



**Dunavarsány Város Önkormányzatának  
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [polgarmester@dunavarsany.hu](mailto:polgarmester@dunavarsany.hu)  
☎ 06-24/521-040, [www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu)

**ELŐTERJESZTÉS**

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2025. február 11-ei rendes, nyílt ülésére*

**Hiv. szám:** DV/535/2025.

**Tárgy:** Javaslat Dunavarsány Város hatályos Helyi Építési Szabályzatának eseti módosításairól szóló előzetes döntések kiegészítésére a Méptv. és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet jelenleg hatályos állapota szerint

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy a Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete korábban már döntött Dunavarsány Város hatályos Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának egyes részterületekre vonatkozó módosításáról, az alábbiak szerint (*1. számú melléklet*):

- 35/2024. (II. 13.) ök. rendelet a 017/23 és 017/38 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában;
- 94/2024. (V. 15.) ök. rendelet a 117/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában;
- 131/2024. (IX. 17.) ök. rendelet a 969/45 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában;
- 132/2024. (IX. 17.) ök. rendelet a 1899, 1900/1 és 1902/1 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában;
- 203/2024. (XII. 10.) ök. rendelet a 869 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában;
- 215/2024. (XII. 10.) ök. rendelet a 1020 és 1021 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában;

Az előzetes döntéseket szükségessé vált kiegészíteni, elsősorban formai okokból, mivel időközben a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok 2024. október 1-jétől (Méptv.), illetve 2025. január 1-jétől (TÉKA és 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) is jelentős mértékben változtak.

Új módosítási elem nem került be a jelen előterjesztésbe, csak a korábban már előzetes döntéssel rendelkező esetekben vált szükségessé a döntés kiegészítése.

Ahhoz, hogy a módosítási folyamat hiánytalan és a magasabb szintű jogszabályokban előírt tartalomnak megfelelő önkormányzati döntéssel kerüljön alátámasztásra, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot fogadja el.

**Határozati javaslat:**

**Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

**a) támogatja a hatályos Településszerkezeti tervének (TSZT) és a hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) alábbi eseti módosításait:**

1. a 017/23 hrsz-ú árok és a 017/13 hrsz-ú út megszüntetését és forgalomképes ingatlanná történő átsorolását;
2. a 117/2 hrsz-ú beépített ingatlan közterületi besorolásának megváltoztatását és Vt jelű településközponti vegyes építési övezetbe való átsorolását;
3. a 969/45 hrsz-ú ingatlanon kijelölt Vt-SZ-1 jelű, településközponti vegyes építési övezet mutatóinak módosítását az országos keretszabályok keretein belül, új Vt jelű építési övezet kijelölése mellett;
4. a 1899, 1900/1 és 1902/1 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a hatályos településrendezési tervek szerinti Gksz jelű gazdasági építési övezetek és Lke jelű kertvárosias lakóterületi építési övezetek határának módosításához a megjelölt ingatlanokon tervezett fejlesztések megvalósítása érdekében;
5. a 869 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában az ingatlant érintő tervezett telekalakítási eljárás megvalósíthatósága érdekében;
6. a 1020 és 1021 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában az ingatlant érintő tervezett telekalakítási eljárás megvalósíthatósága érdekében;

- b) megállapítja, hogy nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület az a) pont 1., 3., 4., 5., 6. alpontjai esetében, mivel ezen módosítások vagy nem érintenek beépítésre szánt területeket, vagy már a hatályos terveken is kijelölt építési övezetek kapcsán tartalmaznak tervezett módosításokat.
- c) megállapítja, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdésének b) pontja alapján a jelen határozat a) pont 2. alpontja esetében sem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, mivel a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága;
- d) elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú mellékletét képező főépítési feljegyzést;
- e) felkéri a Polgármestert, hogy a tervezett módosításokkal kapcsolatban, amennyiben az érintett Kérelmezőkkel a tervezési szerződés sikeresen megkötésre kerül, kezdeményezze a módosítási eljárás megkezdését a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok alapján.

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

Melléletek: 1. számú melléklet: Főépítési feljegyzés  
2. számú melléklet: Képviselő-testületi határozatok

Dunavarsány, 2025. február 4.

  
Keresztési Balázs  
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

  
dr. Szilágyi Ákos  
jegyző  


## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a

- a 017/23 hrsz-ú árok és a 017/13 hrsz-ú út megszüntetését és forgalomképes ingatlanná történő átsorolása kapcsán;
- a 117/2 hrsz-ú beépített ingatlan közterületi besorolásának megváltoztatása és Vt jelű településközponti vegyes építési övezetbe való átsorolása kapcsán;
- a 969/45 hrsz-ú ingatlanon kijelölt Vt-SZ-1 jelű, településközponti vegyes építési övezet mutatóinak módosítása kapcsán az országos keretszabályok keretein belül, új Vt jelű építési övezet kijelölése mellett;
- a 1899, 1900/1 és 1902/1 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a hatályos településrendezési tervek szerinti Gksz jelű gazdasági építési övezetek és Lke jelű kertvárosias lakóterületi építési övezetek határának módosításához a megjelölt ingatlanokon tervezett fejlesztések megvalósítása érdekében;
- a 869 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában az ingatlant érintő tervezett telekalakítási eljárás megvalósíthatósága érdekében;
- a 1020 és 1021 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában az ingatlant érintő tervezett telekalakítási eljárás megvalósíthatósága érdekében;

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. szerinti általános eljárásban zajlik.

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

1. módosítással érintett területek fentebb kerültek felsorolásra;
2. a módosítási tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a hatályos tervekhez kapcsolódó és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalmi előírások alapján szükséges kidolgozni, a korábbi dunavarsányi tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével és azzal, hogy a tartalmi elemeket csak a tervezett TSZT és HÉSZ módosításokkal összefüggésben és csak az ezekkel arányos tartalmi mélységben szükséges kidolgozni.

Dunavarsány, 2025. február

Vojnits Csaba Ferenc  
főépítész



**Dunavarsány Város Önkormányzatának  
Polgármestere**

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

**KIVONAT**

*A Képviselő-testület*

*2024. február 13-ai rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből*

A Képviselő-testület **7 igen, 0 nem, 1 tartózkodás** szavazatarányban az alábbi határozatot hozza:

**35/2024. (II. 13.) számú Képviselő-testületi határozat**

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- támogatja a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) eseti módosítását a 017/23 és 017/38 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában,
- megállapítja, hogy a tervezett módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével,
- elfogadja a határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú mellékletében olvasható főépítési feljegyzést,
- a településrendezési terv módosításához kapcsolódóan környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek, csak abban az esetben, ha erre jogszabályon alapuló vélemény érkezik az érintett hatóságok bármelyikétől,
- felkéri a Polgármestert, hogy a tervezett módosítást a legközelebbi településrendezési eszköz módosítás keretében végeztesse el a módosítást végző tervezőkkel.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**Gergőné Varga Tünde sk.**  
polgármester

**dr. Szilágyi Ákos sk.**  
jegyző

Dunavarsány, 2024. február 22.  
A kiadmány hitelül:

Sarkadiné Szanyi Krisztina  
testületi koordinátor



**Dunavarsány Város Önkormányzatának  
Polgármestere**

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

---

**KIVONAT**

*A Képviselő-testület  
2024. május 15-ei rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből*

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

**94/2024. (V. 15.) számú Képviselő-testületi határozat**

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

- a) a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) eseti módosítását a 117/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, Czombos Sándor tulajdonos benyújtott kérelme alapján előzetesen támogatja, de a tervezési folyamat megindítását csak abban az esetben támogatja, ha a tervezési feladat feltételeiről és vonzatairól az érintett ingatlan 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 117/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával, valamint a további szükséges intézkedést megtegye.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**Gergőné Varga Tünde sk.**  
polgármester

**dr. Szilágyi Ákos sk.**  
jegyző

Dunavarsány, 2024. május 31.  
A kiadmány hitelélül:

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  
2024. szeptember 17-ei rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből*

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


**131/2024. (IX. 17.) számú Képviselő-testületi határozat**


Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) eseti módosítását a Dunavarsány 969/45 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában Tóth István, a 2336 Dunavarsány, Szent István tér 1. számú ingatlan tulajdonosának képviseletében benyújtott kérelme alapján előzetesen támogatja, de a tervezési folyamat megindítását csak abban az esetben támogatja, ha a tervezési feladat feltételeiről és vonzatairól az érintett ingatlan tulajdonosa Dunavarsány Város Önkormányzatával településrendezési szerződést köt,
- b) felkéri a Polgármestert, hogy a tervezett módosítással kapcsolatban kezdeményezze településrendezési szerződés megkötését a Dunavarsány 969/45 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával.

**Határidő:** azonnal

**Feladta:** Polgármester

  
**Gergőné Varga Tünde**  
polgármester

  
**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző



**Dunavarsány Város Önkormányzatának  
Polgármestere**

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

**KIVONAT**

*A Képviselő-testület*

*2024. szeptember 17-ei rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből*

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

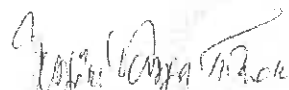
**132/2024. (IX. 17.) számú Képviselő-testületi határozat**


Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) eseti módosítását a Dunavarsány 1899, 1900/1 és 1902/1 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában, Vida József tulajdonos benyújtott kérelme alapján előzetesen támogatja, de a tervezési folyamat megindítását csak abban az esetben támogatja, ha a tervezési feladat feltételeiről és vonzatairól az érintett ingatlanok tulajdonosaival Dunavarsány Város Önkormányzatával településrendezési szerződést köt,
- b) felkéri a Polgármestert, hogy a tervezett módosítással kapcsolatban kezdeményezze településrendezési szerződés megkötését a Dunavarsány 1899, 1900/1 és 1902/1 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosaival.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

  
**Gérgóné Varga Tünde**  
polgármester

  
**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző

Dunavarsány, 2024. szeptember 18.



**Dunavarsány Város Önkormányzatának  
Polgármestere**

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [polgarmester@dunavarsany.hu](mailto:polgarmester@dunavarsany.hu)  
06-24/521-040, [www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu)

**KIVONAT**

*A Képviselő-testület  
2024. december 10-ei rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből*

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

**203/2024. (XII. 10.) számú Képviselő-testületi határozat**

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) eseti módosítását a Dunavarsány 867 és 869 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a 869 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa által benyújtott kérelem alapján előzetesen támogatja;
- b) felkéri a Polgármestert, hogy a tervezett módosítással kapcsolatban kezdeményezze háromoldalú településrendezési tervezési szerződés megkötését a Dunavarsány 867 és 869 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosával/tulajdonosaival.

**Határidő:** azonnal

**Felclős:** Polgármester

**Keresztesi Balázs sk.**  
polgármester

**dr. Szilágyi Ákos sk.**  
jegyző

Dunavarsány, 2024. december 17.  
A kiadmány hitelűl:







**Dunavarsány Város Önkormányzatának  
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [polgarmester@dunavarsany.hu](mailto:polgarmester@dunavarsany.hu)  
☎ 06-24/521-040, [www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu)

**KIVONAT**

*A Képviselő-testület*

*2024. december 10-ei rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből*

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

**215/2024. (XII. 10.) számú Képviselő-testületi határozat**

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) eseti módosítását a Dunavarsány 1020 és 1021 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában az ingatlanok tulajdonosai által benyújtott kérelem alapján előzetesen támogatja;
- felkéri a Polgármestert, hogy a tervezett módosítással kapcsolatban kezdeményezze háromoldalú településrendezési tervezési szerződés megkötését a Dunavarsány 1020 és 1021 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosaival.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**Keresztesi Balázs sk.**  
polgármester

**dr. Szilágyi Ákos sk.**  
jegyző

Dunavarsány, 2024. december 17.  
A kiadmány hitelül:

Szanyi Krisztina  
testületi koordinátor