



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., polgarmester@dunavarsany.hu
☎ 06-24/521-040, www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 9-ei rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: DV/535/2025

Tárgy: Javaslát a Dunavarsány Város hatályos Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási tervének eseti módosításaira irányuló eljárásban lefolytatott véleményezési szakasz lezárásáról, több részterület vonatkozásában

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy elkészült Dunavarsány Város hatályos településrendezési eszközeit módosító tervdokumentáció, mely eljárás a 10/2025. (II. 11.) és 90/2025. (V. 12.) számú Képviselő-testületi határozatokkal támogatott módosítások kapcsán indult.

A tervdokumentáció az előzetes módosítási szándékok alapján készült el, melyhez környezeti vizsgálat lefolytatására nem került sor, mivel azt az érintett hatóságok nem látták indokoltnak. A dokumentáció véleményezési szakasza lefolytatásra került. Ennek keretében a tervdokumentáció a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. §-a alapján elektronikus úton került egyeztetésre egyrészt Dunavarsány Város hivatalos honlapján, másrészt a magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (E-TÉR-ben). A véleményezési határidő leteltéig sem az E-TÉR-ben, sem egyéb online formában, sem személyesen nem érkezett a tervezettel kapcsolatban partneri észrevétel.

Az államigazgatási véleményezők beérkezett véleményei az előterjesztés mellékleteként, az azokra adott válaszokkal olvashatók. A beérkezett vélemények között egy olyan vélemény érkezett, mely a tervdokumentáció módosítását igényelte, melyet a jogszabályi lehetőségekhez mérten, a törvényi szabályozásban szereplő térségi határértékek figyelembevétele mellett tudunk végrehajtani. Ennek részletezése szerepel a válaszok között.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a véleményezési szakaszt döntésével lezárni szíveskedjen, illetve kérem, hogy adja meg a felhatalmazását, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint kezdeményezhessük az E-TÉR-ben az állami főépítési hatáskörben eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérését.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a hatályos településrendezési terveinek a korábbi 10/2025. (II. 11.) és 90/2025. (V. 12.) számú képviselő-testületi határozataival összefüggő módosítási eljárása keretében, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új Trk.) alapján lefolytatott véleményezési szakasza kapcsán
1. elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő, az államigazgatási szervek véleményeire adott válaszokat;
 2. megállapítja, hogy a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tervdokumentációval kapcsolatban a jogszabályi határidőn belül sem szóbeli, sem az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) felületén, sem egyéb online, vagy írásos formában benyújtott partnerségi vélemény nem érkezett;
 3. az 1. és 2. pont alapján lezárja a véleményezési szakaszt.
- b) felkéri a Polgármestert, hogy az új Trk. vonatkozó szabályai szerint kezdeményezze az E-TÉR felületén az állami főépítési hatáskörben eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatalnál a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az a) pontban megjelölt tervezett módosítással kapcsolatban.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba Ferenc főépítész

Mellékletek: 1. számú melléklet: Véleményezési tervirat
2. számú melléklet: Egyeztetési dokumentáció

Dunavarsány, 2025. szeptember 2.



Az előterjesztés törvényes:



**Dunavarsány Város hatályos településrendezési terveinek eseti módosítása
általános egyeztetési eljárással**

A véleményezési szakasz véleményeinek és válaszainak összefoglalója

ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉS ÉS A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT TERVIRATAI

Iktató Szám:
8443-2/2025/h

Honvédelmi Minisztérium
Hatósági Főosztály

Észrevétel:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Válasz:

Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.

Iktató Szám:
OAHJSZFO/5-258/2025

Országos Atomenergia Hivatal

Észrevétel:

Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján az OAH feladat- és hatáskörét nem érinti, ezért a településrendezési eszközök módosítása ellen nem emelünk kifogást.

Válasz:

Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.

Iktató Szám:
BP/PNEF/01028-7/2025.
BP/PNEF/01028-8/2025.

Budapest Főváros Kormányhivatala
Népegészségügyi Főosztály

Észrevétel:

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az E-TÉR-be feltöltött dokumentáció áttanulmányozását követően a tervezett módosítás ellen **közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.**

[...]

A fentiek miatt a módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

[...]

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Válasz:

Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.

Iktató Szám:
DINPI/3480-3/2025.

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

Észrevétel:

A tervezett módosításokkal összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőtlen változás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján **Igazgatóságunk a településrendezési eszközök jelen módosítását táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja.**

Válasz:

Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.

Iktató Szám: PE/AF/00237-5/2025.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
--	---

Észrevétel:

A módosító tervszel kapcsolatosan településrendezési szempontból kifogás nem merült fel.

Válasz:

Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.

Iktató Szám: PE/UT/01080-2/2025	Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály
---	--

Észrevétel:

2. terület

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29.§ (16) bekezdése alapján „A közlekedési hatóságnak be kell jelenteni: a) közút... földút szintű kiépítését ... és megszüntetését (elbontását)”

Felhívom a tulajdonos Önkormányzat figyelmét, hogy ezen bejelentést a földút megszüntetése előtt kell az útügyi hatóságnak bejelenteni.

Válasz:

A településrendezési terv tartalmát nem befolyásolja a vélemény, de az Önkormányzat tudomásul vette a tájékoztatást és intézkedik.

Észrevétel:

1. terület

1.sz.fejlesztésben érintett terület

Az IUTAK Mérnökiroda 2025.05.04én „Dunavarsány, kerékpáros létesítmények tervezése a Habitat utca - Mátyás király utca közötti szakaszon” tárgyú és IU 20-04/2025 tervszámú építési engedély iránti kérelmet nyújtott be hatóságomhoz, amely PE/UT/01027/2025 ügyiratszámmon hatósági eljárást indított.

Az útügyi érdekek ezen eljárás során lesznek érvényesítve.

Válasz:

A tájékoztatást tudomásul vettük.

Észrevétel:

4. terület

4.sz.fejlesztésben érintett terület

Javaslat: az Önkormányzat előzetesen tisztázza a vállalkozóval, hogy a remélt forgalomnövekedés miatt pl. mennyi lehet az igénybe vehető parkolóhelyek száma, annak hogyan legyen a kezelési rendje és mik a felelősségi keretei.

Válasz:

A javaslatot rögzítettük.

Észrevétel:

A Közlekedési Hatóság az egyeztetési dokumentációban leírt tervezett övezet-módosításokra vonatkozóan a fenti észrevételekben foglaltak figyelembe vételével – **útügyi szempontból - kifogást nem emel.**

Válasz:

Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.

Iktató Szám: 25778-0830/2022	Országos Vízügyi Főigazgatóság
--	--------------------------------

Észrevétel:

Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.

Válasz:

Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.

Iktató Szám:	Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
--------------	--

Észrevétel:

Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján műemléket, műemléki környezetet, régészeti lelőhelyet közvetlenül nem érint. Erre való tekintettel osztályom jelen módosításokat örökségvédelmi szempontból nem kifogásolja.

Válasz:

Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.

Iktató Szám: K/15394-2/2025.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
---------------------------------	--------------------------------------

Észrevétel:

Az egyeztetési anyagban a tervezett módosításokkal érintett 6 terület kapcsán bemutatott változtatások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Válasz:

Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.

Iktató Szám: BP/0801/00474-2/2025	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály
--------------------------------------	--

Észrevétel:

Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban kifogást nem emelek.

Válasz:

Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.

Iktató Szám: KÖFÁT/40813-1/2025/VHF	Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
--	--

Észrevétel:

Dunavarsány város településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.

Válasz:

Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.

Iktató Szám: 679-2/2025	Pest Vármegye Kozgyűlésének Elnöke
----------------------------	------------------------------------

Észrevétel:

1. A hat darab módosítási szándék közül öt darab megfelel
 - a. a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) előírásainak.
 - b. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásainak.
2. A módosítási szándékok összhangban vannak
 - a. a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével (PmTrT), valamint
 - b. a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljaival.
3. A 2. sz. módosítási szándék kivételével kifogást nem emelek, azokat támogatom.

Válasz:

Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.

Észrevétel:

A 2. sz. módosítási szándék célja a Kelet-Kisvarsány településrészen, külterületen elhelyezkedő Bugyi IX. – homok, kavics védnevű bányatelek része.

Jelen módosítás során lehetőség van a TrTv és Btv. előírásaival való összhang megteremtése és a bányaművelésű terület különleges beépítésre szánt vagy különleges beépítésre nem szánt bányaterületbe sorolására, ami nem akadályozza a Gazdálkodó telekvásárlási és az Önkormányzat értékesítési szándékait

A jelen módosítás során a bányatelek jogilag kijelölt határa is pontosítható a hatályos terven.

Megjegyzem, hogy a módosítással érintett terület legalább 3-szor több, mint a sajátos térség kijelöléséhez szükséges terület mértéke, azaz a már korábban kijelölt bányaterület összhangigazolásra vonatkozó területrendezési hatósági eljárás keretében beilleszthető lenne a térségi tervbe, ami megkönnyítené a térségi terveknek való megfeleltetést.

Amennyiben a 2. sz. módosítással érintett területén különleges beépítésre szánt vagy különleges beépítésre nem szánt bányaterület kerül kijelölésre a TrTv és Btv. előírásai szerint, akkor azt támogatom.

Válasz:

Az érintett területet a hatályos térségi előírások miatt nem lehet különleges beépítésre nem szánt területbe sorolni, mert az nem felel meg a vonatkozó törvényi előírásnak az egyes területi arányok tekintetében. Részben emiatt is jelen eljárással párhuzamosan lefutott egy térségi területfelhasználási eljárás (összhang igazolás) is, melynek keretében a mezőgazdasági térségek is módosultak, így most már részben belefér a szükséges átsorolás, melyet a tervezett módosítással érintett telek környezetében meg is teszünk a végső véleményezési anyagban.

Mindazonáltal a település újabb összhangigazolás kezdeményezését is tervezi a vízgazdálkodási és bányaterületek kapcsán is, így ez a terület is várhatóan újra érintetté válik majd és a teljes terület átsorolása ezt követően valósulhat majd meg.

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS TERVIRATAI

Lakossági és partneri véleményezés

A véleményezés idejében hatályos jogszabályok szerint a tervezett módosítások online kerültek véleményezésre, egyrészt az E-TÉR hivatalos felületén, másrészt Dunavarsány Város honlapjának partnerségi egyeztetésre szolgáló felületén (<https://dunavarsany.hu/index.php/2025/06/16/partnersegi-egyeztetes/>). Ez utóbbi esetben 2025. július 05-ig vártuk a lakossági és partneri észrevételeket, de ilyen sem írásban, sem más formában nem érkezett. A partnerségi véleményezés ez alapján lezárható.

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosajhivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 8443-2/2025/h

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!”

Keresztesi Balázs
Dunavarsány Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
polgármester

2336 Dunavarsány
Kossuth u. 18.

Tárgy: Dunavarsány város településrendezési eszközeinek módosítása (6
részterület) - általános eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. rendelet 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
névében és megbízásából

Koós Tamás alezredes
településrendezési és térképészeti hatósági
osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügyintéző (tel/fax): Gottwald Erzsébet (tel.: +36 (1) 474-1111/21-032; HM 022-21-032; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:
1. sz. pld.: Irattár
2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Dunavarsány Város Polgármestere

OAHJSZFO/5-258/2025

Keresztesi Balázs
Polgármester Úr részére

Ügyintézőnk: dr. Orémusz Tamás

DVOK HIVATALI KAPU

Ügyintézőjük: Keresztesi Balázs

KRID: 247999114

Számuk: E-TÉR 27878

Tárgy: Válasz Dunavarsány Település HÉSZ módosítása általános egyeztetési eljárás szerinti módosítása v7 kapcsán (E-TÉR: 27878)

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe 2025. június 15. napján feltöltötték a Dunavarsány Település helyi építési szabályzatának általános eljárás keretében történő módosításáról a tervezés eredményét. Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe 27878 számon töltötték fel a módosított dokumentációt.

A településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelem nem tartalmaz a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény szerinti új beépítésre szánt terület kijelölést. **A településrendezési eszközök módosításának célja a legutóbbi eseti módosítás óta beérkezett beruházói és lakossági, valamint az önkormányzat részéről felmerült igények átvezetése a Helyi Építési Szabályzatban és Szabályozási Tervben, szükség esetén a Településszerkezeti Tervben is.**

Az Országos Atomenergia Hivatal (a továbbiakban: OAH) feladat- és hatáskörét az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény (a továbbiakban: Atv.) 17.§-a, valamint az Atv. végrehajtására kiadott jogszabályok, így

- a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 1/2022. (IV.29.) OAH rendelet,
- a radioaktív hulladékok átmeneti tárolását vagy végleges elhelyezését biztosító tároló létesítmények biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 9/2022. (XII.29.) OAH rendelet,
- a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI.24.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) előírásai, valamint további jogszabályok határozzák meg.

A tárggyal összefüggő OAH véleményezési jogköréről a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: EljR.), illetve annak 11. melléklete rendelkezik.

Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek módosított dokumentációját, annak alátámasztandó és jóváhagyandó munkarészeit az OAH áttekintette.

Az EljR. felhatalmazása alapján – megkeresésére válaszolva – az alábbi véleményt adom: A tervezési terület figyelembe veendő közelségében az OAH feladat- és

hatáskörébe tartozó létesítményként a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Oktatóreaktora és a HUN-REN Energiatudományi Kutatóközpont Kutatóreaktora üzemel.

Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján az OAH feladat- és hatáskörét nem érinti, ezért a településrendezési eszközök módosítása ellen nem emelünk kifogást.

Felhívom még a figyelmét, hogy a Korm. rendelet 7.§ (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmények és a radioaktív hulladék-tároló 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a Korm. rendelet szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.

Az OAH részére elegendő az EljR. 72.§ (1) bekezdésének megfelelő tájékoztatás az elfogadott településrendezési eszközökről.

Budapest, az elektronikus időbélyegző szerint

Az Országos Atomenergia Hivatal elnöke,
Kádár Andrea Beatrix nevében

dr. Tóth Gyöngyvér
főosztályvezető

Kapják:

1. Dunavarsány Város Polgármestere
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Keresztesi Balázs polgármester
részére

Dunavarsány Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF/01028-7/2025.
Ügyintéző: Orosz Éva
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Dunavarsány településrendezési
eszközeinek több területre vonatkozó
részleges módosítása – egyszerűsített
eljárás keretében írásos vélemény
megküldése **környezet- és település-
egészségügy szempontjából**
Hiv. szám: DV/535/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az E-TÉR-be feltöltött dokumentáció áttanulmányozását követően a tervezett módosítás ellen **közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.**

Dunavarsány – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A BFKH jelen véleményét a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 12. pontjában, valamint a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – E-TÉR
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Keresztési Balázs polgármester
részére

Dunavarsány Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF/01028-8/2025.
Ügyintéző: Orosz Éva
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Dunavarsány településrendezési
eszközeinek több területre vonatkozó
részleges módosítása – egyszerűsített
eljárás keretében írásos vélemény
megküldése természetes gyógy-
tényező érintettség szempontjából
Hiv. szám: DV/535/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusán kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az E-TÉR-be feltöltött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi véleményt adja.

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – E-TÉR
2. Irattár



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaiopoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/3480-3/2025.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Dunavarsány, településrendezési
eszközök módosítása 6 részterületre
vonatkozóan

Hiv.sz.: -

Keresztesi Balázs
polgármester

Dunavarsány Város Önkormányzat

Dunavarsány
Kossuth L. u. 18.
2336

Tisztelt Polgármester Úr!

Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek 6 részterületre vonatkozó módosításával kapcsolatban a megküldött tervdokumentáció alapján táj- és természetvédelmi szempontból Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A tervezett módosítása célja:

1. A Habitat u. – Mátyás király u. közötti tervezett kerékpárút-szakasz helybiztosítása érdekében a szabályozási vonalak kis mértékű módosítása.
2. Bugyi IX. homok, kavics védnevű bányatelekbe ékelődő 017/23 hrsz-ú kivett árok és 017/38 hrsz-ú kivett út ingatlanok vízgazdálkodási terület és közterületi út területfelhasználásainak megszüntetése.
3. Kossuth u. – Őz u. sarkán lévő tömbben lévő 869 és 867 hrsz-ú ingatlanok a kialakult állapotoknak megfelelő építési övezetbe sorolása.
4. A 969/45 hrsz-ú ingatlanon lévő pizzeria bővítése érdekében az építési övezet mutatóinak módosítása.
5. A Vasút sor – Halász Lajosné u. – Gyóni Géza u. által határolt tömbben lévő 117/2 hrsz-ú ingatlan valós állapotoknak megfelelően településközpont vegyes övezetbe sorolása.
6. Az 1899, 1900/1 és 1902/1 hrsz-ú ingatlanok lakóterületből gazdasági (Gksz) területbe sorolása a meglévő Gksz területhez kapcsolódóan.

A módosítással érintett területek országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), tájképvédelmi terület övezetet nem érintenek.

Az 1. módosítás területe helyi jelentőségű védett természeti terület, a Vizes élőhely Természetvédelmi Terület, illetve ökológiai folyosó övezet mellett található. A benyújtott tervdokumentáció szerint a tervezett módosítás a védett természeti területet, az ökológiai folyosó övezet nem érinti. A kerékpárút kisebb helybiztosítás érdekében a KÖu jelű közút övezet szabályozási vonalának módosítása táj- és természetvédelmi elfogadható.

A 2. módosítás területe szintén helyi jelentőségű védett természeti terület, Árvalányhajas gyepterület Természetvédelmi Terület mellett található, illetve részben érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet.

A módosítással érintett 017/23 és 017/38 hrsz-ú ingatlanok nem részei az ökológiai folyosó övezetnek. A vízgazdálkodási terület és közterületi út területfelhasználás/övezet megszüntetése, az ingatlanok mezőgazdasági területfelhasználásba/övezetbe történő átsorolása táj- és természetvédelmi elfogadható.

A tervezett módosításokkal összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőtlen változás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján **Igazgatóságunk a településrendezési eszközök jelen módosítását táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja.**

Állásfoglalásunkat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § és 11. melléklete, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, 2025. július 1.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából



Teher
Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes *h*



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00237-5/2025.

Ügyintéző: Novotnik András Ákos

Tárgy: **Dunavarsány településrendezési eszközök
módosítása – véleményezési szakasz –
általános eljárás**

E-TÉR azonosító: 27878

Eljárás megindulása: 2025.06.15.10.54

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Keresztesi Balázs polgármester részére

Dunavarsány Város Önkormányzata

Dunavarsány

Kossuth Lajos utca 18.

2336

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 66. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi véleményt adjuk a részünkre a megküldött, Dunavarsány településrendezési eszközök módosításáról szóló dokumentációra vonatkozóan.

A módosító tervezettel kapcsolatosan településrendezési szempontból kifogás nem merült fel.

A módosító tervezettel kapcsolatosan településrendezési szempontból kifogás nem merült fel.

Javasoljuk, hogy a módosító rendelet tervezet teljes körűen feleljen meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-éig hatályba kell léptetniük.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

- Felhívjuk a figyelmet, hogy a véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.
- Felhívjuk a figyelmet, az egyeztetési eljárásban – R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség és partnerségi rendelet szerinti helyi partnerségi egyeztetés, határidőben történő megtartására.
- Tájékoztatjuk, hogy az eltérő vélemények tisztázása a R. 66. § (4) bekezdése alapján történhet, azzal az eltéréssel, hogy az egyeztetés kezdeményezése nem az E-TÉR felületen történik. (Amennyiben a tervezet jelentős mértékű megváltoztatása történik és a fenti egyeztetési lehetőséggel nem élnek, akkor a módosított tervezetet az eljárásban résztvevő összes érintettel egyeztetni kell, vagyis a véleményezési eljárás újbóli megindítása szükséges.)
- Az R. 66. § (7) bekezdése előírja, hogy a véleményezést követően a beérkezett véleményeket –

egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A vélemények kiértékeléséről szóló (7) bekezdés szerinti döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni.

- Tájékoztatjuk, hogy a záró szakaszt a polgármester kezdeményezheti az E-TÉR felületen az R. 67. § (1) bekezdésben foglaltak feltöltésével.
- Tájékoztatjuk, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 76. § (1) bekezdése alapján „új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési eszköz tervzetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő.”
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradi Tibor

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/UT/01080-2/2025

Előzményi ügyiratszám:

Ügyintéző: Bódis László

Telefon: (1) 460-2270

Tárgy: Dunavarsány, hatályos Településrendezési
Eszközeinek eseti módosítása

Partnerségi egyeztetés szakasz

Hivatkozási szám - E-TÉR azon.: 27878

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Válaszát a PMKHKFUT (615366339) vagy a „KHIV PEK KFF UO” HKP-ra küldje!

Kérelmező: Dunavarsány Város Önkormányzata (2336 Dunavarsány, Kossuth utca 18.)

Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth utca 18.

Tisztelt Címzett!

A településrendezési eszközökkel kapcsolatban a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.5.) Korm. rendelet 11 sz. melléklet 16 pontja alapján a *Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály* (továbbiakban: Ütügyi hatóság) részéről a hivatalomhoz megküldött „**Dunavarsány hatályos Településrendezési Eszközeinek eseti módosítása a település több pontján**” c. véleményezési dokumentációt (URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft., Székhely: 1201 Budapest, Vörösmarty u. 8., 2025. június) áttanulmányoztam, tartalmával kapcsolatosan észrevételem az alábbiak:

Módosítással érintett területek:

	Módosítással érintett terület	Észrevétel
1	A Habitat u. - Mátyás király u. közti tervezett kerékpárút-szakasz terveinek frissítése szükségessé tette a szabályozási vonalak kismértékű módosítását, a kerékpárút helybiztosítása okán. A tervezett módosítás a TSZT-t is érinti.	Észrevétel lentebb.
2	  Az önkormányzati tulajdonú 017/23 (kivett árok) és a közvetlen szomszédos 017/38 hrsz.-ú (kivett út) ingatlan mindkét oldalán kavics-kitermelés folyt. Ezen 2 ingatlan területen a bányavállalkozó kitermelése folytán az út és az árok megszűnt (fenti 2 fotó) , így vállalkozó kérelmezte a településrendezési tervek módosítását ezen telkek vonatkozásában, hogy a területek megvásárlásra kerülhessenek.	A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29.§ (16) bekezdése alapján „A közlekedési hatóságnak be kell jelenteni: a) közút...földút szintű kiépítését ... és megszüntetését (elbontását)” Felhívom a tulajdonos Önkormányzat figyelmét, hogy ezen bejelentést a földút megszüntetése előtt kell az útügyi hatóságnak bejelenteni.

Közlekedésfelügyeleti Főosztály

Ütügyi Osztály

1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.

Telefon: (06-1) 460-2220 KRID: PMKHKFUT (615366339)

E-mail: utugy@pest.gov.hu

Web: https://pvkh.hu

3	A 867 és 869 hrsz.-ú ingatlanok korrekció telekredezését kérték tulajdonosaik, mivel „a két lakóépület elhelyezkedése és a telekhatár nem egyezik a földhivatali alaptérképpel”.	Nincs észrevétel
4	A 969/45 hrsz.-ú telek a Kisvarsány-központ településrészen található, belterületen, a vasútvonal mentén. A területen jelenleg működő pizzéria bővítését tervezik, ezért a tulajdonos kérelmezte az építési övezet mutatóinak módosítását. Ehhez a HÉSZ és az SZT módosítására van szükség. A korábban leválasztott 969/43 és 969/44 hrsz.-ú ingatlan vasúti területbe történő átsorolása is a terv része – tervi aktualizálás keretében –, ami a TSZT módosítását is igényli.	Észrevétel lentebb.
5	A 117/2 hrsz.-ú közterületi telken 1993 óta - az ingatlan nyilvántartásba is bejegyzett - meglévő épület áll. A telektulajdonos az ingatlan településközponti vegyes építési övezetbe való sorolását kéri, amelyhez az SZT és a TSZT módosítása is szükséges.	Nincs észrevétel

1.sz.fejlesztésben érintett terület

Az iUTAK Műnökiroda 2025.05.04én „Dunavarsány, kerékpáros létesítmények tervezése a Habitat utca - Mátyás király utca közötti szakaszon” tárgyú és IU 20-04/2025 tervszámú építési engedély iránti kérelmet nyújtott be hatóságomhoz, amely PE/UT/01027/2025 ügyiratszámom hatósági eljárást indított.

Az ügyi érdekek ezen eljárás során lesznek érvényesítve.

4.sz.fejlesztésben érintett terület

Javaslat: az Önkormányzat előzetesen tisztázza a vállalkozóval, hogy a remélt forgalomművekedés miatt pl. mennyi lehet az igénybe vehető parkolóhelyek száma, annak hogyan legyen a kezelési rendje és mik a felelősségi keretei.

A Közlekedési Hatóság az egyeztetési dokumentációban leírt tervezett övezet-módosításokra vonatkozóan a fenti észrevételekben foglaltak figyelembe vételével – ügyi szempontból - kifogást nem emel.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.) ügyi közlekedési hatósági hatáskörét és Pest vármegye területére kiterjedő illetékességét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2.§ (1) b), illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendeletben foglaltak határozzák meg.

Kelt: Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Varga János
osztályvezető

Címzettek:

Dunavarsány Város Önkormányzata - HKP: 247999114 (DVOK), ÖNK PM 2336
Iráttár



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2022.10.25.

Tárgy: Meghatalmazás

Ügyiratszám:
25778-0830/2022

E-TÉR rendszerbe kézbesítendő

Előadó:
Asztalos-Deme Petra

Tisztelt Önkormányzat!

Melléklet: -

Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek.

Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.

Tisztelettel:



Láng István

(1) Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján műemléket, műemléki környezetet, régészeti lelőhelyet közvetlenül nem érint. Erre való tekintettel osztályom jelen módosításokat örökségvédelmi szempontból nem kifogásolja.

(2) Felhívom a figyelmét, hogy amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

(3) Tájékoztatásul közlöm, amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a Kötv. 7. § 20. pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.

Iktatószám: K/15394-2/2025.
Tárgy: Dunavarsány TRE módosítás
véleményezése
Ügyintéző: Dr. Lakatos István Antal
Tel.: 1 429 8634
E-mail: lakatos.istvan.antal@nmhh.hu

Dunavarsány Város Önkormányzata
Keresztesi Balázs polgármester részére

Dunavarsány
Kossuth Lajos utca 18.
2336

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) **Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek módosítási tervezetét tartalmazó** egyeztetési tervdokumentációt megvizsgálta.

Az egyeztetési anyagban a tervezett módosításokkal érintett 6 terület kapcsán bemutatott változtatások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: Karóczkainé Auer Ágnes, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Budapesten, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Keresztesi Balázs polgármester úr
részére

Dunavarsány Város Önkormányzata

Dunavarsány
Kossuth Lajos utca 18.
2336

Iktatószám: BP/0801/00474-2/2025

Ügyintéző: Bánhidi Viktória

Telefon: +36 1 815 9633

Tárgy: Dunavarsány város területrendezési
eszközeinek módosítása (6 részterület) –
véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 247999114

Tisztelt Polgármester Úr!

Dunavarsány város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos kísérőlevél nélküli – 2025. június 15-én Főosztályomra E-TÉR-en érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (továbbiakban: 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet) alapján az alábbi véleményt adom.

A tervezés során figyelembe kell venni a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint összhangban kell lenni az elfogadott Pest Vármegyei Területrendezési Tervvel.

A településrendezési tervek kötelező, alátámasztó közúti közlekedési munkarészeinek tartalmi követelményeit az e-UT 02.01.41 számú Ütügyi Műszaki Előírás határozza meg. A közlekedési javaslat készítése során a közutak tervezésére vonatkozó e-UT 03.01.11 számú Ütügyi Műszaki Előírást is be kell tartani.

A közlekedési javaslat célja az, hogy a közlekedési létesítményekre vonatkozó tervezett műszaki paraméterek (pl. a közutak, vasutak elhelyezésére biztosítandó építési terület szélessége) beépítésre kerüljenek a szerkezeti tervbe, a szabályozási tervbe és a helyi építési szabályzatba.

A rendezési tervben a közúthálózati elemeket, azok tervezési osztályba sorolását úgy kell meghatározni, hogy azok megfeleljenek a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 31.) KHVM rendeletben és a „Közutak tervezése” e-UT 03.01.11 számú Ütügyi Műszaki Előírásban foglaltaknak, valamint összhangban legyenek a kiszorgálandó területi igényekkel, a védett vagy védelemre javasolt területekre vonatkozó szabályozásokkal, a térségre vonatkoztatott környezetvédelmi előírásokkal.

A tervezés során az utak és csomópontok helyigényét a távlati forgalmi igények alapján kell meghatározni. Figyelembe kell venni a szükséges keresztmetszeti elemeket (forgalmi sávok, parkolósávok, járdák, gyalogút, padkák, részsík, kerékpársávok, kerékpárút, elválasztó sáv, zöldsáv, forgalom elől elzárt terület stb.), a közművek elhelyezését, valamint a vízelvezetés és az esetlegesen szükséges környezetvédelmi berendezések helyigényét is.

Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704

E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A keresztmetszeti méretezést azon meglévő utak esetében is el kell végezni, melyeket magasabb kategóriába sorolnak, vagy új funkciókat terveznek (új kerékpárút vagy kerékpársávok, várakozósáv, párhuzamos szervízút kialakítása, zóldsávok vagy fasorok telepítése stb.).

Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni a „Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” e-UT 03.03.21 számú és a „Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útsatlakozása” e-UT 03.02.21 számú Ütügyi Műszaki Előírásban foglaltakat.

A közúti közlekedésről szóló, 1988. évi I. törvény (Kkt.) 42/A. § (1) bekezdése szerint:

„A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges

a) külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút, gyorsút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, valamint

b) belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a helyi építési szabályzatban, vagy a szabályozási tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához,

c) amennyiben az elhelyezendő létesítmény dőlési távolsága a közút határát keresztezi.”

A Kkt. 12. § (3) bekezdés szerint:

„A gépjárművek közlekedésére szolgáló közút területén, a felett és mellett – a közúti jelzőtáblák megtervezésének, alkalmazásának és elhelyezésének követelményeiről szóló miniszteri rendeletben meghatározott területen belül – nem lehet olyan jel, jelzés, egyéb tárgy és berendezés, amely a közúti jelzésekkel – azok alakjával, színével – összetéveszthető, a láthatóságot akadályozza, alkalmas arra, hogy a közlekedők figyelmét elterelje, vagy a közlekedés biztonságát egyéb módon veszélyezteti.

(3a) Nem lehet továbbá reklámtábla, reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés, valamint a tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz lakott területen

a) a gépjárművek közlekedésére szolgáló közút területén, a közút úttesten kívüli burkolatlan területe kivételével,

b) a gépjárművek közlekedésére szolgáló közút felett, annak műtárgyán, tartozékán, a járda, a gyalogút, valamint a kerékpárút kivételével.

(3b) Reklámtábla, reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés közvilágítási-, villany-, és telefon-oszlopon az adott ellátási területen működő áram-, illetve telefonszolgáltató engedélyével helyezhető el. Reklámtábla, reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés közvilágítási-, villany-, és telefonoszlopon történő elhelyezése esetén az elhelyező köteles a közterület-használati díjak megfizetésére.

(3c) Tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz a közvilágítási-, villany- és telefonoszlopon az áram-, telefonszolgáltató vagy áramhálózati engedélyes, valamint az oszlop tulajdonosának a hozzájárulásával helyezhető el; az elhelyezést az eszközzel érintett oszlop alatti földterület tulajdonosa és az eszközzel érintett oszlop alatti földterülettel szomszédos ingatlan tulajdonosa tűrni köteles.

(3d) A tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz (3c) bekezdés szerinti elhelyezése esetén

a) nem kell alkalmazni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti település-képi bejelentési eljárásra vonatkozó szabályokat,

b) a közterület igénybevétele rendeltetésszerű igénybevételnek, a tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz pedig a közúti közlekedés szervezésének és irányításának céljait szolgáló berendezésnek minősül,

Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704

E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

c) a közterület b) pont szerinti rendeltetésszerű igénybe vétele közterület használati díjfizetési kötelezettséggel nem jár, a tájékozdást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz elhelyezéséért az elhelyezőnek a közút kezelője részére elhelyezési díjat kell fizetnie,

d) az elhelyezéshez a közterület használatra vonatkozó jogszabályok szerinti hatósági engedély, illetve polgári jogi jogviszony nem szükséges.

(3e) A gépjárművek közlekedésére szolgáló közút lakott területen kívüli szakasza mellett nem lehet reklámtábla, reklámhordozó vagy egyéb reklámcélú berendezés, valamint a tájékozdást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz. A tilalom nem vonatkozik a 2010. december 31-éig a nem gyorsforgalmi utak mentén kihelyezett 12A/0-ás ív méretű reklámfelülettel rendelkező reklámtáblákra, az üzemanyag-töltő állomások területén elhelyezett cégjelzésre, és üzemanyagárakat tartalmazó táblákra, az építményeken, az építmények telkén elhelyezett olyan felíratra, amelyek az építményben működő cég nevét, jelét (piktogramját), vagy tevékenységét jelzik, továbbá azokra a – közvetlenül a közút mellett elhelyezett – berendezésekre, amelyek közlekedés biztonságát elősegítő közérdekű tájékoztató táblák szakmai tartalmát, valamint engedélyezésüket meghatározó testület által engedélyezett a közlekedés biztonságát elősegítő közérdekű tájékoztatást tartalmaznak.”

A tervezés során a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 38. §-ában rögzített védősávot (biztonsági övezetet) biztosítani kell.

Tájékoztatom, hogy a vasúti átjáró – az ideiglenesen létesített vasúti átjáró kivételével – létesítése, áthelyezése és megszüntetése, valamint a létesítés és az áthelyezés során a vasúti átjáró biztosítási módjának és forgalmi rendjének kialakítása engedély köteles. A 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdés 10. pontja első fokon országos illetékességgel Budapest Főváros Kormányhivatalát jelöli ki ügyi hatósággént.

A vasúti átjáró létesítési eljárást Hivatalom az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII. 21.) KM rendelet alapján folytatja le a szintbeni közúti-vasúti átjárók kialakításáról szóló e-UT 03.06.11 számú Ütügyi Műszaki Előírás (UME) figyelembevételével.

Kiemelt figyelmet kell fordítani a közlekedésbiztonsági szempontokra, a fejlesztések tervezésénél, megvalósításánál elsőbbséget kell, hogy élvezzenek azok a beruházások, amelyekkel a személysérüléssel járó balesetek, balesetveszélyes helyzetek előzhetőek meg.

Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban kifogást nem emelek.

Érintett államigazgatási szervként fenti véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja valamint a 64. § (4) bekezdése szerinti véleményezési jogkörömben adtam.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Koszéj Adél
osztályvezetői feladatok ellátására
kijelölt szakmai vezető

Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704

E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: KÖFÁT/40813-1/2025/VHF
Ügyintéző: Tóth-Németh Szilvia
Telefonszám: +36 1 814 1842
E-mail: orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu
Postacím: 1442 Budapest Pf.: 89.
KRID: 162737765 EKMVHF
Hiv.sz.: E-TÉR 27878

Dunavarsány Város Önkormányzata
2336 Dunavarsány, Kossuth L. u. 18.

Tisztelt Polgármester Úr!

A **Dunavarsány Város Önkormányzata** (2336 Dunavarsány, Kossuth L. u. 18.) E-TÉR 27878 hivatkozott számon az **Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztályhoz** (1138 Budapest, Váci út 188., a továbbiakban: **vasúti közlekedési hatóság**) megküldött „*Dunavarsány Város hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosítása*” tárgyú megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom:

A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során, mint kijelölt hatóság jár el.

Dunavarsány város településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.

Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építetőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.

Budapest, elektronikus bélyegző szerint

Rácz Imre
osztályvezető

A tájékoztatást E-TÉR rendszerben kapják:

1. **Dunavarsány Város Önkormányzata**
2336 Dunavarsány, Kossuth L. u. 18.
2. **Iráttár**



PEST VÁRMEGYE KÖZGYŰLÉSÉNEK ELNÖKE

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – 1364 BUDAPEST, PF.: 112 – TEL.: (06 1) 233-6801 – FAX: (06 1) 233-6881

ELNOK@PESTMEGYE.HU

Keresztesi Balázs

polgármester úr részére

Dunavarsány Város Önkormányzat

Polgármesteri Hivatal

2336 Dunavarsány

Kossuth Lajos utca 18.

Ikt. szám: 679-2/2025

Hiv. szám: -/ E-TÉR

Ügyintéző: Schindler-Kormos Eleonóra

Tel: 06-1-233-68-60

Email: kormose@pestmegye.hu

Tárgy: Állásfoglalás Dunavarsány város településrendezési eszközeinek részleges módosítására vonatkozó 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § szerinti megkeresésre

Tisztelt Polgármester Úr!

Dunavarsány Város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének részleges módosításáról szóló, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Tr) 66. § (1) szerinti elektronikus megkeresésre a dokumentáció átnézését követően

a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (Tftv.) 10 § (3) d), 19. § (1)-(2), 20. § (2) 25. § (2) a), 26. § a)-d) felhatalmazása alapján és teljesítése érdekében

az alábbiakban fogalmazom meg.

1. A hat darab módosítási szándék közül öt darab megfelel

a. a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) előírásainak.

b. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásainak.

2. A módosítási szándékok összhangban vannak

a. a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével (PmTrT), valamint

b. a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljaival.

3. A 2. sz. módosítási szándék kivételével kifogást nem emelek, azokat támogatom.

a. A 2. sz. módosítási szándék célja a Kelet-Kisvarsány településrészen, külterületen elhelyezkedő Bugyi IX. – homok, kavics védnevű bánvatelek része.

„A területen a Méhes Kft. érvényes engedélyek birtokában nyersanyagkitermelést folytat, amelyet kettéválaszt az önkormányzati tulajdonban lévő 017/23 (kivett árok) és 017/38 hrsz.-ú (kivett út) ingatlan, amelyek a valóságban nem léteznek, a bányató részét képezik. A bányavállalkozó kérelmezte a településrendezési tervek módosítását ezen telkek vonatkozásában.

A tervezett módosítás célja általános mezőgazdasági övezetbe sorolni az érintett ingatlanok közterületi út és vízgazdálkodási területbe sorolt árok területfelhasználását annak érdekében, hogy a két érintett ingatlan forgalomképessé váljon és a korábban benyújtott vásárlási szándéknyilatkozata szerinti tulajdonosváltás megvalósulhasson bányaműveléssel hasznosított területen belül.”

b. Felhívom a figyelmet arra, hogy A TrTv 18. § (1)-(2) és a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény (Btv.) 26/A § (3a), 27.§ (2) bekezdések szerint szükséges a

településrendezési eszközökkel való összhang biztosítása is a meglévő, és bányatelek-módosítással megmaradó bányatelek bányászati tevékenységével is!

Jelen módosítás során lehetőség van a TrTv és Btv. előírásaival való összhang megteremtése és a bányaművelésű terület különleges beépítésre szánt vagy különleges beépítésre nem szánt bányaterületbe sorolására, ami nem akadályozza a Gazdálkodó telekvásárlási és az Önkormányzat értékesítési szándékait

- c. A jelen módosítás során a bányatelek jogilag kijelölt határa is pontosítható a hatályos terven.



Forrás: SZTFH

- d. Megjegyzem, hogy a módosítással érintett terület legalább 3-szor több, mint a sajátos térség kijelöléséhez szükséges terület mértéke, azaz a már korábban kijelölt bányaterület összhangigazolásra vonatkozó területrendezési hatósági eljárás keretében beilleszthető lenne a térségi tervbe, ami megkönnyítené a térségi terveknek való megfeleltetést.
4. Amennyiben a 2. sz. módosítással érintett területén különleges beépítésre szánt vagy különleges beépítésre nem szánt bányaterület kerül kijelölésre a TrTv és Btv. előírásai szerint, akkor azt támogatom.
5. Megjegyzem még, hogy a 6. sz. módosításban a gazdasági területbővülése miatt lakóterületi övezet zaj és rezgés elleni védelmét a HÉSZ-on kívül is, pl.: zajvédelmi rendelet előírásaival, forgalomszabályozással, illetve időhöz kötött behajtási korlátozással javasolt biztosítani a későbbi konfliktus (birtokvédelmi eljárás) elkerülése érdekében.

Budapest, 2025. június 17.

Üdvözlettel:



D U N A V A R S Á N Y



HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA a település több pontján

2025. augusztus



MEGRENDELŐ



Dunavarsány Város Önkormányzata

www.dunavarsany.hu

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

Tel.: 06-24/521-040

Polgármester: Keresztesi Balázs

Főépítész:

Vojnits Csaba Ferenc

foepitesz@dunavarsany.hu

TERVEZŐK



URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.

Székhely: 1201 Budapest, Vörösmarty u. 8.
fsz. 16.

Tel.: +36 30 354 8428

urbanovus@urbanovus.hu

ügyvezető: Bán Krisztina

TERVEZÉSBEN KÖZREMŰKÖDŐK

Megbízott vezető településtervező:

Czene Éva

vezető településtervező

TT/1 12-0160

Megbízott településtervező:

Komjáti Emőke Csilla e.v.

okl. településmérnök

A blue ink signature of Czene Éva.

A blue ink signature of Komjáti Emőke Csilla.

A dokumentáció elkészítéséhez Dunavarsány Önkormányzata a tervezők rendelkezésére bocsátotta a korábbi településrendezési tervek elkészült tervi munkarészeit (TSZT, HÉSZ, SZT), melyek a jelen tervezési feladathoz, a szükséges frissítés és átdolgozás érdekében felhasználásra kerültek.

B E V E Z E T Ő



BEVEZETŐ

Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 10/2025.(II.11.) számú és 90/2025.(V.12.) számú Képviselő-testületi határozataival döntött a község hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosításának megindításáról. Jelen tervdokumentáció tartalmát, mindkét döntés kapcsán, a főépítési feljegyzés határozta meg, amely az alábbiakban kerül bemutatásra. Megjegyzendő, hogy a 10/2025.(II.11.) számú Kt. határozat a) pontjának 6. alpontja szerinti tervezési feladat időközben érdekmúlás miatt visszavonásra került, így az nem képezi jelen eljárás tárgyát.



Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere

82 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., polgarmester@dunavarsany.hu
☎ 06-24/521-040, www.dunavarsany.hu

KIVONAT

A Képviselő-testület
2025. február 11-én rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

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

10/2025. (II. 11.) számú Képviselő-testületi határozat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) támogatja a hatályos Településszerkezeti tervének (TSZT) és a hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HESZ) alábbi eseti módosításait:
 1. a 017/23 hrsz-ú árok és a 017/13 hrsz-ú ut megcsúsztatását 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 Gk-sz jelű gazdasági építési övezetek és L-ke jelű kertvárosias lakóterületi építési övezetek határainak 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) az a) pontban megjelölt tervezési területek vonatkozásában környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek csak abban az esetben, ha az érintett Hatóságok azt jogszabályi hivatkozás alapján tartják szükségesnek;

Ő felkéri a Polgármestert, hogy a tervezett módosításokkal kapcsolatban, amennyiben az érintett Kérőlevezőkkel a tervezési szerződés sikeresen megkötésre kerül, kezdeményezze a módosítási eljárás megkezdését a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok alapján

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Keresztesi Balázs sk.
polgármester

dr. Szilágyi Ákos sk.
jegyző

Dunavarsány, 2025. február 26.

A kiadmány hiteléül:


dr. Kiss István
aljegyző



Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., polgarmester@ dunavarsany.hu
☎ 06 24 821 040, www.dunavarsany.hu

KIVONAT

1 Képviselő-testület
2025. május 12. ülésének jegyzőkönyvéből

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

90/2025. (V. 12.) számú Képviselő-testületi határozat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) támogatja a hatályos Településszerkezeti tervének (TSZT) és a hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) a Dunavarsány Habitat u. – Mátyás király u. közti tervezett kerekparut miatt szükséges váltási módosítását.
- b) megállapítja, hogy az a) pontban rögzített tervezési feladat esetében a településtervek tartalmáról, elkészítéséről és elfogadásáról, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. §-a (4) bekezdésének b) pontja alapján nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, mivel a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekvő beépíthető terület nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének.
- c) elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú mellékletét képező földrajzi feljegyzést;
- d) elfogadja az a) pontban rögzített tervezési feladatra beérkezett tervezői ajánlatot, illetve annak 2. pontja szerinti „más módosítási eljárásokkal közös eljárásban történő tervmódosításra” vonatkozó ajánlati részet és felhatalmazza a Polgármestert, hogy a tervezett módosításokkal kapcsolatban kösse meg a szükséges tervezési szerződést.
- e) felkéri a Polgármestert, hogy kezdeményezze a módosítási eljárás megkezdését a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok alapján

Határidő: azonnali

Felkészítő: Polgármester

Keresztesi Balázs
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Dunavarsány, 2025. május 13.

„1. melléklet a 10/2025.(II.11.) ök. rendelethez

FŐÉPÍTÉSI 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

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész

„1. melléklet a 90/2025.(V.12.) ök. rendelethez

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a Dunavarsány Habitat u. - Mátyás király u. közti tervezett kerékpárút kapcsán.

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 – más tervezési feladatokkal együttes eljárásban – az újTrk. szerinti általános eljárásban zajlik.

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

3. 1.módosítással érintett területek a Dunavarsány Habitat u. - Mátyás király u. közti tervezett kerékpárút által érintett területekre korlátozódik;
4. 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. május

Vojnits Csaba Ferenc

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész

A településrendezési eszközök eseti módosítása a beérkezett lakossági és a legutóbbi időszakban felmerült önkormányzati igények átvezetése miatt szükséges, amely összesen 6 módosítással érintett területet foglal magában.

A módosítások során **nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület**, mivel ezen módosítások vagy nem érintenek beépítésre szánt területeket, vagy már a hatályos terveken is kijelölt építési övezetek kapcsán tartalmaznak módosításokat. Ezen felül 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 az 5. sz. módosítással érintett területen sem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, mivel a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

A módosítás a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv. (MaTrT), a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.), az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK), településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA), valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (újTrk.), a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (Kvt.) és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készült.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése az újTrk. szerinti **általános eljárásban** zajlik.

MEGALAPOZÓ MUNKA RÉSZ



1 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

A következő fejezetben bemutatásra kerül a tervezett módosítások vonatkozásában a hatályos országos, térségi, megyei és helyi rendezési tervek tartalma, illetve az épített és természeti környezet vizsgálata olyan mélységben és terjedelemben, amennyire az tervezett módosítás tekintetében releváns és szükséges.

1.1 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA ÉS ELHELYEZKEDÉSE

Jelen eseti módosítás megindításának 10/2025.(II.11.) számú Kt. határozatában 5 módosítási igény (eredetileg 6, de a 1020 és 1021 hrsz-ú ingatlanokat érintő igény visszavonásra került) szerepel. A 90/2025.(V.12.) számú Kt. határozatban szereplő +1 igénnyel végül kialakult a 6 tervezett módosítással érintett terület, melyek elhelyezkedését a településen belül az alábbi ábra mutatja be.



Az eseti módosítással érintett területek elhelyezkedése

1. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület a Habitat u. - Mátyás király u. közti tervezett kerékpárút-szakasz területét jelenti, mely kerékpárút nyomvonala jelenleg is a hatályos terv része, de Dunavarsány Város Önkormányzat elkészítette a tervezett kerékpárút terveinek frissítését, melynek eredménye szükségessé tette a hatályos Szabályozási terven szereplő vonatkozó és a korábbi tervek szerint szereplő szabályozási vonalak kismértékű módosítását, a kerékpárút helybiztosítása okán.

A tervezett módosítás a TSZT-t is érinti.



2. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület a Kelet-Kisvarsány településrészben, külterületen helyezkedik el, amely a Bugyi IX. – homok, kavics védnevű bányatelek része. A területen a Méhes Kft. érvényes engedélyek birtokában nyersanyagkitermelést folytat, amelyet kettéválaszt az önkormányzati tulajdonban lévő 017/23 (kivett árok) és 017/38 hrsz.-ú (kivett út) ingatlan, amelyek a valóságban nem léteznek, a bányató részét képezik. A bányavállalkozó kérte a településrendezési tervek módosítását ezen telkek vonatkozásában.

A tervezett módosítás célja az érintett ingatlanok közterületi út és vízgazdálkodási területbe sorolt árok területfelhasználásának megszüntetése annak érdekében, hogy a két érintett ingatlan forgalomképesse váljon és a korábban benyújtott vásárlási szándéknyilatkozata szerinti tulajdonosváltás megvalósulhasson.



Az említett árok – jogi állapota szerint – jelenleg sem csatlakozik egyik végén sem másik árokhoz, funkciója nincs, mivel a valóságban nem is létezik, illetve az „út” is jogilag zsákutca, valóságban nem létezik. A szomszédos területek a nyugaton haladó úton továbbra is megközelíthetőek. A terület a bányászati tevékenység befejezése után rekultiválásra kerül majd a tulajdonos tájékoztatása szerint.

A tervezett módosítás az SZT-re és a TSZT-re is kiterjed.

3. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület Kelet-Kisvarsány településrészén, a Kossuth Lajos utca és az Ősz utca sarkán helyezkedik el. A tényleges módosítással érintett terület a 869 és 867 helyrajzi számú ingatlanokat foglalja magában, amelyek telekrendezését kérték a tulajdonosok. Az előzetes földmérés során kiderült, hogy a két lakóépület elhelyezkedése és a telekhatár nem egyezik a földhivatali alaptérképpel.

A lakóházak oldalhatárra épültek, amely a hatályos szabadonálló beépítési módot előíró tervnek nem felel meg, így a tervezett módosítás során a két telket másik építési övezetbe szükséges sorolni. A TSZT módosítására nincs szükség.



4. számú módosítással érintett terület

A tervezett módosítással érintett terület a 969/45 hrsz.-ú telket foglalja magában, amely a Kisvarsány-központ településrészén található, belterületen, a vasútvonal mentén. A területen jelenleg pizzeria működik, amelynek bővítését tervezik, ezért a tulajdonos kérelmezte az építési övezet mutatóinak módosítását. Ehhez a HÉSZ és az SZT módosítására van szükség.

A korábban leválasztott 969/43 és 969/44 hrsz.-ú ingatlan vasúti területbe történő átsorolása is a terv része – tervi aktualizálás keretében –, ami a TSZT módosítását is igényli.



5. számú módosítással érintett terület

A tervezett módosítással érintett terület a 4. sz. terület szomszédságában található, a Vasút sor – Halász Lajosné utca – Gyóni Géza utca által határolt terület. A tényleges módosítás a 117/2 hrsz.-ú telket érinti, amely az SZT szerint tervezett közterület, azonban a valós kialakult állapot szerint a telken 1993 óta meglévő épület áll, amely az ingatlannyilvántartásban is szerepel. A telektulajdonos az ingatlan településközponti vegyes építési övezetbe való sorolását kéri, amelyhez az SZT és a TSZT módosítása is szükséges.



6. számú módosítással érintett terület

A tervezett módosítással érintett terület Nagyvarsányban, az 51. sz. főút mentén található. A tényleges módosítással érintett terület a 1899, 1900/1 és 1902/1 helyrajzi számú ingatlanok. Tulajdonosi kérelemre az utóbbi két telek lakóterületből gazdasági (Gksz) területbe sorolása tervezett a már meglévő Gksz területhez kapcsolódóan. A módosításra azért van szükség, mert a 1902/1 hrsz.-ú ingatlanon új, nagyobb léptékű tárolóépület építését tervezi a tulajdonos. A módosítás az SZT és a TSZT tervlapjait is érinti.



1.2. TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK BEMUTATÁSA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN

1.2.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MaTrT)

2018. december 28-án elfogadásra került a **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény** (a továbbiakban: MaTrT), mely a korábban hatályos három jogszabály (OTrT, BATrT, BKÜTrT) összevonásával egy jogszabályban tartalmazza az ország egészére és egyes kiemelt térségekre vonatkozó térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek, valamint a hagyományos tájhasználat megőrzésére, védelmére vonatkozó szabályokat. Az alábbiakban az MaTrT tartalmát vizsgáljuk a módosítással érintett területek vonatkozásában.

Az MaTrT hatálya az alábbi területekre terjed ki:

„2. § (1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT.) területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére.

(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT.) területi hatálya Budapestre, valamint Pest vármegyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.

(3) A Negyedik Részben foglalt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT.) területi hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire terjed ki. [...]”

1.2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv (OTrT)

„5. § (1) Az OTrT. az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.”

Tekintve, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve az OTrT-vel összhangban készült, illetve az országos és kiemelt térségi övezeteket szintén tartalmazza, ezért annak tartalma a következő fejezetben kerül részletes bemutatásra.

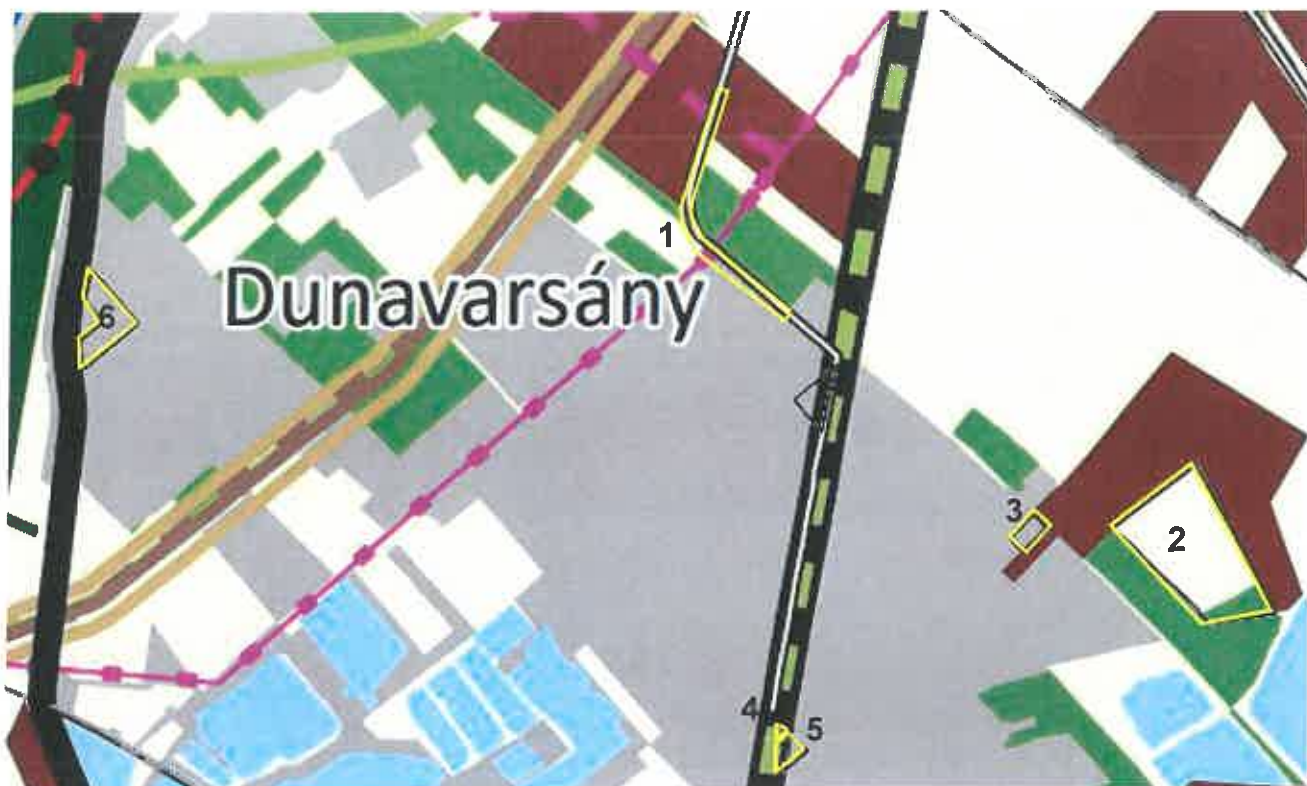
1.2.1.2. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

A BATrT a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint a Budapesti Agglomeráció Tervét és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének tervlapját a 7. melléklet tartalmazza, mely az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg:

- erdőgazdálkodási térség
- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- mezőgazdasági térség
- kertes mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség
- sajátos területfelhasználású térség

Az egyedi módosítással érintett területek és az Agglomeráció Szerkezeti Tervén jelölt térségek viszonya az alábbiakban kerül bemutatásra.



A módosítással érintett területek **települési térségben** fekszenek, kivéve az 1. számú területet, mely a főút mentén **mezőgazdasági térséget**, **erdőgazdálkodási térséget** és **sajátos területfelhasználású térséget** is érint, illetve a 2. számú területet, amely **mezőgazdasági térségben** és **erdőgazdálkodási térségben** található.

Az egyes térségi területfelhasználási kategóriákra az alábbi előírások vonatkoznak:

„11. § a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki; [...]

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”

A Szerkezeti Terv műszaki infrastruktúra elemei közül egyik sem érinti a módosítással érintett területeket közvetlenül. Megjegyzendő ugyanakkor, hogy az 1. számú területen tervezett kerékpárút meglévő mellékút, míg a 4. számú területen a tervezett módosítás meglévő országos törzshálózati vasúti pálya menti területet érintenek, ugyanakkor a módosítások nincsenek közvetlen hatással a meglévő elemek szabályozására, azokban változás nem tervezett.

A **Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében** alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

- ökológiai hálózat magterületének övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3/1. melléklet)
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete (MvM rendelet 1. melléklet)
- erdők övezete (3/3. melléklet)
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete (MvM rendelet 2. melléklet)
- tájképvédelmi terület övezete (MvM rendelet 3. melléklet)
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3/4. melléklet)
- vízminőség-védelmi terület övezete (MvM rendelet 4. melléklet)
- nagyvízi meder övezete (MvM rendelet 5. melléklet)
- ásványi nyersanyagvagyon övezete (MvM rendelet 7. melléklet)
- rendszeresen belvízjárta terület övezete (MvM rendelet 8. melléklet)
- földtani veszélyforrás terület övezete (MvM rendelet 9. melléklet)
- honvédelmi és katonai célú terület övezete (3/5. melléklet)

Az alábbiakban azon övezetek előírásai kerülnek bemutatásra, amelyek érintenek módosítási területet.

3/1. melléklet: Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti a 2. sz. területet, azonban a tényleges módosítással érintett két telek területét nem.

„26.§ (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.



Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete. forrás: MaTrT 3/1. melléklet

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve."

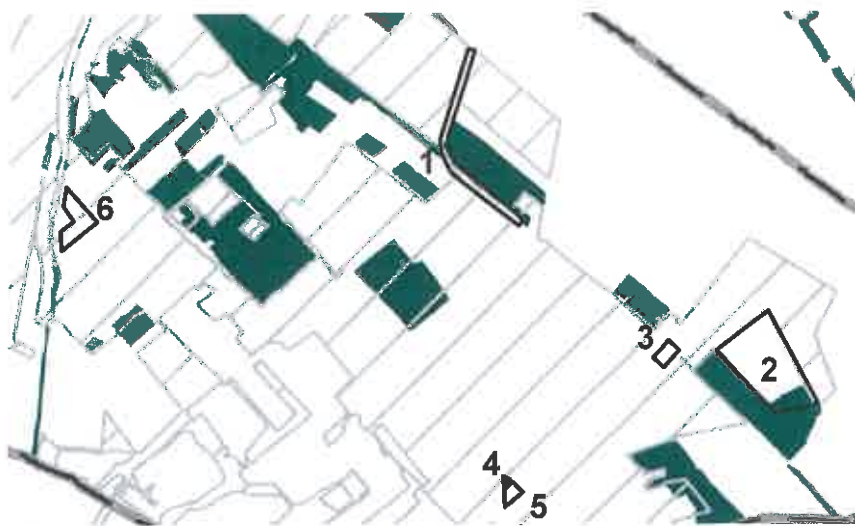
3/3. melléklet: Erdők övezete

„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfertéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve."

Az erdők övezete érinti a 2. sz. területet, azonban a tényleges módosítással érintett két telek területét nem. Az 1. számú terület esetében a tervezett kerékpárút szabályozásának módosítása függvényében alakulhat ki érintettség egy rövid szakaszon, az út nyugati oldalán, mely a szabályozás szintjén elemzendő.



Erdők övezete, forrás: MaTrT 3/3. melléklet

MvM rendelet 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

„5.§ (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető."



Vízminőség-védelmi terület övezete.
forrás: MvM rendelet 4. melléklet

A település teljes területét, így a módosítással érintett területek mindegyikét érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.

3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”



Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések, forrás: MaTrT 3/5. melléklet

A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a hatályos településrendezési eszközökben szereplő tényleges kiterjedésüknek megfelelően szükséges vizsgálni, amely szerint egyik módosítással érintett területet sem érint ilyen övezet.

MvM rendelet 7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete

„8.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a hatályos településrendezési eszközökben szereplő tényleges kiterjedésüknek megfelelően szükséges vizsgálni, amely szerint a 2. sz. terület bányatelekhez tartozik.



Ásványi nyersanyagvagyon övezet által érintett települések, forrás: MvM rendelet 7. melléklet

1.2.2. Pest Megye Területrendezési terve

2020 nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve (PMTTrT), melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

„2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet hatálya alá tartozó települések felsorolását az 1. melléklet 1.1. és 1.2. pontja tartalmazza.”

A 2. § alapján a megyei rendezési terv Dunavarsány, mint agglomerációs település területét csupán az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezek a PMTrT 7. §-a szerint az alábbiak:

- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
- kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)

Ezen övezetek közül Dunavarsány területét az alábbi övezetek érintik:

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”



Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”



1.2.3. Településszerkezeti Terv

Dunavarsány Város Településszerkezeti Tervét a 112/2016. (VI.9.) számú Képviselő-testületi határozattal hagyták jóvá. Az alábbiakban a terv tartalma kerül bemutatásra azon tervezett módosítással érintett területek vonatkozásában, amelyek módosítása a TSZT területfelhasználási besorolásának változásával járnak, ilyenek az 1. 2., 5., 6. sz. területek.

1. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület a Habitat u. - Mátyás király u. közti tervezett kerékpárút-szakasz területét jelenti, mely területfelhasználási kategóriába nem sorolt közúti közlekedési területet érint és annak mentén Kfhk jelű beépítésre szánt különleges területet (szennyvíztisztító) és Kbn-fhsz jelű beépítésre nem szánt különleges területet (szennyvíztisztító), illetve Ev jelű véderdő területet.

A tanítók útja menti terület a szomszédos kertvárosias lakóterületi felhasználás szerint besorolt a vonatkozó jelölési szabályok szerint, de ezen terület szabályozási tervi szinten szintén közlekedési közterületi övezetbe sorolt.

A kerékpárút nyomvonala jelenleg is a hatályos terv része, de Dunavarsány Város Önkormányzat elkészítette a tervezett kerékpárút terveinek frissítését, melynek eredménye szükségessé tette a hatályos terv kismértékű módosítását, a kerékpárút végleges helybiztosítása okán.

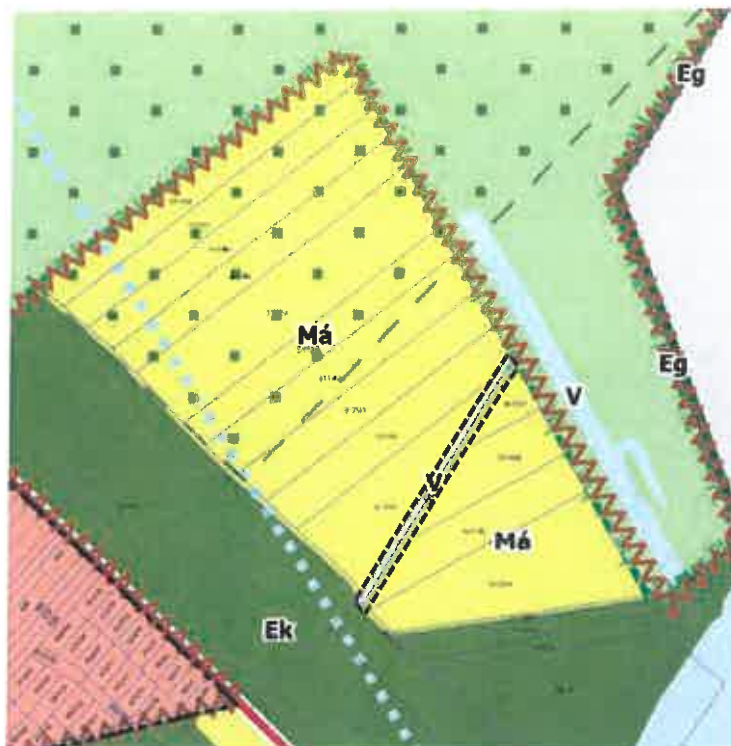
A hatályos TSZT a tervezett kerékpárút nyomvonalát jelöli.



2. számú módosítással érintett terület

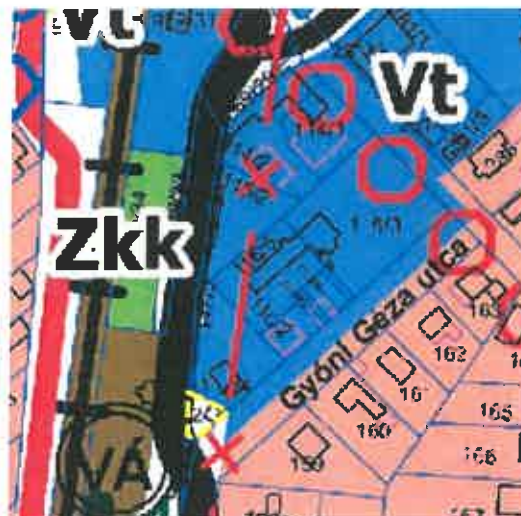
A TSZT szerint a terület általános mezőgazdasági területhez tartozik, a 017/23 hrsz. (árok) telek pedig vízgazdálkodási területbe sorolt. A terület nagy arányban belvizzel mérsékelten veszélyeztetett területhez tartozik, illetve az egész bányatelek része.

A terület északi részén a magasabb szintű tervekkel összhangban ökológiai hálózat területe jelölt.



5. számú módosítással érintett terület

A TSZT szerint a tömb Vt jelű településközponti vegyes területbe sorolt, a tényleges módosítással érintett telek pedig közlekedési területhez tartozik. A területtől nyugatra országos mellékút halad, közelében vasútállomás található.



6. számú módosítással érintett terület

A terület Lke jelű kertvárosias lakóterületbe és részben Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt (utóbbi a csomópont jelölése miatt nem látszik a terven, de a digitális tervi állapot tartalmazza és szabályozási szinten is követhető). A terület mellett halad el az 51. sz. országos főút, illetve azzal párhuzamosan tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala jelölt. A tervezési területet érinti a főút védőtávolsága.



1.2.4. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv

Dunavarsány Város Helyi Építési Szabályzatát a Képviselő-testület a 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. Az alábbiakban a terv tartalma kerül bemutatásra azon tervezett módosítással érintett területek vonatkozásában.

1. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület a Habitat u. - Mátyás király u. közti tervezett kerékpárút-szakasz területét jelenti, mely a TSZT-vel összhangban szerkezeti jelentőségű és kiszolgáló közúti közlekedési terület övezeteit érinti és annak mentén Kfhk jelű beépítésre szánt különleges építési övezetet (szennyvíztisztító) és Kbn-fhsz jelű beépítésre nem szánt különleges övezetet (szennyvíztisztító), illetve Ev jelű véderdő övezetet.

A tervezett kerékpárút nyomvonala a hatályos terven irányadó jelleggel jelölt, igaz az út nem megfelelő oldalán, de mivel Dunavarsány Város Önkormányzata elkészítette a tervezett kerékpárút terveinek frissítését, így annak eredménye szerint a hatályos terv kismértékű módosítása szükséges.

Az érintett építési övezetre és övezetekre vonatkozó előírások az alábbiak:

„a Kfhk jelű folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló különleges terület”

49. A Kfhk jelű építési övezet előírásai

71.§ (1) A Kfhk jelű építési övezet települési folyékony hulladék kezelésére szolgáló különleges terület, ahol csak a települési folyékony hulladék kezeléséhez szükséges építmények, irodák helyezhetők el.

(2) A telek nem osztható meg.”



	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
20.	Kfhk	SZ	nem osztható	K	20	-	-	40	technológiai igény szerint	6,0

SZ - szabadonálló beépítés

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

„a **Kbn-fhsz jelű övezet** a térségi települési folyékony hulladék kezelésére szolgáló területhez szorosan kapcsolódóan, a folyékony hulladék szikkasztására szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület, ahol csak a terület őrzésére, védelmére szolgáló őrház helyezhető el, amely legfeljebb 3 m épületmagasságú és az alapterülete legfeljebb 16 m² lehet. Az övezet határától mérten 300 m-es védőtávolság biztosítandó, ami nem csökkenthető, amíg a **Kfhk jelű építési övezet** területén szippantott szennyvíz tisztítása is történik.”

„55. Védelmi erdő területek (Ev, Evt)

81.§ (1) A védelmi rendeltetésű erdőterületek az SZT-n Ev és Evt jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.

(2) Az Ev és Evt jelű védelmi erdőkben épületet és egyéb építményt elhelyezni nem lehet, kivéve az alábbi építményeket, amennyiben azok az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarják:

- a) erdei kilátó, magasles és védőkerítés,
- b) köztárgyak, valamint a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között
- c) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak, jelzőtáblák,
- d) honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
- e) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, padok,
- f) a megújuló energiaforrás műtárgyai, amelyek használata során az övezetben az alap-rendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet.”

52. Általános előírások a közlekedési és közműterületekre, az övezetbe nem sorolt közterületekre

74.§ (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivétellel -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötőpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

2. számú módosítással érintett terület

A tényleges módosítással érintett 017/23 hrsz.-ú árok telke vízgazdálkodási övezetben, a 017/38 hrsz.-ú út telke pedig kiszolgáló út övezetébe sorolt a hatályos SZT szerint. A területet északi és déli irányból is Má-I jelű általános mezőgazdasági legelőterület övezete határolja.

A vízgazdálkodási és közúti közlekedési területek megszüntetése tervezett.



3. számú módosítással érintett terület

A terület a hatályos Szabályozási Terv szerint Lke-SZ-K jelű építési övezetbe sorolt, amelyre a szabályzat szabadonálló beépítési módot ír elő. Már az SZT-n is látszik, hogy a földhivatali térképen szereplő épületek a valóságban nem, vagy nem a nyilvántartás szerint léteznek, elhelyezkedésük nem a valóságnak megfelelő. A módosítás egyik oka éppen ez, amely a telekhatár rendezését és így a megváltozó (oldalhatáron álló) beépítési mód miatt új építési övezet kijelölését vonja maga után.

A kertvárosias lakóterületre vonatkozó általános előírások már az előbbiekben bemutatásra kerültek. Az Lke-SZ-K jelű építési övezetre előírt beépítési paraméterek az alábbiak:



29. Általános előírások a lakóterületekre

40.§ (1) Lakóterületen az építési helyen belül több épület is elhelyezhető.

(2) Az előkert mértéke új kialakítású telektömbben, beleértve a telekújraosztást is, 5 m, amennyiben jelen rendelet másképpen nem rendelkezik, meglévő beépítés esetén a kialakulthoz igazodó.

(3) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert min. 4,0 m, szabadonálló beépítés esetén az oldalkert a megengedett épületmagasság értékének fele, de min. 3,0 m. A hátsókert minimum értéke 6 m, amennyiben a jelen rendelet másképpen nem rendelkezik.

(4) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet, építményeket a telekhatártól, amely az építési határvonal, 1 m távolságra – ún. csurgó-távolságra - kell elhelyezni és épületszerkezet nem nyúlhat át a szomszédos telekre. 20 m telekszélesség felett az épület az építési helyen belül az oldalhatáron álló építési határvonaltól legalább 3 m távolságot megtartva is elhelyezhető.

41.§ (1) Kerítés létesítésének elrendelésekor lakótelekhez tartozóan kerítést az utcavonalon és a telek jobb oldalán kell létesíteni, valamint a hátsó oldal kapcsolódó felén. Kialakult, oldalhatáron álló beépítés esetén a saját kerítést, előzetes önkormányzati és tulajdonosi egyeztetést követően, a beépített oldalhatárra lehet helyezni.

(2) Lakótelken a vonatkozó jogszabályokban meghatározott állattartó épületet a telek hátsókertjében lehet elhelyezni. 30 m-nél kisebb telekmélységű lakótelken nem helyezhető el haszonállattartó épület, melléképület.

(3) Lakótelken nyílt trágyatároló, hígtrágyatároló nem helyezhető el.

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.

(2) Nyeles telek nem alakítható ki, kivéve

a) a Völgy utca és a Bartók Béla utca találkozásától északra levő, a Völgy utcával közvetlenül határos kertvárosias lakóterületen, ahol a minimális nyél szélesség 4 m, a maximális nyélhosszúság 50 m lehet. Amennyiben két szomszédos telek nyele egyenként eléri az 5 m-t, min. 10 m szélességű magánúttá egyesíthető.

b)

(3) Meglévő telkek újraosztása esetén a legalább két irányból kiszolgáló úttal határolt saroktelkek minimális telekszélessége az építési előírásokban meghatározott minimális telekszélesség 5 m-rel megnövelt értéke kell, hogy legyen.

43.§ A lakóterületen a melléképítmények közül

a) építhetők

aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,

ab) közműpótló műtárgy,

ac) hulladék-tároló,

ad) épülettől különálló - építménynek minősülő - kirakatszekrény,

ae) kerti építmény,

af) hűsüstölő, jégverem, zöldségverem,

ag) állat ól, állatkifutó,

ah) trágyatároló, komposztáló,

- ai) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
aj) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
ak) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
al) felszín alatti folyadék- és gáztároló.
b) nem építhetők
ba) az építménynek minősülő antennatartó szerkezet,
bb) zászlótartó oszlop.
[...]

31. Kertvárosias lakóterület (Lke)

45.§ (1) Az Lke jelű építési övezetek területei a laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű,
e) sport és
f) az építési övezetek 800 m²-nél nagyobb telkein, a vonatkozó feltételek biztosítása esetén állattartást szolgáló rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A kertvárosias lakóterületen egy telken több rendeltetési egység is elhelyezhető, de

a) telkenként legfeljebb egy lakóépület, és abban maximum 2 lakás létesíthető, ha az övezeti előírások másképpen nem rendelkeznek.

b) a kialakult - K jelű - építési övezetekben telkenként legfeljebb egy lakóépület, és abban legfeljebb egy lakás létesíthető, kivéve, ha a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a minimum 20 métert, mert ebben az esetben telkenként legfeljebb egy lakóépület és abban maximum 2 lakás is létesíthető, amennyiben mindkét lakás rendelkezik a kiszolgáló utcára néző ablak-, vagy ajtónyílással és a 40. § (4) bekezdésében előírtak is betarthatók.

c) keftőnél több rendeltetési egységet tartalmazó telek esetén kötelező rendeltetési egységenként legalább egy gépjárműtároló építése a 76. § (2a) bekezdés szerinti szabály figyelembevételével.

(5) Azon építési övezetekben elhelyezkedő meglévő közösségi funkciójú épületek esetén, ahol a meglévő beépítettség nagysága meghaladja az övezeti előírásokban meghatározott legnagyobb megengedhető beépítettség mértékét, az az átépítés esetén is megtartható és a meglévő épületek, amennyiben nem lakófunkciót tartalmaznak (pl. intézmények, egyházi, közösségi épületek, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek) a megengedett legnagyobb épületmagasságig bővíthetők.

46.§ (1) Az Lke jelű kertvárosias lakóterületeken az előkert mérete

- a) Az utcában jellemző előkerti mérethez igazodó
b) Utcában kialakult állapot hiányában 5 m.

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum értéke 4,0 m.

(3) A kertvárosias lakóterületen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 2. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

(4) Kertvárosias építési övezetben a teljes közművesítés kialakítása szükséges. A közcsatorna hálózat kiépítéséig vagy a meglévő közcsatorna kapacitásának korlátja esetén átmenetileg zárt közműpótló berendezés létesíthető, de ebben az esetben csak egy lakóépület, abban egy lakás alakítható ki telkenként.

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	tercspszint 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***

4. számú módosítással érintett terület

A tervezett módosítással érintett 969/31 hrsz.-ú telek a hatályos terven Vt-SZ-1 jelű építési övezethez tartozik. A terület egy része (969/43 és 969/44 hrsz.) a szomszédos vasútvonal beruházás keretében kisajátítás alá került, így a telekméret csökkent, amelyet az alábbi ábra mutat be. A tulajdonos az itt lévő kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület bővítését tervezi, amelyhez szükség van a beépítési mutatók módosítására. Az építési övezet hatályos előírásai a következők:



„50.§ (1) A Vt jelű településközpont építési övezetének területe elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A településközpont területen a melléképítmények közül

- a) építhetők
 - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - ab) közműpótló műtárgy,
 - ac) hulladékártály-tároló,
 - ad) épülettől különálló - építménynek minősülő - kirakatszekrény,
 - ae) kerti építmény,
 - af) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - ag) trágyatároló, komposztáló,
 - ah) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete,
 - ai) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
 - aj) felszín alatti folyadék- és gáztároló.
- b) nem építhető
 - ba) silő, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - bb) állatól (kutyaól kivételével), állatkifutó,
 - bc) az építménynek minősülő antennatartó szerkezet.



51.§ (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum 6,0 m, amely a tényleges épületmagasság mértékéig, de legfeljebb 4,5 m-ig csökkenthető. [...]

(4) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni."

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
6.	Vt-SZ-1	SZ	800	18	10	0,5	10	70	3,5	5,5

5. számú módosítással érintett terület

A tényleges módosítással érintett 117/2 hrsz.-ú telek a hatályos terv szerint közúti közlekedési terület övezetéhez sorolt. A tervezett módosítás szerint a telek Vt jelű településközponti vegyes építési övezetbe kerül, ugyanis a kialakult állapot szerint a telken meglévő épület áll, ingatlannyilvántartásban is szerepel, melyet a tulajdonos nem kíván elbontani, jövőbeni hasznosítását tervezi.

A Településközpont vegyes területre vonatkozó általános előírások már bemutatásra kerültek az előző fejezetben.



6. számú módosítással érintett terület

A tényleges módosítással érintett terület jelenleg Gksz-6 és Lke-O-K jelű építési övezetbe tartozik. A tervezett módosítás szerint az 1899, 1900/1 és 1902/1 hrsz.-ú ingatlanok új gazdasági terület (Gksz) építési övezetébe kerülnének, melynek oka az utóbbi telekre tervezett új, nagyobb léptékű tárolóépület, amelyhez a hatályos beépítési mutatók nem elegendőek. A Gksz építési övezet előírásai és beépítési paraméterei az alábbiak:

„53.§ (1) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3) Az építési övezetben a lakóterületek és településközpont vegyes területek határától 50 m-en belül esetlegesen létesítendő technológiai berendezések és gépek, hírközlési létesítmény, siló, szállítószalagok, szítarendszerek, felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb. magassága nem haladhatja meg az övezeti előírásokban meghatározott épületmagasság kétszeresét. [...]

(5) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.”

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	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
10.	Gksz-6	SZ	750	20	35	1,6	45	20	3,5	7,5

A kertvárosias lakóterület övezetére vonatkozó általános előírások már korábban bemutatásra kerültek.

1.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A fejezet a módosítással érintett területek közül azokat mutatja be, amelyek az épített környezet vizsgálata szempontjából relevánsak, illetve olyan mélységben vizsgálja, amennyire a tervezett módosítás jellege miatt az szükséges.

1. számú módosítással érintett terület

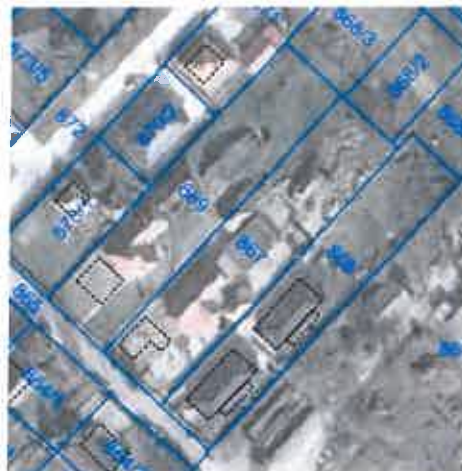
A tervezett kerékpárút beépített területek (szennyvíztisztító és lakóterületek) mentén halad, de nyomvonalát érdemi beépítés nem érinti.



3. számú módosítással érintett terület

A kertvárosias lakóterületi tömbre a hatályos tervek szerint előírt szabadonálló beépítés a jellemző, azonban a 869 és a 867 hrsz.-ú ingatlanon oldalhatárra épült házak találhatók, amelyek a földhivatali alaptérképen szereplő épületektől nagymértékben eltérnek. A tulajdonos a telekhatárok rendezését és telekalakítást tervez, amely a kialakult állapotot tükrözné. A két telek jelenlegi határa és a 867 hrsz.-ú telken lévő épület között mért valós távolság kb. 3 méter.

A két telket olyan építési övezetbe szükséges sorolni, amely oldalhatáron álló beépítést ír elő.



4. számú módosítással érintett terület

A településközponti vegyes területbe sorolt 969/45 hrsz.-ú telken kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű, földszintes épület (pizzéria) áll. A szomszédos vasútvonal fejlesztésével járó kisajátítás a telek egy jelentős részét érintette, így mutatói is változtak. Az épület alapterülete jelenleg - a földhivatali alaptérkép alapján – 151,6 m², a telek pedig 1247,2 m², tehát a jelenlegi beépítési mérték 12,15 %, amely meghaladja az építési övezetben megengedett legnagyobb mértéket (10%). A tulajdonos kérésére a területet egy olyan építési övezetbe szükséges sorolni, amelynek előírt paraméterei lehetővé teszi az épület bővítését.



5. számú módosítással érintett terület

A tényleges módosítással érintett 117/2 hrsz.-ú telek a földhivatali adatok alapján kivett büfé, lakás és udvar. A terület a hatályos tervek szerint közlekedési területbe sorolt, miközben a telken 1993 óta meglévő földszintes épület áll, amelynek a tulajdonos jövőbeni hasznosítását tervezi. A saroktelek csaknem egésze beépített a valóságban.

A településközponti vegyes területbe sorolt szomszédos területek jellemző beépítési módja zártosorú.

A tervezett módosítás szerint a 117/2 hrsz.-ú telek is Vt jelű övezetbe kerülne, amely a 419/2021. (VII.15.) Korm. rend. 78/D. § (4) bekezdésének b) pontja szerint nem számít új beépítésre szánt területnek.



6. számú módosítással érintett terület

A jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt 1899 hrsz.-ú ingatlanon a Sport utca és Szabadság út sarkán lévő autószervezhez tartozó F+1+tetőtér, szabadonálló épület található. A szomszédságában lévő telkek már kertvárosias lakóterületbe soroltak, jellemzően oldalhatáron álló lakóépületekkel.

Az 1902/1 hrsz. telken a tulajdonos új, nagyobb léptékű gépjárműtároló melléképület építését tervezi, amely a hatályos építési övezetnek nem feleltethető meg, ezért a gazdasági terület kiterjesztése javasolt az 1900/1, 1902/1 hrsz. telkekre is, illetve a beépítési paraméterek módosítása miatt új építési övezet létrehozására van szükség. Az említett telkek beépítettsége jelenleg kb. 18-20%.

Az alábbi helyszínrajz még az 1900 hrsz.-ú telek felosztása előtt készült, amelynek nagysága 2280 m² volt.





1.4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, TERMÉSZETI KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLETEK

A tervezett módosítással érintett területek közül csupán az 1. sz. és 2. sz. területnek van a természeti és táji környezettel kapcsolatos vonatkozása, ezért a következőkben csak az erre vonatkozó vizsgálati munkarészek kerülnek bemutatásra. A többi területet a magasabb szintű jogszabály által megállapított övezetek közül csupán a vízminőségvédelmi terület övezete érinti (az egész települést), egyéb a tájjal, természeti környezettel kapcsolatos övezet nem érinti ezeket, illetve a tervezett módosítások jellege sem követeli meg a részletes vizsgálatukat.



1. számú módosítással érintett terület

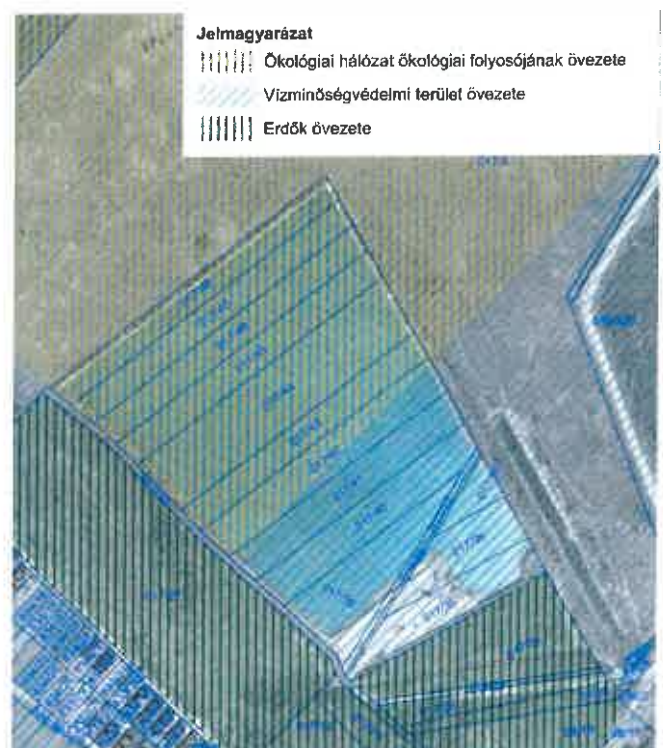
A tervezett kerékpárút nyomvonala erdő övezetbe sorolt terület mellett és erdőkataszteri erdők mellett halad el (14/P; sze4 jelű részletek), mely területek érintettsége a szabályozás szintjén vizsgálendő.

Amennyiben a tervezett új kerékpárút-nyomvonal miatt ezen a szakaszon nincs szükség kisajátításra és a nyomvonal befér a közterületi telekbe, úgy az erdőrészleteket módosítás nem érinti.

2. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület a Bugyi IX. – homok, kavics védnevű bányatelken helyezkedik el, amelyen a Méhes Kft. érvényes Környezetvédelmi és Műszaki Üzemi Terv alapján nyersanyagkitermelést folytat, kivéve a 017/23 és a 017/38 hrsz.-ú telkeket, amelyek ezt a két területet kettéválasztják. Előbbi telek vízgazdálkodási területbe sorolt kivett árok, amely nem csatlakozik másik árokhoz, utóbbi pedig közlekedési területbe sorolt kivett út, amely használaton kívüli zsákutca. A valóságban ezek, a műholdfelvételek alapján nem léteznek, egy nagy bányató van a területen.

A magasabb szintű jogszabályok szerint a terület északi része ökológiai hálózat ökológiai folyosójának részét képezi, déli része pedig az erdők övezetéhez tartozik, azonban a tényleges módosítással érintett két telket egyik sem érinti.



2 HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A településrendezési eszközök eseti módosítása a beérkezett beruházói és lakossági igények átvezetése miatt szükséges, amely összesen 6 módosítással érintett területet foglal magában, a település különböző pontjain.

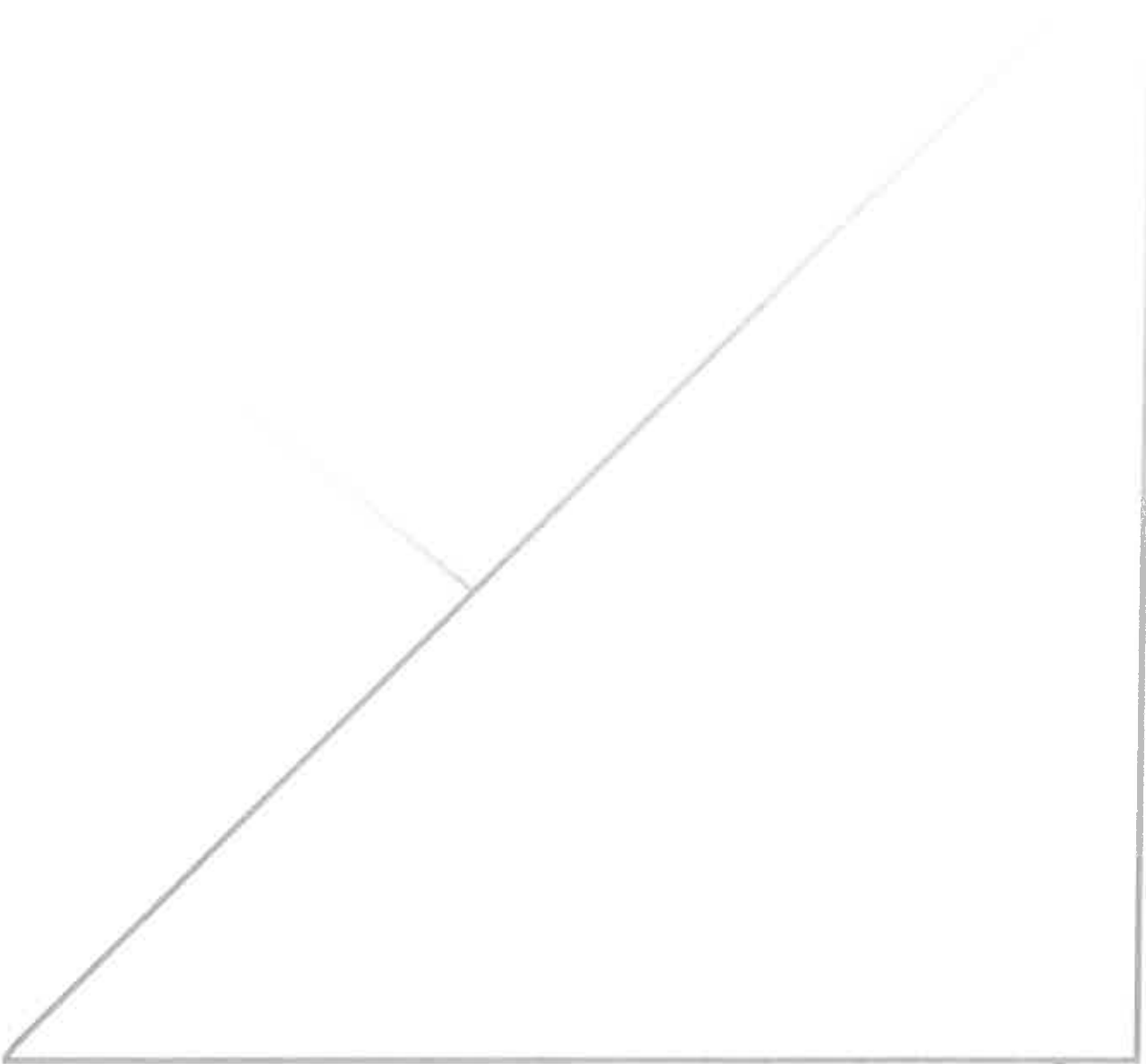
A módosításoknak közlekedési, közmű- és humáninfrastruktúra jellegű vonzata nincs, kivétel az 1. sz. módosítási terület esetében, mivel ott tervezett kerékpárút kialakítása tervezett, melynek megvalósulása településszerkezeti jelentőségű kerékpáros kapcsolat kialakítását jelentené Dunavarsány belterülete felől az Ipari park és az RSD menti térségi/országos kerékpáros hálózat (Eurovelo) irányába.

A tervezett módosítások természeti és környezeti értékeket, valamint a kulturális és építészeti örökség elemeit nem sértik.

A módosítások során **nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület**, mivel ezen módosítások vagy nem érintenek beépítésre szánt területeket vagy már a hatályos terveken is kijelölt építési övezetek kapcsán tartalmaznak módosításokat, illetve 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 az 5. sz. módosítással érintett területen sem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, mivel a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Összességében elmondható, hogy a tervezett módosításoknak magasabb szintű jogszabályi akadálya nincs, a Településszerkezeti Tervet is érintő módosításokkal kapcsolatban az alátámasztó munkarészben a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása is bemutatásra kerül a továbbiakban.

ALÁTMASZTÓ MUNKARÉSZ



3 MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

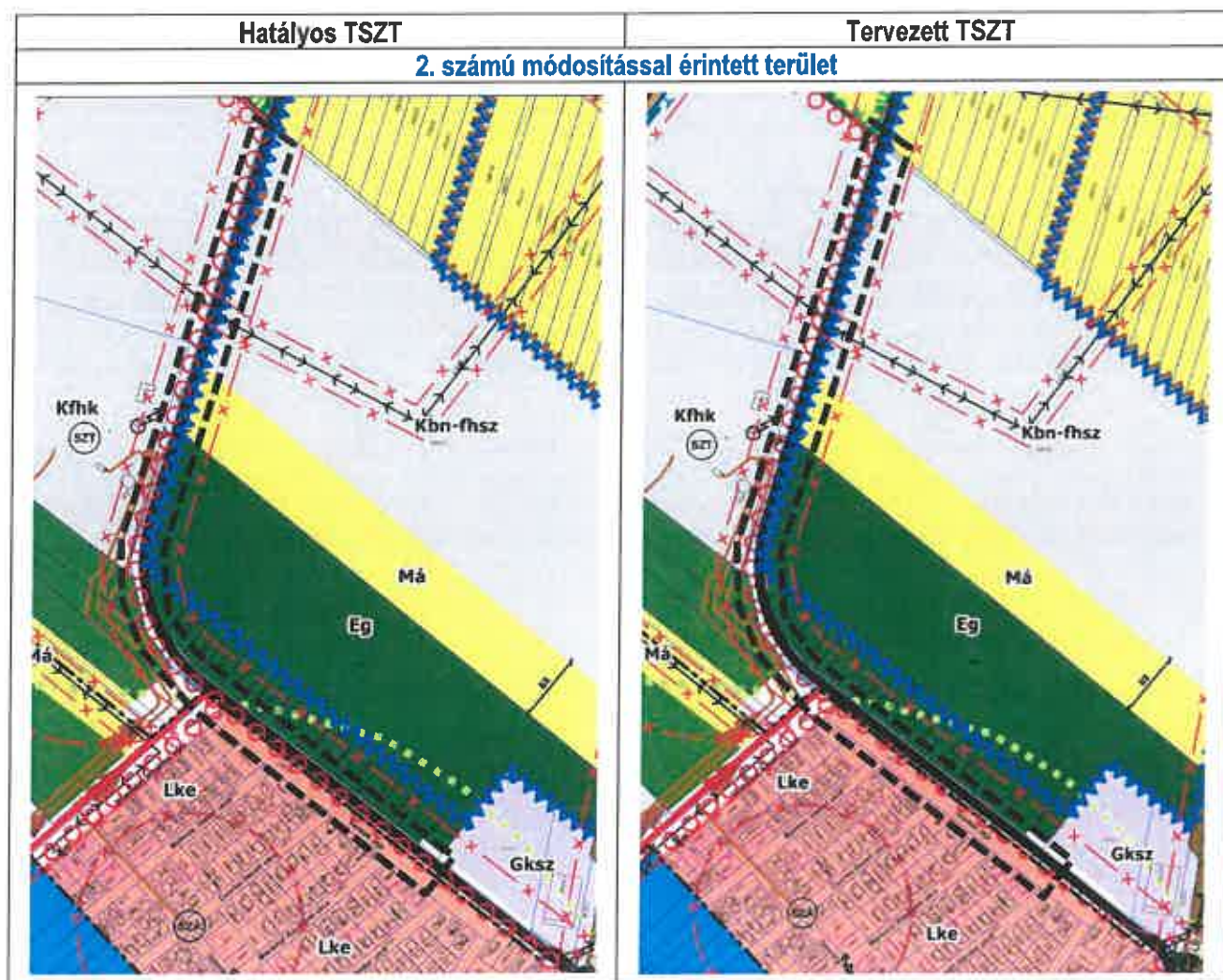
Jelen módosítás célja a legutóbbi eseti módosítás óta beérkezett beruházói/lakossági és önkormányzati igények átvezetése a Helyi Építési Szabályzatba és Szabályozási Tervre, illetve szükség esetén a Településszerkezeti Tervre is. A módosítások egyike sem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével.

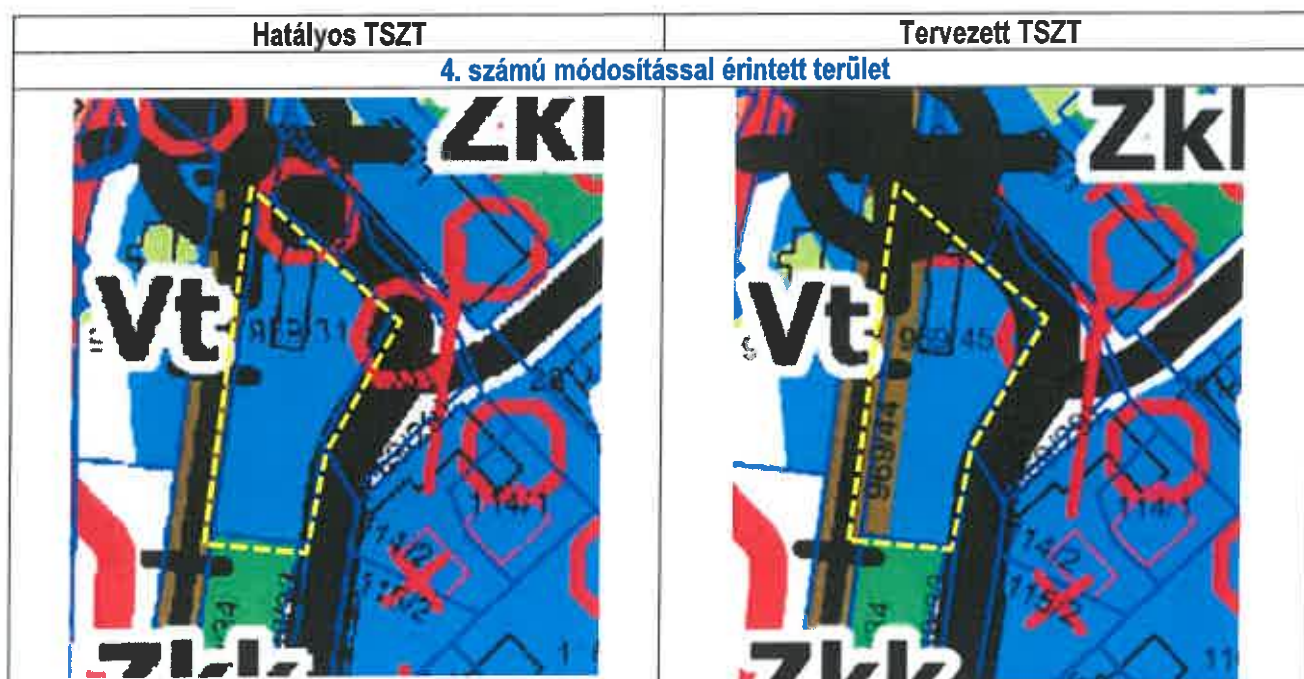
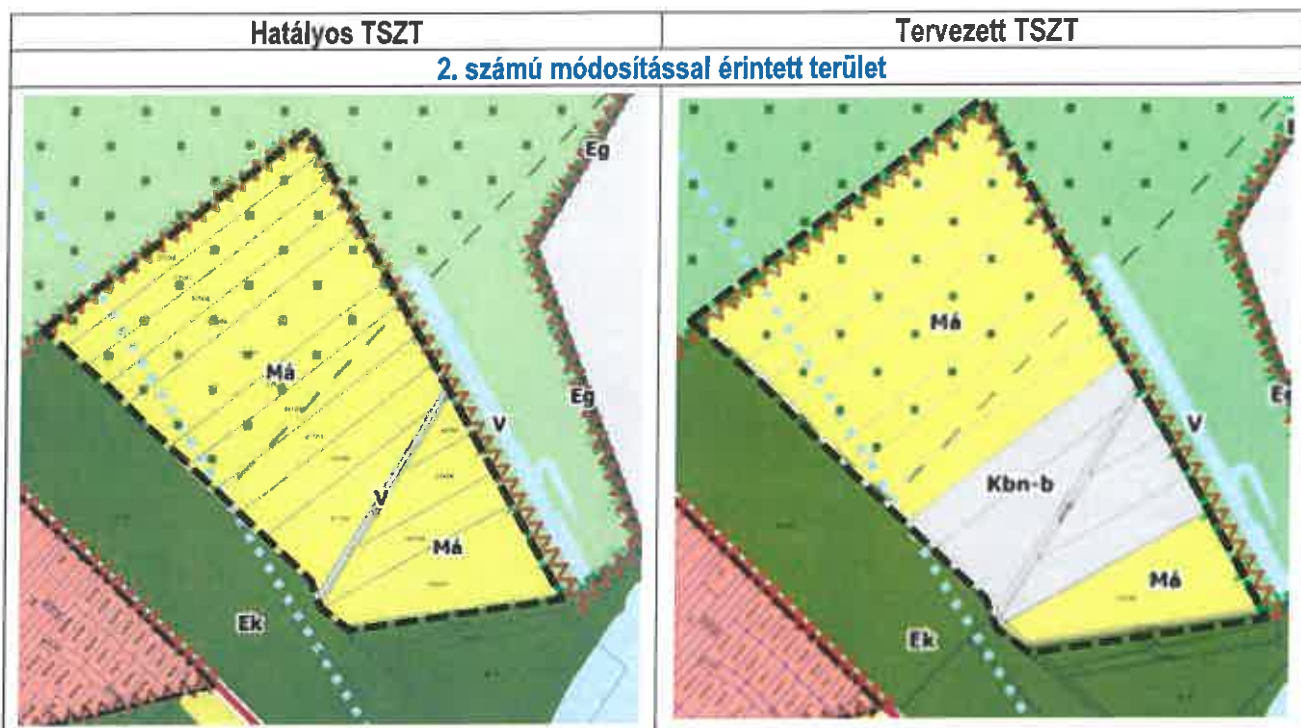
A módosítások célja területenként eltérő, azonban legtöbbjük technikai jellegű. Az alábbiakban részletesebben bemutatásra kerülnek a szabályozási koncepciók.

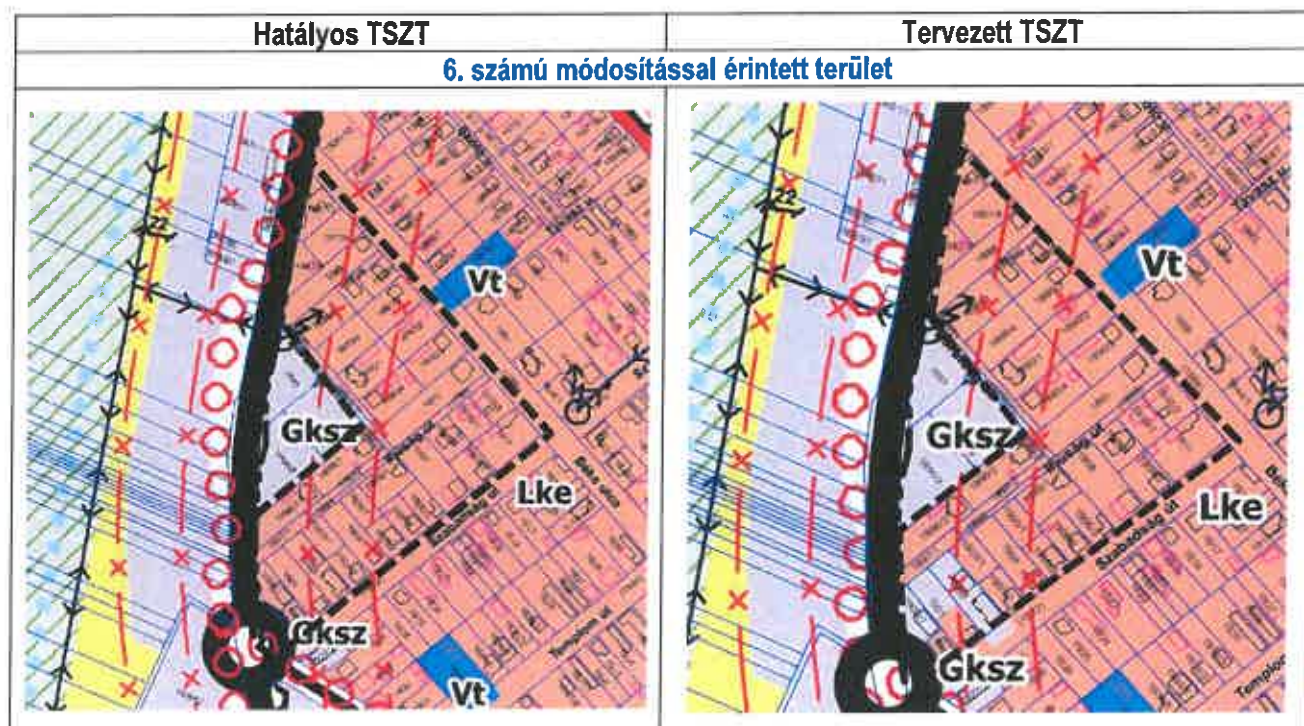
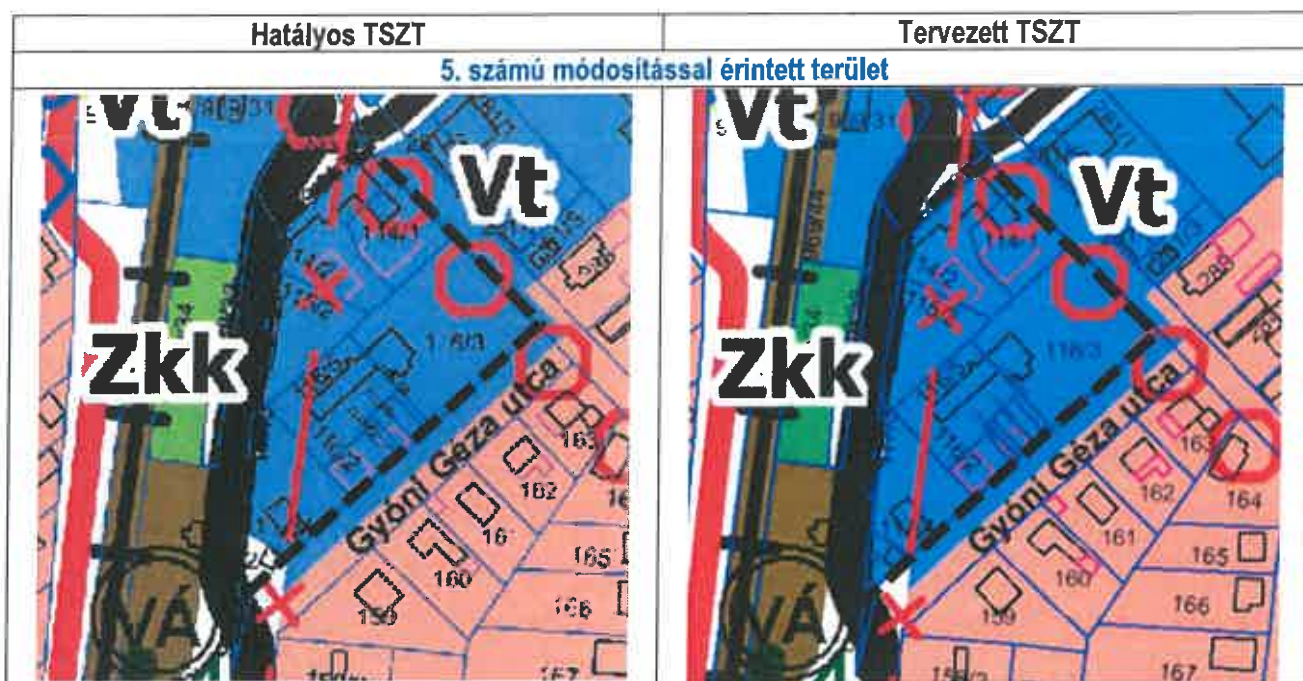
4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

A TSZT módosítására az 1., 2., 4. (technikai jelleggel egy korábbi telekalakítás miatt), 5. és 6. sz. módosítással érintett terület esetében van szükség, az alábbiakban ezek kerülnek bemutatásra, részletesebben pedig a következő, a *Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása* c. fejezetben.







4.2. TERÜLETI MÉRLEG

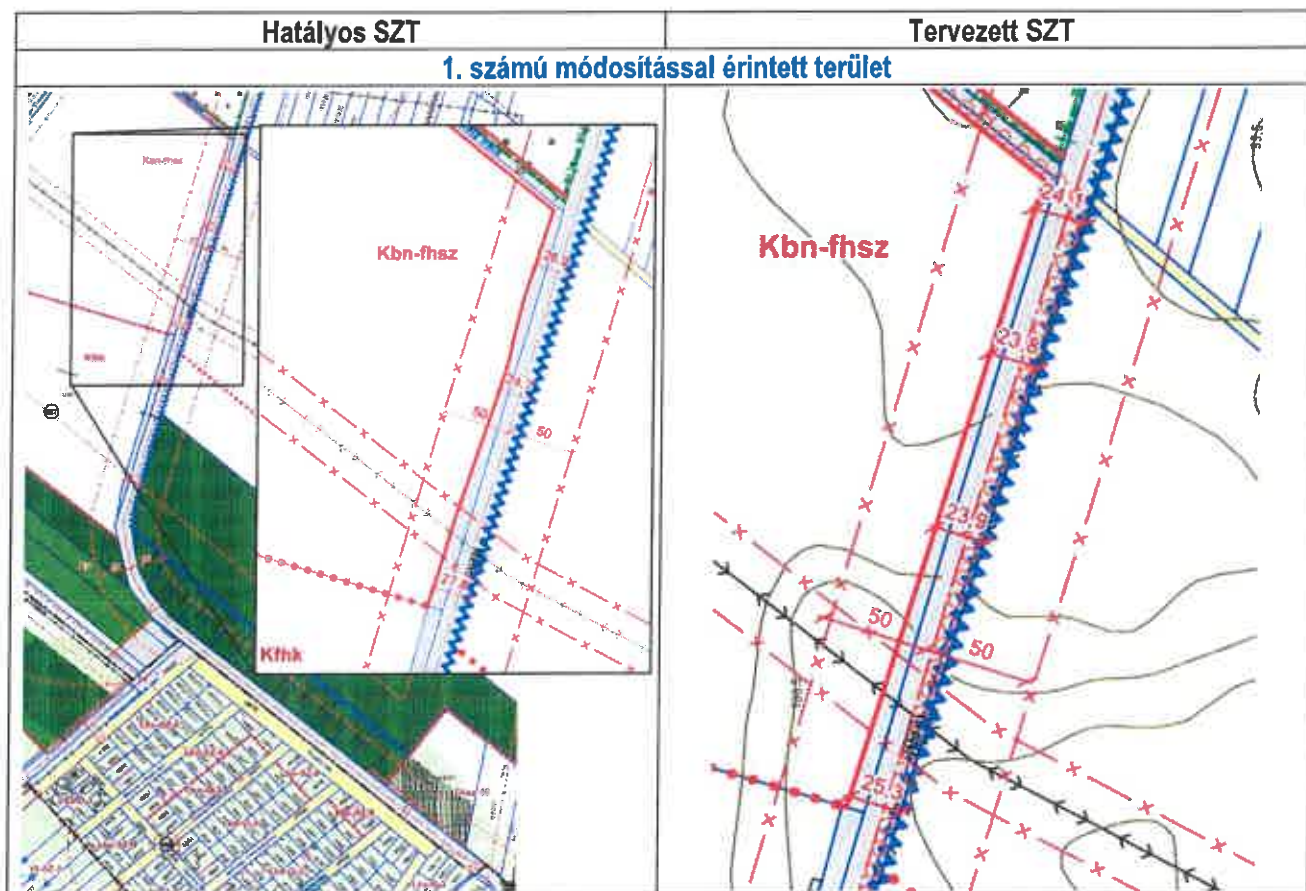
Az alábbiakban a tervezett módosítással érintett területek területfelhasználási egységet érintő változásainak területi mérlege kerül bemutatásra.

	Hatályos állapot	Terület (m ²)	Tervezett állapot	Terület (m ²)
1 sz. terület	KÖu	680,1	Kbn-fhsz	680,1
2 sz. terület	V	1802,7	Kbn-b*	1802,7
	Má	33543	Kbn-b*	33543
4 sz. terület	Vt	434,1	KÖk	434,1
5. sz. terület	KÖu	140,2	Lke	140,2
6. sz. terület	Lke	2775,1	Gksz	2775,1

A Kbn-b övezet kijelölése Pest Vármegye Közgyűlésének Elnöke, 679-2/2025 iktatószámú levele alapján vált szükségessé. A kijelölést a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda által kiadott PE/AF/00270-11/2025. iktatószámú határozata teszi lehetővé.

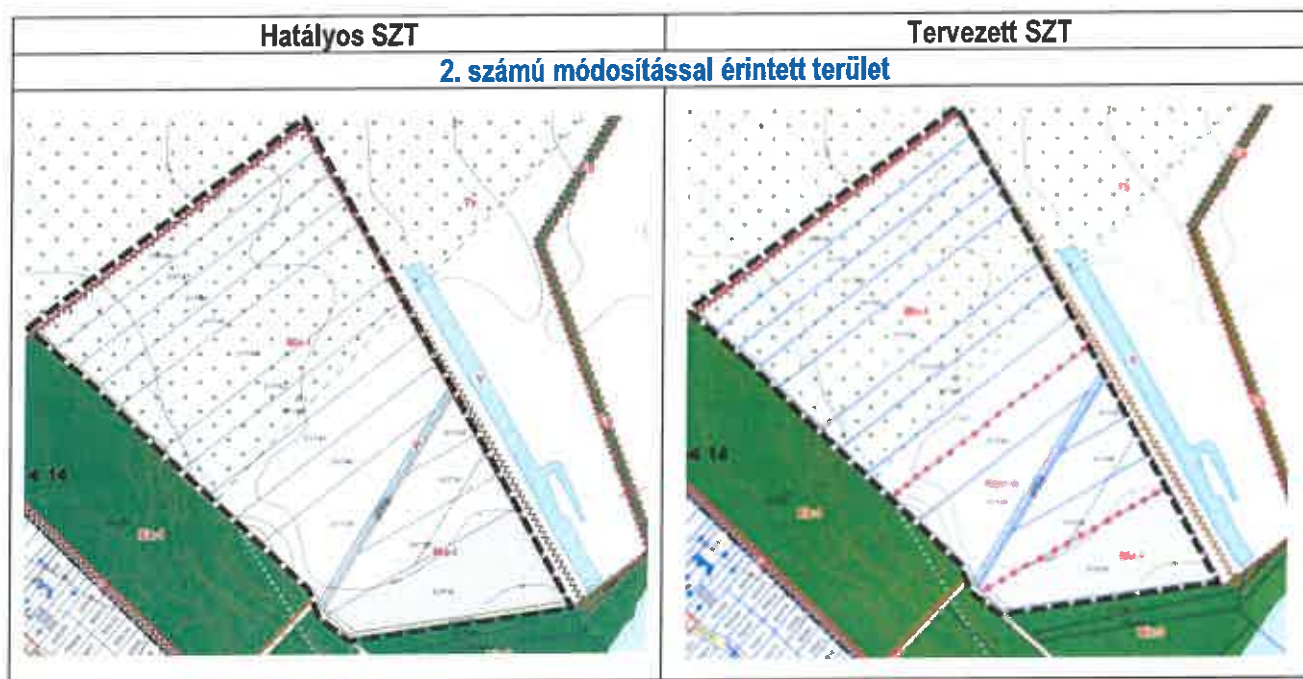
4.3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Az **1. sz. módosítással érintett területen** a hatályos szabályozás tartalmazza egy kerékpárút kiépítéséhez szükséges helybiztosítást a Habitat utca és a Mátyás király utca közti szakaszon. A kerékpárút tervei időközben módosultak, így a tervezett helybiztosítás pontosítása vált szükségessé. A tervezett módosítás új változata szerint a tervezett kerékpárút a Habitat utca és a 036/61 hrsz-ú ingatlan között (szennyvíztelep) nem igényel a hatályos tervtől eltérő helybiztosítást, mivel a tervezett nyomvonal a meglévő közterületi telek területére esik. Módosítás így csak a 036/16 hrsz-ú ingatlan (szintén szennyvíz terület – öntöző terület) menti szabályozást érinti, melynek kisebb korrekciói tervezettek csak, az alábbiak szerint.



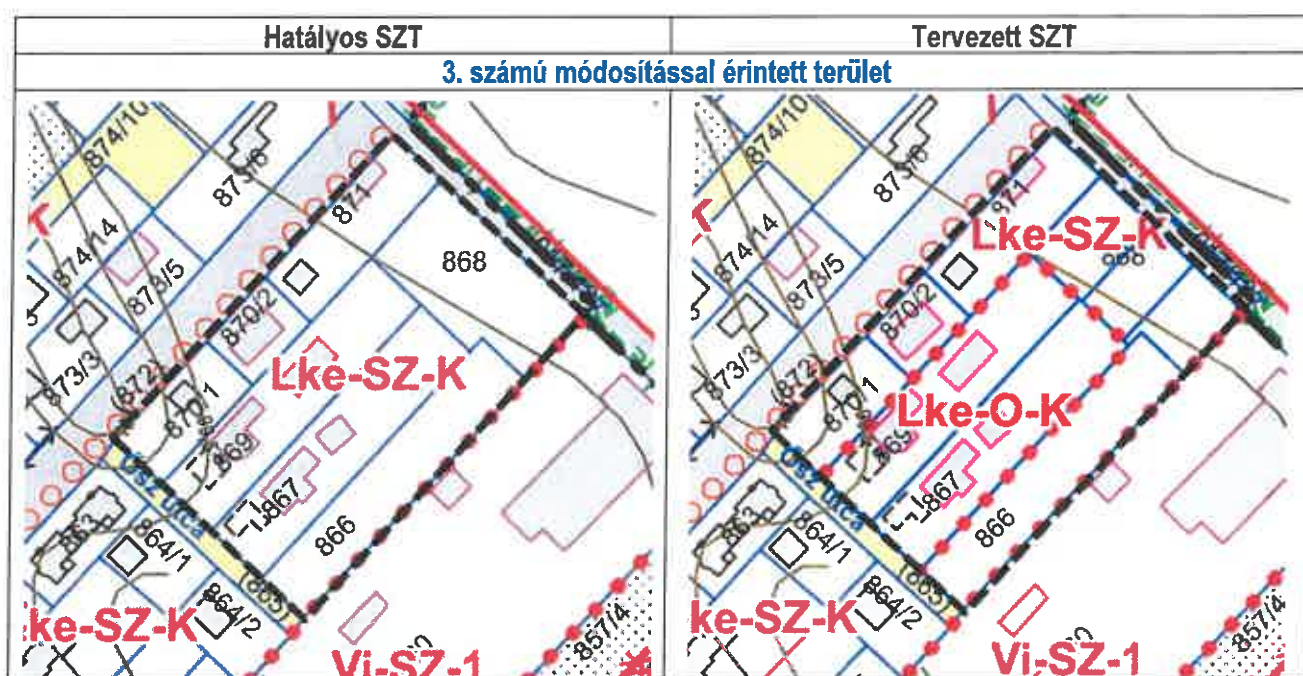
A **2. sz. módosítással érintett területen** - a 017/23 és 017/38 hrsz.-ú teleken - vízgazdálkodási és a közlekedési terület övezetének megszüntetése tervezett, a szomszédos területekhez illeszkedően. A módosítás oka, hogy a hatályos szabályozási terv szerinti állapot (árok, út) nem létezik. Az ingatlanok területét használó kérelmező benyújtotta vásárlási szándéknyilatkozatát a telkekre és ahhoz szükséges a módosítás, hogy a két ingatlan forgalomképes legyen. A szabályozási terv szerinti állapot megszüntetése a szomszédos területekre nincs közvetlen hatással. A tervezett módosítás nem érinti a HÉSZ előírásait.

Ugyanakkor a véleményezési folyamat alatt, Pest Vármegye Közgyűlésének Elnöke, 679-2/2025 iktatószámú levele alapján szükségessé vált a módosítással érintett terület átsorolása is a valós használatnak megfelelő Kbn-b jelű különleges beépítésre nem szánt bánya övezetbe. Az érintett területet korábban a hatályos térségi előírások miatt nem lehetett különleges beépítésre nem szánt területbe sorolni, mert az nem felelt volna meg a vonatkozó törvényi előírásnak. Részben emiatt is jelen eljárással párhuzamosan lefutott egy térségi területfelhasználási eljárás (összhang igazolás) is, melynek keretében a mezőgazdasági térségek is módosultak, melynek következtében a szükséges átsorolás a módosítással érintett telkek és közvetlen környezetük tekintetében megoldható a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda által kiadott PE/AF/00270-11/2025. iktatószámú határozata szerint. Mindazonáltal a közeljövőben a település újabb összhangigazolás kezdeményezését is tervezi a vízgazdálkodási és bányaterületek kapcsán is, így ez a terület is várhatóan újra érintetté válik majd és a teljes terület átsorolása ezt követően valósulhat majd meg.



A **3. sz. módosítással érintett területen** a 869 és 867 hrsz.-ú telkek Lke-O-K jelű építési övezetbe sorolása tervezett, amely építési övezet már más területen szerepel a hatályos tervben. A megjelölt ingatlanokon álló két lakóépület oldalhatárra épült, azonban a földhivatali alaptérkép nem egyezik a valósággal elhelyezkedésük szempontjából. A két telek jogi helyzetének tisztázása és a 869 hrsz.-ú ingatlan továbbosztása tervezett, részben a meglévő állapotnak megfelelően, amely azonban nem feleltethető meg a hatályos építési övezet előírásainak. Az Lke-O-K jelű építési övezet már szerepel az előírások között, a beépítési paraméterei a következők:

	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
16.	Lke-O-K	O	550	16	30	0,6	40	50	3,0	K***



A cél az alábbi változási vázrajz megvalósítása:

dr. Bognárné Nagy Ilona e.v.
2319 Szigetútfalu, Szabadság u.29.
Munka száma: 14/2024

Dunavarsány
belterület
Állapottól: 01. sz. 2-24/05/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 867, 869 helyrajzi számú földrészek telekcsoport újrasztsáról

Címkoordináták 867/1 hrsz		
Psz.	Y	X
1	652245	215364
2	652250	215380
Címkoordináták 867/3 hrsz		
Psz.	Y	X
1	652232	215376
2	652244	215394
Címkoordináták 867/4 hrsz		
Psz.	Y	X
1	652266	215404



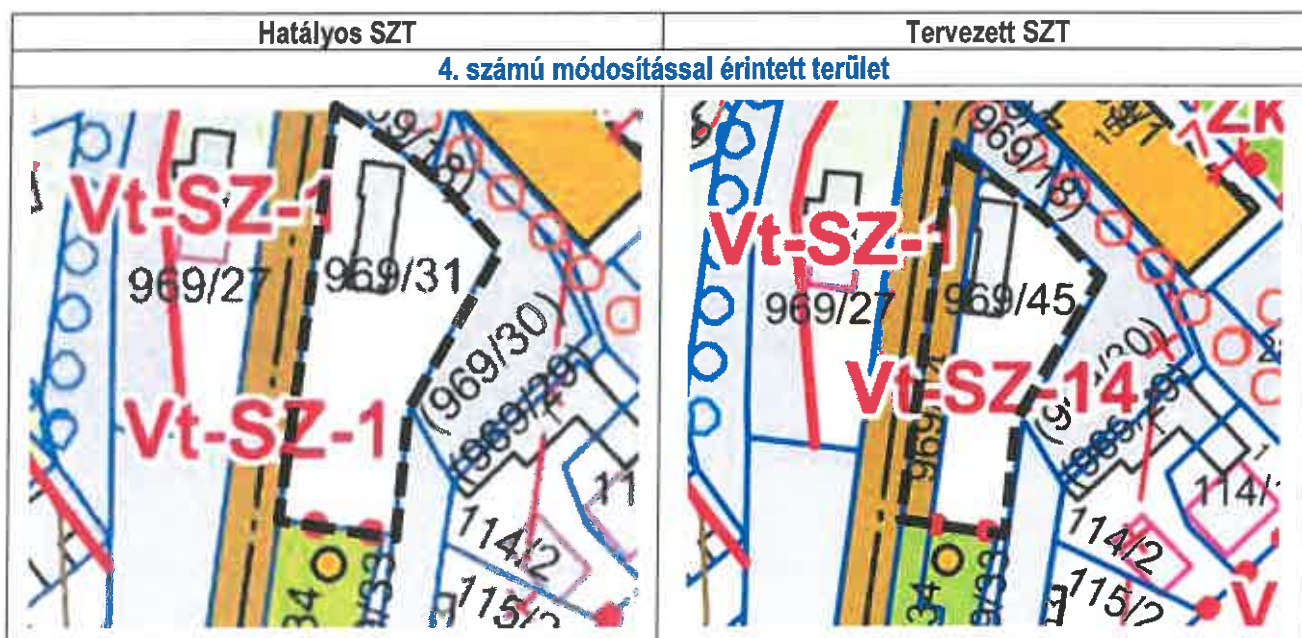
A **4. sz. módosítással érintett területen** a legfrissebb földhivatali alaptérkép alapján a 969/31 hrsz.-ú telek mérete csökkent a vasútfejlesztések miatt (969/43, 969/44 és 969/45 hrsz.-ú telekre osztották), amely a telek beépítési paramétereire is hatással van. A 969/43 és 969/44 hrsz. ingatlanok a vasúthoz tartoznak, ezért kötöttpályás közlekedési terület övezetébe kerülnek a módosítás során. Az ingatlanon az épület bővítését tervezi a tulajdonos, amelyhez olyan beépítési mutatókkal rendelkező építési övezetbe való átsorolás szükséges, amely ezt lehetővé teszi. A tulajdonosi kérelemben (tanulmányban) benyújtott HÉSZ módosítási igények az alábbiak:

- beépítési mérték növelése 30%-ra,
- szintterületi mutató növelése 1,4 m²/m²-re,
- minimális zöldfelület mértékének csökkentése 10%-ra,
- maximális épületmagasság értékének növelése 7,5 m-re

A fenti értékek az OTÉK jogszabályainak megfelelnek és a hatályos HÉSZ is tartalmaz ekkora értékeket egyes Vt jelű építési övezetek tekintetében. A 30%-os beépíthetőség - tartalékképzés mellett - a tervezett bővítést lehetővé teszi. A 10%-os zöldfelület a telken lévő burkolt felületek és a főrendeltetést kiszolgáló parkolók mellett elfogadható. Az épületmagasság növelése emeltráépítést is lehetővé tesz, melyhez valóban szükséges a szintterületi mutató növelése is, azonban ezen érték esetében a kért 1,4-es érték a maximum 30%-os beépíthetőség mellett fizikailag kihasználhatatlan, helyette 1,0 érték javasolt annak érdekében, hogy a HÉSZ övezeti paraméterei közötti összhang megmaradjon.

Mindezek alapján a területen új Vt-SZ-14 jelű építési övezet kijelölése tervezett, amelynek beépítési paraméterei az alábbiak:

	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
	Vt-SZ-14	SZ	800	18	30	1,0	30	10	3,5	7,5



Az **5. sz. módosítással érintett területen** a 117/2 hrsz.-ú ingatlan területének közlekedési terület övezetéből új Vt-Z-5 jelű településközponti vegyes terület építési övezetébe történő átsorolása tervezett, amely a magasabb szintű jogszabályok szerint nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésnek, mert módosítás során a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

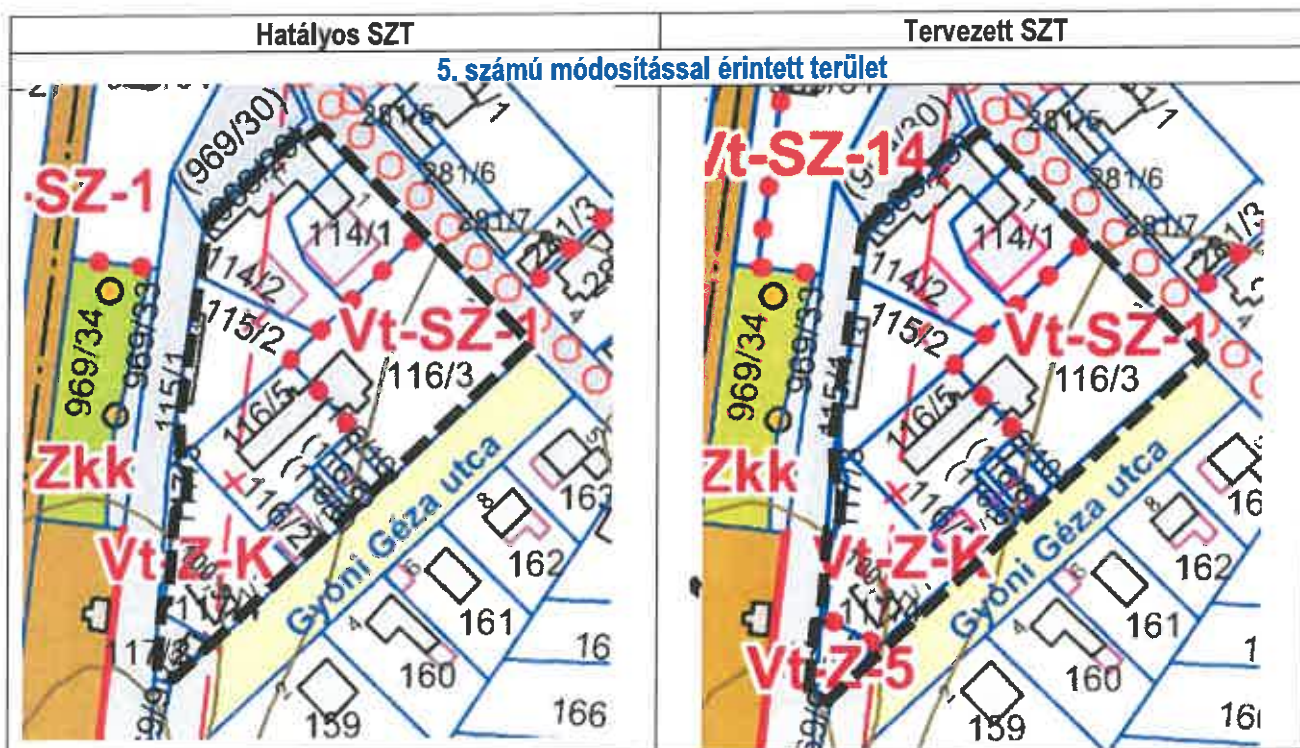
Az átsorolásra azért van szükség, mert a valós kialakult állapot szerint a telken régóta meglévő épület áll, az ingatlanilylvántartás szerint kivett büfé, lakás és udvar megnevezéssel, melynek a tulajdonos a jövőbeni hasznosítását tervezi. A terület rendeltetése településközponti vegyes területen az OTÉK előírásai szerint megengedett, mely építési övezetbe, a szomszédos területekhez igazodóan a tervezési területet átsorolni szükséges.

Technikai okokból a tervezési területre a Vt-Z-K jelű építési övezet kiterjesztése nem megfelelő, mivel az övezeti előírásoknak nem felel meg a kialakult állapot, ezért új építési övezet bevezetésére van szükség a saroktelekre, melynek vonatkozó beépítési paramétereit az alábbi táblázat mutatja be:

	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
	Vt-Z-5	Z	100	14	100/60*	1,5	60	0/10*	-	4,5

Az alkalmazott beépítési mérték és zöldfelületi minimum nem felel meg az OTÉK vonatkozó országos előírásainak, mivel az a Vt területen 80%-ban határozza meg a maximális beépíthetőséget és 10%-ban a minimális zöldterületet. Jelen esetben a kialakult állapothoz igazodva 100%-ban kerül meghatározásra a maximális beépíthetőség, mivel a telken álló épület kitölti a telket, így zöldfelület kialakítására sem marad lehetőség. Az eltérés a vonatkozó jogszabály szerint a későbbiekben külön fejezetben kerül indoklásra (OTÉK felmentés).

A tervezett módosítás esetében a kialakult állapothoz való igazodás a cél, de nem cél új 100%-os beépítési lehetőség kialakítása, így az új övezet előírásai között szerepelni fog a kitétel, hogy a jelenlegi épület elbontása esetén a telekre újonnan épületet elhelyezni csak a Dunavarsányban szokásos értéknek megfelelően, 60%-ig lehet, figyelembe véve a telek saroktelki mivoltát is.

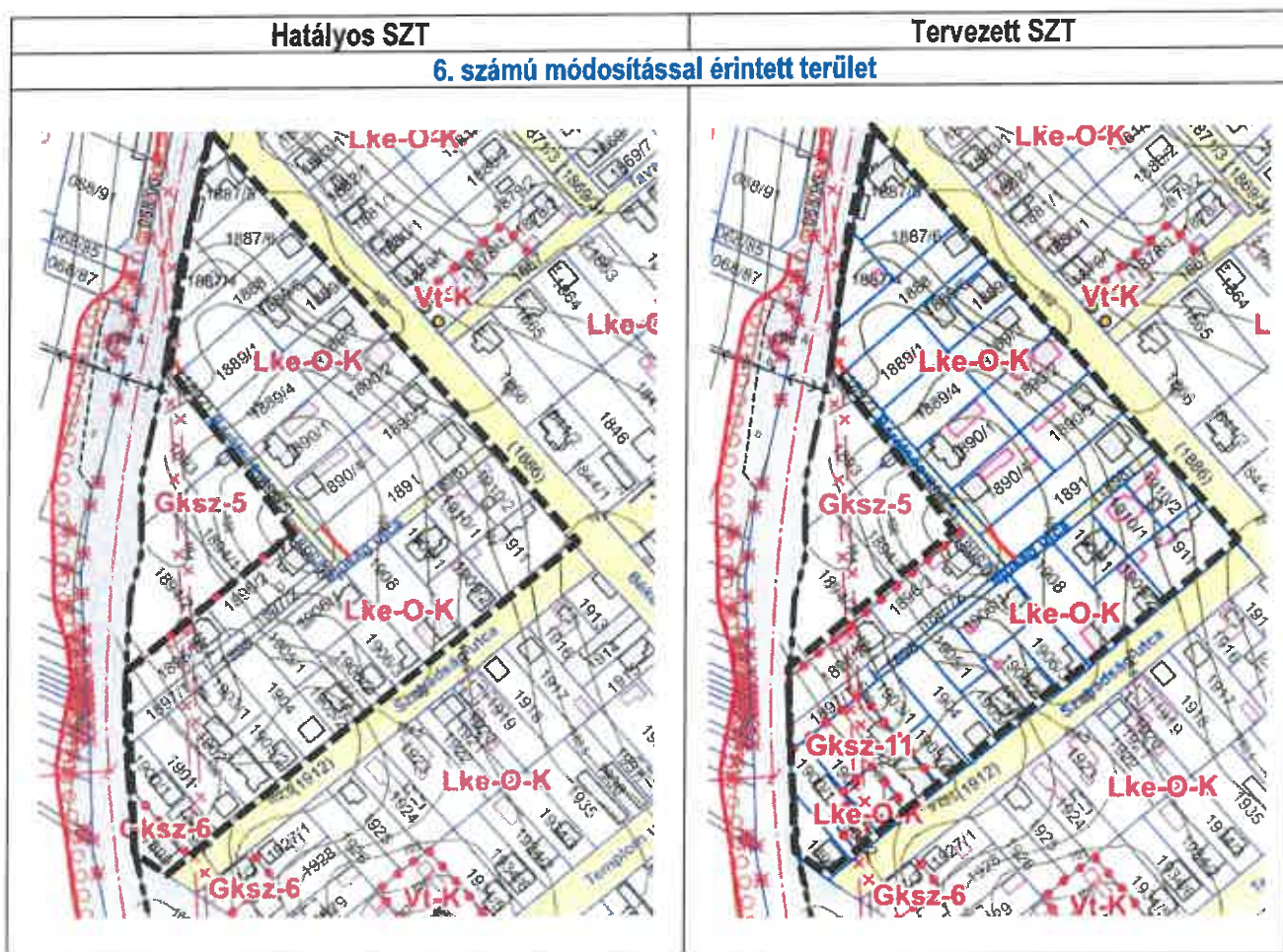


A 6. sz. módosítással érintett területen a Gksz jelű építési övezet kiterjesztése tervezett az 1900/1 és 1902/1 hrsz.-ú telkek területére, amelynek oka, hogy az utóbbi ingatlanon a tulajdonos új, nagyobb léptékű tárolóépület építését tervezi.



Ehhez egy új Gksz-11 jelű építési övezet bevezetése szükséges, amelynek a beépítési paraméterei a következők:

	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
	Gksz-11	O	550	16	40	1,6	40	20	3,5	7,5



Egyéb HÉSZ-t érintő módosítások:

Továbbá a tervezett telekalakításokkal összefüggésben felmerült a szükségessége a HÉSZ 4. § (7) bekezdés módosításának is, mely szerint:

~~4.§ (7) „A magánútnak közterülethez kell csatlakoznia és kizárólag kiszolgáló út, gyalogút, vagy kerékpárút szerepkörrel alakítható ki.”~~

Javasolt módosítás:

4.§ (7) „A magánút-hálózatnak közterülethez kell csatlakoznia azzal, hogy a magánút-hálózat kialakulhat több önálló, de egymáshoz kapcsolódó telekből is és így egy magánút telke másik magánút telken keresztül is kapcsolódhat a közterülethez. Magánút kizárólag kiszolgáló út, gyalogút, vagy kerékpárút szerepkörrel alakítható ki.”

5 MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

5.1. MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSÉRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNY (MATRT)

5.1.1. Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

A területfelhasználással érintett módosítások az alábbi térségi kategóriák területét érintik:

Települési térség

„11. § d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

A települési térség az 1., 3., 4., 5., 6. sz. módosítási területet érinti. A terv az előírásnak továbbra is **megfelel**.

Mezőgazdasági térség

„11. § b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

A mezőgazdasági térség az 1. sz. területet érintőleg és a 2. sz. terület északi részét érinti, amelyen vízgazdálkodási terület és mezőgazdasági terület kerül átsorolásra beépítésre nem szánt különleges bányaterületbe, mely utóbbi Pest Vármegye Közgyűlésének Elnöke, 679-2/2025 iktatószámú levele alapján vált szükségessé. A tervezett módosítás során összesen 1802,7 m² vízgazdálkodási és 33543 m² mezőgazdasági terület kerül átsorolásra és ezen utóbbi értékkel az alábbiak szerint csökken a mezőgazdasági övezetek mérete a mezőgazdasági térségen belül. Az 1. sz. terület esetében nem tervezett mezőgazdasági övezeti átsorolás, így a TSZT-ben rögzített mutatók szerint a település a tervezett módosítások során felhasználható területi tartalékát ez nem befolyásolja.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda által összhang-igazolás kapcsán kiadott PE/AF/00270-11/2025. iktatószámú határozata szerinti hatályos állapot:

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszábaály szerinti módosítási lehetőség		Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
mezőgazdasági térség	704,4157	MATrT 11. § b) szerint		MEGFELEL	
		176,1039 ha	25%	166,9885 ha	9,1154 ha

Módosítás után: 33543

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszábaály szerinti módosítási lehetőség		Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
mezőgazdasági térség	704,4157	MATrT 11. § b) szerint		MEGFELEL	
		176,1039 ha	25%	170,3385 ha	5,7654 ha

A tervezett állapotban a tartalékterületek mérete 5,7654 hektár, **így a tervezett módosítás megfelel a törvényi előírásnak.**

Erdőgazdálkodási térség

„11. § a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;”

Az erdőgazdálkodási térség szintén az 1. sz. területet érintőlegesen – melyen erdő övezeti módosítás nem tervezett – és a 2. sz. terület déli részét érinti, azonban tényleges módosítás nem érinti a térség területét, ezért a terv továbbra is **megfelel** a törvényi előírásnak.

Sajátos területfelhasználású térség

„11. § e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”

Az 1. sz. terület esetében különleges beépítésre nem szánt terület övezetének és közúti közlekedési terület övezetének határa módosul. Mindkét övezet kijelölhető a térség területén, így a tervezett módosítás **megfelel** a törvényi előírásnak.

5.1.2. Országos és térségi övezetekre vonatkozó előírások

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

„26.§ (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete a 2. sz. területet érinti, azonban a tényleges módosítással érintett két telket nem, így a terv továbbra is **megfelel** a törvényi előírásnak.

Erdők övezete

„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az

Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve."

Az erdők övezete a 2. sz. területet érinti, azonban a tényleges módosítással érintett két telket nem, így a terv továbbra is **megfelel** a törvényi előírásnak. Az 1. sz. területnek az erdők övezete menti részén a szabályozás nem módosul.

Vízminőség-védelmi terület övezete

„5.§ (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető."

A vízminőség-védelmi terület övezete Dunavarsány egész területét, így a módosítással érintett területek mindegyikét érinti. A 2. sz. tervezési területen a bányászati tevékenység érvényes Környezetvédelmi és Műszaki Üzemi Terv alapján folyik. A hatályos terv jelöli a szükséges szabályozási elemeket és a jelölésekhez kapcsolódóan tartalmazza a szükséges előírásokat is, melyekben módosítás nem tervezett, így a terv továbbra is **megfelel** a törvényi előírásnak.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

„8.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el."

A hatályos településszerkezeti terv szerint a területek közül a 2. számút érinti bányatelek, jelenleg is zajlik itt nyersanyagkitermelés. A tervezett módosítás a nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el, éppen ellenkezőleg, a kialakult állapot szerinti megoldást segíti. Így a terv továbbra is **megfelel** a törvényi előírásnak.

5.2. PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Az alábbiakban a módosítással érintett területeket érintő a Pest Megye Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok és az azoknak való megfelelés igazolása kerül bemutatásra.

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték."

A 6. sz. módosítással érintett terület esetében új Gksz építési övezet kijelölése történik, a terület nem tartozik logisztikai fejlesztési területhez. A bevezetésre tervezett építési övezet meghatározott paraméterei nem haladják meg az OTÉK 2. melléklete szerinti mutatókat, ezért a terv **megfelel** a törvényi előírásnak.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”

A tervezett módosítások egyike sem turisztikai fejlesztésre irányul, így a hatályos településrendezési eszközök továbbra is **megfelelnek** az előírásnak.

5.3. EGYÉB VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁS

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai

78/D. § (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

[...]

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

A módosítással érintett területek közül az 5. számú esetében közlekedési területből vegyes terület övezetébe történik átsorolás, mindazonáltal a fenti jogszabálynak megfelelően ez nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésnek, illetve ez a többi terület esetében sem merül fel, így az új beépítésre szánt területre vonatkozó egyéb szabályoknak való megfelelés igazolása sem szükséges, a terv továbbra is **megfelel** az előírásoknak.

5.4. OTÉK / TÉKA MEGFELELÉS

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) szerint:

„135. § (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

A hatályos településrendezési eszközök 2016-ban léptek hatályba. A fentiek értelmében tehát jelen módosítás a 2021. július 15-én hatályos OTÉK alapján készült. A tervezett módosítások az OTÉK előírásaival, az 5. sz. területen alkalmazott Vt-Z-5 jelű új építési övezet kivételével, összhangban vannak. A tervdokumentációban olyan elem/mutató/egyéb módosítás nem került alkalmazásra, mely az OTÉK-tól való eltérést igényelné.

A Vt-Z-5 jelű építési övezet alkalmazásának körülményei:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. § (2) bekezdése alapján, az OTÉK II–III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok vagy **a kialakult helyzet indokolja**, továbbá ha az közérdeket nem sért, valamint ha az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek. Ez utóbbi szerint az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a

geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

A bemutatott feltételek teljesülése mellett tehát a HÉSZ tartalmazhat az OTÉK-tól eltérő, attól megengedőbb előírásokat is, de ennek újabb feltételét tartalmazza a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (1) bekezdése is, mely szerint a rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.

Jelen tervmódosítása keretében egy esetben került alkalmazásra az OTÉK-tól eltérő paraméter, az 5. sz. területen kijelölésre kerülő Vt-Z-5 jelű új építési övezet esetében, ahol az OTÉK-tól eltérő paraméter alkalmazása (100% beépítettség és 0% zöldfelület) a több évtizedes kialakult állapot alapján történik.



A tervezett módosítás esetében a kialakult állapothoz való igazodás a cél, de nem cél új 100%-os beépítési lehetőség kialakítása, így az új övezet előírásai között szerepelni fog a kitétel, hogy a jelenlegi épület elbontása esetén a telekre újonnan épületet elhelyezni csak a Dunavarsányban szokásos értéknek megfelelően, 60%-ig lehet, figyelembe véve a telek saroktelki mivoltát is. A jelenlegi állapot azonban elbontásig fennmaradhat.

A kialakult állapot alapján az OTÉK vonatkozó előírástól eltérő értékek alkalmazásához az állami főépítész hozzájárulását kérjük.

6 KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A módosítások jellegükből adódóan várhatóan nincsenek jelentős hatással a jelenlegi környezeti állapotra, mivel azok jelenleg is települési térségben találhatók.

Az 1. sz. területen kerékpárút tervezett nyomvonalának kijelölése történik. A kerékpárúthálózat-fejlesztés, építés során kisebb környezeti hatás elképzelhető, azonban a jelen módosításban szereplő kisajátítási vonal a hatályos tervben szereplő szabályozásnál kisebb helybiztosítást eredményez, ezért a jövőbeni beavatkozások várhatóan a zöldsávot kisebb mértékben fogják érinteni.

A 2. és 3. sz. területen tervezett módosítások technikai jellegűek, a kialakult állapothoz való jogszabályi igazodást célozzák, ezért környezeti hatásuk nem releváns. A 3. sz. területen tervezett építési övezet megengedett legnagyobb beépítési mértéke megegyezik a hatályos terven szereplő értékkel.

A 4. sz. területen tervezett építési övezet beépítési paraméterei a hatályosnál intenzívebb beépítést engednek a területen, azonban ezt a vasútfejlesztés során kisajátított telekrész miatti telekméret-csökkenés indokolta, a tulajdonos étterem bővítési szándékát nem tette lehetővé a terv. A legkisebb zöldfelületi arány 10%-ra csökkent, amely a telken lévő burkolt felületek és a főrendeltetést kiszolgáló parkolók mellett elfogadható. Tekintve, hogy ez a telektömb településközponti vegyes területen található, zöldfelületi aránya jelenleg is alacsonynak mondható, a jövőben várható bővítés nem lesz nagy hatással a környezetre.

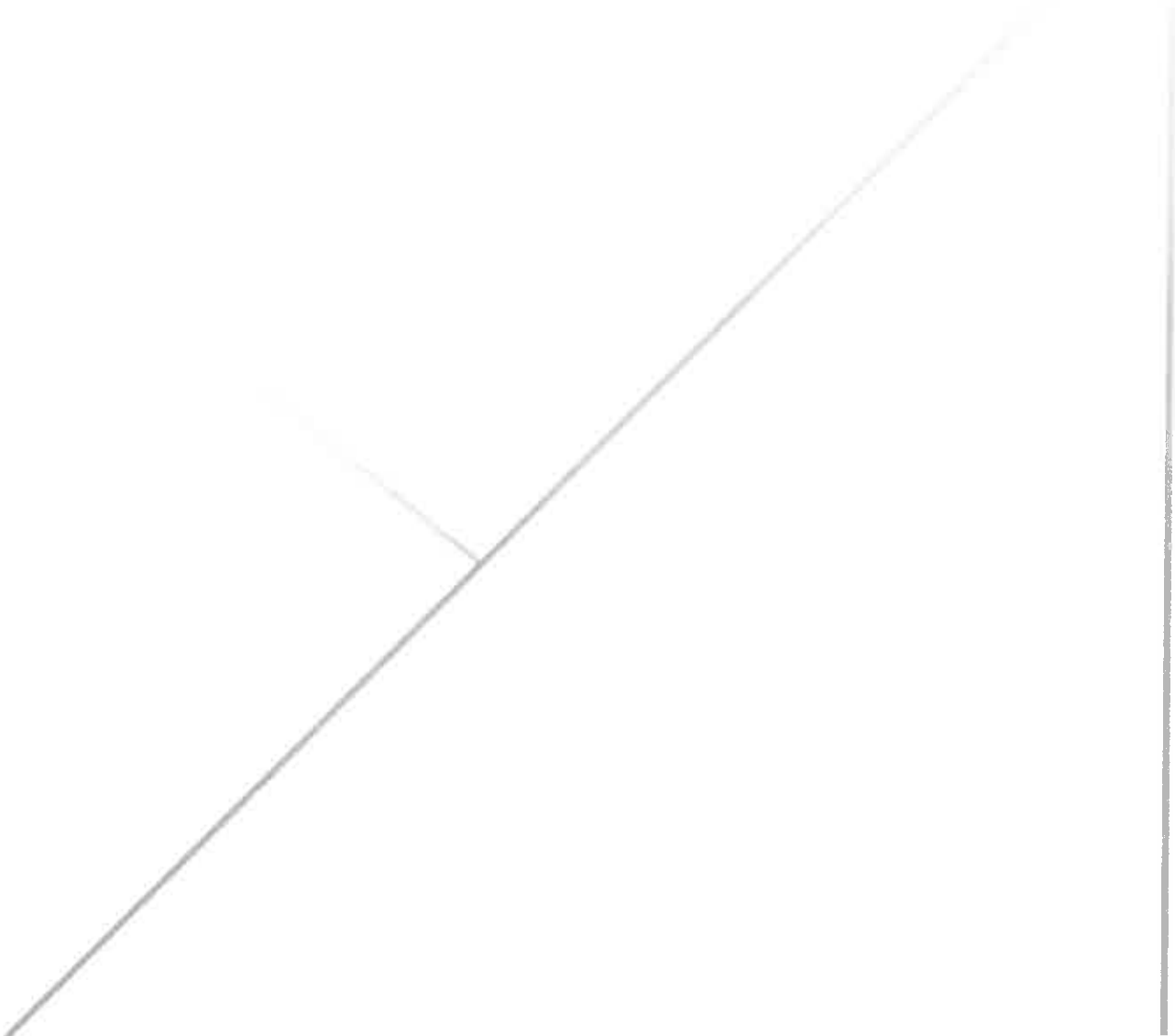
Az 5. sz. területen az OTÉK-tól eltérő, attól megengedőbb előírás került alkalmazásra, amelyet a kialakult helyzet indokolt. Az érintett telek jelenlegi beépítettsége 100%-os, 0% zöldfelületi aránnyal. A módosítás célja a kialakult állapothoz való igazodás, de a jelenlegi épület elbontása esetén a telekre új épületet elhelyezni csak a Dunavarsányban szokásos értékeknek megfelelően lehet. Tekintve, hogy a beépítés intenzitása nem fog növekedni az érintett területen, ezért a módosítás nincs közvetlen hatással a környezetre. A meglévő épület esetleges elbontását követően pedig javulna a jelenlegi állapot.

A 6. sz. területen egyes telkek – azok valós használatának megfelelő – új gazdasági építési övezetbe kerülnek a tervezett módosítás során, amelynek megengedett legnagyobb beépítési mértéke kissé magasabb a hatályos tervnél. Az új beépítési paraméterek kihasználásával járó beruházások várhatóan – a tervezett építés kapcsán – hatással lesznek a közvetlen környezetre. A telek hasznosításában érdemi változás nem várható, a jelenlegi autó-tárolás kerül fedett és zárt formában átalakításra, mely változás várhatóan nem okoz újabb konfliktust.

7 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE

A tervezett módosítások nincsenek hatással a nyilvántartott épített örökségi, régészeti vagy környezeti értékekre, mivel nem érintik azokat.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKA RÉSZ



DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

.../2025. (...) sz. Képviselő-testületi határozat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv.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 a jelen határozat mellékletével az alábbiak szerint módosítja:

1. Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 112/2016. (VI.9.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének (továbbiakban: TSZT) 1. melléklete (Szerkezeti Terv) helyébe a jelen határozat 1., 2., 3. és 4. mellékletének tartalma lép a „Módosítással érintett terület határa” jelöléssel ellátott területek vonatkozásában.
2. A TSZT 2. melléklete (A Szerkezeti Terv leírása) érintett részei jelen határozat 5. melléklete szerint módosul.
3. Jelen határozat az elfogadást követő napon lép hatályba.
4. A hatálybalépéssel egyidejűleg hatályát veszti a Képviselő-testület 112/2016. (VI.9.) számú határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Terv Szerkezeti Tervlapja a jelen határozat 1. bekezdése szerint.

Határidő: Azonnal és folyamatos

Felelős: Polgármester

Keresztesi Balázs
polgármester

dr. Szilágyi Ákos Andor
jegyző

Kelt: Dunavarsány, 2025.....

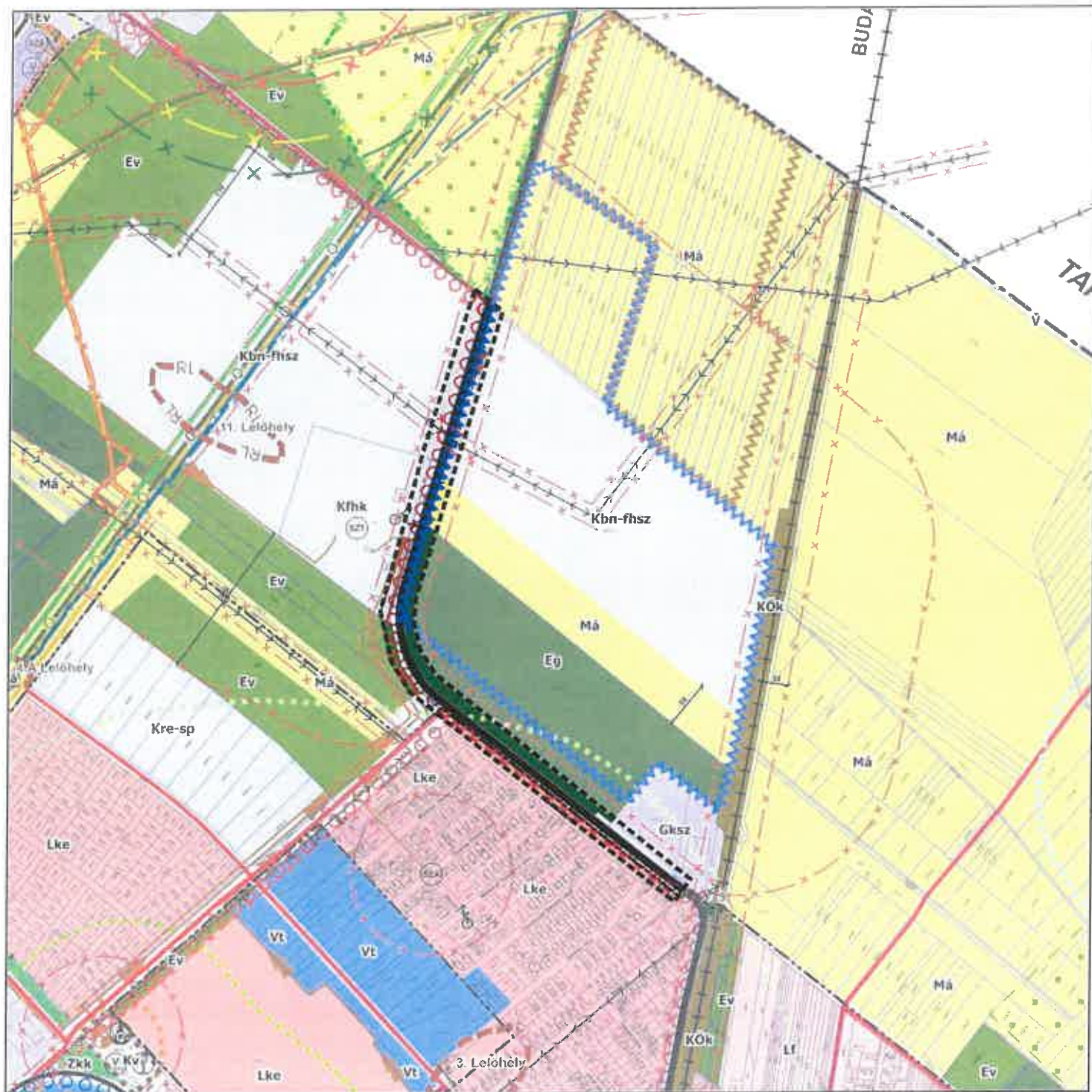
1., 2., 3. és 4. melléklet a .../2025. (...) sz. Képviselő-testületi határozathoz

DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

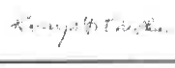
- MÓDOSÍTÁS -

M=1:10 000

DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ESETI MÓDOSÍTÁSA

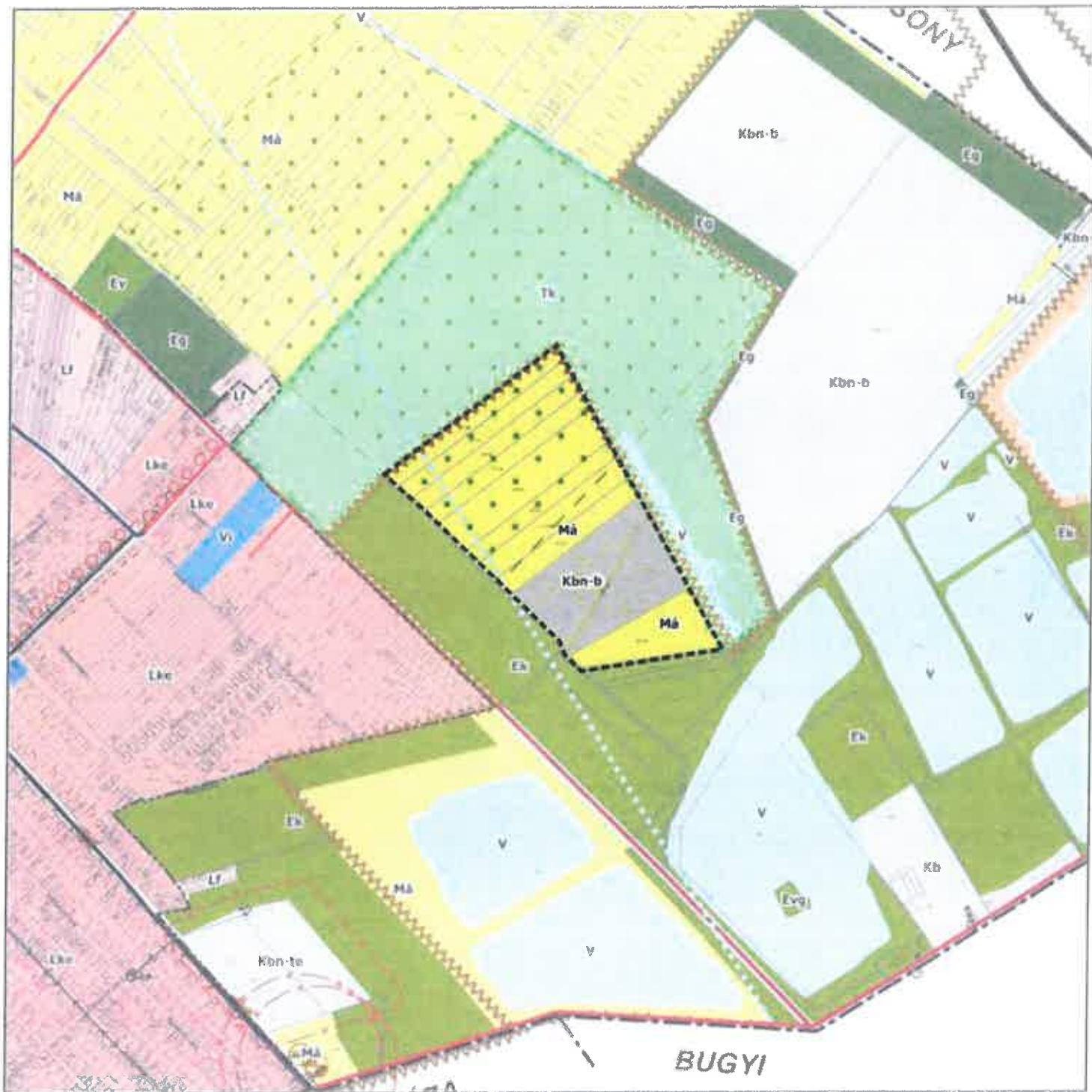


Módosítással érintett terület határa

 URBANOVUS TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. 1201 Bp., Vörösmarty u. 8. / sz. 18. +36-30-354-8428 urbanovus@urbanovus.hu	Megrendelő:	Dunavarsány Város Önkormányzata	Szelvényszám:
	Munka megnevezése:	Településrendezési tervek eseti módosítása	Lépték:
	Rajz megnevezése:	SZERKEZETI TERV - 1. sz. terület -	Kelt:
	Tervezők:	Czene Éva TT/1 12-0160 	Komjáti Emőke Csilla 
Készült az állami alapadatok felhasználásával.			



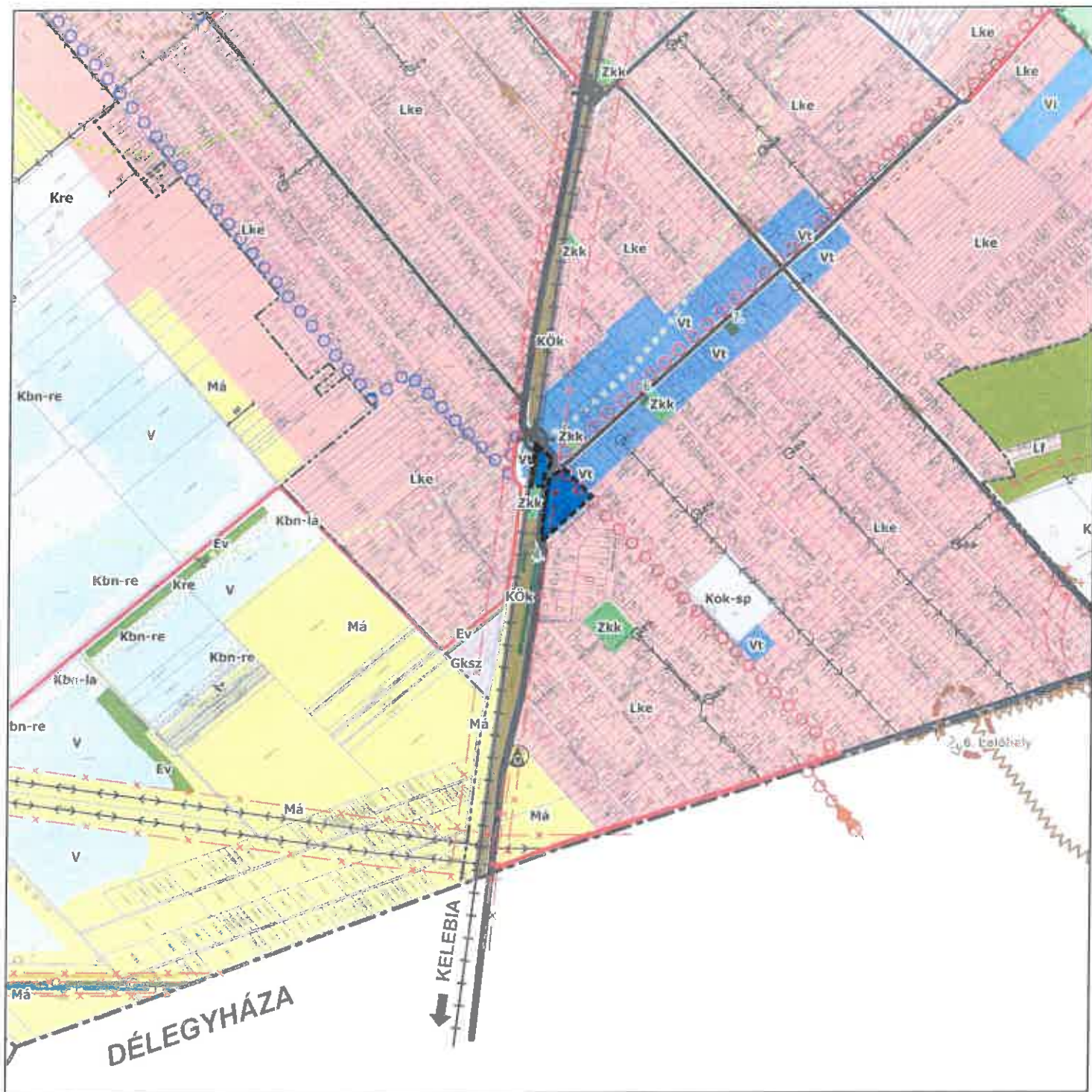
DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ESETI MÓDOSÍTÁSA

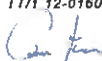
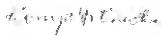


Módositassa: érintett terület határa

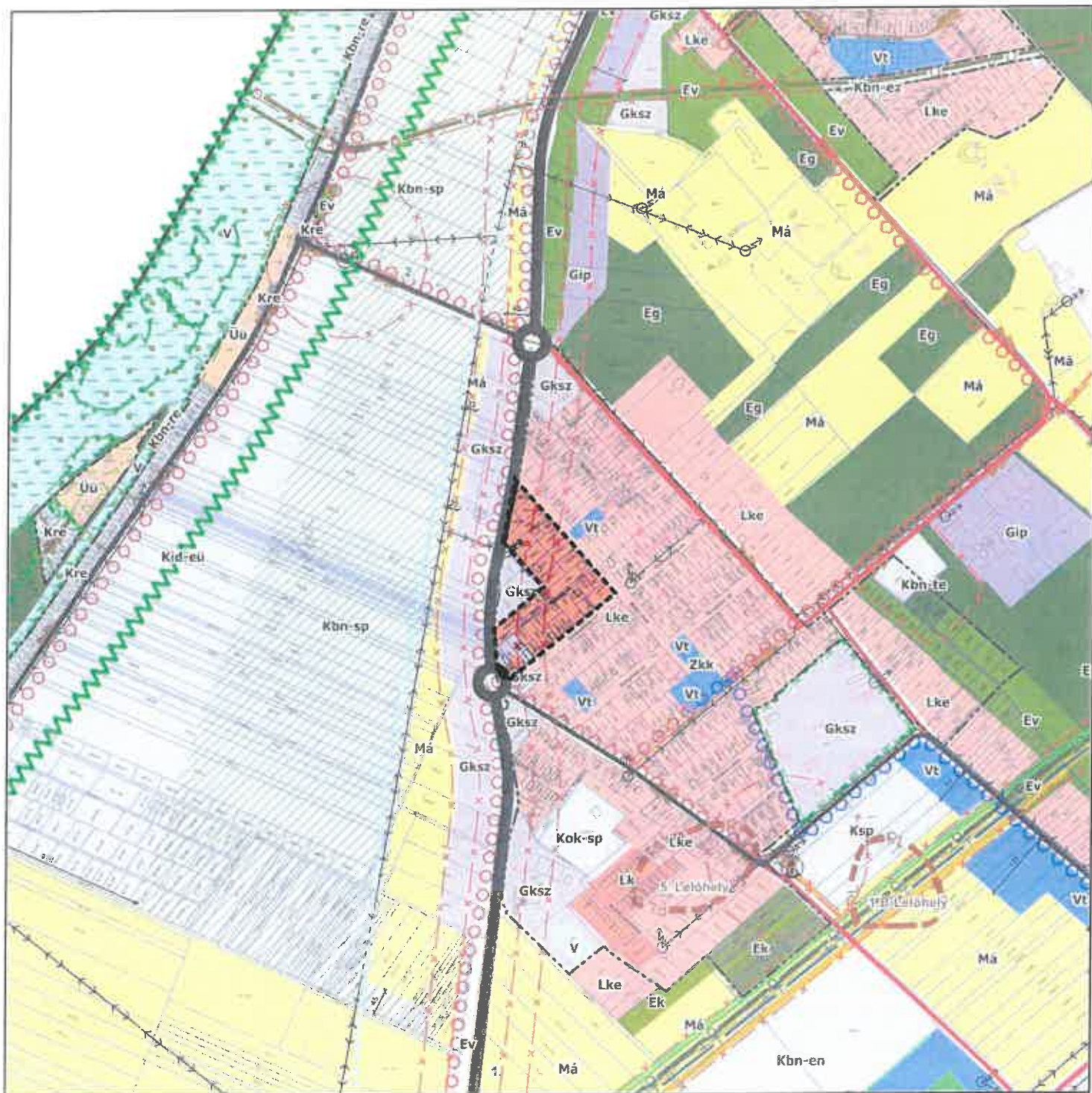
 URBANOVUS KÖZLEKEDÉSI ÉS TERVEZÉSI IRODA	Wegrendelés: Dunavarsány Város Önkormányzata Munka megnevezése: Településrendezési tervek eseti módosítása Munka megnevezése: SZERKEZETI TERV • 2. sz. terület •	Számhívószám: Lapok: 1 10 000 Képi: 2025 június
1201 Bp. Városmegyutó út 162-16 +36 30 334 8429 urbanovus@urbanovus.hu	Felvezető: Czene Éva 2024.12.02 <i>[Signature]</i>	Készítő: Kemény Emőke Csilla <i>[Signature]</i> 
1000/2017. az államigazgatási eljárás megnevezéséről		

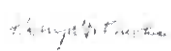
DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



 URBANOVUS TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. 1201 Bp., Vörödmarty u. 8. fsz. 16. +36-30-354.8428 urbanovus@urbanovus.hu	Megrendelő: Dunavarsány Város Önkormányzata	Szalvényszám:
	Munka megnevezése: Településszervezési tervek eseti módosítása	Lépték: 1:10.000
	Rajz megnevezése: SZERKEZETI TERV - 4. és 5. sz. terület -	Kelt: 2025. június
Tervezők Czene Éva 7711 12-0160 	Komjáti Emőke Csilla 	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.		

ESETI MÓDOSÍTÁSA



 URBANOVUS TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. 1201 Bp., Vörösmarty u. 8. fsz. 18 +36-30-354-8428 urbanovus@urbanovus.hu	Megrendelő: Dunavarsány Város Önkormányzata	Szelvényszám:
	Munka megnevezése: Településrendezési tervek eseti módosítása	Lépték: 1:10.000
	Rajz megnevezése: SZERKEZETI TERV - 6. sz. terület -	Kelt: 2025. június
Tervezők: Czene Éva TT/1 12-0160 	Komjáti Emőke Csilla 	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.		

DUNAVARSÁNY VÁROS TERLEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

1. A „II. VÁLTOZÁSOK (A területfelhasználási változások adatai és mutatói)” c. fejezet az alábbi ponttal egészül ki:

2025:

<i>Módosítással érintett terület</i>	<i>Jelenlegi állapot</i>		<i>Tervezett állapot</i>	
	<i>Területfelhasználás</i>	<i>Terület (ha)</i>	<i>Területfelhasználás</i>	<i>Terület (ha)</i>
1.	KÖu	0,07	Kbn-fhsz	0,07
2.	V	0,18	Kbn-b	0,18
	Má	3,35	Kbn-b	3,35
4.	Vt	0,04	KÖk	0,04
5.	KÖu	0,01	Lke	0,01
6.	Lke	0,28	Gksz	0,28

2. A III. fejezet alatt található területi mérleg helyébe az alábbi táblázat lép:

Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Kisvárosias lakóterület, Lk	3,99
Kertvárosias lakóterület, Lke	366,72
Falusias lakóterület, Lf	17,98
Településközponti vegyes terület, Vt	49,96
Intézményi vegyes terület, Vi	1,52
Ipari gazdasági terület, Gip	127,11
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Gksz	57,32
Üdülőházas terület, Üü	7,80
Hévígházas 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 hajókikötő elhelyezésére szolgáló terület, Kki	0,10
Különleges idegenforgalmi, egészségügyi terület, Kid-eü	31,14
Különleges mezőgazdasági 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	749,04

Kötőpályás közlekedési terület, KÖk	9,93
Közpark, Zkp	1,35
Közkert, Zkk	3,98
Védelmi erdőterület, Ev	67,69
Védelmi – védett erdőterület, Evt	54,82
Gazdasági erdőterület, Eg	101,98
Közüljéti erdőterület, Ek	66,15
Vízgazdálkodási célú erdőterület, Evg	0,29
Általános mezőgazdasági terület, Má	486,97
Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület, Mtg	60,71
Vízgazdálkodási terület, V	285,71
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	53,85
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	43,14
Különleges beépítésre nem szánt energiagazdálkodás célját szolgáló terület, Kbn-en	9,39
Közlekedési terület	84,085
Beépítésre nem szánt területek összesen	1501,00
DUNAVARSÁNY TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETE	2 250,04

2. A IV. fejezet tartalma az alábbiak szerint módosul:

<i>Térségi területfelhasználási kategória</i>	<i>Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)</i>	<i>Jogszabály szerinti módosítási lehetőség</i>		<i>Hatályos állapot szerint elhasznált területek</i>	<i>További módosítások kapcsán felhasználható területek</i>
<i>mezőgazdasági térség</i>	<i>704,4157</i>	<i>MATrT 11. § b) szerint</i>		<i>MEGFELEL</i>	
		<i>176,1039 ha</i>	<i>25%</i>	<i>170,3385 ha</i>	<i>5,7654 ha</i>

DUNAVARSÁNY VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (...) önkormányzati rendelete

Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (IV.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 érdekelték véleményének kikérésével Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

1. §

Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelet 4. §-ának (7) bekezdésének helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(7) A magánút hálózathoz közterülethez kell csatlakoznia azzal, hogy magánút hálózat kialakulhat több önálló telekből is és magánút telke másik magánút telken keresztül is kapcsolódhat a közterülethez. Magánút kizárólag kiszolgáló út, gyalogút, vagy kerékpárút szerepkörrel alakítható ki.”

2. §

Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelete az alábbi 52/C. §-sal egészül ki:

„52/C. § A Vt-Z-5 jelű építési övezetben a meglévő épület elbontása esetén új épület csak 60%-os maximális beépíthetőség és 10% minimális zöldfelület biztosítása mellett létesíthető.

3. §

Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelet 1. melléklete

- a) 4. pontjában lévő táblázat jelen rendelet 1. melléklete 1. pontja szerinti sorokkal egészül ki.
- b) 5. pontjában lévő táblázat jelen rendelet 1. melléklete 2. pontja szerinti sorral egészül ki.

4. §

Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelet a Szabályozási Tervet tartalmazó 2. mellékletében

- a) az SZT-5/M5 tervlap helyébe a „módosítással érintett területek” vonatkozásában jelen rendelet 2. mellékletének SZT-5/M6 tervlapja,
- b) az SZT-7/M5 tervlap helyébe a „módosítással érintett területek” vonatkozásában jelen rendelet 2. mellékletének SZT-7/M6 tervlapja,

- c) az SZT-9/M6 tervlap helyébe a „módosítással érintett területek” vonatkozásában jelen rendelet 2. mellékletének SZT-9/M7 tervlapja,
- d) az SZT-14/M7 tervlap helyébe a „módosítással érintett területek” vonatkozásában jelen rendelet 2. mellékletének SZT-14/M8 tervlapja,
- e) az SZT-15/M4 tervlap helyébe a „módosítással érintett területek” vonatkozásában jelen rendelet 2. mellékletének SZT-15/M5 tervlapja,
- f) az SZT-19/M6 tervlap helyébe a „módosítással érintett területek” vonatkozásában jelen rendelet 2. mellékletének SZT-19/M7 tervlapja,

lép.

5. §

Jelen rendelet a kihirdetését követő ... napon lép hatályba.

Kelt: Dunavarsány, 2025.....

Keresztesi Balázs
polgármester

dr. Szilágyi Ákos Andor
jegyző

A rendelet kihirdetve 2025.-án:

dr. Szilágyi Ákos Andor
jegyző

1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez

1.

	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
	Vt-SZ-14	SZ	800	18	30	1,0	30	10	3,5	7,5
	Vt-Z-5	Z	100	14	100/60*	1,5	60	0/10*	-	4,5

*: Az 52/C. § alkalmazása mellett.

2.

	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
	Gksz-11	O	550	16	40	1,6	40	20	3,5	7,5

SZABÁLYOZÁSI TERV

SZT-5/M5 tervlap

M = 1 : 4000

SZT-7/M6 tervlap

M = 1 : 4000

SZT-9/M7 tervlap

M = 1 : 4000

SZT-14/M8 tervlap

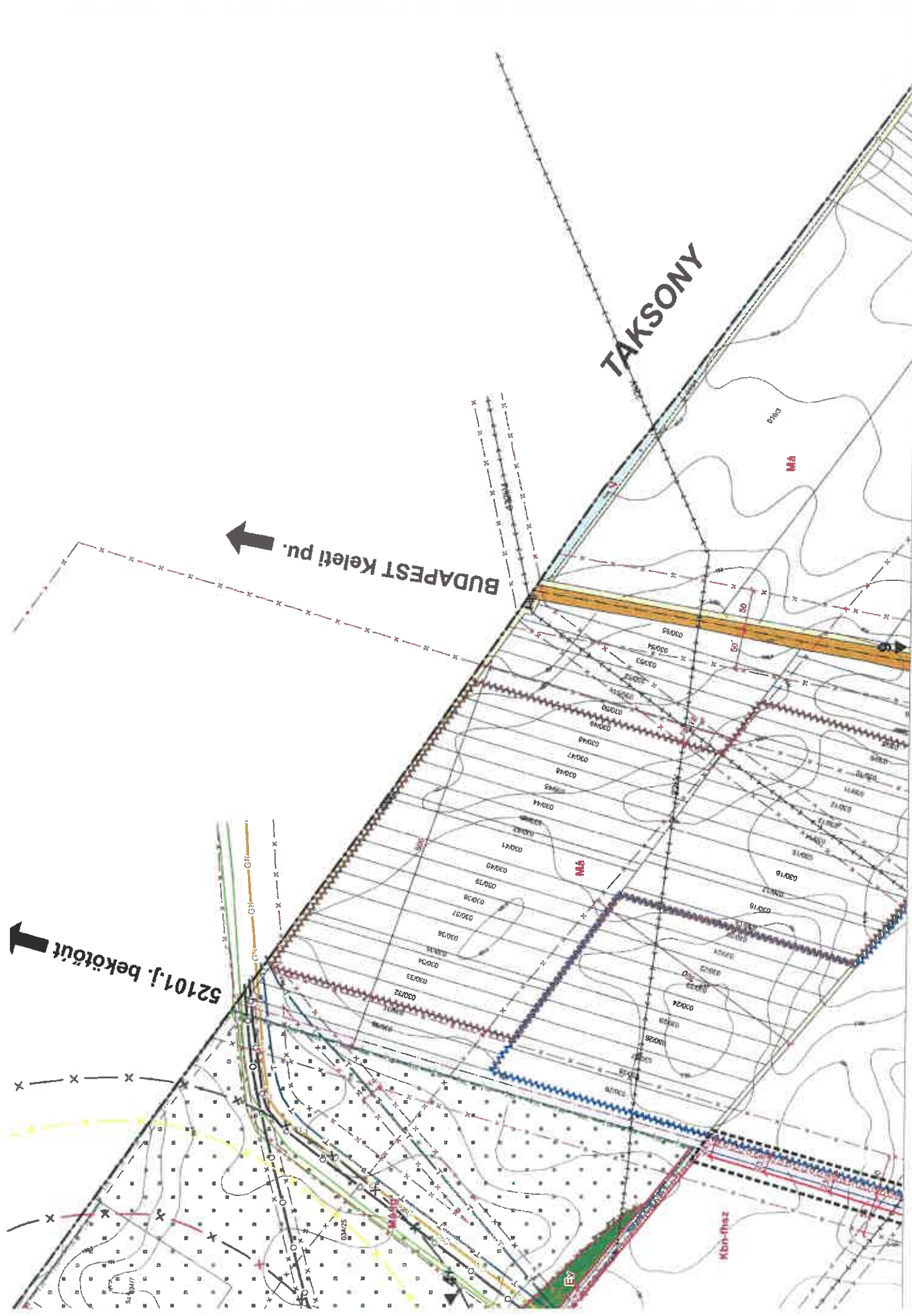
M = 1 : 4000

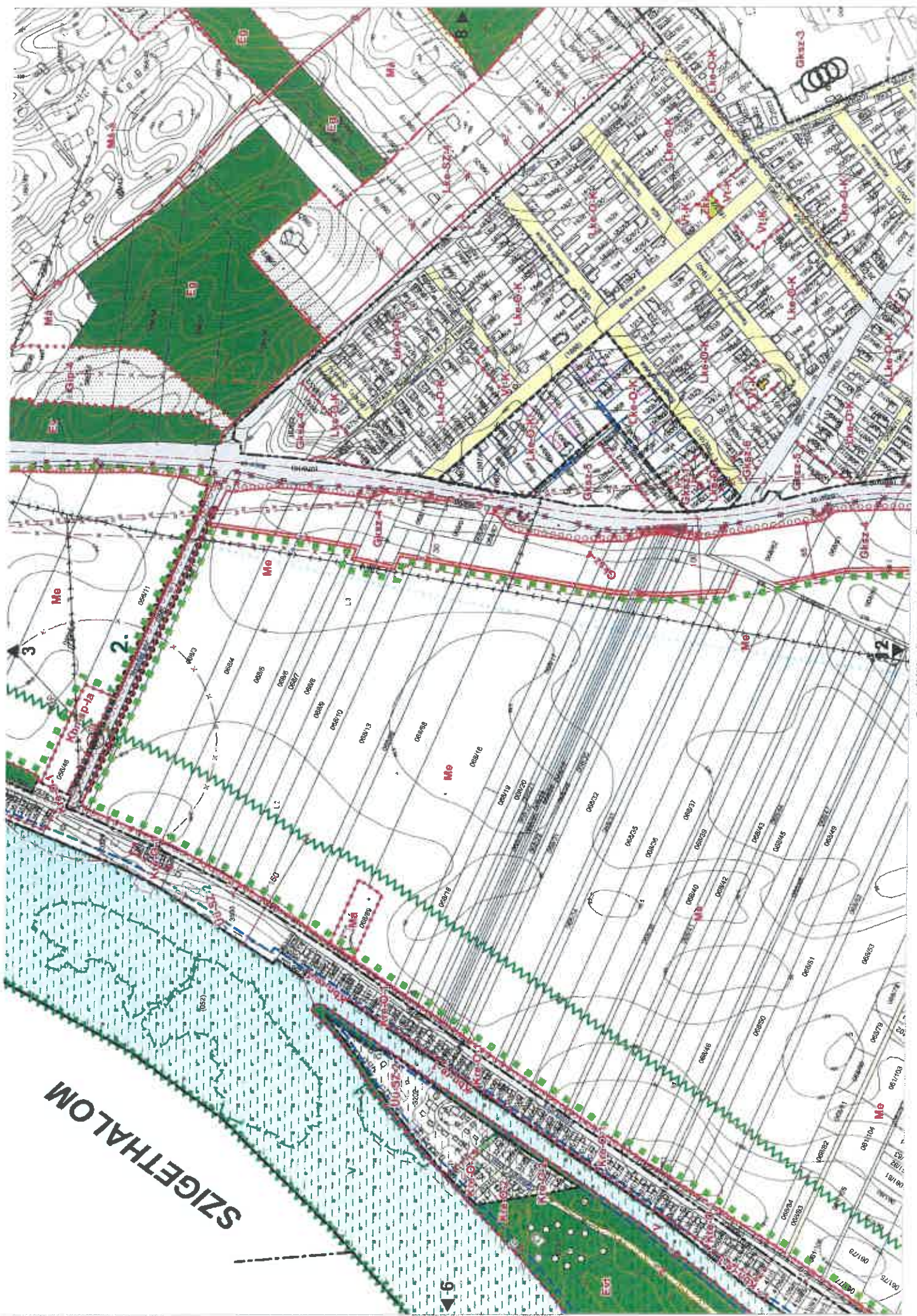
SZT-15/M5 tervlap

M = 1 : 4000

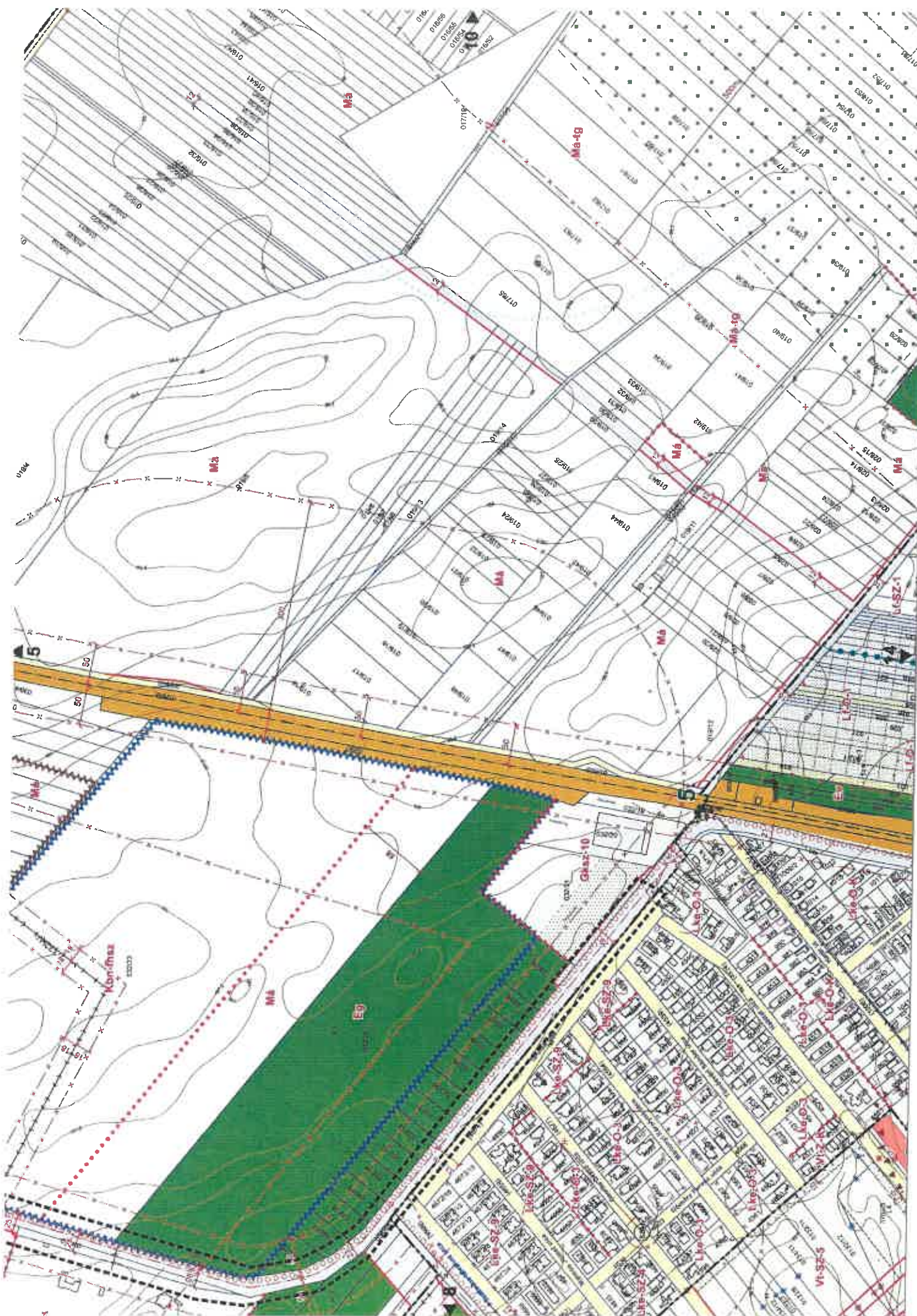
SZT-19/M7 tervlap

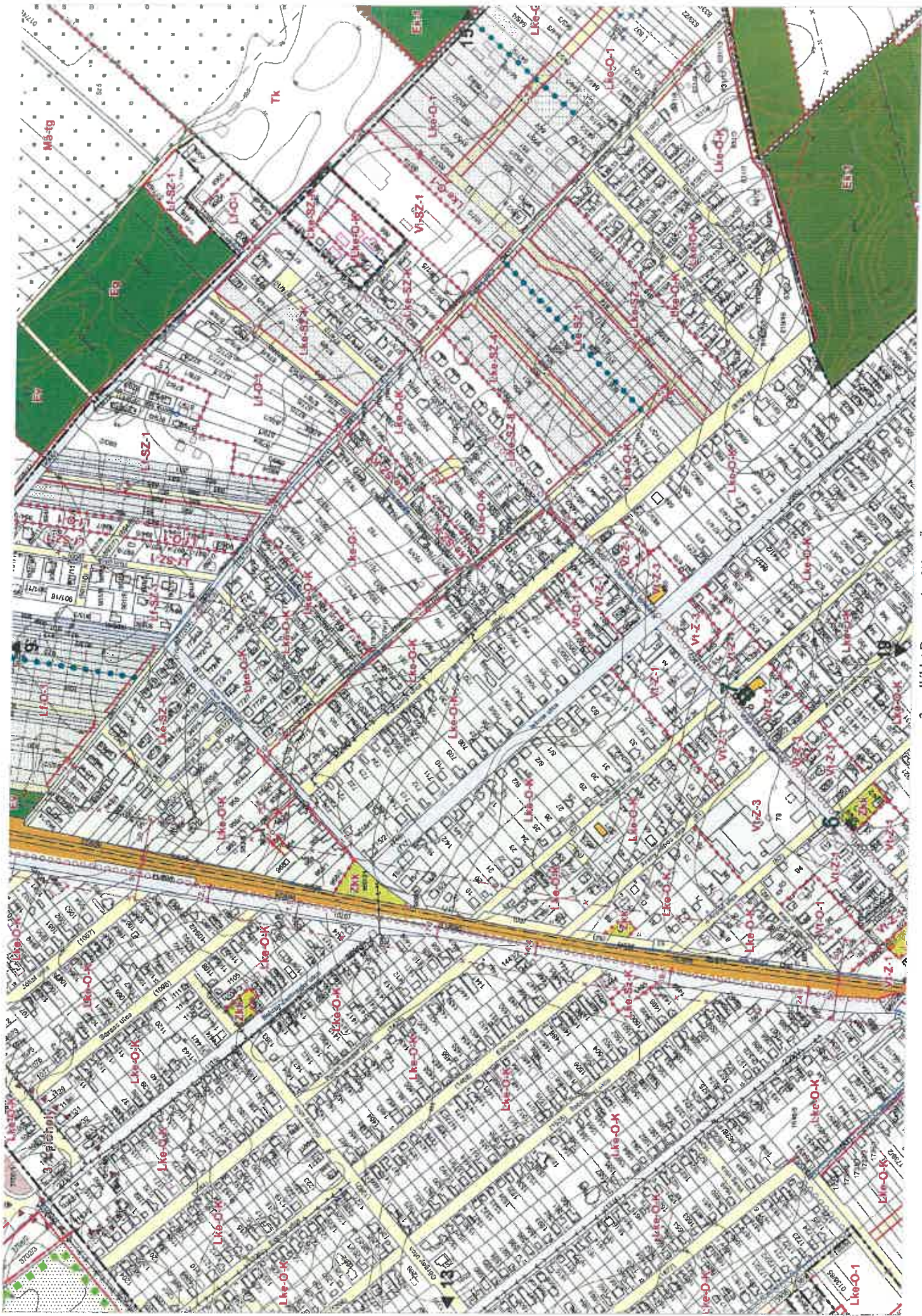
M = 1 : 4000





2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelethez - Dunavarsány SZT-7/M6





2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelethez - Dunavarsány SZT-14/M8



DÉLEGYHÁZA

INDOKLÁS

Általános indoklás

A rendeletalkotás célja a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), illetve a mellékletét képező Szabályozási terv módosítása, melynek oka az egyes egyedi módosítási igényekhez kapcsolódó módosítások átvezetése.

Részletes indoklás

Az 1.§-hoz:

A magánútra vonatkozó előírások pontosítása.

A 2.§-hoz:

A Vt-Z-5 új építési övezetre vonatkozó részletes előírások bevezetése.

A 3. §-hoz:

- a) Új Vt-SZ-14 és Vt-Z-5 jelű építési övezet bevezetése a HÉSZ-be.
- b) Új Gksz-11 jelű építési övezet bevezetése a HÉSZ-be.

A 4. §-hoz:

A Szabályozási terv érintett szelvényeinek módosítása.

Az 5. §-hoz:

Hatálybaléptető rendelkezés.