



**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. november 11-ei rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: DV/535/2025.

Tárgy: Javaslat Dunavarsány Város hatályos Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási tervének módosítására több részterület vonatkozásában

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy elkészült a Dunavarsány Város hatályos településrendezési eszközeit módosító tervdokumentáció, mely eljárás a 10/2025. (II. 11.) és 90/2025. (V. 12.) számú Képviselő-testületi határozattal 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. A véleményező hatóságok észrevételei megválaszolásra és indokolt esetben beépítésre kerültek a dokumentációba. A véleményezési szakaszt a 143/2025. (IX. 9.) számú Képviselő-testületi határozat zárta le.

Ezt követően az állami főépítési hatáskörben eljáró Kormányhivatal kiadta a PE/AF/00237-7/2025. ügyiratszámú záró szakmai véleményét, mely alapján a tervezett módosítás jóváhagyható. A hivatalos iratok az előterjesztéshez csatolásra kerültek.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a TSZT és HÉSZ/SZT módosítását elfogadni szíveskedjen.

A rendelet megalkotása minősített többséget igényel.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Trk.) településrendezési tartalmi követelményei alkalmazásával és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban újTrk.) eljárási rendje szerint –, az államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével Dunavarsány Város Településszerkezeti Tervét az alábbiak szerint módosítja:

- a) Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 112/2016. (VI. 9.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti Terve 1. mellékletét (Szerkezeti Tervét) a jelen határozat 1. számú melléklete szerint, a „Módosítással érintett terület határa” lehatárolásával érintett területek vonatkozásában módosítja.
- b) Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 112/2016. (VI. 9.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve 2. mellékletének (A Szerkezeti Terv leírásának) érintett részeit jelen határozat 2. melléklete szerint módosítja.
- c) Jelen határozat az elfogadást követő napon lép hatályba.
- d) A hatálybalépéssel egyidejűleg hatályát veszti a Képviselő-testület 112/2016. (VI. 9.) számú határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Terv Szerkezeti Tervlapja a jelen határozat a) pontja szerint.
- e) A hatálybalépést követően a település közigazgatási területén készülő építési szabályzatokat és szabályozási terveket, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.
- f) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követően gondoskodjon Dunavarsány Város Településszerkezeti terve módosításának közzétételéről az újTrk. 72. §-a szerint.

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: Állami főépítési vélemény
2. számú melléklet: TSZT módosítás mellékletei (a határozat 1-2. mellékletei)
3. számú melléklet: HÉSZ módosítás és mellékletei

Dunavarsány, 2025. november 4.


Keresztesi Balázs
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző

1. számú melléklet az előterjesztéshez



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00237-7/2025.

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.) 67. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi záró szakmai véleményt adjuk a részünkre a megküldött, Dunavarsány településrendezési eszközök módosításáról szóló dokumentációra vonatkozóan.

A megküldött dokumentációval kapcsolatban jogszabályon alapuló kifogás nem merült fel.

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 záró véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.

Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a jóváhagyott rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.”

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § alapján a jegyző gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti egységes szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

Felhívom a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § és 3. mellékletben foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:
Váradi Tibor
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár – *helyben*
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*

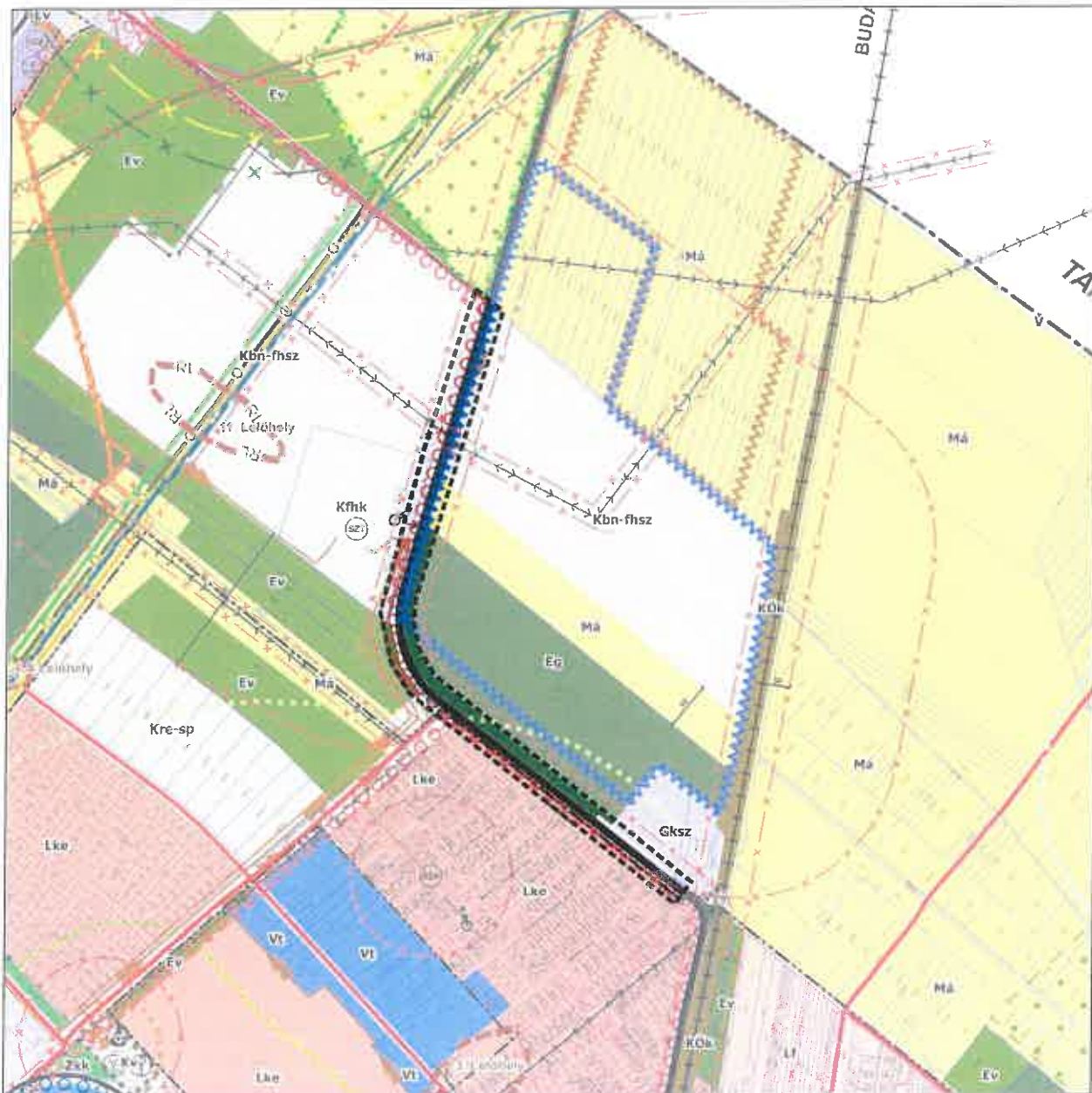
1. melléklet a .../2025. (...) sz. Képviselő-testületi határozathoz

DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

- MÓDOSÍTÁS -

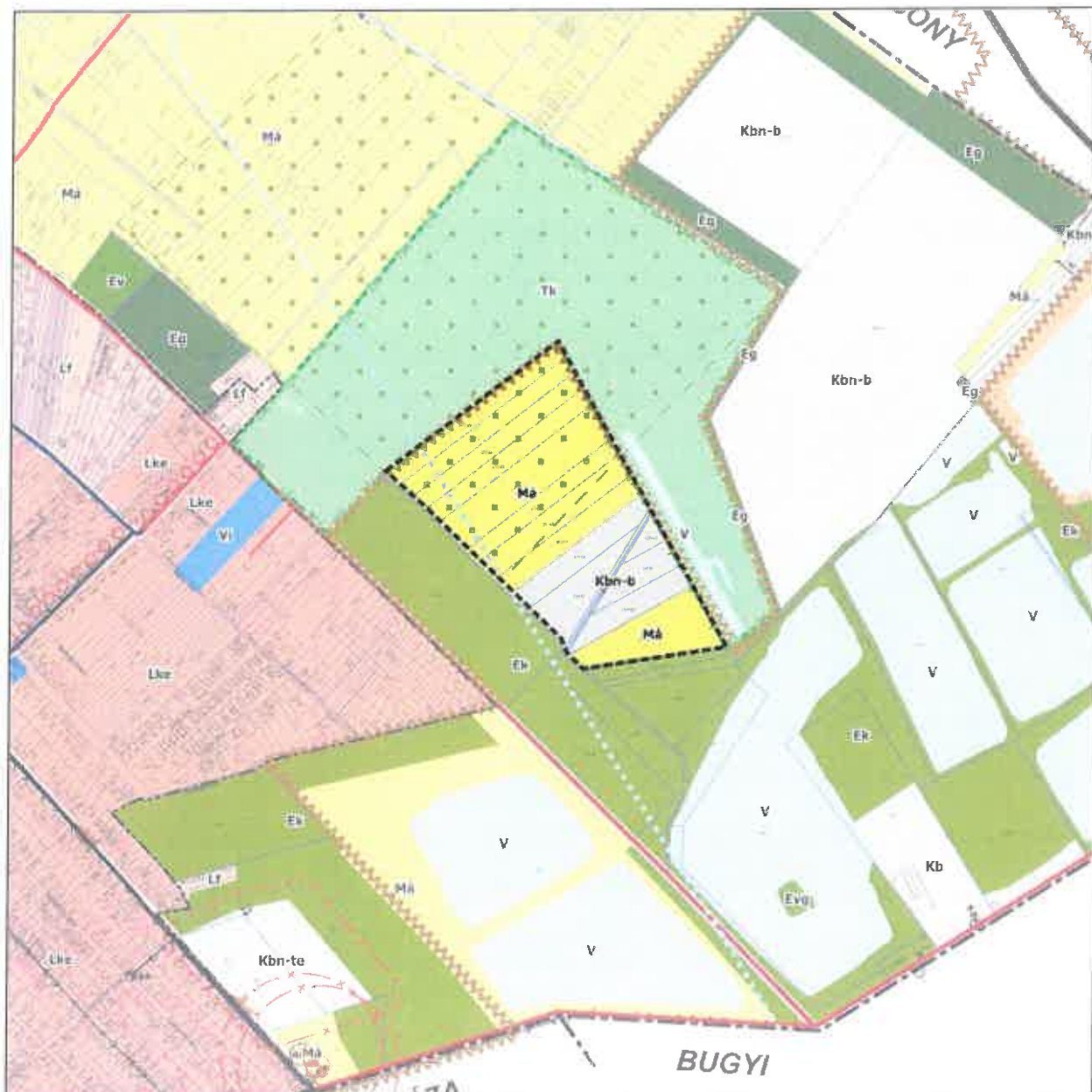
M=1:10 000

DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



 URBANOVUS TERVEZŐ ÉS TÁJÉKOZTATÓ KFT.	Megrendelő: Dunavarsány Város Önkormányzata	Szélesség: 1:10.000
1201 Bp., Vörösmarty u. 8. sz. 16. +35-35-354-5428 urbanovus@urbanovus.hu	Munka megnevezése: Településrendezési tervek eseti módosítása	Lépték: 1:10.000
Tervezők: Czene Éva 7777 12-0160	Rajz megnevezése: SZERKEZETI TERV - 1. sz. terület -	Kell. 2025. november
	Komjáté Emőke Cella 	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.		

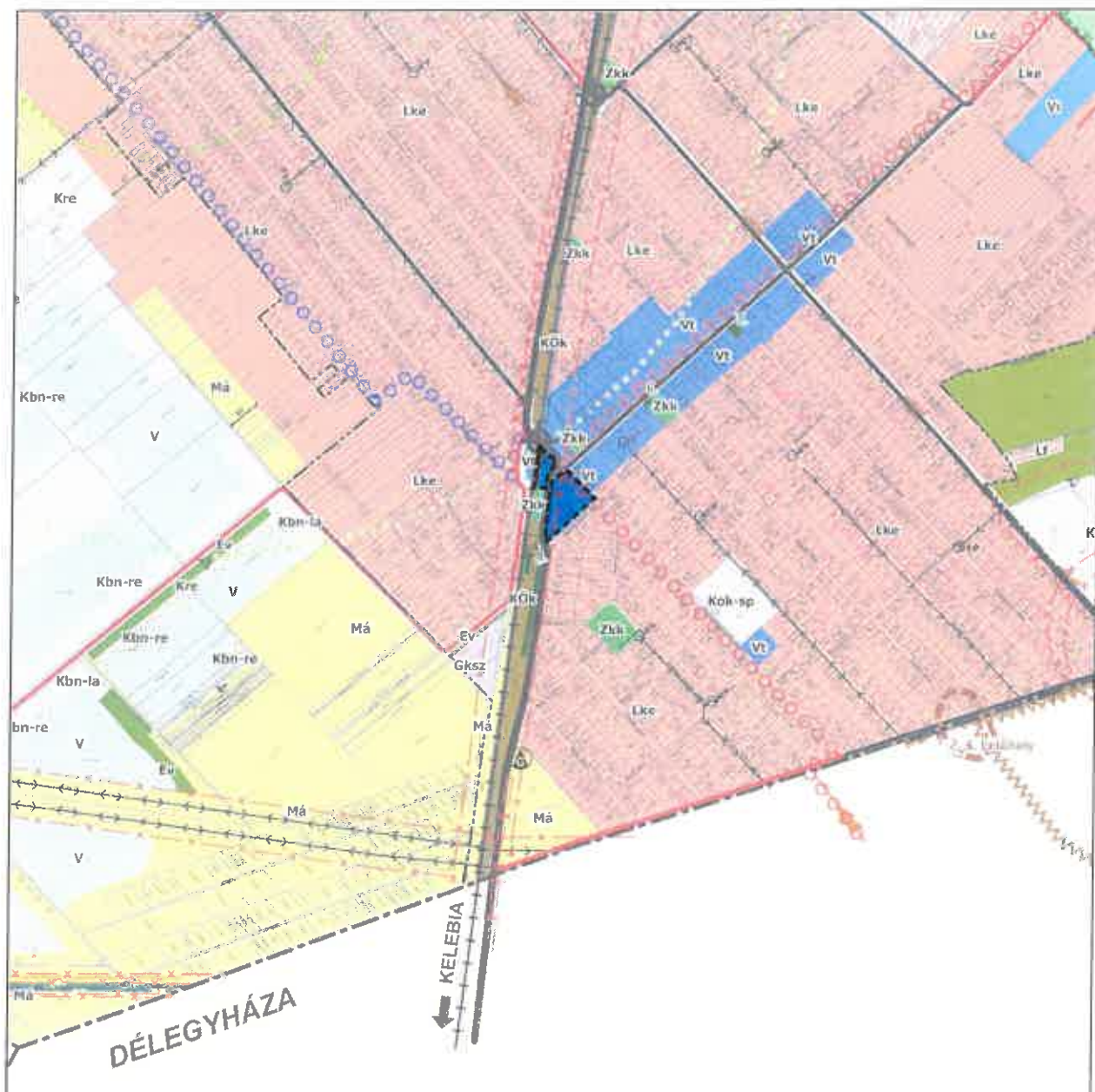
DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



 Módosítással érintett terület határa

 URBANOVUS TERVEZŐI ÉS KÖZTÉRTERVEZŐI KFT. 1201 Bp., Vörösmarty u. 8. fsz. 10 +36-30-354-8438 urbanovus@urbanovus.hu	Megrendelő: Dunavarsány Város Önkormányzata	Szelvényszám:
	Munka megnevezése: Településrendezési tervek eseti módosítása	Lépték: 1:10 000
Tervezők: Czene Éva TT/1 12-0100 	Rajz megnevezése: SZERKEZETI TERV - 2. sz. terület -	Kell: 2025. november
	Komjáti Emőke Csilla 	
Készült az állami adatok felhasználásával		

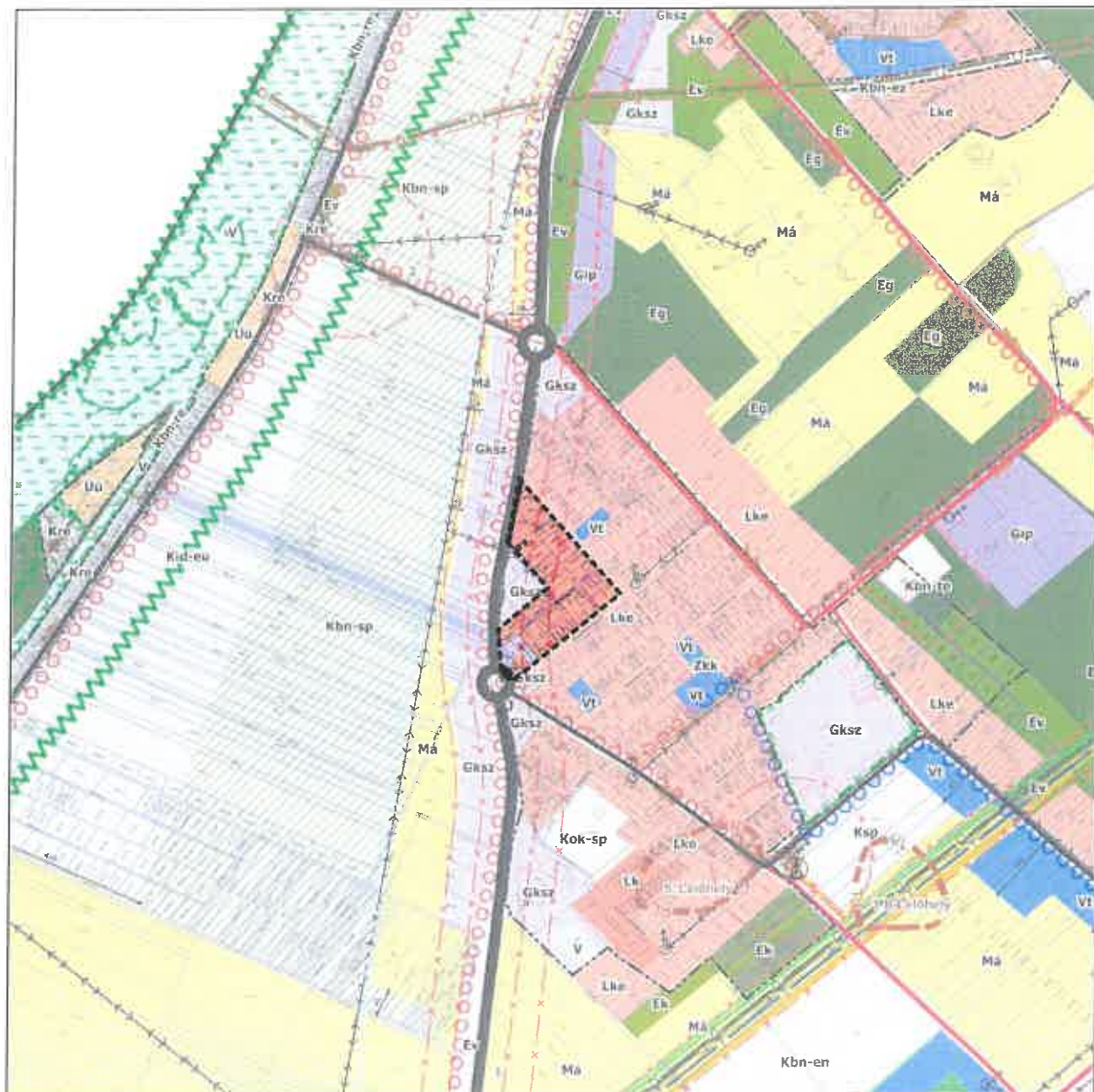
DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



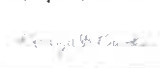
 Módosítással érintett terület határa

 URBANOVUS TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. 1201 Bp., Vörösmarty u. 8. fec. 16 +36-30-364-8428 urbanovus@urbanovus.hu	Megrendelő Dunavarsány Város Önkormányzata	Szelvényszám:
	Munka megnevezése: Településrendezési tervek eseti módosítása	Lépték: 1:10.000
	Rajz megnevezése: SZERKEZETI TERV - 4. és 6. sz. terület -	Kell. 2025. november
Tervezők Czene Éva T/71/12-0160 	Komjáté Emőke Csilla 	
Készült az állami adatokat felhasználásával.		

DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



 Módosítással érintett terület határa

 URBANOVUS TERVEZŐ ÉS TÁJÉKOZTATÓ KFT. 1201 Bp., Vörösmarty u. 8. fsz. 10. +36-30-354-8428 urbanovus@urbanovus.hu	Megrendelő: Dunavarsány Város Önkormányzata	Szelvénytípus: Szelvény
	Munka megnevezése: Településrendezési tervek eseti módosítása	Lépték: 1:10 000
	Rajz megnevezése: SZERKEZETI TERV - 6. sz. terület -	Kelt: 2025. november
	Tervező: Czene Éva T/1/12-0160 	Komját 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
Hétféligázás 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
Közjóléti erdőterület, Ek	66,15
Vízgazdálkodási célú erdőterület, Evg	0,29
Általános mezőgazdasági terület, Má	486,97
Tájközelítési 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

1. 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 Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (XI. 12.) önkormányzati rendelete**

**a Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló
12/2016. (IV. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja, valamint

[2] az épített környezet kialakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

[3] a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

[4] 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. §

A DUNAVARSÁNY VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE című 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelet 4. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

2. §

A DUNAVARSÁNY VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE című 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelet a következő 51/A. §-sal egészül ki:

„51/A. §

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. §

(1) A DUNAVARSÁNY VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE című 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A DUNAVARSÁNY VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE című 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba, és a kihirdetését követő negyedik napon hatályát veszti.

1. melléklet a 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelethez

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. Kisvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
5.	Lk-Z-1	Z	180	8	40	0,8	50	20	4,5	7,5
6.	Lk-SZ-K	SZ	K(400)	-	40	0,8	50	20	4,5	7,5

K - kialakult, SZ - szabadonálló beépítés, K(400) - kialakult tömbtelek (a tömbtelek megosztása esetén a kialakítható legkisebb telekterület), Z - zárt sorú beépítés, Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképitményeket

2. Kertvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
5.	Lke-SZ-K	SZ	600	-	30	0,6	40	50	3,0	K***
6.	Lke-SZ-1	SZ	1000	18	30	0,6	40	50	3,5	7,5
7.	Lke-SZ-2	SZ	1500	20	30	0,6	40	50	3,5	7,5
8.	Lke-SZ-3	SZ	600	16	30	0,6	40	50	3,5	7,5
9.	Lke-SZ-4	SZ	800	20	30	0,6	40	50	3,5	7,5
10.	Lke-SZ-5	SZ	550	16	30	0,6	30	50	3,0	7,5
11.	Lke-SZ-6	SZ	600	16	30	0,6	30	50	3,0	5,0
12.	Lke-SZ-7	SZ	700	21	30	0,6	40	50	3,0	4,5
13.	Lke-SZ-8	SZ	800	18	30	0,8	40	50	4,5	7,5
14.	Lke-SZ-9	SZ	800	20	40**	0,6	40	50	3,5	7,5
15.	Lke-SZ-10	SZ	800	20	30	0,6	40	50	3,5	7,5
16.	Lke-O-K	O	550	16	30	0,6	40	50	3,0	K***
17.	Lke-O-1	O	800	16	30	0,6	40	50	3,5	7,5
18.	Lke-O-2	O	800	18	30	0,6	40	50	3,0	4,5
19.	Lke-O-3	O	800	16	40**	0,6	40	50	3,5	7,5
20.	Lke-Z-1	O	450	12	30	0,6	40	50	3,0	7,5

SZ - szabadonálló beépítés, O - oldalhatáron álló beépítés, Z - zárt sorú beépítés

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképitményeket

** : A 47. § (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával. Az OTÉK-tól megengedőbb beépítettségi mértéktől az Állami Főépítész a PE/AF/00191-9/2018 számú szakmai véleményében hozzájárult.

***: K - kialakult, a 2. § b) pont szerint.

3. Falusias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
5.	Lf-O-1	O	800	16	30	0,5	40	40	3,0	4,5
6.	Lf-SZ-1	SZ	800	16	30	0,5	50	50	3,0	4,5

O – oldalhatáron álló beépítés, SZ - szabadonálló beépítés

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

4. Településközpont vegyes terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
5.	Vt-K	SZ	-	-	40	1,5	40	30	3,0	K**
6.	Vt-SZ-1	SZ	800	18	10	0,5	10	70	3,5	5,5
7.	Vt-SZ-2	SZ	800	20	30	1,0	40	40	3,5	7,5
8.	Vt-SZ-3	SZ	3000	-	25	1,0	35	50	4,5	7,5
9.	Vt-SZ-5	SZ	1000	-	60	2,4	70	20	4,5	12,5
10.	Vt-SZ-7	SZ	550	16	40	1,0	40	30	3,0	7,5
11.	Vt-SZ-8	SZ	1000	18	40	1,0	40	30	3,0	7,5
12.	Vt-SZ-9	SZ	1000	18	20	0,6	20	50	3,0	7,5
13.	Vt-SZ-10	SZ	800	18	40	1,0	40	30	4,5	7,5
14.	Vt-SZ-11	SZ	1000	18	40	1,4	50	30	4,5	10,0
15.	Vt-SZ-12	SZ	1000	-	40	1,2	50	30	4,5	9,0
16.	Vt-SZ-13	SZ	700	18	30	0,8	40	50	3,5	7,5
17.	Vt-SZ-14	SZ	800	18	30	1,0	30	10	3,5	7,5
18.	Vt-O-1	O	800	16	40	1,4	50	30	3,5	7,5
19.	Vt-O-2	O	550	16	50	0,8	50	10	3,5	7,5
20.	Vt-Z-1	Z	800	16	40/saroktelken 65	1,6	50/saroktelken 75	20	3,5	10,0
21.	Vt-Z-2	Z	1500	30	30	1,6	40	20	4,5	10,0
22.	Vt-Z-3	Z	1500	30	70/saroktelken 80	1,6	40	10	4,5	10,0
23.	Vt-Z-4	Z	350	-	30	0,8	40	50	3,5	7,5
24.	Vt-Z-5	Z	100	14	100/60***	1,5	60	0/10***	-	4,5
25.	Vt-Z-K	SZ	550	16	40	1,0	40	40	3,5	7,5
26.	Vt-SZ-K	SZ	600	-	30	1,4	40	40	3,0	-

SZ - szabadonálló beépítés, O – oldalhatáron álló beépítés, Z - zártosuló beépítés

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

** : K – kialakult, a 2. § b) pont szerint.

*** : Az 52/C. § alkalmazása mellett.

4a. Intézményi vegyes terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
5.	Vi-SZ-1	SZ	1000	-	40	1,5	50	30	3,0	10,0

5. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
5.	Gksz-1	SZ	2500	35	35	1,6	45	25	4,5	9,0
6.	Gksz-2	SZ	2000	20	40	2,0	50	20	4,5	10,0
7.	Gksz-3	SZ	5000	30	50	2,0	60	20	4,5	12,5
8.	Gksz-4	SZ	2000	30	35	1,6	45	20	4,5	10,0
9.	Gksz-5	SZ	1500	20	40	1,6	50	20	4,5	10,0
10.	Gksz-6	SZ	750	20	35	1,6	45	20	3,5	7,5
11.	Gksz-7	SZ	5000	40	35	1,6	45	25	3,5	10,0
12.	Gksz-8	Z	a min. a K, a max. a K + a K 40%-a	10	60	0,6	60	20	3,0	5,5
13.	Gksz-9	SZ	4000	20	50	1,5	60	25	3,0	12,5
14.	Gksz-10	SZ	5000	30	60	2,0	60	20	4,5	12,5
15.	Gksz-11	O	550	16	40	1,6	40	20	3,5	7,5

SZ – szabadonálló beépítés,

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

6. Ipari terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
5.	Gip-1	SZ	1500	25	50	1,5	50	25	3,0	12,5
6.	Gip-2	SZ	3000	30	50	1,5	50	25	3,0	14,0
7.	Gip-3	SZ	1000	20	50	1,5	60	25	3,0	7,5
8.	Gip-4	SZ	4000	40	50	1,5	60	25	3,0	12,5

SZ – szabadonálló beépítés;

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

7. Üdülőház terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
5.	Üü-SZ-1	SZ	K	-	10	0,4	20	50	3,0	9,0 (14,0*)
6.	Üü-SZ-2	SZ	K	-	20	0,2	20	60	2,5	4,5

SZ – szabadonálló beépítés, K – kialakult, (14,0*) - vízi csúszda esetében

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

8. Hétfélgáz terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
5.	Üh-O-2	O	500	12	20	0,2	30	70	2,5	4,5
6.	Üh-SZ-3	SZ	500	12	20	0,2	30	70	2,5	4,5

SZ - szabadonálló beépítés, O – oldalhatáron álló beépítés

9. Különleges beépítésre szánt terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
5.	Kel-O-1	O	500	12	20	0,4	20	70	3,0	4,5
6.	Kre-O-1	O	280	12	20	0,4	20	70	3,0	4,5
7.	Kre-O-2	O	600	14	20	0,2	30	60	2,5	4,5
8.	Kre-SZ-1	SZ	600	-	30	1,4	40	40	3,5	7,5
9.	Kre-SZ-2	SZ	1200	25	15	0,4	15	75	2,5	6,5
10.	Kre-SZ-3	SZ	450	15	30	0,6	30	50	4,0	6,0
11.	Kreho-1	SZ	25000	-	5	0,2	6	85	-	
12.	Kreho-2	SZ	25000	-	10	0,2	6	80	-	4,5
13.	Kre-sp-SZ	SZ	1000	40	40	1,6	45	40	3,5	12,5
14.	Kho-SZ-1	SZ	10000	40	30	1,0	40	40	3,5	10,0
15.	Kki	SZ	-	-	40	1,0	40	40	3,0	6,0
16.	Kb	SZ	-	-	10	0,4	20	40, a vízfelület beszámítható	3,0	-

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
18.	Ksp-SZ-1	SZ	5000	40	20	0,6	30	40	4,0	12,5
19.	Kok-sp	SZ	2000	30	20	0,4	30	40	2,5	7,5
20.	Kfhk	SZ	nem osztható	K	20	-	-	40	technológi- ai igény szerint	6,0
21.	Kmü	SZ	5000	40	30	1,5	40	40	3,5	-
22.	Kv-1	SZ	2000	30	30	1,0	40	50	3,0	10,0

SZ - szabadonálló beépítés, O – oldalhatáronálló beépítés,

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

10. Erdő területek (E)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
2.			legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
3.			területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
4.			m ² (ha)	m	%	%	%	
5.	Ev, Evt	-	-	-	-	-	-	-
6.	Eg	SZ	100000 (10,0 ha)	-	0,5	0,5	-	4,5
7.	Ek-1	SZ	25000 (2,5 ha)	50	5,0	5,0	90	6,0
8.	Ek-2	SZ	15000 (1,5 ha)	50	5,0	5,0	93	7,5
9.	Ek-3	SZ	10000 (1,0 ha)	35	3,0	3,0	92	6,0
10.	Ek-4	SZ	7000 (0,7 ha)	20	5,0	5,0	90	4,5
11.	Ek-5	SZ	3000 (0,3 ha)	20	5,0	5,0	90	4,5

SZ - szabadonálló beépítés

11. Általános mezőgazdasági területek

11. Általános mezőgazdasági területek									
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A telek						A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület-magassága
2.			legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
3.			területe	szélessége	beépített-ségének mértéke	bruttó szintterületi mutatója	beépített-ségének mértéke a terepszint alatt		
4.			m ²	m	%	m ² / m ²	%		
5.	Má	SZ	3000	20	3	-	3	-	4,5
6.	Má-l	SZ	20000	-	3	-	3	-	4,5
7.	Má-á	SZ	10000	-	3	-	3	-	4,5
8.	Má-f	SZ	3000	-	3	-	3	-	4,5
9.	Má-f-la	SZ	6000	60	10*	0,1	5	80	7,5
10.	Me	-	-	-	-	-	-	-	-

SZ - szabadonálló beépítés

10* - a 91. § (1) bekezdés b) pontban foglaltak alkalmazásával.

12. Különleges beépítésre nem szánt terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legnagyobb	legkisebb	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szint-területi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	burkolt felülete	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
5.	Kbn-re-1	SZ	2000	-	3	0,03	3	3	2,5	3,5
6.	Kbn-re-SZ-1	SZ	10000	-	10	0,1	-	50	2,5	4,5
7.	Kbn-re-2	SZ	2000	-	3	0,03	3	3	2,5	3,5
8.	Kbn-la	SZ	10000*	-	10	0,1	15	10	2,5	7,5
9.	Kbn-la-1	SZ	5000	-	10	0,1	15	10	2,5	7,5
10.	Kbn-sp-L	SZ	10000	70	5	0,06	15	5	3,0	9,0
11.	Kbn-sp-1	SZ	8000	40	5	0,06	15	5	3,0	6,0
12.	Kbn-sp-2	SZ	5000	-	5	0,06	15	5	3,0	7,5
13.	Kbn-sp-la	SZ	4000	-	3	0,45	5	-	3,0	4,5
14.	Kbn-fhsz	SZ	-	-	2, de max. 16 m ²	-	-	-	2,5	3,0
15.	Kbn-te	SZ	10000	70	2	0,04	15	2	2,5	6,0
16.	Kbn-ez-1	-	-	-	-	-	-	0	-	-
17.	Kbn-ez-2	SZ	300	-	3	0,03	3	3	2,5	5,5
18.	Kbn-t	SZ	-	-	1	0,01	-	1	2,5	3,5
19.	Kbn-b	SZ	-	-	10	0,1	-	1	-	-
20.	Kbn-en	SZ	-	-	10	0,1	10	-	-	6,0

SZ - szabadonálló beépítés

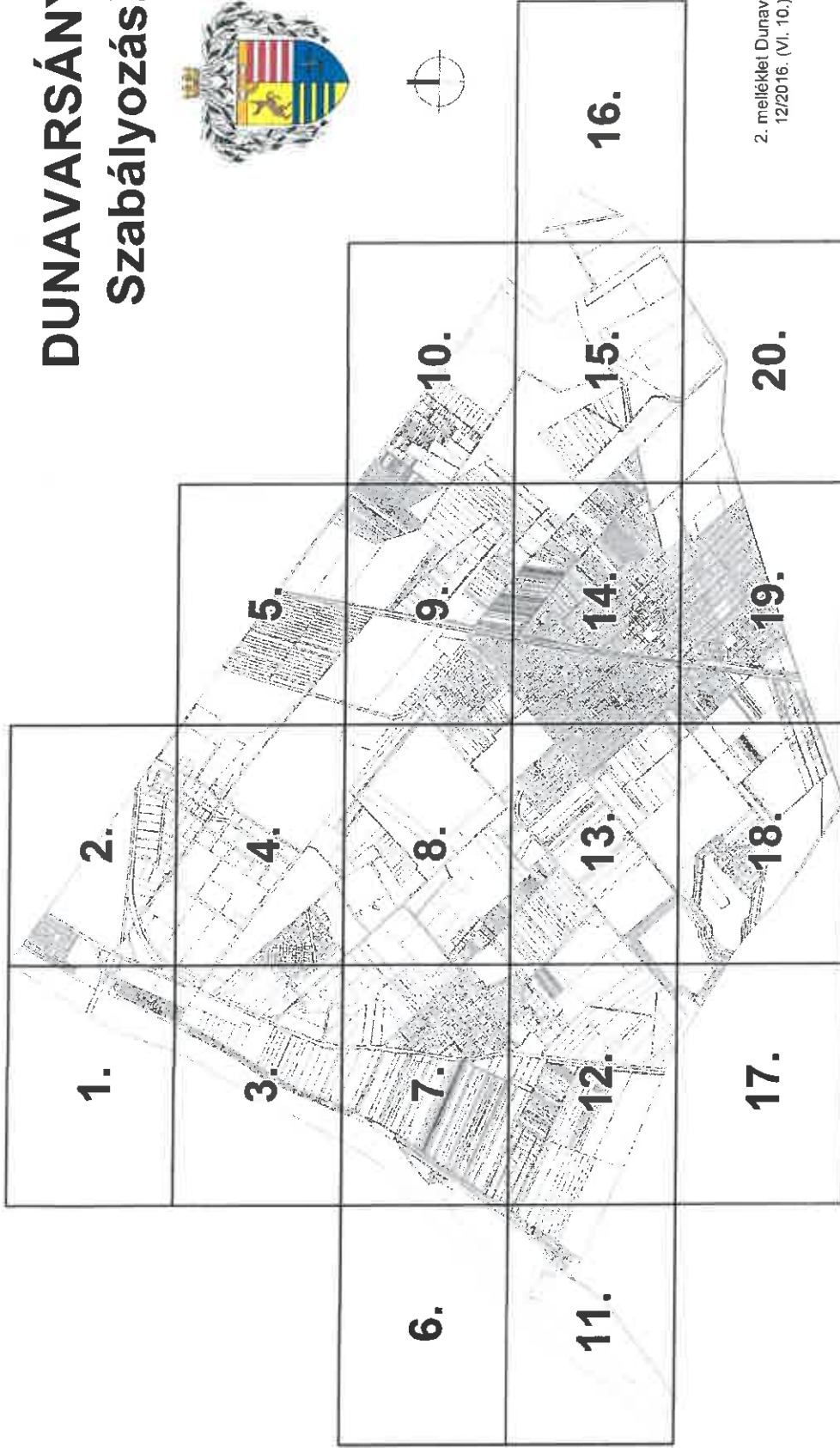
*: a 96. § (4) bekezdés f) pontban foglaltak alkalmazásával.

2. melléklet a 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelethez

DUNAVARSÁNY SZABÁLYOZÁSI TERVE

DUNAVARSÁNY VÁROS

Szabályozási Terve



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

Hatályos:

Dunavarsány SZT-0/a

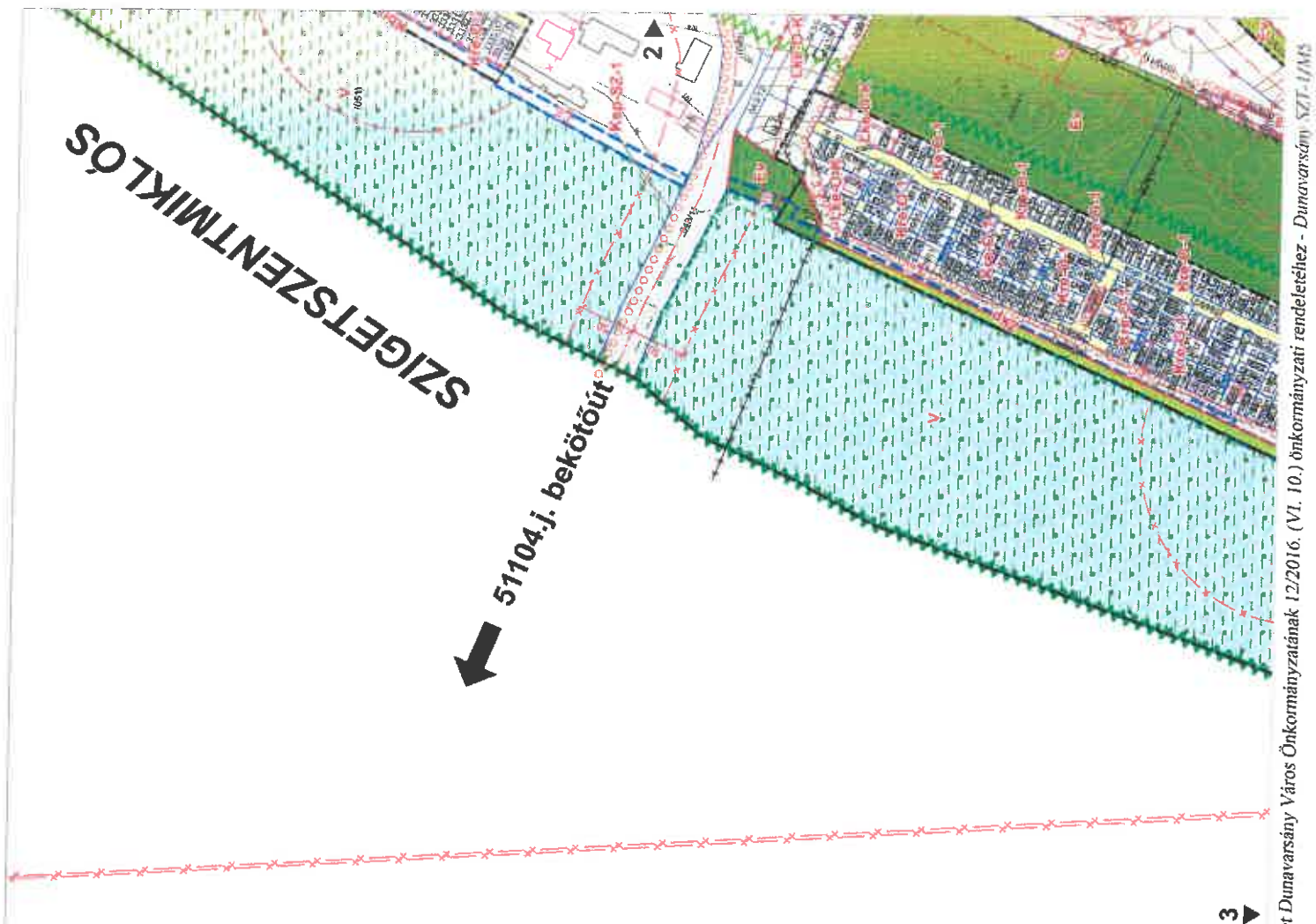
A 2025. 11. havi elfogadott módosítást az URBANOVUS Kft. készítette

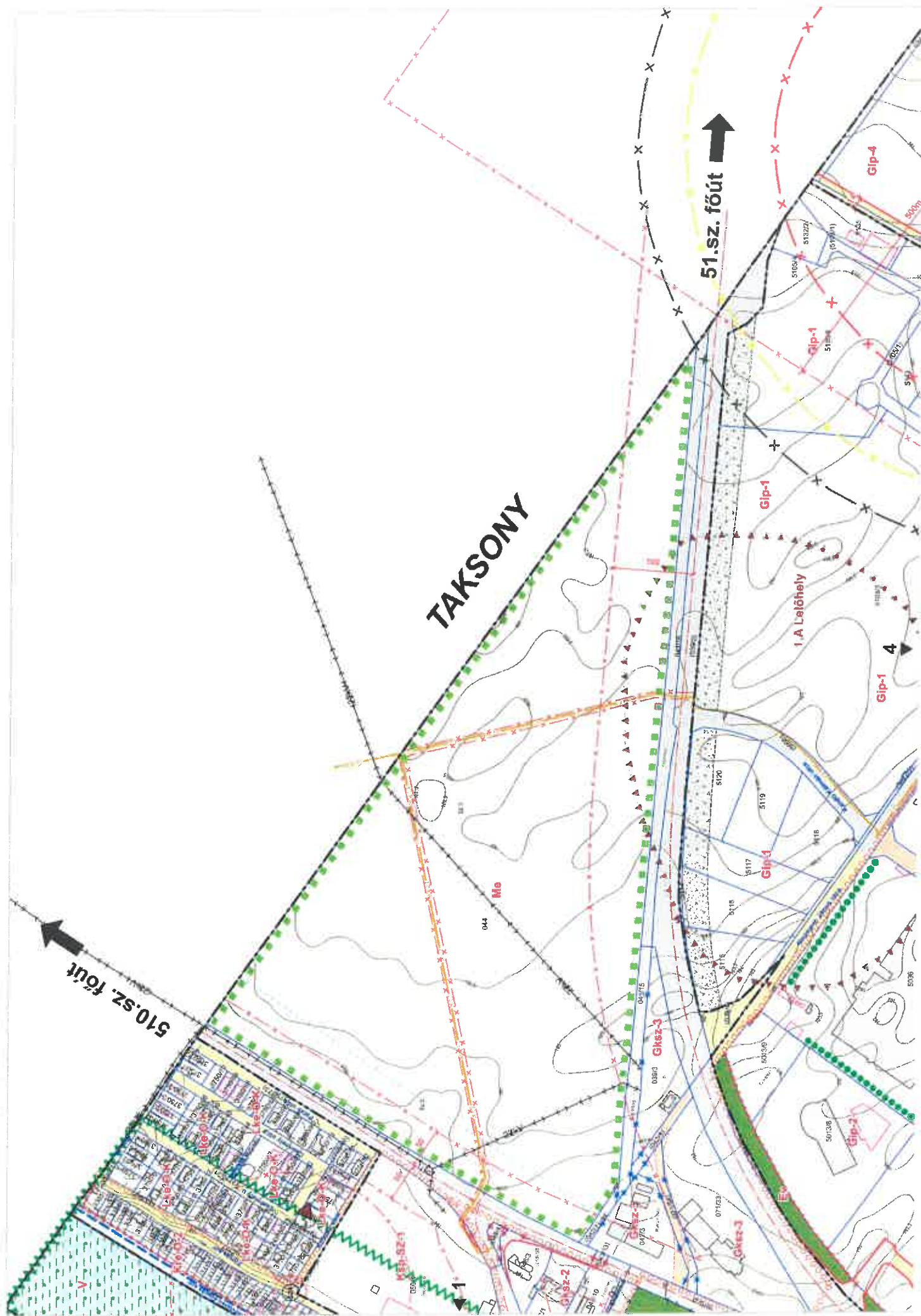


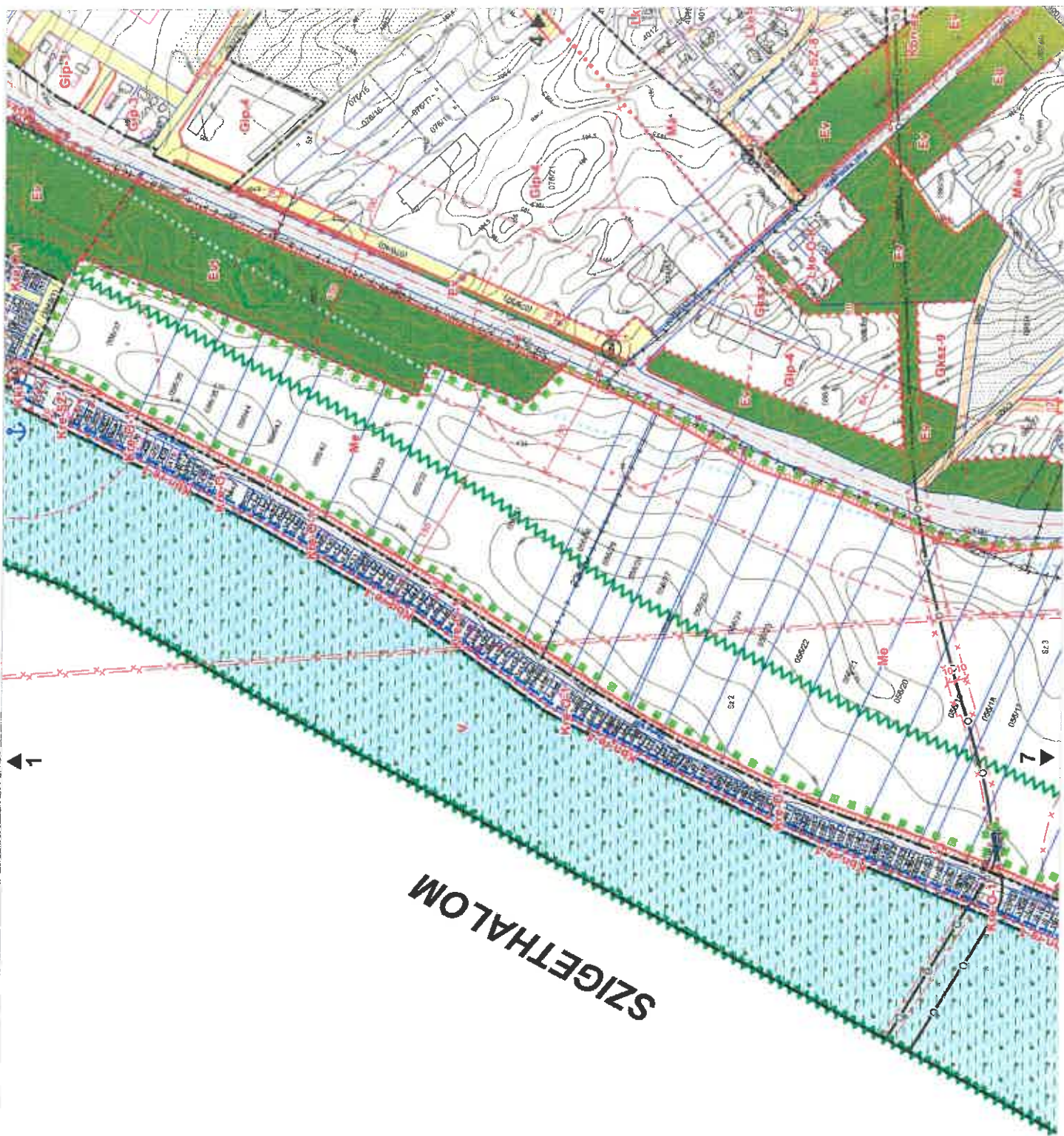
Tervező: Tanácsadó Kft.
1094 Budapest,
Angyal utca 13. IV/3.
Tel.: 466-2018
urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

Magrendelő:	DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		
Munka megnevezése:	Dunavarsány Város Hatályos Építési Szabályzatának módosítása		
Rajz megnevezése:	SZABÁLYOZÁSI TERV		
Tervszám:	Felülvázlat:	Ugyazlat: előző:	Lépték:
Bevezető:	Bevezető:	Bevezető:	m1 : 4000
Bevezető:	Bevezető:	Bevezető:	Kelt:
Bevezető:	Bevezető:	Bevezető:	2025.11.

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

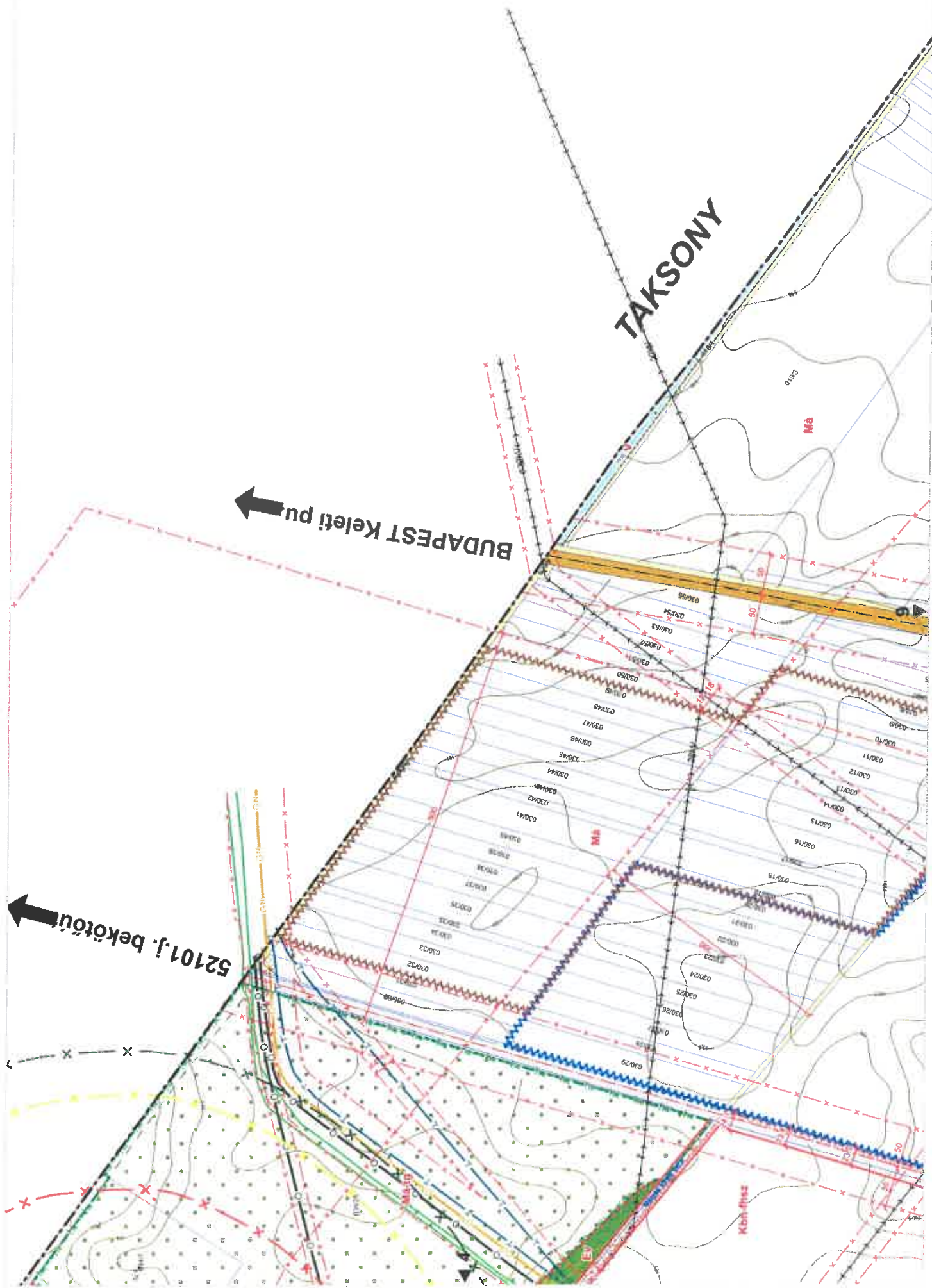


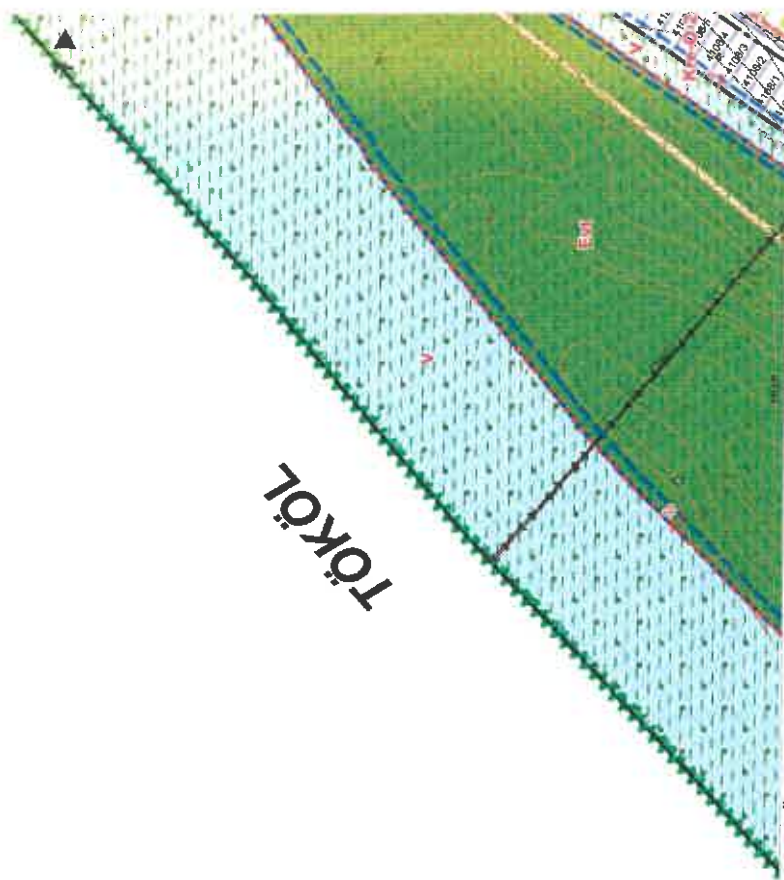


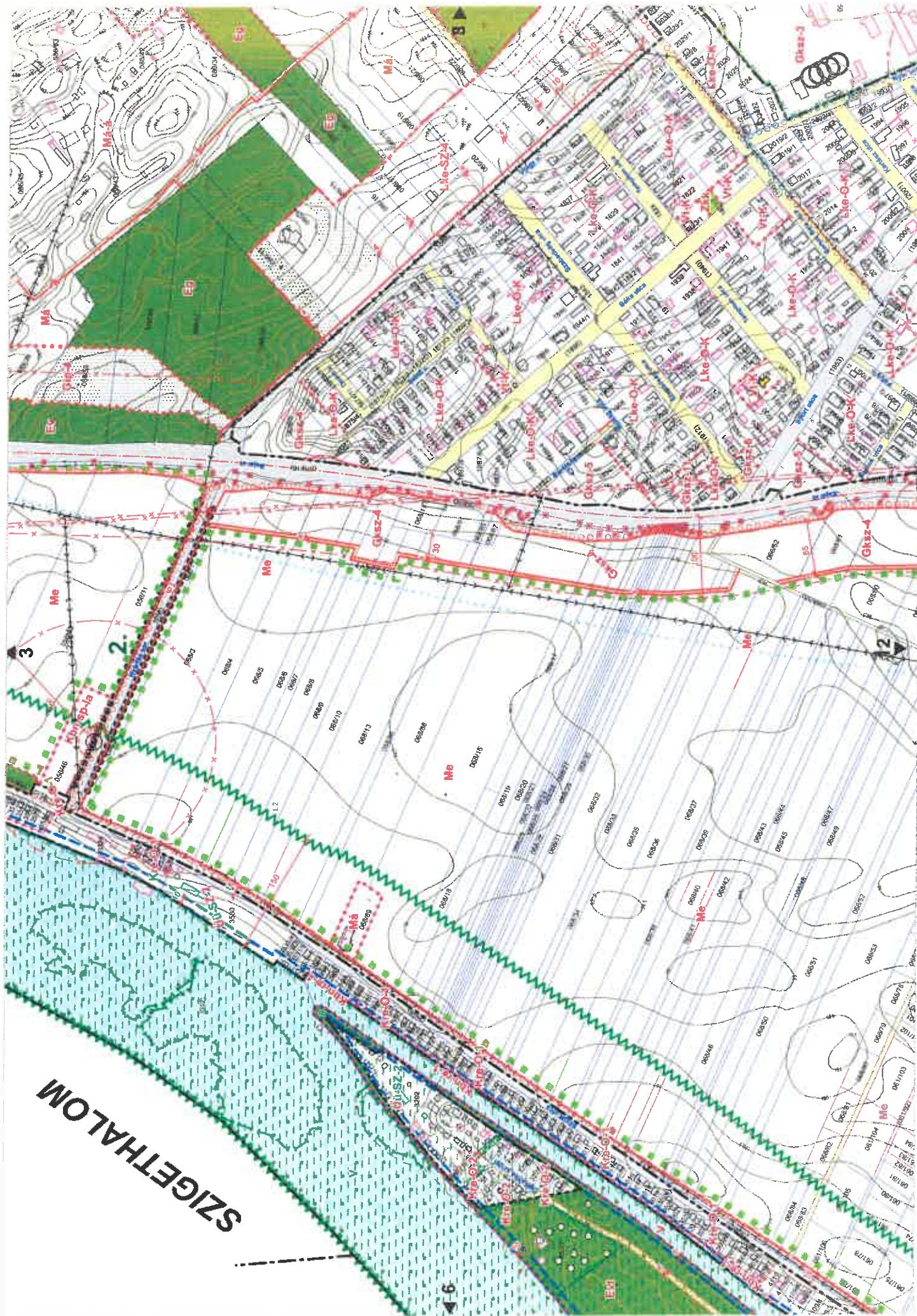




2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelethez - Dunaársány SZT-4/M4

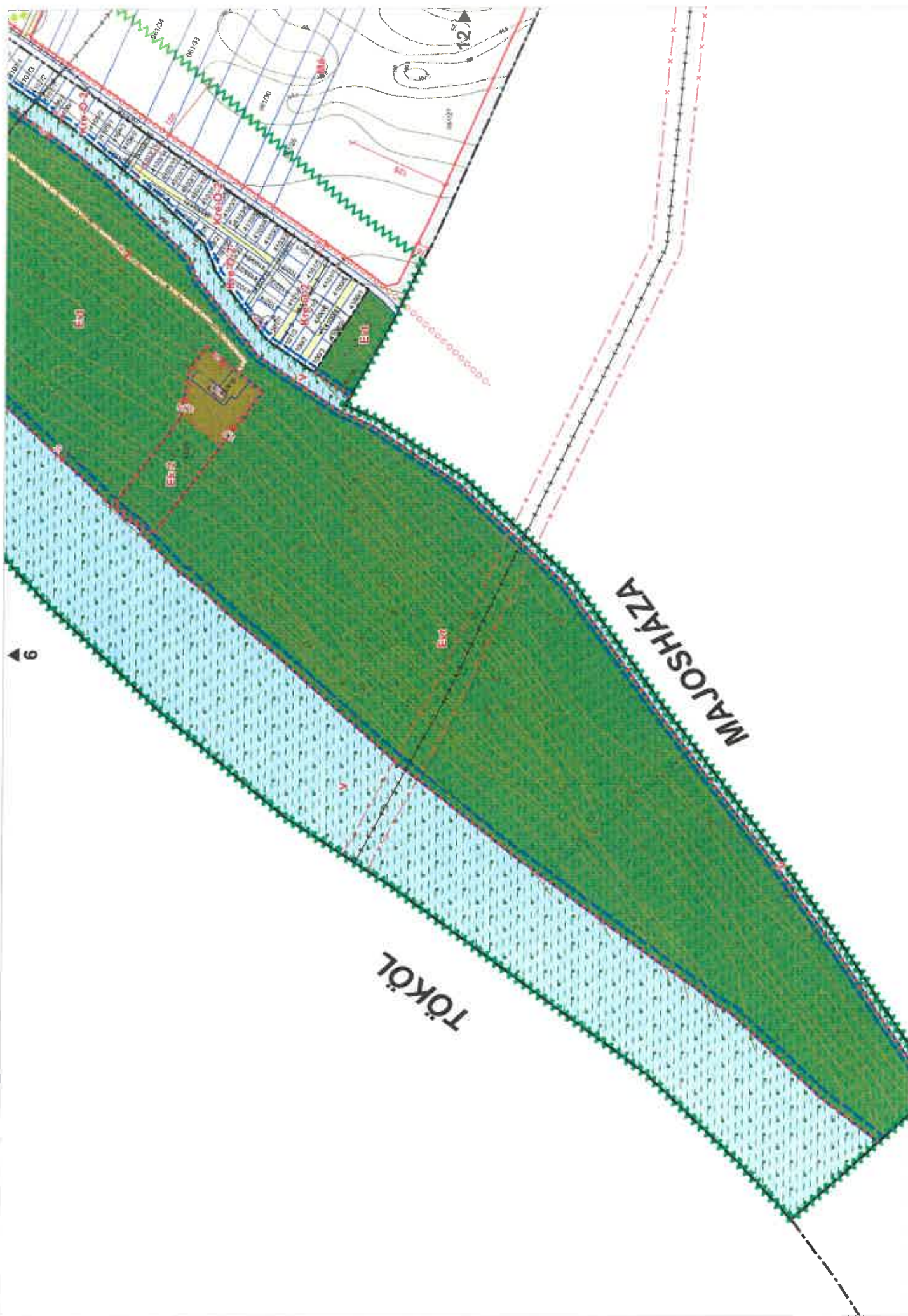




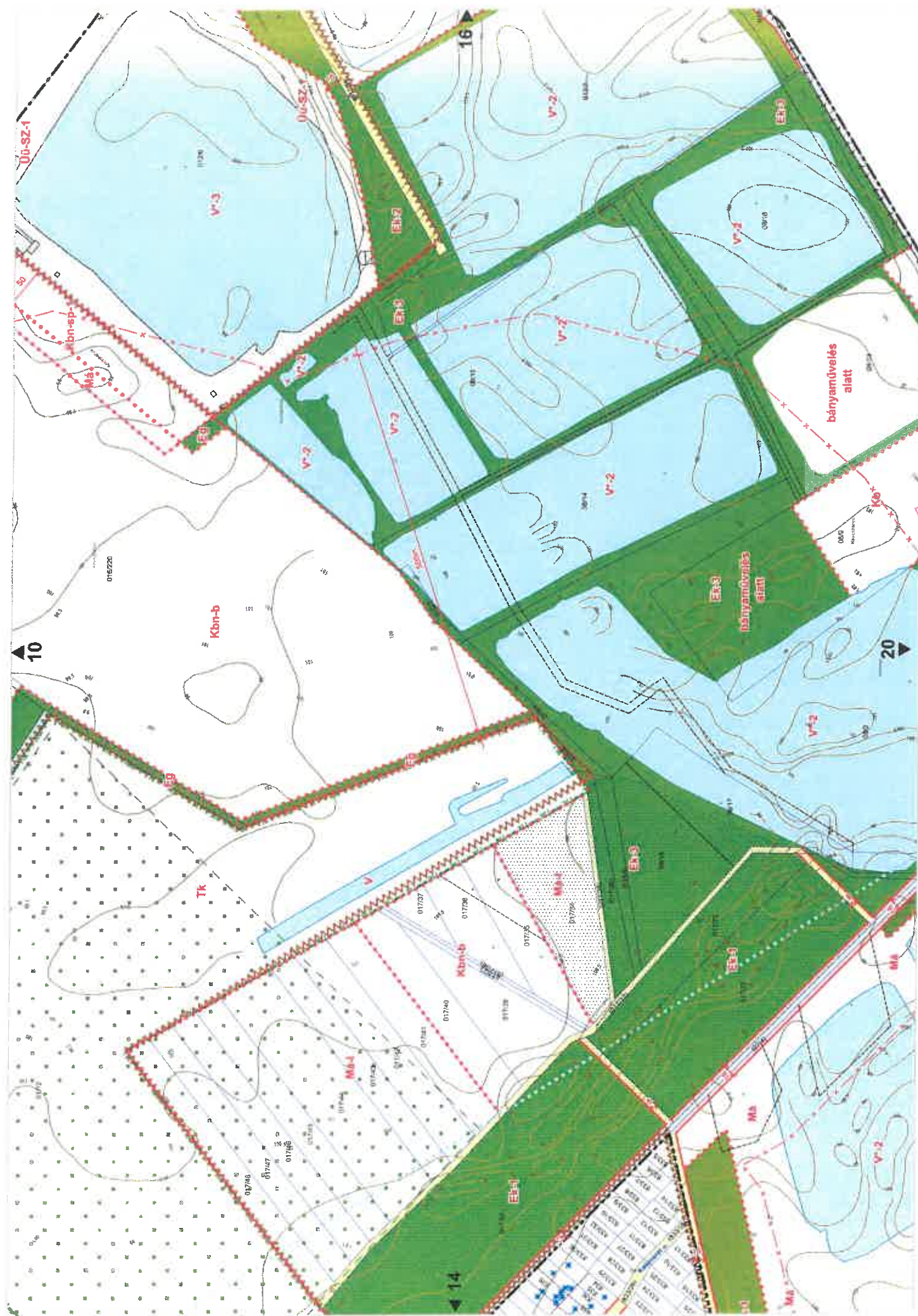


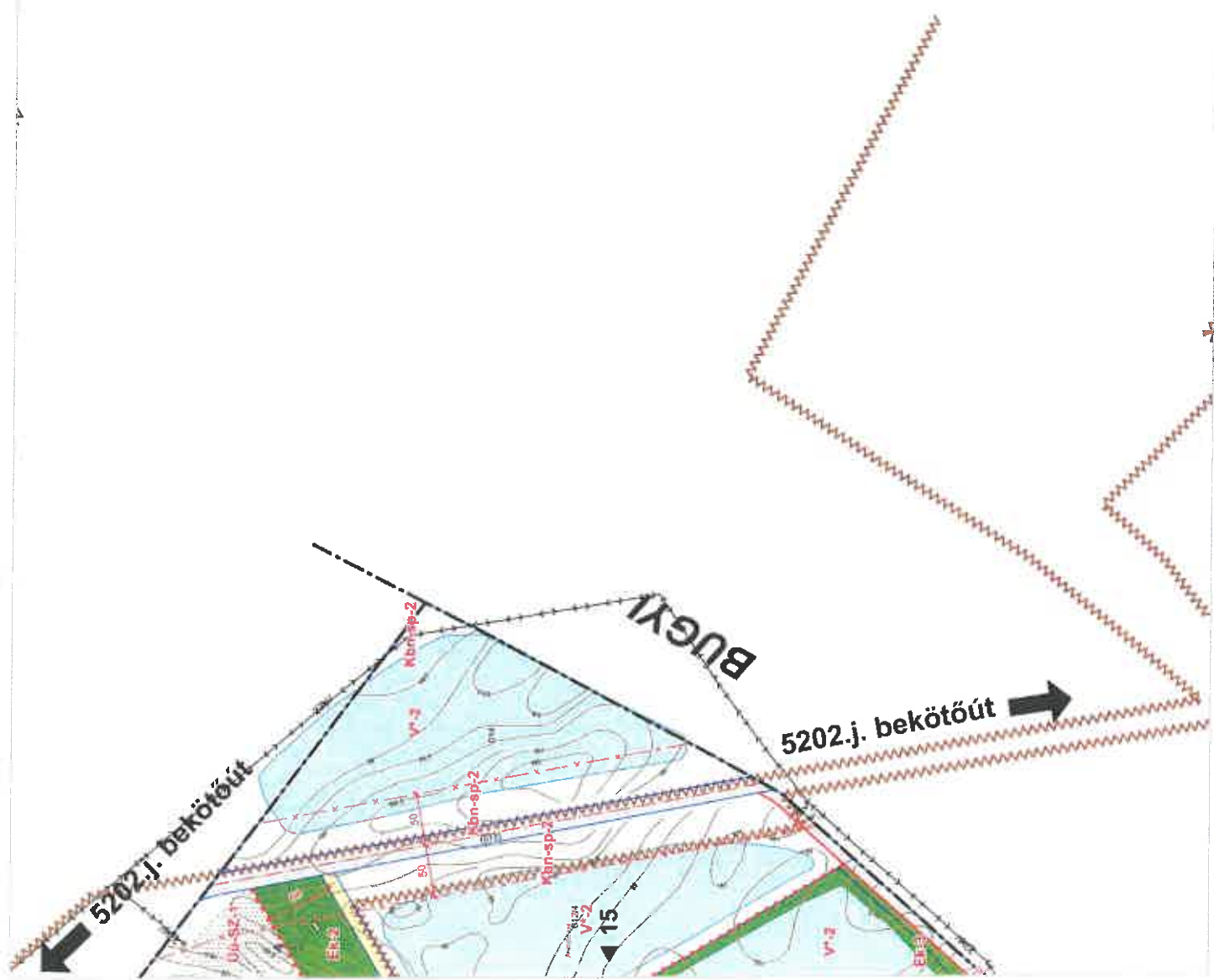




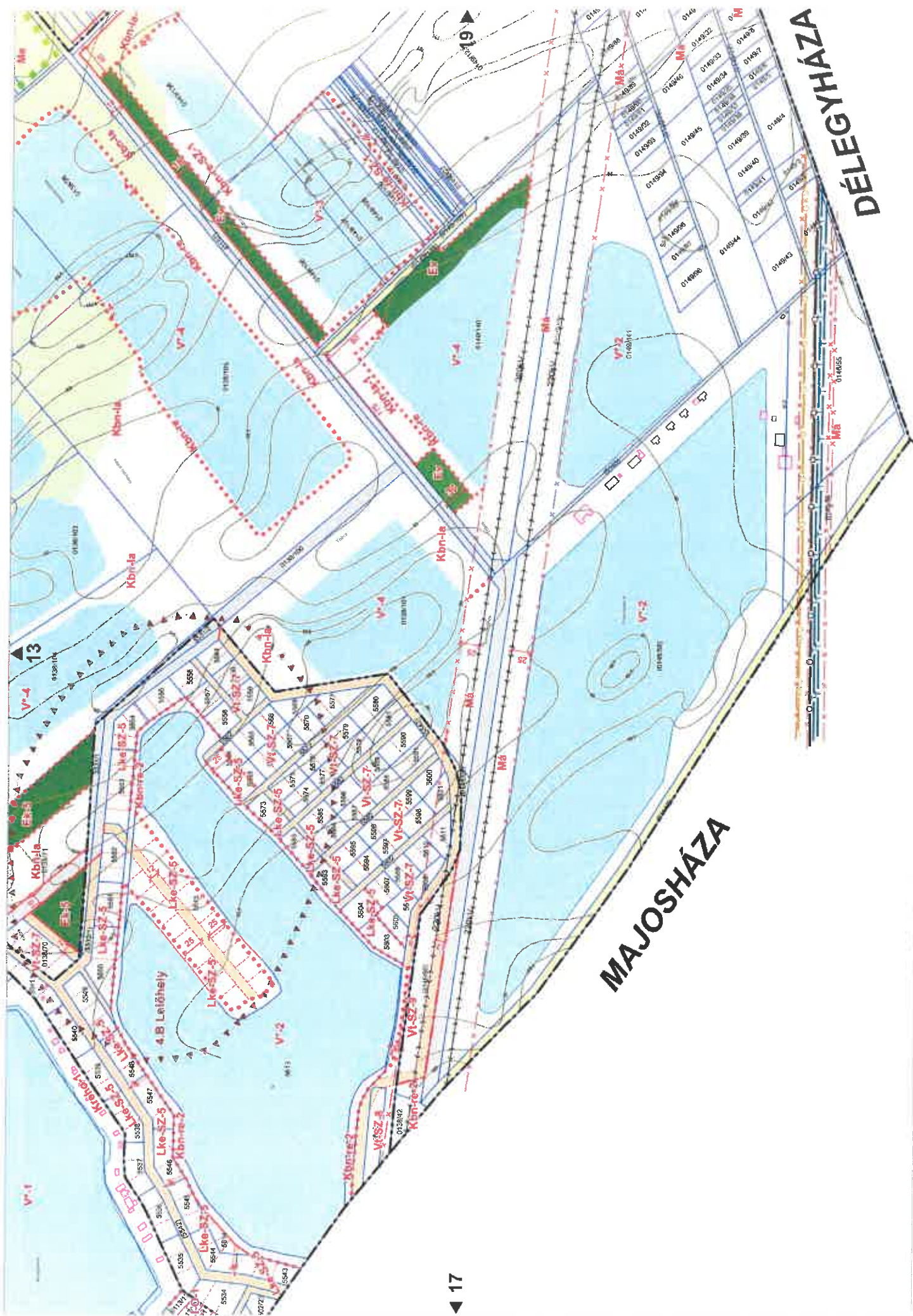


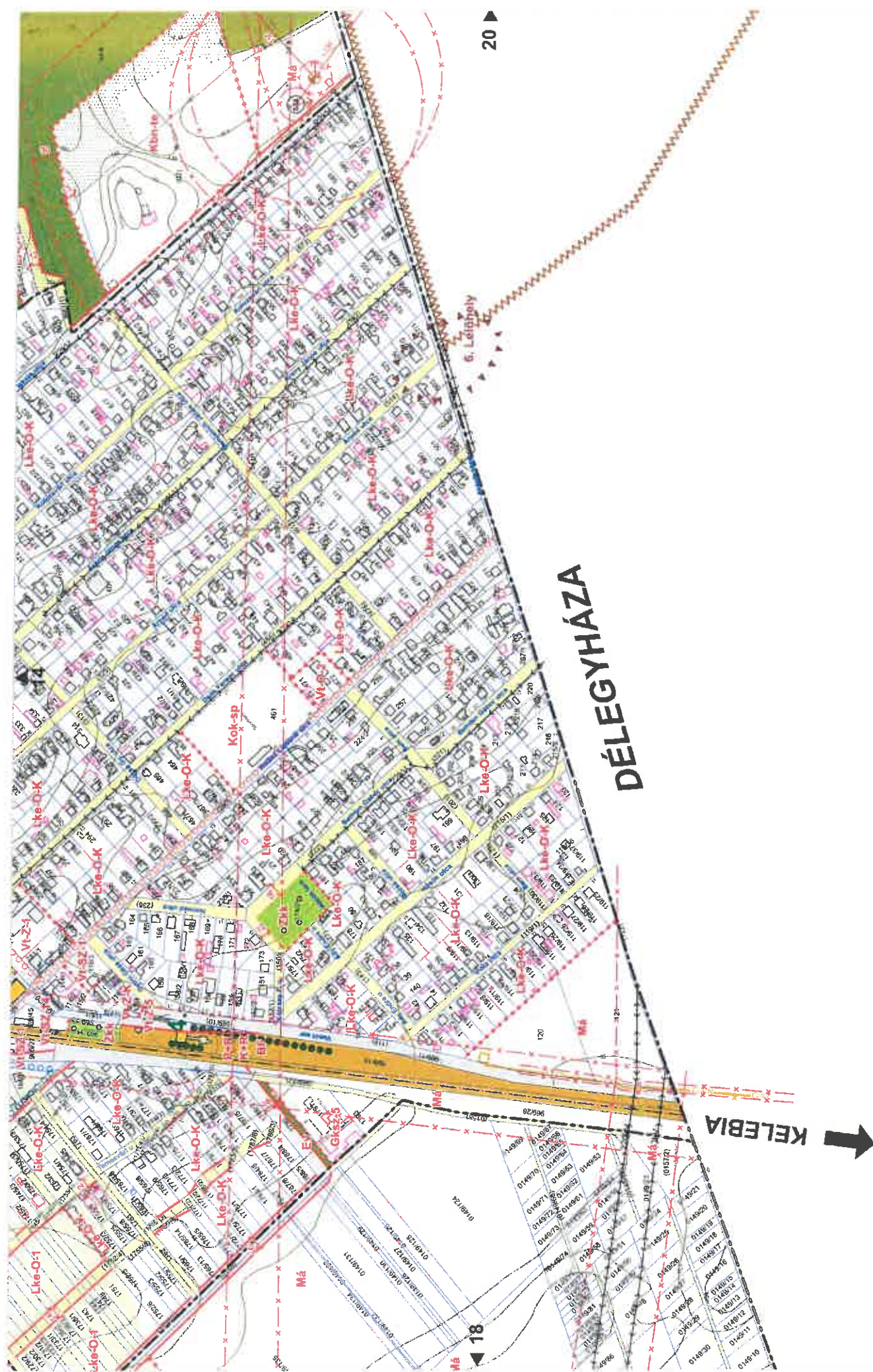












Általános indokolás

Dunavarsány Város 12/2016. (IV.10.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: R.) jelen módosítására több részterületre készült fejlesztési elképzelések vagy tervezett telekjogi változtatások megvalósíthatósága érdekében volt szükség, a beérkezett változtatási igények szerint.

A módosító rendelet (továbbiakban: M.R) a hatályban lévő és vonatkozó magasabb szintű jogszabályok rendelkezéseinek figyelembe vételével készült.

A módosító eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (új Trk.) szerinti általános eljárással történt.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A magánutak csatlakozásainak előírását tisztázó módosítás.

A 2. §-hoz

Új építési övezetek bevezetése miatt szükséges rendelkezések. Mivel a Vt-Z-5 jelű új építési övezet területe jelenleg túlépített, de bármely jövőbeni átalakulás esetén ez az állapot megszűntetendő.

A 3. §-hoz

A vonatkozó paraméter táblázat módosítása.

A 4. §-hoz

A Szabályozási Terv szelvényeinek módosítása.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

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

Hatásvizsgálati lap

1. Társadalmi hatások

A módosítással érintett területeken társadalmi hatás nem várható.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A módosítással érintett területeken nem várható jelentős gazdasági hatás.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A módosítással érintett területen tervezett beruházások esetében, minden vonatkozó környezeti és egészségügyi előírást be kell tartani.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosításoknak nem várhatók adminisztratív jellegű hatásai.

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

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

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

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