



**Dunavarsány Város Önkormányzatának  
Polgármestere**

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

**ELŐTERJESZTÉS**

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2023. szeptember 12-ei rendes, nyílt ülésére*

**Hiv. szám:** DV/239/2023. **Tárgy:** Javaslát Dunavarsány Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítására az építési helyen kívül álló meglévő épületekre vonatkozó szabályokkal kapcsolatban

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy Zollner-Endrész Nikolett (Dunavarsány, Petőfi utca 15.) ügyfél azzal a kéréssel fordult Dunavarsány Város Önkormányzatához, hogy a Helyi Építési Szabályzat módosítását kérje az építési helyen kívül álló meglévő épületekre vonatkozó hatályos szabályok módosításával kapcsolatban.

A problémafelvetés konkrét ügyszóghöz kapcsolódik, de általános megoldást igényel a kérdés. A kialakult állapot szerint Dunavarsány egyes építési telkein fennáll az a helyzet, hogy a meglévő főrendeltetésű épület (legtöbb esetben több évtizede álló lakóházak) a hatályos HÉSZ szabályai szerint építési helyen kívülre esik. Ezekben az esetekben a kialakult állapot okait visszafejteni több évtizedes távlatból jellemzően nem lehet. Feltételezve, hogy ezen épületek az építéskori szabályok betartásával épültek, a jövőbeni hasznosításukra fókuszál a jelen előterjesztésben bemutatásra kerülő módosítási javaslat.

A hatályos HÉSZ alapján:

(3) A hátsókert határvonala

- a) a 100 méternél nagyobb telekmélységű telkek esetében az utcavonaltól mért 50 méternél;
- b) 100 méter és 60 méter közötti telekmélységű telkek esetében a telek mélységének az utcavonaltól mért felénél;
- c) a 60 méter és 35 méter közötti telekmélységű telkek esetében a telek mélységének az utcavonaltól mért 60%-ánál;
- d) nyeles telek esetében az utca irányából, a nyél végétől mért maximum 50 méternél
- e) a 35 méternél kisebb telekmélységű telkek esetében 6 méternél húzódik.

illetve

42.§ (1) A jelen előírások, illetve az OTÉK előírások által meghatározott teljes egészében építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész nem bővíthető, de állagmegóvása megengedett.

A fent bemutatott szabályok alapján problémát okoz a meglévő, építési helyen kívülre eső épületek hasznosítása, esetleges fejlesztése, bővítése. A hatályos szabályok alapján ezen épületeket csak a kialakult állapot szerint lehetne használni vagy elbontani. Településképi szempontból természetesen ez lenne a legkedvezőbb megoldás, de mérlegelni szükséges, hogy ez a megoldás nem minden esetben és helyzetben jelent életszerű megoldást. Természetesen nem cél a kialakult szabályozás megszüntetése, vagy jelentősen megengedőbb átalakítása sem, mivel hosszútávon a településképet a hatályos szabályok jó irányba vezetik, de a fent bemutatott kialakult állapotokkal is szükséges foglalkozni, azok számára kivételt képezni és lehetőséget biztosítani az élhető környezet alakítására.

A javaslat tehát az lenne, hogy a problémával érintett ingatlanok esetében ne a települési HÉSZ szerinti, az országos előírásoknál „szigorúbb” szabályokat kelljen alkalmazni, hanem az országos szabályok adta keretek között lehessen építkezni, bővíteni. Gyakorlatilag a tervezett módosítás azt eredményezné, hogy a HÉSZ az érintett ingatlanok esetében az országos szabályokra támaszkodna az építési hely tekintetében, és a hátsókerthet ebben az esetben minimum 6,0 méterben, vagy a hátsókerthet irányába néző tényleges homlokzatmagassági értékben kerülne meghatározásra (amennyiben az magasabb a minimális 6,0 méternél).

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**Határozati javaslat:**

**Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:**

- a) támogatja a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) eseti módosítását az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai között szereplő hátsókerthet meghatározására vonatkozó általános szabályok tekintetében.
- b) felkéri a Polgármestert, hogy a tervezett módosítást a legközelebbi településrendezési eszköz-módosítás keretében végeztesse el a módosítást végző tervezőkkel.

**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

**Dunavarsány, 2023. szeptember 6.**

  
**Gergőné Varga Tünde**  
polgármester

**Az előterjesztés törvényes:**

  
**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző

