

# JAVASLAT

a Képviselő-testület

2018. július 17-i ülésére

**Tárgy: Javaslát Dunavarsány hatályos településrendezési eszközei módosítása önkormányzati véleményezési anyaga jóváhagyásra kerülő munkarészeinek előzetes elfogadására**

Készítette: Tyukodi-Bihari Zsuzsanna

Előterjesztő: Gergőné Varga Tünde polgármester

Véleményező bizottságok: Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dunavarsány Város Önkormányzatának a 184/2017. (XII. 11.) számú, a 14/2018. (I. 23.) számú és a 33/2018. (II. 13.) számú Képviselő-testületi határozatai értelmében folyamatban vannak Dunavarsány város hatályos településrendezési eszközeinek, azaz Településszerkezeti Tervének és Építési Szabályzatának egyes részterületekre vonatkozó módosítására irányuló településtervezési munkái, az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. tervezői közreműködésével.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti államigazgatási eljárás és tervezési folyamat elérkezett abba a szakaszába, amikor az elkészült egyeztetési anyagot az államigazgatási egyeztetésre ki kell küldeni a véleményezésben résztvevő hatóságoknak, érdekelteknek, illetve meg kell jeleníteni honlapunkon Dunavarsány lakossága számára.

Az egyeztetési anyag kiküldését megelőzően célszerű az önkormányzat előzetes véleményét kikérni alapvetően a jóváhagyandó munkarészek tekintetében, és annak alapján - az esetleges módosítások átvezetése után - az egyeztetési anyagot megküldeni szakhatósági véleményezésre.

A jelen előterjesztés *1. számú digitális melléklete* „Dunavarsány Város Hatályos Településszerkezeti Tervének és Építési Szabályzatának módosítása a város közigazgatási területének több pontján 2018.” című önkormányzati véleményezési dokumentáció a vonatkozó jogszabályok szerinti tartalommal a város Településszerkezeti Terve, valamint Dunavarsány Építési Szabályzata, és annak mellékletét képező Szabályozási Terve *módosításának* tervezetét tartalmazza.

A Képviselő-testületi döntés meghozatalához, annak megalapozásához, a mellékelt önkormányzati egyeztetési anyag értelmezéséhez az előterjesztés *2. számú melléklete* egy összefoglalót tartalmaz a jóváhagyandó munkarészekről, az egyes módosítási javaslatokról.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben és a mellékleteiben foglaltak megtárgyalására, és a határozati javaslat meghozatalára, a tervezetek előzetes elfogadására, illetve azok javasolt módosítására, vagy el nem fogadására.

## Döntési javaslat

"Javaslát Dunavarsány hatályos településrendezési eszközei módosítása önkormányzati véleményezési anyaga jóváhagyásra kerülő munkarészeinek előzetes elfogadására"

Tervezett döntéstípus: **határozat**

Tervezett ágazati besorolás: **érdemi döntés**

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

**Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

a) előzetesen elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés *1. számú digitális mellékletét képező önkormányzati véleményezési dokumentációban, valamint azok tartalmát összefoglaló 2. számú mellékletben* Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosítására szóló jóváhagyásra kerülő munkarészeket az alábbiak szerint:

1. a T1. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére, az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja,

2. a T2. tervezési terület egység vonatkozásában Borizs-Tóth Titanilla, Beczán János és társai kezdeményezésére, az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja,
  3. a T3. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére, az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja,
  4. a T4. tervezési terület egység vonatkozásában Erdős Sándor magánszemély és fejlesztő kezdeményezésére, az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja és felhatalmazza a Polgármestert a módosítással összefüggő településrendezési szerződés megkötésére irányuló egyeztetés lefolytatására, módosítás költségeinek és a fejlesztés következtében kialakuló állapot megvalósítására irányuló kötelezettségek Fejlesztői vállalására irányuló településrendezési szerződés megkötésére, utólagos beszámolási kötelezettség mellett. Felhatalmazza a Polgármestert, hogy amennyiben a szerződés megkötésére irányuló tárgyalások eredménytelenül zajlanak le, úgy kezdeményezze az a) pont szerinti dokumentációból a településtervező felé ezen módosítási igény kivételét,
  5. az T5. tervezési terület egység vonatkozásában az Agromulti Kereskedőház Kft. tevékenysége következtében szükségessé váló, illetve jogszabályi kötelezettség átvételét az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja, és felhatalmazza a Polgármestert a módosítással összefüggő településrendezési szerződés megkötésére irányuló egyeztetés lefolytatására, módosítás költségeinek és a fejlesztés következtében kialakuló állapot megvalósítására irányuló kötelezettségek Fejlesztői vállalására irányuló településrendezési szerződés megkötésére, utólagos beszámolási kötelezettség mellett,
  6. a T6. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére, illetve jogszabályi kötelezettség átvételét az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja,
  7. a T7. tervezési terület egység vonatkozásában a Méhes Kft. kezdeményezésére, az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja,
  8. a T8a. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére és az érintett tulajdonos kéréseit figyelembe véve, az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja,
  9. a T8b. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére, az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja,
  10. a T8c. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére, az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja,
  11. a T8d. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére, az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja,
  12. a T9. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére, az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja,
  13. a T10. tervezési terület egység vonatkozásában az erdőterületek egyenlegének szinten tartása érdekében, az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja
  14. az SZT1. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére, az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja,
  15. az SZT2. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére, az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja,
  16. az SZT3. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére, a kialakult állapot szerinti út és területhasználat átvételére az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja, és felhatalmazza a Polgármestert a módosítással összefüggő településrendezési szerződés megkötésére irányuló egyeztetés lefolytatására, módosítás költségeinek és a fejlesztés következtében kialakuló állapot megvalósítására irányuló kötelezettségek Tulajdonosok általi vállalására irányuló településrendezési szerződés megkötésére, utólagos beszámolási kötelezettség mellett,
  17. az SZT4a. vagy az SZT4b. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére, az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja,
  18. az SZT5. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére, az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja,
  19. az SZT6a. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére, az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja,
  20. az SZT6b. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére, az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja,
  21. az SZT6c. tervezési terület egység vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére, az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja,
  22. Az Építési Szabályzat módosításai vonatkozásában az Önkormányzat kezdeményezésére, az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja az egyes módosítási javaslatokat az
    - 1.....
    - 2.....
    - 3.....
- b) kéri a 032/19, a 032/20 és a 032/21 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a Maringbár Kft. kezdeményezésére az 50 %-os maximális beépítettség helyett 60 %-os maximális beépítettség átvételét az Építési szabályzatban az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja, felhatalmazza a Polgármestert a módosítással összefüggő szerződés megkötésére irányuló egyeztetés lefolytatására és a szerződés megkötésére,
- c) kéri a 1967 hrsz-ú és 2084/32 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában pontosítani az építési szabályokat, hogy a tervezett sportpark minden eleme megvalósulhasson. Felkéri a településtervezőt az a) pont

szerinti dokumentációba ezen módosítás beemelését.

d) elfogadja, hogy a folyamatban levő tervekészítés során az államigazgatási véleményezési dokumentációba a jóváhagyásra kerülő munkarészekbe, illetve az alátámasztó munkarészekbe az a)-c) pont szerinti módosítások következtében szükségessé vált korrekciók, kiegészítések, átvezetések megtörténjenek.

e) felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidők és felelősök:**

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

Dunavarsány, 2018. július 6.

## Aláíró lap

a „Javaslat Dunavarsány hatályos településrendezési eszközei módosítása önkormányzati véleményezési anyaga jóváhagyásra kerülő munkarészeinek előzetes elfogadására” című napirendi ponthoz.

  
**Gergőné Varga Tünde**  
polgármester



Az előterjesztés törvényes:

  
**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző



## DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A VÁROS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK TÖBB PONTJÁN az önkormányzati véleményezési dokumentáció összefoglalója

### A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS A TERÜLETI MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELHELYEKEDÉSE

A Településszerkezeti Tervet is érintő módosítások, **T1.-T10.**, az előzetes tájékoztatási anyag szerinti **(1.-14.)** számmal megjelölve:

- T1.** (1.) A Petőfi Művelődési Ház és Könyvtár előtti tér rendezése, új közkert (Zkk jelű területfelhasználás) tervezett;
- T2.** (3.) A 0138/37 hrsz.-ú telken lévő 10-12. számú tavak szárazulatának átsorolása olyan beépítésre nem szánt különleges területbe (Kbn-la), melyen bizonyos feltételekkel lakóház elhelyezése is megengedett;
- T3.** (4.) A 076/33 hrsz-ú területen a lakóterületi fejlesztés okafogyottá vált, az érintett terület visszakerüli védelmi célú erdő területfelhasználásba (Ev);
- T4.** (5.) A 086/55 hrsz-ú telken a korábbi erdő megszüntetésre és a vonatkozó jogszabályok szerint pótlásra került, így a tulajdonosi igényeknek megfelelően, új beépítésre szánt gazdasági terület (Gksz) kijelölése tervezett;
- T5.** (6.) Az Agromulti Kereskedőház Kft. dunavarsányi telephelyére a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozatával megállapított veszélyességi övezetek (belső-, középső-, külső zóna) ábrázolása a TSZT-n;
- T6.** (9.) A 017/2 hrsz-ú telken, korábbi honvédségi területen, részben az Országos ökológiai hálózat részeként feltüntetett, helyi jelentőségű természetvédelmi terület átsorolása a jelenlegi állapotnak és használatnak megfelelő természetközeli (Tk) területfelhasználásba;
- T7.** (10.) A Méhes Kft. bányaterülete (Bugyi IX. homok, kavics bánya) Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által korábban elfogadott Telepítési tanulmányterv alapján módosul;
- T8.** (14.) A közlekedési területek közül egyes gyűjtőutak nyomvonalai, szabályozási szélességei módosulnak:
  - a. A Petőfi tó környékén;
  - b. A Homok utcában;
  - c. A Vörösmarty Mihály utca és Százados Istvánné utcával párhuzamos tervezett forgalmi út keresztezédsében;
  - d. A tervezett kerékpárút mentén, a város több pontján;
- T9.** (14.) A fentiekben felül az RSD parti sávjában jelölt kiszolgáló út a valóságban nem létezik, helyette a parti sávban új beépítésre nem szánt különleges rekreációs övezet (Kbn-re) kijelölése javasolt;
- T10.** A vonatkozó jogszabályok alapján, az erdőterületek elegendőnek szinten tartása érdekében új erdő területfelhasználás (Ev) kijelölés tervezett a közműcsorda által érintett 2109-2114 hrsz-ú, jelenleg is beépítésre nem szánt telkeket érintően.

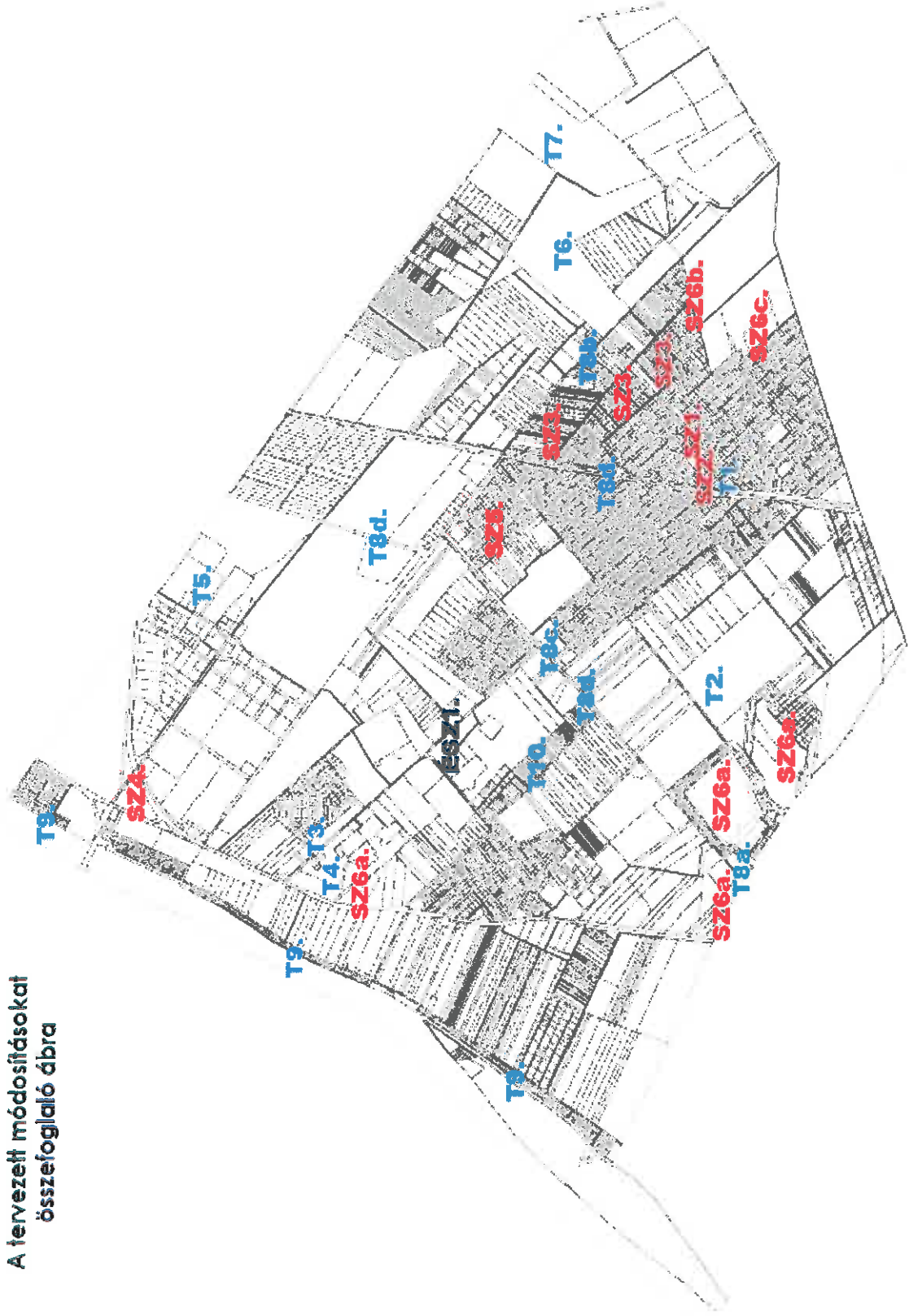
**Csak a Szabályozási Tervet érintő módosítások, SZ1.-SZ6., az előzetes tájékoztatási anyag szerinti (1.-14.) számmal megjelölve:**

- SZ1.** (1.) A Kossuth Lajos utca menti – jellemzően oktatási - intézményi területek építési övezeti besorolása változik, figyelembe véve a telkek kialakult beépítettségét, zöldfelületi arányát és a tulajdonosi struktúra változása alapján történő esetleges megosztás lehetőségét.
- SZ2.** (1.) A meglévő önkormányzati tulajdonú telkek szomszédságában megvásárolt újabb telkek esetében is változik az építési övezeti besorolás annak érdekében, hogy az önkormányzati tulajdonba került ingatlanok azonos építési övezeti besorolásba kerüljenek.
- SZ3.** (2.) A Szabályozási Terven (és az Építési Szabályzatban is) új elemként jelenik meg az „egységes telekosztás” sajátos jogintézményének jelölése és előírásai;
- SZ4.** (12.) Az 51. sz. út és az 510. sz. út kereszteződésében lévő gazdasági területen a szabályozási terv a kialakult valós használati állapot szerint módosul;
- SZ5.** (8.) A „Nyugati lakópark” területén új építési övezetek kerülnek kijelölésre és ezekhez kapcsolódóan új építési előírások is megfogalmazásra kerülnek annak érdekében, hogy a területre jellemző túlépítettség és alacsony zöldfelületi arány helyspecifikus módon kezelhető legyen;
- SZ6.** (13.-14.) A településrészkezetet nem befolyásoló egyes közlekedési területek változásai:
- a)** A Petőfi tó körül, a Tó lakópark körül, a Sun Residence lakópark körül és az 51. sz. út menti gazdasági területek környezetében (086/2; 086/3; 086/37 hrsz.) egyes utak magánút kategóriába kerülnek;
  - b)** Az Erdőalja utca szabályozási nyomvonalra és szélessége módosul;
  - c)** A temető mentén feltételes szabályozási vonal tervezett

**Az Építési Szabályzat előírásait érintő módosítások:**







- A fentiekben felsorolt TSZT-t és SZT-t érintő módosításokhoz kapcsolódóan szükséges módosítások;
- Egyes kialakult állapotok rendezését célzó módosítások:
  - o általános előírások pontosítása;
  - o építési paraméterek módosulása (az **ÉSZ1** terület - Az M4-f-la övezet részletes előírásainak pontosításával (91.§)- **ÉSZ1 terület**, Ritter Melinda módosítási kezdeményezése az összetoglaló térképen jelölve az alábbi térképkivonaton);
  - o új építési övezetek/övezetek szerepeltetése;
  - o egyes építési övezetek/övezetek részletes előírásainak pontosítása;
- A rendelet mellékleteit és függelékait a rendelet szövegét érintő módosítások alapján, egyes esetekben módosítani, kiegészíteni szükséges.

A tervezett módosításokat  
összefoglaló ábra



A módosítás száma (az előzetes tájékoztató szerinti sorszám)	A hatályos TSZT kivonata	TSZT módosítási javaslat	Területfelhasználási módosítási javaslat	Önkormányzati döntés: az alábbi módosítással/módosítás nélkül/nem támogatja
	A hatályos SZT kivonata	SZT módosítási javaslat	Rendelismódosítási javaslat	
<b>T1. (1.)</b>			<p>Zkk (közkereseti köz), a tervezett Petőfi tér megvalósíthatósága érdekében a Művelődési ház területén</p>	
<b>T2. (3.)</b>			<p>Szabályzat módosítást nem igényel</p>	
			<p>Kbn-la, különleges beépítésre nem szánt területfelhasználás, korlátozott számú lakóépület építési lehetőséggel</p>	



			<p>Szabályzat módosítást nem igényel, mert a hatályos terv szerinti övezet alkalmazása lehetséges</p>	
<p><b>T3. (4.)</b></p>			<p>a korábbi tervi állapot visszaállítása, kertvárosias lakóterületről véderdő terület-felhasználásra</p>	
			<p>SZT módosítás a TSZT módosítás alapján, Szabályzat módosítást nem igényel</p>	

## 14. (4.)



A 086/55 hrsz-ú telken a korábbi erdő megszüntetését és a vonatkozó jogszabályok szerint pótlását követően a tulajdonosi igényeknek megfelelően új beépítésre szánt gazdasági terület (Gksz) kijelölése

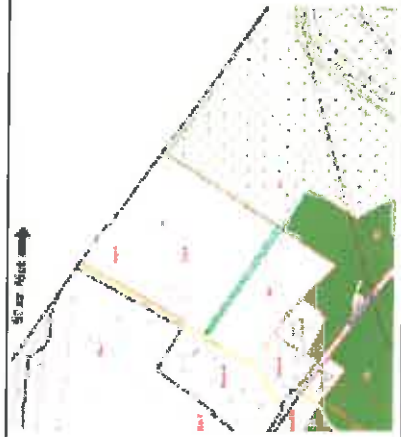



A TSZT módosításnak megfelelően módosul az SZT-n a terület gazdasági kereskedelmi Gksz-9 építési övezetre, mely új építési övezet a Szabályzatban, a lakóterületet véderdő határolja, a közműcsorda területe véderdő marad

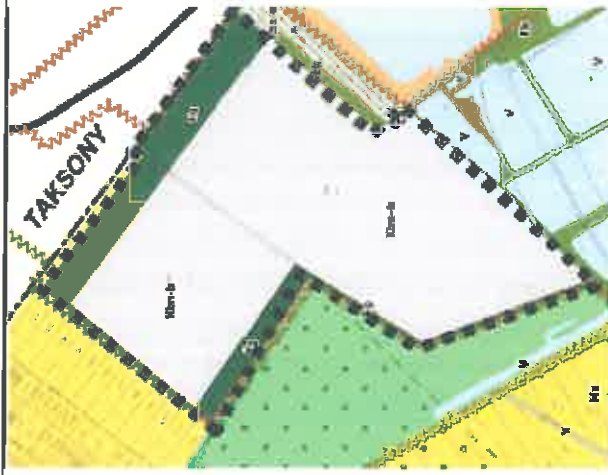
## 15. (9.)



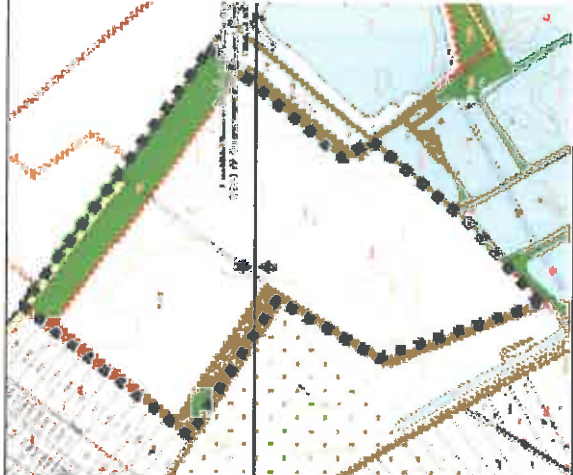
Az Agrarmulti Kereskedőház Kft. dunavarsányi telephelyére a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozatával megállapított veszélyességi övezetek (belső-, középső-, külső





			<p>zóna) ábrázolása a TSZT-n és az SZT-n</p>	
<p><b>T6.</b> <b>(9.)</b></p>			<p>A 017/2 hrsz-ú telken, korábbi honvédségi területen, részben az Országos ökológiai hálózat részeként felhűntetett, helyi jelentőségű természetvédelmi terület átSOROLÁSA a jelenlegi állapotnak és használatnak megfelelő természetközeli (TK) területfelhasználásba, illetve övezetbe. A Szabályzat módosítását nem érinti</p>	

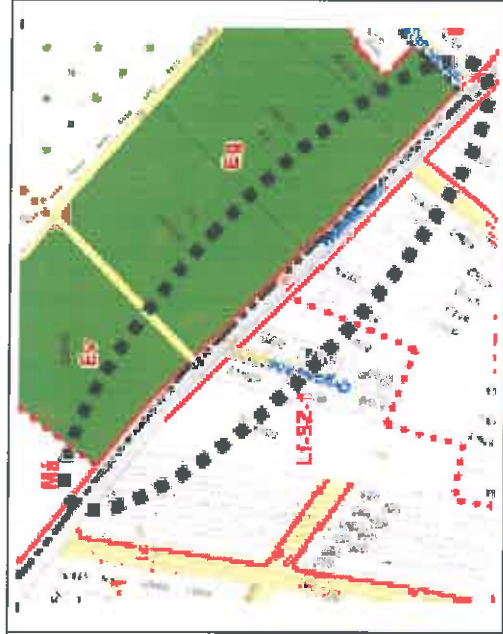

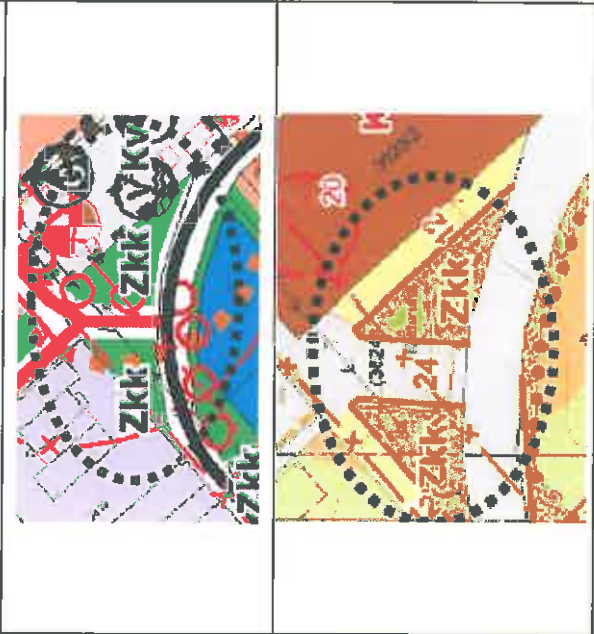
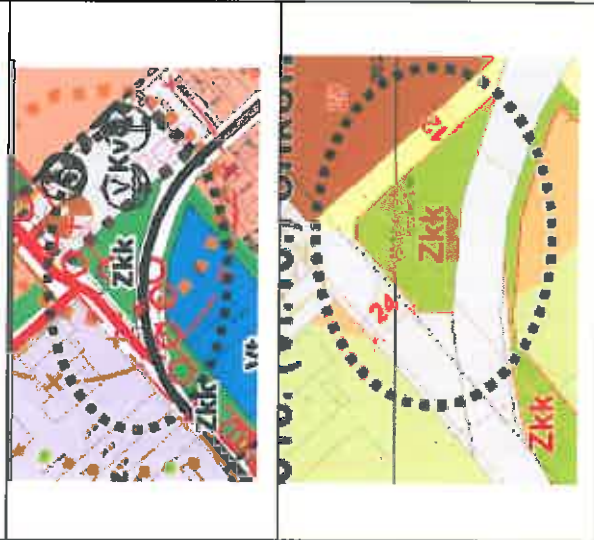
## 17. (10.)

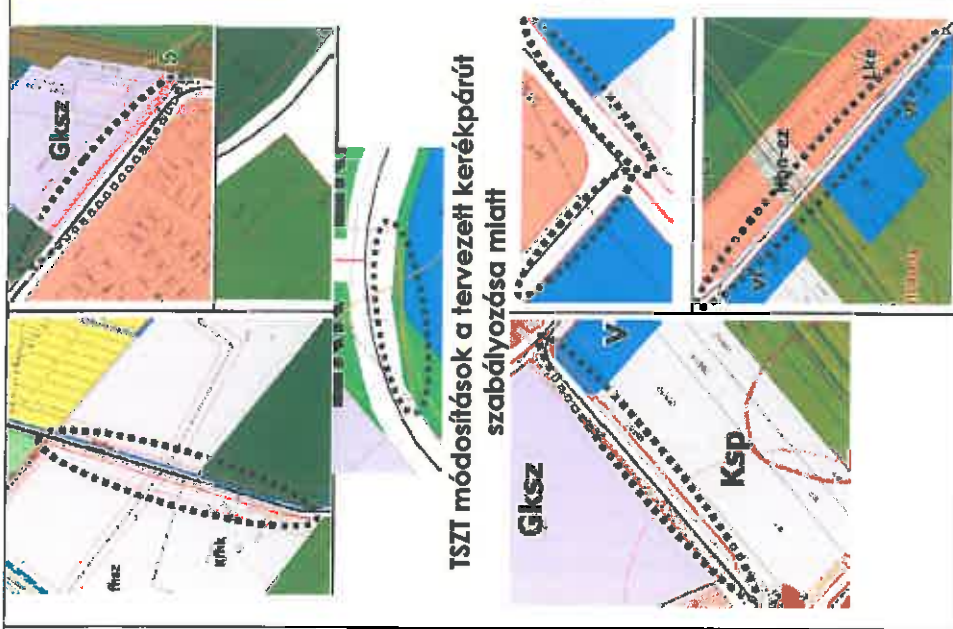
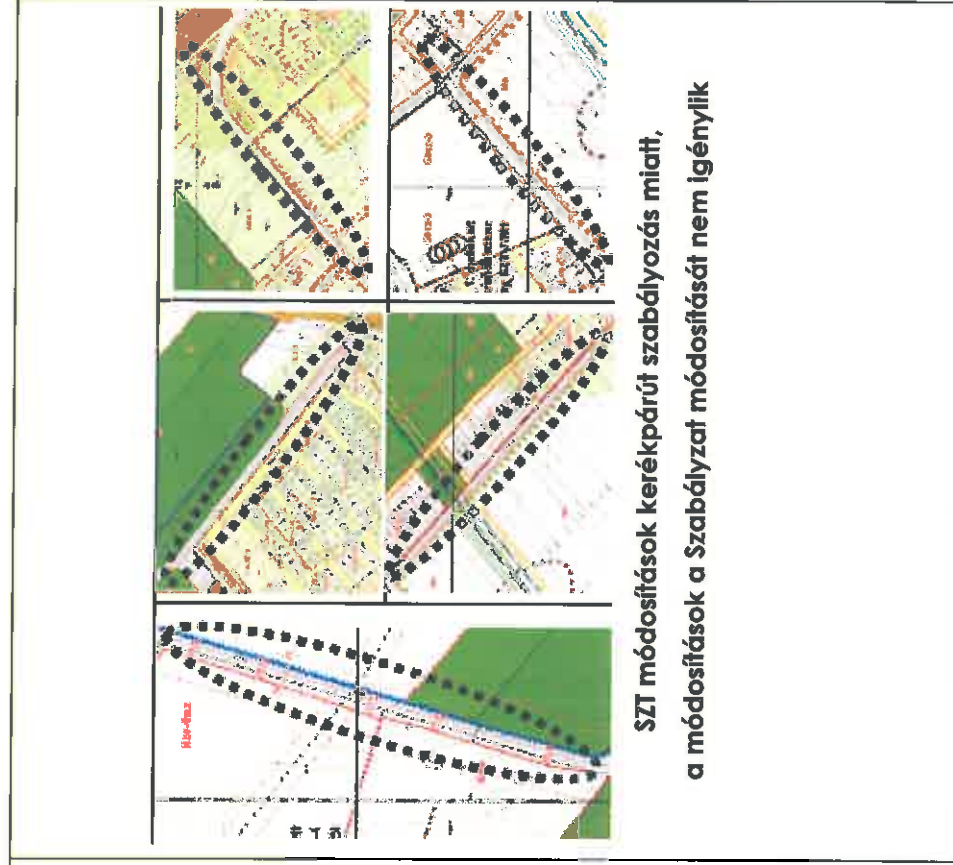
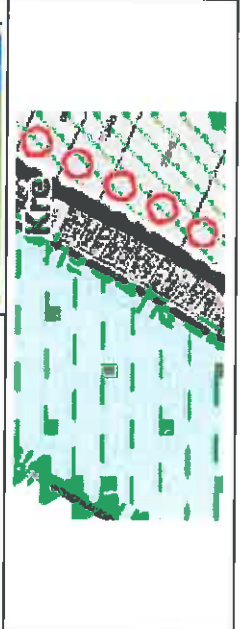
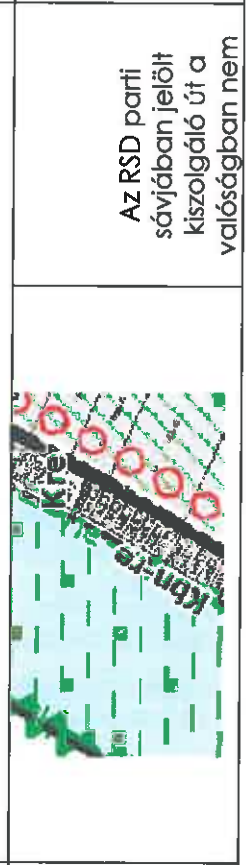


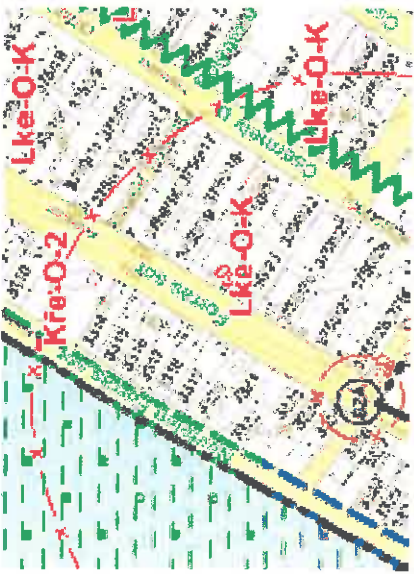
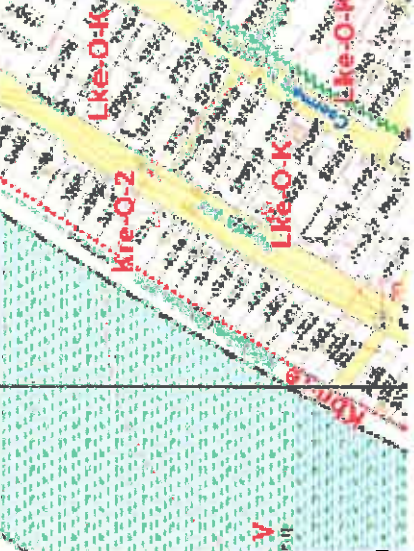
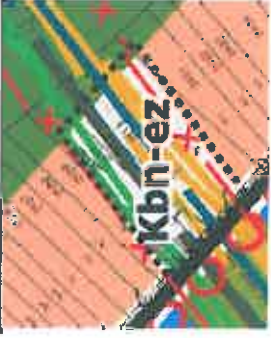



A Méhes Kft.  
bányaterülete (Bugyi  
IX. homok, kavics  
bánya) Dunavarsány  
Város  
Önkormányzatának  
Képviselő-testülete  
által korábban  
elfogadott Telepítési  
tanulmányterv  
alapján módosul,  
Kbn-b, beépítésre  
nem szánt különleges  
bányaterülete, illetve  
Eg, gazdasági  
erdőterületre.  
A Szabályzat bővül a  
Kbn-b övezettel.



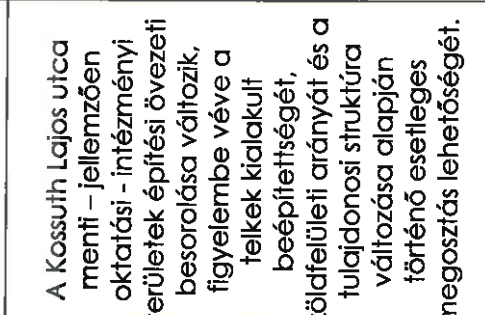
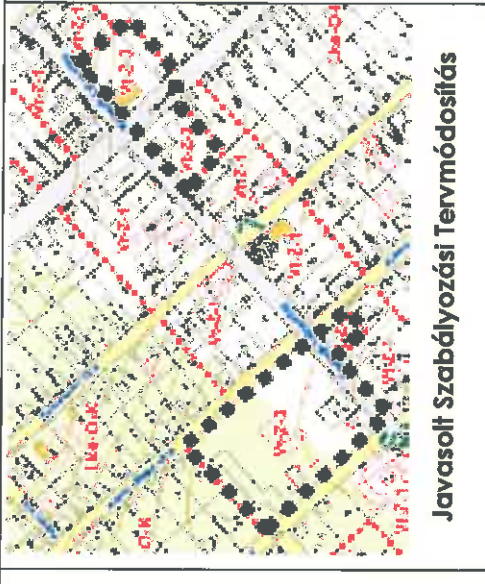
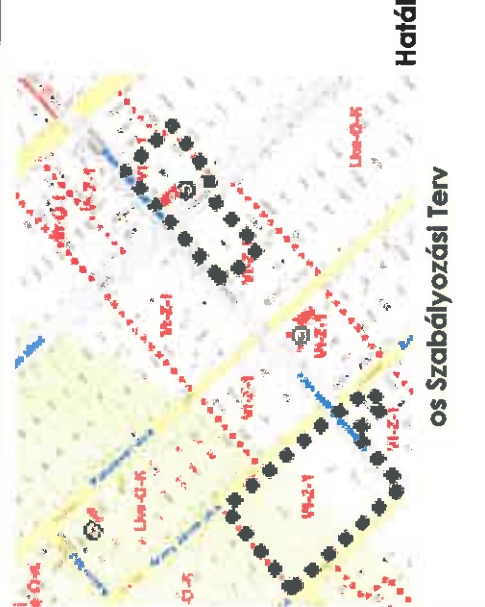
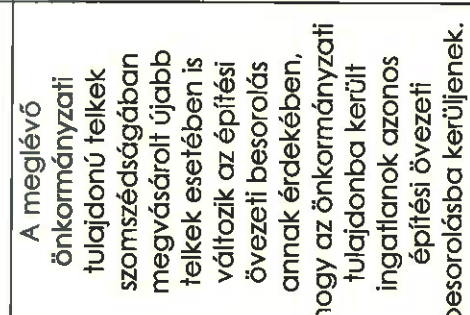
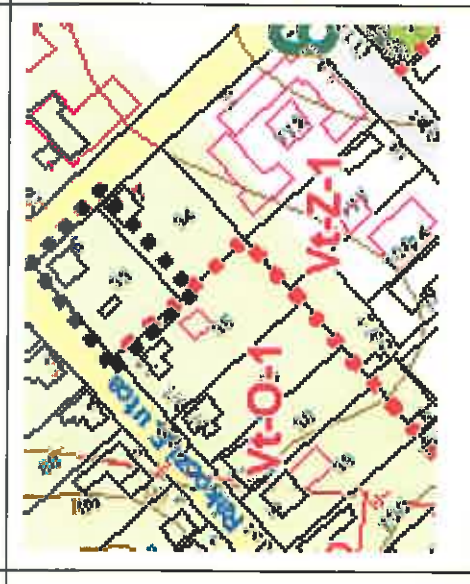
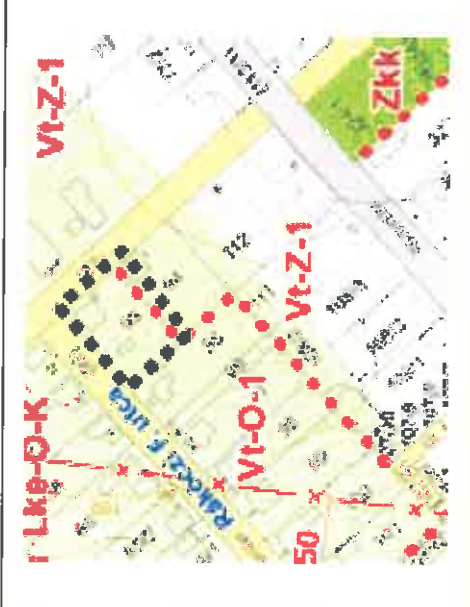
<p><b>T8a.</b> <b>(14.)</b></p>			<p>A Majosháza irányába vezető gyűjtőút nyomvonalát módosul a tulajdonosi igénynek megfelelően, az erdőterületnek a csatlakozó tóparti területekkel való egyesítése érdekében.</p> <p>A Szabályzat módosítását nem igényli</p>	
<p><b>T8b.</b> <b>(14.)</b></p>			<p>A gyűjtőút szabályozásának kismértékű módosítása a Homok utcában</p>	

				
<p><b>T8C.</b> <b>(14.)</b></p>			<p>A csomóponti kialakítás módosulása a Vörösmarty Mihály utca és Százados Istvánné utcával párhuzamosan tervezett forgalmi út kereszteződésében.</p> <p>A Szabályzat módosítását nem igényli</p>	

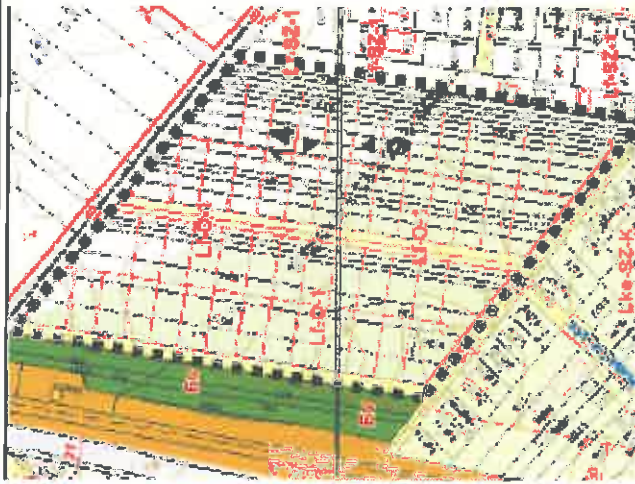
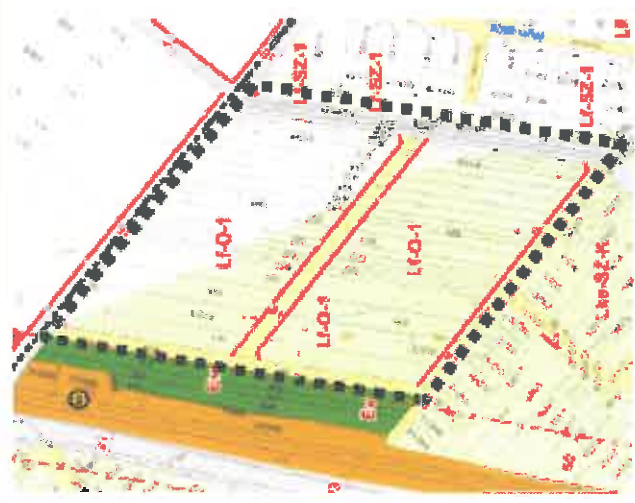
<p><b>T8d. (14.)</b></p>	 <p>TSZI módosítások a tervezett kerékpárút szabályozása miatt</p>	 <p>SZI módosítások kerékpárút szabályozás miatt, a módosítások a Szabályzat módosítását nem igénylik</p>	
<p><b>T9. (14.)</b></p>			<p>Az RSD parti sávjában jelölt kiszolgáló út a valóságban nem</p>

			<p>létezik, helyette a parti sávban új beépítésre nem szánt különleges rekreációs övezet (Kbn-re) kijelölése javasolt.</p> <p>A javaslat a Szabályzat módosítását nem igényeli.</p>	
<p><b>T10. (14.)</b></p>			<p>A vonatkozó jogszabályok alapján, az erdőterületek egyenlegének szinten tartása érdekében új erdőterületfelhasználás (Ev) kijejlés tervezett a közműcsorda által érintett 2109-2114 hrsz-ú, jelenleg is beépítésre nem szánt telkeket érintően</p>	
				




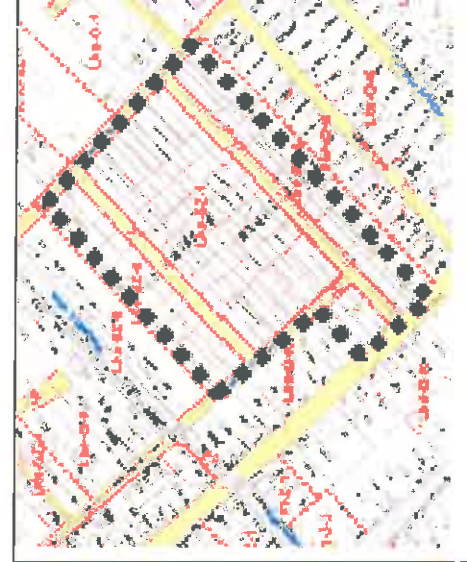

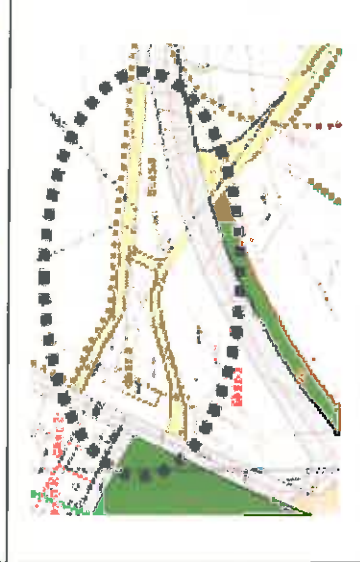
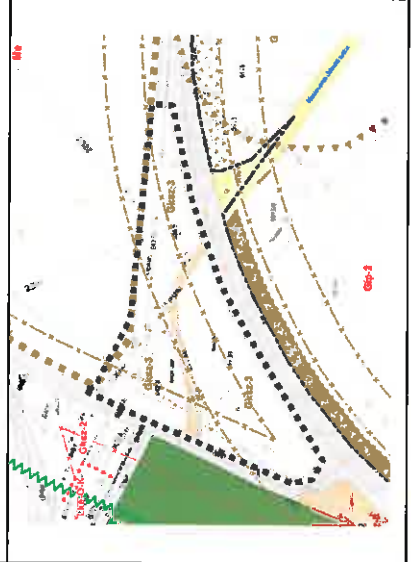
<p>Önkormányzati döntés: az alábbi módosítással/ módosítás nélkül/ nem támogatja</p>	<p>Csak a Szabályozási Tervet érintő módosítások</p>		
<p>A Kossuth Lajos utca menti – jellemzően oktatási - intézményi területek építési övezeti besorolása változik, figyelembe véve a telkek kialakult beépítettségét, zöldfelületi arányát és a tulajdonosi struktúra változása alapján főként esetleges megosztás lehetőségét.</p>	 <p>Javasolt Szabályozási Tervmódosítás</p>	 <p>Hatályos Szabályozási Terv</p>	
<p>A meglévő önkormányzati tulajdonú telkek szomszédságában megvásárolt újabb telkek esetében is változik az építési övezeti besorolás annak érdekében, hogy az önkormányzati tulajdonba került ingatlanok azonos építési övezeti besorolásba kerüljenek.</p>			



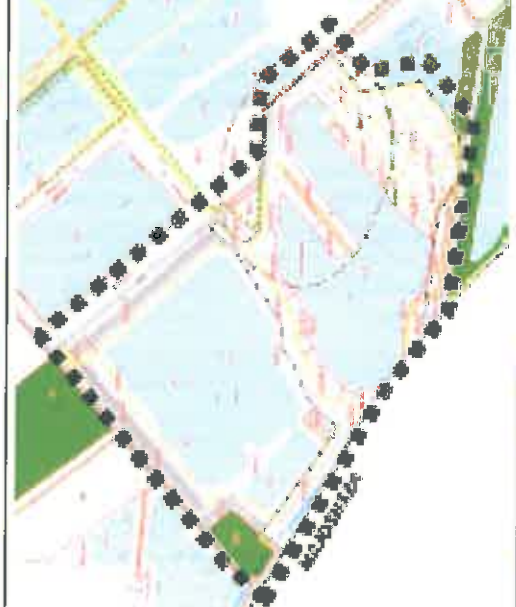



## SZT3. (2.)



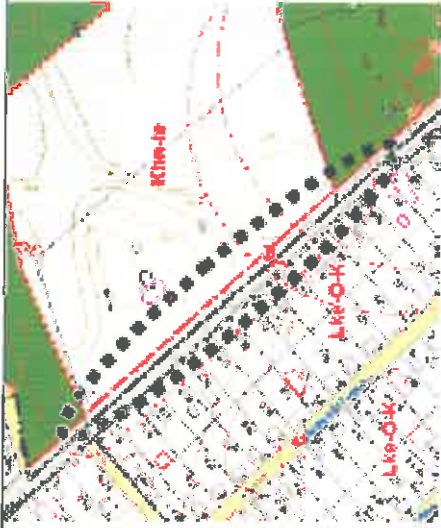
A Szabályozási Terven  
(és az Építési  
Szabályzatban is) új  
elemként jelenik meg  
az "egységes  
telekosztás" sajátos  
jogintézményének  
jelölése és előírásai a  
területek tervszerű,  
településképi  
szempontból is  
megfelelő beépítése  
érdekében.

A Szabályzat módosul  
a megvalósíthatóság  
érdekében

<p><b>SZT4.</b> <b>a)</b> <b>(12.)</b></p>			<p>Az 51. sz. út és az 510. sz. út keresztelődésében lévő gazdasági területen a Szabályozási Terv a kialakult valós területhasználati állapot szerint módosul <b>a) változat</b></p>
<p><b>SZT4.</b> <b>b)</b> <b>(12.)</b></p>			<p>A Szabályozási Terv a kialakult valós területhasználati állapot és a telephelytulajdonosok területvásárlási szándéka szerint módosul, magánúttal, a gyalogos forgalom lehetővé tétele mellett <b>b) változat</b></p>
<p><b>SZT4.</b> <b>b)</b> <b>(12.)</b></p>	<p>A termőföldhasználattal érintett Kft.-k szeretnék megvásárolni a tervezési területet érintő, az önkormányzat tulajdonában lévő közterületeket, valamint az NFA tulajdonú 039/3 hrsz-ú területet és a két telephely közötti útfelületet magánútként működtetni. Ez utóbbi kérésüket az az indokolják, hogy csak magánútként tudják a telephelyek megfelelő védelmét biztosítani, valamint az 510-es autóbusszmegállóból az IBIDEN-be irányuló dolgozói felvételi miatti és viszont irányuló gyalogos (kb. 200 fő gyalogos/nap) és kerékpáros forgalmat felügyelni (a telephelyen gyűlékony papírhagyóg felhasználás kockázata), és ezáltal a tapasztalt szemetelést és egyéb károkozásokat megelőzni. Ez a gyalogos forgalom az 51-es úton át, nem szabályozottan, kijelölt gyalogos-átkelőhely hiányában, korláton és mély vízelvező árkon keresztül, életveszélyes helyzetet.</p>		<p>A Szabályozási Terv a kialakult valós területhasználati állapot és a telephelytulajdonosok területvásárlási szándéka szerint módosul, magánúttal, a gyalogos forgalom lehetővé tétele mellett <b>b) változat</b></p>

<p><b>SZT5.</b> <b>(8.)</b></p>			<p>A „Nyugati lakópark” területén új építési övezetek és ezekhez kapcsolódóan új építési előírások is szükségesek annak érdekében, hogy a területre jellemző túlépítettség és alacsony zöldfelületi arány helyspecifikusan kezelhető legyen</p>
<p><b>SZT6.</b> <b>a)</b> <b>(13.-</b> <b>14.)</b></p>			<p>A településszerkezetet nem befolyásoló egyes közlekedési területek változásai: A Petőfi tó, a Tó lakópark, a Sun Residence lakópark körül és az 51. sz. út menti gazdasági területek környezetében (086/2; 086/3; 086/37 hrsz.) egyes utak magánút kategóriába kerülnek</p>
<p><b>SZT6.</b> <b>b)</b> <b>(13.-</b> <b>14.)</b></p>			<p>Az Erdőalja utca szabályozási nyomvonala és szélessége 8 m-re módosul</p>

**SZT6.**  
**c)**  
**(13.-**  
**14.)**



A temető mentén  
feltételes szabályozási  
vonal tervezett.

<p style="text-align: center;"><b>Az Építési Szabályzat módosulása (Az általános előírások módosulásai)</b></p> <p><b>Az Építési Szabályzat kiegészül:</b></p> <p>Az Újonnan bevezetésre kerülő telekalakítás sajátos jogintézményével és annak előírásaival (3.§):</p> <p>„(6) <i>A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területeken:</i></p> <p>a) <i>tömbfeltárás a sajátos jogintézménnyel érintett teljes terület egységes telekalakítása szerint valósítható meg;</i></p> <p>b) <i>telekfelosztás csak a tömb feltárását biztosító úthálózat szabályozásával egy időben, vagy azt követően valósulhat meg;</i></p> <p>c) <i>közvetlen közterület kapcsolattal rendelkező, de tömbfeltáró út szabályozásával is érintett telek, a jelölt szabályozás figyelembevételével, csak a közlekedési célú telkek kialakítását követően osztható meg, vagy építhető be;</i></p> <p>d) <i>a közvetlen közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek, a tömbfeltárást biztosító közlekedési célú területek kialakulásával váltik rendezett építési telekké.</i></p> <p>(7) <i>A 2. melléklet szerinti Kbn-te övezetet érintő feltételes szabályozási vonal szerinti telekalakításnak feltétele a temető érintett területrészenek rendezése.</i>”</p> <p>A veszélyes üzem veszélyességi övezeteire vonatkozó előírásával (22.§):</p> <p>„(5) <i>A SZT-n ábrázolt veszélyes üzem veszélyességi övezeteinek (belső-, középső-, külső zóna) határain belül, az egyes veszélyességi övezetekre vonatkozó jogszabályi előírásokat kell alkalmazni.</i>”</p> <p><b>Az Építési Szabályzat módosul:</b></p> <p>A magánutak előírásainak tekintetében (4.§):</p> <p>4.§ (1) A R. 4.§ (2) bek. ba) pontja helyébe az alábbi pont lép:</p> <p>„<i>ba) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 10 m, mely a kialakult állapot szerinti, vagy ahhoz illeszkedő keskeny útburkolat esetén 8 m-ig csökkenthető.</i>”</p> <p>(2) A R. 4.§-a az alábbi (9) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>„(9) <i>A magánutakat, a terepadottságokat is figyelembe véve, a 4. függelékben meghatározott mintakeresztszelvények szerint, vagy azokkal műszakilag azonos módon kell kialakítani.</i>”</p>	<p><b>Önkormányzati döntés:</b> az alábbi módosítással/ módosítás nélküli /nem támogatja</p>

A szennyvízáttemelő műtárgyakat érintő előírások tekintetében (28.§):

6.§ (1) A R. 28.§ (1) bek. b) pontja helyébe az alábbi pont lép:

„b) előzetes megállapítás nélkül általában:

ba) búzáróán és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,  
bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.”

(2) A R. 28.§ (1) bek. az alábbi c) ponttal egészül ki:

„c) A b) pontban meghatározott értékek részletes szakvélemény alapján, egyedileg is pontosíthatók.”

A csapadékvíz elvezetésének szabályai tekintetében (29.§):

7.§ A R. 29.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(4) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül, a szomszédos telkeket és a csatlakozó közterületeket sem érintve kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba (akár zárt csapadékszatorma, akár nyílt árkos a közszatorma hálózat) kivezetni.”

Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai tekintetében (34-35.§):

8.§ (1) A R. 34.§ (1) bekezdésének a)-c) pontjai helyébe az alábbi pontok lépnek:

„a) az építési telek az egyes övezeti előírásoknak megfelelően közművesített legyen, vagy a telek közműellátásának feltétele biztosított legyen,

b) az építési telek vonatkozásában, közszatorma hiányában a zárt rendszerű szennyvíztároló vagy egyéb közműpótló alkalmazását a vonatkozó övezeti és általános érvényű előírások nem zárják ki,

c) az építési telek az övezeti előírásoknak megfelelő méretű legyen, kivéve a lakótelkeket, ahol a meglévő telek az övezeti előírásoknál kisebb méretű is lehet, ha az az előírások keretei között beépíthető”

(2) A R. 34.§ (1) bekezdése az alábbi d)-e) pontokkal egészül ki:

„d) az építési telek megközelítését biztosító közlekedési célú közterület, vagy magánút kialakítása és annak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése;

e) a d) pont szerinti közút vagy magánút az övezeti előírásoknak és a közúti közlekedésre vonatkozó ágazati szabályoknak megfelelő módon kiépült vagy ki fog épülni a tervezett épület használatba vételének időpontjáig”

9.§ A R. 34.§ (3) bekezdésének helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(3) A hátsókert határvonala:

a) a 100 méternél nagyobb telekmélységű telkek esetében az utcavonaltól mért 50 méternél;

b) 100 méter és 60 méter közötti telekmélységű telkek esetében a telek mélységének az utcavonaltól mért felénél;

c) a 60 méternél kisebb telekmélységű telkek esetében a telek mélységének az utcavonaltól mért 60%-ánál;

d) nyeles telek esetében az utca irányából, a nyél végétől mért maximum 50 méternél húzódik.”

A zöldfelületek alakításának általános előírásai tekintetében (37-38.§):

10.§ A R. 37.§ (4) bekezdésének helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(4) Fakivágás, a fás szárú növények pótlása, vagy esetleges pótlás helyetti történő pénzbeli megváltása csak a „fák és fás szárú növények védelméről” szóló önkormányzati rendelet, vagy magasabb szintű jogszabály alapján végezhető.”

**11.§ A R. 38.§ (2) bekezdésének helyébe az alábbi bekezdés lép:**

*„(2) Az egyes ingatlanokon az építési övezetenként meghatározott zöldfelületeket*

*a) legkésőbb az épületek használatba vételét követő egy éven belül, legalább 40%-ban nyúlványok nélküli, egybefüggő zöldfelületeként kell kialakítani,*

*b) csak fennmaradási engedélyezési eljárás keretében lehetséges részlegesen megváltani, a vonatkozó önkormányzati rendelet alapján.”*

A kertvárosias lakóterületeken felkenként elhelyezhető lakóépületek és lakások számának pontosítása tekintetében (42.§-45.§-46.§):

**12.§ A R. 42.§ (2) bekezdésének b) pontja helyébe az alábbi pont lép:**

*„b) olyan, már meghatározó módon felosztott és jellemzően beépített telekzömében, ahol a kialakult telekadottságok, valamint egyéb meghatározó tényező (pl. vasútvonal) miatt a területet feltáró út nem alakítható ki és a tömbre vonatkozó építési előírások érvényesíthetők a nyeles telek kialakítása esetén is.”*

**13.§ A R. 45.§ (3) bekezdésének helyébe az alábbi bekezdés lép:**

*„(3) A kertvárosias lakóterületen telkenként 1, egy tömbben kialakítandó, legfeljebb 2 lakásos lakóépület létesíthető, ha az övezeti előírások másépp nem rendelkeznek. A kialakult - K jelű – építési övezetekben egy lakóépület létesíthető. Az övezeti előírásokban meghatározott legkisebb telekméret kétszeresét elérő méretű telken négy lakás létesíthető.”*

**14.§ A R. 46.§ (1) bekezdésének helyébe az alábbi bekezdés lép:**

*„(1) Az Lke jelű kertvárosias lakóterületeken az előkert mérete 5 m, meglévő, kialakult állapot esetén a kialakult állapothoz illeszkedő.”*

**A részletes övezeti előírások módosulásai**

**Az Építési Szabályzat kiegészül:**

Az új Lke-SZ-9 és Lke-O-3 építési övezetek részletes előírásaival, Az Lke-Z-1 jelű építési övezett új előírásaival (47.§):

**15.§ (1) A R. 47.§ (1) bekezdése az alábbi c) ponttal egészül ki:**

*„c) az építési övezetben a beépítés feltétele a területre vonatkozó érvényes településrendezési szerződés megléte.”*

**(2) A R. 47.§-a az alábbi (3)-(4) bekezdésekkel egészül ki:**

*„(3) Az Lke-SZ-9 és Lke-O-3 jelű építési övezetekben az 1. melléklet 2. pontjában az építési telek megengedett legnagyobb beépítési mértékének meghatározott 40%-os értékből*

*a) maximum 30% használható fel a lakó, vagy egyéb főrendeltetés elhelyezésére,*

*b) 10% csak a főrendeltetést kiszolgáló építmények, melléképítmények elhelyezésére használható.*

*(4) Lke-Z-1 jelű építési övezetben a 45. § (2) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken kívül, főrendeltetésként gépjárműparkoló is elhelyezhető.”*

Az új Kbn-b övezet előírásaival (96.§):

**23.§ (1) A R. 96.§ (1) bekezdése az alábbi i) ponttal egészül ki:**

*„i) a Kbn-b jelű övezet területén*



ia) nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló, bányaműveléssel - a nyersanyag-kitermeléssel és a nyersanyag-, másodnyersanyagfeldolgozással, telephelyengedély alapján nem veszélyes és nem szerves hulladékok gyűjtésével és tárolásával - kapcsolatos tevékenységek folytathatók, valamint az azokhoz szükséges építmények helyezhetőek el,  
ib) a szomszédos természetközeli területek védelme érdekében a bányászati tevékenységet úgy kell folytatni, hogy annak ne legyenek káros környezeti hatásai a védett területekre.”

**(2) A R. 96.§ (4) bekezdése az alábbi f) ponttal egészül ki:**

„f) Az övezet területén telket alakítani csak az 1. mellékletben meghatározott minimális telekméret betartásával lehet úgy, hogy a minimális telekméret csak a tő körüli szárazulat területére értendő, de amennyiben a tő körüli szárazulat területe meghaladja a meghatározott érték többszörösét, akkor is tavanként maximum egy telek alakítható ki az övezetben.”

**(3) A R. 96.§-a (5) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:**

„(5) A Kbn-b jelű övezetre vonatkozó további előírások:

- a) Az övezet területén a bányászatra vonatkozó törvény és a végrehajtásáról szóló rendeletben foglaltak betartandók, az (1) bekezdésben meghatározott tevékenységek figyelembe vételével.
- b) A bányászati tevékenység lezárását követően a bányavállalkozó köteles bánya-rekultivációt elvégezni,
- c) Bányászati tevékenység – nyersanyag kitermelés, nyersanyag feldolgozás - kizárólag az SZT-n lehatárolt Kb jelű különleges bánya területen és a Kbn-b jelű különleges beépítésre nem szánt bánya területen folytatható.
- d) Tájérendezés csak a bányatelek megállapításakor elkészülő tervek alapján, a jelen építési Szabályzatnak és SZT-nek megfelelően történhet az önkormányzattal egyeztetett módon.”

**(4) A R. 96.§-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:**

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

**Az Építési Szabályzat módosul:**

A Kok-sp építési övezet részletes előírásainak kiegészítésével (67.§):

**18.§ A R. 67.§-a az alábbi (2) bekezdéssel egészül ki:**

„(2) A sport célú fő rendeltetést kiszolgáló egyéb építmények (labdafogó háló, sporteszközök, stb.) az építési helyen kívül is elhelyezhetőek.”

**Az M4-f-la övezet részletes előírásainak pontosításával (91.§), ÉSZ1 terület, Riffter Melinda módosítási kezdeményezése:**

**21.§ A R. 91.§-a helyébe az alábbiak lépnek:**

„(1) Az M4-f és M4-f-la jelű általános fás mezőgazdasági övezetekben

- a) a 3.000 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken lakóépületet elhelyezni nem lehet;
- b) szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén a 3.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken lakóépületet elhelyezni nem lehet;
- c) a lakóépület felett helyezhető el mezőgazdasági és - legalább részleges közműellátás esetén - lakó rendeltetésű épület, valamint terepszint alatti építmény (pince) úgy, hogy a lakó rendeltetésű épület legfeljebb a beépíthetőség felén létesülhet;
- d) a lakóépület épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

**(2) M4-f jelű általános fás mezőgazdasági övezetben a lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb**

további két szolgálati lakás létesíthető.

(3) Az **Mű-f-la** jelű általános mezőgazdasági terület övezetben

a) a terület fásított, erdős jellege megtartandó, a faállomány min. 70%-os megtartásával,

b) telkenként több épület, erdős jellege mellett, de csak legfeljebb 1 lakó, vagy egyéb főrendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(4) Az övezetben a megengedhető épületmagasság értéket a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

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

A megszűnő Kbn-ho övezet előírásainak törlése okán (96.§), lásd fent

A Kbn-la övezetben lehetséges telekalakítás részletes előírásainak tekintetében (96.§)

**23.§ (1) A R. 96.§ (1) bekezdése az alábbi i) ponttal egészül ki:**

„ i) a Kbn-b jelű övezet területén

ia) nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló, bányaműveléssel – a nyersanyag-kitermeléssel és a nyersanyag-, másodnyersanyagfeldolgozással, telephelyengedély alapján nem veszélyes és nem szerves hulladékok gyűjtésével és tárolásával - kapcsolatos tevékenységek folytathatók, valamint az azokhoz szükséges építmények helyezhetők el,

ib) a szomszédos természetközeli területek védelme érdekében a bányászati tevékenységet úgy kell folytatni, hogy annak ne legyenek káros környezeti hatásai a védett területekre.”

(2) A R. 96.§ (4) bekezdése az alábbi f) ponttal egészül ki:

„f) Az övezet területén telket alakítani csak az 1. mellékletben meghatározott minimális telekméret betartásával lehet úgy, hogy a minimális telekméret csak a tó körüli szárazulat területére értendő, de amennyiben a tó körüli szárazulat területe meghaladja a meghatározott érték többszörösét, akkor is tavanként maximum egy telek alakítható ki az övezetben.”

(3) A R. 96.§-a (5) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„ (5) A Kbn-b jelű övezetre vonatkozó további előírások:

a) Az övezet területén a bányászatra vonatkozó törvény és a végrehajtásáról szóló rendeletben foglaltak betartandók, az (1) bekezdésben meghatározott tevékenységek figyelembe vételével.

b) A bányászati tevékenység lezárását követően a bányavállalkozó köteles bánya-rekultivációt elvégezni,

c) Bányászati tevékenység – nyersanyag kitermelés, nyersanyag feldolgozás - kizárólag az SZT-n lehatárolt Kb jelű különleges bánya területen és a Kbn-b jelű különleges beépítésre nem szánt bánya területen folytatható.

d) Tájérendezés csak a bányatelek megállapításakor elkészülő tervek alapján, a jelen építési Szabályzatnak és SZT-nek megfelelően történhet az önkormányzattal egyeztetett módon.”

(4) A R. 96.§-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

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

**A mellékleteket érintő módosítások**

Az Építési Szabályzat az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékét tartalmazó 1. melléklete kiegészül:

- az újonnan kijelölésre kerülő Lke-SZ-9, Lke-O-3, Vt-Z-3, Gksz-9, Kbn-b övezetekkel,
- a korábbi módosítások kimaradó Lke-Z-1, Vt-Z-K övezetekkel.

Az Építési Szabályzat az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékét tartalmazó 1. melléklete módosul a Kfhk, Má-f-la, Kbn-la övezetek tekintetében.

Az Építési Szabályzat 2. melléklete – Szabályozási Terv – a bemutatott területeken módosul.

#### **A függelékeket érintő módosítások**

A 4. függelék kiegészül 2 újabb mintakeresztszelvénnyel a 10 m-es és 8 m-es ürszelvényekkel. Az Építési Szabályzat az elővásárlási jog bejegyzését megalapozó településrendezési célokot meghatározó függelékkel is kiegészül.

**Egyéb módosítás:** Hatályát veszti jogszabályi rendelkezés miatt az Építési Szabályzat 13. alcíme és 19.§-a.