



**Dunavarsány Város Önkormányzatának  
Polgármestere**

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

**ELŐTERJESZTÉS**

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

**Hiv. szám:** DV/535/2025.

**Tárgy:** Javaslát Dunavarsány Város hatályos Településszerkezeti terve és Helyi Építési Szabályzatának eseti módosításáról a Dunavarsány 793/4 hrsz-ú önkormányzati ingatlan vonatkozásában

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Dunavarsány 793/4 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonú építési telek a Kossuth Lajos utca mentén. Az Önkormányzat a telken szociális szükséglakások építését tervezi. Mindazonáltal a telek jelenlegi Lke-O-K jelű kertvárosias lakóterületi építési övezeti besorolása nem teszi lehetővé csak 2 db lakó rendeltetés kialakítását a telken. Az Önkormányzat kis alapterületű lakások kialakítását tervezi a területen, de 2 db-nál többet, így a telek építési övezeti besorolásának módosítása szükséges.

A javasolt módosítás miatt az ingatlan területfelhasználásának és övezeti besorolásának is módosítása tervezett. Ennek keretében a jelenlegi kertvárosias besorolás helyett Vt jelű településközponti vegyes építési övezet alkalmazása tervezett, melynek beépítési intenzitása nem tér el a szomszédos lakóterületekben meghatározott maximumoktól, de az elhelyezhető lakó rendeltetések számának tekintetében nagyobb szabadságot biztosíthat. A Vt jelű építési övezetek alkalmazása a Kossuth Lajos utca központi része mentén általánosnak tekinthető, ezen a külső szakaszon a beépítési paramétereket a lakóterületekhez igazodóan javasolt megállapítani.



Az Önkormányzat a vele szerződésben álló településtervező cégtől, az URBANOVUS Kft-től bekérte a szükséges tervezési feladatokra vonatkozó árajánlatot melynek összege: Tervezési díj: 300.000,- Ft + Áfa

A tervezett módosítási szándék és a beérkezett ajánlat szerinti tervezési díj elfogadása esetén a tervezési munka tervezési szerződés alapján megindítható.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bemutatott indokok alapján szükségessé vált termvmódosítást megtárgyalni szíveskedjen.

**Határozati javaslatok:**

**1. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

- a) támogatja a hatályos Településszerkezeti tervének (TSZT) és a hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) a Dunavarsány 793/4 helyrajzi számú ingatlan esetében szükségessé vált eseti módosítását, és azon Vt jelű építési övezet kijelölését;
- b) megállapítja, hogy az a) pontban rögzített tervezési feladat esetében nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, mivel a telek most is építési övezetbe sorolt;
- c) elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú mellékletét képező Főépítész feljegyzést;
- d) az a) pontban rögzített tervezési feladat esetében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását csak abban az esetben, ha azt valamely érintett véleményező hatóság jogszabályra való hivatkozással kéri;
- e) felkéri a Polgármestert, hogy kezdeményezze a módosítási eljárás megkezdését a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok alapján.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**2. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

- a) elfogadja Dunavarsány hatályos Településszerkezeti tervének (TSZT) és a hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) a Dunavarsány 793/4 helyrajzi számú ingatlan esetében szükségessé vált eseti módosítására az URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft-től kapott 300.000,- Ft + ÁFA összegű tervezői árajánlatot a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal;
- b) felkéri a Polgármestert, hogy az a) pontban meghatározott tervezett módosításokkal kapcsolatban kösse meg a szükséges tervezési szerződést az URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft-vel.

A határozati javaslatok elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba főépítész

**Mellékletek:** 1. számú melléklet: Főépítész feljegyzés  
2. számú melléklet: Tervezési ajánlat

Dunavarsány, 2025. december 2.

  
**Keresztesi Balázs**  
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

  
**dr. Szilágyi Akos**  
jegyző



## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a Dunavarsány 793/4 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában.

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. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban zajlik.

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

1. módosítással érintett terület a Dunavarsány 793/4 hrsz-ú ingatlan területére korlátozódik;
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. december

Vojnits Csaba Ferenc  
főépítész

2. számú melléklet az előterjesztéshez



**AJÁNLATKÉRŐ:**

**DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

Képviseli: Keresztesi Balázs polgármester

e-mail: muszak@dunavarsany.hu

**AJÁNLATADÓ:**

**URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.**

székhely: 1201 BUDAPEST, VÖRÖSMARTY U. 8. FSZ. 16.

Képviseli: Bán Krisztina ügyvezető

e-mail: urbanovus@urbanovus.hu

**TÁRGY:**

**TERVEZÉSI AJÁNLAT – Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek módosítására a Dunavarsány 793/4 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában**

**Tisztelt Keresztesi Balázs Polgármester Úr!**

A Dunavarsány Város Településrendezési Terveinek módosítására a tárgyban megjelölt témában Dunavarsány Város Önkormányzata részére az alábbi ajánlatot adjuk:

Tervezési árajánlat más módosítási eljárásokkal közös eljárásban történő termódosításra:

TRT módosítás területe	A termódosítás célja és feladata	Tervezési díj
a Dunavarsány 793/4 hrsz-ú ingatlan területe	A tárgyi ingatlan területfelhasználásának s építési övezeti előírásainak módosítása szociális szükséglakások építése céljából	300.000,- Ft + ÁFA bruttó 381.000,- Ft

Közreműködő vezető településtervező:

Czene Éva – TT/1 12-0160

Budapest, 2025. november 26.

Üdvözlettel



1201 Budapest, Vörösmarty u. 8. fsz. 16.  
Adószám: 32538432-2-43

*Bán Krisztina*

Bán Krisztina, ügyvezető  
URBANOVUS Kft.