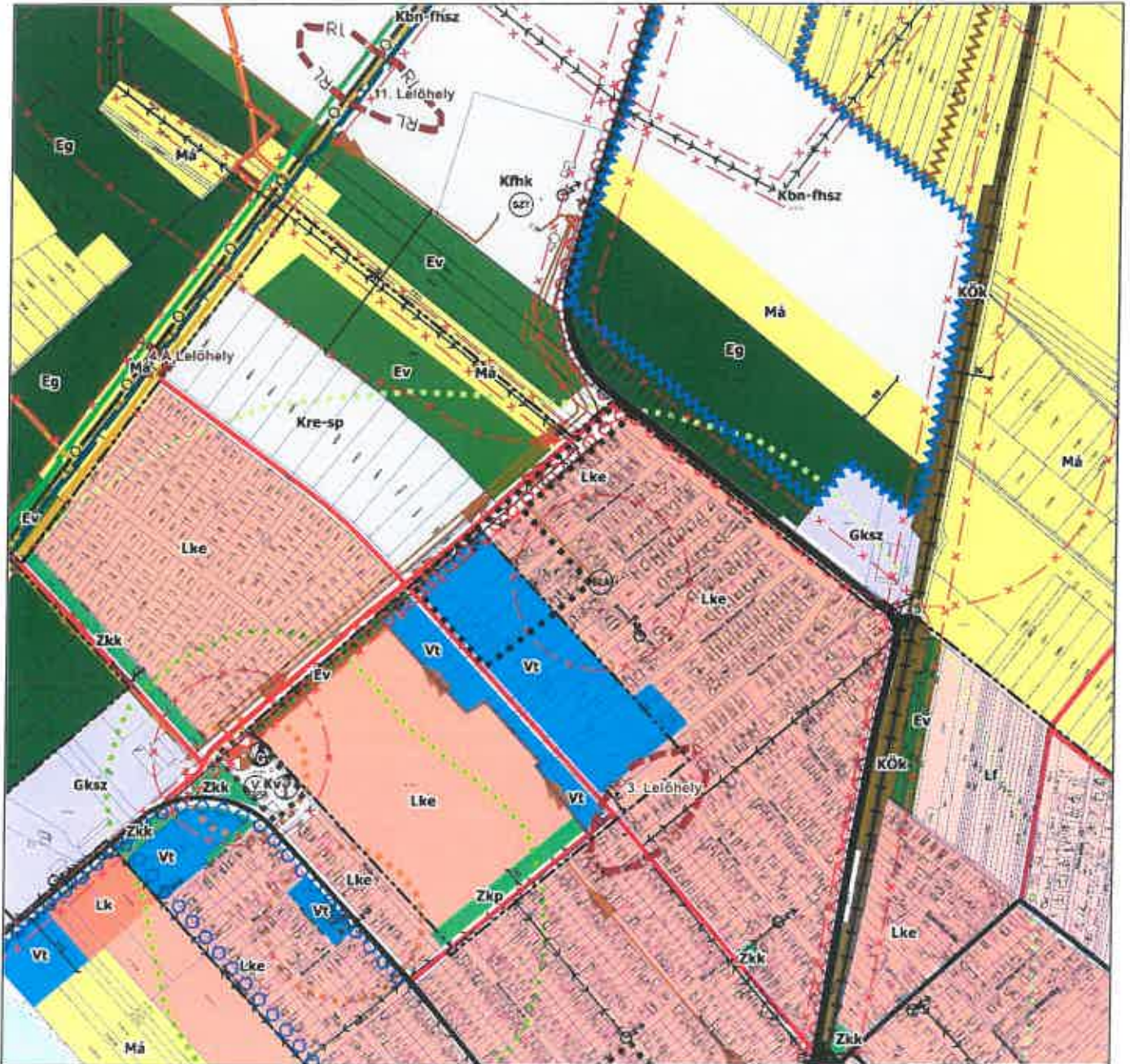
2. MELLÉKLET

2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának .../2023. (.....) számú Képviselő-testületi határozatához

DUNAVARSÁNY VÁROS

Településszerkezeti Terve Szerkezeti tervlap

M = 1:10 000




Módosítással érintett
terület határa



1111 Budapest
Slozsek 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 TERV LAP**

Lépték:
m1:10 000

Tervező:
Komjádi Emőke Csilla
Komjádi Emőke Csilla

Felelős tervező:
Berényi Mária
Berényi Mária
TIT: E 01-0134

Ügyvezető:
Berényi Mária
Berényi Mária
TIT: E 01-0654

Kelt:
2023.
május

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

3. MELLÉKLET

3. melléklet a .../2023. (...) számú Képviselő-testületi határozathoz

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	2,67	Vt	0,12
	Közlekedési terület	0,41	Vt	2,67
	Lke	0,20	Közlekedési terület	0,41
2	Kbn-en	9,38	Lke	0,20
			Kbn-en	5,14
			Vt	3,83
	Vt	10,12	Zkk	0,41
			Vt	5,65
			Kbn-en	4,25
Zkk	0,22	Zkk	0,44	
Erdőpótlás	Má	0,57	Vt	0,44
	Összesen:	24,36	Ek	0,57
			=	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
Üdülõházas 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 hajókikötõ elhelyezésére szolgáló terület, Kki	0,10
Különleges idegenforgalmi, egészségügyi terület, Kid-eü	31,14
Különleges mezõgazdasági 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
Kötőpályás 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
Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület, Mfg	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

4. MELLÉKLET

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) 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 érdekelt 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 átereszt 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. 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 - zártosú 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 - zártosú 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/saroktelken 65	1,6	50/saroktelken 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/saroktelken 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 - zártosú 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	szinterületi 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

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	szinterületi 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
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	szinterületi 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
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 beépítés 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. Hétfégi 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)

1.	A	B	C		D	E	F	G	H
2.	Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága	
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

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2.	Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	legkisebb		megengedett legnagyobb		beépítettségének mértéke a terepszint alatt	kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
3.			területe	szélessége	beépítettségének mértéke	bruttó szintterületi mutatója			
4.			m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	
5.	Má	SZ	3000	20	3	-	3	-	4,5
6.	Má-1	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.

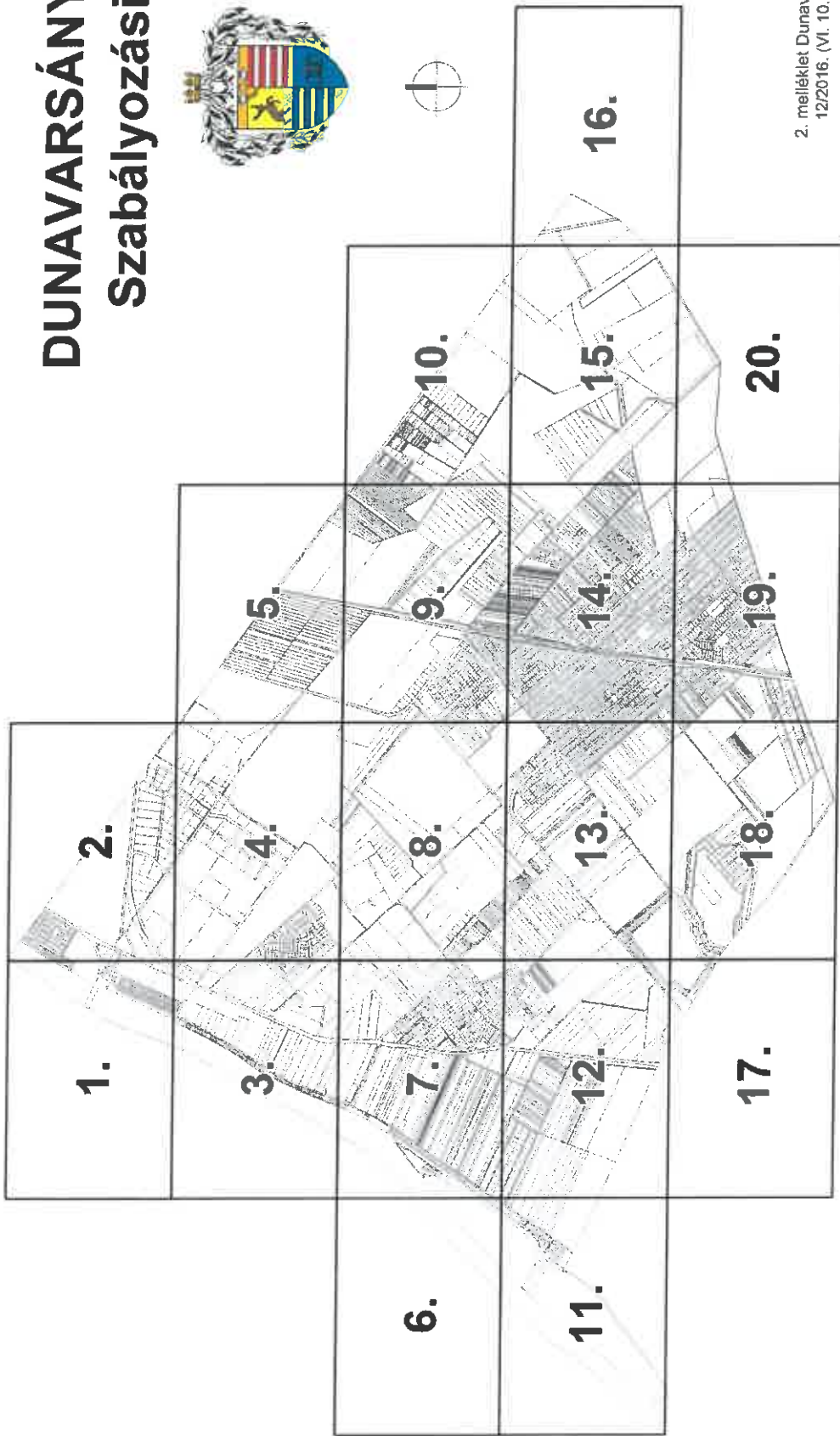
12. Különleges beépítésre nem szánt terület

	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 Dunavarsány Város Önkormányzatának
12/2016. (VI. 10.) sz. önkormányzati rendelethez.
Hatólyos: Dunavarsány SZT-0/a

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

Megnevezés:	DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		
Alkalmazás megnevezése:	Dunavarsány Város Hatályos Építési Szabályzatának módosítása		
Rajz megnevezése:	SZABÁLYOZÁSI TERV		
Lépték:	m1 : 4000		
Tervező:	Feladat tervező: Vojnits Csaba Ferenc Beleznai Teodóra rt. 01/2	Dyvezető ellenőr: Vojnits Csaba Ferenc Vojnits Csaba Ferenc	Kélt: 2023.

A tervezési alapléték az állami alapadatok felhasználásával készült.
A Terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden Jog fenntartva!

DUNAVARSÁNY VÁROS Szabályozási Terve

2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának
12/2016. (VI. 10.) sz. önkormányzati rendelethez.

Hatályos:

Dunavarsány SZT-0/b/M3

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Szabályozási vonal
	Feltételes szabályozási vonal
	Szabályozási szelvényesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Az általános előírásoktól eltérő építési hely
	Kötelező megszüntetés
	Országos és településszerkezeti jelentőségű út
	Kiszolgáló út
	Vasúti terület
	Telken belüli zöldfelület
	Erdő övezet
	Közpark, közterület övezet
	Park & Ride parkoló, Kiss & Ride parkoló, Buszforduló
	Távlati felhasználású terület a Településszerkezeti Terv szerint

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

VÉDELME, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK

	Örökségvédelem
	Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
	Táj- és természetvédelem
	Natura 2000 terület
	Ex-legye védett üszőlőpark határa
	Országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó
	Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
	Helyi jelentőségű természeti terület határa
	Helyi jelentőségű védett természeti érték

Talaj- és vízvédelem

	Vizbázis belső védőterület
	Vizbázis külső védőterület
	Hidrogeológiai védőidom "A" zóna határa
	Hidrogeológiai védőidom "B" zóna határa
	Belvízzel mérsekelt 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

	Szennyvíztisztító
	Szennyvízátelőelő és védőtávolságai (20m és 150m)
	Vákuumgépház és védőtávolságai (20m és 150m)
	Villamosenergia átviteli hálózat
	Nagy-nyomású földgáz szállítóvezeték
	Nagy-nyomású földgáz szállítóvezeték
	Kőolajvezeték
	Termékvezeték
	Hírközlési vezeték

TAJÉKOZTATÓ, ILLETVE MÁS JOGSZABÁLYBAN SZABÁLYOZOTT ELEMEK

	Magánút
	Vízfelület, kavicsbánya tavak földhivatali, illetve nem bennért határvonalai
	Az Országos Erdő Adattár szerinti erdő
	Helyi védett építmények (épületek, szobrok, emlékek)
	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 bennért, légfelvételei alapján felrajzolt épület a beépítési mód és hely csak tájékoztató jellegű
	Földhivatali alaptérképen szereplő, légfelvételei (már) nem szereplő, nem beazonosítható épületek

Rétegvonal magassági értékkel (nem geodéziailag bennért, tájékoztató adatok, a volt bányatavak területén nem érvényesek)

URBANITAS
Tervező- tanácsadó

1111. BUDAPEST,
Sztocsek utca. 19/17/3,
466-2018 | 466-4220
urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Dunavarsány Város Hatalmát
Építési Szabályzatának módosítása

SZABÁLYOZÁSI TERV

Levegő: m) : 4000
Kör: 2023.

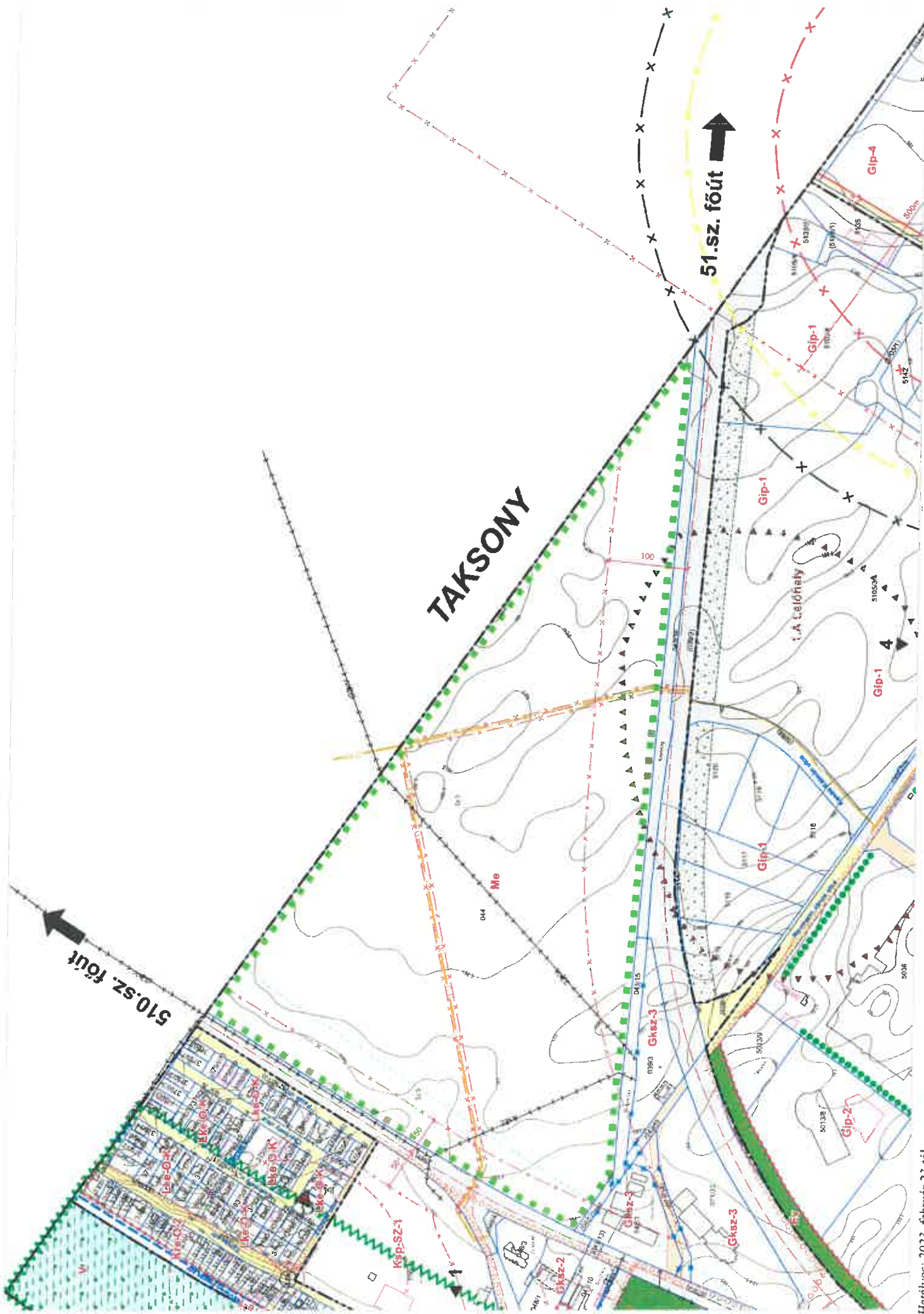
Magyarországi Helyi Önkormányzatok Szövetsége
Magyarországi Helyi Önkormányzatok Szövetsége
Magyarországi Helyi Önkormányzatok Szövetsége

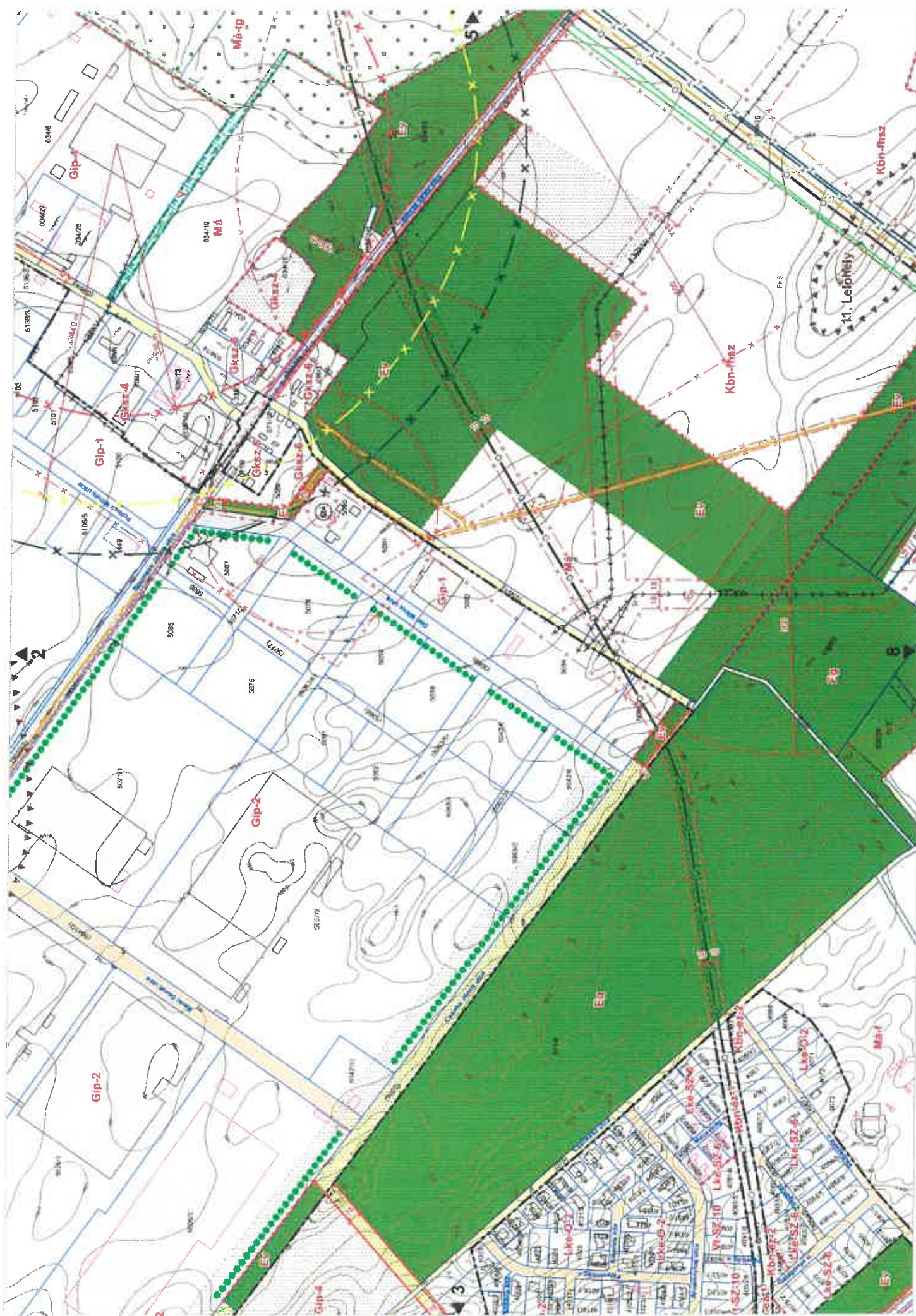
A tervezési alaptérkép az általi alapadatok felhasználásával készült.
A Terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

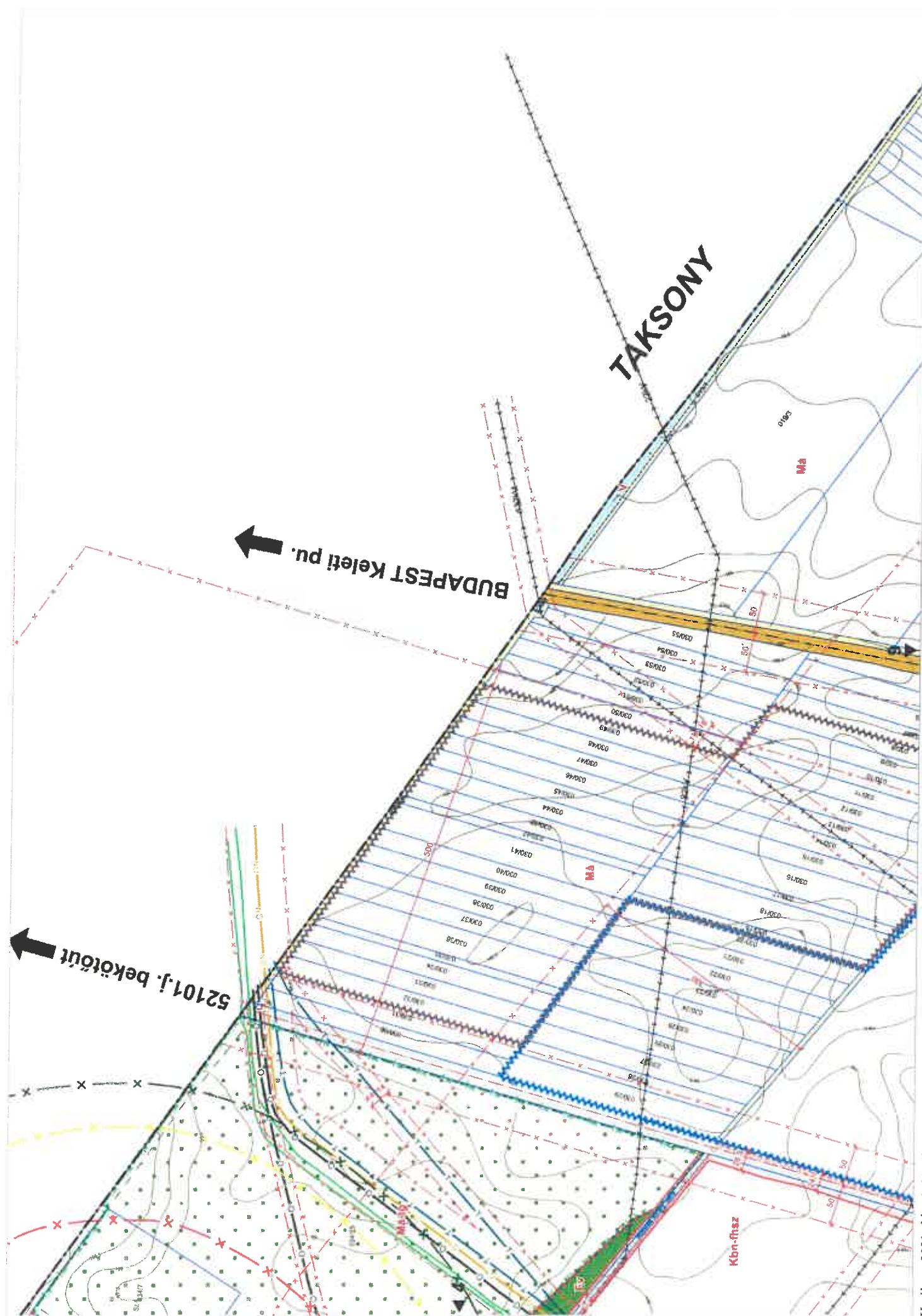
SZIGETSZENTMIKLÓS

51104.j. bekötőút

3

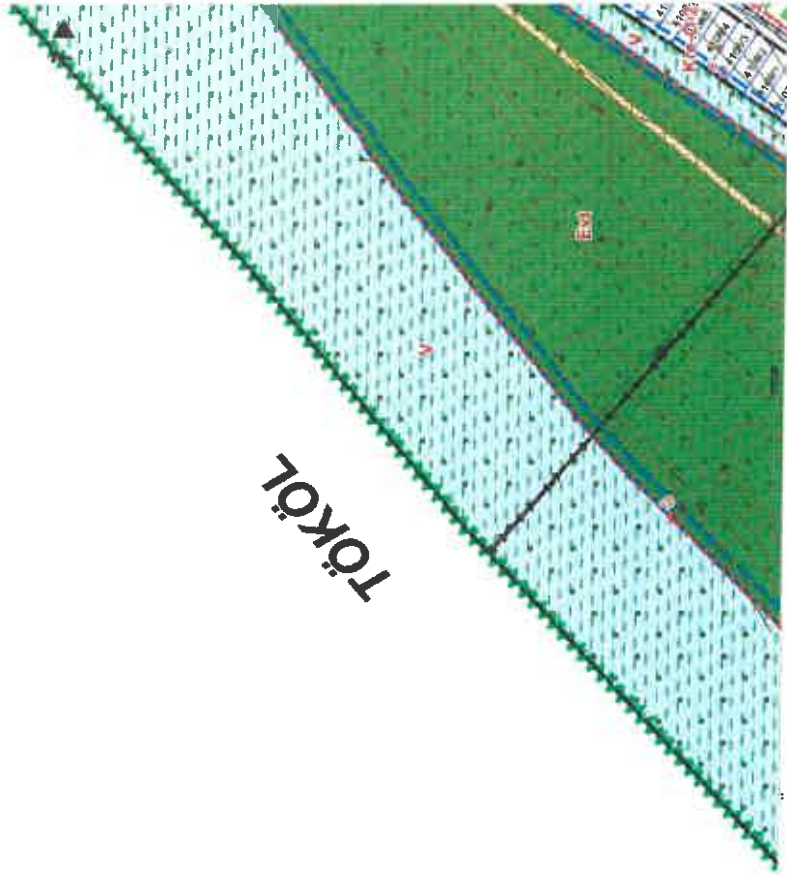






Hatályos: 2023. február 23-tól.

2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelethez - Dunavarsány SZT-5/M4



TÖKÖL

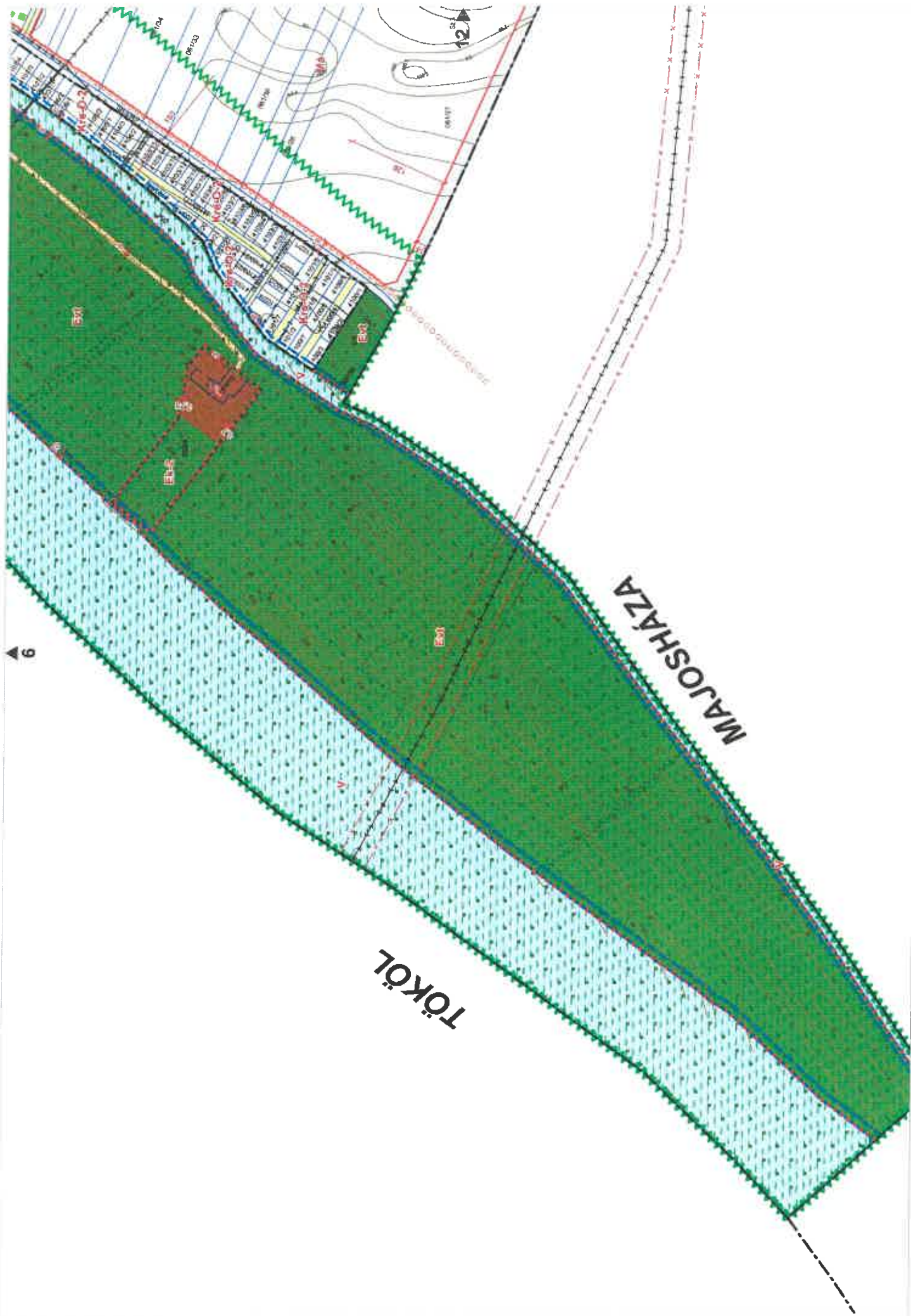


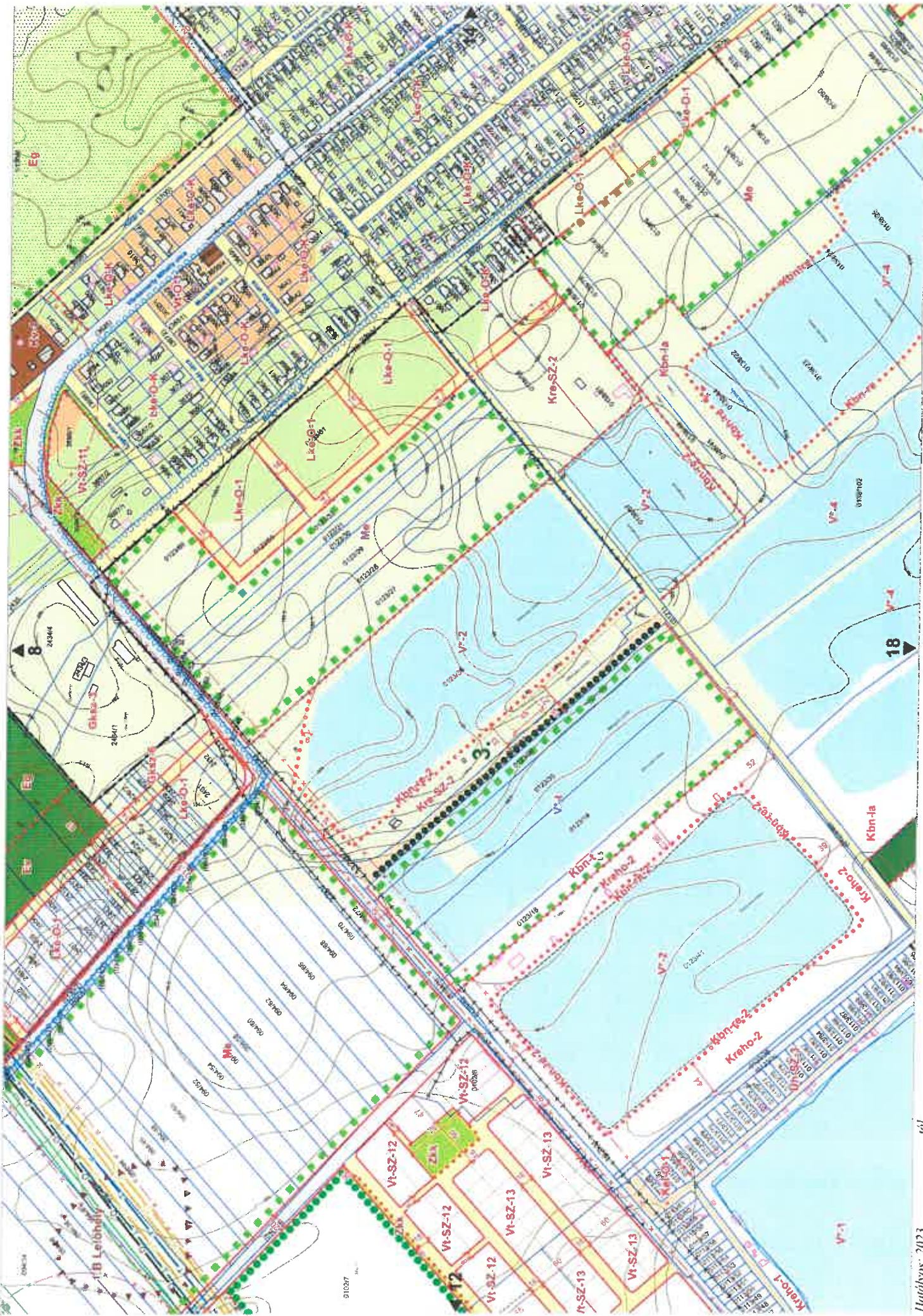


2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának ...2023. (...) önkormányzati rendelethez - Dunavarsány SZT-R/M5

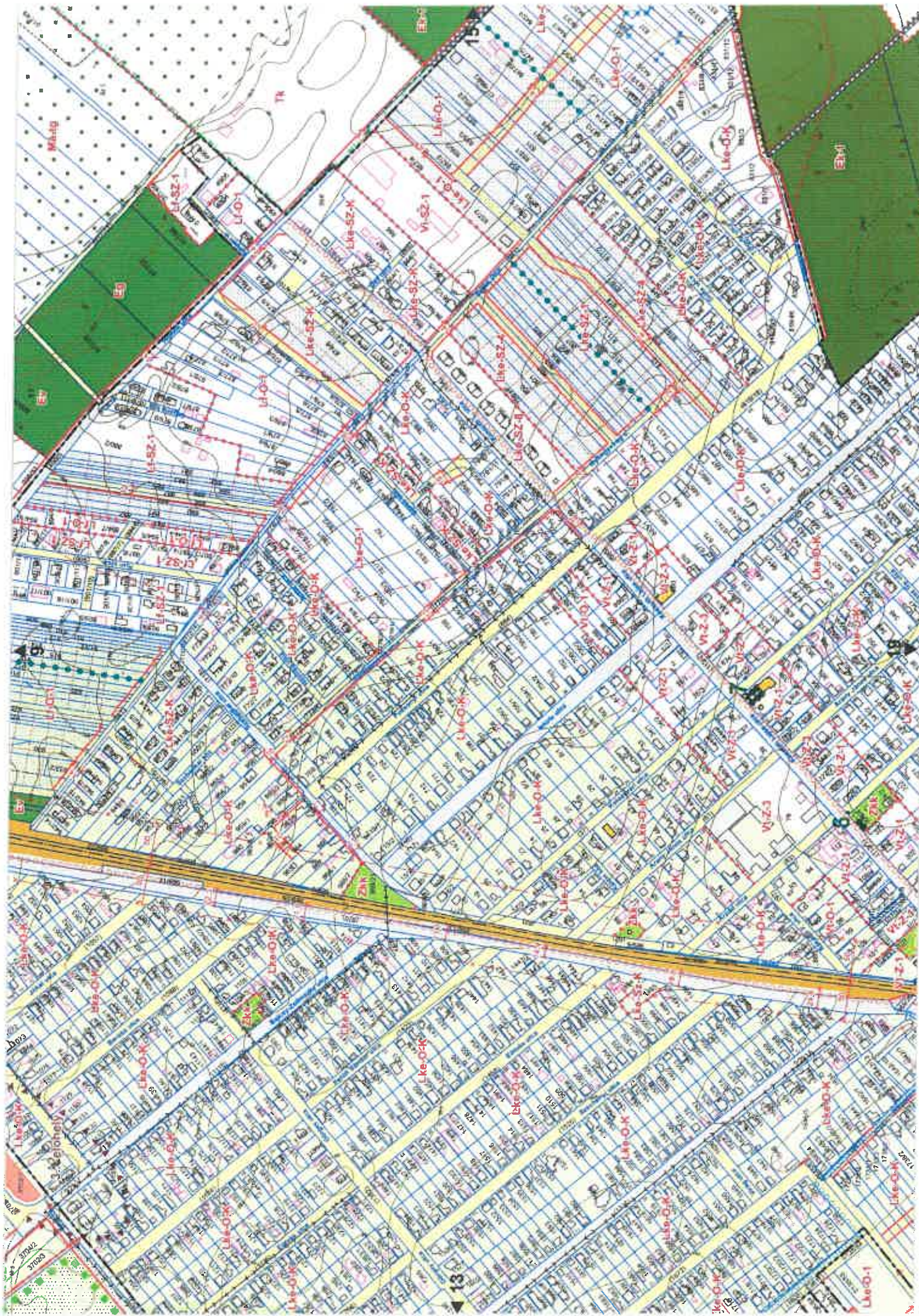


2. melléklet Dumavarsány Város Önkormányzatának .../2023. (...) önkormányzati rendelethez - Dumavarsány SZT-9/M6





2. melléklet Dunaújváros Város Önkormányzatának .../2023. (...) önkormányzati rendelethez - Dunaújváros SZT-13/M6

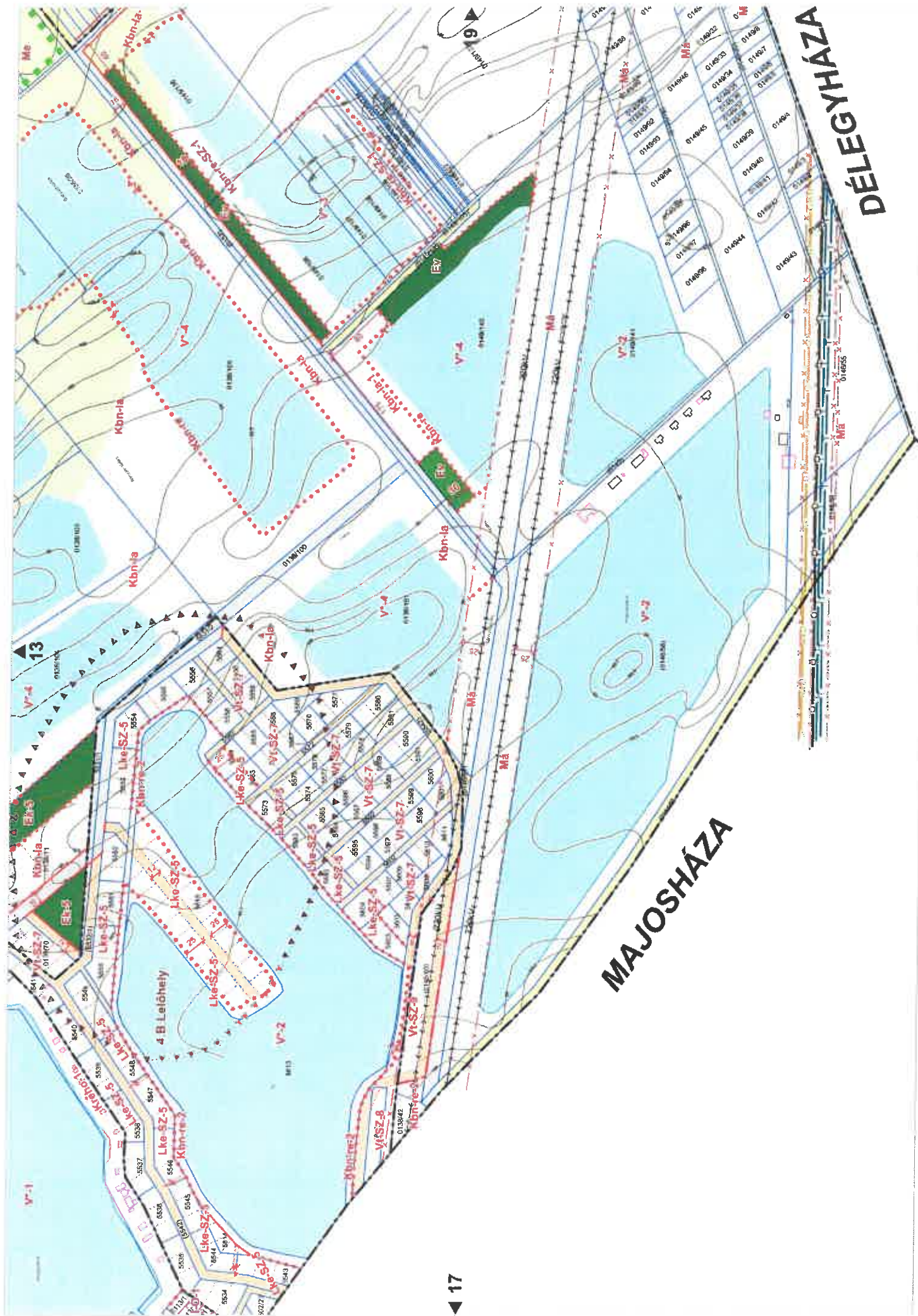




▲ 12



18 ▶







Általános indokolás

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 indokolás

Az 1. §-hoz

A közterületi szabályozáshoz kapcsolódó telekalakítási részletszabályok pontosítása.

A 2. §-hoz

A gépjárműbehajtók számára vonatkozó általános előírások pontosítása.

A 3. §-hoz

Az övezeti előírások és a Szabályozási Terv módosítása

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A *Jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 17. §-a alapján előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmértük a szabályozás várható következményeit.

Hatásvizsgálati lap

1. Társadalmi hatások

A módosítás során társadalmi hatás nem várható.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A módosítással érintett területeken nem várható közvetlen jelentős gazdasági hatás, közvetett módon a tervezett beruházások gazdasági szempontból pozitívnak tekinthetők.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A módosítással érintett területen tervezett beruházások esetében, minden vonatkozó környezeti és egészségügyi előírást be kell tartani, így negatív hatás nem várható.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosításoknak nem várhatók adminisztratív jellegű hatásai.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Jelen rendeletben rögzített módosításokkal, fejlesztési elképzelésekkel az Önkormányzat Képviselő-testülete előzetesen egyetértett.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához nem szükségesek újabb személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek.