

<b>JAVASLAT</b>
-----------------

**A Képviselő-testület  
2017. április 18-i ülésére**

<b>Tárgy:</b>	<b>Javaslat „Dunavarsány Településszerkezeti Terve és Építési Szabályzata módosítása a város közigazgatási területének több pontján” településrendezési eszközök jóváhagyására, rendelet megalkotására</b>
<b>Készítette:</b>	Tyukodi-Bihari Zsuzsanna
<b>Előterjesztő:</b>	Gergőné Varga Tünde polgármester
<b>Véleményező bizottság:</b>	Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületi határozata értelmében 2016. nyara óta folyamatban van Dunavarsány hatályos Településszerkezeti Terve, valamint Építési Szabályzata módosítására irányuló településrendezési munka (a továbbiakban: TSZT és ÉSZ módosítás) az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. tervezői közreműködésével.

A tervezési és egyeztetési eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 36.§ szerinti teljes eljárással történt. Az egyeztetési eljárással párhuzamosan Dunavarsány Város településfejlesztésével és településrendezésével összefüggő partnerségi egyeztetéséről szóló 109/2014. (VI. 17.) számú Képviselő-testületi határozatával elfogadott szabályzata szerint történt meg a partnerségi egyeztetés.

A Trk. 39.§ szerinti véleményezési szakasz a Képviselő-testület 35/2017. (II. 14.) számú határozatával lezárult. Ezt követően a tervdokumentációkat megküldtük az Állami Főépítésznek a végső szakmai vélemény megszerzése érdekében.

A Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési szakasz lezárult azzal, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze megküldte a jelen előterjesztés 3. melléklete szerinti, PE/AF/00026-5/2017. ügyiratszámú végső szakmai véleményét, valamint azzal, hogy a véleményben foglalt, jogszabályon alapuló, a legutóbbi jogszabályváltozások miatt szükséges korrekciókat a jóváhagyásra előterjesztett rendelet-tervezetbe átvezettük.

A jelen előterjesztés 1. melléklete a határozati javaslat-tervezet, melynek 1., 2., 3., 4. és 5. melléklete tartalmazza a Településszerkezeti Terv jóváhagyandó térképi, 6. melléklete a Szerkezeti Terv Leírása jóváhagyandó módosításait.

A jelen előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza a megalkotásra javasolt, Dunavarsány Építési Szabályzata módosításáról szóló rendelet-tervezetet és annak rajzi mellékleteit.

Az előterjesztés mellékletei:

1. melléklet, ...../2017. (.....) számú Képviselő-testületi határozata és az 1., 2., 3., 4., 5. és 6. melléklete
2. melléklet, Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2017. (....) önkormányzati rendelete Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelete módosításáról és 1. melléklete
3. melléklet, a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze Dunavarsány településrendezési eszközeinek záró szakmai véleménye, végső véleményezési szakasz, teljes eljárás keretében, Ügyiratszám: PE/AF/00026-5/2017
4. melléklet a rendelet módosításának indokolása
5. melléklet a rendelet módosításának előzetes hatásvizsgálata

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak megtárgyalására és a Településszerkezeti Terv módosításainak határozattal történő elfogadására, majd azt követően Dunavarsány Építési Szabályzata módosításáról szóló rendelet megalkotására.

### Döntéshozói vélemények

Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság

### 1. döntési javaslat

"Javaslat „Dunavarsány Településszerkezeti Terve és Építési Szabályzata módosítása a város közigazgatási területének több pontján” településrendezési eszközök jóváhagyására "

Tervezett döntéstípus: **határozat**

Tervezett ágazati besorolás: **érdemi döntés**

A Képviselő-testület a javaslatról egyszerű többséggel, nyílt szavazással dönt.

A határozattervezetet és annak mellékleteit jelen előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza.

*Határidők, felelősök:*

Határidő: **folyamatos**

Felelős: **Gergőné Varga Tünde**

Hivatali felelős: **Tyukodi-Bihari Zsuzsanna**

## **2. döntési javaslat**

"Javaslat „Dunavarsány Településszerkezeti Terve és Építési Szabályzata módosítása a város közigazgatási területének több pontján" településrendezési eszközök jóváhagyására, rendelet megalkotására"

Tervezett döntéstípus: **rendelet**

Tervezett ágazati besorolás: **rendelet alkotás**

A Képviselő-testület a javaslatról minősített többséggel, nyílt szavazással dönt.

A rendelettervezetet és annak mellékleteit jelen előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza.

*Határidők, felelősök:*

Határidő: **azonnal**

## Aláíró lap

a "Javaslat „Dunavarsány Településszerkezeti Terve és Építési Szabályzata módosítása a város közigazgatási területének több pontján" településrendezési eszközök jóváhagyására, rendelet megalkotására" című napirendi ponthoz.

  
Gergőné Varga Tünde  
polgármester



Az előterjesztés törvényes:

  
dr. Szilágyi Ákos  
jegyző



.../2017. (.....) számú Képviselő-testületi határozat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel, az államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével Dunavarsány Város Településszerkezeti Tervét az alábbiak szerint módosítja:

1. A Településszerkezeti Terv 1. melléklete szerinti M=1:10000 méretarányú „Szerkezeti Tervlapjának” tartalma helyébe
  - a) a 0123/41 hrsz.-ú ingatlan tekintetében a jelen határozat 1. melléklet szerinti tartalom,
  - b) a 4672 és 4673 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében a jelen határozat 2. melléklet szerinti tartalom,
  - c) a 088 és 036/52 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében a jelen határozat 3. melléklet szerinti tartalom,
  - d) a 0138/31-35, a 0146/62 és a (0145) hrsz.-ú ingatlanok tekintetében a jelen határozat 4. melléklet szerinti tartalom,
  - e) a 471 és 472 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében a jelen határozat 5. melléklet szerinti tartalom lép.
2. A Településszerkezeti Terv 2. melléklete szerinti „Szerkezeti Terv leírása” érintett részei helyébe a jelen határozat 6. melléklete szerinti tartalom lép.
3. A jelen határozat az elfogadását követő 30. napon lép hatályba.
4. A hatálybalépéssel egyidejűleg hatályát veszti Dunavarsány Város Képviselő-testületének a 12/2016. (VI. 9.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv Szerkezeti Tervlapja a jelen határozat 1. pontjában meghatározott ingatlanokra vonatkozóan.

**Határidő:** azonnal és folyamatos

**Felelős:** Polgármester

**Gergőné Varga Tünde**  
polgármester

**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző

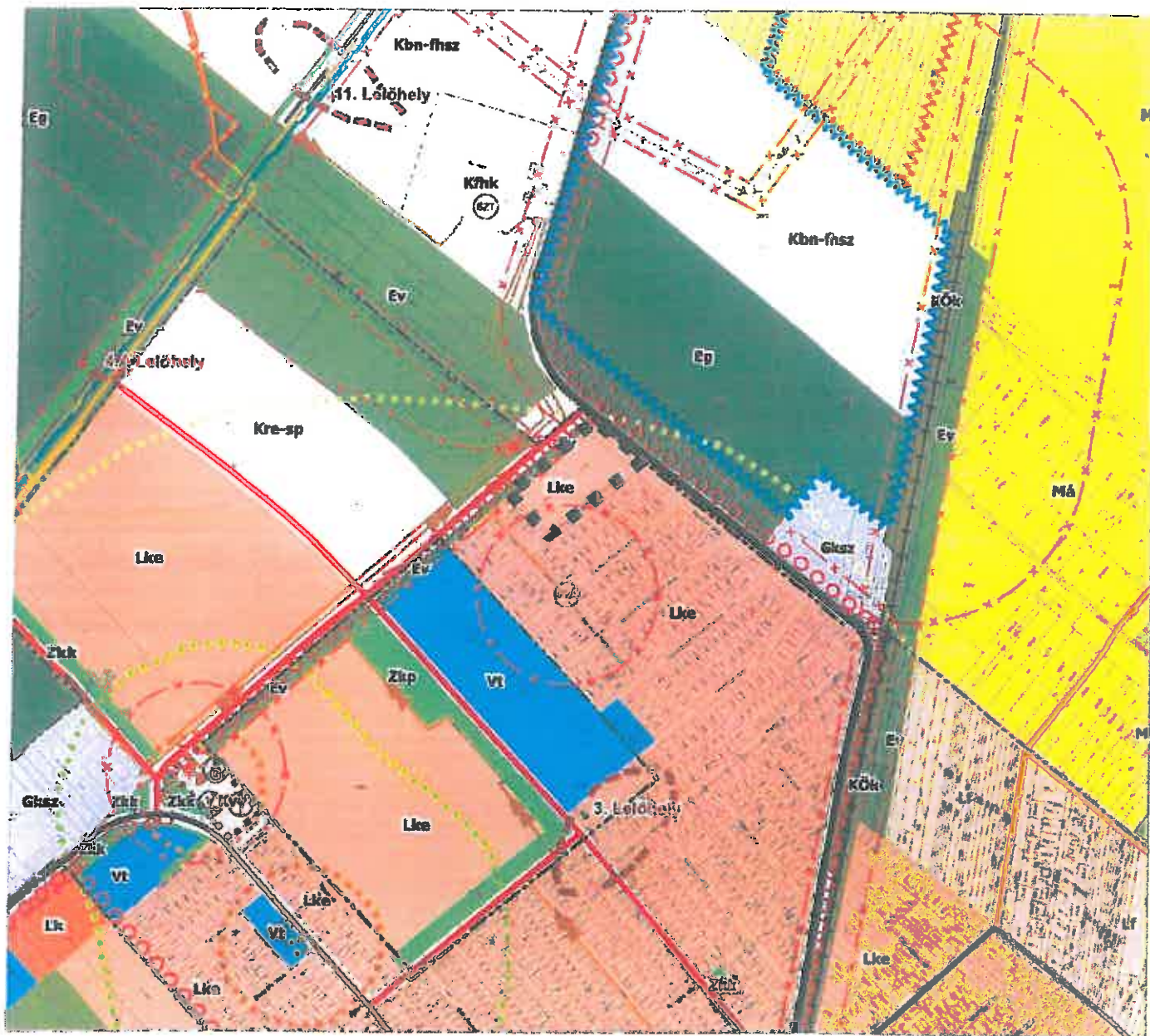
Dunavarsány, 2017....



# DUNAVARSÁNY VÁROS

## Településszerkezeti Terve Szerkezeti tervlap módosítása

M = 1:10.000



### 2. melléklet

Dunavarsány Város Önkormányzatnak .../2017. (.....) Képviselő-testületi határozatához

#### JELMAGYARAZAT



Módosítással érintett terület határa



TERVEZŐ ÉS TANÁCRADÓ KFT

Széchenyi 1111 BUDAPEST

STOCZEK U. 19 IV/3

TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220

E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

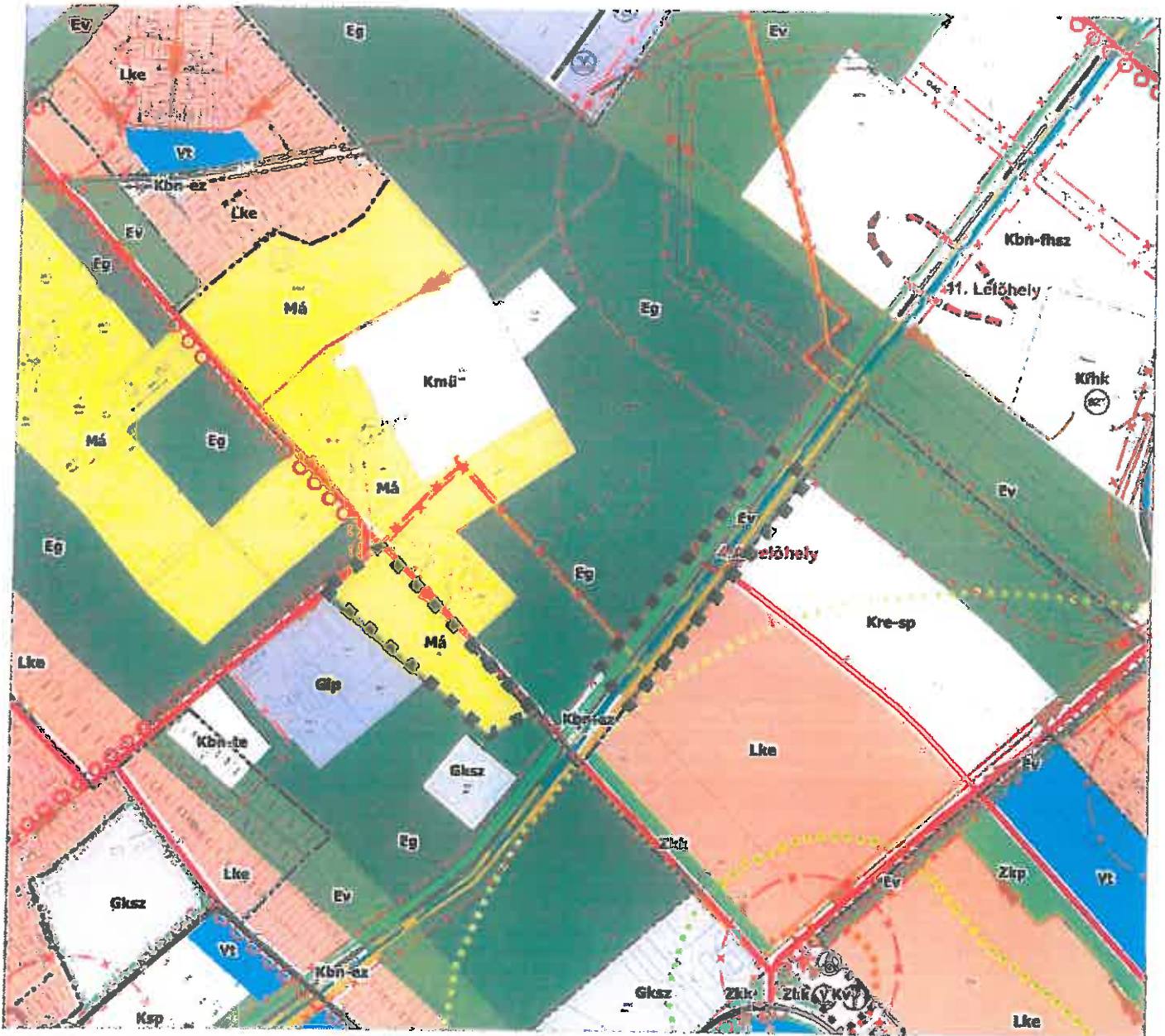
DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		
DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVENEK ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATAINAK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA		
DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE SZERKEZETI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA		1:10.000
Képviselő: <i>Véghé Csaba Ferenc</i> Választó: Véghé Csaba Ferenc	Képviselő: <i>Véghé Csaba Ferenc</i> Választó: Véghé Csaba Ferenc	2017. március

A tervezési alapterkép az állam! alapadatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona minden jog fenntartva!

# DUNAVARSÁNY VÁROS

## Településszerkezeti Terve Szerkezeti tervlap módosítása

M = 1:10.000



### 3. melléklet

Dunavarsány Város Önkormányzatnak .../2017. (.....) Képviselő-testületi határozatához

#### JELMAGYARÁZAT



Módosítással érintett terület határa



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1111 BUDAPEST

STOCZEK U. 19 IWS,

TEL /FAX 466-2019 / 426-4220

E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

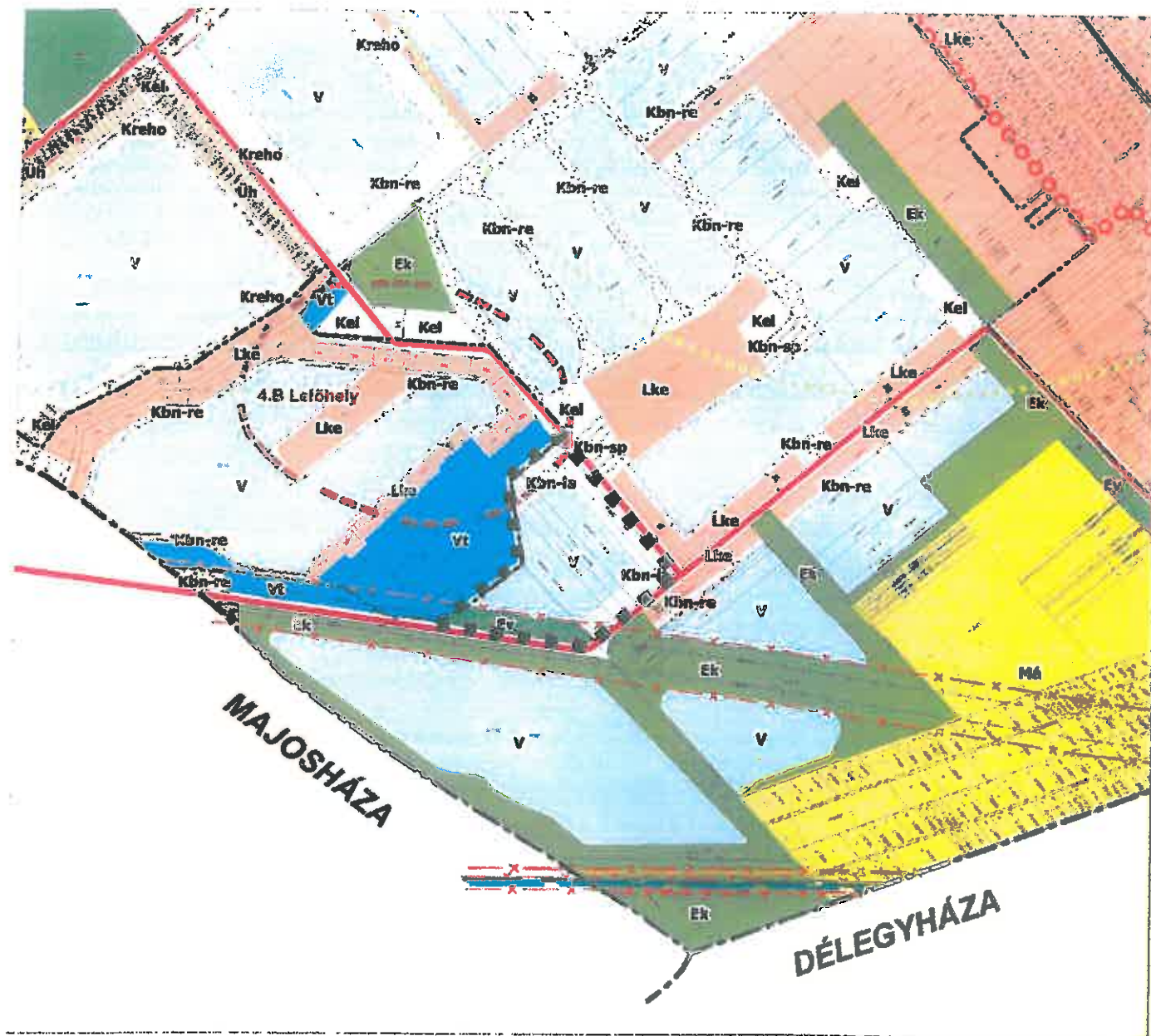
DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		
DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK FB ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA		
DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE SZERKEZETI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA		1 : 10.000
<i>Vajkó Csaba Ferenc</i> Vajkó Csaba Ferenc	<i>Vajkó Csaba Ferenc</i> Vajkó Csaba Ferenc	<i>Vajkó Csaba Ferenc</i> Vajkó Csaba Ferenc
		2017. március

A tervezés, alaptérkép az általi alapadatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

# DUNAVARSÁNY VÁROS

## Településszerkezeti Terve Szerkezeti tervlap módosítása

M = 1:10.000



### 4. melléklet

Dunavarsány Város Önkormányzatnak .../2017. (.....) Képviselő-testületi határozatához

#### JELMAGYARÁZAT



Módosítással érintett terület határa



**TERVEZŐ ES TANÁCSADÓ KFT**  
Szekesly 1111 BUDAPEST  
SÜCCZEK U 16/B/3  
TEL./FAX 408-2018 498-4220  
E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

<b>DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>		
<small>DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZÉES MÓDOSÍTÁSA</small>		
<b>DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE SZERKEZETI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA</b>		1:10.000
<i>Vegyes Csaba Feren</i>	<i>Vegyes Csaba Feren</i>	2017. március
<small>Vegyes Csaba Feren</small>	<small>Vegyes Csaba Feren</small>	<small>Vegyes Csaba Feren</small>

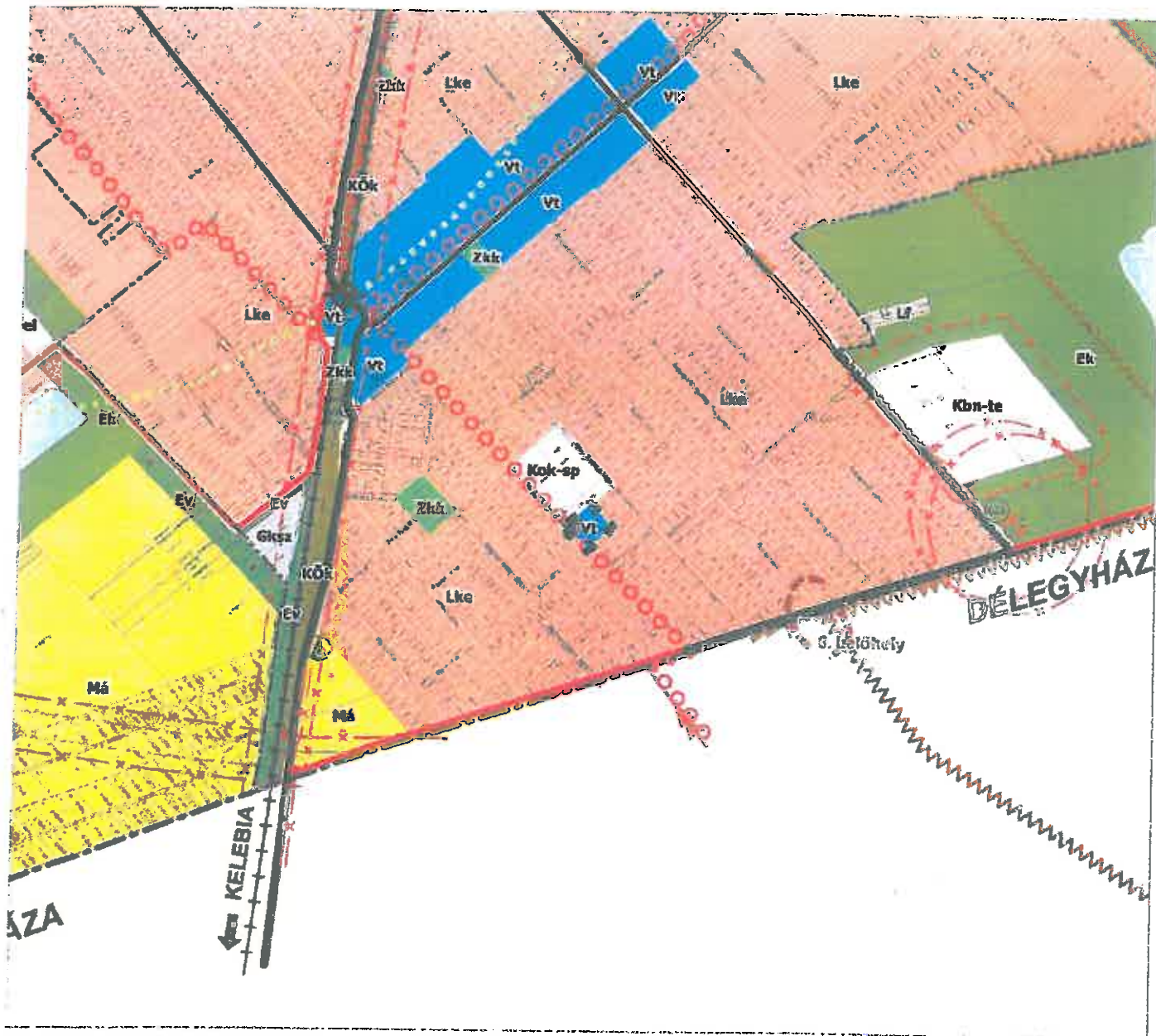
A tervezési alaptérkép az alábbi alapadatok felhasználásával készült  
A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!



# DUNAVARSÁNY VÁROS

## Településszerkezeti Terve Szerkezeti tervlap módosítása

M = 1:10.000



### 5. melléklet

Dunavarsány Város Önkormányzatnak .../2017. (.....) Képviselő-testületi határozatához

#### JELMAGYARÁZAT



Módosítással érintett terület határa



**TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT**  
Szerhely 1111 BUDAPEST  
STOCZEK U 19/A/3  
TEL./FAX: 466 2018 / 466 4220  
E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

4.3.1.	DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
4.3.1.1.	DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA	
4.3.1.2.	DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE SZERKEZETI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA	1 : 10.000
4.3.1.2.1.	<i>Székely László Terence</i> Vagyó Csaba Ferenc	<i>Székely László Terence</i> Vagyó Csaba Ferenc
4.3.1.2.2.	<i>Végh Csaba Ferenc</i>	<i>Végh Csaba Ferenc</i>
		2017. március

A tervezési alapterkép az államföldrajzi adatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

## 1. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A tervezett módosítások miatt a Településszerkezeti terv leírásának I. Területfelhasználás fejezetének, beépítésre nem szánt területeket részletező alfejezete a különleges beépítésre nem szánt területek tekintetében – h) pontként - egy újabb területfelhasználási kategóriával egészül ki:

*„h) a Kbn-la jelű övezet lakófunkció elhelyezését megengedő különleges beépítésre nem szánt terület, ahol a lakó funkcióhoz kapcsolódó rekreációs, sportolási vagy egyéb pihenést, szabadidő-eltöltést szolgáló épületek, valamint mindezek fenntartását biztosító kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el.”*

## 2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A módosítás azonosítója	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
		hatályos	tervezett
1. melléklet szerinti módosítás	0123/41	Kertvárosias lakóterület (Lke) ~3,8 ha	Beépítésre szánt különleges horgászati célú terület (Kreho) ~4,7 ha
		Beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület (Kbn-re) ~0,9 ha	
2. melléklet szerinti módosítás	4672, 4673	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) ~1,8 ha	Kertvárosias lakóterület (Lke) ~1,8 ha
3. melléklet szerinti módosítás	088	Védelmi erdőterület (Ev) ~3,4 ha	Általános mezőgazdasági terület (Má) ~3,4 ha
	036/52	Beépítésre nem szánt különleges terület (Kbn-ez) ~3,4 ha	Védelmi erdőterület (Ev) ~3,4 ha
4. melléklet szerinti módosítás	0138/31-35, 0146/62, (0145)	Kertvárosias lakóterület (Lke) ~1,1 ha	Beépítésre nem szánt különleges, lakó funkció elhelyezését is lehetővé tevő terület (Kbn-la) ~2,3 ha
		Beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület (Kbn-re) ~1,2 ha	
5. melléklet szerinti módosítás	471, 472	Kertvárosias lakóterület (Lke) ~0,26 ha	Településközponti vegyes terület (Vt) ~0,26 ha

### 3. TERÜLETI MÉRLEG

Dunavarsány hatályos Településszerkezeti terve alapján számított területi mérleg:

Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	%
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>		
Kisvárosias lakóterület, Lk	3,99	0,18
Kertvárosias lakóterület, Lke*	378,52	16,80
Falusias lakóterület, Lf	17,98	0,80
Településközponti vegyes terület, Vt*	37,89	1,68
Ipari gazdasági terület, Gip	127,59	5,66
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Gksz*	65,68	2,92
Üdülõházas terület, Üü	7,80	0,35
Hétvégiházas terület, Üh	5,04	0,22
Különleges rekreációs terület, Kre	26,35	1,17
Különleges rekreációs horgászterület, Kreho*	8,80	0,39
Különleges rekreációs sportterület, Kre-sp	11,14	0,50
Különleges oktatási és sportolási célú terület, Kok-sp	3,33	0,15
Különleges sportolási célú terület, Ksp	9,81	0,44
Különleges ellátás célját szolgáló terület, Kel	3,85	0,17
Különleges hajókikötõ elhelyezésére szolgáló terület, Kki	0,10	0,004
Különleges idegenforgalmi, egészségügyi terület, Kid-etü	31,14	1,38
Különleges mezõgazdasági üzemi terület, Kmtü	8,08	0,36
Különleges városüzemeltetési terület, Kv	1,34	0,06
Különleges folyékony hulladékkezelés célú terület, Kfhk	6,48	0,29
Különleges nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület, Kb	4,55	0,20
Különleges honvédelmi terület, Kho	1,52	0,07
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>	<b>760,98</b>	<b>33,79</b>
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>		
Kötõtpályás közlekedési terület, KÖk	9,91	0,44
Közpark, Zkp	3,49	0,16
Közkert, Zkk	3,30	0,15
Védelmi erdõterület, Ev*	127,22	5,65
Védelmi – védett erdõterület, Evt	54,82	2,43
Gazdasági erdõterület, Eg	144,08	6,40
Közjóléti erdõterület, Ek	133,35	5,92
Általános mezõgazdasági terület, Má*	372,21	16,51
Vízgazdálkodási terület, V	287,68	12,77
Természetközeli terület, Tk	60,72	2,70
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület, Kbn-re*	14,47	0,64
Különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület, Kbn-sp	89,05	3,95
Különleges beépítésre nem szánt egyéb zöldfelület, Kbn-ez*	2,65	0,12
Különleges beépítésre nem szánt folyékony hulladék szikkasztására szolgáló terület, Kbn-fhsz	54,05	2,40
Különleges beépítésre nem szánt temetõ terület, Kbn-te	6,89	0,31
Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi terület, Kbn-ho	39,91	1,77
Különleges beépítésre nem szánt lakó funkciót megengedõ terület, Kbn-la*	2,28	0,10
Közlekedési terület	85,43	3,79
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen</b>	<b>1.491,51</b>	<b>66,21</b>
<b>DUNAVARSÁNY TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETE</b>	<b>2.252,49</b>	<b>100</b>

\*: Jelen módosítással érintett területfelhasználási kategóriák

#### 4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

##### 4.1. A Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénynek való megfelelés igazolása

A tervezett módosítások az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét nem érintik, azokat Dunavarsány Településszerkezeti terve az országos tervnek megfelelően ábrázolja.

Az OTrT 3/1-9. számú mellékletei – Országos övezetek közül a módosítással érintett területeket érintő elemek	
<b>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</b> (3/4. melléklet)	Az erdészeti hatóság adatszolgáltatása alapján a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete a 088 hrsz.-ú telket érinti, mely területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre (OTrT 14. § (1) bek.). Az átsorolás megfelel az OTrT-nek.
<b>Országos vízminőség-védelmi terület övezete</b> (3/7. melléklet)	Az övezet Dunavarsány teljes közigazgatási területét lefedi, ezért a törvény szövegének megfelelően (OTrT 15. § (2) bek.) a Településszerkezeti terven feltüntetésre kerültek a vízvédellel érintett területek.

Az OTrT egyéb előírásai	
<i>Az OTrT 7. § (1) bekezdése szerint „az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”</i>	Az előírás érinti a 088 hrsz.-ú területen tervezett módosítást. A TSZT-n ezen a területen az erdő területfelhasználás megszűnik, de a település területén belül, már kijelölt erdő területfelhasználású területen csereerdősítés tervezett, mely az országos jogszabályok alapján a terület művelésből való kivonásának is feltétele. A fentiek alapján, mivel ugyanannyi erdőterület lesz a jövőben is a TSZT erdő területfelhasználási egységeiben, mint jelenleg, így az OTrT előírása folyamatosan biztosított.

##### 4.2. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXVI. törvénynek való megfelelés

Az BATrT 3/1-22. számú mellékletei – Kiemelt térségi övezetek közül a módosítással érintett területeket érintő elemek	
<b>Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete</b> (3/15. melléklet)	Az övezet Dunavarsány teljes közigazgatási területét lefedi, de a módosítással érintett területek egyikén sem található kijelölt bányaterület.

**Az BATrT 1/3. számú mellékletének való megfelelés:**

Dunavarsány BATrT-ben meghatározott területi mérlege és az attól való törvényi eltérési lehetőség a TSZT módosítást követően az alábbi:

Térségi területfelhasználási kategória Dunavarsány területén	a BATrT 1/3. számú melléklet		a TSZT korábbi és jelenlegi módosításai során a törvény által biztosított eltérési lehetőségből	
	Térségi területfelhasználási kategória (hektár)	Dunavarsány közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)	igénybevett terület-nagyság (hektár)	a továbbiakra maradt igénybe vehető területnagyság (hektár)
Városias települési térség	881,72	39,18	10,33+1,03=11,36	6,274
Magas zöldfelületi arányú települési térség	120,68	5,36	-	36,204 beépítésre szánt üdülőtérület, vagy okt., ed és sport célú különleges terület
Erdőgazdálkodási térség	420,87	18,70	18,08+3,41=21,49	41,641
Mezőgazdasági térség	390,11	17,33	-	39,011
Különleges rendeltetésű térség	59,94	2,66	-	-
Építmények által igénybe vett térség	42,11	1,87	-	-
Vízgazdálkodási térség	335,30	14,90	9,55	7,210

**1. Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve módosítása a BATrT-től való, törvény által biztosított eltérés alapján**

- a BATrT-ben rögzített városias települési térség nem több mint 2 %-át, 1,32%-át városias települési térségként használ fel,
- a BATrT-ben rögzített erdőgazdálkodási térség 5,11%-át, 21,49 ha területet egyéb területfelhasználási egységként használ fel, mely kisebb mint a BATrT-ben rögzített erdőgazdálkodási térség 15%;
- a BATrT-ben rögzített erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága nem csökken,
- a BATrT-ben rögzített vízgazdálkodási térség nem több mint 5 %-át, 2,8 %-ot, a vízgazdálkodásitól eltérő területként használ fel.

## 5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

<b>Területfelhasználási kategória</b>	<b>A területfelhasználási kategória méretében bekövetkezett változás (ha)</b>	<b>A területfelhasználási kategória biológiai aktivitásértékének szorzója</b>	<b>A bekövetkezett biológiai aktivitásérték változás</b>
Kertvárosias lakóterület, Lke	-3,36	2,7	-9,072
Településközponti vegyes terület, Vt	+0,27	0,5	+0,135
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Gksz	-1,84	0,4	-0,736
Különleges rekreációs horgászterület (min. 65% feletti zöldfelülettel), Kreho	+4,82	3,2	+15,424
Védelmi erdőterület, Ev	+0,03	9	+0,27
Általános mezőgazdasági terület, Má	+3,41	3,7	+12,617
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (min. 65% zöldfelülettel), Kbn-re	-2,17	3,2	-6,944
Különleges beépítésre nem szánt egyéb zöldfelület (min. 65% zöldfelülettel), Kbn-ez	-3,44	3,2	-11,008
Különleges beépítésre nem szánt lakó funkciót megengedő terület (min. 65% zöldfelülettel), Kbn-la	+2,28	3,2	+7,296
<b>Összesen</b>			<b>+7,982</b>

Dunavarsány Településszerkezeti Tervének jelen módosításai a települési biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása összességében pozitív. A BIA-érték növekmény mindösszesen: +7,982 BIAé

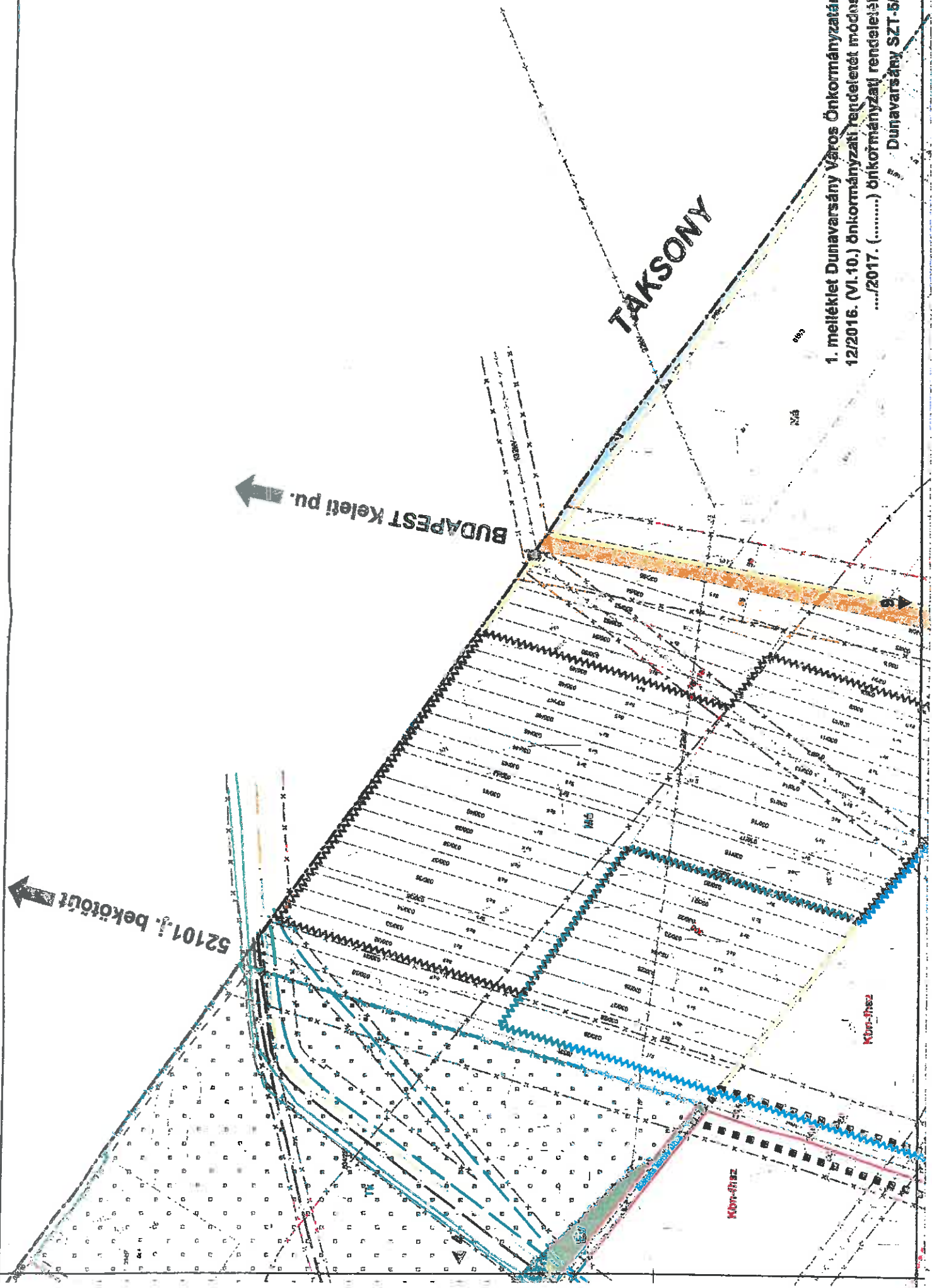


1. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának  
12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendeletét módosító  
...../2017. (.....) önkormányzati rendelethez  
Dunavarsány SZT-5/M1

TAKSONY

BUDAPEST Keleti pu. →

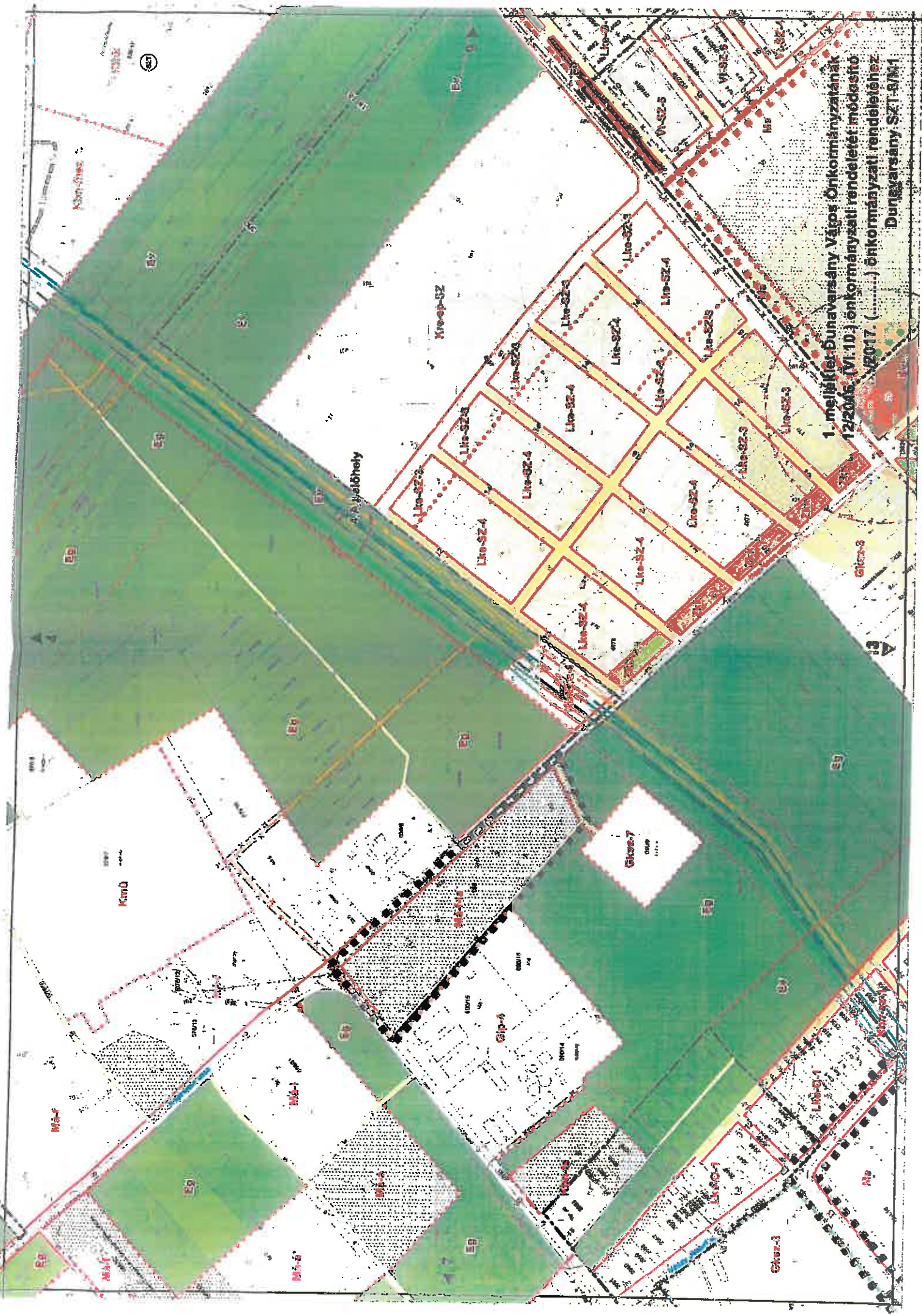
← 52101.j. bekötőt



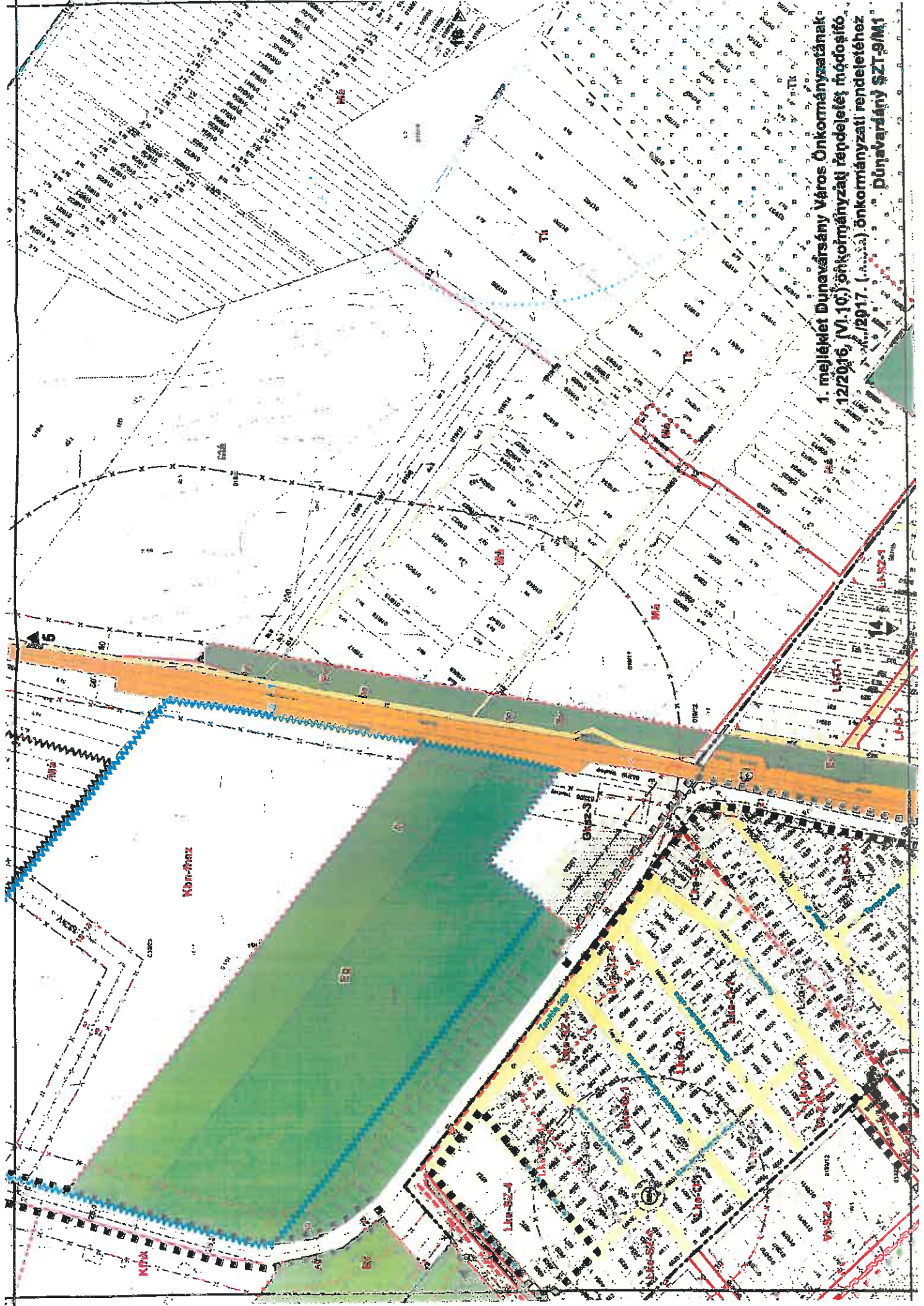
Kör-  
hez

Kör-  
hez

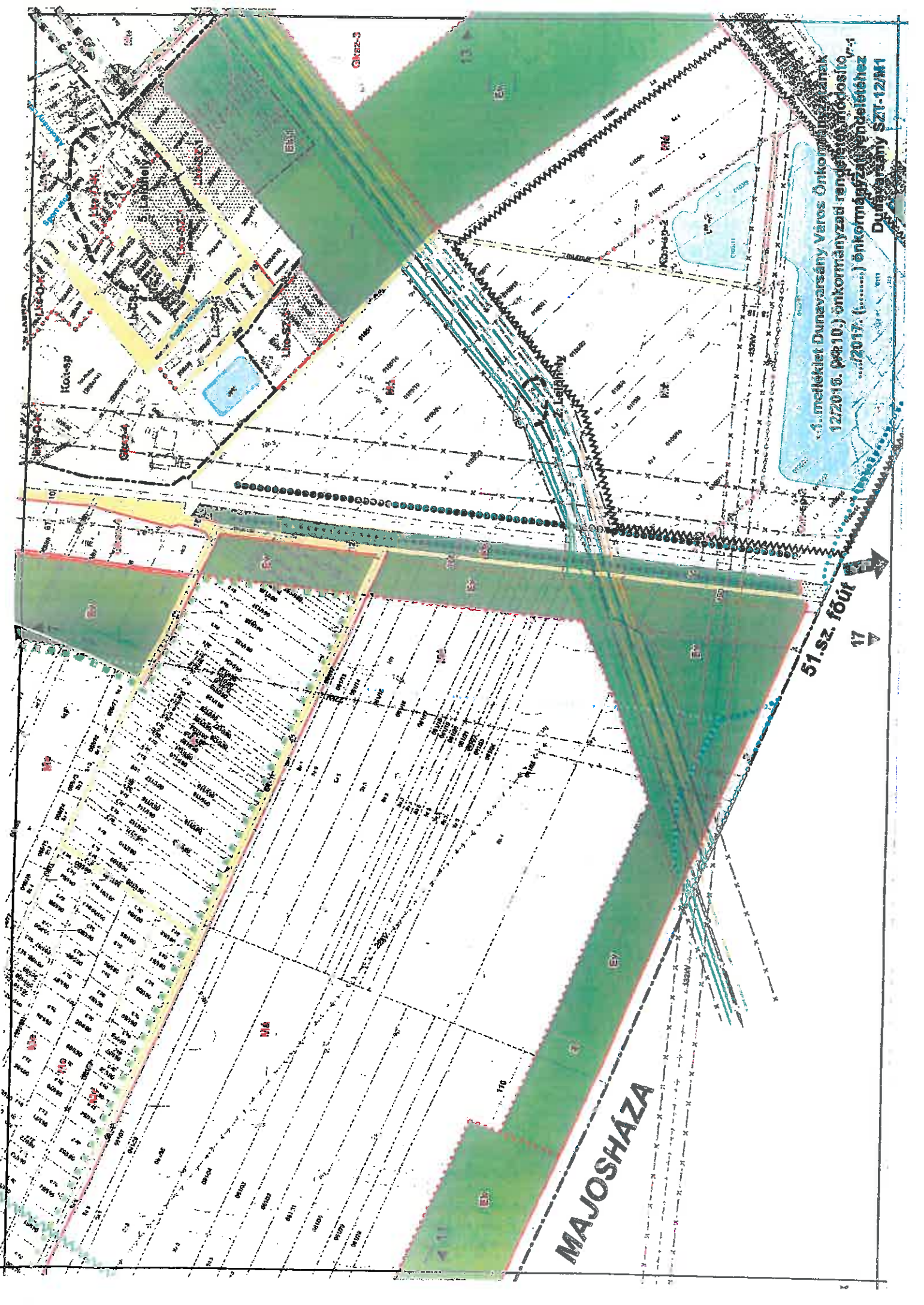




1. melléklet: Dunavarsány Város Önkormányzatának  
12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendeletét módosító  
2017. (...) önkormányzati rendelethez  
Dunavarsány SZT-9/M1



1. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának  
12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendeletét módosító  
.../2017. (...) önkormányzati rendelethez  
Dunavarsány SZT-9/M1

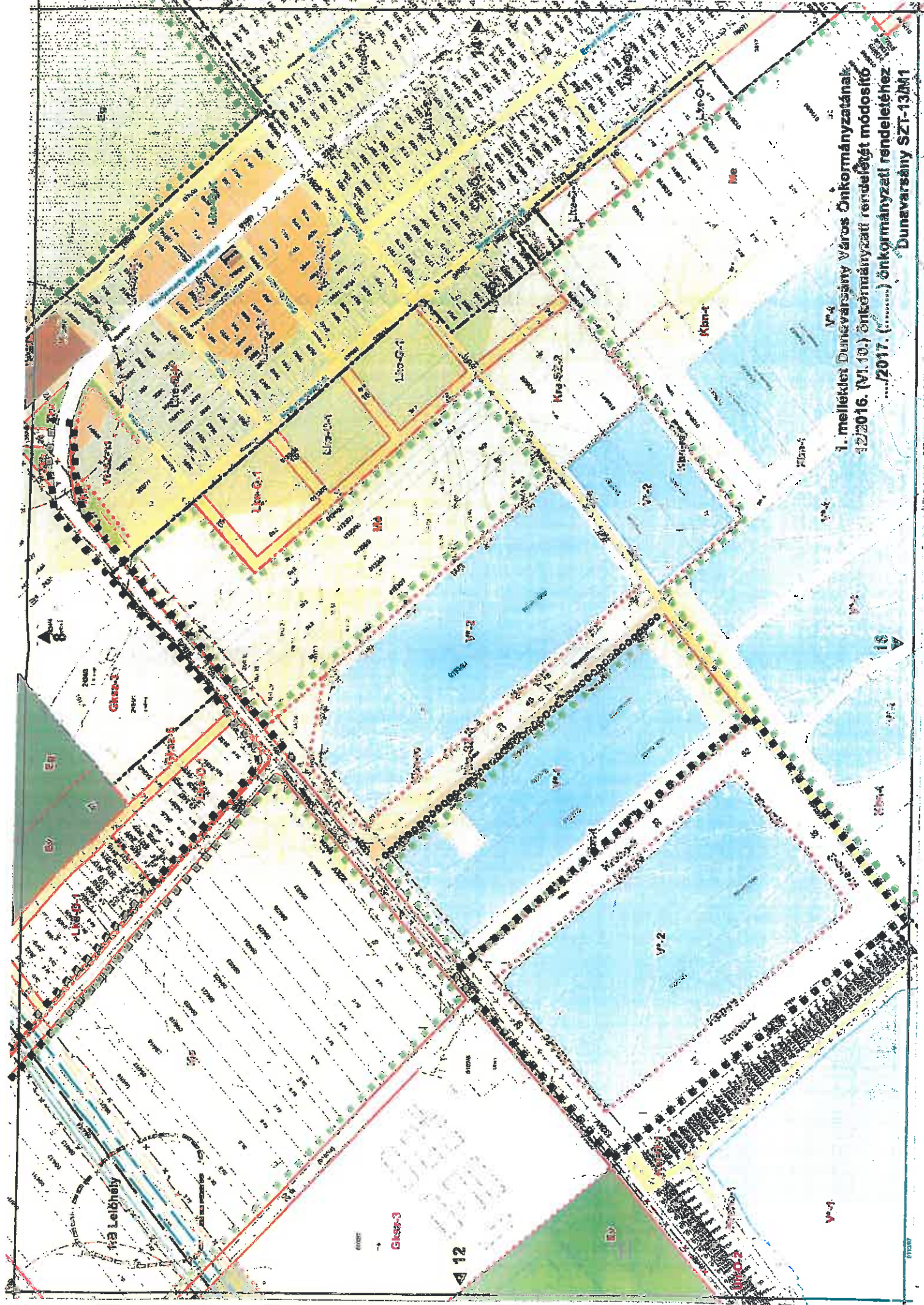


4. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának  
12/2016. (XII.10.) önkormányzati rendeletét módosító  
2017. (.....) önkormányzati rendelethez  
Dunavarsány SZT-12/M1

51.sz. főút

17

MAJOSHÁZA



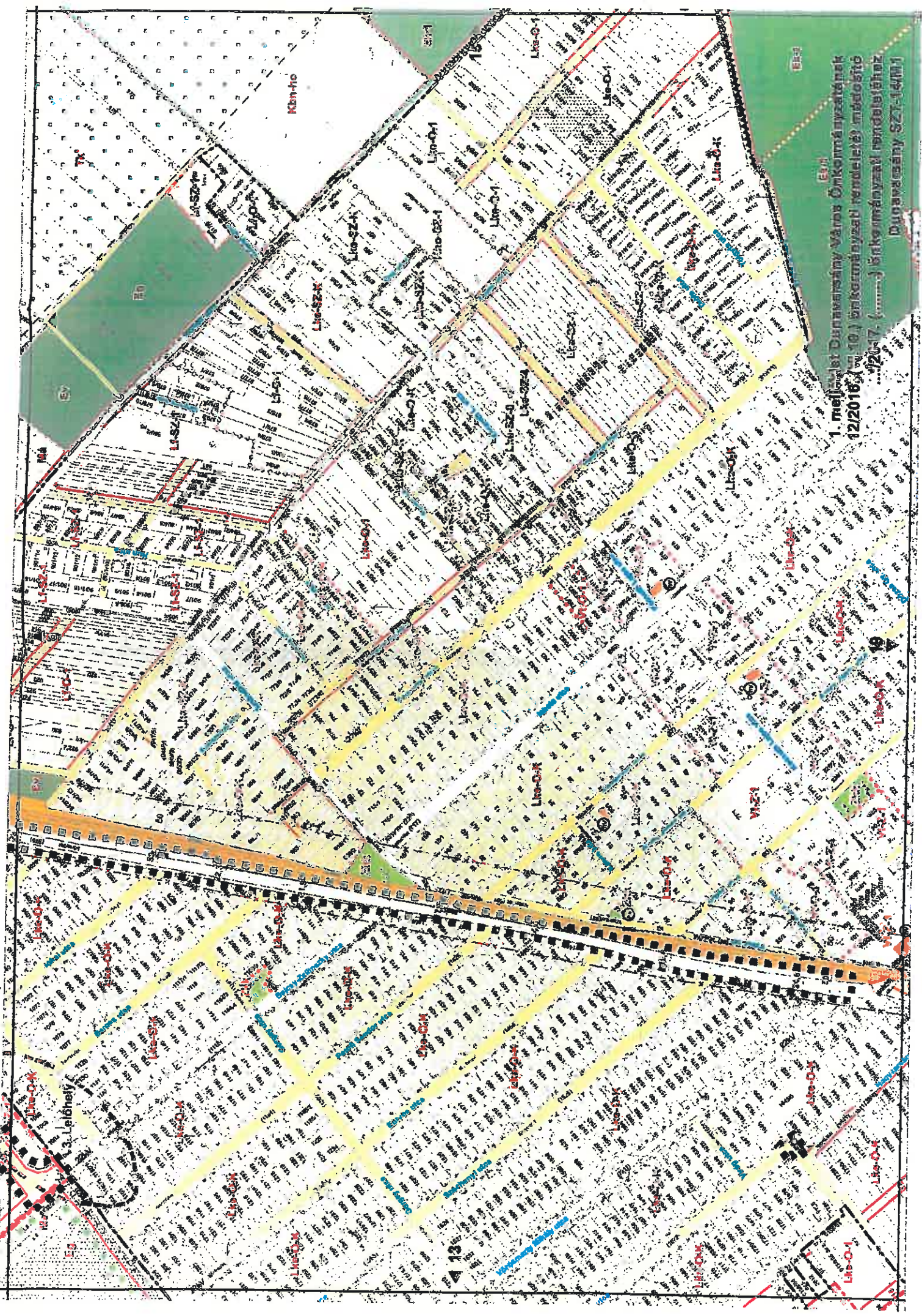
1. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának  
12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendeletét módosító  
.....2017. (.....) önkormányzati rendelethez  
Dunavarsány SZT-13/M1

12

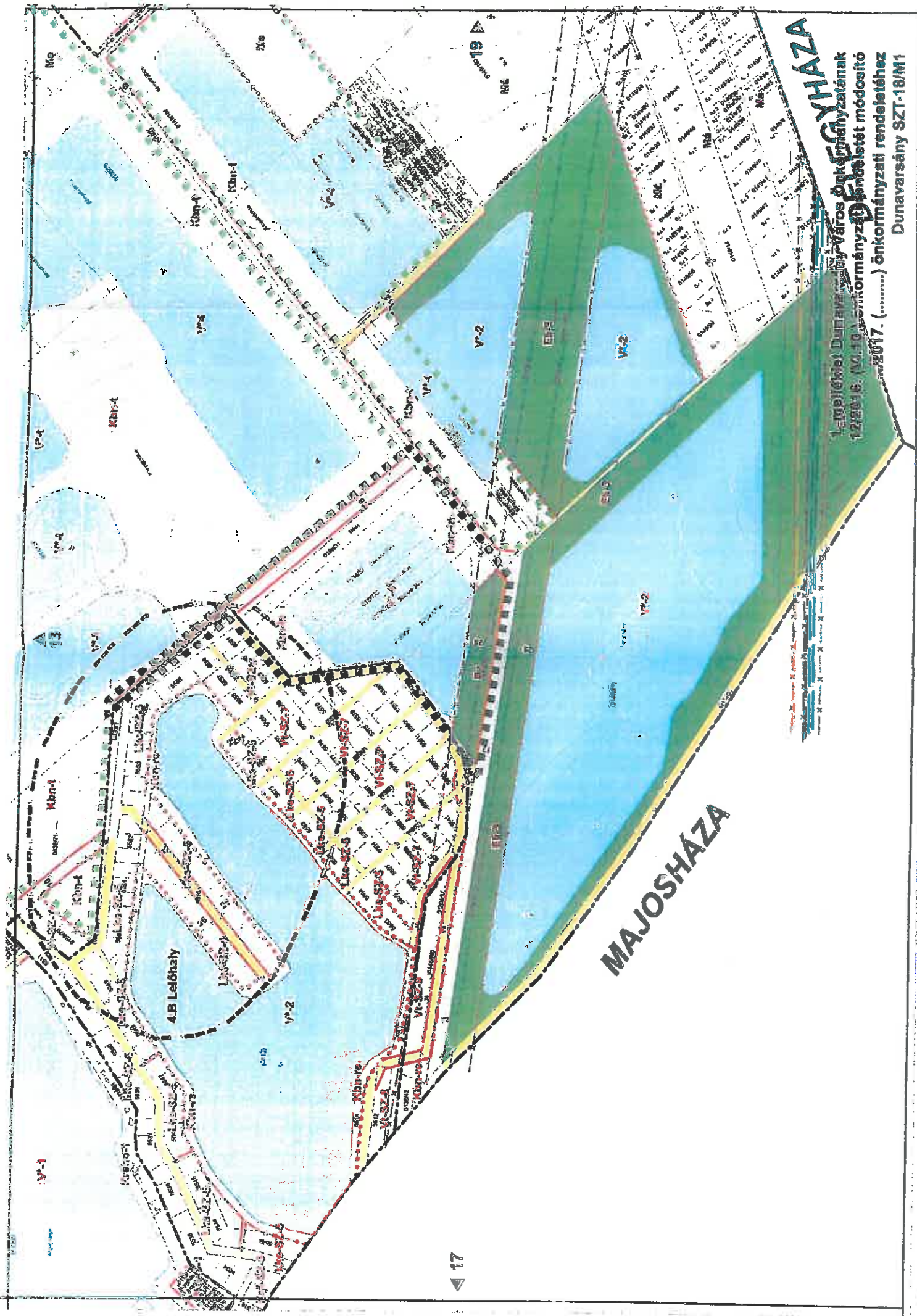
Gkssz-3

V-4

Leleghely



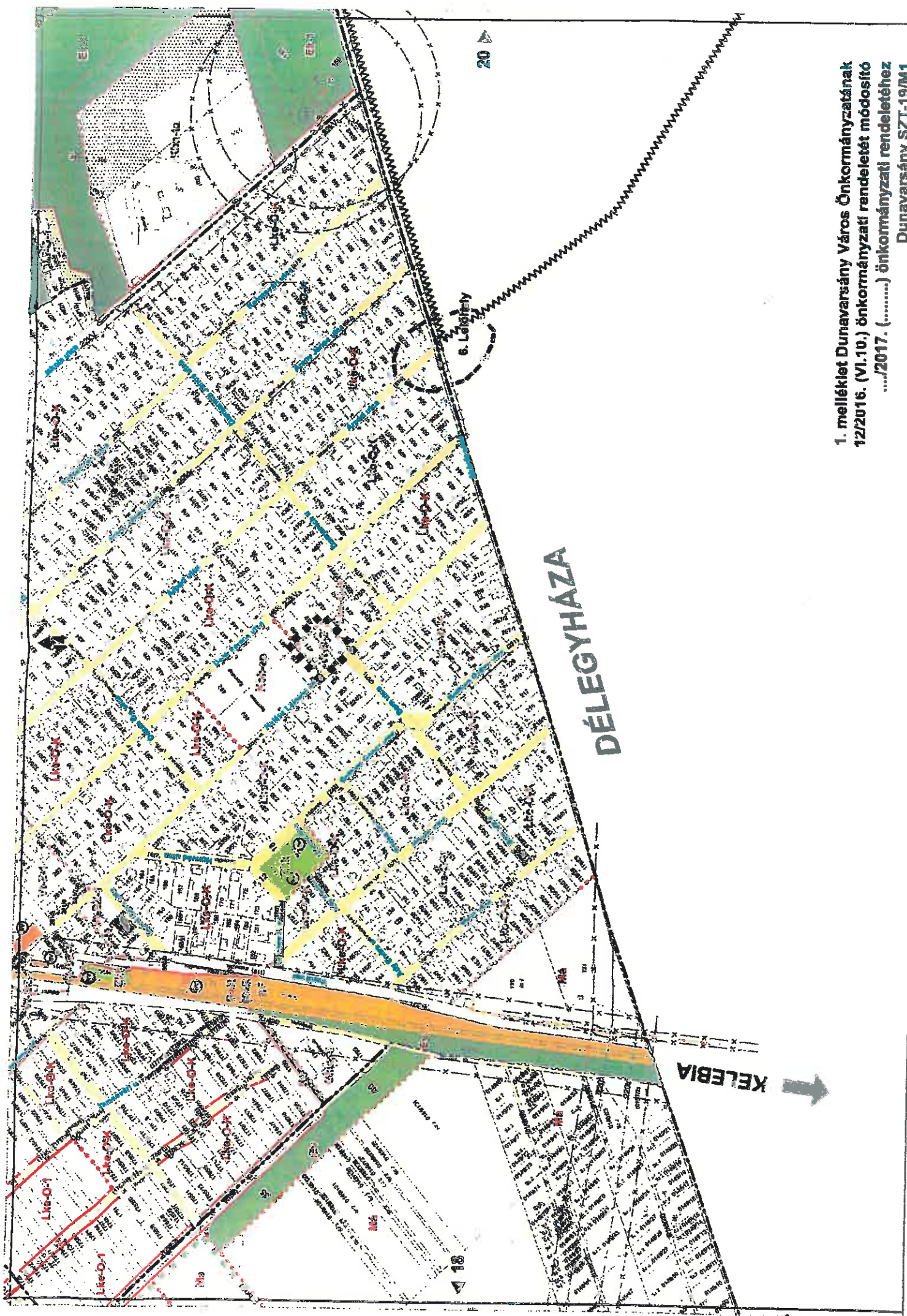
1. melléklet Dunavarsány város önkormányzatának  
12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelethez módosított  
12/2017. (VI. 10.) önkormányzati rendelethez  
Dunavarsány SZT-14M1



MAJOSHÁZA

MAJOSHÁZA

1. sz. melléklet a Dunavarsányi Város Önkormányzatának  
 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendeletét módosító  
 2017. (.....) önkormányzati rendelethez  
 Dunavarsány SZT-16/M1



1. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának  
12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendeletét módosító  
...../2017. (.....) önkormányzati rendelethez  
Dunavarsány SZT-19/M1



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

19. 76/2011.

3. melléklet

Ügyiratszám: PE/AF/00026-5/2017

Ügyintéző: Szutor Zsolt

Telefon: (06 1) 269 4550/2123

Tárgy: Dunavarsány településrendezési eszközeinek  
módosítása – záró szakmai vélemény, végső  
szakmai véleményezési szakasz, teljes eljárás

Hivatkozási szám: 46-21/2017

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon **ügyiratszámunkra!**

Gergőné Varga Tünde polgármester részére  
Dunavarsány Város Önkormányzata  
2336 Dunavarsány  
Kossuth Lajos u. 18.

DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
ÉRKEZETI:	2017 MÁRC 28.
SZÁM:	46-23
ELŐADÓ:	ELŐSZ:
	2. kiegészítés B.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 40.§ (2) bekezdésében foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adom Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításáról szóló dokumentációra vonatkozóan:

**A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeim:**

- Felhívom a figyelmet, hogy egyes kormányrendeleteknek a településkép védelmével és a településrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 400/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet hatálybalépésekor – 2016. december 30-án – folyamatban lévő településrendezési eszköz készítésénél az R. szerinti új településképi követelményt már nem lehet meghatározni.

A fentieknek a rendelettervezet 7.§-a és 10.§-a nem felel meg.

Kérem, hogy az alábbi szövegrészeket vegyék ki a tervezetből:

„Az összefüggő rendeltetésű területeket (pl. egy tó körüli beépítést) építészeti egységes arculattal kell kialakítani.”

„az újonnan létesített épületek méretét, morfológiáját, anyaghasználatát a táji- és természeti környezetbe illeszkedően kell megválasztani,”

„csak magastetős kialakítású lehet,”

- Felhívom a figyelmet, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 7.§ (3a) bekezdése szerint a helyi építési szabályzatban a beépítési magasságot egységesen vagy az épületmagasság, vagy a homlokzatmagasság, vagy a párkánymagasság alkalmazásával kell meghatározni. Kérem, hogy a tervezet 8. §-ában *beépítési épületmagasság* helyett csak *épületmagasság* szerepeljen.

Állami Főépítész

Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557

Telefon: (06 1) 269 4550

E-mail: [allamifoeptesiz@pest.gov.hu](mailto:allamifoeptesiz@pest.gov.hu) Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>



**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:**

- Kérem, hogy a jóváhagyott településrendezési eszközöket irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján „a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.”
- A R. 43.§ (2) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
- Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidők betartását.
- Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az más jogszabályai nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Budapest, 2017. március 20.

**Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott  
nevében és megbízásából:**

**Kapják:**

1. Címzett
2. Irattár - helyben

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
../2017. (IV. ....) önkormányzati rendelete

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

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § -ának (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban meghatározott államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: R.) az alábbiak szerint módosítja:

1.§ A rendelet hatálya Dunavarsány Város közigazgatási területén belül, e rendelet 1. mellékletét képező „Dunavarsány Szabályozási Terve módosítása” tervlapokon, a Jelmagyarázat szerinti „Módosítással érintett területek határa” jellel körülhatárolt területekre terjed ki.

2.§ A R. 2. melléklet „Dunavarsány Szabályozási Terve”

- a) SZT-5 szelvénye helyébe jelen rendelet 1. melléklet SZT-5/M1 jelű szelvénye,
- b) SZT-8 szelvénye helyébe jelen rendelet 1. melléklet SZT-8/M1 jelű szelvénye,
- c) SZT-9 szelvénye helyébe jelen rendelet 1. melléklet SZT-9/M1 jelű szelvénye,
- d) SZT-12 szelvénye helyébe jelen rendelet 1. melléklet SZT-12/M1 jelű szelvénye,
- e) SZT-13 szelvénye helyébe jelen rendelet 1. melléklet SZT-13/M1 jelű szelvénye,
- f) SZT-14 szelvénye helyébe jelen rendelet 1. melléklet SZT-14/M1 jelű szelvénye,
- g) SZT-18 szelvénye helyébe jelen rendelet 1. melléklet SZT-18/M1 jelű szelvénye,
- h) SZT-19 szelvénye helyébe jelen rendelet 1. melléklet SZT-19/M1 jelű szelvénye

lép.

3.§ A R. 23.§ (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő pont lép:

„b) a hobbi állattartást és ló tartást megengedő különleges építési övezetek és övezetek (**Kre, Kmü, Kbn-sp, Kbn-la**) 2.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkein, ”

4.§ A R. 23.§ (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő pont lép:

„b) a természetes és természetyszerű vízfelület, bányató partvonalától legalább 50 m, amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek. ”

5.§ A R. 46.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

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

6.§ A R. 49.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(1) Az előkert mértéke 5 m, meglévő szomszédos beépítés esetén a már kialakult előkertekhez igazodó, de legalább 3 m. Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert min. 4,0 m, szabadonálló beépítés esetén az oldalkert min. 3,0 m. A hátsókert minimum értéke 6 m, amennyiben a jelen rendelet másképpen nem rendelkezik. ”

7.§ A R. 64.§ az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A **Kreho-2** jelű építési övezet a Varsány Tópark horgásztó menti, horgászat céljára szolgáló különleges rekreációs horgász terület építési övezete, ahol az egyedi előírások a következők:

- a) Az építési övezetben elhelyezhetők:
  - aa) a horgászást, az üdülést és az idegenforgalmat kiszolgáló épületek, szállásférőhelyet tartalmazó épületek és közösségi használatú építmények (játsszótér, tornapálya, közös használatú illemhely),
  - ab) vendéglátó épület,
  - ac) a terület fenntartásához szükséges épület.
- b) Az építési övezetben nem helyezhető el:
  - ba) haszonállattartó és állattartással kapcsolatos épület, építmény,
  - bb) gazdasági, ipari épület.
- c) Épületek létesítésének feltétele a területen a szennyvízcsatorna hálózatra való csatlakozás, ill. ennek megvalósulásáig a szakhatóságok által előírt zárt szennyvízgyűjtő rendszer megvalósítása és az arra történő csatlakozás.
- d) A tájkép- és a természetvédelem érdekében:
  - da) a zöldfelületek rendezése, a fásítások során kizárólag őshonos és termőhely-honos fa és cserjefajok alkalmazhatók, az inváziós növényfajok terjedését irtással meg kell akadályozni, a meglévő tájidegen növények eltávolítása esetén azokat őshonos és termőhely-honos növényekkel pótolni kell,
  - db) a meglévő őshonos növényzet terjedését és térnyerését a vízpartok mentén és az övezet területén is biztosítani kell.”

8.§ A R. 79.§ (2)-(4) bekezdései helyébe az alábbi bekezdések lépnek:

„(2) A zöldterületek **Zkp** és **Zkk** jelű közpark és közkert övezeteiben elhelyezhetők a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.

(3) A **Zkp** jelű övezetben

- a) minimális telekméret legalább 3000 m<sup>2</sup>,
- b) a megengedett legnagyobb beépítettség 3%,
- c) a legkisebb kialakítandó zöldfelület 70%,
- d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

(4) A **Zkk** jelű övezetben

- a) a megengedett legnagyobb beépítettség 2%,
- b) a legkisebb kialakítandó zöldfelület 65%,
- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.”

9.§ A R. 87.§ (2) bekezdése d) pontja helyébe az alábbi pont lép:

„d) fás mezőgazdasági övezet (**Má-f**, **Má-f-la**),”

10.§ A R. 62. alcíme és a 91.§ helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„62. Általános mezőgazdasági terület fás övezete (**Má-f**, **Má-f-la**)

91.§ (1) Az **Má-f** és **Má-f-la** jelű általános fás mezőgazdasági övezetekben

- a) a 3.000 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem lehet;
  - b) szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén a 3.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú földrészleten, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> terület felett 3 %-os beépítettséggel helyezhetők el mezőgazdasági és - legalább részleges közműellátás esetén - lakó funkciójú épületek, valamint terepszint alatti építmény (pince) úgy, hogy a lakó funkciójú épület legfeljebb a beépíthetőség felén létesülhet;
  - c) a lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető;
  - d) a lakóépület épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- (2) Az övezetben a megengedhető épületmagasság értéket a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (3) Az **Má-f-la** jelű általános mezőgazdasági terület fás övezet területén a terület erdős jellege megtartandó, a faállomány min. 70%-os megtartásával.

(4) Az *Má-f* és *Má-f-la* jelű általános mezőgazdasági terület fás övezeteinek területén a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 11. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.”

11.§ A R. 64. alcíme helyébe az alábbiak lépnek:

**„64. Általános előírások a vízgazdálkodással  
összefüggő területekre (V és V\* jelű területek: V\*-t, V\*-1, V\*-2, V\*-3, V\*-4)**

12.§ A R. 93.§ (3) bekezdés helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(3) A *V\*-t* jelű övezet (földhivatali besorolás bányató), a Településszerkezeti Terv szerinti felhasználásig az SZT-n távlati felhasználású területeként lehatárolt területek vízfelülettel borított része, ahol a terület távlati beépítésre nem szánt területhasználat biztosítás érdekében – építmény nem helyezhető el.”

13.§ (1) A R. 94.§ (4)-(5) bekezdései helyébe az alábbi bekezdések lépnek:

„(4) A *V\*-4* jelű vízfelület övezetben legfeljebb 2 % beépítettséggel, a tó körbejárhatóságának egyéb módon történő biztosításával a parti rézsű felső élétől legfeljebb 20 m-re a vízfelültre benyúlóan vízi-állás, horgász- és napozóstég, illetve lakóépület, terasz létesíthető.

(5) A *V\** jelű övezetű tavakba csapadékvíz nem vezethető be.

(6) A vízgazdálkodási területeken kiemelt figyelemmel kell lenni a vizek védelmére, a vízfelületek és a víztömeg jó állapotban levő fenntartására.”

14.§ A R. 66. alcíme helyébe az alábbiak lépnek:

**„66. Különleges beépítésre nem szánt területek  
(Kbn jelű területek: Kbn-re, Kbn-sp, Kbn-fhsz, Kbn-ho, Kbn-te, Kbn-ez, Kbn-t, Kbn-la)**

15.§ A R. 96.§ (1) bekezdés az alábbi h) ponttal egészül ki:

„h) a *Kbn-la* jelű övezet lakófunkció elhelyezését megengedő különleges beépítésre nem szánt terület, ahol a lakó funkcióhoz kapcsolódó rekreációs, sportolási vagy egyéb pihenést, szabadidő-eltöltést szolgáló épületek, valamint mindezek fenntartását biztosító kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el.”

16.§ A R. 96.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi bekezdések lépnek:

„(4) A *Kbn-la* jelű övezetre vonatkozó további előírások:

a) telkenként legfeljebb két lakóépület létesíthető,

b) a lakó rendeltetéshez kapcsolódó haszonállattartó épületek/építmények/melléképítmények (mezőgazdasági géptároló, lóistálló, stb.) a parti rézsű felső élétől mért, legalább 25 m védőterület, illetve a szomszédos területeken elhelyezett funkciók – lakó-, üdülő, intézményépületek – tekintetében előírt védőtávolságok biztosítása mellett elhelyezhetők. Trágyatároló csak vízzáróan kivitelezett zárt kialakítással létesíthető;

c) a vízfelületet övező geodéziaiilag bemért parti rézsű felső élétől számított 4 m szélességű területsáv szabadon hagyandó, mely területsáv magában foglalja a tó körüljárhatóságát és fenntartását biztosító 3 m széles parti sávot, de a tóparton a vízfelületre benyúlóan lakóépülethez csatlakozó stég is elhelyezhető a tó körüljárhatóságának biztosítása mellett;

d) a tó körüljárhatóságát biztosító parti sávon kívüli rézsű és parti sávhoz kapcsolódóan a tó környezetét fásított zöldfelületként kell kialakítani, törekedve a tópart humanizálására és természetközeli kialakítására (pl. a parti rézsűk hajlásszögének csökkentésére, az egyes partszakaszok vonalvezetése megtörésére nádasokkal, jellemzően a vízpartokon honos növényzettel való tagolással);

e) a tóparton horgász- és napozóstég elhelyezhetők, fedett horgászstég azonban legfeljebb 6 m<sup>2</sup> alapterülettel létesíthető;

(5) A különleges beépítésre nem szánt területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 12. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.”

17. § A R. 1. melléklet 4. pontjában lévő táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

**„4. Településközpont vegyes terület**

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
Vt-K	SZ	K	-	30	1,5	40	40	3,0	K
Vt-SZ-1	SZ	800	18	10	0,5	10	70	3,5	5,5
Vt-SZ-2	SZ	800	20	30	1,0	40	40	3,5	7,5
Vt-SZ-3	SZ	3000	-	25	1,0	35	50	4,5	7,5
Vt-SZ-4	SZ	1000	-	25	1,0	35	20	4,5	12,5
Vt-SZ-5	SZ	1000	-	60	2,4	70	20	4,5	12,5
Vt-SZ-6	SZ	1000	20	40	1,4	50	30	4,5	10,0
Vt-SZ-7	SZ	550	16	40	1,0	40	30	3,0	7,5
Vt-SZ-8	SZ	1000	18	40	1,0	40	30	3,0	7,5
Vt-SZ-9	SZ	1000	18	20	0,6	20	50	3,0	7,5
Vt-SZ-10	SZ	800	18	40	1,0	40	30	4,5	7,5
Vt-SZ-11	SZ	1000	18	40	1,4	50	30	4,5	10,0
Vt-O-1	O	800	16	40	1,4	50	30	3,5	7,5
Vt-O-2	O	550	16	50**	0,8	50	10	3,5	7,5
Vt-Z-1	Z	800	16	40/saroktelken 65	1,6	50/saroktelken 75	20	3,5	10,0
Vt-Z-2	Z	1500	30	30	1,6	40	20	4,5	12,5
Vt-SZ-K	SZ	600	-	30	1,4	40	40	3,0	K

K - kialakult, SZ - szabadonálló beépítés, O - oldalhatáron álló beépítés, Z - zártsorú beépítés

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága\* - kivéve a melléképületeket

\*\* : Kizárólag lakó funkció elhelyezése esetén az építési telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke: 30%

18. § A R. 1. melléklet 9. pontjában lévő táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

**„9. Különleges beépítésre szánt terület**

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
Kel-O-1	O	500	12	20	0,4	20	70	3,0	4,5
Kre-O-1	O	280	12	20	0,4	20	70	3,0	4,5
Kre-O-2	O	600	14	20	0,2	30	60	2,5	4,5
Kre-SZ-1	SZ	600	-	30	1,4	40	40	3,5	7,5
Kre-SZ-2	SZ	1200	25	15	0,4	15	75	2,5	6,5
Kre-SZ-3	SZ	450	15	30	0,6	30	50	4,0	6,0
Kre-SZ-4	SZ	15000	50	30	1,0	40	40	3,5	10,0

<i>Kreho-1</i>	SZ	25000	-	5	0,2	6	85	egyedi előírás szerint	
<i>Kreho-2</i>	SZ	25000	-	10	0,2	6	80	-	4,5
<i>Kre-sp-SZ**</i>	SZ	1000	40	40	1,6	45	40	3,5	12,5
<i>Kho-SZ-1</i>	SZ	10000	40	30	1,0	40	40	3,5	10,0
<i>Kki</i>	SZ	K	-	40	1,0	40	40	3,0	6,0
<i>Kb</i>	SZ	K	K	10	0,4	20	40, a vízfelület beszámítható	3,0	technológiai igény szerint
<i>Ksp-SZ-1</i>	SZ	5000	40	20	0,6	30	40	4,0	12,5
<i>Kok-sp</i>	SZ	2000	30	20	0,4	30	40	2,5	7,5
<i>Kfhk</i>	SZ	K, nem osztható	K	20	-	-	40	technológiai igény szerint	technológiai igény szerint
<i>Kmü</i>	SZ	5000	40	30	1,5	40	40	3,5	technológiai igény szerint
<i>Kv-1</i>	SZ	2000	30	30	1,0	40	50	3,0	10,0/ illetve technológiai igény szerint

SZ - szabadonálló beépítés, O – oldalhatáron álló beépítés, K - kialakult

*Kre-sp-SZ \*\** - Az építési övezetben strand létesítése a szennyvíztisztító rekonstrukciója eredményeképpen a szükséges mértékben lecsökkent bűzhatás esetén megengedett.

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága\* - kivéve a melléképületeket”

19.§ A R. 1. melléklet 11. pontjában lévő táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

**„11. Általános mezőgazdasági területek**

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet						A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	beépítettségének mértéke	bruttó szintterületi mutatója	beépítettségének mértéke a terepszint alatt		
m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		
<i>Má</i>	SZ	3000	20	3	-	3	-	4,5*
<i>Má-l</i>	SZ	20000	-	3	-	3	-	4,5*
<i>Má-á</i>	SZ	10000	-	3	-	3	-	4,5*
<i>Má-f</i>	SZ	3000	-	3	-	3	-	4,5*-
<i>Má-f-la</i>	SZ	6000	60	3	0,1	5	80**	7,5
<i>Me</i>	-	-	-	-	-	-	-	-

4,5\* - mezőgazdasági technológiai igény esetén ettől eltérő lehet”

80\*\* - a meglévő faállomány 70%-os megtartása mellett

20. § A R. 1. melléklet 12. pontjában lévő táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

**„12. Különleges beépítésre nem szánt terület**

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szint-területi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
<i>Kbn-re</i>	<i>SZ</i>	2000	-	3	0,03	3	65	2,5	3,5
<i>Kbn-la</i>	<i>SZ</i>	10000	-	10	0,1	15	65	2,5	7,5
<i>Kbn-sp-L</i>	<i>SZ</i>	10000	70	5	0,06	15	40	3,0	9,0
<i>Kbn-sp-1</i>	<i>SZ</i>	8000	40	5	0,06	15	40	3,0	6,0 (12,0*)
<i>Kbn-sp-2</i>	<i>SZ</i>	5000	-	5	0,06	15	40	3,0	7,5
<i>Kbn-fhsz</i>	<i>SZ</i>	-	-	2, de max.16m <sup>2</sup>	-	-	-	2,5	3,0
<i>Kbn-ho</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Kbn-te</i>	<i>SZ</i>	10000	70	2	0,04	15	40	2,5	6,0
<i>Kbn-ez-1</i>	-	-	-	-	-	-	100	-	-
<i>Kbn-ez-2</i>	<i>SZ</i>	300	-	3	0,03	3	60	2,5	5,5
<i>Kbn-t</i>	<i>SZ</i>	-	-	1	0,01	-	-	2,5	4,5

12,0\* - vízi csúszda épületmagassága”

21. § (1) E rendelet jóváhagyását követő 30. nap után, 2017. május .... napján lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit a rendelet hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

**Gergőné Varga Tünde**  
polgármester

**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző

**Záradék:**

A rendelet 2017. április ..... napján kihirdetésre került a helyben szokásos módon, a hirdetőtablára történő kifüggesztéssel.

**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző