



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

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

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. október 26-ai rendkívüli, nyílt ülésére*

Hiv. szám: DV/639/2026.

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy elkészült a Dunavarsány Város hatályos településrendezési eszközeit módosító tervdokumentáció, mely eljárás az alább felsorolt Képviselő-testületi határozattal támogatott módosítások kapcsán indult:

1. sz. módosítással érintett terület	32/2026. (III.10.) sz. Kt. határozat
2. sz. módosítással érintett terület	33/2026. (III.10.) sz. Kt. határozat
3. sz. módosítással érintett terület	34/2026. (III.10.) sz. Kt. határozat
4. sz. módosítással érintett terület	35/2026. (III.10.) sz. Kt. határozat
5. sz. módosítással érintett terület	36/2026. (III.10.) sz. Kt. határozat
6. sz. módosítással érintett terület	37/2026. (III.10.) sz. Kt. határozat
7. sz. módosítással érintett terület	
8. sz. módosítással érintett terület	38/2026. (III.10.) sz. Kt. határozat
9. sz. módosítással érintett terület	189/2025. (XII.9.) sz. Kt. határozat
10. sz. módosítással érintett terület	97/2025. (VI.17.) sz. Kt. határozat
11. sz. módosítással érintett terület	62/2026. (IV.21.) sz. Kt. határozat

A tervdokumentáció az előzetes módosítási szándékok alapján készült el, melyhez környezeti vizsgálat lefolytatására nem került sor, mivel azt az érintett hatóságok nem látták indokoltnak.

A dokumentáció véleményezési szakasza lefolytatásra került. Ennek keretében a tervdokumentáció a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (3a) bekezdése értelmében elektronikus úton került egyeztetésre egyrészt Dunavarsány Város hivatalos honlapján, másrészt az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (ETÉR). A véleményezési határidő leteltéig 3 db partneri észrevétel és 13 db államigazgatási szerv általi vélemény érkezett. Az államigazgatási és partnerségi véleményező beérkezett véleményei az előterjesztés mellékleteként, az azokra adott válaszokkal olvashatók.

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

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a hatályos településrendezési terveinek a korábbi 32/2026. (III. 10.), 33/2026. (III. 10.), 34/2026. (III. 10.), 35/2026. (III. 10.), 36/2026. (III. 10.) 37/2026. (III. 10.) 38/2026. (III. 10.), 189/2025. (XII. 9.), 97/2025. (VI. 17.) és 62/2026. (IV. 21.) számú képviselő-testületi határozati döntéseivel összefüggő módosítási eljárása keretében, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új Trk.) alapján lefolytatott véleményezési szakasza kapcsán
1. elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés melléklete szerinti, államigazgatási szervek véleményeire adott válaszokat;
 2. elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés melléklete szerinti, a partnerek véleményeire adott válaszokat;
 3. az 1. és 2. pont alapján lezárja a véleményezési szakaszt.
- b) felkéri a Polgármestert, hogy az új Trk. vonatkozó szabályai szerint kezdeményezze az E-TÉR felületén az állami főépítési hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnál a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az a) pontban megjelölt tervezett módosítással kapcsolatban.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: ---

Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba Ferenc főépítész

Melléklet: A véleményezési szakasz véleményei és válaszai

Dunavarsány, 2026. október 22.


Keresztesi Balázs
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző

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

A véleményezési szakasz véleményeinek és válaszainak összefoglalója

ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉS TERVIRATAI

Iktató Szám:
12752-2/2026/h

Honvédelmi Minisztérium
Hatósági Főosztály

Észrevétel:

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

Válasz:

Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.

Iktató Szám:
OAHJSZFO/3-344/2026

Országos Atomenergia Hivatal

Észrevétel:

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

Válasz:

Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.

Iktató Szám:
BP/PNEF/01862-3/2026.
BP/PNEF/01862-4/2026.

Budapest Főváros Kormányhivatala
Népegészségügyi Főosztály

Észrevétel:

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

[...]

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

[...]

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

Válasz:

Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.

Iktató Szám:
PE/AF/00400-4/2026.

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészeti Iroda

Észrevétel:

Településszerkezeti Terv:

- Biológiai aktivitásértéket a változatlansága esetében is megjeleníteni.
- Kérjük a „tevékenység” kifejezés mellőzését a rendeletben.
- HÉSZ 2. melléklet: A mellékletekben is kell a jelmagyarázat, nem csak a TSZT mellékletében

Válasz:

Az észrevételek alapján a dokumentáció frissítésre kerül.

Iktató Szám: ETÉR	Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
Észrevétel: Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján műemléket, műemléki környezetet, régészeti lelőhelyet közvetlenül nem érint. Erre való tekintettel osztályom jelen módosítást örökségvédelmi szempontból nem kifogásolja.	
Válasz: Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.	
Iktató Szám: K/25178-2/2026.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
Észrevétel: A településrendezési eszközök eseti módosítása hírközlési érdeket nem sért, elfogadása ellen a Hatóság kifogást nem emel.	
Válasz: Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.	
Iktató Szám: BP/0801/00580-2/2026	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály
Észrevétel: Fentiekre tekintettel, a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.	
Válasz: Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.	
Iktató Szám: KAT/14508-1/2026/VHATFO	Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
Észrevétel: Dunavarsány település településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a Hatóság észrevételt nem tesz.	
Válasz: Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.	
Iktató Szám: 679-2/2025	Pest Vármegye Közgyűlésének Elnöke
Észrevétel: 1. A 11 darab módosítási szándék megfelel a. a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) előírásainak. b. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásainak. 2. A módosítási szándékok összhangban vannak a. a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével (PmTrT), valamint b. a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljaival. 3. A módosítási szándékok ellen kifogást nem emelek. 4. A rendelettervezettel kapcsolatban azonban megjegyzem, hogy az részben a hatályát veszített épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazásra hivatkozik. Ezt szükséges javítani. 5. Az adatszolgáltatás alapján javasolt a bányatelek határának javítása az érintett módosítások vonatkozásában.	
Válasz: Az észrevételek alapján a dokumentáció felülvizsgálatra és ahol indokolt, módosításra kerül.	

Iktató Szám: 10.122-2/2026	Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Foldügyi Osztály
--------------------------------------	---

Eszrevétel:

A dokumentáció áttanulmányozását követően megállapítottam, hogy Dunavarsány 0149/125-127 hrsz-ú, földrészletek területén csereerdősítést terveznek. Tekintettel arra, hogy az erdő telepítéssel az ingatlanok nem veszítik el termőföld jellegüket, a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelek.

Válasz:

Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.

Iktató Szám: SZTFH-BANYASZ/8717-2/2026	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály
--	--

Eszrevétel:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (továbbiakban Korm. rendelet) foglaltak alapján a Bányafelügyelet a bemutatott változtatásokat tudomásul veszi és megállapítja, hogy a szakterületébe tartozó kérdései tekintetében **kifogást nem emel** a tervezett módosításokkal szemben.

Válasz:

Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.

Iktató Szám: PE/ERDŐ/4781-2/2026	Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
--	---

Eszrevétel:

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételeivel nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

A Településrendezési termvmódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban **kifogást nem emelek.**

Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Válasz:

Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.

Iktató Szám: DINPI/4682-3/2026..	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
--	-------------------------------------

Eszrevétel:

A módosítással érintett területekre vonatkozóan Igazgatóságunk adatbázisában védett növény- vagy állatfaj, illetve egyéb természeti érték előfordulásáról adat nem található.

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

Válasz:

Kifogást nem emel. Intézkedést nem igényel.

A véleményezés idejében hatályos jogszabályok szerint a tervezett módosítások online kerültek véleményezésre, egyrészt az E-TÉR hivatalos felületén, másrészt Dunavarsány Város honlapjának partnerségi egyeztetésre szolgáló felületén (<https://dunavarsany.hu/index.php/2025/06/16/partnersegi-egyeztetes/>). A megadott határidőn belül az alábbi írásos vélemények érkeztek:

Lakossági és partneri véleményezés – 1. vélemény

Az általunk észrevett elírások az alábbiak:

- 5. oldalon: 33/2026.(III.10.) ok. rendelethez Főépítési javaslatban: első és harmadik bekezdésben hibásan: 0150/1 hrsz. - helyesen: 0105/1 hrsz.
- 7-11. oldalakon a fejlécben: hibásan: 0150/1 hrsz. - helyesen: 0105/1 hrsz.
- 65. oldalon: 2. számú módosítással érintett terület: hibásan: 097/7 hrsz. - helyesen: 097/5 hrsz.

Válasz:

Az elírások javításra kerülnek a dokumentációban.

Lakossági és partneri véleményezés – 2. vélemény

A 6-os számú terület – Dunavarsány városközpont – kapcsán érkezett két észrevétel:

- A 39 hrsz-ú ingatlan esetében az ingatlan tulajdonosa ajánlotta fel az Önkormányzatnak megvételre ingatlanja egy részét, mely területet az Önkormányzat a városközponti fejlesztési elképzelései során tudna hasznosítani, melyhez a tulajdonrendezés érdekében a szabályozás kisebb léptékű módosítására lehet szükség.
- A városközpont területén szükséges tulajdonrendezések körében beérkezett a 114/1-2 hrsz-ú és 116/3 hrsz-ú ingatlanok valós határát tisztázó geodéziai felmérés is, melyet szintén szükséges lenne felfeztetni a szabályozási tervre a jogi állapotok tisztázása érdekében.

Válasz:

A beérkezett adatok és szempontok alapján a dokumentáció a szükséges mértékben kiegészül a szabályozási elemek pontosításával, módosításával.

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

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

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12

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

Nyt. szám: 12752-2/2026/h

számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!”

Keresztesi Balázs
Dunavarsány Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
polgármester

2336 Dunavarsány
Kossuth u. 18.

Tárgy: Dunavarsány város településrendezési eszközeinek módosítása - általános eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

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

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2026. (VII.27.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 53. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Ruszin-Szendi Romulusz
honvédelemért felelős miniszter
névében és megbízásából

Dr. Bánfi Réka
főosztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügyintéző (tel/fax): Biró Boglárka (tel.: +36 (1) 474-1504; HM 022-21-717; fax: +36 (1) 474-1467)

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

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Dr. Bánfi Réka
Időpont: 2026.10.05 09:26:59 CEST



DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

OAHSZFO/3-344/2026

Keresztesi Balázs
Bánk
Polgármester Úr részére

Ügyintézőnk: dr. Czippán

DVOK HIVATALI KAPU
Keresztesi Balázs

Ügyintézőjük:

KRID: 247999114

E-TÉR: 37534

Tárgy: Válasz Dunavarsány Város Önkormányzata helyi építési szabályzata általános egyeztetési eljárás szerinti módosítása kapcsán a Dunavarsány Város Önkormányzata 2026. szeptember 30-án kelt egyeztetésre felhívására (E-TÉR: 37534)

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe 2026. szeptember 30. napján 37534 számon feltöltötték Dunavarsány város településrendezési eszközeinek általános egyeztetési eljárás keretében történő módosításáról a tervezés eredményét, valamint az egyeztetésre felhívást.

A településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelem tartalmaz a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény szerinti új beépítésre szánt terület kijelölést. **A településrendezési terv, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításának célja**

- a Dunavarsány városhoz tartozó 869 és 867 helyrajzi számú ingatlanokon kialakult állapotoknak megfelelő telekalakítás és a telekhatárok rendezése;
- a Dunavarsány városhoz tartozó 097/5 helyrajzi számú ingatlant érintő belterületi határjel megváltoztatása;
- a Dunavarsány városhoz tartozó 2090 és 2093 helyrajzi számú ingatlanok kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, illetve vízgazdálkodási területből kertvárosias lakóterületfelhasználásba történő átsorolása;
- a Dunavarsány városhoz tartozó 1901/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó beépítési paraméterek korrigálása a helyes mértékre;
- a Dunavarsány városhoz tartozó 817/2, 818/1 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó egységes telekalakítási kötelezettség törlése;
- a Dunavarsány városhoz tartozó 793/4 helyrajzi számú beépítetlen telek kertvárosias (Lke-O-K jelű) lakóterület-felhasználásból településközponti vegyes (Vt jelű) területbe történő átsorolása önkormányzati szociális szükséglakások építésének érdekében;
- a Dunavarsány városhoz tartozó 0113/61 helyrajzi számú beépítetlen telekre vonatkozó előkert szabályok megváltoztatása a gazdaságosabb beépíthetőség érdekében;
- a Dunavarsány városhoz tartozó 4521 helyrajzi számú ingatlan kertvárosias lakóterületből a kialakult állapotoknak megfelelő településközponti vegyes területbe történő átsorolása;
- a Dunavarsány városhoz tartozó 053/7 helyrajzi számú ingatlan védelmi célú erdőterületből közjóléti erdőterületbe történő átsorolása;
- a Dunavarsány városhoz tartozó, a szabályozási terven 11/a számmal ellátott terület (Eg jelű) erdőterületből kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz-12 jelű) területbe történő átsorolása;

- a Dunavarsány városhoz tartozó 0149/125, 0149/126 és 0149/127 helyrajzi számú ingatlanok mezőgazdasági területből erdőterültbe történő átsorolása.

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

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

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

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

Az EljR. felhatalmazása alapján – megkeresésére válaszolva – az alábbi véleményt adom: A tervezési terület figyelembe veendő közelségében az OAH feladat- és hatáskörébe tartozó létesítményként a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem oktatóreaktora és a HUN-REN Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora üzemel.

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

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

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

Budapest, az elektronikus időbélyegző szerint

Az Országos Atomenergia Hivatal elnöke,
Kádár Andrea Beatrix nevében

dr. Sipos Edina
főosztályvezető

Kapják:

1. Dunavarsány Város Önkormányzata

2. Irrattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Keresztési Balázs polgármester
részére

Dunavarsány Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF/01862-3/2026.
Ügyintéző: Lénárt Péter
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Dunavarsány település HÉSZ módosítása –
véleményezés környezet- és település-
egészségügyre kiterjedően.
Hiv. szám: –

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

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

A beruházások során az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges. Az ivóvíz minőségének meg kell felelnie az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet előírásainak.

A fejlesztések kialakításánál fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy az üzemelés során a környező lakóingatlanoknál zaj-, rezgés- és levegőtisztaság-védelem vonatkozásában zavaróhatást ne keltsen.

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

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

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

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

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

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

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözzel:

A kormány megbízott helyett eljáró dr. Mészár Erika
főigazgató nevében és megbízásából:

Dr. Baticz Orsolya
megbízott osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Cimzett – E-TÉR
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Keresztesi Balázs polgármester
részére

Dunavarsány Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF/01862-4/2026.
Ügyintéző: Lénárt Péter
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Dunavarsány település HÉSZ módosítása –
véleményezés természetes gyógytényező
érintettsége szempontjából.
Hiv. szám: –

Ez a levél kizárólag elektronikusán kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

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

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

A kormány megbízott helyett eljáró dr. Mészár Erika
főigazgató nevében és megbízásából:

Dr. Baticz Orsolya
megbízott osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – E-TÉR
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00400-4/2026.

Ügyintéző: Novotnik András Ákos

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

E-TÉR azonosító: 37534

Eljárás megindulása: 2026.09.30.21.35

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérjük minden eljárási lépés előtt frissítse a megkeresendő szervek listáját az E-TÉR útmutatóban leírtak szerint.

Keresztesi Balázs polgármester részére

Dunavarsány Város Önkormányzata

Dunavarsány

Kossuth Lajos utca 18.

2336

Tisztelt Polgármester Úr!

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

Településszerkezeti Terv:

- Biológiai aktivitásértéket a változatlansága esetében is megjeleníteni.
- Kérjük a „tevékenység” kifejezés mellőzését a rendeletben.
- HÉSZ 2. melléklet: A mellékletekben is kell a jelmagyarázat, nem csak a TSZT mellékletében

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

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

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

- Felhívjuk a figyelmet, hogy a véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.
- Felhívjuk a figyelmet, az egyeztetési eljárásban – R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség és partnerségi rendelet szerinti helyi partnerségi egyeztetés, határidőben történő megtartására.
- Tájékoztatjuk, hogy az eltérő vélemények tisztázása a R. 66. § (4) bekezdése alapján történhet, azzal az eltéréssel, hogy az egyeztetés kezdeményezése nem az E-TÉR felületen történik. (Amennyiben a tervezet jelentős mértékű megváltoztatása történik és a fenti egyeztetési

- lehetőséggel nem élnek, akkor a módosított tervezetet az eljárásban résztvevő összes érintettel egyeztetni kell, vagyis a véleményezési eljárás újbóli megindítása szükséges.)
- Az R. 66. § (7) bekezdése előírja, hogy a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A vélemények kiértékeléséről szóló (7) bekezdés szerinti döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni.
 - Tájékoztatjuk, hogy a záró szakaszt a polgármester kezdeményezheti az E-TÉR felületen az R. 67. § (1) bekezdésben foglaltak feltöltésével.
 - Tájékoztatjuk, hogy a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 76. § (1) bekezdése alapján „új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési eszköz tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő.”
 - Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

A kormánybiztos helyett eljáró főigazgató helyett eljáró
Dr. Fehér Edina igazgató nevében és megbízásából:

Váradí Tibor
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben

Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	Jogszabályi	(1) Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása a köz ... tovább	Válaszra vár	2026. 10. 05. 14:44	Kiválasztom
Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	Jogszabályi	(2) Felhívom a figyelmét, hogy amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősül ... tovább	Válaszra vár	2026. 10. 05. 14:44	Kiválasztom
Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	Jogszabályi	(3) Tájékoztatásul közlöm, amennyiben a módosítások által érintett ingatlan ... tovább	Válaszra vár	2026. 10. 05. 14:44	Kiválasztom

Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály

- (1) Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján műemléket, műemléki környezetet, régészeti lelőhelyet közvetlenül nem érint. Erre való tekintettel osztályom jelen módosítást örökségvédelmi szempontból nem kifogásolja.
- (2) Felhívom a figyelmét, hogy amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.
- (3) Tájékoztatásul közlöm, amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a Kötv. 7. § 23. pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 5. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.



A DOKUMENTUM
ELEKTRONIKUS
ALÁÍRÁSSAL
HITELESÍTETT

Elektronikusan aláírta:
dr. Rajnai Judit Andrea
osztályvezető
2026.10.14 13:59
A HITELESSÉG ELLENŐRZÉSÉHEZ
KATTINTSON IDE

Iktatószám: K/25178-2/2026.

Tárgy: **Dunavarsány HÉSZ módosítás**
véleményezése

Ügyintéző: Dr. Lakatos István Antal

Tel.: 1 429 8634

E-mail: lakatos.istvan.antal@nmhh.hu

Dunavarsány Város Önkormányzata
Keresztesi Balázs polgármester részére

Dunavarsány
Kossuth Lajos utca 18.
2336

Tisztelt Polgármester Úr!

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

A településrendezési eszközök eseti módosítása hírközlési érdeket nem sért, elfogadása ellen a Hatóság kifogást nem emel.

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

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: dr. Rajnai Judit Andrea osztályvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Budapesten, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Keresztesi Balázs polgármester úr
részére

Dunavarsány Város Önkormányzata

Dunavarsány
Kossuth Lajos u. 18.
2336

Iktatószám: BP/0801/00580-2/2026
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefon: +36 1 468 0916
Tárgy: Dunavarsány város településrendezési
eszközeinek módosítása (több
részterület) – véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 247999114

Tisztelt Polgármester Úr!

Dunavarsány város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos kísérőlevél nélküli – Hivatalomhoz 2026. szeptember 30-án E-TÉR-en keresztül érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

A kormány megbízott helyett eljáró dr. Mészár Erika főigazgató
nevében és megbízásából:

Koszéj Adél
2026.10.01 15:27:53 +02'00'

Koszéj Adél
osztályvezető

Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf.: 39 - Telefon: +36 (1) 468-0915 - KRID: 645240704
Hivatali kapu: BFKHKOZLEK - E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Rácz Imre
Miklós

Digitálisan aláírta: Rácz Imre
Miklós
Dátum: 2026.10.15 11:16:50
+02'00'



KÖZLEKEDÉSI ÉS BERUHÁZÁSI MINISZTERIUM

VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: KAT/14508-1/2026/VHATFO
Ügyintéző: Tóth-Németh Szilvia
Telefonszám: +36 1 814 1842
E-mail: orszagos.vasutinfra@kbm.gov.hu
Postacím: 1442 Budapest Pf.: 89.
KRID: 162737765 EKMVHF
Hiv.sz.: E-TÉR 37534

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

Tisztelt Polgármester Úr!

A Dunavarsány Város Önkormányzata (2336 Dunavarsány, Kossuth L. u. 18.) az E-TÉR 37534 hivatkozott ügyiratszámom a „Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek több területet érintő részleges módosításához” tárgyú megkeresésére a hatóságként eljáró közlekedési és beruházási miniszter (1138 Budapest, Váci út 188. a továbbiakban: Hatóság) a következő döntést hozta:

Dunavarsány település településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a Hatóság észrevételt nem tesz.

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

Rögzítem, hogy az egyeztetési eljárás időpontjában a közlekedésért felelős miniszter a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 90/2026. (V. 13.) Korm. rendelet 106. § e) pontja alapján a közlekedési és beruházási miniszter.

A Hatóság a döntés meghozatala során a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6.§ (5) bekezdésben meghatározott hatásköre alapján és országos illetékességgel járt el.

A kiadmányozási jog a Közlekedési és Beruházási Minisztérium szervezeti és működési rendjének ideiglenes meghatározásáról szóló 2/2026. (VII. 17.) KBM utasítás 1. § (2) bekezdésére figyelemmel

az Építési és Közlekedési Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2022. (XII. 28.) ÉKM utasítás 1. melléklet 106. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Vitézy Dávid
közlekedési és beruházási miniszter

nevében és megbízásából:

Rácz Imre
osztályvezető

A tájékoztatást E-TÉR rendszerben kapják:

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

Tisztelt Polgármester Úr!

Dunavarsány Város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének részleges módosításáról szóló, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Tr) 66. § (1) szerinti szerinti elektronikus megkeresésre a dokumentáció átnézését követően a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (Tftv.). 10 § (3) d), 19. § (1)-(2), 20. § (2) 25. § (2) a), 26. § a)-d) felhatalmazása alapján és teljesítése érdekében az alábbiakban fogalmazom meg. 1. A 11 darab módosítási szándék megfelel a. a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) előírásainak. b. a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásainak. 2. A módosítási szándékok összhangban vannak a. a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével (PmTrT), valamint b. a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljaival. 3. A módosítási szándékok ellen kifogást nem emelek. 4. A rendelettervezettel kapcsolatban azonban megjegyzem, hogy az részben a hatályát veszített épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazásra hivatkozik. Ezt szükséges javítani. 5. Az adatszolgáltatás alapján javasolt a bányatelek határának javítása az érintett módosítások vonatkozásában.

Budapest, 2026. október 12.

Üdvözlettel: Szabó István

VÉLEMÉNYEZŐ	SZEREPKÖR	ÉSZREVÉTEL SZÖVEGE	STÁTUSZ	UTOLSÓ MÓDOSÍTÁS	FOLYAMAT KIVÁLASZTÁSA
Pest Megyei Önkormányzat	Jogszabályi	Tisztelt Polgármester Úr! Dunavarsány Város Településszerkezeti Tervének,	Válaszra vár	2026. 10. 12. 15:24	Kiválasztom



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Dr.
Alvári
Andrea

Digitálisan
aláírta: Dr.
Alvári Andrea
Dátum:
2026.10.12
15:24:43 +02'00'

Ügyiratszám:10.122-2/2026.

Ügyintéző: dr. Váradi Edit

Telefon: (06 1) 236 4141

Tárgy: Dunavarsány településrendezési
eszközeinek módosítása
Hiv. szám: DV/639/2026.

Keresztesi Balázs részére
Polgármester

Dunavarsány Polgármesteri Hivatala
elektronikus úton

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi előzetes véleményt adom:

A dokumentáció áttanulmányozását követően megállapítottam, hogy Dunavarsány 0149/125-127 hrsz-ú, földrészletek területén csereerdősítést terveznek. Tekintettel arra, hogy az erdő telepítéssel az ingatlanok nem veszítik el termőföld jellegüket, a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelek.

A tervben szereplő további területek külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így övezeti átsorolásukkal kapcsolatban hatáskör hiányában nyilatkozni nincs lehetőségem.

Dunavarsány Város területe összesen 2252,4902 ha, amelynek 45,5 %-a termőterület. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület **710,1638 ha** (ez a teljes terület 31,5 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
kert	6	20,90	1,6263	19,39
szántó	2	31,30	86,9651	18,06
	3	23,50	220,6443	
gyep (legelő)	2	11,50	2,9879	3,44
	3	7,60	12,6151	
	4	6,30	0,0840	
	5	3,50	19,5741	

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfv.) tartalmazza a termőföld

hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Felhívom figyelmét, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányauzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során **legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire,** hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogköre mellett – e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület. Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, hogy **Dunavarsány Város belterületén 991 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 146,5816 ha. E tény figyelembevételével újabb termőföldterületek tényleges igénybevétele termőföldvédelmi szempontból nem támogatható.**

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a **földvédelmi eljárásra,** valamint az **Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat.**

A Tft. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása **külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag.** Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrésztelkekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak **kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen** abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A **földvédelmi eljárás** a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az **Önkormányzatok** vonatkozásában a Tft. az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag** az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon **igazolnia kell.** A kérelem elbírálásánál **elutasítási ok lehet,** ha a kérelemmel érintett termőföldterület **nem szomszédos a belterülettel,** valamint, ha a

földrészlet(ek) **átlagosnál jobb minőségűek és a belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak.** Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet **el kell utasítani**, ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez, továbbá **az önkormányzat részére engedélyezett bármilyen célú belterületbe vonást engedélyező határozat alapján a tényleges felhasználásra 4 éven belül nem került sor, és az önkormányzat nem intézkedett a terület külterületbe visszacsatolása iránt.**

Budapest, *digitális aláírás szerinti dátummal*

Tisztelettel:

A kormány megbízott helyett eljáró főigazgató helyett eljáró
Dr. Fehér Edina igazgató nevében és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/8717-2/2026**
Tárgy: **Dunavarsány Város TRE módosítása -
véleményezés**

Iktatószámuk:
Ügyintéző: **Somlai-Ronyec Mónika Magdolna**
Telefon: **+36 (1) 550 4458**
E-mail: **monika.somlai-ronyec@sztfh.hu**

**Keresztesi Balázs polgármester
részére**

**Dunavarsány Város Önkormányzata
hivatali kapun**

Tisztelt Polgármester Úr!

Dunavarsány város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) az alábbi véleményt adja:

Dunavarsány város településrendezési eszközeinek eseti, több területre vonatkozó módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy földtani, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel. Az ásványi nyersanyagvagyon övezetének pontosított lehatárolását a megküldött dokumentáció térképi formában tartalmazza, az övezetek meglétét figyelembe vették a tervezés során. *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (továbbiakban Korm. rendelet) foglaltak alapján a Bányafelügyelet a bemutatott változtatásokat tudomásul veszi és megállapítja, hogy a szakterületébe tartozó kérdései tekintetében **kifogást nem emel** a tervezett módosításokkal szemben.

Budapest, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Somlai-Ronyec
Mónika Magdolna

Digitálisan aláírta: Somlai-
Ronyec Mónika Magdolna
Dátum: 2026.10.07
12:54:37 +02'00'

Somlai-Ronyec Mónika Magdolna
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Dunavarsány Város Önkormányzata, Polgármester, hivatali kapun
2. Irrattár



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Aláíró: Markó Béla osztályvezető (2026.09.01. 10:47:55)



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/4781-2/2026**

Ügyintéző: Horváth József

Telefon: +36 22 510 531

Tárgy: Dunavarsány Város településrendezési
eszközeinek módosítása – környezeti hatás
vizsgálatának szükségessége
Hivatkozási szám: DV/639-5/2026

Ügyintéző: Vojnits Csaba Ferenc

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Keresztesi Balázs

polgármester

Dunavarsány Város Önkormányzata

Dunavarsány

Kossuth Lajos utca 18..

2336

Tisztelt Polgármester Úr!

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételeivel nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

A Településrendezési termódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Valamint az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Agrárügyi Főosztály

Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Kottlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő, Pf.:431.

Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

www.pvkh.hu

Szakmai nyomtatványok: <https://foldalap.am.gov.hu>

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308

Kelt: Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

A főispán helyett eljáró
főigazgató helyett eljáró
dr. Fehér Edina igazgató
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Dunavarsány Város Önkormányzata
2. Irattár

247999114

HK



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu

Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/4682-3/2026.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Dunavarsány, településrendezési
eszközök módosítása több részterületre
vonatkozóan

Hiv.sz.: DV/639/2026.

Keresztesi Balázs

polgármester

Dunavarsány Város Önkormányzat

Dunavarsány

Kossuth L. u. 18.

2336

Tisztelt Polgármester Úr!

Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek több részterületre vonatkozó módosításával kapcsolatban az E-TÉR egyeztető felületre feltöltött tervdokumentáció alapján Igazgatóságunk az alábbi állásfoglalást adja:

A tervezett módosítás célja:

1. A 053/7 hrsz.-ú ingatlanon lévő üdülőtelep újjáépíthetősége érdekében a jelenlegi védelmi célú erdőterületi besorolás módosítása, közjóléti erdőterület kijelölése.
2. A 2090, 2093, 097/5 és 0105/1 hrsz.-ú ingatlanok kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területi, illetve lakóterületi szabályozása.
3. A 0103/12, 0105/24 és 0111 hrsz.-ú ingatlanokon lévő strand területén újabb beépítés, illetve a burkolt felületek nagyságát növelése érdekében az övezetre előírt beépítési paraméterek módosítása.
4. A 1899, 1900/1 és 1902/1 hrsz.-ú ingatlanok új Gksz építési övezetbe sorolása.
5. A 817/2 és 818/1 hrsz.-ú ingatlanokon egységes telekalakítás jelölés törlése.
6. Dunavarsány városközpont tanulmányterve alapján a Kossuth Lajos utca Halász Lajosné utca Pozsonyi utca közötti szakaszán szükséges helybiztosítás érdekében a szabályozási elemek kismértékű módosítása.
7. A 869, 867 hrsz.-ú ingatlanok kapcsán a helyi építési szabályzat a magánutak és a magánutakhoz kapcsolódó elő-, oldal- és hátsókerti szabályok pontosítása.
8. A 0113/61 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az előkerti szabályok pontosítása a telek gazdaságos beépíthetősége érdekében.
9. A 793/4 hrsz.-ú ingatlanon Önkormányzat szociális szükséglakások építése érdekében az övezeti besorolás módosítása.
10. A 4521 hrsz.-ú telken lévő gyógyszertár bővítése érdekében a földrészlet településközponti vegyes területbe sorolása.

11. A 032/5 hrsz.-ú telken telephely kialakíthatósága, esetleg később benzinkút létesíthetősége, illetve a 032/6 hrsz.-ú ingatlanon kézi autómosó létesíthetőségének érdekében új beépítésre szánt terület kijelölése.

Csereterületként a 0149/127, 0149/126, 0149/125 hrsz-ú ingatlanok kijelölése tervezett.

Az 1. számú módosítás területe, azaz a 053/7 hrsz-ú ingatlan európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület), a Ráckevei Duna-ág elnevezésű, HUDI20042 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület, valamint az ökológiai hálózat övezet, illetve a tájképvédelmi terület övezet része. Határos a terület továbbá helyi jelentőségű védett természeti területtel, a Domariba-sziget Természetvédelmi Területtel.

A módosítással érintett területekre vonatkozóan Igazgatóságunk adatbázisában védett növény- vagy állatfaj, illetve egyéb természeti érték előfordulásáról adat nem található.

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

Állásfoglalásunkat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § és 11. melléklete, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, *elektronikus időbélyegző szerint*

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából

Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes



A dokumentum elektronikus hitelesített.
2026.10.20 21:54:09
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Kiadmányozta: Baranyai Zsolt

Tisztelt Főépítész Úr,
Kedves Csaba!

Bak Andrea megbízásából a Partnerségi egyeztetés címén meghirdetett anyaggal kapcsolatosan szeretném jelezni, hogy a tervezetben minket érintő Dunavarsány 2090, 2093, 097/5 és 0105/1. hrsz. alatti ingatlanokra vonatkozó tervezet tartalmával egyetértünk.

Észrevételeink kizárólagosan az anyagban tévesen megjelölt helyrajzi számokra vonatkoznak. Azért tartjuk fontosnak ezek javítását, hogy a későbbiekben ezek az eltérések miatt felvetődő esetleges problémák ne okozzanak időbeni csúszásokat a számunkra amúgy is szűkös határidőkben.

Az általunk észrevett elírások az alábbiak:

- 5. oldalon: 33/2026.(III.10.) ok. rendelethez Főépítési javaslatban:
első és harmadik bekezdésben hibásan: 0150/1 hrsz. - **helyesen: 0105/1 hrsz.**
- 7-11.oldalokon a fejlécben: hibásan: 0150/1 hrsz. - **helyesen: 0105/1 hrsz.**
- 65. oldalon: 2. számú módosítással érintett terület: hibásan: 097/7 hrsz. - **helyesen: 097/5 hrsz.**

Szép napot kívánva,

üdvözlettel:

Bak Andrea
megbízásából

--

Demjanics Mária
gazdasági és marketing koordinátor

PEAKSTON Kft.

2339 Majosháza, Tóközi út 3.

mobil: +36 20 777 4722

web: www.peakston.hu

e-mail: demjanics.maria@peakston.hu