



**Dunavarsány Város Önkormányzatának  
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [titkarsag@dunavarsany.hu](mailto:titkarsag@dunavarsany.hu)  
☎ 06-24/521-040, 06-24/521-041, [www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu)

**ELŐTERJESZTÉS**

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2026. április 21-ei rendes, nyílt ülésére*

**Hiv. szám:** DV/2324-3/2026.

**Tárgy:** Javaslat belterületbe vonás támogatására és településrendezési szerződés megkötésére a Dunavarsány, 097/5 és 2093 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Bak Andrea (2336 Dunavarsány, Bajai út 1.) ingatlantulajdonos a Dunavarsány, 097/5 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában belterületbe vonási kérelmet és telepítési tanulmánytervet nyújtott be a Képviselő-testülethez a jelen előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal. A telepítési tanulmányterv tartalmazza a Dunavarsány, 2093 hrsz-ú ingatlan fejlesztésbe vonását, melynek kereskedelmi szolgáltató gazdasági és vízgazdálkodási területfelhasználását kertvárosias lakóterületre tervezett módosítani, új beépítésre szánt terület kijelölése mellett, melyről a Képviselő-testület 33/2026. (III. 10.) számú határozatával már döntött.

A kérelem tárgyát képező ingatlan belterülethez közvetlenül kapcsolódó, Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló, többször módosított 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) alapján a javasolt belterületi határvonalon belül helyezkedik el, valamint Lke-SZ-1 jelű kertvárosias lakóövezetben található.



*Szabályozási Terv részlete*

A belterületbe vonás célja, hogy a HÉSZ és SZT szerint a Dunavarsány, 097/5 helyrajzi számú ingatlanból magánút és 4 db építési telek alakuljon ki, melyeken az ingatlantulajdonos saját és gyermekei részére kíván építkezni. Ezen cél megvalósításához szükséges a jelen előterjesztés 2. számú melléklete szerinti Településrendezési szerződésben foglalt fejlesztési célok megvalósítása.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

**Határozati javaslat:**

**Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

- a) Bak Andrea (2336 Dunavarsány, Bajai út 1.) ingatlantulajdonos (a továbbiakban: Ingatlanulajdonos) fejlesztési elképzeléseit a Dunavarsány, 097/5 és 2093 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal támogatja;
- b) a Dunavarsány, 097/5 helyrajzi számú ingatlan belterületbe vonásához hozzájárul;
- c) meghatalmazza az Ingatlanulajdonost, hogy a b) pont szerinti belterületbe vonási eljárásban Dunavarsány Város Önkormányzatának nevében eljárjon;
- d) az a) pont szerinti fejlesztési elképzelések megvalósítására a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti Településrendezési Szerződést elfogadja;
- e) felhatalmazza a Polgármestert az a) és b) pont szerinti döntésekről szóló tájékoztatás Ingatlanulajdonos részére történő megküldésére, a d) pont szerinti Településrendezési Szerződés aláírására, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő: azonnal**

**Felelős: Polgármester**

**A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.**

**Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság**

**Az előterjesztést készítette: Kocsisné Száger Mónika műszaki ügyintéző**

**Mellékletek: 1. számú melléklet: Kérelem és telepítési tanulmányterv  
2. számú melléklet: Településrendezési szerződés**

**Dunavarsány, 2026. április 15.**

  
**Keresztes Balázs**  
polgármester

**Az előterjesztés törvényes:**

  
**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző  




Dunavarsány Város Önkormányzata  
Keresztesi Balázs Polgármester,

Dunavarsány Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala  
dr. Szilágyi Ákos Andor Jegyző,

Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Dunavarsány

Kossuth Lajos utca 18.  
2336

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| DUNAVARSÁNYI<br>ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL |                    |
| 2025 NOV 27                           |                    |
| TÁJÉKOZTATÓ SZÁM:                     | D/10016/2025 mell. |
| CÁBO:                                 | ELŐSZÁM:           |
| Vajnik Csaba                          |                    |

*Tisztelt Polgármester Úr,  
Tisztelt Jegyző Úr,  
Tisztelt Képviselő-testület!*

Alulírott, Bak Andrea 2336 Dunavarsány, Bajai út 1. szám alatti lakos, mint a Dunavarsány, 097/5. hrsz. alatt felvett, 5.228 m<sup>2</sup>területű, szántó művelési ágú, 5.44 AK értékű, 5. minőségi osztályba sorolt külterületi ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa

### k é r e m

a Tisztelt Polgármester Úr, a Tisztelt Jegyző Úr és a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy jelen beadványomban részletezettek alapján járuljon hozzá a fenti ingatlan belterületbe vonásához a művelés alól történő kivonással együtt.

Kérelmemben megjelölt ingatlan a hatályos HÉSZ szerint **Lke-SZ-1** besorolású kertvárosias lakóterület terület-felhasználásba sorolt, belterülethez közvetlen kapcsolódó terület.

Az ingatlan a hatályos HÉSZ szerint szaggatott vonallal körbehatárolt területként jelölt, így az ingatlan a Rendezési Tervben belterületbe vonásra betervezett területként van nyilvántartva jelenleg is.

Kérelmem indoklásában előadom, hogy 32 éve élek életvitelszerűen Dunavarsányban, az ingatlanon magáncéllal építkezni szeretnék saját és gyermekeim részére, akik az elmúlt évek során már felnőttek, külön családként tervezik a családalapítást.

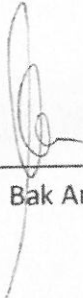
Már 32 éve vagyok tulajdonosa és ügyvezetője a Peakston Kft-nek, melynek fennállása alatt sok dunavarsányi lakosnak biztosítottunk munkalehetőséget, ahogy ez jelenleg is elmondható, mindig jó adófizetőként vettünk részt a Város életében. Bár a Peakston Kft. életében bekövetkezett pozitív változás miatt, mely alapján a társaság egy nagyobb telephelyre költözött Majosházára, a Dunavarsányi 2090. hrsz. alatti telephelyet

értékesítettem. A családi házam is a Vevő tulajdonába kerül 2025. december 31-ei nappal azzal, hogy a házat 2026. december 31. napjáig kell birtokba adnom a Vevő részére, így még egy évig maradhatok a házban. Ez az egy év alatt szeretném a jelen beadványomban kért ingatlanon az építkezést megvalósítani, hogy továbbra is életvitelszerűen élhessek Dunavarsányban a családommal.

Alulírott kijelentem, hogy a belterületbe vonás során felmerülő költségeket vállalom és megfizetem.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Polgármester Úr, a Tisztelt Jegyző Úr és a Tisztelt Képviselő-testület támogató döntését.

Dunavarsány, 2025. november 26.



---

Bak Andrea

Melléklet:

Dunavarsány 097/5. hrsz. tulajdoni lap

Térképmásolat



# DUNAVARSÁNY, 2090, 2093 és 097/5, VALAMINT A 0150/1 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2026. JANUÁR

**MEGBÍZÓ:**

Bak Andrea  
2336 Dunavarsány, Bajai út 1.

**A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVET ÖSSZEÁLLÍTOTTA:**



Csarkóné Kelemen Ágnes  
terület-, és településrendező tervező  
TR 01-0760, TT/1 01-0760



**Archi-Profil**

ARCHI-PROFIL Építész, Tervező Bt.  
1191 Budapest, Lehel u. 23.  
e-mail: [archi\\_profilbt@t-online.hu](mailto:archi_profilbt@t-online.hu)

2026. JANUÁR

## TARTALOMJEGYZÉK

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>ELŐZMÉNYEK</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMMAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK</b> ....  | <b>7</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK</b> .....   | <b>9</b>  |
| <b>6..</b> | <b>A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK</b> .....   | <b>26</b> |
| 6.1.       | TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV .....  | 26        |
| 6.2.       | HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV .....   | 32        |
| 6.3        | TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEŐL SZÓLÓ<br>RENDELET VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI .....                      | 38        |
| <b>7.</b>  | <b>A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL<br/>MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA</b> ..... | <b>40</b> |
| <b>8.</b>  | <b>SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b> .....   | <b>50</b> |
| <b>9.</b>  | <b>A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI</b> .....  | <b>54</b> |
| <b>10.</b> | <b>A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI</b> .....   | <b>60</b> |
| 10.1.      | A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEKET ÉRŐ HATÁSOK .....  | 60        |
| 10.2.      | ZÖLDFELÜLETEK.....  | 60        |
| 10.3.      | KÖRNYEZETVÉDELEM .....  | 60        |

## 1. ELŐZMÉNYEK

Dunavarsány, 2090 helyrajzi számú terület hosszú évekig a Peakston Kft. telephelyeül (raktár + labor), valamint a Tulajdonos lakóhelyeül (lakóépület) szolgált.

A Peakston Kft. életében bekövetkezett pozitív változásoknak köszönhetően a társaság bővült, melynek következtében a dunavarsányi telephelyről 2025. év tavaszán Majosházára költözött és eladta a dunavarsányi telephely gazdasági tevékenységgel foglalkozó részét (raktár + labor). Az érintett ingatlanon meglévő lakóépületet viszont az eredeti Tulajdonos megtartotta, mivel továbbra is használni szeretné - a megváltozott tulajdonviszonyoknak megfelelően -, önálló telekként kialakítva.

A Dunavarsány, 2093 és 097/5 helyrajzi számú területek, valamint a 2090 helyrajzi számú terület lakóépületet magába foglaló részére vonatkozóan a Tulajdonos Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosítását szeretné kezdeményezni és ezért kérelemmel fordult Dunavarsány Város Önkormányzat Polgármesteréhez.

A településrendezési eszközök módosításához szükséges önkormányzati döntések megalapozására telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A telepítési tanulmányterv tartalmazza az érintett terület vizsgálatát és meghatározza a változtatási szándékot, várható hatásait annak érdekében, hogy az Önkormányzat felelős döntést hozhasson arról, támogatja-e a tervezett módosítást.

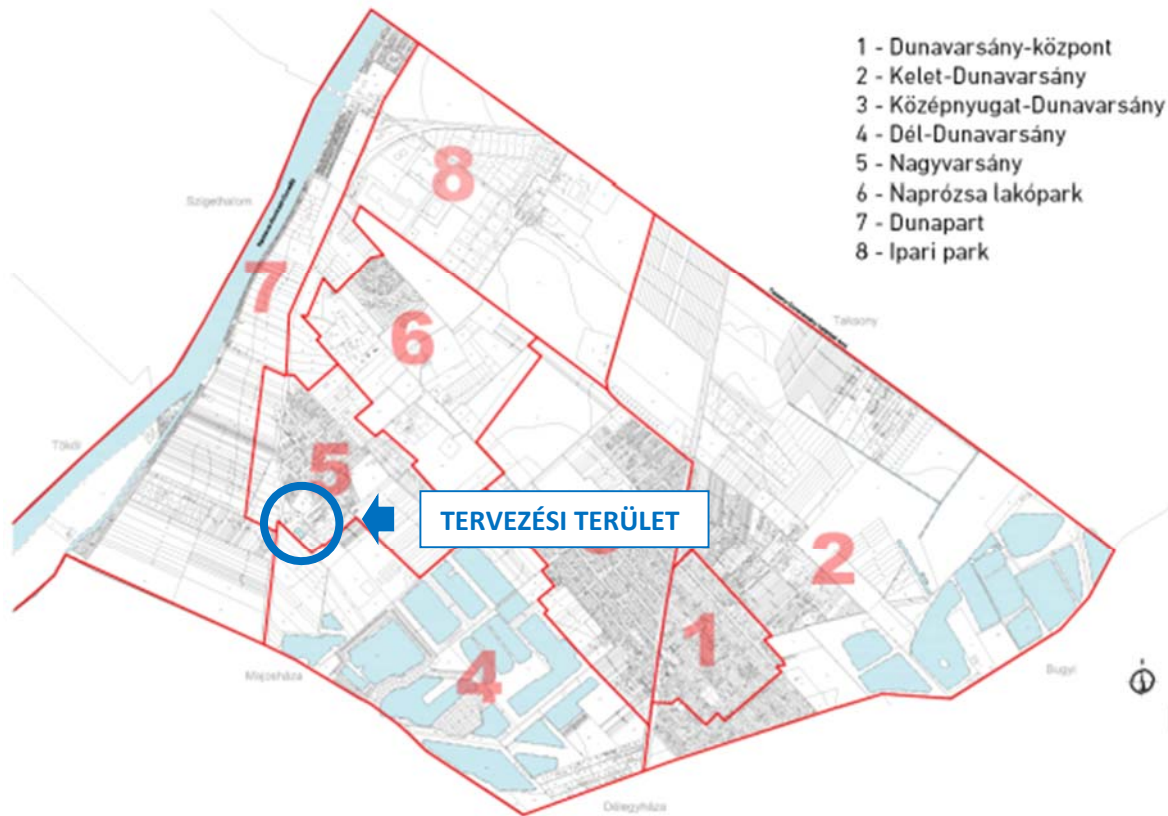
A tárgyi telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet szerinti követelmények figyelembevételével készül.



*Dunavarsány térképe a tervezési terület helyének jelölésével*

## 2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE

Dunavarsány nem rendelkezik önkormányzati rendeletben definiált, bevett településrész-felosztással. Ennek megfelelően azonban 2016-ban a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia készítése céljából sor került hét városrész definiálására, az alábbiak szerint:



Dunavarsány városrészei

### Nagyvarsány



A városrész magában foglalja Dunavarsány történelmi részét, Nagyvarsányt, ami egy intézményekkel, kereskedelmi egységekkel részben ellátott lakóterület. Ezen felül az 51-es út nyugati oldalán kijelölt kereskedelmi fejlesztési területi sávot, valamint környező mezőgazdasági területeket foglal magába, ideértve a volt tsz-központot is. A városrészben napjainkban is fontos a sváb identitás. Viszonylag alacsony a tartós munkanélküliek száma; a lakásállomány komfortszintje városi viszonylatban is kedvező.

A városrész határai: 067. hrsz. alatti út – az 51-es úttól nyugatra, attól 200 méter távolságban húzódó, helyrajzi számoktól független vonal – 068/1. hrsz. déli határa – Völgy utca – 086/11. hrsz. északnyugati határa – 086/43., 086/34., 086/51., 086/32. hrsz.-ok délnyugati határa – 086/30. hrsz. északnyugati, délnyugati és délkeleti határa – Bartók Béla utca – 090/12., 090/11., 090/10. hrsz.-ok délnyugati határa – 090/10. hrsz. délkeleti határa – 2424/4. hrsz. északkeleti és délkeleti határa – 0130/2. hrsz. alatti út – 0104/3. hrsz. alatti út – 0102/4. hrsz. alatti út – 2201., 099., 097/1. hrsz.-ok északnyugati határa – 0130/5. hrsz. alatti út – 51-es út.

(Forrás: Megalapozó vizsgálat- 2023, tervezők: HÉTFA Elemző Központ Kft., Urbanitás Kft.)



#### 4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMMAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 4/2017. (I. 17.) számú határozatával fogadta el Dunavarsány Város jelenleg hatályos Településfejlesztési Konceptióját

##### 1.1.1. Dunavarsány jövőképe

Dunavarsány jelentős természeti adottságokkal rendelkező, a táji, természeti és épített értékeket megőrző nyugodt kertvárosias, igényes és polgárosodó életvitelt, megélhetést kínáló kisváros a Ráckevei-Duna-ág mentén, a budapesti agglomerációban. Gazdasági ereje kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági háttérben; üdülési és rekreációs funkcióiban jelenik meg, mely utóbbiak révén az idegenforgalom számára is érdekes település. Lakói büszkék városukra, a gazdag civil élet Dunavarsány egyik fontos értéke.

Dunavarsány célja ezen adottságok kihasználásával olyan élhető, kisvárosias léptékű lakókörnyezet biztosítása, amely lakosainak szerethető, identitást nyújtó és az igények minél teljesebb körét lefedő otthont nyújt. Karakteres és egyedi arculatával országos ismertséggel bír és erős, pozitív imázssal rendelkezik.

Élénk közösségi élettel, a magas civil és egyházi aktivitás támogatásával segíti a pozitív helyi identitás erősítését és fenntartását. Természeti értékeit – kiváltképp a Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág környezetét – védi, azok üdülési és rekreációs potenciálját a legmesszebbmenőkig kihasználja.

Dunavarsány településhálózati helyzetét alapvetően meghatározza Budapest közelsége. A város célja, hogy e helyzetét ne csupán alvóvárosi szerepkör jellemezze, hanem teljes értékű elővárosként önmaga is a városi szolgáltatások, szabadidős lehetőségek, munkahelyek széles skáláját kínálja saját lakossága és a más településekről érkező látogatók, munkavállalók számára.

### JÖVŐKÉP

Dunavarsány egy nyugodt, kertvárosias, igényes és polgárosodó életvitelt, megélhetést kínáló kisváros a Ráckevei-Duna-ág mentén; táji, természeti és épített értékekkel; erős gazdasággal; rekreációs funkciókkal.

### Horizontális településfejlesztési elvek

- Fenntartható és energiahatékony fejlesztések
- Területi egyenlőtlenségek kialakulásának megakadályozása
- Környezeti és természeti értékek megőrzése

### ÁTFOGÓ KÖZÉPTÁVÚ CÉLOK ÉS AZOK RÉSZCÉLJAI

| Erős kisváros                           |                              | Magas életminőség                         |                                      |                                       | Városi öntudat              |                        |
|---|------------------------------|---|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Hozzáférhető szolgáltatások széles köre | Mikrotérségi központi szerep | Közszolgáltatások stabilan magas minősége | Fejlett, sokrétű közlekedési hálózat | Vonzó természeti és épített környezet | Aktív civil, közösségi élet | Összefont városközpont |

### 1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció megállapításai

A város településfejlesztési koncepciója folyamatosan megújul, ám első sorban nem tartalmilag változik meg, hanem az előző munkák finomhangolása révén. A legfrissebb verzió a 2017-ben a 4/2017 (I. 17.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepció, mely célrendszere az alábbiak szerint alakul:

#### *A hosszú távú főcél*

Dunavarsány térségi szerepének erősítése, erős kisvárosi szerepének megőrzése az élhető előváros kialakítása és fenntartása által, magas lakossági életminőség biztosítása és tovább javítása, a gazdaság erősítése és a turizmus-rekreációs funkciók bővítése a mezőgazdasági és állattenyésztési hagyományok és a természeti értékek megőrzése mellett.

#### *Átfogó célok*

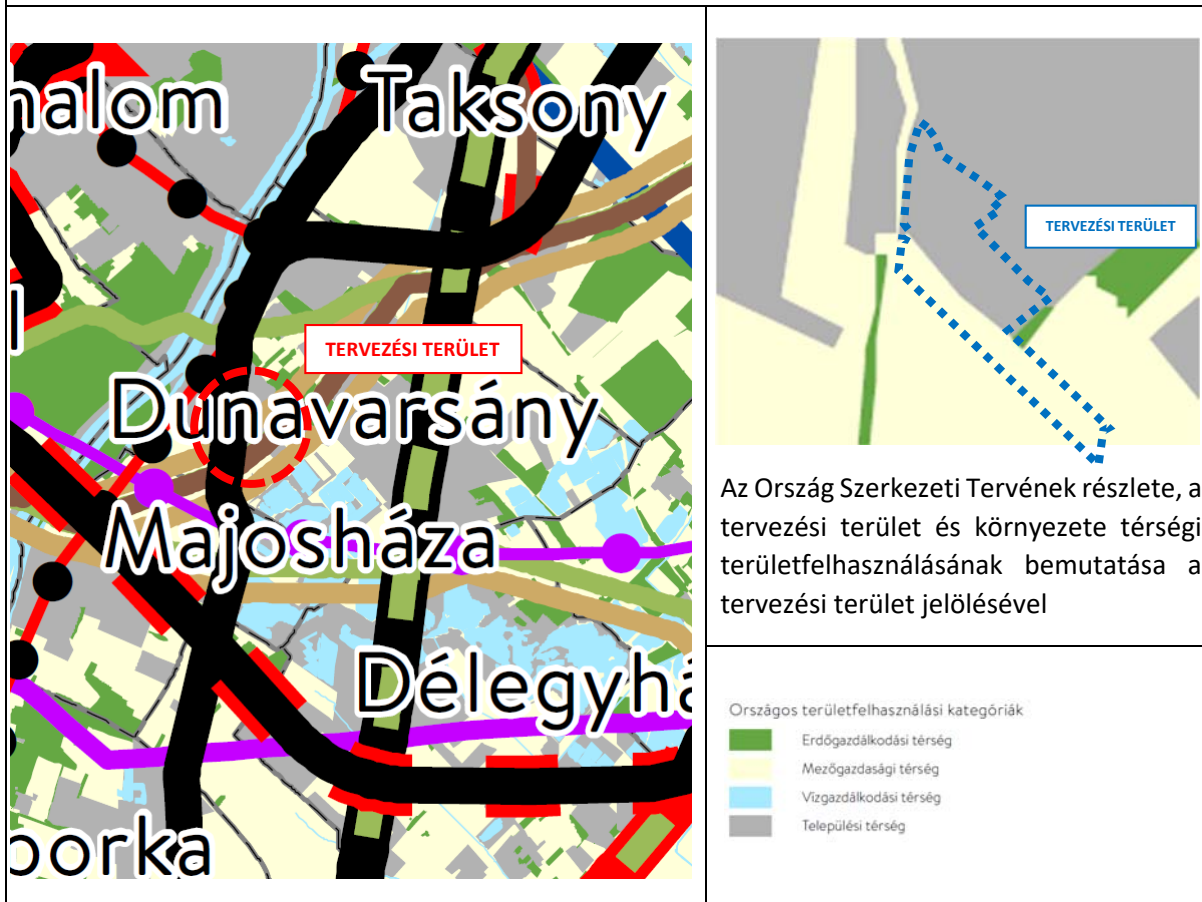
- I. Erős kisváros
  - Hozzáférhető szolgáltatások széles köre mind a helyi lakók, mind a vonzáskörzet számára
  - Mikrotérségi központi szerep erősítése, Dunavarsány-központ városrészen a központi jellegű közszolgáltatások összpontosulása
  - Összefonott városközpont létrehozása Kis- és Nagyvarsány összekötésével
- II. Magas életminőség
  - Közszolgáltatások stabilan magas minősége
  - Fejlett, sokrétű közlekedési hálózat a gyalogos, kerékpáros, autós és közösségi közlekedési igények kielégítésére
  - Közlekedési hálózat fejlesztésével a turisztikai desztinációk és az ipari park, valamint a rosszabb megközelíthetőségű Naprózsa lakópark és a Dunapart elérhetőségének javítása, térségi szerep erősítése a jobb megközelíthetőséggel
  - **Esztétikus, funkcionális, tartós és fenntartható épített környezet és településkép biztosítása**
  - Természeti értékek, kiváltképp a Ráckevei-Duna-ág megóvása, élénk, fenntartható rekreációs szerepek megtartása és bővítése
- III. Városi öntudat
  - Hagyományosan sokszínű és magas színvonalú helyi közélet működtetése, aktív identitás erősítés és formálás, város imázsának építése és fejlesztése
  - Két hagyományos városközpont összefonódásának, fizikai közeledésének elősegítése, a két településrész közti terület intenzív fejlesztése lakó, rekreációs és közösségi terekkel

*(Részlet a hatályos településfejlesztési koncepcióból)*

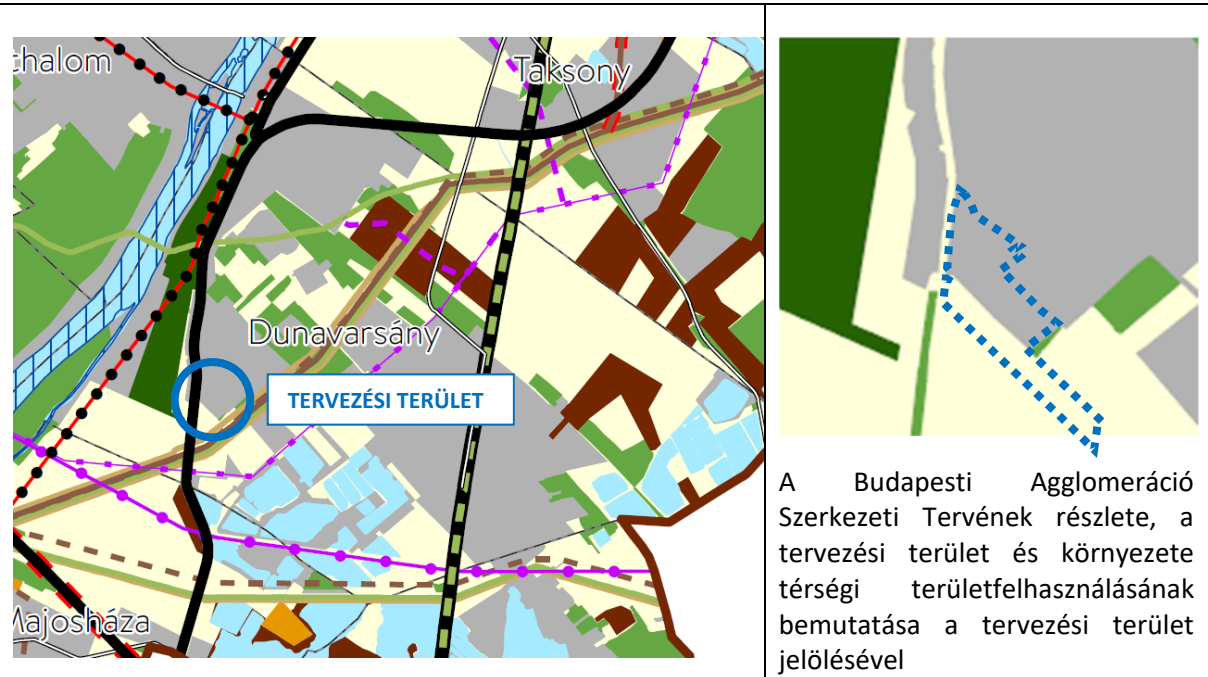
## 5. HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

A magasabb szintű területrendezési terveket tekintve Dunavarsány város területére jelenleg a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvMr.) előírásait kell figyelembe venni.

**A MATrT 2. melléklete, az Ország Szerkezeti Tervének részlete Dunavarsány városra vonatkozóan a tervezési terület jelölésével**



**A MATrT 7. melléklete, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének részlete Dunavarsány városra vonatkozóan a tervezési terület jelölésével**



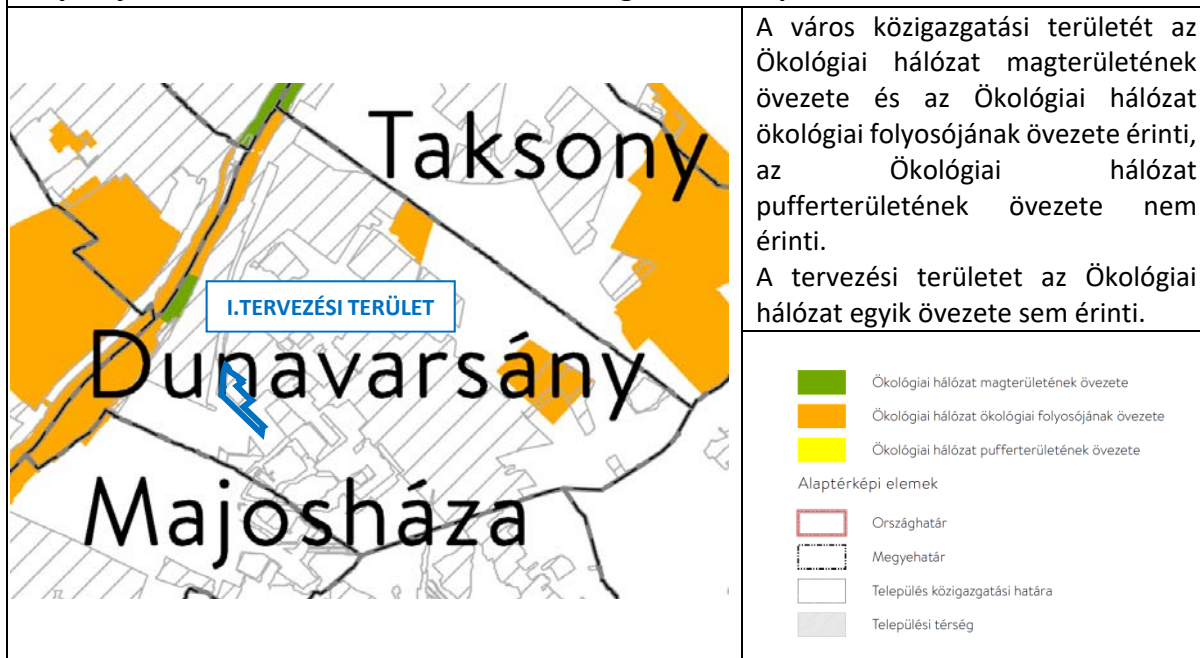
|  |   |
|--|---|
| Térségi területfelhasználási kategóriák    |   |
|  | Erdőgazdálkodási térség                               |
|  | Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség       |
|  | Mezőgazdasági térség                                  |
|  | Kertes mezőgazdasági térség                           |
|  | Vízgazdálkodási térség                                |
|  | Települési térség                                     |
|  | Sajátos területfelhasználású térség                   |
| Közlekedési hálózatok és egyedi építmények |   |
|  | Gyorsforgalmi út (meglévő)                            |
|  | Gyorsforgalmi út (tervezett)                          |
|  | Főút (meglévő)  |
|  | Főút (tervezett)                                      |
|  | Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)             |
|  | Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)           |
|  | Mellékút (meglévő)                                    |
|  | Mellékút (tervezett)                                  |
|  | Térségi jelentőségű P+R parkoló                       |
|  | Nagysebességű vasútvonal (tervezett)                  |
|  | Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)   |
|  | Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett) |
|  | Országos vasúti mellékvonal (meglévő)                 |
|  | Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)           |
|  | Térségi repülőtér (meglévő)                           |
|  | Országos kerékpárút                                   |
|  | Térségi kerékpárút (meglévő)                          |
|  | Térségi kerékpárút (tervezett)                        |
|  | Országos kikötő (meglévő)                             |

A MATrT 2. és 7. melléklete alapján a tervezési terület települési térségen található.

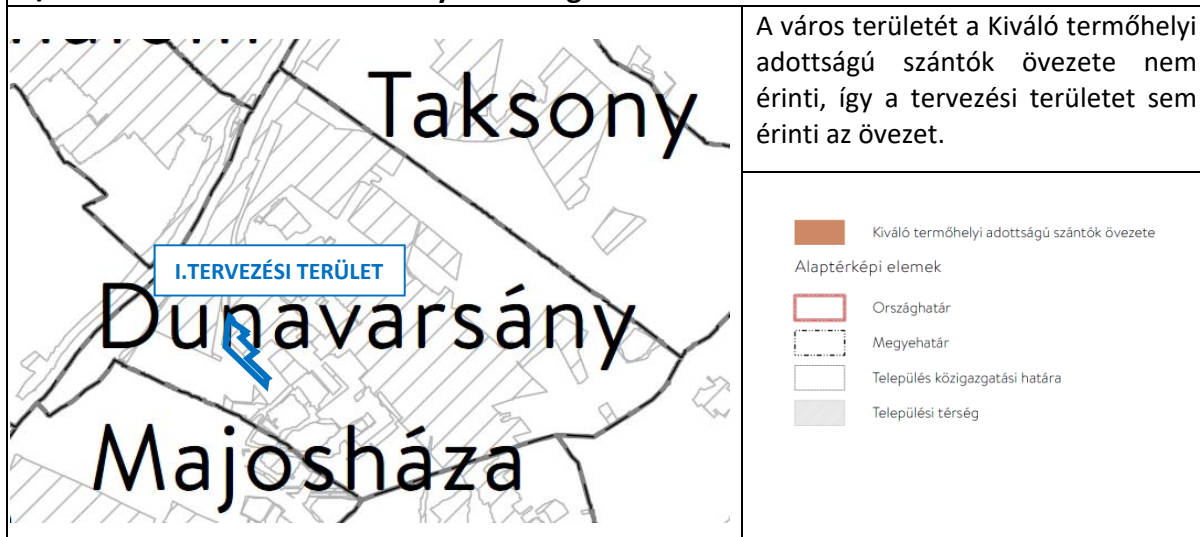
Az érintett tervezési terület és közvetlen környezete térségi terület-felhasználásának lehatárolása az Ország Szerkezeti Tervén és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervén nem ellentétes, a tervezési területre vonatkozóan a két szerkezeti terv összhangban van egymással.

A MATrT 19. § (1) bekezdésével összhangban Dunavarsány város területét érintő országos övezetek (MATrT 3. melléklet)

**3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területének övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete**



**3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete**



3/3. melléklet: Erdők övezete



Az alábbi erdőtérkép részleteken jól látszik, hogy a tervezési területen - a vonatkozó adatbázis szerint – nem találhatóak az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületek.

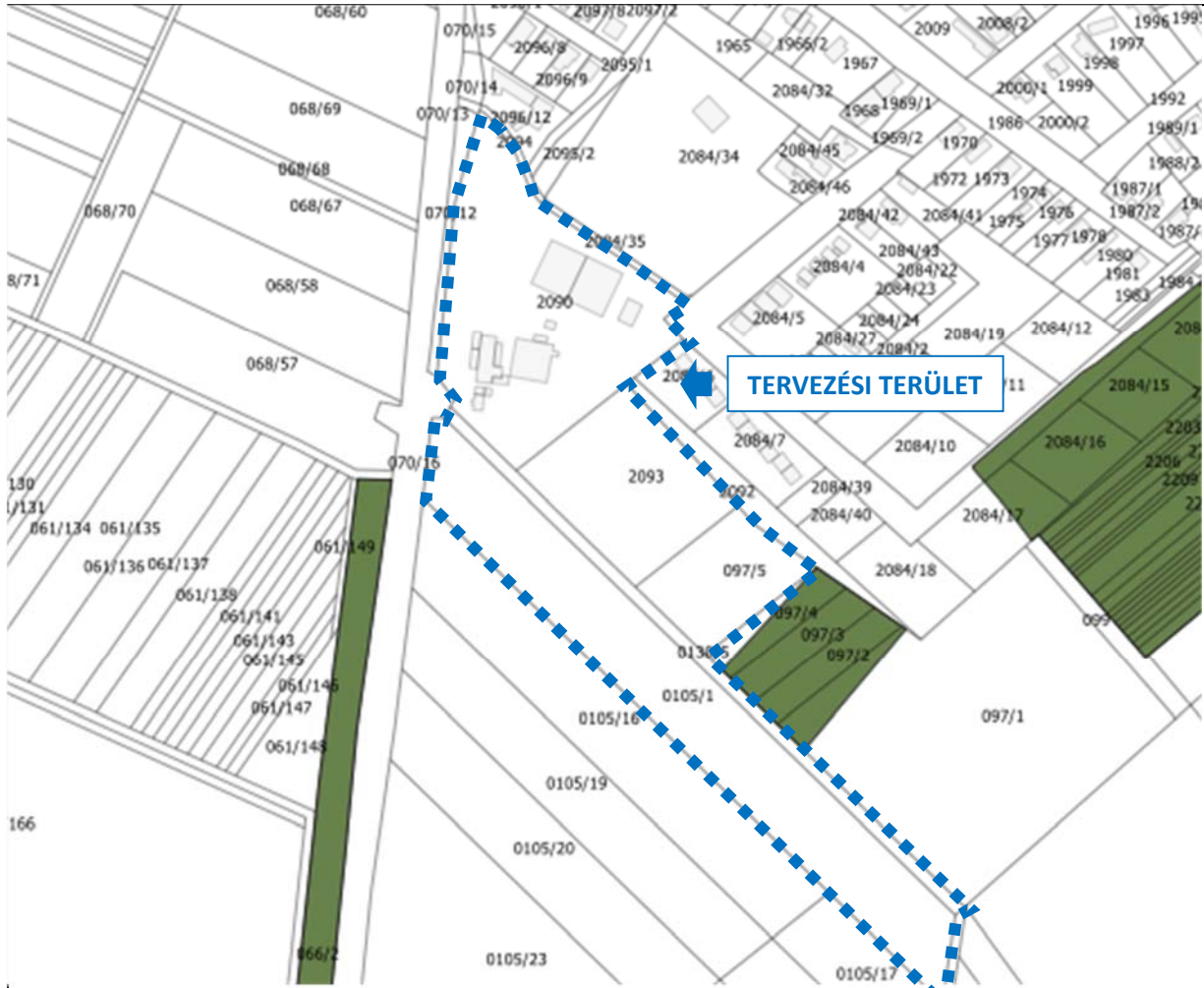


Részlet Dunavarsány közigazgatási területére vonatkozóan az erdőterületek erdőtérképi adatbázisából, a tervezési terület jelölésével (<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)



*Részlet az erdőtervezett területek erdőterkép adatbázisából a tervezési terület jelölésével*

(<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)



Az Erdők övezete ábrázolása Dunavarsány közigazgatási területére vonatkozó 2025. évi adatszolgáltatás alapján a tervezési terület jelölésével

**3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések**



**3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések**

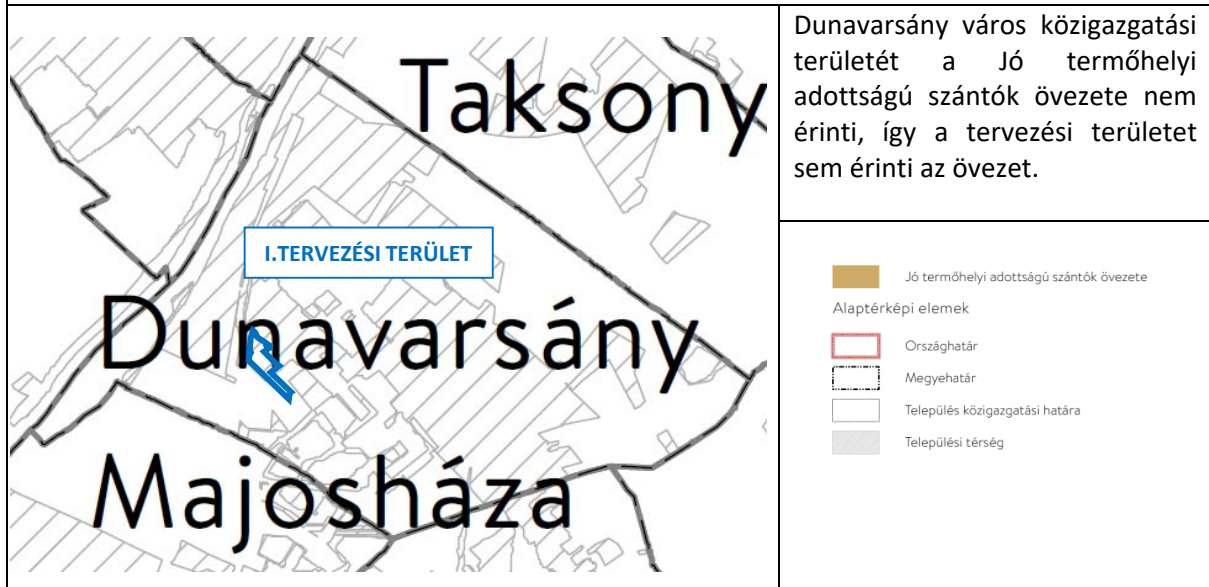


A tervezési területre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközökben és a rendelkezésre álló adatszolgáltatás alapján honvédelmi és katonai célú terület övezetének tényleges kijelölésére nem került sor és nem is tervezett.

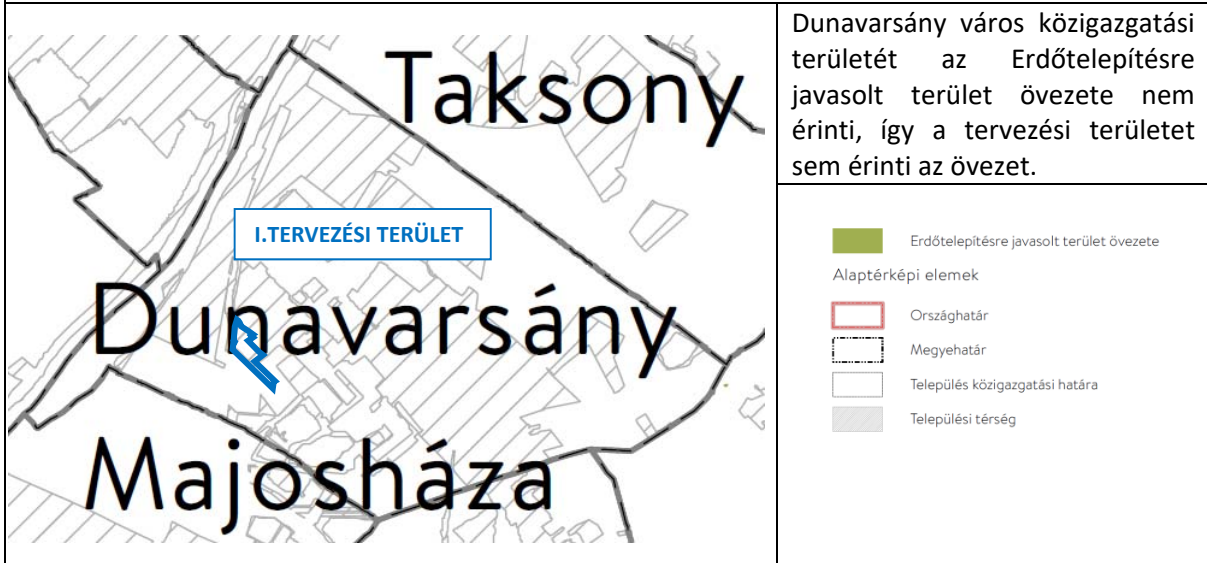
A tervezési területet honvédelmi terület nem érinti.

**A MATrT 19. § (1) bekezdésével összhangban, Dunavarsány város területét érintő, az MvMr.-ben megállapított országos övezetek**

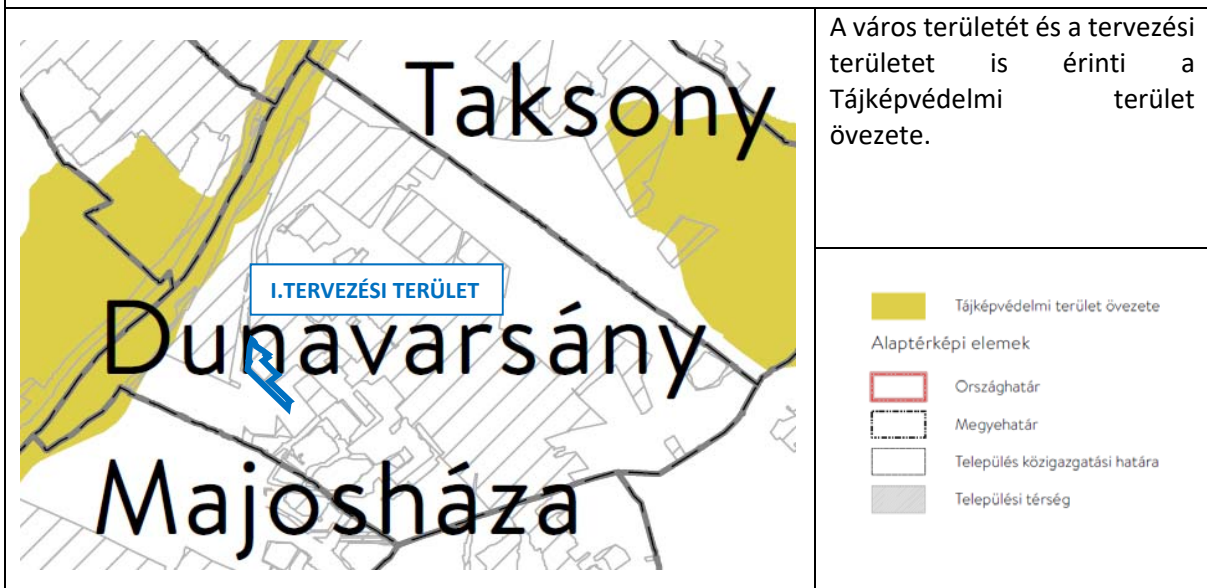
**1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete**



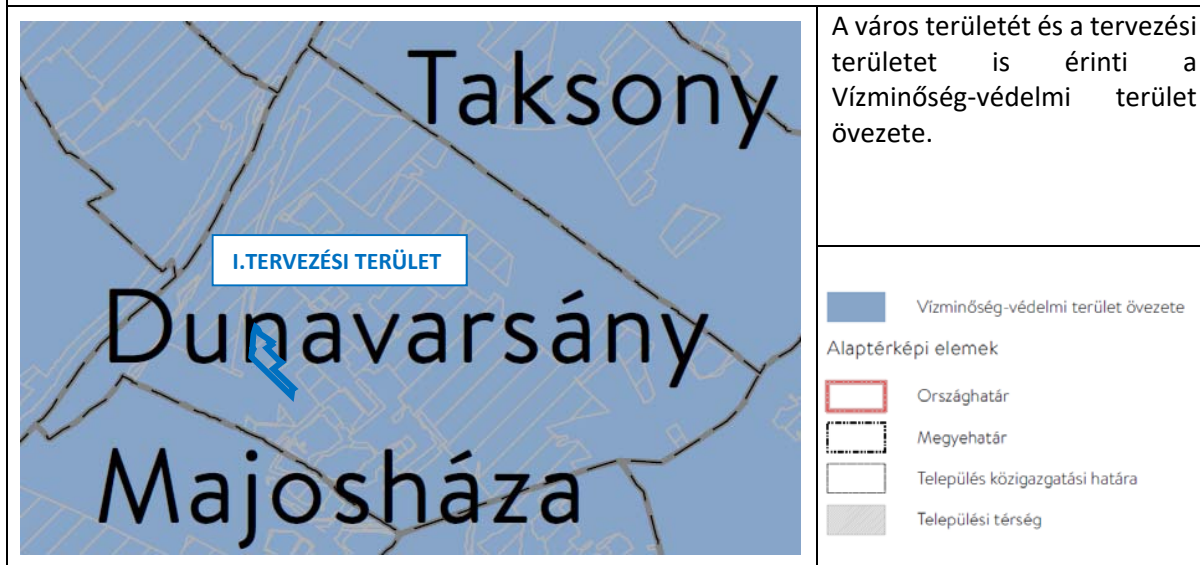
## 2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



## 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete



#### 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete



#### 5. Vízminőség-védelmi terület övezete

**MvMr. 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.

Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületére nézve irreleváns, kötelezettséget nem von maga után a rendelkezés.

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

Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2016. (VI. 10.) számú rendelete 12.-13. §-ai rendelkeznek a felszíni- és a felszín alatti vizek védelmének előírásairól. A hatályos előírások továbbra is betartandók.

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

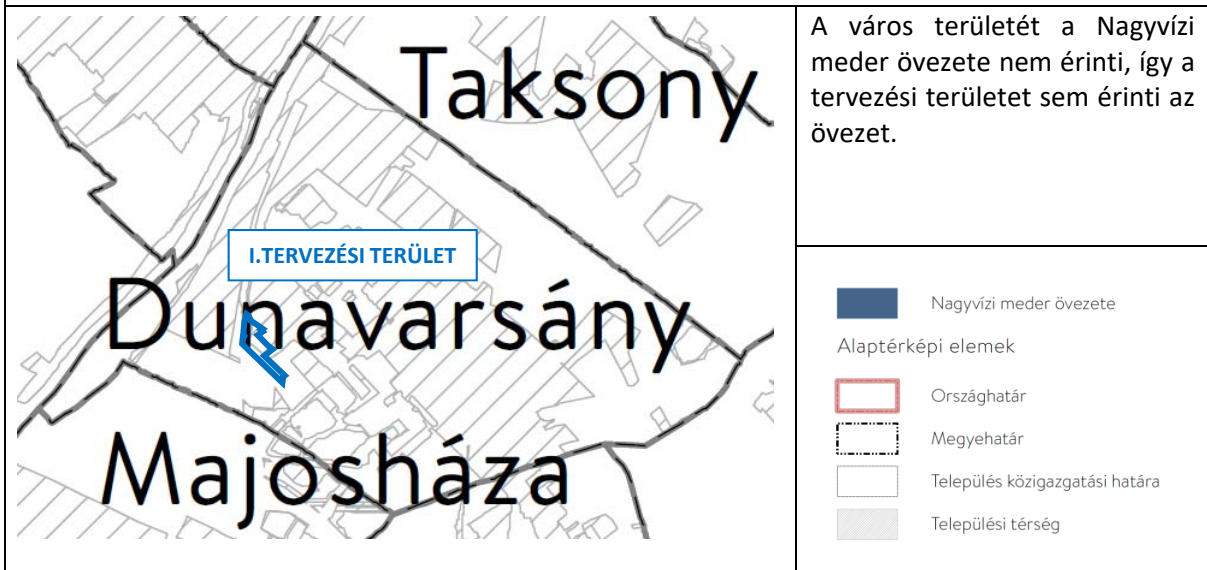
A tervezési területen nem tervezett bányászati tevékenység folytatása.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

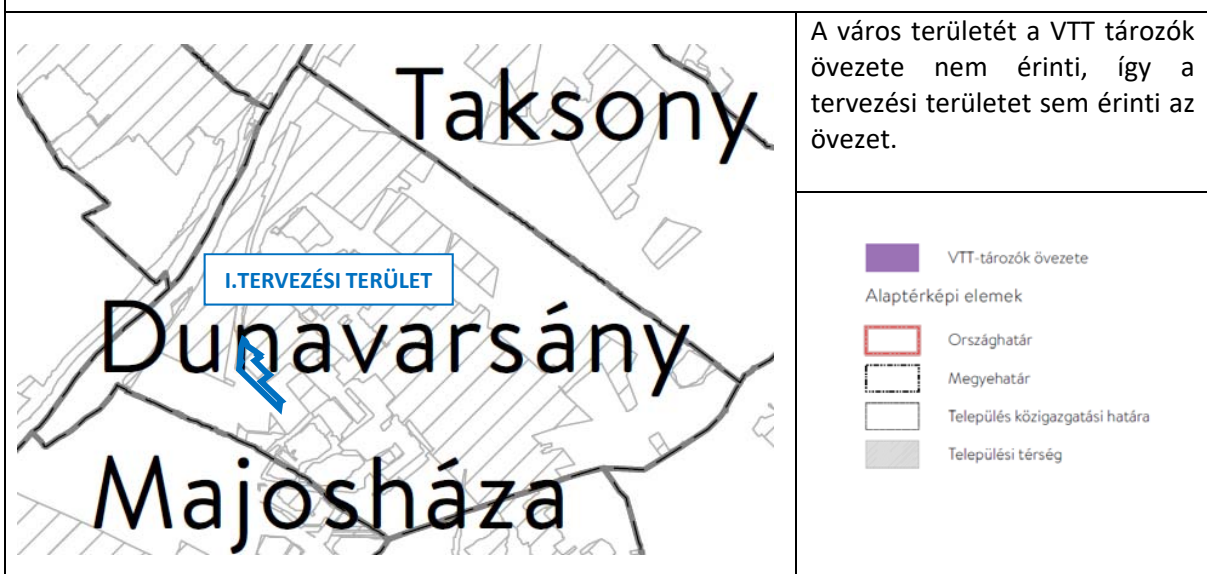
- korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

Dunavarsány nem a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó település, ezért az előírás a városra és a tervezési területre nézve irreleváns.

**5. melléklet: Nagyvízi meder övezete**

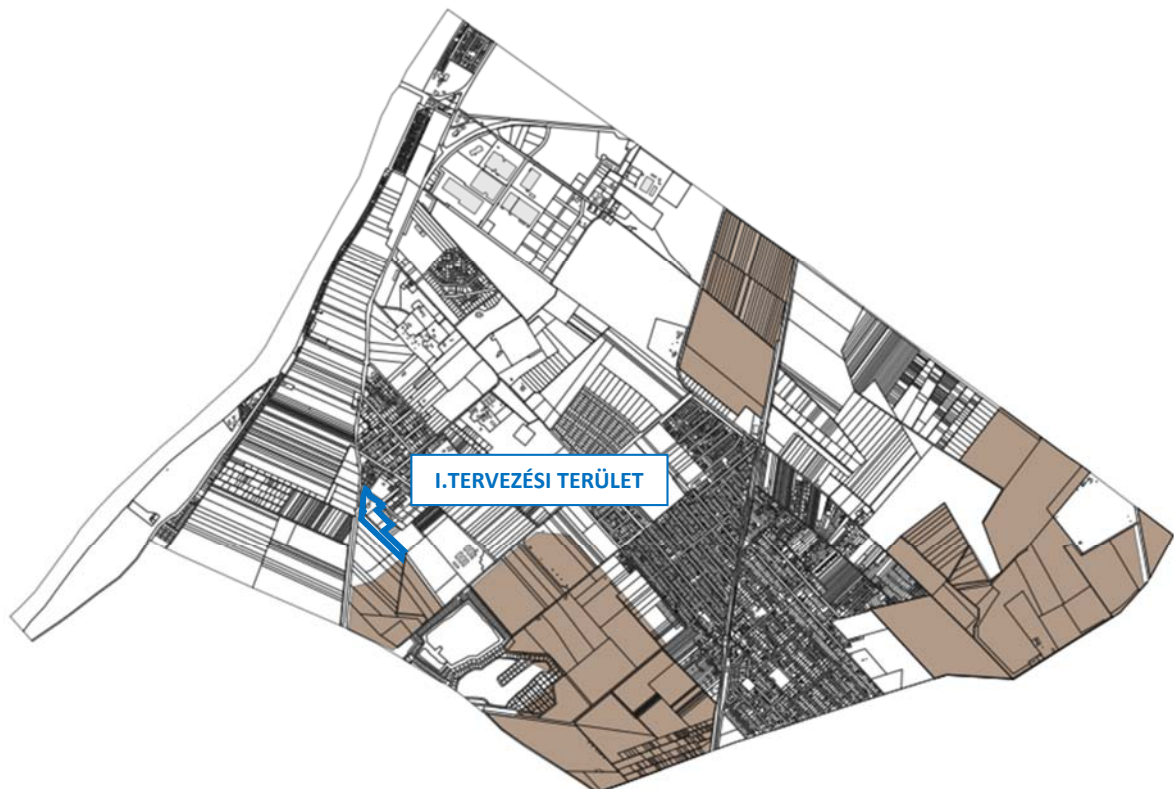
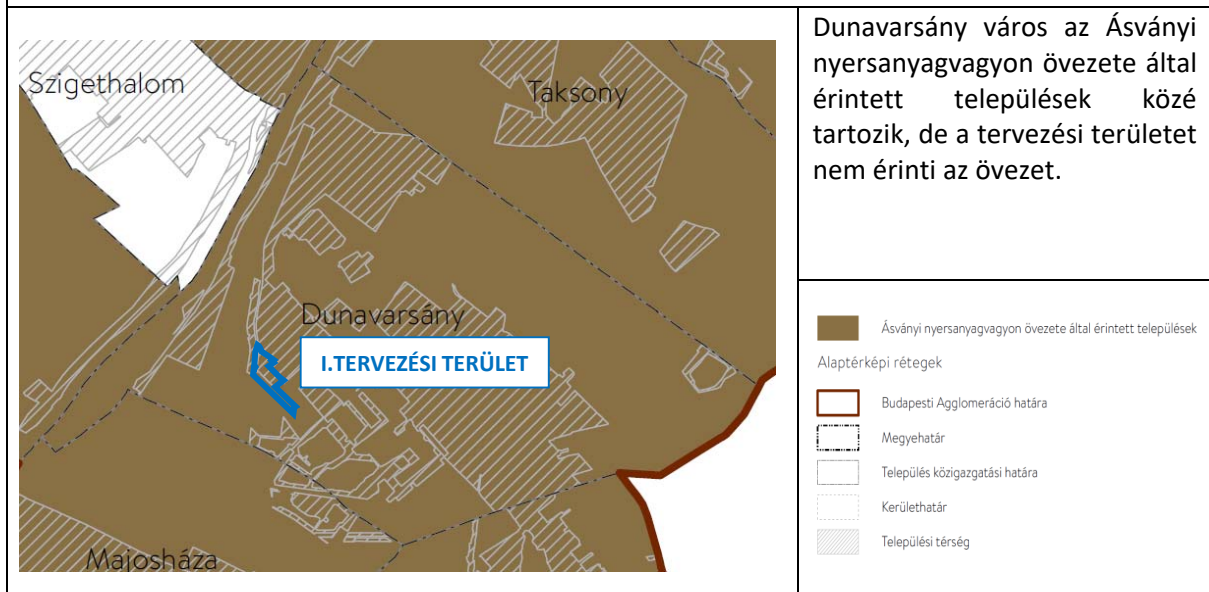


**6. melléklet: VTT tározók övezete**



**A MATrT 19. § (1) bekezdésével összhangban, az MvMr.-ben megállapított kiemelt térségi övezetek**

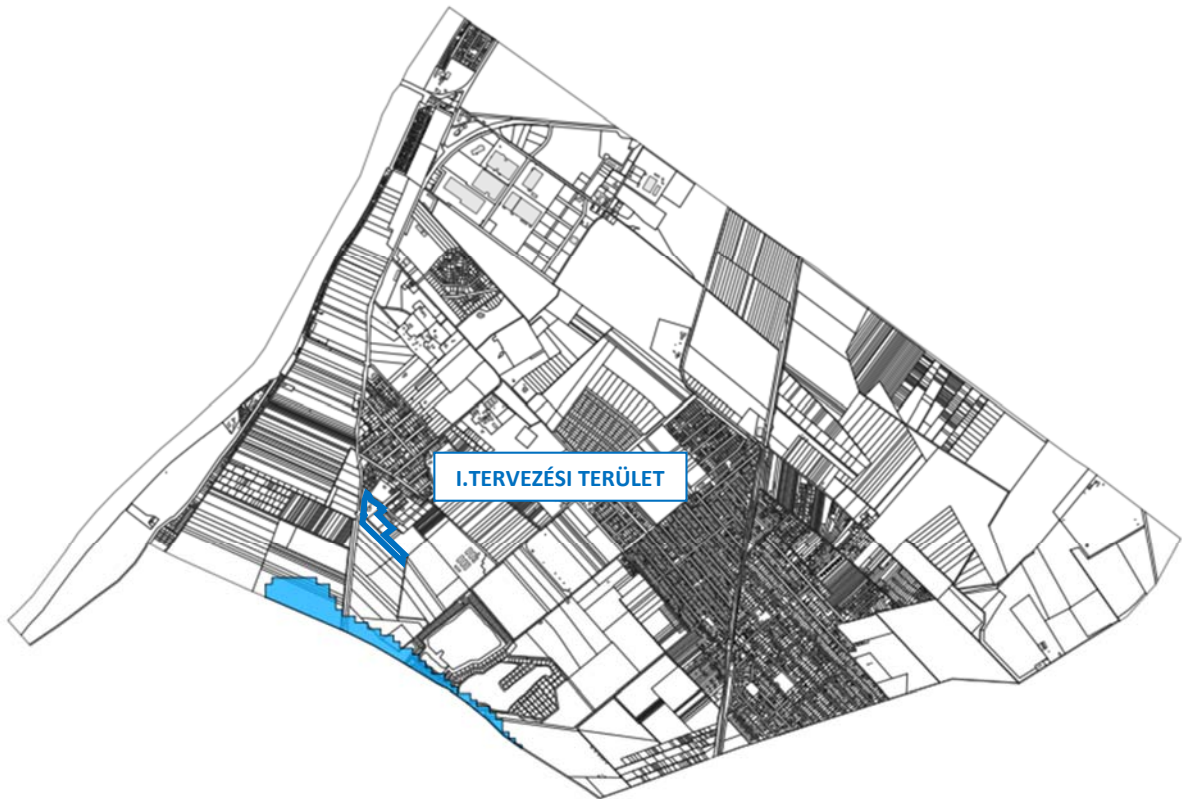
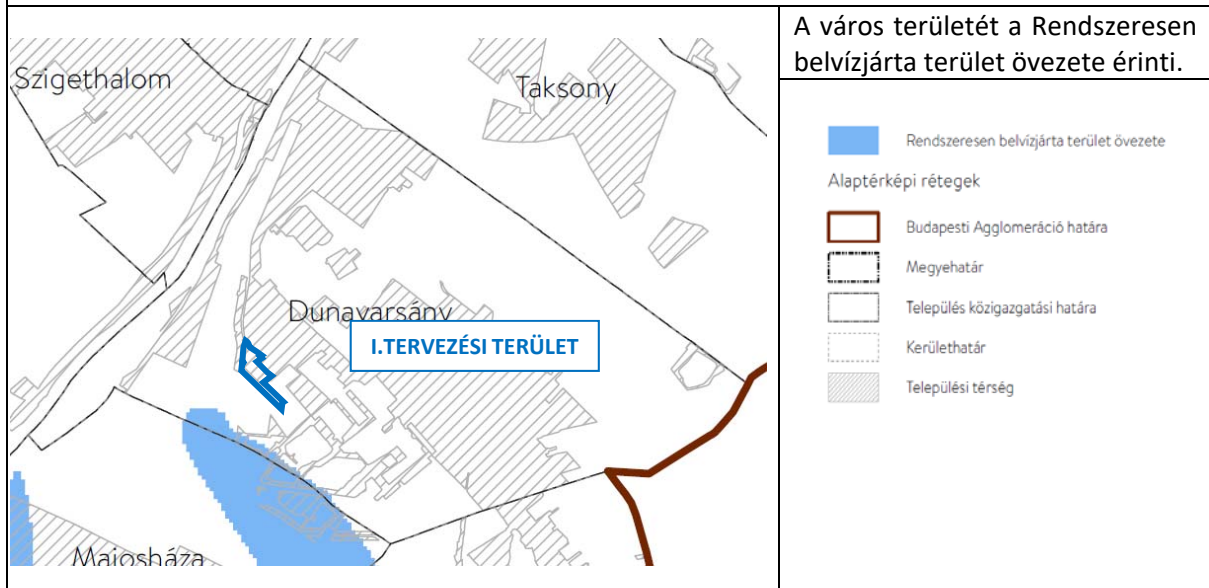
**7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagon övezete által érintett települések**



*Az Ásványi nyersanyagvagon övezete ábrázolása Dunavarsány közigazgatási területére vonatkozó 2025. évi adatszolgáltatás alapján a tervezési terület jelölésével*

A tervezési területet az Ásványi nyersanyagvagon övezetének az adatszolgáltatás szerint pontosított lehatárolása nem érinti.

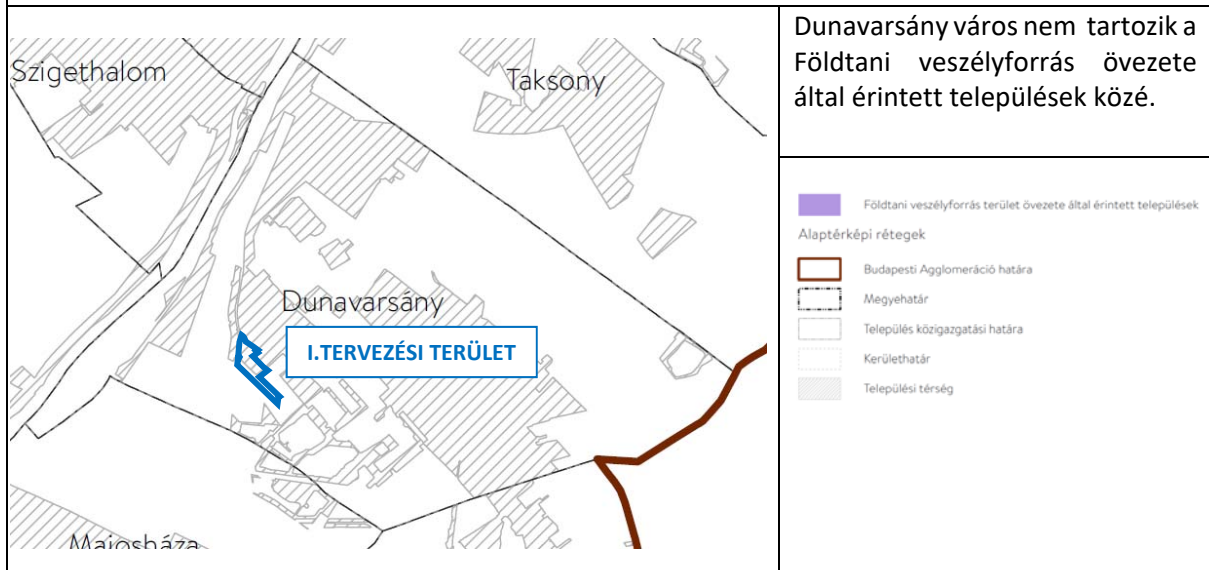
**8. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete**



*A Rendszeresen belvízjárta terület övezete ábrázolása Dunavarsány közigazgatási területére vonatkozó 2025. évi adatszolgáltatás alapján a tervezési terület jelölésével*

A tervezési területet a Rendszeresen belvízjárta terület övezetének az adatszolgáltatás szerint pontosított lehatárolása nem érinti.

**9. melléklet: Földtani veszélyforrás övezete által érintett települések**

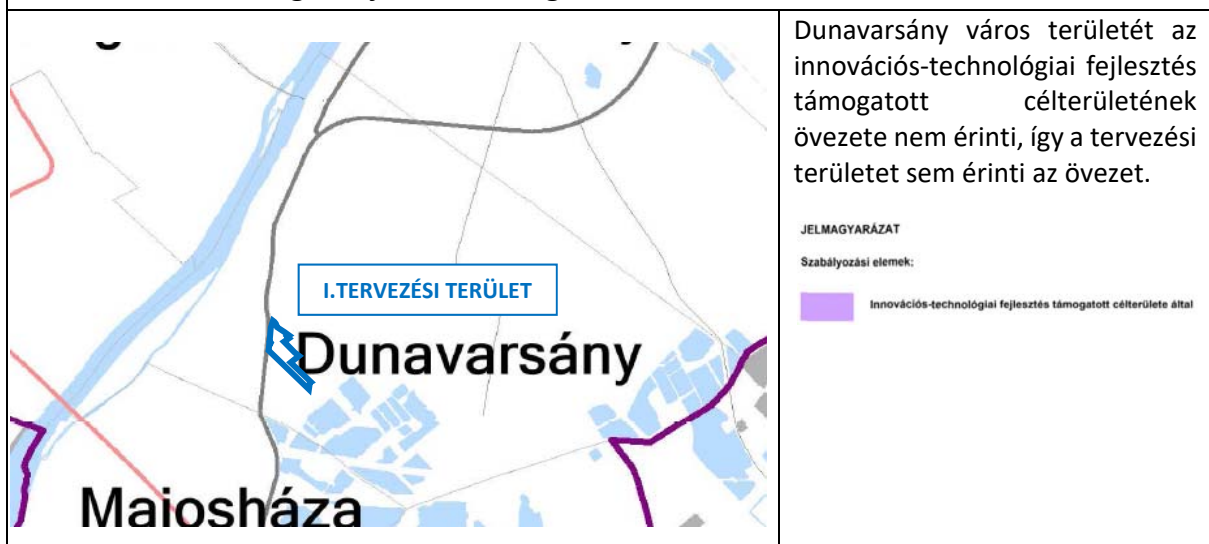


A tervezett módosítás nem ellentétes a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott előírásokkal, tervekkel, koncepciókkal.

Pest Megye Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendeletében egyedileg meghatározott megyei övezetek

**PMTrT 3.13.1. melléklet**

**Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete**



**PMTTrT 3.13.2. melléklet**

**Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete**



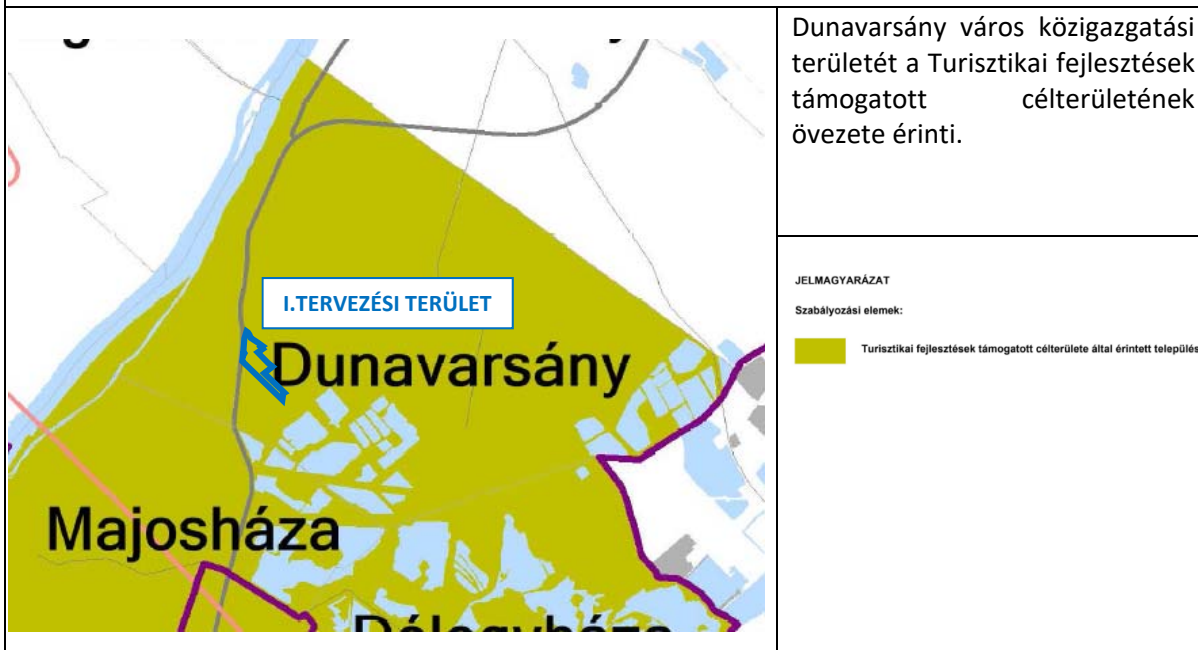
*Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelete*

*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 %-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-kal alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.*

A tervezési területen nem került sor logisztikai fejlesztési területté minősített terület kijelölésére, ezért az érintett területre vonatkozóan nem relevánsak az övezet előírásai.

**PMTTrT 3.13.2. melléklet**

**Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete**



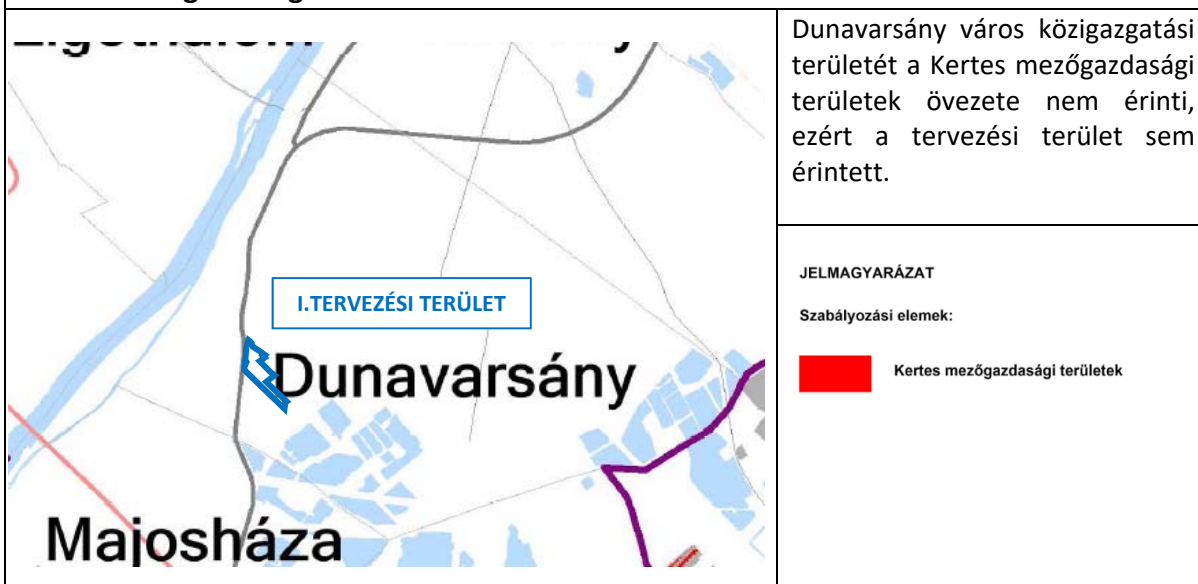
*Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelete*

*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 tervezési területet nem érinti turisztikai fejlesztés.

**PMTTrT 3.13.4. melléklet**

**Kertes mezőgazdasági területek övezete**



**PMTTrT 3.13.5. melléklet**

**Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete**



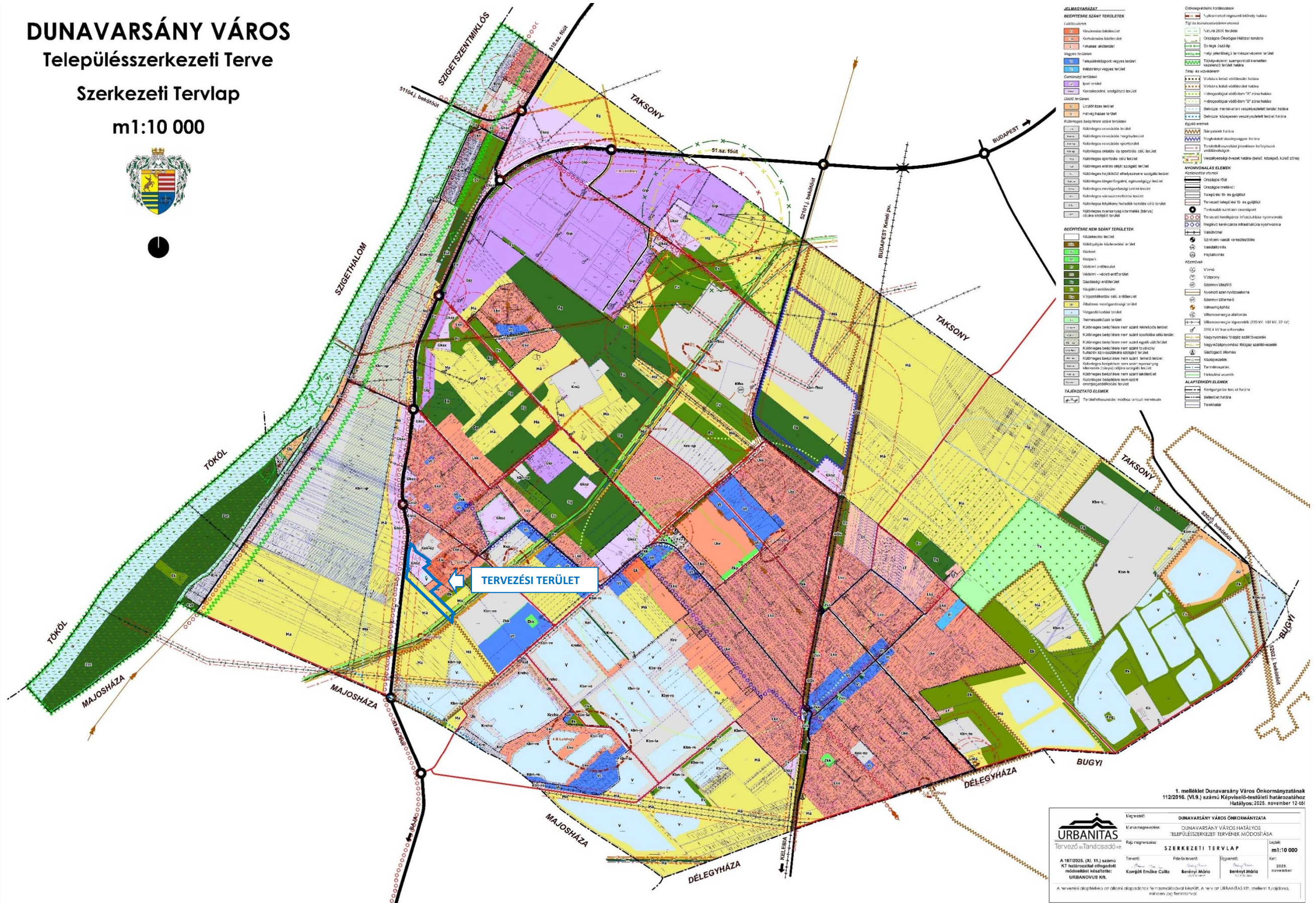
**Összefoglalva:** a jelenleg hatályos magasabb szintű területrendezési tervek térségi területfelhasználása, az országos, a kiemelt térségi, valamint a vármegyei övezetek általi érintettség alapján Dunavarsány Község településrendezési tervének - Dunavarsány 2090, 2093, 097/5 és 0150/1 helyrajzi számú területekre vonatkozó – tervezett módosításának a magasabb szintű területrendezési tervek vizsgálata alapján településrendezési szempontból nincs akadálya.

# DUNAVARSÁNY VÁROS

## Településszerkezeti Terve

Szerkezeti Tervlap

m1:10 000



Dunavarsány hatályos Településszerkezeti Terve a tervezési terület jelölésével

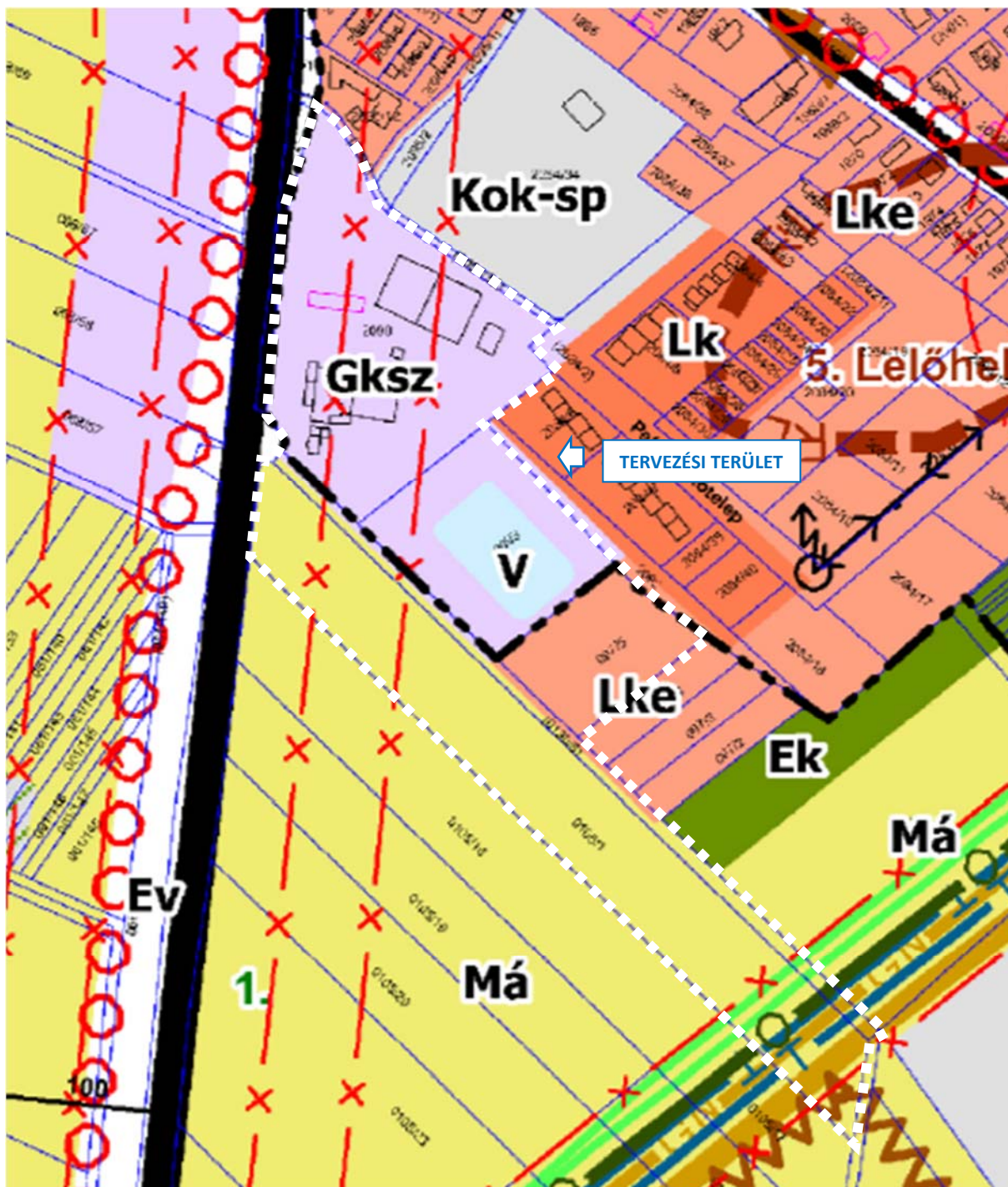
1. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 112/2016. (VI.9.) számú Képviselő-testületi határozatához. Hatályos: 2025. november 12-étől.

|   |                     |  |               |
|---|---------------------|--|---------------|
| URBANITAS<br>Tervező és Tanácsadó Kft.  |                     | DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br>Városi Ráépítési<br>Ráépítési Osztály |               |
| A 167/2025. (XI. 11.) számú KT határozattal előírt módosítást készítő: URBANOVUS Kft. |                     | SZERKEZETI TERV LAP<br>Lepték: m1:10 000<br>Készítve: 2025. november     |               |
| Tervező:  | Filella István      | Építész:   | Berényi Mária |
| Rajz készítője:   | Konjót Emőke Csilla | Ellenőrző:   | Berényi Mária |

A tervvel érintettek az előírt időpontokban felhívással értesülhetnek. A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, másokhoz jogát fenntartva.

## 6.. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### 6.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



*Dunavarsány hatályos Településszerkezeti Tervének részlete a tervezési terület jelölésével*

Dunavarsány Településszerkezeti Tervét Dunavarsány Önkormányzat Képviselő-testülete 112/2016. (VI. 9.) számú Képviselő-testületi határozatával fogadta el (a 167/2025. (XI. 11.) számú KT határozattal elfogadott utolsó módosítással egységes szerkezetben hatályos 2025. november 12-től).

A tervezési terület a hatályos Településszerkezeti Terv szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

- a 2090 helyrajzi számú terület beépítésre szánt Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- a 2093 helyrajzi számú terület beépítésre szánt Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és beépítésre nem szánt V jelű vízgazdálkodási terület
- a 097/5 helyrajzi számú terület Lke jelű kertvárosias lakóterület
- a 0105/1 helyrajzi számú terület általános Má jelű mezőgazdasági terület

A tervezési területtől északra kertvárosias lakóterület (Lke), északkeletre oktatási és sportolási célú különleges terület (Kok-sp), keleten kisvárosias lakóterület (Lk), délkeleten kertvárosias lakóterület (Lke), délen általános mezőgazdasági terület (Má), nyugaton, az 51-es főút nyugati oldalán tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület található.

### **Lakóterületek**

Dunavarsány lakóterületeire túlnyomó többségben a kertvárosias – családirházas - lakóterület a jellemző. A meglévő lakóterületek tekintetében azok minőségi fejlesztését kell előirányozni, azaz a közterületek rehabilitációja, (út- és járdaépítés, fasorok, közkertek, játszóterek létesítése, stb.), valamint a teljes közműellátás kiterjesztése, a szennyvízkezelés és a szennyvízhálózat minőségi javításával, korszerűsítésével.

### **Gazdasági területek**

A gazdasági területek lehetnek kereskedelmi-szolgáltató-, vagy egyéb ipari területek. Településfejlesztési cél az 51. számú út kedvező helyzetéből fakadó előnyök kihasználása - gazdasági területek kijelölésével - Dunavarsány településfejlesztési feladatainak gazdasági megalapozásához.

### **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)**

A környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgáló terület, de ahol nem helyezhető el önálló lakó rendeltetésű épület.

Meglévő és tervezett kereskedelmi, szolgáltató területek:

- a) az 51-es. számú főközlekedési út nyugati oldalán meglévő és tervezett gazdasági területsáv,
- b) az 510-es út és az 51-es főút által közrezárt területen meglévő és tervezett gazdasági területek,
- c) az 51-es számú főközlekedési út keleti oldalán kialakult nagyvarsányi lakóterületek közé ékelődő kereskedelmi, szolgáltató területek,
- d) a Nagyvarsányi út menti, illetve annak folytatásában kialakult gazdasági területek,
- e) a korábbi TSZ-majorok területei Nagyvarsányban és a két városrész között,
- f) a Taksonyi út bevezető szakaszán tervezett és meglévő kereskedelmi, szolgáltató területek.

(Forrás: Dunavarsány hatályos TSZT leírás, tervező: Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.)



*A Natura 2000 terület ábrázolása Dunavarsány közigazgatási területére vonatkozó 2025. évi adatszolgáltatás alapján a tervezési terület jelölésével*

### **TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

- A tervezési terület országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területet vagy értéket, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (MATrT) megjelent ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó, pufferterület övezet, az MATrT és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetet, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet, értéket nem érint.
- A tervezett módosítás egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érint.
- A módosítással érintett terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.

### **ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

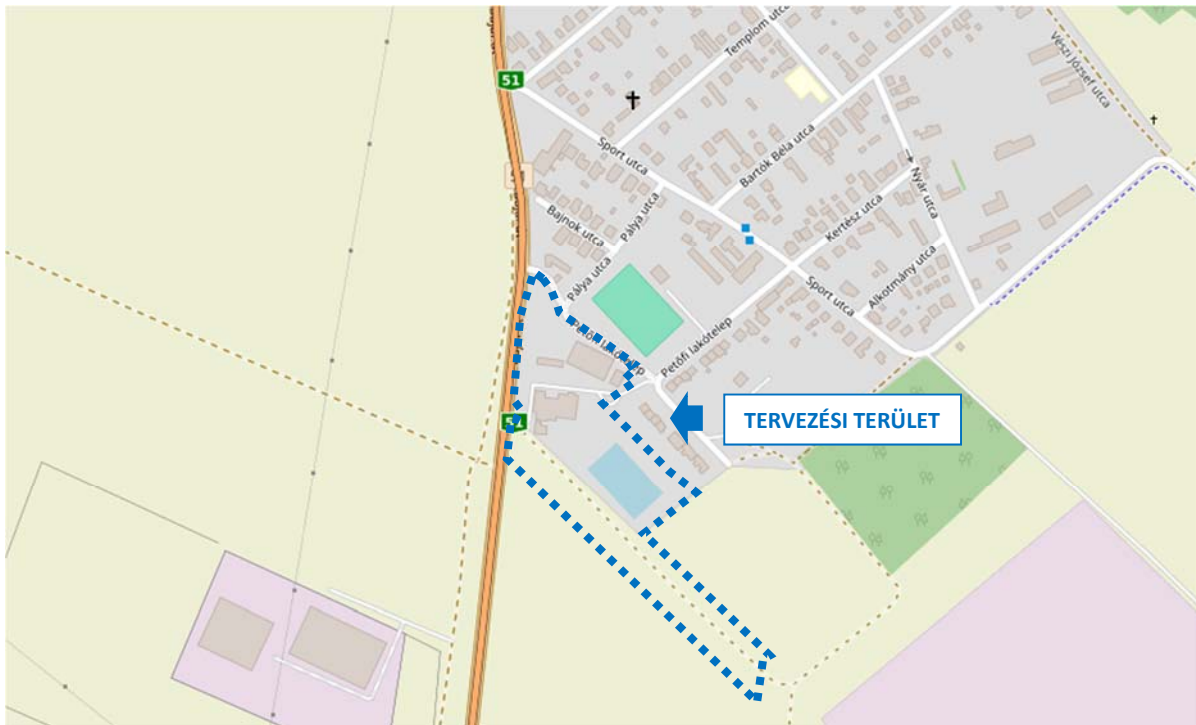
Dunavarsány területén kiemelten védett régészeti lelőhely nem található.

A tervezési területen épített örökségi érték és nyilvántartott régészeti lelőhely a rendelkezésre álló adatszolgáltatás alapján nem található.



## KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület megközelítése az 51. sz. Budapest-Hercegszántó másodrendű országos főút felől érhető el.



<https://utszamkereso.kozut.hu>

## KÖZMŰELLÁTÁS

Dunavarsány közműellátása folyamatos fejlődés eredménye, ma már a jól közművesített települések közé tartozik. Közműellátására a vízellátás, a szennyvízelvezetés-kezelés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere kiépült.

Dunavarsány közigazgatási területét országos jelentőségű és gerinc főelosztó közművek érintik. Területén, annak déli részén, kelet-nyugat irányban két 220 kV-os nagyfeszültségű átviteli hálózat nyomvonala halad keresztül. A közigazgatási terület közepén dél-nyugat észak-kelet irányban 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó vezeték halad át, amelyről a Dunavarsányi Ipari Parkban üzemelő alállomás betáplálása is történik.

Dunavarsányban a közcatornás szennyvízelvezetés és szennyvízkezelés kiépítése a 90-es években kezdődött. A szennyvíz közcatornával összegyűjtött szennyvizeket a Dunavarsányi regionális szerepkörű szennyvíztisztító telepen kezelik. A telep kapacitása a település további lakosságszám-növekedése esetén is rendelkezik tartalékokkal, ugyanakkor a kihelyezésre alkalmas terület nagysága korlátozott. A közcatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizeket saját egyedi házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik. A település síkföldrajzi fekvése miatt a közművek vonatkozásában a csapadékvíz-elvezetés tekinthető a legkevésbé rendezettnek. A felszíni vízvezetés vonatkozásában, a településre általánosan jellemző a nyílt árkos vízvezetés. A nyílt árkok döntő hányada szikkasztó árokként üzemel, a nagyobb vízgyűjtőjű árkokkal összegyűjtött vizek közvetlen befogadója a Ráckevei-(Soroksári) Duna-ág.

## **KÖRNYEZETVÉDELEM**

### **Talajvédelem**

A talajvédelem során különös figyelemmel kell lenni a vízközei területeken a vegyszer és műtrágyamentes védőzónák kijelölésére, valamint az építési munkák során kötelezően betartandó földvédelmi szabályokra.

### **Feszíni-és felszín alatti vizek**

Dunavarsány felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny, felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település, ennek megfelelően a szennyezett csapadékvíz megfelelő tisztításáról is gondoskodni kell az elszikkasztást megelőzően.

### **A levegőtisztaság és védelme**

Dunavarsány a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet alapján a budapesti agglomerációhoz tartozik, légszennyezettségét a főváros és környéke légszennyezettsége befolyásolja. Háttérszennyezésként jelentkezik a Budapest, illetve a százhalmattai erőművek levegőterhelése az uralkodó szélirány következtében.

A települési levegőminőséget a vonalas közúti légszennyező források, a bányaművelésből származó, illetve a defláció okozta diffúz porterhelés határozza meg, amely azonban elsősorban az utak külterületi szakaszát és a bányatavak környezetét érinti.

### **Zaj-és rezgésterhelés**

Dunavarsány esetében az 51. sz. főút okoz zaj-és rezgésterhelést.

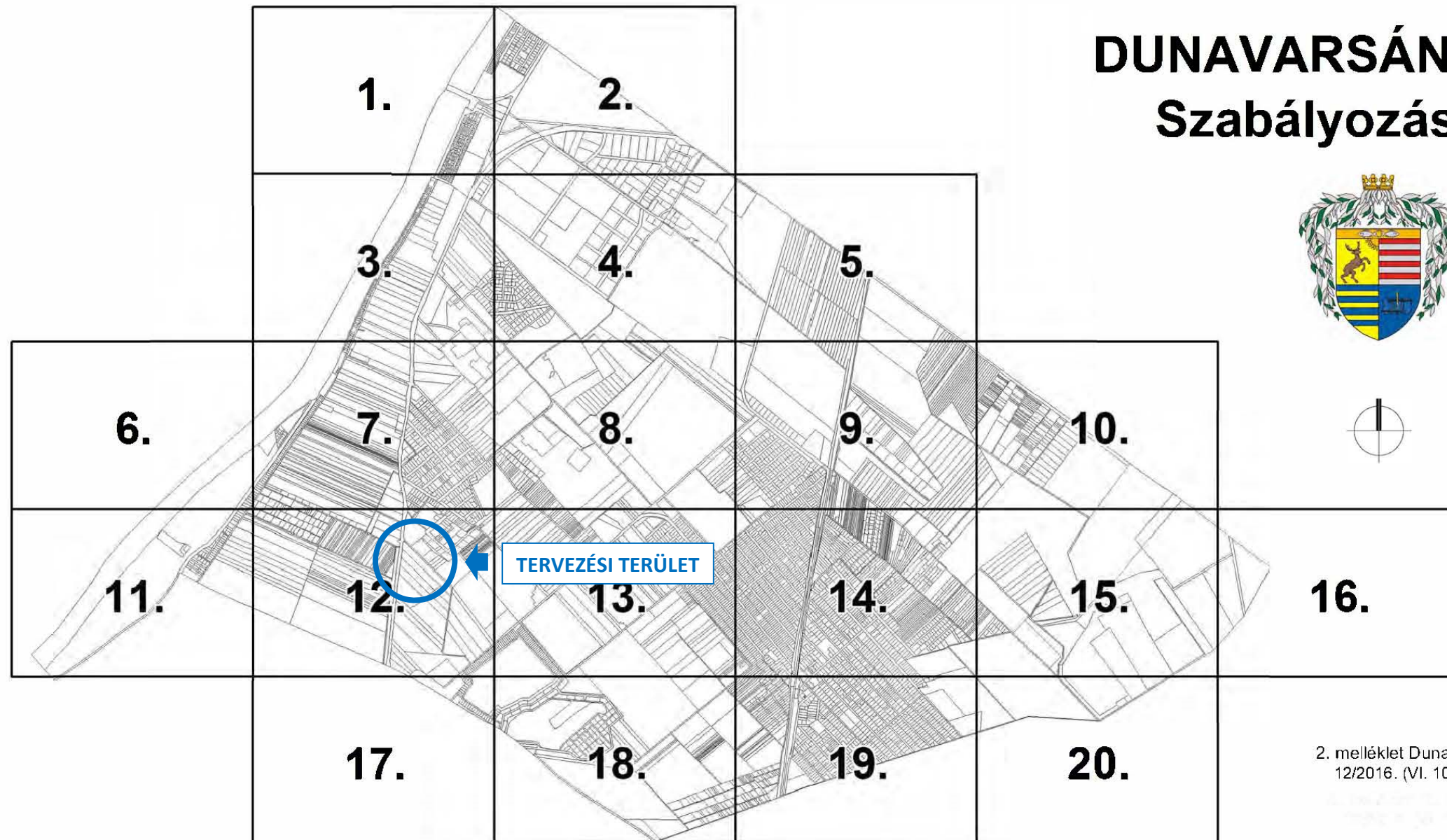
### **Hulladékgazdálkodás**

A települési szilárd hulladékokat, valamint a zöldhulladékok a intézményes gyűjtése és ártalmatlanítása megoldott. A szervezett hulladékszállítás ellenére jellemző az illegális hulladéklerakás, amelynek felszámolása folyamatos feladatot jelent.

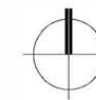
A város és a kapcsolódó települések települési folyékony hulladékai a dunavarsányi szennyvíztisztító telepen és a hozzá tartozó erdőterületen kerülnek ártalmatlanításra, környezetvédelmi szempontból is megfelelő technológiával.

*(Forrás: Dunavarsány hatályos TSZT leírás, tervező: Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.)*

6.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



# 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

|   |   |  |  |                             |
|---|---|--|--|-----------------------------|
| <br>Tervező és Tanácsadó Kft.<br>1094 Budapest,<br>Angyal utca 13. IV/3.<br>Tel.: 466-2018<br>urbanitas@urbanitas.hu<br>www.urbanitas.hu | Megrendelő: <b>DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>  |  | Munka megnevezése: <b>Dunavarsány Város Hatályos Építési Szabályzatának módosítása</b> |                             |
|   | Rajz megnevezése: <b>SZABÁLYOZÁSI TERV</b>  |  |  | Lépték:<br><b>m1 : 4000</b> |
| Tervező:<br><br><b>Beleznai Teodóra</b><br>TT/1 01-6979  | Felelős tervező:<br><br><b>Berényi Mária</b><br>TT/1 01-0654 | Ugyvezető, ellenőr:<br><br><b>Berényi Mária</b><br>TT/1 01-0654 | Kelt:<br><b>2025.11.</b>   |                             |
| A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.<br>A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!  |   |  |  |                             |

# DUNAVARSÁNY VÁROS Szabályozási Terve

2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának  
12/2016. (VI. 10.) sz. önkormányzati rendelethez.  
*Hatályos:*  
Dunavarsány SZT-0/b/M3

## JELMAGYARÁZAT

### KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

|  |  |
|--|--|
|  | Szabályozási vonal   |
|  | Feltételes szabályozási vonal                                    |
|  | Szabályozási szélesség   |
|  | Építési övezet, övezet határa                                    |
|  | Építési övezet, övezet jele                                      |
|  | Az általános előírásoktól eltérő építési hely                    |
|  | Kötelező megszüntetés  |
|  | Országos és településszerkezeti jelentőségű út                   |
|  | Kiszolgáló út  |
|  | Vasúti terület   |
|  | Telken belüli zöldfelület  |
|  | Erdő övezet  |
|  | Közpark, közkert övezet  |
|  | Park & Ride parkoló, Kiss & Ride parkoló, Buszforduló            |
|  | Távlati felhasználású terület a Településszerkezeti Terv szerint |

### IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁS ELEMEK

|  |  |
|--|--|
|  | Javasolt telekhatár                            |
|  | Javasolt telken belüli fásítás                 |
|  | Javasolt kikötő                                |
|  | Kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala |
|  | Kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - meglévő |
|  | Javasolt megszüntetés                          |

### VÉDELEM, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK

#### Örökségvédelem

|  |  |
|--|--|
|  | Nyilvántartott régészeti lelőhely határa |
|--|--|

#### Táj- és természetvédelem

|  |  |
|--|--|
|  | Natura 2000 terület  |
|  | Ex-lege védett úszóláp határa                                |
|  | Országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó                |
|  | Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa |
|  | Helyi jelentőségű természeti terület határa                  |
|  | Helyi jelentőségű védett természeti érték                    |

### Talaj- és vízvédelem

|  |   |
|--|---|
|  | Vízbázis belső védőterület                            |
|  | Vízbázis külső védőterület                            |
|  | Hidrogeológiai védőidom "A" zóna határa               |
|  | Hidrogeológiai védőidom "B" zóna határa               |
|  | Belvizzel mérsékelttel veszélyeztetett terület határa |
|  | Belvizzel közepesen veszélyeztetett terület határa    |

### Egyéb korlátozó tényezők

|  |  |
|--|--|
|  | Védőterület, védőtávolság, védősáv határa                  |
|  | Bányatelek határa  |
|  | Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa |
|  | Felszíni víz parti sávja                                   |
|  | Veszélyes üzem veszélyességi övezete - Belső zóna          |
|  | Veszélyes üzem veszélyességi övezete - Középső zóna        |
|  | Veszélyes üzem veszélyességi övezete - Külső zóna          |

### Közművek korlátozásai

|  |   |
|--|---|
|  | Szennyvíztisztító                                 |
|  | Szennyvízáttemelő és védőtávolságai (20m és 150m) |
|  | Vákuumgépház és védőtávolságai (20m és 150m)      |
|  | Villamosenergia átviteli hálózat                  |
|  | Nagynyomású földgáz szállítóvezeték               |
|  | Nagy-középnomású földgáz szállítóvezeték          |
|  | Kőolajvezeték                                     |
|  | Termékvezeték                                     |
|  | Hírközlési vezeték                                |

### TÁJÉKOZTATÓ, ILLETVE MÁS JOGSZABÁLYBAN SZABÁLYZOTT ELEMEK

|  |  |
|--|--|
|  | Magánút  |
|  | Vízfelület, kavicsbánya tavak, földhivatali, illetve nem bemért határvonalal |
|  | Az Országos Erdő Adattár szerinti erdő                                       |
|  | Helyi védett építmények (épületek, szobrok, emlékek)                         |
|  | Településképi szempontból jelentős helyi védett természeti értékek           |
|  | Egységes telekalakítás ütemeinek határa                                      |

### SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNY

|  |                        |
|--|------------------------|
|  | Egységes telekalakítás |
|--|------------------------|

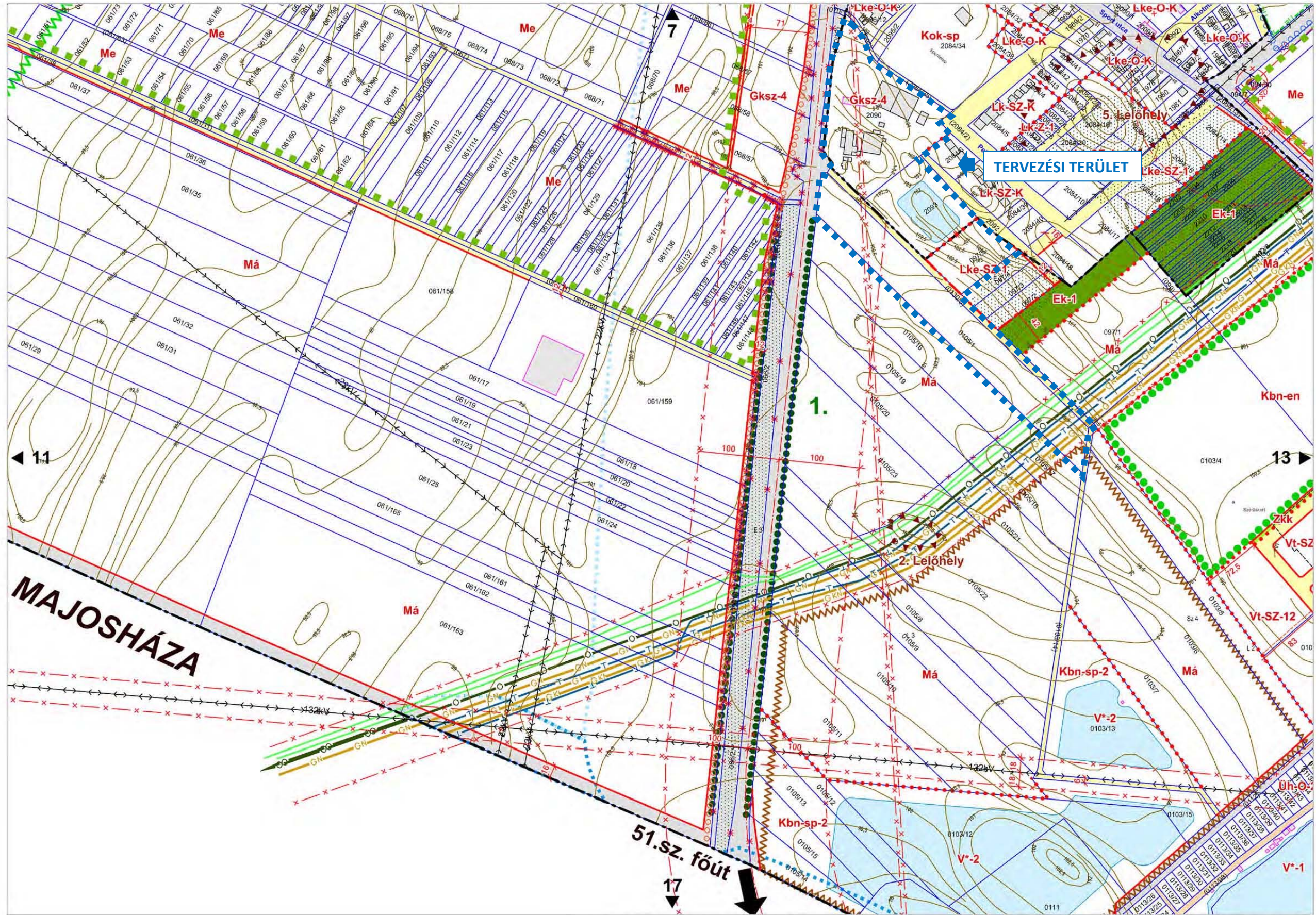
### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

|  |   |
|--|---|
|  | Településhatár  |
|  | Belterület határ - meglévő  |
|  | Belterület határ - tervezett, javasolt  |
|  | Telekhatár  |
|  | Földhivatali térképen szereplő épület   |
|  | Geodéziailag nem bemért, légifelvétel alapján felrajzolt épület a beépítési mód és hely csak tájékoztató jellegű                |
|  | Földhivatali alaptérképen szereplő, légifotón (már) nem szereplő, nem beazonosítható épületek                                   |
|  | Rétegvonal magassági értékkel (nem geodéziai bemérésen alapuló, tájékoztató adatok, a volt bányatavak területén nem érvényesek) |

101

|  |                    |  |                      |
|--|--------------------|--|----------------------|
| <br>Tervező és Tanácsadó Kft.<br>1094 Budapest,<br>Angyal utca 13. IV/3.<br>Tel.: 466-2018<br>urbanitas@urbanitas.hu<br>www.urbanitas.hu | Megrendelő:        | DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA                              |                      |
|  | Munka megnevezése: | Dunavarsány Város Hatályos Építési Szabályzatának módosítása |                      |
| Rajz megnevezése:  | SZABÁLYOZÁSI TERV  |  | Lépték:<br>m1 : 4000 |
| Tervező:   | Felelős tervező:   | Ügyvezető, ellenőr:  | Kelt:                |
|  |                    |  | 2025.11.             |
|  | TT/1 01-0679       | TT/1 01-0654   | TT/1 01-0654         |

A tervezési alaptérkép 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 - Dunavarsány SZT-12/M7

A tervezési területet érintő szabályozási elemek:

**KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**

- Építési övezet, övezet határa a Gksz-4 és az Lke-SZ-1 építési övezetek között
- Gksz-4 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezeti jel
- Lke-SZ-1 kertvárosias lakóterület övezeti jel

**VÉDELEM, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK**

*Egyéb korlátozó tényezők*

- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa

**TÁJÉKOZTATÓ, ILLETVE MÁS JOGSZABÁLYBAN SZABÁLYOZOTT ELEMELK**

- Vízfelület, kavicsbánya tavak, földhivatali, illetve nem bemért határvonallal

Dunavarsány Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) - Hatályos: 2025. 11. 15.

A tervezési terület a hatályos szabályozási terv alapján:

- kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz-4 építési övezet
- kertvárosias lakóterület Lke-SZ-1 építési övezet
- vízgazdálkodási terület övezet
- általános mezőgazdasági terület Má övezet

A HÉSZ érintett tervezési területre vonatkozó – előírásai:

**31. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

**45. § (1)<sup>74</sup>** 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)<sup>75</sup> 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 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkein, a vonatkozó feltételek biztosítása esetén állattartást szolgáló

rendeltetést is tartalmazhat.

(3)<sup>76</sup> 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) kettőnél több rendeltetési egységet tartalmazó telek esetén kötelező rendeltetési egységenként legalább egy gépjárműtároló építése a 76. § (2a) bekezdés szerinti szabály figyelembevétele mellett.

(4)<sup>77</sup> 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 bővíthetőek.

**46. § (1)**<sup>78</sup> Az Lke jelű kertvárosias lakóterületeken az előkert mérete

(1a)<sup>79</sup> az utcában jellemző előkerti mérethez igazodó;

(1b)<sup>80</sup> utcában kialakult állapot hiányában 5 m.

(2)<sup>81</sup> 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)<sup>82</sup> 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.

### *VIII. Fejezet*

#### *GAZDASÁGI TERÜLETEK*

#### **34. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)**

**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, szitarendszerek, felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb. magassága nem haladhatja meg az övezeti előírásokban meghatározott épületmagasság kétszeresét.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a 2. számú mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 5. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

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

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

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

2. Kertvárosias lakóterület

| 1.  | A         | B  | Az építési telek       |            |                        |                                |                                     |                        | Az épület megengedett |            |
|-----|-----------|----|------------------------|------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------|
|     |           |    | kialakítható legkisebb |            | megengedett legnagyobb |                                |                                     | kialakítandó legkisebb | legkisebb*            | legnagyobb |
|     |           |    | területe               | szélessége | beépítési mértéke      | szinterületi mutatója          | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke   | épületmagassága       |            |
|     |           |    | m <sup>2</sup>         | m          | %                      | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | %                                   | 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.

5. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

| 1.  | A       | B  | Az építési telek                   |            |                        |                                |                                     |                        | Az épület megengedett |            |
|-----|---------|----|------------------------------------|------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------|
|     |         |    | kialakítható legkisebb             |            | megengedett legnagyobb |                                |                                     | kialakítandó legkisebb | legkisebb*            | legnagyobb |
|     |         |    | területe                           | szélessége | beépítési mértéke      | szinterületi mutatója          | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke   | épületmagassága       |            |
|     |         |    | m <sup>2</sup>                     | m          | %                      | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | %                                   | 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 melléképitményeket

*Kivonat Dunavarsány hatályos helyi építési szabályzatából a tervezési területre vonatkozóan*

## **6.3 TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI**

### **6.3.1. Településképi Arculati Kézikönyv**

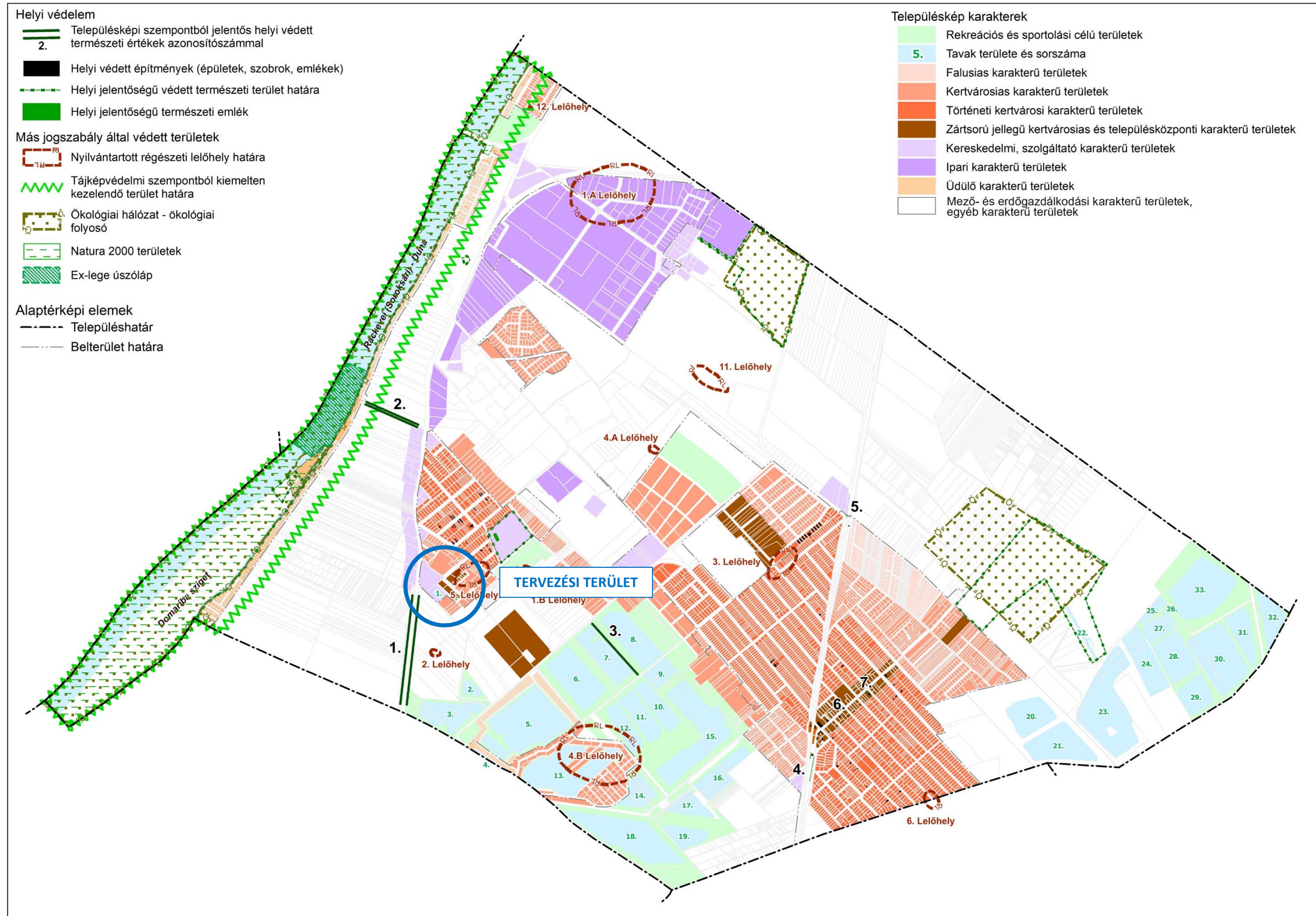
Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyve (a továbbiakban: TAK) Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 183/2017. (XII. 11.) határozatával került elfogadásra.

### **6.3.2. A településkép védelméről szóló rendelet**

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendelete 11. § - 17. §-ban határozza meg a településképi általános és részletes követelményeket.

A tervezési terület Településkép karakterek szerint:

- Kereskedelmi, szolgáltató karakterű területek
- Kertárosias karakterű területek
- Tavak területe és sorszáma



## 7. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezési területen tervezett változások – amennyiben az Önkormányzat képviselő-testülete támogatja azokat - Dunavarsány Város településrendezési eszközei módosítását teszik szükségessé.

Ezért a terület Tulajdonosa a telepítési tanulmány elkészíttetésével szeretné kezdeményezni a Településszerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a HÉSZ módosítását új településrendezési eljárás lefolytatásával. Ehhez a terület Tulajdonosának mindenképpen szükséges az Önkormányzat támogatása.

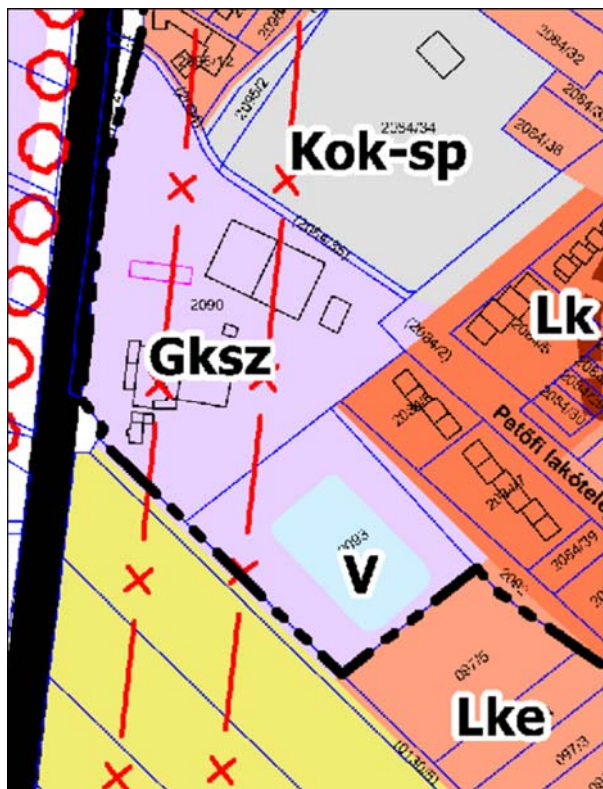
### A módosítás során elérendő településszerkezetet, területfelhasználást érintő célok:

#### A VÁLTOZAT

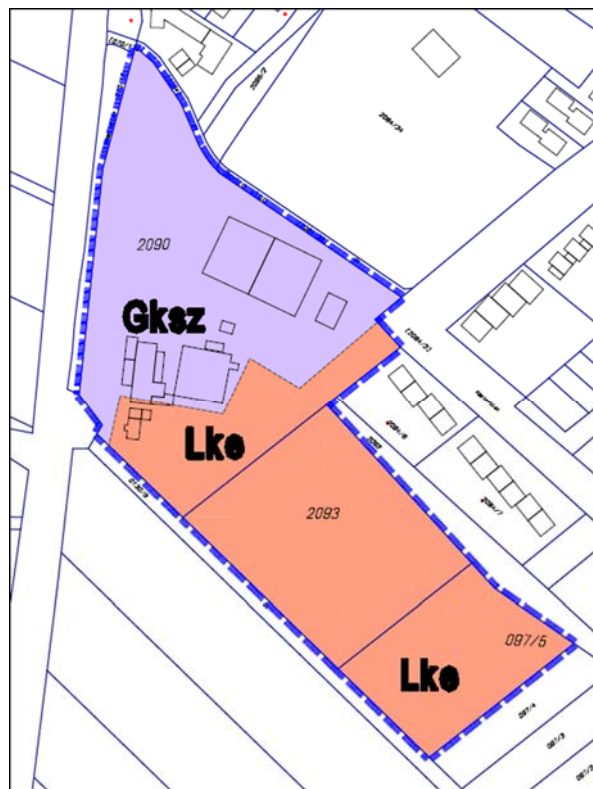
1. a 2090 helyrajzi számú – jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területhasználat szerinti megosztása: a 2090 helyrajzi számú ingatlan lakóterületként használt területrészt a telekmegosztás után kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről kertvárosias lakóterületre tervezett átminősíteni;
2. a 2093 helyrajzi számú terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználását, valamint a vízgazdálkodási területet is kertvárosias lakóterületre tervezett módosítani, ebben az esetben új beépítésre szánt terület kijelölése történik;
3. a 2093 helyrajzi számú területen kijelölni tervezett új beépítésre szánt terület kijelölés magasabb szintű terveknek való megfelelése érdekében a 0105/1 helyrajzi számú általános mezőgazdasági terület egy részét a megfeleléshez szükséges mértékben gazdasági erdőterületre javasolt módosítani;
4. a 097/5 helyrajzi számú terület hatályos településrendezési eszközök szerinti kertvárosias lakóterület területfelhasználásának megtartása mellett a Tulajdonos a terület belterületbe vonását szeretné kezdeményezni, tekintettel arra, hogy a Településszerkezeti Terven a terület tervezett, javasolt belterületi határ jellel érintett.

A tárgyi tanulmányterv keretein belül lehetséges azt a változatot is megvizsgálni, milyen feltételekkel lehetne a tó jelenlegi beépítésre nem szánt vízgazdálkodási területét is beépítésre szánt kertvárosias lakóterületre módosítani. A tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti. Az egyik legfontosabb – amennyiben az Önkormányzat támogatná az elképzelést -, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban a vonatkozó jogszabályoknak való megfelelést igazolni szükséges.

A 2093 helyrajzi számú területen található tóban - a Tulajdonos szerint - az utóbbi években folyamatosan apadt a vízmennyiség, a vízszint egyre alacsonyabb, ezért meggondolandó a tó további fenntartása.



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete

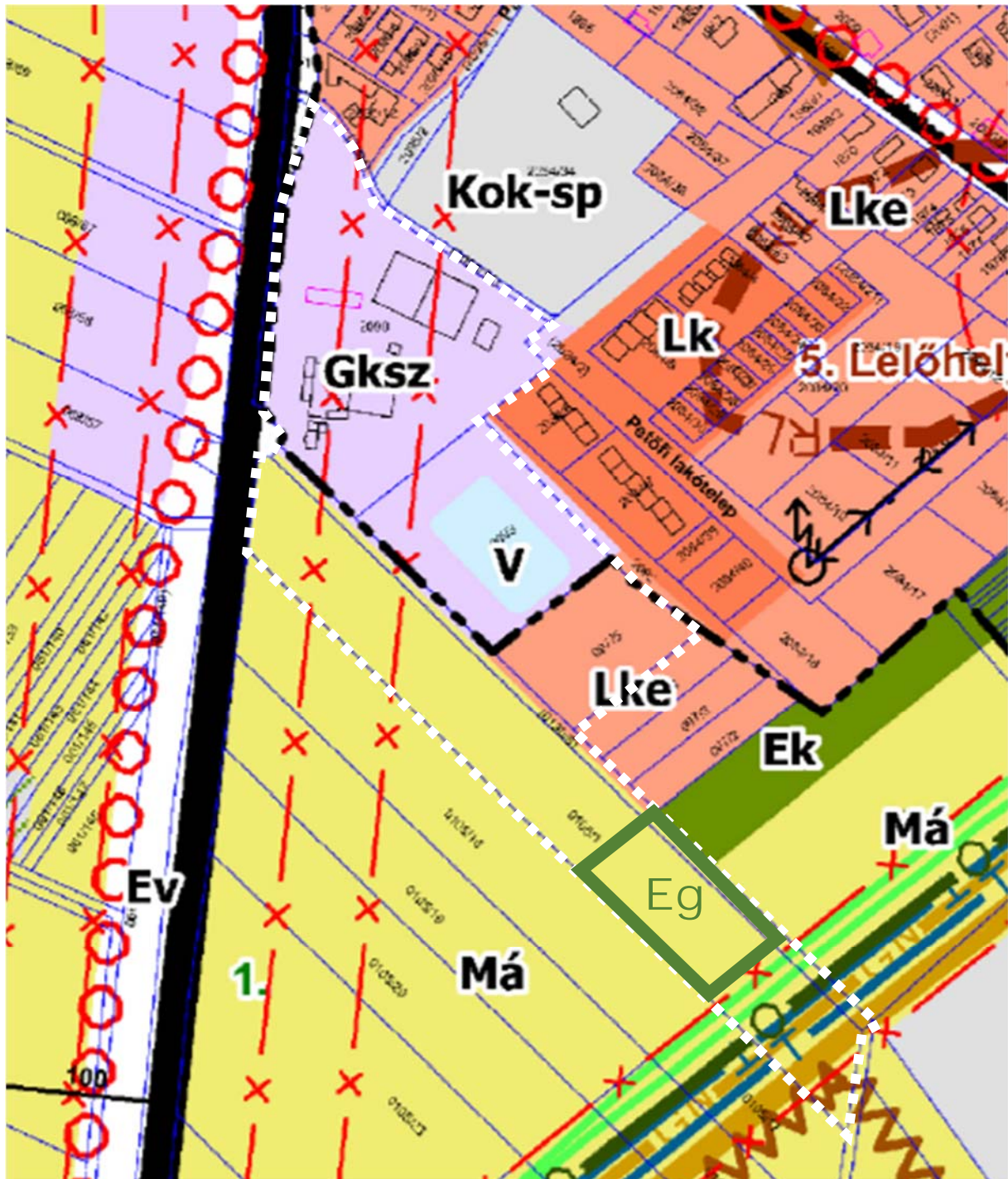


A Településszerkezeti Terv tervezett területfelhasználása  
A változat

Tervezett területfelhasználás-változások – A változat

| Területfelhasználás                                | Érintett területek (hrszt) | Hatályos TSZT-ben meglévő területnagyság (m <sup>2</sup> ) | Módosított TSZT-ben tervezett területnagyság (m <sup>2</sup> ) | Területnagyság változás (m <sup>2</sup> ) |
|--|----------------------------|--|--|---|
| <b>Beépítésre szánt területek</b>                  |                            |  |  |   |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) | 2090,2093,                 | 2,82   | 1,46   | -1,36                                     |
| Kertvárosias lakóterület (Lke)                     | 2090,2093, 097/5           | 0,52   | 2,19   | +1,67                                     |
| <b>Beépítésre szánt területek összesen:</b>        |                            | 3,34   | 3,65   | +0,31                                     |
| <b>Beépítésre nem szánt területek</b>              |                            |  |  |   |
| Vízgazdálkodási terület (V)                        | 2093                       | 0,31   | 0,00   | -0,31                                     |
| Általános mezőgazdasági terület (Má)               | 0105/1                     | 0,40   | 0,00   | -0,40                                     |
| Gazdasági erdőterület (Eg)                         | 0105/1                     | 0,00   | 0,40   | +0,40                                     |
| <b>Beépítésre nem szánt területek összesen:</b>    |                            | 0,71   | 0,40   | -0,31                                     |

Amenyiben az Önkormányzat nem zárkózik el a javaslatról és támogatná a 2093 helyrajzi számú területen az egységes lakóterület megvalósítását, Tulajdonos a 0105/1 helyrajzi számú területen tudja biztosítani az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt szükséges nagyságú erdőterületet. A szóban forgó terület jelenleg általános mezőgazdasági terület, a tervezési terület közvetlen környezetében helyezkedik el és a belterület határán településrendezési szempontból is alkalmas lehetne erdőterület kijelölésére.



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete az erdőterület kijelölésre alkalmas terület lehatárolásával

## MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

### IV. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA<sup>18</sup>

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek való megfelelés igazolása:**

Dunavarsány város közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák:

- |                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| a) erdőgazdálkodási térség: | 224,807 ha  |
| b) mezőgazdasági térség:    | 715,6261 ha |
| c) vízgazdálkodási térség:  | 275,5492 ha |
| d) települési térség:       | 837,201 ha* |

\*: Az érték a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervének hivatalos adatszolgáltatása keretében megkapott digitális állomány alapján került feltüntetésre, mely eltér a hatályos MATrT 8. mellékletében szereplő értéktől, az össze települési adatokkal ugyanakkor összhangban van.

- |   |             |
|---|-------------|
| e) sajátos területfelhasználású térség:             | 120,0155 ha |
| f) nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség: | 76,8365 ha  |

**A település teljes területe: 2 250,04 ha**

| Térségi területfelhasználási kategória          | Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)                                  | Jogszabály szerinti módosítási lehetőség       | Hatályos állapot szerint elhasznált területek                      | További módosítások kapcsán felhasználható területek |
|---|---|--|--|--|
| települési térség                               | 837,201   | MATrT 40. § (1) bek. szerint<br>16,744 ha   2% | 11,014 ha  | <b>MEGFELEL</b><br>5,73 ha                           |
| nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség | 76,8365   | MATrT 38. § (5) szerint                        | Hatályos TSZT szerinti besorolás<br><b>MEGFELEL</b> az előírásnak. | -  |
| sajátos területfelhasználású térség             | 120,0155  | MATrT 11. § e) szerint                         | Hatályos TSZT szerinti besorolás<br><b>MEGFELEL</b> az előírásnak. | -  |
| mezőgazdasági térség                            | 715,6261  | MATrT 11. § b) szerint<br>178,9065 ha   25%    | 170,3385 ha  | <b>MEGFELEL</b><br>5,7654 ha                         |
| erdőgazdálkodási térség                         | 224,807<br>de a szabályt az erdők övezetére kell igazolni, melynek területe 214,31 ha | 214,31 x 0,05 = 10,7155   5%                   | 8,8629 ha  | <b>MEGFELEL</b><br>1,8526 ha                         |
| vízgazdálkodási térség                          | 275,5492  | MATrT 11. § c) szerint                         | Hatályos TSZT szerinti besorolás<br><b>MEGFELEL</b> az előírásnak. | -  |

A tervezett módosítás eredményeképpen a 2093 hrsz. területen új beépítésre szánt terület kijelölése települési térség területén történik 3095 m<sup>2</sup> cca. 0,31 ha területen. *(jelenleg rendelkezésre álló térképi állományból mért adat, a területnagyság a településszerkezeti terv módosítása során pontosítandó)*

A 2025. november 12-től hatályos Dunavarsány Településszerkezeti Tervében a fenti táblázat alapján a települési térség területén további módosítások kapcsán felhasználható 5,73 ha. A jelenlegi tervezet szerint ebből felhasználásra kerülne 0,31 ha, azaz a további módosítások kapcsán felhasználható terület 5,73 ha – 0,31 ha = 5,42 ha, tehát MEGFELEL.

A mezőgazdasági térség területén további módosítások kapcsán felhasználható 5,7654 ha. A jelenlegi tervezet szerint ebből felhasználásra kerülne 0,31 ha, azaz a további módosítások kapcsán felhasználható terület 5,7654 ha – 0,40 ha = 5,3654 ha, tehát MEGFELEL.

## ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ MEGFELELÉS

### 1. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény követelményei

#### *8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]*

##### *(1) A zöldterület övezet nagysága*

*a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és*

*b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.*

A tervezett módosítás nem érint zöldterületet, a település közigazgatási területén a zöldterület nagysága nem csökken.

*(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:*

*a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,*

A tervezett módosítással érintett terület meglévő települési területen található.

*b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és*

A tervezett módosítás nem okozza a szomszédos településekkel történő összenövést.

*c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.*

A tervezett fejlesztés helyhez kötött, az érintett terület egy része már a hatályos településrendezési tervben is beépítésre szánt terület, a módosítás következtében az ingatlan telje terület beépítésre szánt területté válna.

### 2. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet követelményei

*13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy*

*a) annak nagysága legalább 300 m<sup>2</sup>, és*

A tervezett erdőterület nagysága (0,40 ha) 4000 m<sup>2</sup> >, mint 300 m<sup>2</sup>

*b)\* a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától, kivéve, ha az az új beépítésre szánt terület védőtávolságán belülre esne.*

Az új beépítésre szánt terület kijelölt terület határától a tervezett erdőterület legtávolabbi pontja cca. 300 m-re található *(jelenleg rendelkezésre álló térképi állományból mért adat, a tó helye a településszerkezeti terv módosítása során pontosítandó)*

*(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles*

*és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.*

Amennyiben új közterület kialakítására kerül sor, az előírást figyelembe kell venni.

*(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha*

*a)\* a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát, vagy az azt tartalmazó telepítési tanulmányterv elfogadását követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,*

Az új beépítésre szánt terület kijelölése helyhez kötött, amennyiben az önkormányzat a fejlesztést támogatja, abban az esetben meghozza a szükséges döntést.

*b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és*

Az új beépítésre szánt terület kijelölése során létrejövő lakóterület nagyságrendjénél fogva nem okozza az úthálózati elemek kapacitásának kimerülését.

*c)\* a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m<sup>2</sup> nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark vagy közparki funkciókkal rendelkező közhasználatú zöldterület kialakítását, akár zöldterület övezetbe sorolás nélkül.*

Amennyiben 15 lakórendeltetés kijelölésére kerül sor, fejlesztő vállalja egy játszótér kialakítását.

*(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítani kell.*

A továbbtervezés során és/vagy a településrendezési szerződésben biztosítható a megfelelés.

*(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.*

*(7)\* Ha a hatályos településrendezési eszköz, településterv alapján a település zöldterületének mérete nem éri el a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott arányt, akkor annak nagysága tovább nem csökkenthető, és új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább a hatályos településrendezési eszközben, településtervben szereplő arányt meg kell tartani.*

A tervezett módosítások következtében a település zöldterülete nem csökken.

### **3. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény**

#### **8. Új beépítésre szánt terület kijelölése**

**12. §\*** *(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.*

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére a közigazgatási határhoz képest 250 méternél messzebb kerül sor.

*(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező*

kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem zöldterület és erdőterület átsorolásával jár.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

A tervezett módosítás során csereterület nem áll rendelkezésre.

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

A tervezett módosítás során erdőterület kijelölése tervezett, 0,4 ha nagyságban.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Erdőterület kijelölése tervezett.

### **23. Új beépítésre szánt terület kijelölése**

**37. §\*** A Budapesti Agglomeráció településeinek a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38–40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

**38. § (1)** Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

Az új lakóterület jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez, meglévő lakóterülethez csatlakozik.

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá Az új lakóterület kijelölése nem sért társadalmi érdeket.

c)\* a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételevel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

A tervezett funkció ellátásához a műszaki infrastruktúra hálózatfejlesztéssel kiépíthető.

(2)\* Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

*(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.*

**Nem tervezett a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület kijelölése.**

*(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.*

**Az új lakóterület települési térség területén található.**

*(5)\* A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új építési övezetként vagy övezetként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.*

**A tervezett módosítás nem nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben történik.**

*(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.*

**Nem történik 5 ha-t meghaladó kiterjedésű lakóterület kijelölése**

*(7) Az 5000 m<sup>2</sup> nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.*

**Nem tervezett 5000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény elhelyezése.**

*39. § (1)\* Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.*

**A tervezett módosítások során az erdőterület nagysága nem csökken, hanem nő. Természetközeli területeket a tervezett módosítások nem érintenek.**

*(2)\* Az egymással határos, összességében legalább 10 hektárt meghaladó új sportolási célú területet különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.*

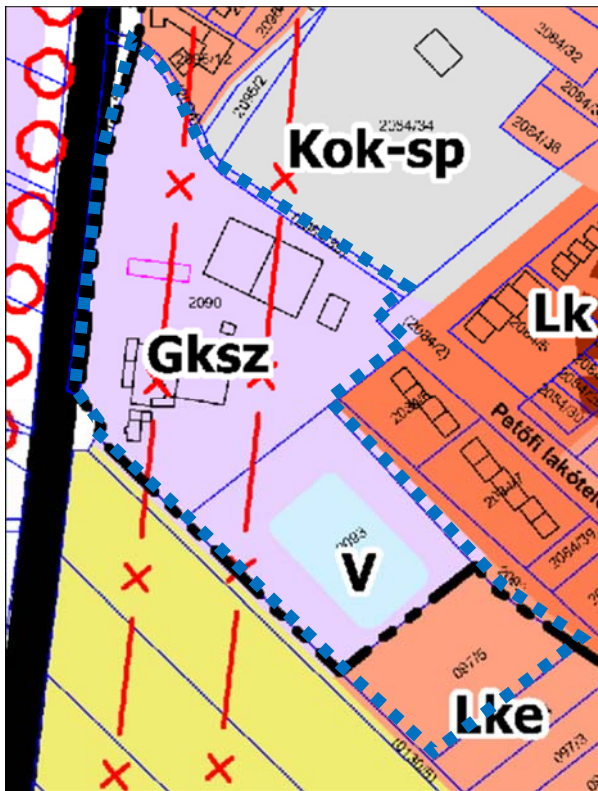
**A tervezett módosítások nem érintenek sportolási célú területeket.**

*(3)\* A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében kijelölt 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.*

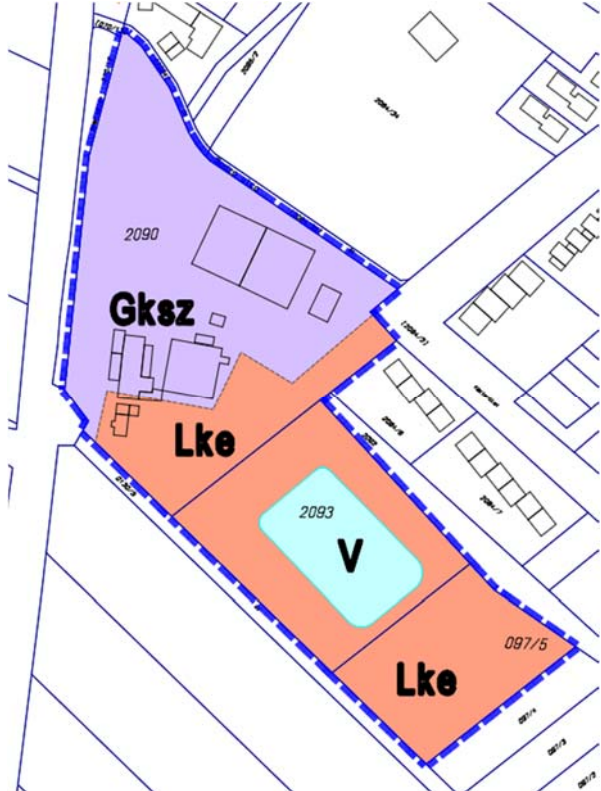
**A tervezett módosítások nem érintenek sajátos területfelhasználású térséget.**

**A fentiek alapján az új beépítésre szánt terület kijelölése megfelel a magasabb szintű jogszabályoknak.**

**B VÁLTOZAT**



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete



A Településszerkezeti Terv tervezett  
területfelhasználása  
B változat

1. a 2090 helyrajzi számú – jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területhasználat szerinti megosztása: a 2090 helyrajzi számú ingatlan lakóterületként használt területrészt a telekmegosztás után kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről kertvárosias lakóterületre tervezett átminősíteni;
2. a 2093 helyrajzi számú terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználását, kertvárosias lakóterületre tervezett módosítani, a vízgazdálkodási terület változatlanul marad, ebben az esetben új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor;
3. a 0105/1 helyrajzi számú általános mezőgazdasági területen nem szükséges gazdasági erdőterület kijelölése;
4. a 097/5 helyrajzi számú terület hatályos településrendezési eszközök szerinti kertvárosias lakóterület területfelhasználásának megtartása mellett a Tulajdonos a terület belterületbe vonását szeretné kezdeményezni, tekintettel arra, hogy a Településszerkezeti Terven a terület tervezett, javasolt belterületi határ jellel érintett.

Tervezett területfelhasználás-változások – B változat

| Területfelhasználás                                | Érintett területek (hrsz) | Hatályos TSZT-ben meglévő területnagyság (m <sup>2</sup> ) | Módosított TSZT-ben tervezett területnagyság (m <sup>2</sup> ) | Területnagyság változás (m <sup>2</sup> ) |
|--|---------------------------|--|--|---|
| <b>Beépítésre szánt területek</b>                  |                           |  |  |   |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) | 2090,2093,                | 2,82   | 1,46   | -1,36                                     |
| Kertvárosias lakóterület (Lke)                     | 2090,2093, 097/5          | 0,52   | 1,88   | +1,36                                     |
| <b>Beépítésre szánt területek összesen:</b>        |                           | 3,34   | 3,34   | 0,00                                      |
| <b>Beépítésre nem szánt területek</b>              |                           |  |  |   |
| Vízgazdálkodási terület (V)                        | 2093                      | 0,31   | 0,31   | 0,00                                      |
| <b>Beépítésre nem szánt területek összesen:</b>    |                           | 0,31   | 0,31   | 0,00                                      |

(a területszámítás a hatályos településszerkezeti terv digitális terve alapján pontosítandó)

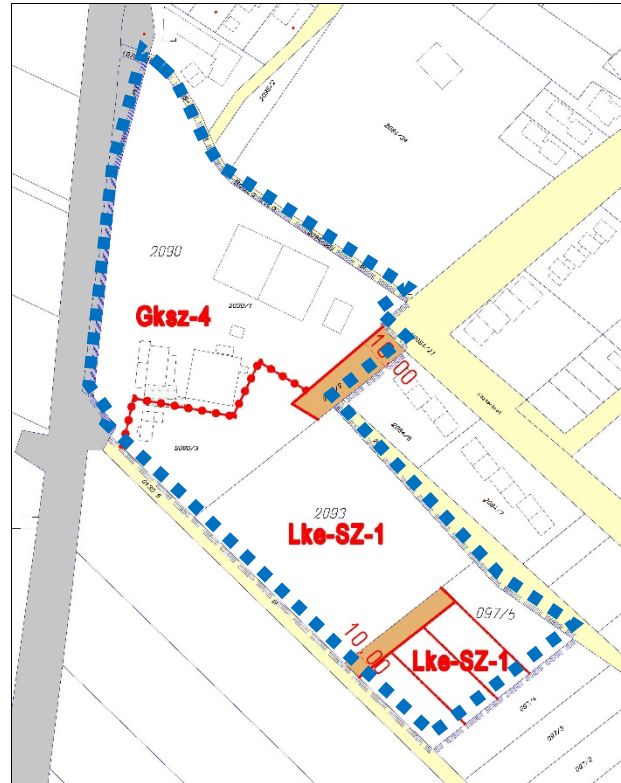
## 8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

### A VÁLTOZAT

A Településszerkezeti Terv módosítás A változathoz hasonlóan a Szabályozási Terv módosítás A változata is bemutatja, hogy a tó megszüntetésével egységes lakóterület kialakítása lehetséges.



A hatályos Szabályozási Terv részlete



A hatályos Szabályozási Terv változó beépítésre  
szánt területen változó elemei  
A változat

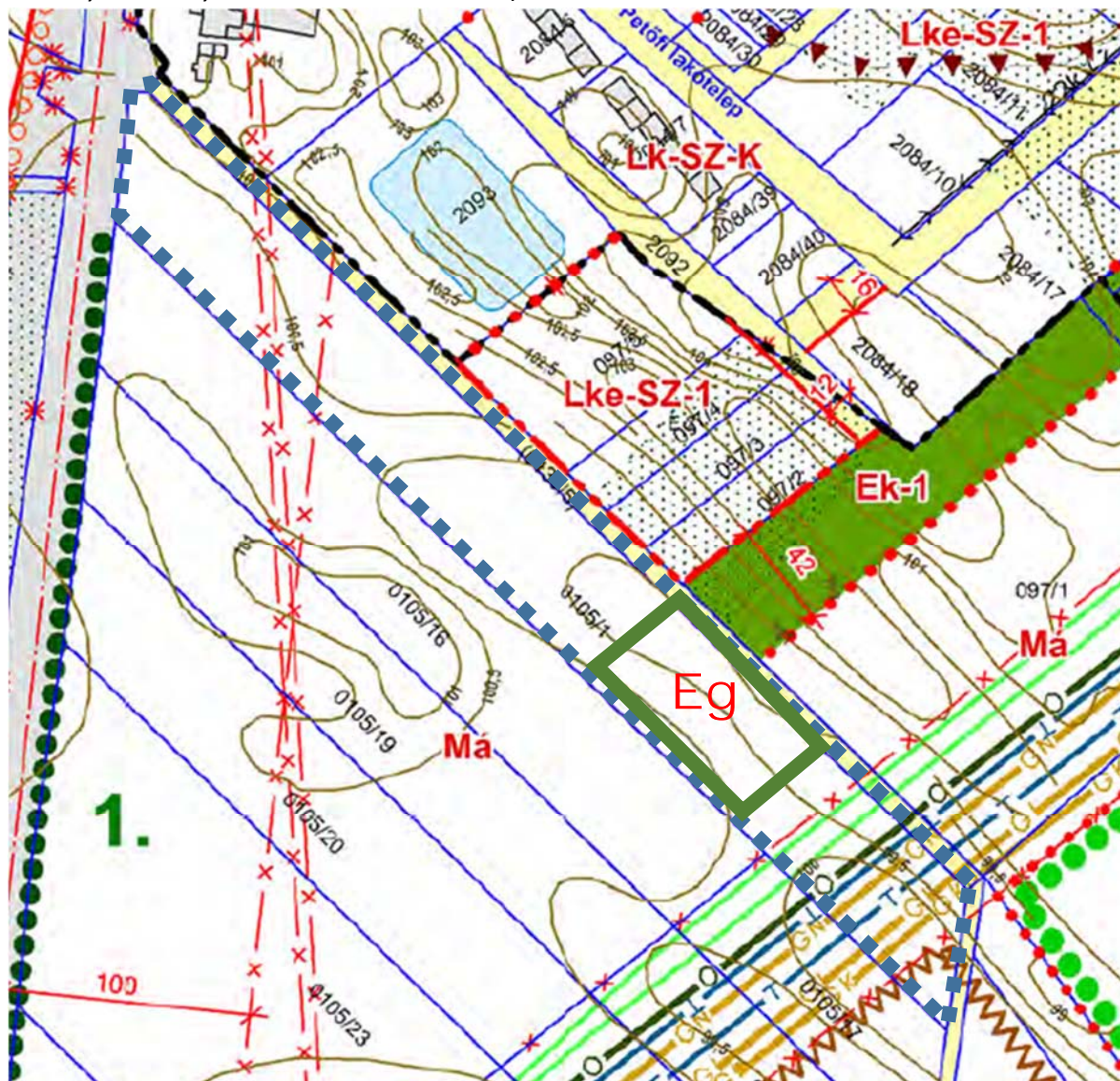
A tervezési területre vonatkozó szabályozási koncepció a következő tervezett módosításokat tartalmazza:

- 2090 helyrajzi számú területen
  - közforgalom elől elzárt magánút kialakítása, szabályozás jelölése (2090/1 hrsz)
  - az ingatlan egy része (2090/3 hrsz) Lke-SZ-1 jelű kertvárosias lakóterület övezetre történő módosítása
  - a Gksz-4 és az Lke-SZ-1 építési övezetek között építési övezet határ jelölése
- 2093 helyrajzi számú ingatlan beépítésre szánt területe
  - a hatályos SZT szerinti Gksz-4 építési övezet módosítása Lke-SZ-1 kertvárosias lakóterület övezetre
  - a jelenlegi vízgazdálkodási terület övezetének módosítása Lke-SZ-1 kertvárosias lakóterület övezetre, a környezetéhez illeszkedve;
- 097/5 helyrajzi számú terület
  - közforgalom elől elzárt magánút kialakítása, szabályozás jelölése 10,00 m szélességgel;

- javasolt telekosztás jelölése;
4. A 0105/1 a 0105/1 helyrajzi számú általános mezőgazdasági területen gazdasági erdőterület övezet kijelölése

Amennyiben az Önkormányzat nem zárkózik el attól, hogy a 2093 helyrajzi számú ingatlan a távlatban teljes egészében lakóterület legyen, a telepítési tanulmánytervet ki kell egészíteni az új beépítésre szánt területre vonatkozó megfelelés igazolással, valamint a tervezési területet ki kell terjeszteni a 0105/1 helyrajzi számú területre is,

*A hatályos Szabályozási Terv változó elemei b) változat*

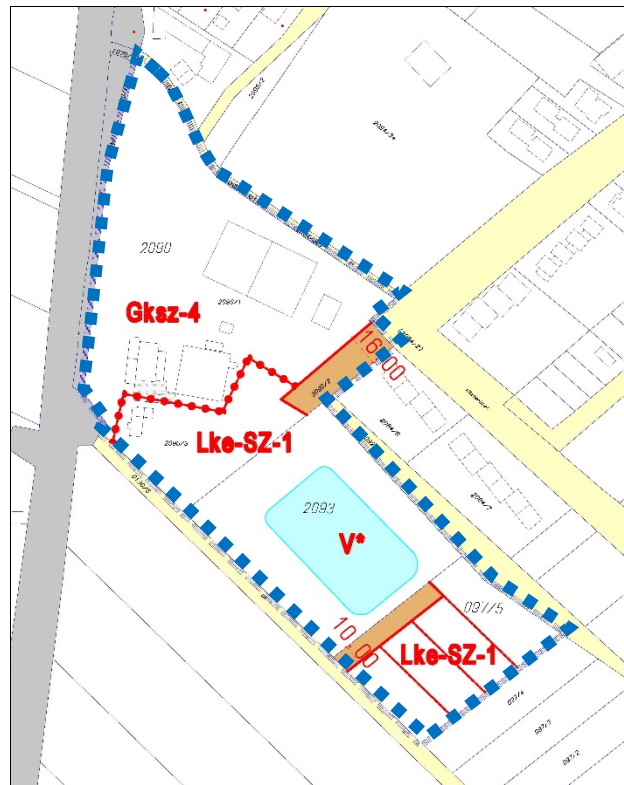


*A hatályos Szabályozási Terv részlete az erdőterület kijelölésére alkalmas terület lehatárolásával*

**B VÁLTOZAT**



A hatályos Szabályozási Terv részlete



A hatályos Szabályozási Terv változó beépítésre  
szánt területen változó elemei  
B változat

A tervezési területre vonatkozó szabályozási koncepció a következő tervezett módosításokat tartalmazza:

5. 2090 helyrajzi számú területen
  - közforgalom elől elzárt magánút kialakítása, szabályozás jelölése (2090/1 hrsz)
  - az ingatlan egy része (2090/3 hrsz) Lke-SZ-1 jelű kertvárosias lakóterület övezetre történő módosítása
  - a Gksz-4 és az Lke-SZ-1 építési övezetek között építési övezet határ jelölése
6. 2093 helyrajzi számú ingatlan beépítésre szánt területe
  - a hatályos SZT szerinti Gksz-4 építési övezet módosítása Lke-SZ-1 kertvárosias lakóterület övezetre
7. 2093 helyrajzi számú ingatlan beépítésre nem szánt vízgazdálkodási területen a meglévő vízfelületre V\* övezeti jel pótlása
8. 097/5 helyrajzi számú terület
  - közforgalom elől elzárt magánút kialakítása, szabályozás jelölése 10,00 m szélességgel;
  - javasolt telekosztás jelölése;



## 9. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

### 9.1. KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület közlekedési szempontból az 51. számú főútról könnyen megközelíthető. Az érintett terület megközelítéséhez, működéséhez a közlekedési infrastruktúra hálózat városi szintű fejlesztésére nincs szükség.

A 2090 és a 097/7 helyrajzi számú területeken közforgalom elől elzárt magánút kialakítása tervezett a HÉSZ 4. § előírásainak figyelembevételével.

Az úthálózat fejlesztésének minimális műszaki tartalma a stabilizált útfelület a megfelelő csapadékvíz szikkasztással.

### 9.2. KÖZMŰFEJLESZTÉS

Vízellátás – a tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata

Szolgáltató: DPMV Zrt.



<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>

**Vízvezetés** - a tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata

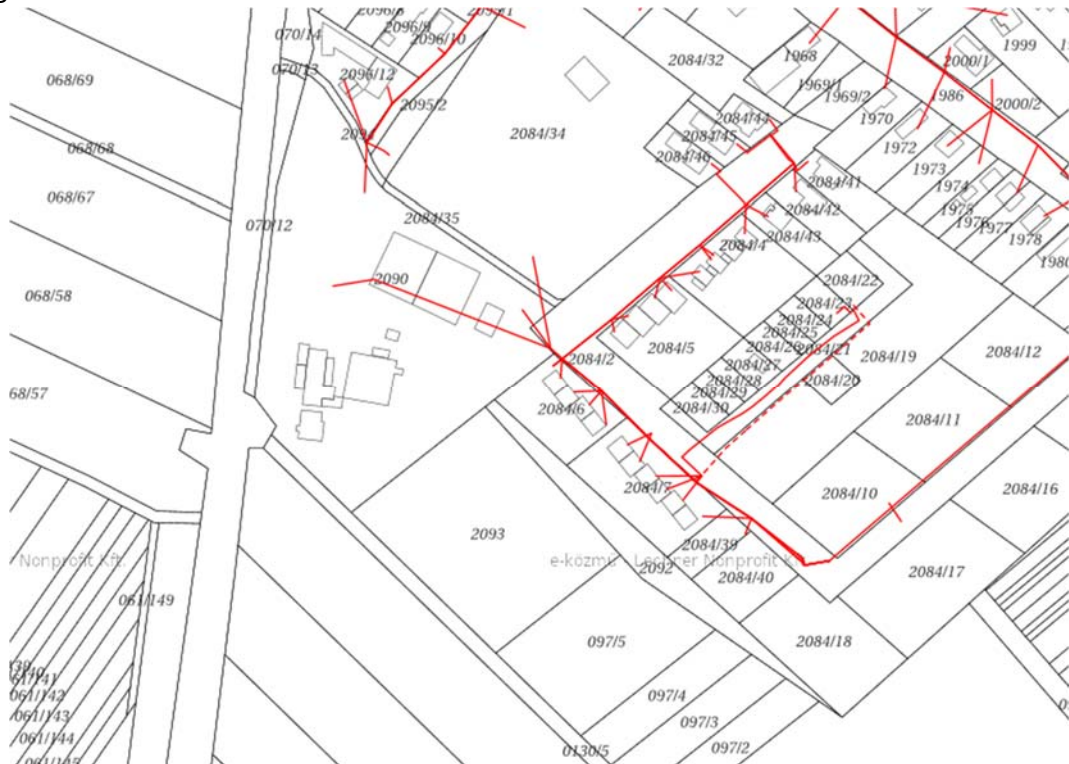
Szolgáltató: Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.



<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>

**Villamosenergia-ellátás** - a tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata

Szolgáltató: ELMŰ Hálózati Kft.



<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>



**Hírközlés - a tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata**

Szolgáltató: 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft.



<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>

Az e-közmű térképek alapján a tervezési terület beépítésre szánt területén az alapvető közművek nem kerültek kiépítésre.



**Dél-Pest Megyei Víziközmű  
Szolgáltató Zrt.**  
2360 Gyál,  
Kőrösi út 190.



## VÍZIKÖZMŰ-SZOLGÁLTATÓ NYILATKOZATA

(Víziközmű-szolgáltatásra benyújtott Igénybejelentő kérelemre)

Bejövő iktatószám: BENB/2025/1585-1586

Kimenő iktatószám: KENK/2025/1197

Vevőkód: 158724; 158725

A 6. pontban igényelt **Dunavarsány, Petőfi lakótelep 2093 hrsz.** alatti ingatlan víziközmű-szolgáltatást/ szolgáltatásokat az igénybejelentő részére:

### AZ IGÉNYELT IVÓVÍZ SZOLGÁLTATÁSOK:

Biztosítható  Részben biztosítható  Nem biztosítható

### AZ IGÉNYELT SZENNYVÍZELVEZETÉS SZOLGÁLTATÁSOK:

Biztosítható  Részben biztosítható  Nem biztosítható

### AZ IGÉNYELT SZOLGÁLTATÁS(OK) 6. PONT SZERINTI MEGNEVEZÉSE, MENNYISÉGE, ELBÍRÁLÁSA:

| Megnevezése  | Mennyisége (m <sup>3</sup> /nap) | Biztosítható             | Részben Biztosítható     | Nem Biztosítható                    |
|--|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 1. Ivóvíz-szolgáltatás ikermérőn mérve.                                    | 2 x 0,5                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2. Szennyvíz-elvezetési és tisztítási szolgáltatás ivóvíz ikermérő alapján | 2 x 0,5                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

### AZ ELUTASÍTÁS, FELTÉTEL SZABÁS INDOKAI:

- A törzshálózat műszakilag nem elérhető
- Elégtelen a kapacitás

*Kiegészítő információk, műszaki feltételek:*

Az ingatlan előtt nem található ivóvíz hálózat ezért a vízellátás jelenleg nem biztosítható. Hálózatfejlesztés szükséges.  
A szennyvíz elvezetés is csak hálózat bővítéssel biztosítható új vákuumakna és a hozzá tartozó gravitációs szakasz létesítése szükséges, illetve szükséges rendezni a vezetékjogot a meglévő hálózatra,

A kérelemben megjelölt és jóváhagyott mennyiség feletti felhasználás esetén a DPMV Zrt. felelősséget nem vállal! A korábban megváltott/ eddigi felhasználáson felüli mennyiségek után kvóta növelés/ megváltás szükséges közületi felhasználó esetén!

**Igényére válaszunk a kiállítástól számítva egy évig érvényes.**

**Kelt.: Taksony, 2025. szeptember 23.**

.....  
**Ferenczi Ágnes Luca**  
Hálózat ellenőrzési mérnök

DÉL-PEST MEGYEI VÍZIKÖZMŰ SZOLGÁLTATÓ ZRT.  
2360 Gyál, Kőrösi út 190.  
Acószám: 23967531-2-13  
Bank: OTP Gyál 11742300-20015170  
35.

<sup>1</sup>A mindenkor hatályos Üzletszabályzat szerinti díjszabásnak megfelelően!

<sup>2</sup>Abban az esetben, ha a kérelem tárgya biztosítható részben, vagy egészében.



**Dél-Pest Megyei Víziközmű  
Szolgáltató Zrt.**  
2360 Gyál,  
Kőrösi út 190.



## VÍZIKÖZMŰ-SZOLGÁLTATÓ NYILATKOZATA

(Víziközmű-szolgáltatásra benyújtott Igénybejelentő kérelemre)

Bejövő iktatószám: BENB/2025/1588

Kimenő iktatószám: KENK/2025/1198

Vevőkód: 158729

A 6. pontban igényelt Dunavarsány, 097/5 hrsz. alatti ingatlan víziközmű-szolgáltatást/ szolgáltatásokat az igénybejelentő részére:

### AZ IGÉNYELT IVÓVÍZ SZOLGÁLTATÁSOK:

Biztosítható  Részben biztosítható  Nem biztosítható

### AZ IGÉNYELT SZENNYVÍZELVEZETÉS SZOLGÁLTATÁSOK:

Biztosítható  Részben biztosítható  Nem biztosítható

### AZ IGÉNYELT SZOLGÁLTATÁS(OK) 6. PONT SZERINTI MEGNEVEZÉSE, MENNYISÉGE, ELBÍRÁLÁSA:

| Megnevezése  | Mennyisége (m <sup>3</sup> /nap) | Biztosítható             | Részben Biztosítható     | Nem Biztosítható                    |
|--|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 1. Ivóvíz-szolgáltatás ikermérőn mérve.                                    | 5 x 0,5                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2. Szennyvíz-elvezetési és tisztítási szolgáltatás ivóvíz ikermérő alapján | 5 x 0,5                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

### AZ ELUTASÍTÁS, FELTÉTEL SZABÁS INDOKAI:

- A törzshálózat műszakilag nem elérhető
- Elégtelen a kapacitás

#### Kiegészítő információk, műszaki feltételek:

Az ingatlan előtt nem található ivóvíz hálózat ezért a vízellátás jelenleg nem biztosítható. Hálózatfejlesztés szükséges.

A szennyvíz elvezetés is csak hálózat bővítéssel biztosítható, új vákuumakna és a hozzá tartozó gravitációs szakasz létesítése szükséges, illetve szükséges rendezni a vezetékjogot a meglévő hálózatra.

A kérelemben megjelölt és jóváhagyott mennyiség feletti felhasználás esetén a DPMV Zrt. felelősséget nem vállal! A korábban megváltott/ eddigi felhasználáson felüli mennyiségek után kvóta növelés/ megváltás szükséges közületi felhasználó esetén!

Igényére válaszunk a kiállításától számítva egy évig érvényes.

Kelt.: Taksony, 2025. szeptember 23.

Ferenczi Ágnes Luca  
Hálózat ellenőrzési mérnök

DÉL-PEST MEGYEI VÍZIKÖZMŰ SZOLGÁLTATÓ ZRT.  
2360 Gyál, Kőrösi út 190.  
Adószám: 23967531-2-13  
Bankasz.: OTP Gyál 11742300-20015170  
35.

<sup>1</sup>A mindenkor hatályos Üzletszabályzat szerinti díjszabásnak megfelelően!

<sup>2</sup>Abban az esetben, ha a kérelem tárgya biztosítható részben, vagy egészében.

Adószám: 23967531-2-13 Cégjegyzékszám: 13-10-041281

Telefon: 06-29-340-010 Web: <http://www.dpmv.hu>

A közműszolgáltatók a közműellátás műszaki-gazdasági feltételeit a tényleges beruházói igénybejelentéskor rögzítik. A hálózatok esetleges további fejlesztése a konkrét beépítés során felmerülő igények függvényében javasolt.

A tervezési területen található ingatlanok Tulajdonosa a közműszolgáltatókat megkereste, a tervezett közmű igények meghatározásával. A Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: Szolgáltató) az ivóvíz-szolgáltatásra, valamint a szennyvízelvezetési és tisztítási szolgáltatásra vonatkozó igényt „A törzhálózat műszakilag nem elérhető”, illetve „Elégtelen kapacitás” indokkal elutasította, ugyanakkor megadta a lehetőséget és a műszaki feltételeket a hálózatfejlesztésre.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok előtt nem található ivóvízhálózat, a vízellátás jelenleg nem biztosítható, hálózatfejlesztés szükséges. A hálózatfejlesztés során figyelembe kell venni a helyi építési szabályzatban és a vonatkozó jogszabályban foglaltakat.

A szennyvíz elvezetés is csak hálózat bővítéssel biztosítható, új vákuumakna és a hozzá tartozó gravitációs szakasz létesítése szükséges. A Szolgáltatóval többször egyeztetve a Tulajdonosnak el kell készítenie a műszaki terveket, erre jogosultsággal rendelkező tervezővel. A hálózatfejlesztés a Szolgáltatóval egyeztetett műszaki tervek alapján valósítható meg, melyre a Szolgáltató a Tulajdonossal szerződést köt. A Szolgáltatóval egyeztetett hálózatfejlesztés 1 évig érvényes, a Tulajdonosnak 2026. szeptember 22-ig meg kell valósítania.

Amennyiben ivóvíz és szennyvízgerinc hálózat bővítésére kerül sor, úgy azok magántulajdonban nem üzemeltethetők, ezért azokat a települési hálózat részévé téve térítésmentesen szükséges átadni az Önkormányzatnak a műszaki megvalósulást követően.

A villamosenergia-ellátás a meglévő hálózatról hálózatfejlesztéssel megoldható. A szolgáltató az egyes telkek megközelítésére szolgáló magánutak kialakítását követően határozza meg a hálózatfejlesztés követelményeit.

### 9.3. HUMÁNINFRASTRUKTÚRA

A tervezett módosítás – nagyságrendjét tekintve - nem növeli jelentős mértékben a város lakónépességét. A fejlesztés megvalósítása közvetlenül nem teszi szükségessé a település alap-és közintézményi ellátásának bővítését.

## 10. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

### 10.1. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEKET ÉRŐ HATÁSOK

A tervezett beépítéssel érintett terület nem tartozik országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 területet) területhez.

### 10.2. ZÖLDFELÜLETEK

A tervezett módosítás során, miszerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználás módosul kertvárosias lakóterületre, nő az egyes telkeken a zöldfelület aránya, amely mindenképpen kedvező változást okoz, 20 %-os legkisebb kialakítandó zöldfelület helyett 50% lesz.

### 10.3. KÖRNYEZETVÉDELEM

#### **Talajvédelem**

A talajvédelem során különös figyelemmel kell lenni a vízközeli területeken a vegyszer és műtrágyamentes védőzónák kijelölésére, valamint az építési munkák során kötelezően betartandó földvédelmi szabályokra. A tervmódosítás jelentősebb termőterület igénybevétellel járó változtatást nem tervez.

#### **Feszíni-és felszín alatti vizek**

Dunavarsány meghatározó vízfolyása a Ráckevei–Soroksári-Duna (RSD). Vízminősége II-III. osztályú, vízminőség-védelmi szempontból kiemelt terület. Árvízvédelem szempontjából a terület mentesített ártérnek tekinthető, mivel az RSD vízszintje mesterségesen szabályozott. Dunavarsány felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny, felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település, ennek megfelelően a szennyezett csapadékvíz megfelelő tisztításáról is gondoskodni kell az elszikkasztást megelőzően.

Az érintett területen nem tervezett olyan környezetterheléssel járó új funkció, ami a szomszédos területekre kedvezőtlen hatást gyakorolna.

A terület „a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről” szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint előzetes lehatárolás alatt álló, előzetesen lehatárolt, kijelölés alatt álló vagy kijelölt vízbázis védőterületet vagy védőidomot nem érint.

#### **A levegőtisztaság és védelme**

Dunavarsány a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet alapján a budapesti agglomerációhoz tartozik, légszennyezettségét a főváros és környéke légszennyezettsége befolyásolja. Háttérszennyezésként jelentkezik a Budapest, illetve a százhalombattai erőművek levegőterhelése az uralkodó szélirány következtében.

A települési levegőminőséget a vonalas közúti légszennyező források, a bányaművelésből származó, illetve a defláció okozta diffúz portterhelés határozza meg, amely azonban elsősorban az utak külterületi szakaszát és a bányatavak környezetét érinti. Légszennyezési

szempontból az 51. sz. főút Nagyvarsányi, belterülettel határos szakasza a legkritikusabb. Az útmenti külterületi sávokban a terv védelmi célú erdőtelepítést ír elő.

A tervezett funkció környezetre káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsátásával nem jár. A tervezési területen várható változás a jelenlegi környezeti levegőminőség romlása nélkül, a magasabb rendű jogszabályi előírások betartásával valósítható meg.

A létesítés során számottevő légszennyező hatással nem kell számolni.

A tervezett funkció környezetre káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsátásával nem jár. A tervezési területen várható változás alapján a beépítésre szánt területre történő váltás megoldható a jelenlegi környezeti levegőminőség romlása nélkül. E feltételrendszer teljesülését biztosítja a magasabb rendű jogszabályi előírások betartása.

### **Zaj-és rezgésterhelés**

Dunavarsány esetében az 51. sz. főút okoz zaj-és rezgésterhelést. A településen belüli közúti zajterhelés nem okoz problémákat.

A tervezési területen várható változás megoldható a jelenlegi környezeti zajhelyzet romlása nélkül.

A tervezett fejlesztés során a tervezett épület jogszabályokban előírt zajvédelméről gondoskodni kell.

### **Hulladékgazdálkodás**

A települési szilárd hulladékokat, valamint a zöldhulladékok intézményes gyűjtése és ártalmatlanítása megoldott. A város és a kapcsolódó települések települési folyékony hulladékai a dunavarsányi szennyvíztisztító telepen és a hozzá tartozó erdőterületen kerülnek ártalmatlanításra, környezetvédelmi szempontból is megfelelő technológiával.

A területen keletkező, különböző típusú hulladékok elkülönített gyűjtéséről a Tulajdonosnak gondoskodni kell.

A hulladékok gyűjtését szelektíven kell megoldani. A könnyű frakciójú hulladékokat szél által történő elhordás ellen konténerben kell gyűjteni.

A hulladékok kezelését engedéllyel rendelkező kezelőnek kell végezni.

A területen javasolt új területhasználat várhatóan szilárd települési hulladék kezelésével jár. A területen keletkező, különböző típusú hulladékok elkülönített gyűjtéséről gondoskodni kell. A területen a szervezett szemétszállítás folytonosságának biztosítása megoldható.

Fentiek alapján a tervezett módosítás nagyságrendi változást, kedvezőtlen környezeti hatást várhatóan nem okoz a tervezési területen meglévő környezeti állapotban.

A módosítással érintett területre vonatkozóan a környezeti feltételek, a föld, a felszíni és felszín alatti vizek, a levegőtisztaság-védelem, a zaj- és rezgésterhelés, a hulladékkezelés vonatkozásában kedvezőtlen változás nem várható.

### **Összefoglalás, az állapotváltozások értékelése**

Megállapítható – tekintettel arra, hogy a terület már korábban is beépített terület volt -, hogy a tervezett módosítás nem okoz visszafordíthatatlan károsodást a környezeti elemekben.

A tervezési területen nem tervezett környezetterheléssel járó olyan új funkció, ami a szomszédos területekre kedvezőtlen hatást gyakorolna.

A telepítési tanulmány elkészítéséhez felhasznált dokumentációk:

1. Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testülete 4/2017. (I. 17.) sz. határozatával elfogadott Dunavarsány Településfejlesztési Koncepciója (készítette: HÉTFA Elemző Központ Kft., URBANITÁS Kft., Szent István Egyetem, KÉSZ Kft.)
2. Megalapozó vizsgálat Dunavarsány településfejlesztési koncepciójához és integrált településfejlesztési stratégiájához Felülvizsgálat 2023. február. Elfogadva a Képviselő-testület 32/2023. (II. 14.) számú határozatával. Tervezők: HÉTFA Elemző Központ Kft., URBANITÁS Kft.)
3. Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve (Dunavarsány Város Önkormányzat 112/2016. (VI. 9.) sz. Kt. határozatával elfogadva (egységes szerkezetben) hatályos: 2025. november 12-től, készítette: URBANITÁS Kft.)
4. Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2016. (VI. 10.) – módosított - önkormányzati rendelete Dunavarsány Város Helyi Építési Szabályzatáról (hatályos: 2025. 11 15., készítette: URBANITÁS Kft.)
5. Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testülete 183/2017. (XII. 11.) határozatával elfogadott Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyve (készítette: URBANITÁS Kft., Kertész Beáta Borbála főépítész)
6. Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 21/2017.(XII. 12.) – módosított - önkormányzati rendelete (hatályos: 2023. 02. 23.)

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

**Dunavarsány Város Önkormányzata**  
2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.  
adószám: 15730875-2-13  
törzskönyvi azonosító száma: 730875  
képviseli: Keresztesi Balázs polgármester,  
továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről

**Bak Andrea**  
címe: 2336 Dunavarsány, Bajai út 1.  
e-mail: [bak.andrea@peakston.hu](mailto:bak.andrea@peakston.hu)  
an: Jász Katalin  
szül idő, hely: 1972.01.01., Budapest  
személyi azonosító szám: 2-720101-3578  
adószám: 8383501641  
mint kötelezettségvállaló fejlesztő, a továbbiakban: **Cél megvalósítója**,

felek együttesen említve: **Felek**, kötöttek, az alábbi feltételekkel:

### Előzmények

1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a ..... számú határozatával

.....  
.....  
.....  
.....

2. A Cél megvalósítója tulajdonosa a fejlesztéssel érintett, lenti táblázatban foglalt ingatlanoknak:

| Ingatlan (hrsz)                | Művelési ág                 | Teljes terület/ Fejlesztési terület (m <sup>2</sup> ) | Tulajdonos                                    |
|--------------------------------|-----------------------------|---|---|
| Dunavarsány, külterület, 097/5 | szántó                      | 5228  | Bak Andrea<br>(2336 Dunavarsány, Bajai út 1.) |
| Dunavarsány, belterület, 2093  | kivett, beépítetlen terület | 9023  | Bak Andrea<br>(2336 Dunavarsány, Bajai út 1.) |

A fenti ingatlanok (továbbiakban: Ingatlanok) hatályos, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja jelen szerződés *1. számú mellékletét* képezi.

### A szerződés célja

3. A Dunavarsány, külterület, 097/5 hrsz-ú fejlesztési területet a Cél megvalósítója belterületbe kívánja vonni a Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló,

.....  
**Keresztesi Balázs** dr. **Szilágyi Ákos**  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Bak Andrea**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2026. .... napján:

többször módosított 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) alapján. Továbbá a Dunavarsány, belterület, 2093 hrsz-ú fejlesztési területre vonatkozó, a hatályos SZT szerinti Gksz-4 építési övezet módosításra kerül Lke-SZ-1 kertvárosias lakóövezetre.

4. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat az 1. és 3. pontban meghatározott célok megvalósítása érdekében – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében – a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) alapján jelen szerződéssel településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával arra vonatkozóan, hogy a jelen szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a jelen szerződésen alapulva kizárólag a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa.

### A szerződés tárgya

5. A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 3. és 4. pontban meghatározott célok megvalósításához.
6. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal, hogy a belterületbe vonással érintett Dunavarsány, külterület, 097/5 hrsz-ú ingatlan a településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után, az Lke-SZ-1 jelű kertvárosias lakóövezetben létesíthető építési telkek kialakítása, lakóépületek, valamint magánút létesítése céljára (településrendezési cél) 4 éven belül ténylegesen fel kívánja használni, mely településrendezési cél megvalósításának feltétele:
- a) szükséges, de nem elégségesen saját költségén az ingatlan belterületbe vonása, továbbá
  - b) az építési telkek kialakításához szükséges közműhálózat (ivóvíz-, szennyvíz- és elektromos vezetékek) tervezetése, engedélyeztetése, kiépítése és a meglévő hálózatok szükséges és lehetséges fejlesztésének megvalósítása az SZT szerint és mindenkor érvényes építési szabványoknak megfelelően;
  - c) saját költségén az építési telkek kialakításához szükséges felszíni vízelvezetés tervezetése, engedélyeztetése, kiépítése;

Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy amennyiben a 6. pont b)-d) alpontban vállalt kötelezettségek megvalósításához önkormányzati tulajdonú ingatlan igénybevétele is szükséges, úgy arra a Cél megvalósítójának kizárólag az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulása alapján van lehetősége.

Közcéltű víziközmű-hálózatot (ivóvíz és szennyvízhálózat fejlesztést) érintő építési tevékenység/építés esetén a megvalósult közműveket a Cél megvalósítója külön megállapodásban térítésmentesen, az üzembe helyezési engedélyek véglegessé válását követő 90 (kilencven) napon belül köteles az Önkormányzat tulajdonába adni teljeskörű műszaki dokumentációval együtt.

A 6. pont a)-d) alpontjai szerint vállalt kötelezettségek Cél megvalósítója általi átvállalása a 6. pont szerinti cél megvalósításának előfeltételei, és a jelen szerződésben kikötött és vállalt kötelezettségek, valamint a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggés áll fenn.

Felek rögzítik, hogy a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdése szerint termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az Önkormányzat terjeszthet elő.

Felek a jelen szerződést az 1.-6. pontokra figyelemmel a 097/5 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása, a kialakuló építési telkek közművesítése, lakóépületek létesítése érdekében kötik.

.....  
**Keresztesi Balázs** dr. Szilágyi Ákos  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Bak Andrea**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2026. .... napján:

## A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

7. A fejlesztési terület megegyezik a Dunavarsány, külterület, 097/5 és belterület, 2093 helyrajzi számú ingatlan területére vonatkozó telepítési tanulmánytervben bemutatott területtel.  
Minden további kialakuló ingatlan esetén, a fejlesztési célok változásával a településrendezési szerződés módosítása szükséges.
8. A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául a létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a Cél megvalósítójának 2025. december 12-én, 2026. február 26-án, valamint március 5-én benyújtott vállalásán alapul. E szerint a Cél megvalósítóját terhelő fejlesztési kötelezettségek a következők:
- 8.1.1. Telekalakítással a Dunavarsány, 097/5 helyrajzi számú fejlesztési területen max. kialakítható ingatlanok száma: 4 db kivett beépítetlen terület és 1 db kivett közforgalom elől elzárt magánút;
- 8.1.2 a Dunavarsány, 2093 hrsz-ú ingatlanon a jelen Településrendezési Szerződés aláírásakor a Fejlesztő nem tervez telekalakítást és beépítést. Amennyiben a HÉSZ módosítás hatálybalépését követően a Fejlesztő telekalakítást és beépítést tervez, úgy a jelen Településrendezési Szerződés módosítását kezdeményezi a szükséges alátámasztó dokumentációk benyújtásával;
- 8.2.1. Prognosztizált max. építhető és kialakítható lakó rendeltetésű épületek a Dunavarsány, 097/5 helyrajzi számú ingatlanon az Lke-Sz-1 jelű övezetben: telkenként 1-1 db, összesen 4 db épület;
- 8.2.2. Prognosztizált max. építhető és kialakítható lakó rendeltetésű épületek a Dunavarsány, 2093 helyrajzi számú ingatlanon a kialakuló új, Lke-Sz-11 jelű övezetben (kialakítható legkisebb telekméret kb. megegyezik a jelenlegi ingatlan méretével) a 8.1.2. pontban rögzítettek szerint;
- 8.3. A lakófunkciót kiszolgáló gépjárműtároló-helyeket alakít ki a beépítésre szánt ingatlanokon belül;
- 8.4. Biztosítja az ivóvíz kiépítését, a közüzemi ivóvízhálózat fejlesztésével és az arra való csatlakozással, amennyiben szükséges a víztermelési kapacitásokat fejleszti. A szükséges tűzvíz ellátás érdekében a kiépítésre kerülő vezetékre új tűzcsapokat helyez el, a szükséges hatósági engedélyek megszerzésével, a vonatkozó tervek elkészítésével, a mindenkori szolgáltató jóváhagyásával és együttműködésével;
- 8.5. Kiépíti és biztosítja a szennyvízellátást a közüzemi szennyvízhálózat fejlesztésével és az arra való csatlakozással, a mindenkori szolgáltató műszaki előírásai, jóváhagyása és együttműködése alapján, a szükséges és vonatkozó tervdokumentációk (engedélyezési és kivitelezési tervdokumentációk), valamint hatósági engedélyek megszerzésével;
- 8.6. Megépíti a csapadékvíz elvezető, szikkasztó rendszert oly módon, hogy a közterület felé túlfolyó többletterhelés ne alakuljon ki;
- 8.7. Az elektromos ellátást kiépíti a meglévő hálózatról megoldható hálózatfejlesztéssel;
- 8.8. Kiépíti az elektronikus hírközlési kábeleket szükség szerint (vezetékes és vezeték nélküli);
- 8.9. Közforgalom elől elzárt magánutat alakít ki, melynek során legalább egyoldali fasort telepít a helyi építési szabályzatban foglalt övezeti besorolásoknak megfelelően, Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a fák és fás szárú növények védelméről szóló 17/2017. (X.11.) számú rendelete szerinti, ültetésre javasolt fafajok listája szerint, valamint a rendeletben foglaltak betartásával.  
Magánút telkén helyet kell biztosítani a tervezett közművek megépíthetőségéhez, a védőtávolságok figyelembe vételével, a csapadékvizek elvezetéséhez.  
A magánutat, a terepadottságokat is figyelembe véve, úgy kell kialakítani és forgalomba helyezni, hogy megfeleljen a közutak kialakítására vonatkozó előírásoknak, közművek csak föld alatti elhelyezéssel építhetők ki.  
Magánúton csak a közterületeken elhelyezhető építmények létesíthetők.

9. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a településrendezési szerződés aláírásától számított 30 napon belül megindítja a belterületbe vonási eljárást a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10-nél, valamint hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja, valamint a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak

.....  
**Keresztesi Balázs** dr. Szilágyi Ákos  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Bak Andrea**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.

### **TSZT és SZT módosítás utáni feladatok**

10. A Felek együttesen rögzítik, hogy az SZT módosításáról szóló rendelet és a 112/2016. (VI.9.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve módosításának hatályba lépését követően kezdhető el a magánút és az építési telkek kialakítása.

### **A fejlesztés tervezett ütemezése, a teljes beruházás ütemterve**

11. A fejlesztés ütemezése, a teljes beruházás ütemterve: Az I. ütemben lezárul az ivóvíz- és a szennyvízhálózat engedélyeztetési eljárása és kivitelezése 2027. december 31-ig. A II. ütemben 2031. december 31-ig befejeződik a további közművek kiépítése, az utak és csapadékvíz elvezetés/szikkasztás kiépítése, valamint a magánúton fasor telepítése.

11.1 Felek megállapodnak, hogy amennyiben az ütemek teljesítésében késedelem vagy meghiúsulás történik, úgy az Önkormányzat jogosult az alábbi kötbéreket érvényesíteni a Cél megvalósítójaival szemben:

#### **11.1.1 Késedelmi kötbér**

Amennyiben a Cél megvalósítója az I. vagy II. ütemet a fent meghatározott határidőre nem teljesíti, az Önkormányzat köteles írásbeli értesítést küldeni a Cél megvalósítója részére a szerződésszegés megjelölésével. Amennyiben a Cél megvalósítója a szerződésszegést az önkormányzati értesítésben megjelölt ésszerű határidőben (mely határidő 30 (harminc) napnál nem lehet kevesebb) nem orvosolja, akkor a Cél megvalósítója a póthatáridő eredménytelen leteltét követő késedelem minden napja után köteles kötbért fizetni, késedelmi kötbér napi összege 20.000,-Ft, amely addig a pillanatig növekszik, amíg a teljesítés meg nem valósul vagy kötbér összege el nem éri a maximum összeget, azaz a 2.000.000,-Ft összeget.

#### **11.1.2 Meghiúsulási kötbér**

A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az I. vagy II. ütemet a fent meghatározott feladatok teljesítése – a Cél megvalósítójának felróható okból - részben vagy teljesen meghiúsul, úgy a Cél megvalósítója köteles meghiúsulási kötbért fizetni az Önkormányzat részére, melynek összege 2.000.000,-Ft. A meghiúsulási kötbér a jelen szerződés megszűnése időpontjában válik esedékessé, és ilyen esetben – a meghiúsulási kötbér összegén túlmenően – a Cél megvalósítója az időközben esedékessé vált késedelmi kötbér teljes összegét is köteles megfizetni az Önkormányzat részére.

12. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 8. pontban részletezett és a 11. pontban ütemezett fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt közterület és közműellátás kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Cél megvalósítója kifejezetten lemond.

A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Cél megvalósítójának feladatát képezi különösen azok:

- a) előkészítésének,
- b) tervezésének,
- c) megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d) kiviteli tervei elkészítésének,
- e) megépítésének,
- f) szüksége esetén használatbavételi engedélyek beszerzésének,

.....  
**Keresztesi Balázs** dr. **Szilágyi Ákos**  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Bak Andrea**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2026. .... napján:

- g) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,  
h) az elkészült közcélú létesítmények (ivóvíz) Magyar Államnak, Önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának saját költségen való viselése.
13. A Cél megvalósítója a 8. és 11. pontban leírt beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igénnyel nem élhet, ilyen igényéről a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
14. A fejlesztés következtében az Önkormányzatot terhelő esetleges jelen szerződésben nem rögzített – a fejlesztéshez közvetlenül kapcsolódó – az Önkormányzat által igazolt, ténylegesen felmerülő többletköltségeket a Cél megvalósítója köteles átvállalni.
15. A Cél megvalósítója vállalja a 7. pontban meghatározott fejlesztési terület kiépítésének ütemezéséhez illeszkedően, a fejlesztési céljának részeként, hogy
- a) kiépíti a 8. pont szerinti fejlesztési programja, illetve a HÉSZ és SZT szerinti felhasználáshoz szükséges közműveket – vezetékes ivóvíz, elektromos áram – a közmű üzemeltetőkkel együttműködve, a szükséges kapacitások tekintetében az érdekeltségi és fogyasztási adatokat egyeztetni, és a közműveket a szolgáltatóknak, a Magyar Államnak, ill. az Önkormányzat részére térítés nélkül átadja, tudomásul véve, hogy a közmű üzemeltetők és az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át ezeket, ha a kiépítés szabványos minőségben történt. Az átadás időpontja a vezetékek elkészültekor, legkésőbb az üzemeltetés megkezdését megelőzően, az átadás módja műszaki átadás-átvételi eljárás keretében, a közmű szolgáltatók által meghatározott megvalósulási dokumentáció átadásával történhet. Az egyes közművek esetében a kapacitási igények lekötése a Cél megvalósítójának kötelezettsége, jelen településrendezési szerződés aláírása nem jelenti a szükséges közmű kapacitások lekötését.
16. Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogüggyellett kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő – esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t a Cél megvalósítója köteles viselni.
17. A Felek tudomásul veszik, hogy a 8. pontban rögzített fejlesztési lehetőségek megváltozhatnak a településrendezési eszközök módosítási folyamata, illetve a tervezés során. A megalkotott rendelet szövege és mellékletei alapján biztosított építési előírások a magasabb szintű jogszabályok alapján módosulhatnak. A helyi építési szabályoknak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása miatti kötelező módosításból eredő mindennemű felelősségét az Önkormányzat kizárja, illetőleg a Cél megvalósítója a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül – megtérítési igénnyel éljen, ha a jelen szerződés aláírásakor hatályos rendeletek alapján biztosított építési előírások módosítására a részletezett okok miatt kerül sor
18. A Cél megvalósítója vállalja, hogy az Ingatlanok beépítésénél olyan műszaki – építészeti és kertépítészeti – növénytelepítési megoldásokat alkalmaz, melyek nem eredményezik a meglévő táji – környezeti állapot romlását, illeszkednek a táji környezetbe és a helyi építészeti hagyományokhoz is.

### Egyéb megállapodások

.....  
**Keresztesi Balázs**     **dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester     jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Bak Andrea**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

19. Cél megvalósítója az ingatlan belterületbe vonásának minden költségét (eljárási és átvezetési költségek/díjak, valamint földvédelmi járulék) viseli.
20. Cél megvalósítója vállalja, hogy a felmerülő hatósági díjakat a kérelem benyújtásakor vagy legkésőbb a Földhivatal hiánypótlására határidőben megfizeti az Önkormányzat helyett, vállalja továbbá, hogy a megállapított földvédelmi járulékot a Földhivatal határozata szerint az Önkormányzat helyett határidőben megfizeti. A járulék teljes összegének megfizetése termőföld belterületbe vonásának engedélyezése esetén az engedélyező határozat véglegessé válását követő 30 napon belül esedékes.
21. Cél megvalósítója jogosult az eljárási díj, valamint a várható földvédelmi járulék összegét az Önkormányzat MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 50460210-10003963-00000000 számú számlájára előzetesen átutalni (a közlemény rovatban a jelen szerződés ügyiratszámát meghivatkozva), mely esetben – amennyiben a rendelkezésre bocsátott összeg az előírt befizetésre fedezetet biztosít – az Önkormányzat az átutalt összeg terhére teljesíti a belterületbe vonással összefüggésben felmerült hatósági díj valamint a földvédelmi járulék megfizetését.

Amennyiben a Cél megvalósítója által előzetesen rendelkezésre bocsátott összeg az előírt befizetésre fedezetet nem biztosít, úgy a Cél megvalósítója köteles a hiányzó összeget olyan időben átutalni az Önkormányzat számlájára, hogy a befizetés az előírt határidőben teljesíthető legyen.

22. Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a hatósági díjak vagy a megállapított földvédelmi járulék meg nem fizetése, vagy határidőben történő meg nem fizetése esetén az Önkormányzat mindenféle kártalanítási vagy kártérítési kötelezettség nélkül jogosult a kérelemtől elállni, vagy az engedélyezett belterületbe vonás esetén a fekvéshatár-változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló kérelem benyújtását megtagadni, a már benyújtott kérelmet visszavonni.
23. Cél megvalósítója a belterületbe vonás iránti kérelem esetleges elutasítása esetén sem jogosult az Önkormányzattal szemben kártalanítási vagy kártérítési igény érvényesítésére.
24. A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tétellel jogosultak:
  - a) a Cél megvalósítója részéről: Bak Andrea (cím:2336 Dunavarsány, Bajai út 1., telefonszám: 06209325754, email: [bak.andrea@peakston.hu](mailto:bak.andrea@peakston.hu))
  - b) az Önkormányzat részéről: Dunavarsány Város Önkormányzatának felhatalmazása alapján Keresztesi Balázs polgármester (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [polgarmester@dunavarsany.hu](mailto:polgarmester@dunavarsany.hu) , +36-24/521-040).
25. A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírására a szükséges jogosultsággal rendelkezik. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, tévedésben nem voltak, a szerződésből az egyes feleket terhelő kötelezettségeket és illető jogosultságokat teljes körűen megismerték és megértették. A Cél megvalósítója rögzíti, hogy az általa a jelen szerződésben tett nyilatkozatok egybehangzó és teljes valós akaratukat tartalmazza, részükről rejtett indok vagy titkos fenntartás nem áll fenn, az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési joguk nem korlátozott.
26. Felek meghatalmazzák dr. Gál-Tóth Kitti Diána ügyvédet (Székhely: 1165 [Budapest](#), Íjász u. 41/2.a., KASZ: 36070440), hogy a jelen településrendezési szerződést elkészítse és ellenjegyezze, és a Feleket a településrendezési kötelezettség tényének feljegyzése érdekében az illetékes földhivatal előtt teljeskörűen képviselje. Dr. Gál-Tóth Kitti Diána ügyvéd jelen szerződés aláírásával a meghatalmazást elfogadja.

.....  
**Keresztesi Balázs**     **dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester     jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Bak Andrea**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2026. .... napján:

27. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés megkötésének tényét az Méptv. 92.§ (8) bekezdése alapján a fejlesztési területre – tehát az alábbi helyrajzi számú Ingatlanok 1/1 arányú tulajdonára feljegyeztetik:

| <b>Ingatlan (hrsz)</b>         | <b>Tulajdonos</b>                             | <b>Teljes terület/ Fejlesztési terület (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Művelési ág</b>          |
|--------------------------------|---|--|-----------------------------|
| Dunavarsány, külterület, 097/5 | Bak Andrea<br>(2336 Dunavarsány, Bajai út 1.) | 5228   | szántó                      |
| Dunavarsány, belterület, 2093  | Bak Andrea<br>(2336 Dunavarsány, Bajai út 1.) | 9023   | kivett, beépítetlen terület |

28. A Cél megvalósítója a szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlanokra a településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

**A Cél megvalósítója jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a Dunavarsány, külterület, 097/5 és belterület, 2093 hrsz-ú ingatlanra vonatkozólag jelen településrendezési szerződés megkötésének a ténye, a Méptv. 92.§ (8) bekezdésének megfelelően – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 25. § 21. pontja szerinti, az önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség tényének az Önkormányzat javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. A Cél megvalósítója és Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz a belterületbe vonásra kerülő Dunavarsány, külterület, 097/5 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása után, valamint telekalakítást követően kialakított hrsz-ú fejlesztési területre az önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség ténye minden további megkérdezésük nélkül átjegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban.**

Jelen szerződés a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési szerződés megszűnését követő 15 munkanapon belül kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a településrendezési kötelezettség ténye feljegyzésének törlését.

29. A Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Dunavarsány, külterület, 097/5 hrsz-ú fejlesztési terület művelési ágának átsorolására sor kerül. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így az ingatlan fejlesztése során a szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.
30. A Felek megállapodnak abban, hogy a Cél megvalósítójának írásbeli kezdeményezésére a településrendezési kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásban való törlése az utolsó ütem megvalósulását követően történik.
31. A Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben az eljárásokat lefolytatja.
32. A Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy a jelen szerződés vagy jogszabály

.....  
**Keresztesi Balázs dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Bak Andrea**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen szerződés rendelkezéseivel.

33. A jelen szerződéssel kapcsolatos, a Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevénnyel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem vesz át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.
34. A jelen szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. A Cél megvalósítója több jogutódja esetén a jogutódok felelősége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
35. Felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban a Cél megvalósítója által vállalt kötelezettségek az Ingatlanok, mint fejlesztési területek tekintetében az Ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik. A Cél megvalósítója vállalja, hogy az Ingatlanok, vagy azok egy részének – bármilyen jogcímen történő – átruházása jogutódlásnak minősül, és ez esetben jelen szerződés szerinti kötelezettségeket a Cél megvalósítója köteles az új tulajdonosra átruházni, illetőleg kizárólagosan ezen kötelezettségek átvállalásával lehetséges az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, függetlenül az átruházás jogcímétől.
36. A Cél megvalósítója az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra és/vagy teljesítésátvállalásra vonatkozó megállapodást.
37. Ha a szerződés a Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.
38. A szerződésben foglalt és az e szerződéssel összefüggő információk, valamint a szerződéssel kapcsolatban a Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben.
39. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés az alábbi esetekben megszűnik:
  - a) a jelen szerződésben meghatározott fejlesztés megvalósulásával;
  - b) amennyiben az egyeztetési és véleményezési eljárás, vagy egyébként az Önkormányzat által megindított településrendezési eljárás során a véleményezők, szakhatóságok részéről a jelen szerződés szerinti fejlesztés és/vagy területrendezés elutasításra kerül, vagy olyan kifogás, igény merül fel, amely a fejlesztés megvalósulását lehetetlenné teszi, vagy gazdasági megvalósíthatóságát rontja, a határozat, vélemény, vagy előírás Felek tudomására jutásának időpontjában;
  - c) amennyiben a fejlesztés a Cél megvalósítója érdekkörében felmerülő bármely oknál fogva ellehetetlenül, a lehetetlenülés tényének az Önkormányzat felé történő bejelentésének időpontjában.
40. Felek megállapodnak abban, hogy a fejlesztés tárgyának a tervezési és engedélyezési folyamat során bekövetkezett változása figyelembe vétele érdekében jelen szerződést a fejlesztés megvalósítását lehetővé tévő településrendezési eszközöknek az Önkormányzat által történő módosítása jóváhagyását megelőzően közös megegyezéssel módosítják.
41. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. és a Méptv. szabályai az irányadók.

.....  
**Keresztesi Balázs**     **dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester     jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Bak Andrea**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2026. .... napján:

42. A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitáikat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Szigetszentmiklósi Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét.
43. Ha a szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetlenné, vagy érthetlenné válna.
44. A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, – az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2026. .... napján hozott ..... számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 8 példányban írták alá, melyből 6 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Cél megvalósítóját illet.

Dunavarsány, 2026.....

.....  
**Keresztesi Balázs**                      **dr. Szilágyi Ákos**  
Dunavarsány Város Önkormányzata  
polgármester                      jegyző, mint ellenjegyző

.....  
**Bak Andrea**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2026.....

.....  
**Keresztesi Balázs**                      **dr. Szilágyi Ákos**  
polgármester                      jegyző, mint ellenjegyző  
Dunavarsány Város Önkormányzata

.....  
**Bak Andrea**  
Cél megvalósítója/Fejlesztő

Ellenjegyzem: Dunavarsány, 2026. .... napján: