

# JAVASLAT

a Képviselő-testület

2017. december 11-i ülésére

**Tárgy: Javaslát Dunavarsány településrendezési eszközei módosítására, a 2017. évi módosítási igények és a Méhes Kft. telepítési tanulmányterve alapján**

Készítette: Tyukodi-Bihari Zsuzsanna

Előterjesztő: Gergőné Varga Tünde polgármester

Véleményező bizottságok: Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság

## Tisztelt Képviselő-testület!

2016. júniusában kezdődtek és 2017. májusában fejeződtek be településrendezési terveink legutóbbi, több területen való módosítása. Ezen tervezési munkát fejlesztők kezdeményezték, a költségeket is ők állták. A fejlesztésekre és azok megvalósulására az Önkormányzat településrendezési szerződéseket kötött az érintett fejlesztőkkel. A munkák akkori kezdete óta több, elsősorban lakosságot és a település több pontját érintő változtatási igény merült fel. A változtatási igények egyes esetekben érintik a településszerkezeti terveink módosítását is.

Helyi építési szabályzatunk legutóbbi, a települést átfogó felülvizsgálata és módosítása 2012. szeptemberében kezdődött és 2013. októberében fejeződött be. Mint látható egy év szükséges a munkák megkezdéséről szóló döntéstől a rendelet hatálybalépéséig. Amennyiben önkormányzatunk 2018. évi költségvetésében biztosít majd fedezetet a településrendezési tervek módosítására, úgy 2019. tavaszára tudnának azok befejeződni. Az idei évben lehetőségünk volt ütemezni a feladatokat, árajánlatokat kérni, a tervezési szerződés megkötéséhez szükséges beszerzési eljárást megindítani, az érintettekkel egyeztetni.

Jelen előterjesztés

- 1. a számú melléklete pontokba szedve tartalmazza a 2017. év folyamán felmerült változtatási igényeket,
- 1. b számú melléklete tartalmazza az Agromulti Kft. kötelezettségét,
- 2. számú melléklete tartalmazza a Méhes Kft. 2017. április 28 -án benyújtott Telepítési tanulmánytervét,
- 3. számú melléklete tartalmazza a Méhes Kft. 2017. július 27 -én benyújtott Telepítési tanulmányterv-kiegészítését.

A dokumentációk és egyeztetések alapján beszerzési eljárást indítottunk, mely eljárásra 5 településtervező cég került meghívásra. A beszerzési eljárás lezárására várhatóan 2017. december 5 -én kerül sor. Az eljárásról szóló döntési javaslat a bizottsági ill. a testületi ülésen kerül kiosztásra.

Kérem a Tisztelt Bizottságot az előterjesztés és mellékleteinek megtárgyalására és a határozati javaslat meghozatalára.

## Döntési javaslat

" Javaslát Dunavarsány településrendezési eszközei módosítására, a 2017. évi módosítási igények és a Méhes Kft. telepítési tanulmányterve alapján "

Tervezett döntéstípus: **határozat**

Tervezett ágazati besorolás: **érdemi döntés**

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

### **Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

- a) támogatja a Méhes Kft. kérelmező által készített, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. és 3. számú melléklete szerinti telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést annak 1. számú tervezési területegységére a Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához szükséges tervezési munkák elindulását.
- b) támogatja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1.a számú melléklete szerinti területekre bemutatott kezdeményezések vonatkozásában Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához szükséges tervezési munkák elindulását.
- c) felkéri a Polgármestert, hogy a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 4. számú melléklete szerint javasolt ..... nyertes ajánlattevővel, mint Tervezővel és Méhes Kft. –vel, mint Költségviselővel a településrendezési szerződést készítse elő.
- d) felhatalmazza a Polgármestert a c) pont szerint elkészített településrendezési szerződés aláírására.
- e) felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse Méhes Kft. kérelmezőt.

Határidők és felelősök:

Határidő: **folyamatos**, Felelős: **Gergőné Varga Tünde**

Dunavarsány, 2017. december 1.

## Aláíró lap

a „Javaslat Dunavarsány településrendezési eszközei módosítására, a 2017. évi módosítási igények és a Méhes Kft. telepítési tanulmányterve alapján” című napirendi ponthoz.

  
Gergőné Varga Fűnd  
polgármester



Az előterjesztés törvényes:

  
dr. Szilágyi Ákos  
jegyző



## 2017. évi felmerült változtatási igények

### 1. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére

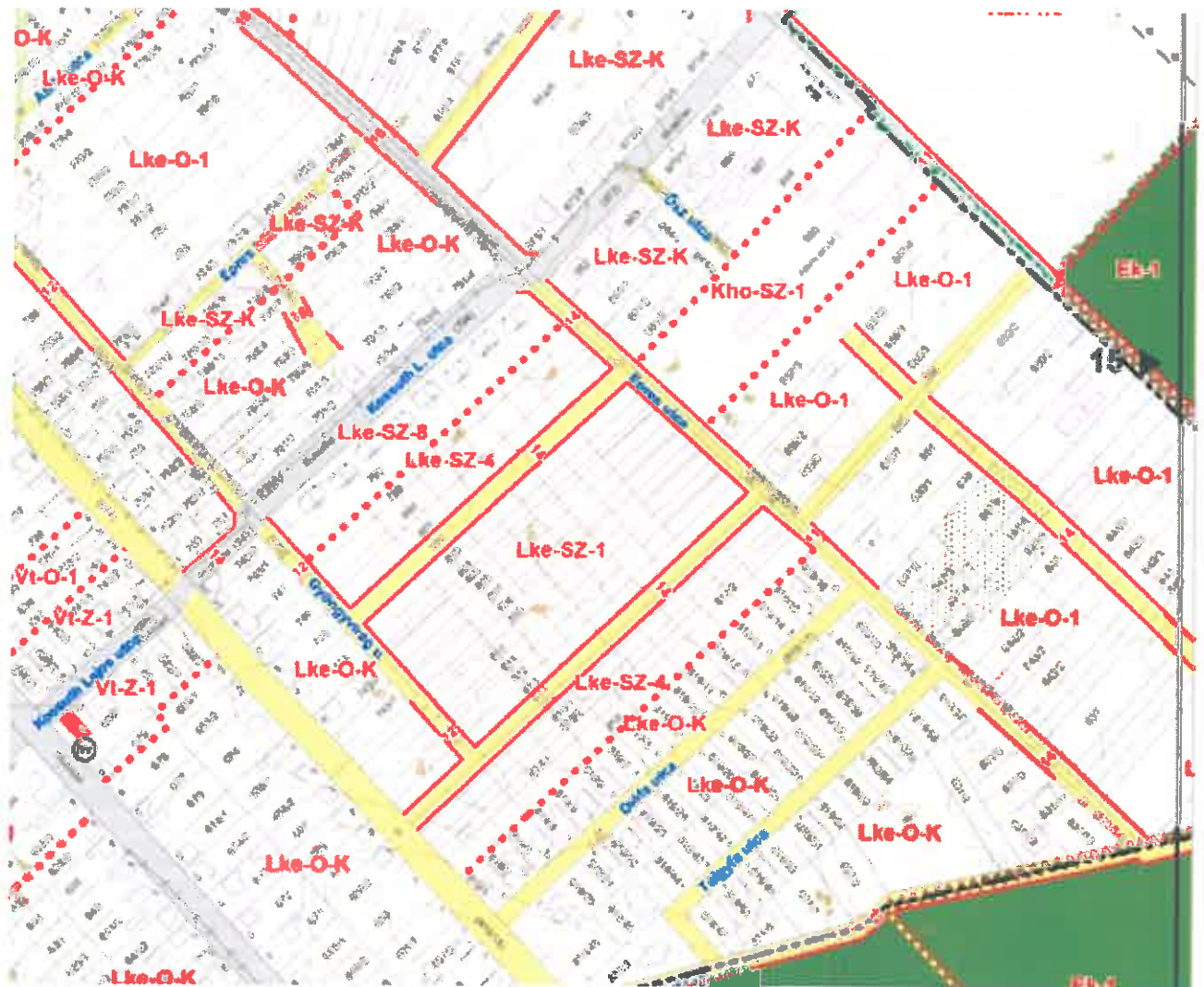
A szennyvízátelők 150 m-es védőtávolságának felülvizsgálata, a védőtávolság búzzáron és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén nem érvényesíthető, azaz ebben az esetben törölhető lenne az SZT-ről (a Nyugati lakóparkban, a Vörösmarty utca végén a víztorony környékén az SZT-n kijelölt védőtávolság lefed beépített és beépítetlen telket).



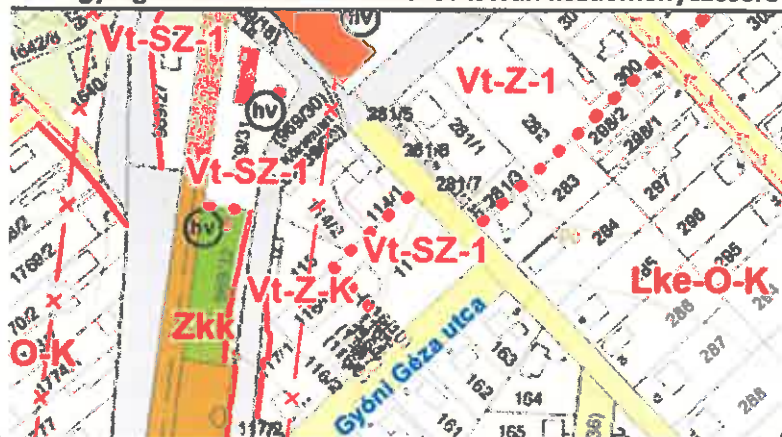
## 2017. évi felmerült változtatási igények

### 2. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére

A többi SZT-n szabályozott "tömbbelső feltárás" felülvizsgálandó a "realitások" (az esetlegesen jelentkező építési szándékok és az önkormányzat útkisajátítási szándéka alapján).



### 3. tervezési terület egység vonatkozásában Udvarov István kezdeményezésére

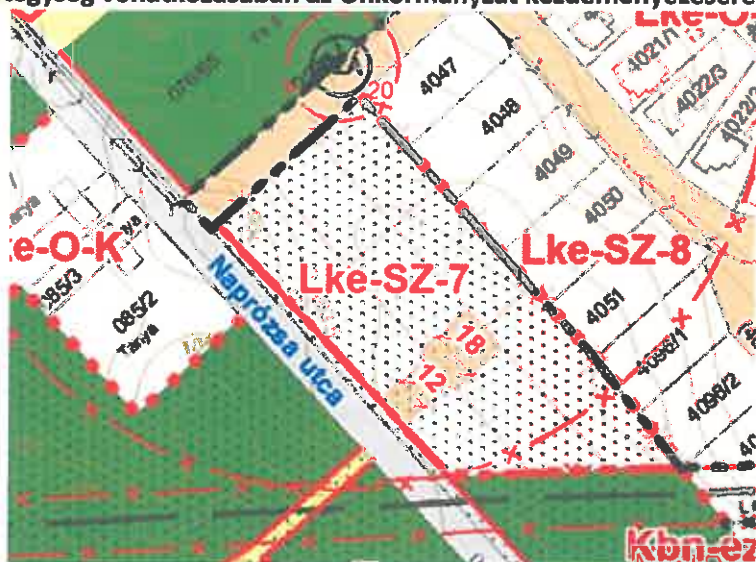


Bulesz kocsmá -

4 - 281/1 hrsz.

Beépíthetőség 40 %/sarkok telek esetében 65 %. Átépitési igény 49 %.

4. tervezési területegység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére

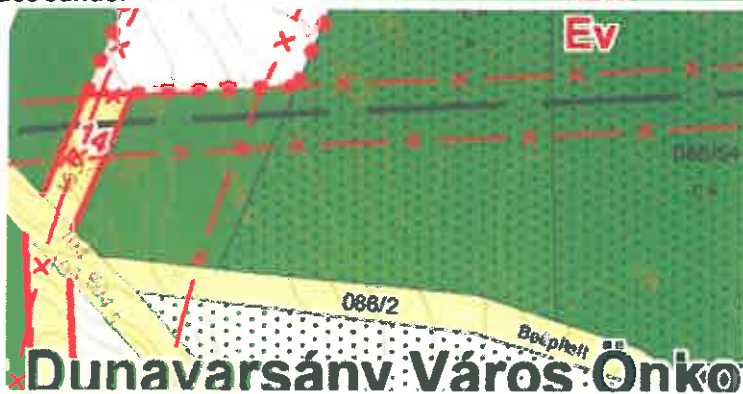


Szélesék „erdő” - 076/33 hrsz-ú ingatlan részterülete. Lke-SZ-7 övezetből Ev övezetbe. Megszűnt településrendezési kötelezettség/szerződés miatt, változtatási tilalom 2020. március 16-ig.

5. tervezési területegység vonatkozásában Erdős Sándor kezdeményezésére



Erdős Sándor



Dunavarsány Város Önkö

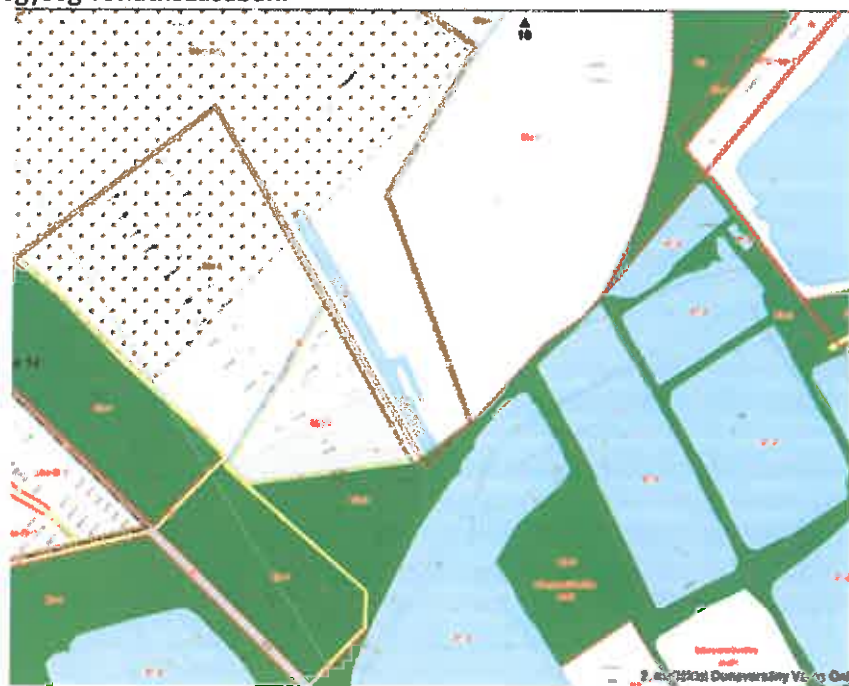
helyett lakóövezet.

- 086/55 hrsz-ú ingatlan Ev övezet

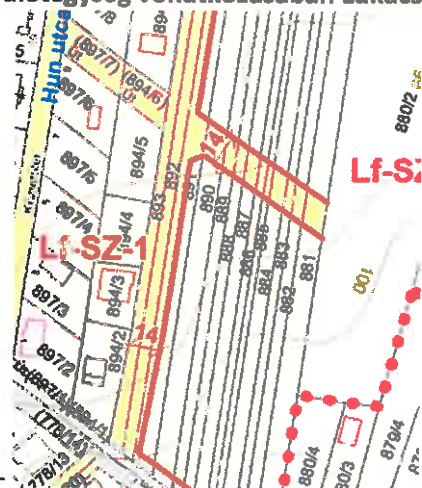
6. tervezési terület egység vonatkozásában a Méhes Kft. kezdeményezésére



Méhes bánya – engedély szerinti ingatlanok – mezőgazdasági, erdő övezetek helyett bánya övezet az 1. tervezési terület egység vonatkozásában. – környezetvédelmi



7. tervezési terület egység vonatkozásában Lukácsné Kronome Teréz és tsai kezdeményezésére



Kronome és tsai - 881-893 hrsz-ú ingatlanokat kedvezőtlenül érinti a közterület kijelölése, 2001. óta „ismert” a kérelmük a telekalakításra. Hátrányos a szabálytalanul kialakult 894/3-4 hrsz-ú és a 894/8-9 hrsz-ú ingatlanok megközelíthetőségének érdekében tervezett közterület – ezen tervzet szerint megnövekedett a közterületek nagysága az eredeti elképzeléshez képest.

8. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére



Beczán tervezett út áthelyezése/felülvizsgálat - 0113/7 hrsz-ú erdőt érintően, szükségességének és helyének vizsgálata. Jelenleg szeméttlerakó a Petőfi tó melletti alig járható út.

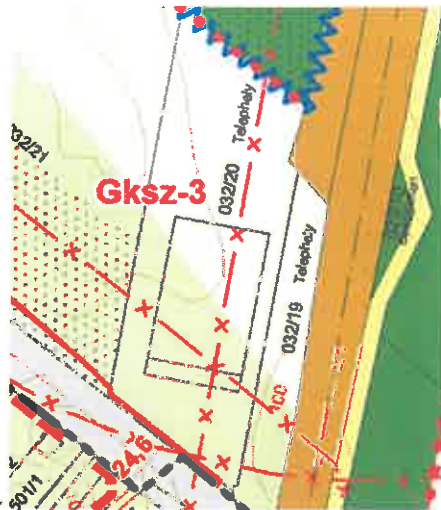
9. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére

Bányatavak közötti 16 méter széles közterületek szükségességének vizsgálata, valamint a „Z” közterületek szükségességének vizsgálata – esetleges kisajátítási eljárások függvényében.



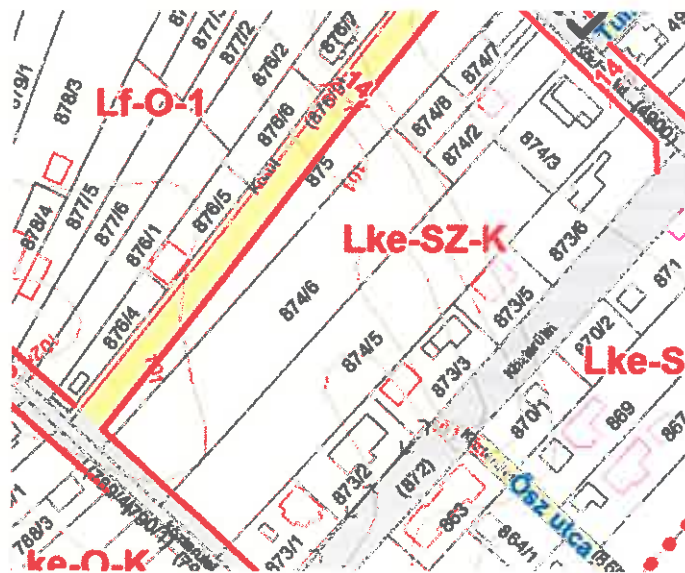
## 2017. évi felmerült változtatási igények

### 10. tervezési terület egység vonatkozásában a MarlingBar Magyar Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság kezdeményezésére



GTG erdőkivonása - 032/20 hrsz-ú ingatlanhoz kb. 100 m<sup>2</sup> –es terület csatolása az önkormányzati 032/22 hrsz-ú erdőből. Kerékpárút kialakítása során merült fel, mint a gazdasági terület beépíthetősége/bővíthetősége okán.

### 11. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére



Magánút kialakítása - 874/5 hrsz-ú ingatlanból É-Ny-i oldalán 10 méter széles zsákutcát alakítanak ki. Ezzel lehetőség nyílik majd a 874/6 hrsz-ú ingatlan megosztására is. Így indokolatlan a 876/9 hrsz-ú út szélesítése, mérete csökkenthető lenne. Az ELMŰ min. 8 méter széles utat kér a hálózat kiépítéséhez a 876/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosától. A 875 hrsz-ú ingatlant teljes egészében ki kell sajátítani, amennyiben a 14 méter széles út kialakulásra kerülne. Magánút helyett célszerű lenne közterület alakítását támogatni, ott ahol a tulajdonosi igény felmerül, a közcélú vezetékek/hálózatbővítés és üzemeltetés/ közvilágítás/útkezelési / stb. okán.

12. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére



Nyugati lakópark - jelentős része túlépített. Fennmaradási engedély nem adható sem a kocsibeállókra, sem a burkolatokra, mivel nem felel meg a beépítési %-nak és a zöldfelületi %-nak.

1. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez (OTÉK):

„113. Telek zöldfelülete: a teleknek a 25. § (1) bekezdése szerinti azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg.

114. Telek beépített területe: a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

- a) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor,
- b) az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány - az épület tömegétől kiálló részeinek - az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.”

13. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére



Közút áthelyezése - 071/34 hrsz-ú út természetben nem a jogi határokon belül van, áthelyezése/áthelyezhetősége vizsgálendő.

14. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére

Intézményi területek vizsgálata, illetve a későbbi fejlesztés/fejlődés érdekében elővásárlási jog bejegyezhetősége, közérdekből való kisajátíthatósága. Pl. művelődési ház, iskolák/óvodák környéke

**15. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére**

A kijelölt közterületek (utak, parkok) felülvizsgálata a köz- és magánérdek egyensúlyának megteremtése az Étv. 7. § (1) bekezdésre való tekintettel:

*„a közlekedési területből az Mötv. alapján, a településrendezéssel összefüggő, a képviselő-testület mérlegelési jogkörébe tartozó célszerűségi kérdés. A Kormányhivatal a törvényességi felügyeleti eljárásában a képviselő-testület döntéseinek, döntéshozatali eljárásának jogszerűségét vizsgálja. Ennek során azt állapították meg, hogy a képviselő-testület döntéshozatali eljárása megfelelt az Mötv. és a Korm.r. előírásainak. .... a helyi jogalkotás célszerűségi szempontjait hatáskör hiányában nem vizsgálhatták.”*

[https://www.ajbh.hu/documents/10180/2500969/K%C3%B6z%C3%B6s+jelent%C3%A9s+egy+helyi+%C3%A9p%C3%ADt%C3%A9si+szab%C3%A1lyzat+kifoq%C3%A1sol%C3%A1sa+%C3%BCay%C3%A9ben+468\\_2016/be36683b-843e-438b-8bb0-ab031d1e9f37?version=1.0](https://www.ajbh.hu/documents/10180/2500969/K%C3%B6z%C3%B6s+jelent%C3%A9s+egy+helyi+%C3%A9p%C3%ADt%C3%A9si+szab%C3%A1lyzat+kifoq%C3%A1sol%C3%A1sa+%C3%BCay%C3%A9ben+468_2016/be36683b-843e-438b-8bb0-ab031d1e9f37?version=1.0)

Pl.

- Duna sor szélesítése 16 méteresre a szántókból,
- közcélú vezetékek/műtárgyak nyomvonala/elhelyezkedése,
- beépítésre szánt magánterületeken való közérdek vizsgálata,
- Petőfi tó útjai,
- Vörösmarty utca - Mézüzem környéke közúti csomópont kialakítása,
- Temetőnél az út szélesítése a régi temetőrészénél,
- Homok utca szélesítése, Orgona közben megépült lakóházat érintően,
- Sun-Residence útjai, (2010. szeptember 16 –án kötött településrendezési szerződés és hatályba lépett rendelet óta eltelt 7 év!

*„Étv. 30. § (1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.*

*(2) A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbség.*

*(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelté után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.”*

- a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény által használt **közterület** fogalom.

*„Étv. 2. § 13. Közterület: közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.”*

**16. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére**

Kerékpárút kisajátítási tervekhez újra átnézni a szabályozási vonalakat, az engedélyezési eljárások függvényében.

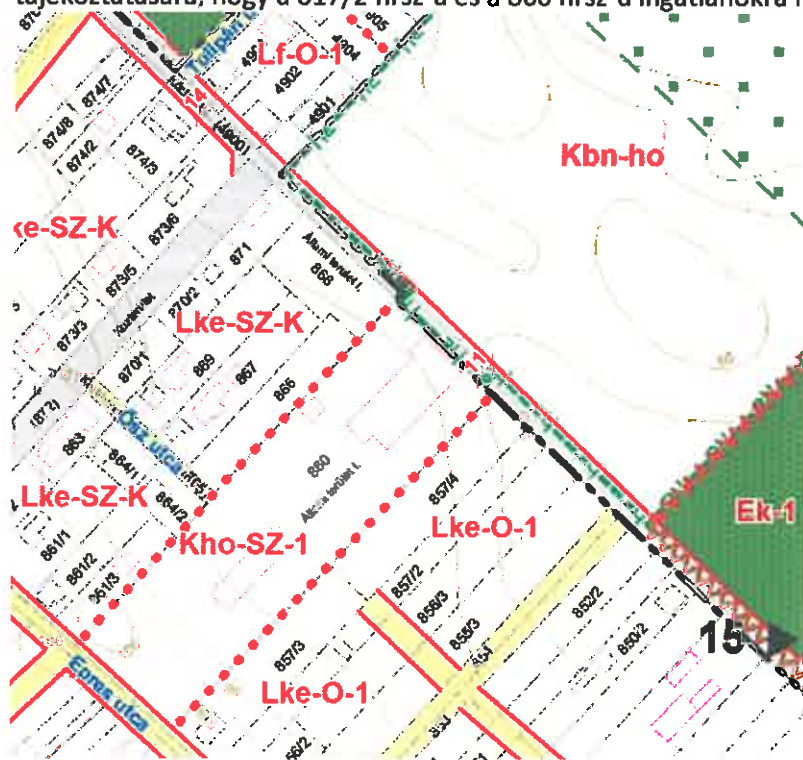
**17. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére**

HÉSZ módosítása:

- „Új épület a kialakult állapotnak megfelelően, illetve a szabályozási terven jelölt módon helyezhető el. Ebben az esetben a beépítési mélység az előkert építési vonaltól mérve nem haladhatja meg:
  - a) 100 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél az 50 m-t,
  - b) 60 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél a 40 m-t.”
- Nyeles telkek építési vonalainak meghatározása
- Magánutak kialakításának pontosítása (minta keresztshelvények, csapadékvíz)
- Településrendezési szerződések beemelése a rendeletbe, pl:
  - A terület csak megfelelő mélységű és részletességű hatásvizsgálattal megalapozott településrendezési szerződés szerint építhető be.
  - Az övezetben a szegélyező növénytelepítési kötelezettségnek a fejlesztés részeként kell eleget tenni. A területen fejlesztés csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén engedélyezhető.
  - Az övezetben ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.
  - Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben (TRSZ) rögzített feltételek megléte esetén építhetők be.

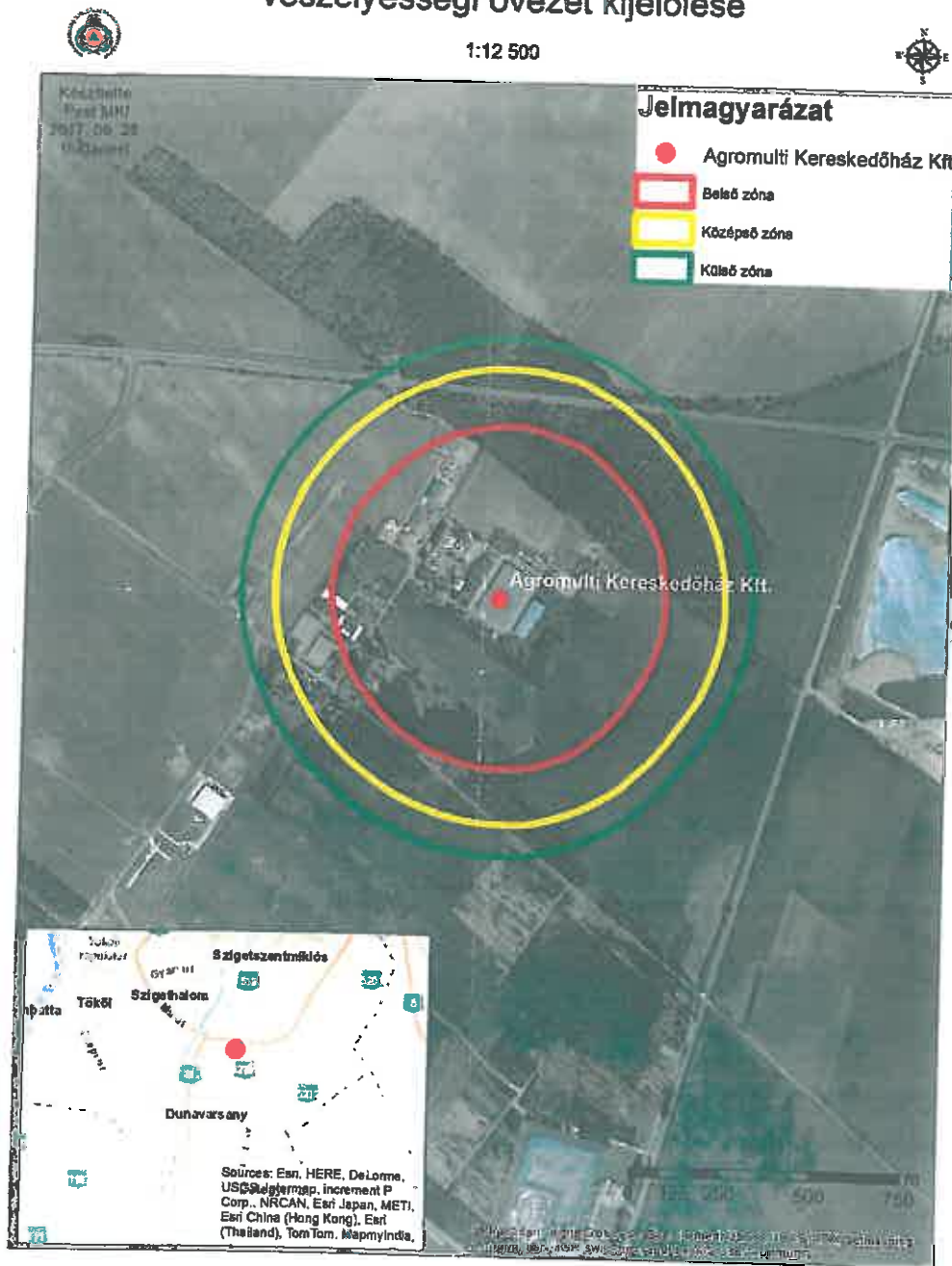
**18. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére**

Honvédségi területek besorolásának felülvizsgálata, tekintettel a Honvédelmi Minisztérium tájékoztatására, hogy a 017/2 hrsz-ú és a 860 hrsz-ú ingatlanokra nincs a továbbiakban szükségük.



19. tervezési területegység vonatkozásában az Agromulti Kft. kezdeményezésére

### Agromulti Kereskedőház Kft. - Dunavarsány veszélyességi övezet kijelölése





**Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság  
Igazgató**

H-1149 Budapest, Mogyoródi út 43. ☒: 1903 Budapest, Pf.: 314  
Tel: (36-1) 469-4105 Fax: (36-1) 469-4353 e-mail: pest.mki@katved.gov.hu

Handwritten notes and stamps: "Kj. Törvény", "MAGYARORSZÁG", "Könet", "KNet", "ISO 9001: 2015-09/76(4)-900(4)", and a signature.

Szám: 36300/1907-6/2017.ált.

Ügyintéző: Horváth Róbert t. szds.  
Telefonszám: (36-1) 4694105  
Tárgy: Veszélyességi övezet kijelölése.

## HATÁROZAT

Az **AGROMULTI KERESKEDŐHÁZ** Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2724 Újlengyel, Árpád u. 1., cégjegyzékszám: 13-09-170530, adószáma: 24947505-2-13, a továbbiakban: Üzemeltető) dunavarsányi telephelye (címe: 2336 Dunavarsány, Erős pusztá 1., a továbbiakban dunavarsányi telephely), mint felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vonatkozásában, a jelen határozat mellékletét képező térképeken feltüntetett módon

**a veszélyességi övezetet kijelölöm,**

egyben kezdeményezem Dunavarsány Város Polgármesterénél a veszélyességi övezet településszerkezeti tervében történő feltüntetését.

Az Üzemeltető köteles a településszerkezeti terv veszélyességi övezettel kapcsolatos módosításának költségeit viselni.

A veszélyességi övezet kijelölését tartalmazó térképek jelen határozatom mellékletét képezik.

Döntésem ellen a közléstől számított 15 napon belül a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságnál benyújtott, de a BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatósághoz (címe: 1149 Budapest, Mogyoródi út 43.) címzett fellebbezést terjeszthet elő, amelyet 5.000 forintos illetékbélyeggel kell ellátni.

Eljárási költség megtérítéséről nem kellett döntenem, mert az eljárás során ilyen költség nem merült fel.

### Indokolás

I. Az Üzemeltető 2016. május 10-én a dunavarsányi telephelyére vonatkozó katasztrófavédelmi engedély kérelmét terjesztette elő hatóságomhoz. A katasztrófavédelmi engedélyezési eljárás során hatóságom 2017. augusztus 7-én az Üzemeltetőnek kikötések nélküli katasztrófavédelmi engedélyt adott ki a 36300/1907-5/2017.ált. iktatási számú határozatával. A Üzemeltető hatóságom 36300/1907-5/2017.ált. iktatási számú határozatát 2017. augusztus 11-én átvette. Hatóságom döntésével szemben az Üzemeltető jogorvoslattal nem élt, így a 36300/1907-5/2017.ált. iktatási számú határozat 2017. augusztus 26-án jogerőre emelkedett.

II. Hatóságom az Üzemeltető által benyújtott biztonsági jelentésében feltüntetett kiindulási adatok, futtatási eredmények felhasználásával a rendelkezésre álló kockázat elemző és döntés támogató szoftver alkalmazásával a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 28. § (1) bekezdése alapján a R. 7. számú melléklet 2. pontja szerint az üzem körül a veszélyességi övezetet meghatározta és a határozat mellékletét képező térképen feltüntetett módon belső, középső és külső zónára osztotta.

*A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 27. § (1a) bekezdése értelmében „a településszerkezeti terv módosításának költségeit az üzemeltető viseli. Az e törvény IV. fejezete alapján kiadott hatósági döntés nem tartalmazza a településszerkezeti terv módosításának költségét, viselésének módját.”*

# Agromulti Kereskedőház Kft. - Dunavarsány veszélyességi övezet kijelölése



1:12 500

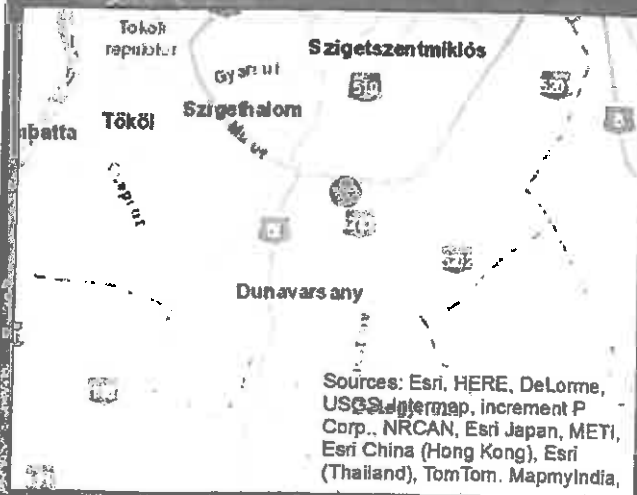


Készítette  
Pesti MKI  
2017. 09. 28.  
B. Balogh

## Jelmagyarázat

- Agromulti Kereskedőház Kft.
- Belső zóna
- Középső zóna
- Külső zóna

Agromulti Kereskedőház Kft.



125 250 500 750

Sources: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar (USA), Airphoto, IGN, France, CNRS, Swisstopo, and the GIS User Community

# Agromulti Kereskedőház Kft. - Dunavarsány veszélyességi övezet kijelölése







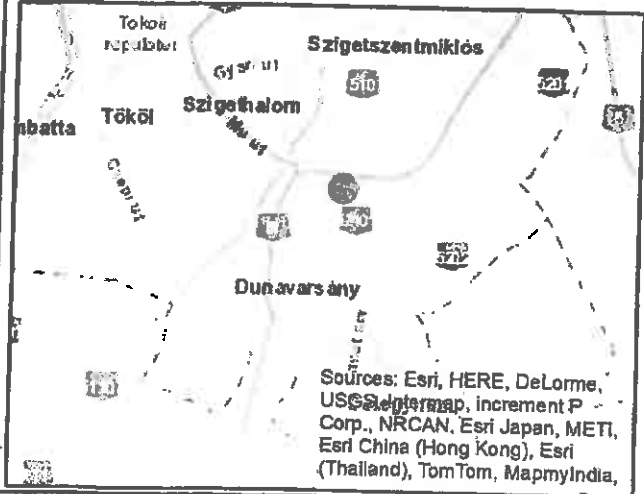
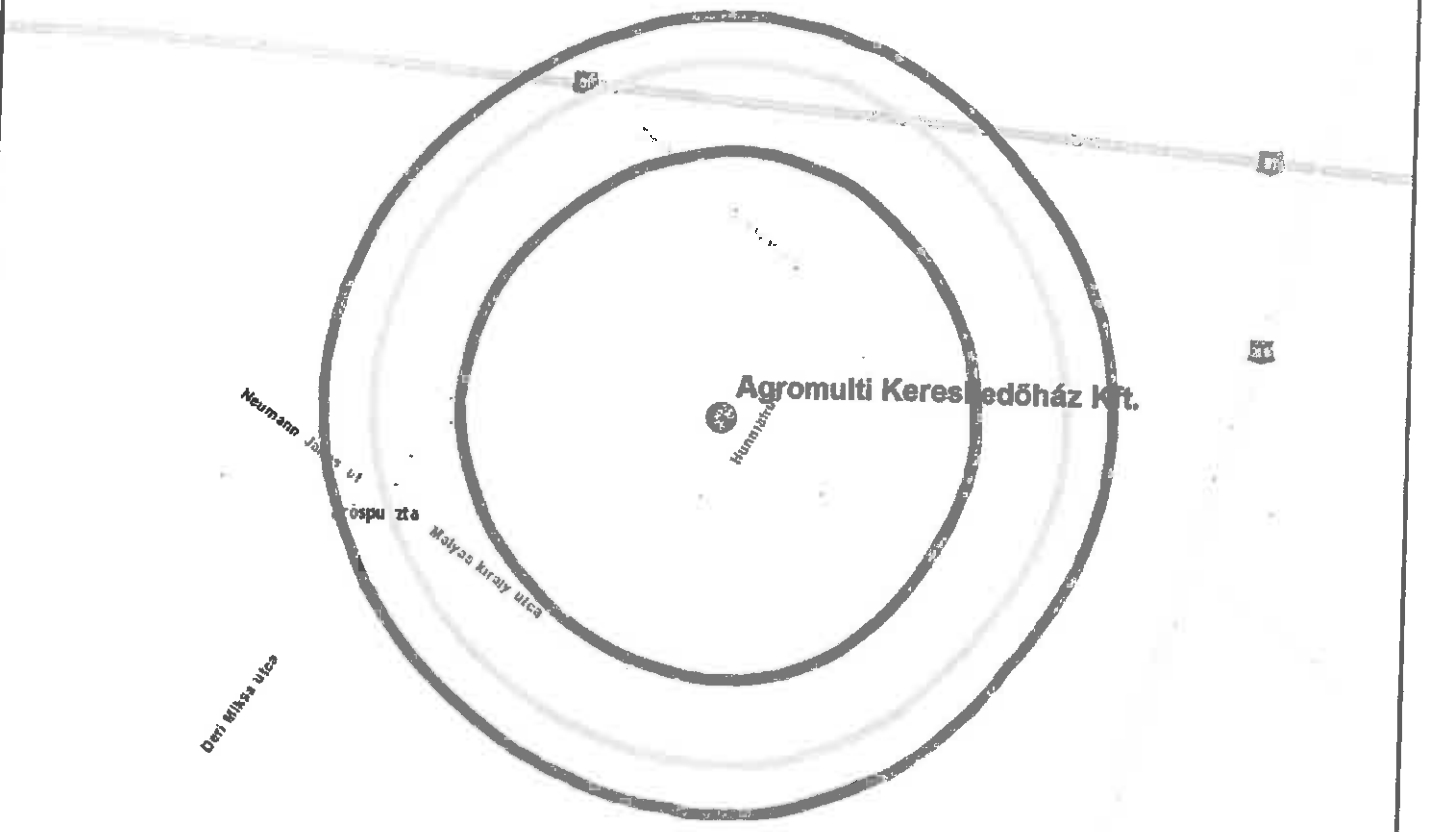
1:12 500



Készítette:  
Pest MKI  
2017. 09. 28.  
Budapest

## Jelmagyarázat

-  Agromulti Kereskedőház Kft
-  Belső zóna
-  Középső zóna
-  Külső zóna



Sources: Esri, HERE, DeLorme, USGS, Imagery, Mapbox, Swisstopo, Bing, Microsoft, Seznam, Mapbox, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Sources: Esri, HERE, DeLorme, USGS, Imagery, Mapbox, Swisstopo, Bing, Microsoft, Seznam, Mapbox, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community