



**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
2024. május 15-ei rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: DV/4167/2024.

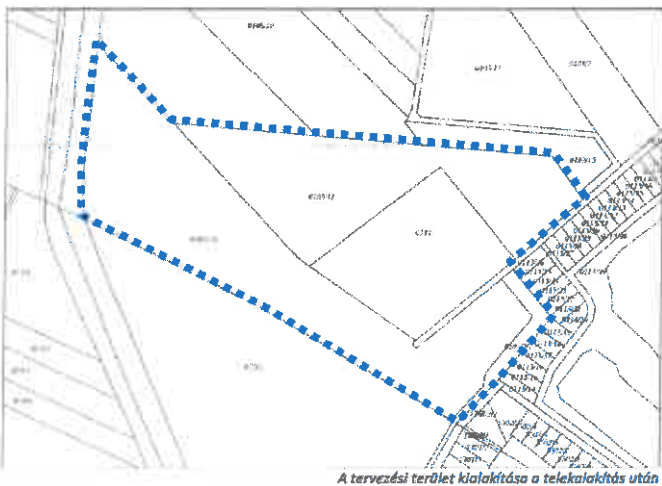
Tárgy: Javaslat előzetes döntés meghozatalára Dunavarsány Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának eseti módosításáról a 0103/12, 0105/24 és 0111 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy Gy-Út Vasútépítő 88 Kft. (2161 Csomád, Kossuth Lajos utca 89.) azzal a kéressel fordult Dunavarsány Város Önkormányzatához, hogy a Helyi Építési Szabályzat módosítását kérje a 0103/12, 0105/24 és 0111 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában, az előterjesztéshez mellékelte telepítési tanulmányterv alapján.

Az ingatlanok területén jelenleg egy strand üzemel. A tulajdonosok szándéka a terület fejlesztése, melynek keretében először egy panzió és egy bár megvalósítása a cél, összhangban a terület tervezett területfelhasználásával. A területen későbbi ütemben tervezett egy lakóház (a tulajdonos számára), valamint horgászházak elhelyezése is.

A tervezési területre vonatkozóan nem tervezett a terület jelenlegi terület-felhasználásának megváltoztatása. A Településszerkezeti Terv módosítása nem szükséges. **A tervezett módosítás során elérendő cél:** a tervezési területen a telekösszevonás megvalósítása, valamint panzió (szálláshely), bár (vendéglátó létesítmény, családi ház (lakóház), raktár (kiszolgáló létesítmény), továbbá horgászházak elhelyezése. A terv megvalósításához szükséges a jelenleg hatályos HÉSZ módosítása a szabályozási koncepció alapján, új övezet meghatározásával.



A tervezési terület kialakítása a telekalakítás után

A terület jelenleg Kbn-sp-2 övezetbe sorolt, de tekintettel arra, hogy a tervezési területen kívüli egyéb városi területeken is található Kbn-sp-2 övezeti besorolás, ezért új övezet bevezetése javasolt, Kbn-sp-3 jelzéssel. A beépítési paraméterek közül a **telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke, szintterületi mutatója és legnagyobb burkolt felülete igényel módosítást** a tervezett beépítés megvalósítása érdekében, az alábbiak szerint:

A beépítésre tervezett terület a 0105/24 helyrajzi számú terület.

- Ingatlan területe: 51417 m²
- Övezeti besorolás: Kbn-sp-2, Ek-3 és M6
- Beépítési mód: szabadon álló beépítés
- Domborzati viszonyok az építés területén: enyhén lejtős terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

12. Különleges beépítésre nem szánt terület

1.	A	B	A telek							Az épület megengedett	
			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	
3.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	terület	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-2	SZ	2000	-	3	0,03	3	3	2,5	3,5	
7.	Kbn-la	SZ	10000*	-	10	0,1	15	10	2,5	7,5	
8.	Kbn-sp-L	SZ	10000	70	5	0,06	15	5	3,0	9,0	
9.	Kbn-sp-1	SZ	8000	40	5	0,06	15	5	3,0	6,0	
10.	Kbn-sp-2	SZ	5000	-	5	0,06	15	5	3,0	7,5	
11.	Kbn-sp-la	SZ	4000	-	3	0,45	5	-	3,0	4,5	
12.	Kbn-flvz	SZ	-	-	2, de max. 16 m ²	-	-	-	2,5	3,0	
13.	Kbn-te	SZ	10000	70	2	0,04	15	2	2,5	6,0	
14.	Kbn-ez-1	-	-	-	-	-	-	0	-	-	
15.	Kbn-ez-2	SZ	300	-	3	0,03	3	3	2,5	5,5	
16.	Kbn-t	SZ	-	-	1	0,01	-	1	2,5	3,5	
17.	Kbn-b	SZ	-	-	10	0,1	-	1	-	-	

SZ - szabadonálló beépítés

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

Javasolt új övezet a Kbn-sp-2 övezet helyett (a tervezési területre vonatkozóan):

12. Különleges beépítésre nem szánt terület

1.	A	B	A telek							Az épület megengedett	
			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	
3.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	terület	szélessége	beépítési mértéke	szint-területi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	burkolt felülete	épületmagassága		
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m	
18.	Kbn-sp-3	SZ	5000	-	10	0,15	15	10	3,0	7,5	

A fentiekén túl az új Kbn-sp-3 övezetre vonatkozóan a HÉSZ szövegezése is kiegészítést igényel, a tulajdonos számára szolgáló tervezett lakóépület elhelyezhetősége érdekében:

„A Kbn-sp-3 jelű övezet területén az (1) bekezdés b) pontjában felsorolt funkciókon felül a tulajdonos számára egy lakóépület és abban egy lakás is létesíthető.”

A tervezési területet egy szűk sávban Ek-3 jelű erdőterület is érinti, melynek minimális zöldfelületi értékére javasol eltérést a terv:

Amennyiben a kérelmet a benyújtott telepítési tanulmányterv alapján támogatja a Tisztelt Képviselő-testületet, a tulajdonossal előzetesen településrendezési szerződés keretében javasolt megállapodni a tervezés feltételeiről és vonzatairól.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

10. Erdő területek (E)

1.	A	B	A beépíthető földterület					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
			legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
3.	Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	terület	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt	%	
4.			m ² (ha)	m	%	%	%	m
5.	Ev, Evt	-	-	-	-	-	-	
6.	E1	SZ	100000 (10,0 ha)	-	0,5	0,5	4,5	
7.	Ek-1	SZ	25000 (2,5 ha)	50	5,0	5,0	6,0	
8.	Ek-2	SZ	15000 (1,5 ha)	50	5,0	5,0	7,5	
9.	Ek-3	SZ	10000 (1,0 ha)	35	3,0	3,0	6,0	
10.	Ek-4	SZ	7000 (0,7 ha)	20	5,0	5,0	4,5	

SZ - szabadonálló beépítés

9.	Ek-3	SZ	10000 (1,0 ha)	35	3,0	3,0	6,0
----	------	----	----------------	----	-----	-----	-----

A fentiek alapján kérem a határozati javaslatok megtárgyalását.

Határozati javaslatok:

1. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) eseti módosítását a 0103/12, 0105/24 és 0111 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában, a Gy-Út Vasútépítő 88 Kft. által benyújtott telepítési tanulmányterv alapján előzetesen támogatja, de a tervezési folyamat megindítását csak abban az esetben támogatja, ha a tervezési feladat feltételeiről és vonzatairól az érintett ingatlanok tulajdonosa Dunavarsány Város Önkormányzatával településrendezési szerződést köt;
- b) felhatalmazza a Polgármestert, hogy az a) pont szerinti fejlesztés megvalósításához a településrendezési szerződés megkötésére irányuló tárgyalásokat lefolytassa a Gy-Út Vasútépítő 88 Kft-vel, valamint a további szükséges intézkedéseket megtegye.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

VAGY

2. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) eseti módosítását a 0103/12, 0105/24 és 0111 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában, a Gy-Út Vasútépítő 88 Kft. által benyújtott telepítési tanulmányterv alapján előzetesen nem támogatja;
- b) felhatalmazza a Polgármestert, hogy az a) pont szerinti döntéséről a Gy-Út Vasútépítő 88 Kft-t értesítse.

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: Telepítési tanulmányterv

Dunavarsány, 2024. május 7.


Gergőné Varga Tünde
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Akos
jegyző

