



**Dunavarsány Város Önkormányzatának  
Polgármestere**

☒ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [titkarsag@dunavarsany.hu](mailto:titkarsag@dunavarsany.hu)  
☎ 24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056  
[www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu)

**ELŐTERJESZTÉS**

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2012. szeptember 11-ei rendes ülésére*

**Hiv. szám:** 2230/2012.

**Tárgy:** Javaslat Dunavarsány település  
településrendezési eszközeinek  
módosítására irányuló eljárás  
megindítására és a tervezési  
feladatokat végrehajtó tervező cég  
kiválasztására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dunavarsány Város Önkormányzata a 11/2001. (X. 09.) számú rendeletével 2001. október 9-én hagyta jóvá Dunavarsány Város Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) és az 1. számú mellékletét képező Szabályozási Tervet (továbbiakban: SZT). A terv 2001-ben történt jóváhagyása óta több, önállóan lehatárolt területre készült Szabályozási Terv, melyek a HÉSZ egységes szerkezetbe foglalásakor a HÉSZ-be integrálódtak, és további szabályozási tervi mellékletekkel bővítették azt. A legutóbbi HÉSZ módosítást 2010. június 15-én hagyta jóvá a Képviselő-testület. A területek, amelyekre 2001 óta önálló, új Szabályozási Tervek készültek, és így azok a HÉSZ mellékletei, az alábbiak:

- **2. számú melléklet:** „Dunavarsány, Ipari Park Szabályozási Terv Módosítása” (hatályos 2008.09.18-tól)
- **3. számú melléklet:** „Dunavarsány, (Otp) Forrás Lakópark Szabályozási Terv Módosítása” (hatályos 2008.09.18-tól)
- **5. számú melléklet:** „Dunavarsány, Naprózsa Lakópark Szabályozási Terve” (hatályos 2010.09.28-tól, módosította a 16/2012. (VII. 06.) ök. rendelet)
- **6. számú melléklet:** „Dunavarsány, Sun Residence Lakópark Szabályozási Terve” (hatályos 2010.09.28-tól)
- **7. számú melléklet:** „Dunavarsány, a 0113/6 hrsz.-ú ingatlan – Petőfi horgásztó – területére vonatkozó Szabályozási Terv” (a 17/2012. (VII. 06.) ök. rendelettel jóváhagyva)

(A HÉSZ 4. számú melléklete fogalom meghatározásokat tartalmaz.)

A HÉSZ egységes szerkezetbe foglalásakor a **Nyugati-lakóterületre** - beleértve az új iskola területét is - a 22/2006. (XI. 15.) Ök. rendelettel jóváhagyott HÉSZ és a területre vonatkozó Szabályozási Terv módosítás az egységes szerkezetbe foglalt HÉSZ-be nem lett beemelve. Így ezek - a Tanítók útja, a Habitat utca délkeleti oldalán levő lakóterület hátsó telekhatára, a Bajcsy Zsilinszky utca folytatásában tervezett lakóutca és a Százados István utca által határolt területre vonatkozóan - különállóan hatályban vannak.

A hatályos **HÉSZ és az 1. számú mellékletét képező SZT módosításának**, valamint egyedi esetekben, az ehhez szükséges **Településszerkezeti Terv módosításának szükségességét** az alábbiak indokolják:

- A hatályos SZT, mint a HÉSZ 1. számú melléklete - mely a fenti hatályos Szabályozási Terv területekre tehát nem vonatkozik - 2001 októberében szkennelt, avult tartalmú és igen rossz minőségű, nehezen olvasható alaptérképen, kézi feldolgozással készült.
- A terv készítése óta eltelt 11 év távlatában elmondható, hogy a terv korszerűtlen, mind tartalmilag, mind technikailag. Mindez különösen a külterületi területekre vonatkozóan igaz, mert kötelező előírásként irreális terület-felhasználásokat és szabályozásokat tartalmaz. Mindez a jelenre és a jövőre nézve is olyan korlátokat jelent, mely Dunavarsány reális és kívánatos fejlődését akadályozza, az építéshatósági munkát nagyon megnehezíti, valamint sok esetben a lakosság számára azt értelmezhetetlenné teszi.

A fenti tényezők miatt a hatályos **HÉSZ és az 1. számú mellékletét képező SZT** nem felel meg a mai településrendezési szemléletnek, illetve az építéshatósági ügyintézés korszerű és problémamentes menetét nem biztosítja.

A HÉSZ 2., 3., 5., 6. és 7. számú mellékleteiben lévő Szabályozási Tervek megfelelnek a mai településrendezési elvárásoknak, illetve építéshatósági munkának, ezért módosításukra – egy kivétellel - nincs szükség. Egy tervben a HÉSZ 2. számú mellékletét képező „*Dunavarsány Ipari Park Szabályozási Terv módosítása*” című tervlapon **szükséges módosítani** az 51-es út menti 2 tömbben a „*kereskedelmi-gazdasági területet*” az „*ipari gazdasági terület építési övezetére*” a Képviselő-testület 114/2010. (IX.14.) számú határozatával 2010-ben jóváhagyott Dunavarsány Város Településszerkezeti Tervének megfelelően.

A fentiekén túl fontos a módosítással érintett hatályos Szabályozási Terveknél a **Településszerkezeti Tervvel való összhang megteremtése is.**

A HÉSZ és a fent megjelölt Szabályozási Terv módosítás műszaki tartalmi javaslatok a következők:

**1. HÉSZ és az 1. számú mellékletét képező SZT módosításhoz, valamint az ehhez kapcsolódó Településszerkezeti Terv egyedi módosításához**

A tervezési feladat a hatályos **HÉSZ és az 1. számú mellékletét képező SZT** módosítása a kül-és belterületre a Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft-től beszerzendő digitális földmérési alaptérképen, digitális feldolgozással az alábbiak szerinti:

- a) szabályozás M=1:4000 méretarányú részletességgel, építési övezetek, övezetek meghatározása a hatályos Településszerkezeti Tervvel összhangban;
- b) a hatályos SZT-hez képest a hatályos Településszerkezeti Tervben módosult terület-felhasználásnak megfelelő övezeti módosítások átvezetése;
- c) a „V8”-as néven ismert, nagyrészt önkormányzati tulajdonú - a 4677-4679 hrsz-ú ingatlanok - és nagyrészt belterületi fekvésű területen, mely a hatályos Településszerkezeti Terv szerint tervezett kertvárosias lakóterület, a 34/2012.(II.29.) számú Képviselő-testületi határozat szerint 4 ha nagyságú területen sportkomplexum létesítendő. A városi „sportkomplexum-program”, valamint az egyéb új területhasznosítási javaslatok érdekében a Településszerkezeti Terv módosítása szükséges:
  - kisebb területen - a terület déli részén - lakóterület,
  - az északi területrészhez kapcsolódóan sportolási jellegű intézmény-, rekreációs, szabadidős területek, uszoda, esetleg strand elhelyezéséhez kell lehetőséget biztosítani a készítendő Szabályozási Tervben, illetve a Településszerkezeti Terv módosítás során;

- d) az 51. számú út nyugati oldalán, Dunanagyvarsány területén, a hatályos Településszerkezeti Tervben „*kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területnek*” (Gksz) kijelölt terület szabályozását kell elvégezni;
- e) a Völgy utca környéki lakóterületet kell szabályozni a hatályos Településszerkezeti Terv alapján;
- f) a belterület északkeleti részén levő kialakulóban levő lakóterület szabályozásának felülvizsgálata a Gyöngyvirág utca és a Homok utca között, a meglévő telekhatárokhoz alkalmazkodóan, az utcaszabályozások, illetve a valóságos beépítési módok revíziója alapján;
- g) Dunakisvarsány délnyugati részén, a Temesvári utcától délre levő lakótömbnek a kialakult telekállapotokhoz alkalmazkodó szabályozása;
- h) a Helyi Építési Szabályzat módosítása a fenti módosítások miatt szükséges mértékben, valamint
  - egyéb hibajavítások, elírásjavítások, a városközponti építési övezetek szükséges felülvizsgálatából,
  - az építésügyi munka során adódott, nem megfelelő előírások módosításai,
  - a jelzett területeken belül esetleges egyedi lakossági kérelmek alapján lehetséges módosítások,
  - az általános fás mezőgazdasági övezet (Máf) szabályozási előírásainak pótlása,
  - meglévő épület megmarthatósága és az azt nem lefedő építési hely közötti összefüggés szabályozása, értelmezése,
  - a lakókocsik elhelyezésének szabályozása,
  - stb.

## 2. A HÉSZ 2. számú mellékletét képező „*Dunavarsány Ipari Park Szabályozási Terv módosítása*” című tervlapon szükséges módosításhoz

Módosítani szükséges az 51-es út menti 2 tömbben a „*kereskedelmi-gazdasági területet*” az „*ipari gazdasági terület építési övezetére*” a hatályos Településszerkezeti Tervnek megfelelően.

## 3. A HÉSZ és a Szabályozási Terv 1. és 2. pontok szerinti **módosítása nem terjed ki**

3.1. a HÉSZ 3., 5. 6. és 7. számú mellékleteire, a Nyugati-lakóterület Szabályozási Terve módosítására - bár ez utóbbi Szabályozási Tervet jogtechnikailag a HÉSZ-be be kell integrálni -, összesen kb. 140 ha belterületre, kb. 45 ha külterületre, melyek a jelen előterjesztés 1. számú mellékleteként csatolt munkarajzon zöld folyamatos vonallal lehatárolt területeként jelennek meg.

3.2. Azon külterületekre (*a jelen előterjesztés 1. számú mellékleteként csatolt munkarajzon számmal megjelölt és halványzöld színnel lehatárolt területek*), amelyeken a hatályos Településszerkezeti Terv távlati terület-felhasználási elhatározásai jelenleg még nem aktuálisak, mert valós építési program, egybehangzó tulajdonosi megvalósítási szándék és akarat hiányában nem értek meg a feltételek a Településszerkezeti Tervben meghatározott terület-felhasználás megvalósítására, **olyan övezeti besorolás - alapvetően mezőgazdasági, vízgazdálkodási, esetleg erdő övezet - meghatározása szükséges**, mely alapján, az építés lehetőségének kizárásával, a Településszerkezeti Terv szerinti terület-felhasználás távlati megvalósíthatósága biztosított. E területeken az építési szándék felmerülése esetén *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§-a* alapján az önkormányzat az érdekelt tulajdonosokkal kötött településrendezési szerződés keretében, a tulajdonosok költségviselésével, geodéziai felméréssel készült alaptérkép felhasználásával készíthetetheti el az érintett területekre a Szabályozási Tervek módosítását. A törvény arra is lehetőséget ad, hogy az érdekelt tulajdonosokkal kötött településrendezési szerződés keretében az érdekeltek a megvalósítás költségeit is vállalják. Ezen Településszerkezeti Terv szerint tervezett távlati felhasználású területek, melyek a Szabályozási Terv módosításon területlehatárolással megjelölendők, mint távlatban beépítésre szánt területek, az alábbiak:

- az 51. számú főút, illetve az a mentén tervezett „Gksz” terület és a Duna-parti üdülőterületek közötti - távlati tervezett különleges sport-, idegenforgalmi és véderdő felhasználású – külterületek;
- az 51. számú főút és a régi 51. számú út közötti - távlati tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és gazdasági erdőterület felhasználású – külterületek;
- a Nyugati lakópark területétől, a Bajcsy Zsilinszky utca meghosszabbításában tervezett lakóutcától délnyugatra fekvő külterületi zárvány területek (a hatályos Településszerkezeti Tervben tervezett kertvárosias lakóterületek és zöldterületek);
- a Dunakisvarsány és Dunanagyvarsány közötti külterületek (a hatályos Településszerkezeti Tervben tervezett kertvárosias lakóterület településközpont vegyes, sportterület és zöldterületek);
- a Dunakisvarsány és a Petőfi horgásztó, illetve a tervezett Sun Residence lakópark között felhagyott Beczán kavicsbányák külterületi térsége (a hatályos Településszerkezeti Tervben tervezett kertvárosias, településközpont vegyes, különleges ellátó- és zöldterületek, vízgazdálkodási területek);
- Dunanagyvarsánytól délre az 51-es számú főút keleti oldalán levő külterületek (a hatályos Településszerkezeti Tervben tervezett különleges sport-, vízgazdálkodási területek, egészségügyi és véderdő).

#### 4. A HÉSZ és az érintett Szabályozási Terv módosítások során figyelembe veendő településrendezési szempontok:

- a településrendezési szabályok betartásán belül reális, megvalósítható, területtakarékos szabályozásra való törekvés, ennek keretén belül a kialakult tulajdoni, telekhatári állapothoz történő ésszerű alkalmazkodás;
- az úthálózat szabályozásánál a vonatkozó szabályok megtartása mellett a szabályozási szélességek felülvizsgálata, ésszerű módosítása;
- egyes tömbökben a kialakult állapothoz igazodóan az oldalhatáron álló beépítés módosítása szabadon álló beépítésre.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a következő - a jelen előterjesztés 1. számú mellékleteként csatolt tervlapon rózsaszín karikákkal és arab számozással jelzett – területeket érintően szóbeli és írásos kérelmek érkeztek:

1. MAG-DEPO Szövetkezet kérelme (*jelen előterjesztés 2. számú melléklete*) a 090/9 hrsz-ú terület érintően, a terület „*kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület*”-be sorolása iránt. (A Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság kérelemmel kapcsolatos álláspontjának kialakítása az előterjesztés készítésének időpontjában még kialakítás alatt áll.)
2. Procap Duna Zrt. kérelme (*jelen előterjesztés 3. számú melléklete*) a Naprózsak lakóparktól nyugatra található – véderdő melletti – gyűjtőút nyomvonalának módosítását érintően. (A Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a kérelemben foglaltakat nem támogatja.)
3. Szóbeli kérelem, erdőben történő építkezésre irányulóan. (A Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a kérelemben foglaltakat nem támogatja.)
4. Szóbeli kérelem, erdőben történő építkezésre irányulóan. (A Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a kérelemben foglaltakat nem támogatja.)
5. Pilmayer András kérelme a hatályos Településszerkezeti Tervben meghatározott terület-felhasználások átvezetésére és a megfelelő övezeti meghatározásra a HÉSZ és az 1. számú mellékletét képező SZT-ben. (Ez a fenti 1/a) pontban megfogalmazott tervezői feladat végrehajtásával megvalósul.)
6. Zoltán Attila és Zoltán Gabriella kérelme (*jelen előterjesztés 4. számú melléklete*), amelyben a benzinkút szomszédságában levő 3696/1 hrsz-ú „*zöldterület*” átsorolását kérik „*településközpont vegyes*” területbe. A hatályos Településszerkezeti Terv módosítás zöldterület pótlást igényel. A kérelmezők a tervekészítés költségeit –

Településszerkezeti Terv és Szabályozási Terv módosítás, biológiai aktivitásérték pótlás költségei stb. – vállalják. (A Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a kérelemben foglaltakat az előterjesztés készítésének időpontjában még nem tárgyalta.)

*Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-a szerinti államigazgatási egyeztetési eljáráshoz, a településrendezési tervek módosításához az önkormányzatnak településfejlesztési döntést kell hoznia a fentiekben ismertetett tervi módosításokkal kapcsolatban. A jelen előterjesztés 1. számú melléklete rajzi eligazítást ad HÉSZ és az 1. számú mellékletét képező SZT módosítás műszaki, tartalmi javaslatainak részletes ismertetéséhez.*

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a fentiekben meghatározott településtervezési munkák elvégzésére három, Pest megye területén is jelentős és megfelelő településtervezési referenciával rendelkező cégtől kértünk árajánlatot.

A megadott tervezési feladatra beérkezett tervezési ajánlatok az alábbi sorrendet adják a vállalt tervezési díj, illetve vállalt teljesítési határidő tekintetében:

- 1. URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.**  
1111 Budapest, Stoczek u. 19., Berényi Mária ügyvezető igazgató  
**A vállalt tervezési díj: 7.400.000,- Ft+27%ÁFA= összesen 9.398.000,-Ft**  
A vállalt tervezési idő: **előkészítő önkormányzati egyeztetési anyag 8 hét +államigazgatási egyeztetési anyag 8 hét, de min. 4 hét** az elsőkörös vélemények kézhezvételét követően + **4 hónap** egyeztetési-tervezési idő
- 2. PORTATERV Városrendezési és Építészeti Tervező Iroda Kft.,**  
2089 Telki, Orgona u. 28., Marthi Zsuzsa, ügyvezető  
**A vállalt tervezési díj: 7.700.000,- Ft+27%ÁFA= összesen 9.779.000,-Ft**  
A vállalt tervezési idő: **4 hónap**, de min. 6 hét az elsőkörös államigazgatási vélemények kézhezvételét követően + **5 hónap** egyeztetési-tervezési idő + **10 munkanap** a jóváhagyott terv dokumentálása
- 3. PESTTERV Pest Megyei Terület- Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.,**  
1085 Budapest, Kőfaragó u. 9., Schuchmann Péter ügyvezető igazgató  
**A vállalt tervezési díj: 7.900.000,- Ft+27%ÁFA= összesen 10.033.000,-Ft**, további opciós munkarészek környezeti vizsgálatra és örökségvédelmi hatástanulmányra **800.000,-Ft+27%ÁFA= összesen 1.016.000,- Ft**, **mindösszesen 11.049.000,- Ft**  
A vállalt tervezési idő: az államigazgatási egyeztetési dokumentáció **4 hónap**, államigazgatási eljárás, a jóváhagyott terv dokumentálása kb. **4 hónap**.

**Az ajánlattevők ajánlatukat 6 hónapig tartják fenn.** (Lejár 2012. október 16-én.)

A tervezési feladathoz szükséges **digitális földmérési alaptérkép** kizárólagos, állami tulajdonú forgalmazójától, a **Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft**-től kértünk árajánlatot. A megismételt árajánlatuk szerint Dunavarsány digitális állami földmérési alaptérképének egyszeri felhasználásra történő adatátadási díja: **1.043.477,-Ft+27%ÁFA=összesen 1.325.215,- Ft.** (Az árajánlat érvényes 2012. augusztus 14-ét követően 90 munkanapig történő megrendelés esetén.)

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalására és a szükséges döntések meghozatalára.

#### **Határozati javaslatok:**

- 1. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**
  - a) megindítja Dunavarsány település településrendezési eszközeinek módosítását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-a alapján, a b) pontban foglaltak szerint.**

b) Dunavarsány Város Önkormányzata 11/2006. (X. 09.) Ök. rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) és az 1. és 2. számú mellékletét képező Szabályozási Tervek módosítását, valamint a hatályos Településszerkezeti Terv egyedi módosításait készíti elő az alábbiak alapján:

ba) HÉSZ és az 1. számú mellékletét képező Szabályozási Terv módosításhoz, valamint az ehhez kapcsolódó Településszerkezeti Terv egyedi módosításához a tervezési feladat a hatályos HÉSZ és az 1. számú mellékletét képező Szabályozási Terv módosítása a kül- és belterületre a Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft-től beszerzendő digitális földmérési alaptérképen, digitális feldolgozással a következők szerint:

- szabályozás M=1:4000 méretarányú részletességgel, építési övezetek, övezetek meghatározása a hatályos Településszerkezeti Tervvel összhangban;
- a hatályos SZT-hez képest a hatályos Településszerkezeti Tervben módosult terület-felhasználásnak megfelelő övezeti módosítások átvezetése;
- a „V8”-as néven ismert, nagyrészt önkormányzati tulajdonú - a 4677-4679 hrsz-ú ingatlanok - és nagyrészt belterületi fekvésű területen, mely a hatályos Településszerkezeti Terv szerint tervezett kertvárosias lakóterület, a 34/2012.(II.29.) számú Képviselő-testületi határozat szerint 4 ha nagyságú területen sportkomplexum létesítendő. A városi „sportkomplexum-program”, valamint az egyéb új területhasznosítási javaslatok érdekében a Településszerkezeti Terv módosítása szükséges:
  - kisebb területen - a terület déli részén - lakóterület,
  - az északi területrészhez kapcsolódóan sportolási jellegű intézmény-, rekreációs, szabadidős területek, uszoda, esetleg strand elhelyezéséhez kell lehetőséget biztosítani a készítendő Szabályozási Tervben, illetve a Településszerkezeti Terv módosítás során;
- az 51. számú út nyugati oldalán, Dunanagyvarsány területén, a hatályos Településszerkezeti Tervben „kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területnek” (Gksz) kijelölt terület szabályozását kell elvégezni;
- a Völgy utca környéki lakóterületet kell szabályozni a hatályos Településszerkezeti Terv alapján;
- a belterület északkeleti részén levő kialakulóban levő lakóterület szabályozásának felülvizsgálata a Gyöngyvirág utca és a Homok utca között, a meglévő telekhatárokhoz alkalmazkodóan, az utcaszabályozások, illetve a valóságos beépítési módok revíziója alapján;
- Dunakisvarsány délnyugati részén, a Temesvári utcától délre levő lakótömbnek a kialakult telekállapotokhoz alkalmazkodó szabályozása;
- a Helyi Építési Szabályzat módosítása a fenti módosítások miatt szükséges mértékben, valamint
  - egyéb hibajavítások, elírásjavítások, a városközponti építési övezetek szükséges felülvizsgálatából,
  - az építéshatósági munka során adódott, nem megfelelő előírások módosításai,
  - a jelzett területeken belül esetleges egyedi lakossági kérelmek alapján lehetséges módosítások,
  - az általános fás mezőgazdasági övezet (Máf) szabályozási előírásainak pótlása,
  - meglévő épület megtarthatósága és az azt nem lefedő építési hely közötti összefüggés szabályozása, értelmezése,
  - a lakókocsik elhelyezésének szabályozása,
  - stb.

bb) A HÉSZ 2. számú mellékletét képező „Dunavarsány Ipari Park Szabályozási Terv módosítása” című tervlapon szükséges módosításhoz a feladat az 51-es út menti 2 tömbben a „kereskedelmi-gazdasági terület” besorolást „ipari gazdasági terület építési

övezetére” besorolásra módosítani a hatályos Településszerkezeti Tervnek megfelelően.

- bc) A HÉSZ és a Szabályozási Terv ba) és bb) pontok szerinti módosítása nem terjed ki
- a HÉSZ 3., 5. 6. és 7. számú mellékleteire, a Nyugati-lakóterület Szabályozási Terve módosítására - bár ez utóbbi Szabályozási Tervet jogtechnikailag a HÉSZ-be be kell integrálni -, összesen kb. 140 ha belterületre, kb. 45 ha külterületre, melyek a jelen határozat mellékletét képező munkarajzon zöld folyamatos vonallal lehatárolt területekként jelennek meg.
  - azon külterületekre (a jelen határozat mellékletét képező munkarajzon számmal megjelölt és halványzöld színnel lehatárolt területek), amelyeken a hatályos Településszerkezeti Terv távlati terület-felhasználási elhatározásai jelenleg még nem aktuálisak, mert valós építési program, egybehangzó tulajdonosi megvalósítási szándék és akarat hiányában nem értek meg a feltételek a Településszerkezeti Tervben meghatározott terület-felhasználás megvalósítására, olyan övezeti besorolás - alapvetően mezőgazdasági, vízgazdálkodási, esetleg erdő övezet - meghatározása szükséges, mely alapján, az építés lehetőségének kizárásával, a Településszerkezeti Terv szerinti terület-felhasználás távlati megvalósíthatósága biztosított. E területeken az építési szándék felmerülése esetén az *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§-a* alapján az önkormányzat az érdekelt tulajdonosokkal kötött településrendezési szerződés keretében, a tulajdonosok költségviselésével, geodéziai felméréssel készült alaptérkép felhasználásával készíttetheti el az érintett területekre a Szabályozási Tervek módosítását. A törvény arra is lehetőséget ad, hogy az érdekelt tulajdonosokkal kötött településrendezési szerződés keretében az érdekeltnek a megvalósítás költségeit is vállalják. Ezen hatályos Településszerkezeti Terv szerint tervezett távlati felhasználású területek, melyek a Szabályozási Terv módosításon területlehatárolással megjelölendők, mint távlatban beépítésre szánt területek. Ezek az alábbiak:
    - az 51. számú főút, illetve az a mentén tervezett „Gksz” terület és a Duna-parti üdülőterületek közötti - távlati tervezett különleges sport-, idegenforgalmi és véderdő felhasználású – külterületek;
    - az 51. számú főút és a régi 51. számú út közötti - távlati tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és gazdasági erdőterület felhasználású – külterületek;
    - a Nyugati lakópark területétől, a Bajcsy Zsilinszky utca meghosszabbításában tervezett lakóutcától délnyugatra fekvő külterületi zárvány területek (a hatályos Településszerkezeti Tervben tervezett kertvárosias lakóterületek és zöldterületek);
    - a Dunakisvarsány és Dunanagyvarsány közötti külterületek (a hatályos Településszerkezeti Tervben tervezett kertvárosias lakóterület településközpont vegyes, sportterület és zöldterületek);
    - a Dunakisvarsány és a Petőfi horgásztó, illetve a tervezett Sun Residence lakópark között felhagyott Beczán kavicsbányák külterületi térsége (a hatályos Településszerkezeti Tervben tervezett kertvárosias, településközpont vegyes, különleges ellátó- és zöldterületek, vízgazdálkodási területek);
    - Dunanagyvarsánytól délre az 51-es számú főút keleti oldalán levő külterületek (a hatályos Településszerkezeti Tervben tervezett különleges sport-, vízgazdálkodási területek, egészségügyi és véderdő).

bd) A HÉSZ és az érintett Szabályozási Terv módosítások során figyelembe veendő településrendezési szempontok:

- a településrendezési szabályok betartásán belül reális, megvalósítható, területtakarékos szabályozásra való törekvés, ennek keretén belül a kialakult tulajdoni, telekhatári állapothoz történő ésszerű alkalmazkodás;
- az úthálózat szabályozásánál a vonatkozó szabályok megtartása mellett a szabályozási szélességek felülvizsgálata, ésszerű módosítása;
- egyes tömbökben a kialakult állapothoz igazodóan az oldalhatáron álló beépítés módosítása szabadon álló beépítésre.

c) felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

## 2. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a .....számú KT határozattal megindított és meghatározott, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-a alapján, Dunavarsány település településrendezési eszközeinek módosítására irányuló településtervezési munkák elvégzésére és a szükséges terv és egyéb dokumentációk, rajzok elkészítésére az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-vel (1111 Budapest, Stoczek utca 19.) köt szerződést 7.400.000,- Ft+27%ÁFA, összesen 9.398.000,- Ft tervezési árért.
- b) a tervezési feladathoz szükséges Dunavarsány digitális állami földmérési alaptérképét megvásárolja egyszeri felhasználásra a kizárólagos, állami tulajdonú forgalmazójától, a Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft-től 1.043.477,- Ft+27%ÁFA, összesen 1.325.215,- Ft adatátadási díjon.
- c) az a) és b) pontokban vállalt pénzügyi kötelezettségvállalások fedezetéül a 2012. évi költségvetésében, az önkormányzatnál megtervezett, vásárolt közszolgáltatások költséghelyet jelöli meg.
- d) felhatalmazza a Polgármestert, hogy az a) és b) pontokban meghatározottak végrehajtásához szükséges szerződések aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslatok elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság  
Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Kertész Beáta főépítész

Dunavarsány, 2012. augusztus 29.

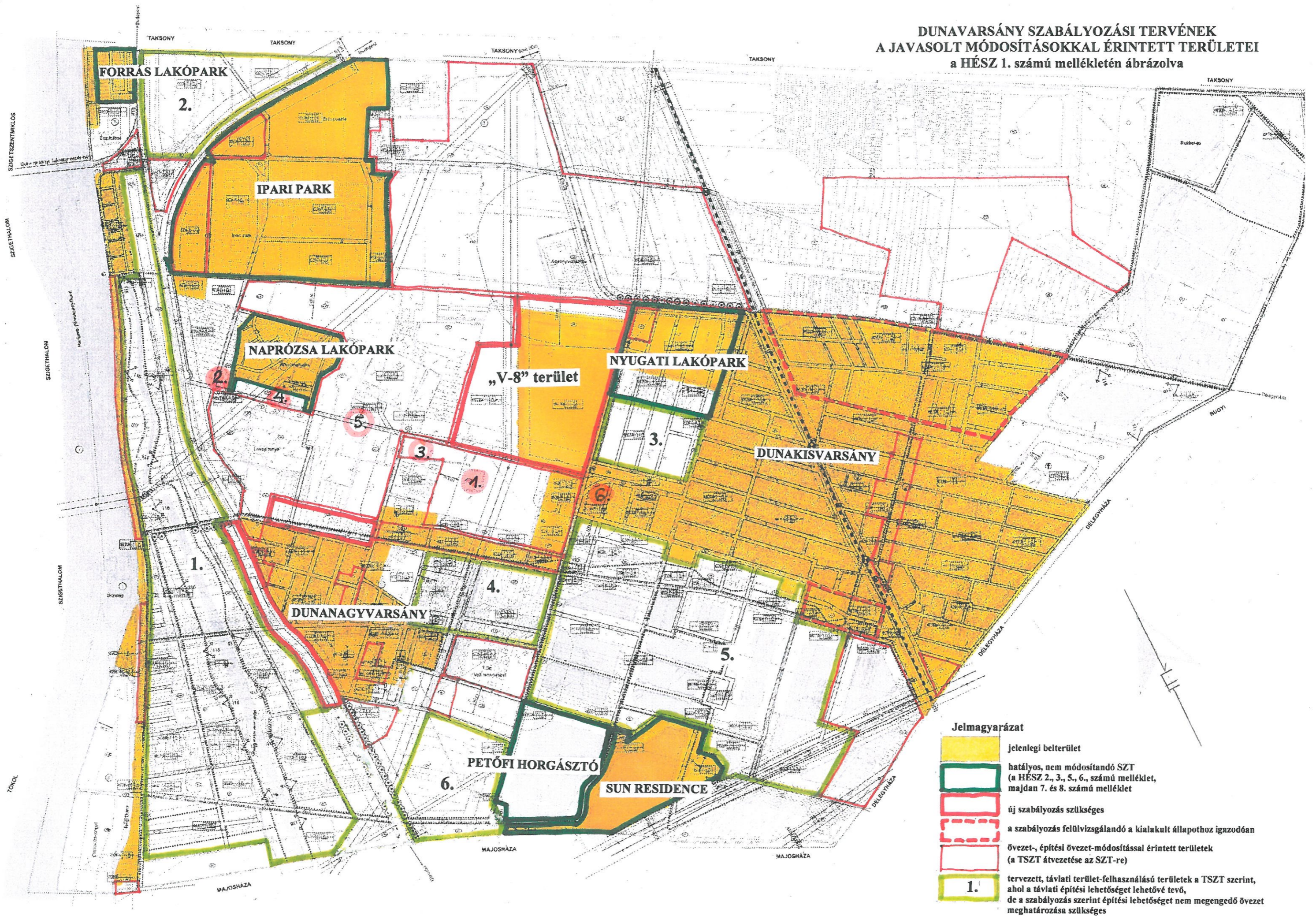
**Bóna Zoltán**  
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző



**DUNAVARSÁNY SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK  
A JAVASOLT MÓDOSÍTÁSOKKAL ÉRINTETT TERÜLETEI  
a HÉSZ 1. számú mellékletén ábrázolva**



- Jelmagyarázat**
- jelenlegi belterület
  - hatályos, nem módosítandó SZT (a HÉSZ 2., 3., 5., 6., számú melléklet, majdan 7. és 8. számú melléklet)
  - új szabályozás szükséges
  - a szabályozás felülvizsgálendő a kialakult állapothoz igazodóan
  - övezet-, építési övezet-módosítással érintett területek (a TSZT átvezetése az SZT-re)
  - 1. tervezett, távlati terület-felhasználású területek a TSZT szerint, ahol a távlati építési lehetőséget lehetővé tevő, de a szabályozás szerint építési lehetőséget nem megengedő övezet meghatározása szükséges

Polgármesteri Hivatal  
Bihari Zsuzsanna Aljegyző részére

Dunavarsány

Kossuth Lajos u. 18.

2336

Tisztelt Aljegyző Asszony!

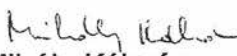
Köszönettel vettem szíves tájékoztatását a Dunavarsányi MAG-DEPO Mezőgazdasági és Szolgáltató Szövetkezet /2336 Dunavarsány, Bartók Béla u. 090/14 hrsz./ képviselőjeként a Dunavarsány Város településszerkezeti tervével kapcsolatosan. Sajnálatosan az egyik korábbi, írásban is említett észrevételem még nem került figyelembevételre, ezért azt kibővíve továbbra is szeretném szíves figyelmébe ajánlani.

A szövetkezet tulajdonát képző a dunavarsányi 090/9 hrsz-ú 1ha 2874 nm területű ipartelep megnevezésű ingatlan, ami a jelenlegi településszerkezeti terv elképzelés szerint gazdasági rendeltetésű erdőterületnek minősülne. Erre a területre a szövetkezet jogelődje megfizette a földvédelmi járulékot a mezőgazdasági művelésből való kivonás érdekében, és így került kivett földterületként földhivatali nyilvántartásra. Az ingatlanon életvitelszerűen telephely üzemeltetés történt. Az ingatlan egyébként a szövetkezet saját tulajdonát képező 090/12 hrsz-ú erdőben található, és külön úton a 089 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közútról közelíthető meg. A 090/9 hrsz-ú ingatlant a továbbiakban nem mezőgazdasági területként kívánjuk hasznosítani, ezért kérem, hogy a településszerkezeti tervben a 8. pont szerinti kereskedelmi, gazdasági területbe szíveskedjenek besorolni, ami illeszkedik is a terv szerinti 8. pont /1/ bekezdés harmadik francia bekezdéséhez, amely szerint Nagyvarsány és Kisvarsányhoz kapcsolódó területek /mézüzem, és környéke, telephelyek, volt majorok, stb./ területekhez.

A térképen ezért ezt nem zölddel, hanem a megfelelő színnel és rövidített névvel /Gksz/ kérjük figyelembe venni.

Kérem a tett intézkedésről mielőbb tájékoztatni szíveskedjék.  
Dunavarsány, 2010. szeptember 20.

Tisztelettel:  
Dunavarsányi MAG-DEPO Szöv.

  
Mihály Kálmán  
Ügyvezető elnök



**\*Szili Szabolcs**

Tárgy: FW: Procap Duna ZRT Dunavarsány 076/63  
Mellékletek: GENERAL PLAN\_Dunavarsany.JPG; telek megosztási kérelem.pdf;  
valtozasi\_vazrajz.JPG; Procap\_terv ut athelyez.jpg

Tisztelt Bóna Zoltán Polgármester Úr!

A Procap Duna Zrt Gyáregység vezetője vagyok, Dunavarsányban működő cégünk telekredezésével / kialakításával kapcsolatban keresem. Cégünk 2002 óta folytat jelenlegi telephelyén ipari tevékenységet, (műanyag csomagolóeszközök gyártása) 17 kollégával dolgozunk akik főleg helyiek, éves forgalmunk meghaladja az 1,1 milliárd forintot, ami után helyi iparüzési adót fizetünk. Cégünket folyamatosan fejlesztjük minden évben jelentős, 1 millió EUR-t meghaladó beruházásokkal.

A telephely a Dunavarsány HRSZ 076/63-64-65 szám alatt található, egy gyártócsarnokból és egy raktárépületből áll.

A területet kettészeli egy tervezett út, illetve a Naprózsa lakópark felé védő-erdősáv található.

Értesüléseink szerint jelenleg is folyik a terület kialakítása. Ezért keressük Önt, kérjük, hallgassa meg a terület kialakítására tett javaslatunkat, kérésünket.

A cég további fejlesztéseket tervez, mely további csarnokok építését jelentené. A további beruházásokat azonban a területet ketté szelő út megakadályozza, a kívánt méretű csarnokok építését akadályozza.

Kérésünk az lenne, legyenek szívesek megvizsgálni a tervezett út áthelyezésének lehetőségét, úgy hogy a védő erdősáv ne legyen szélesebb, mint a legkeskenyebb pontjában a lakóparkkal szemben. Az érintett erdősáv csökkenése amúgy is egy úttal illetve másik védő erdősávval van szemben.

A kialakított területen lehetővé válna tevékenységünk növelése, mely további kollégák felvételét és a forgalom növekedését jelenthetné ami szintén további bevételeket jelent az önkormányzatnak is, épületadó és iparüzési adó formájában.

Nagyon szívesen átbeszelnénk Önnel a részleteket személyesen is, melyre ha alkalmat talál, akár az Ön irodájában, akár cégünk telephelyén szívesen várjuk.

Előre is köszönettel válaszát.

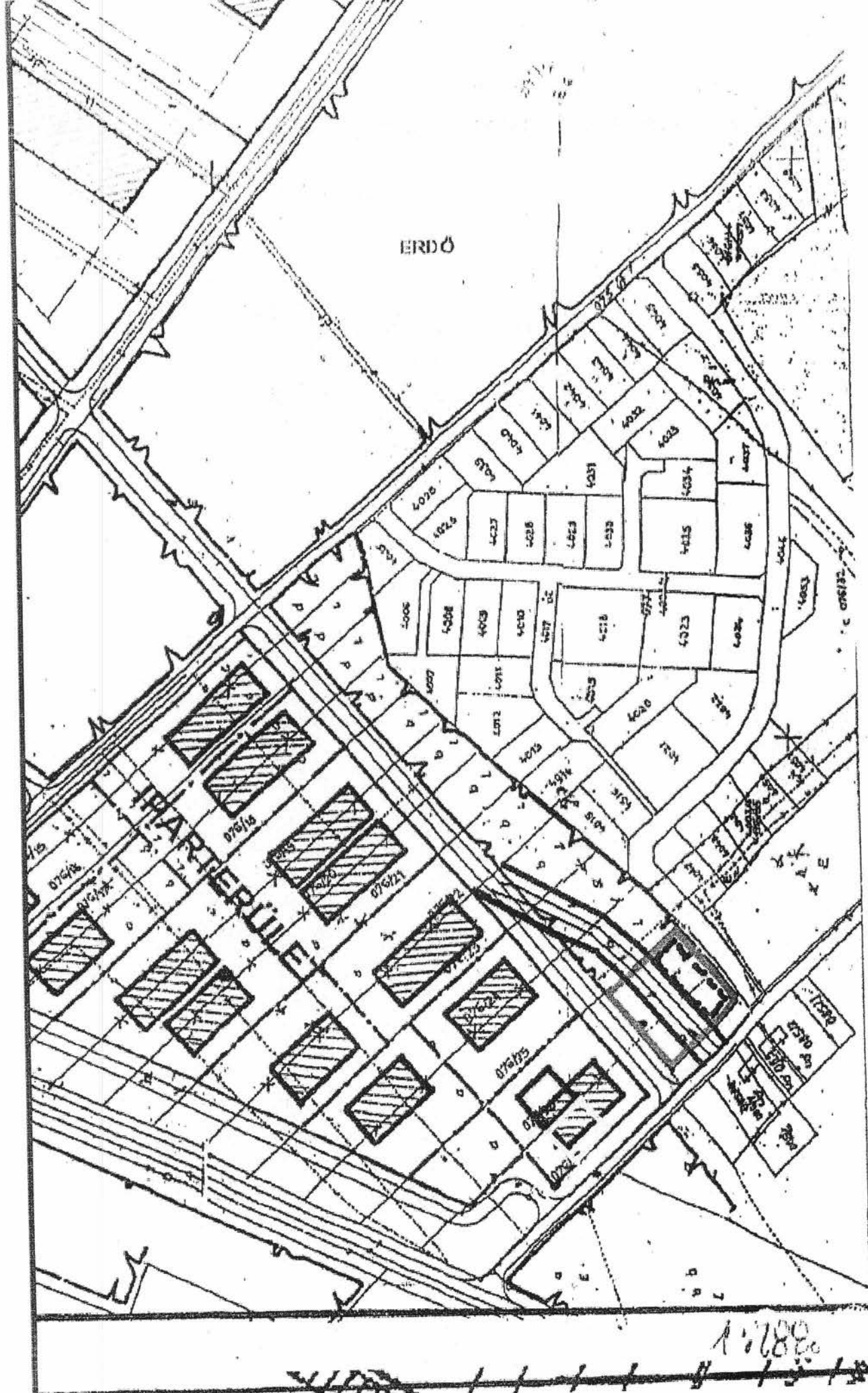
Üdvözlettel:



Mobile +36 30 456 1751  
Tel +36 24 521 020  
Fax +36 24 521 029

[www.procap.hu](http://www.procap.hu) [www.procap.com](http://www.procap.com)  
[szabolcs.szili@hu.procap.com](mailto:szabolcs.szili@hu.procap.com)

ERDŐ



1:2800



**Polgármesteri Hivatal  
Dunavarsány**

**Tárgy:Kérelem**

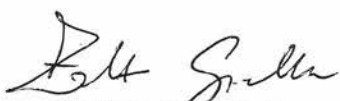
Alulírottak azzal a kéréssel fordulunk a Dunavarsány Polgármesteri Hivatalához, hogy a tulajdonunkban lévő, Dunavarsány belterület 3696/1 helyrajzi számon nyilvántartott beépítetlen ingatlan településszerkezeti tervben szereplő besorolását az alábbiak szerint megváltoztatni szeretnénk.

A jelenlegi besorolás szerint KZ övezetbe tartozó területet a vele határos VT3 övezetbe való besorolását a mellékelt térképszelvényen zöld színnel bejelölt módon, az övezeti határvonal áthelyezésével lehetne megoldani.

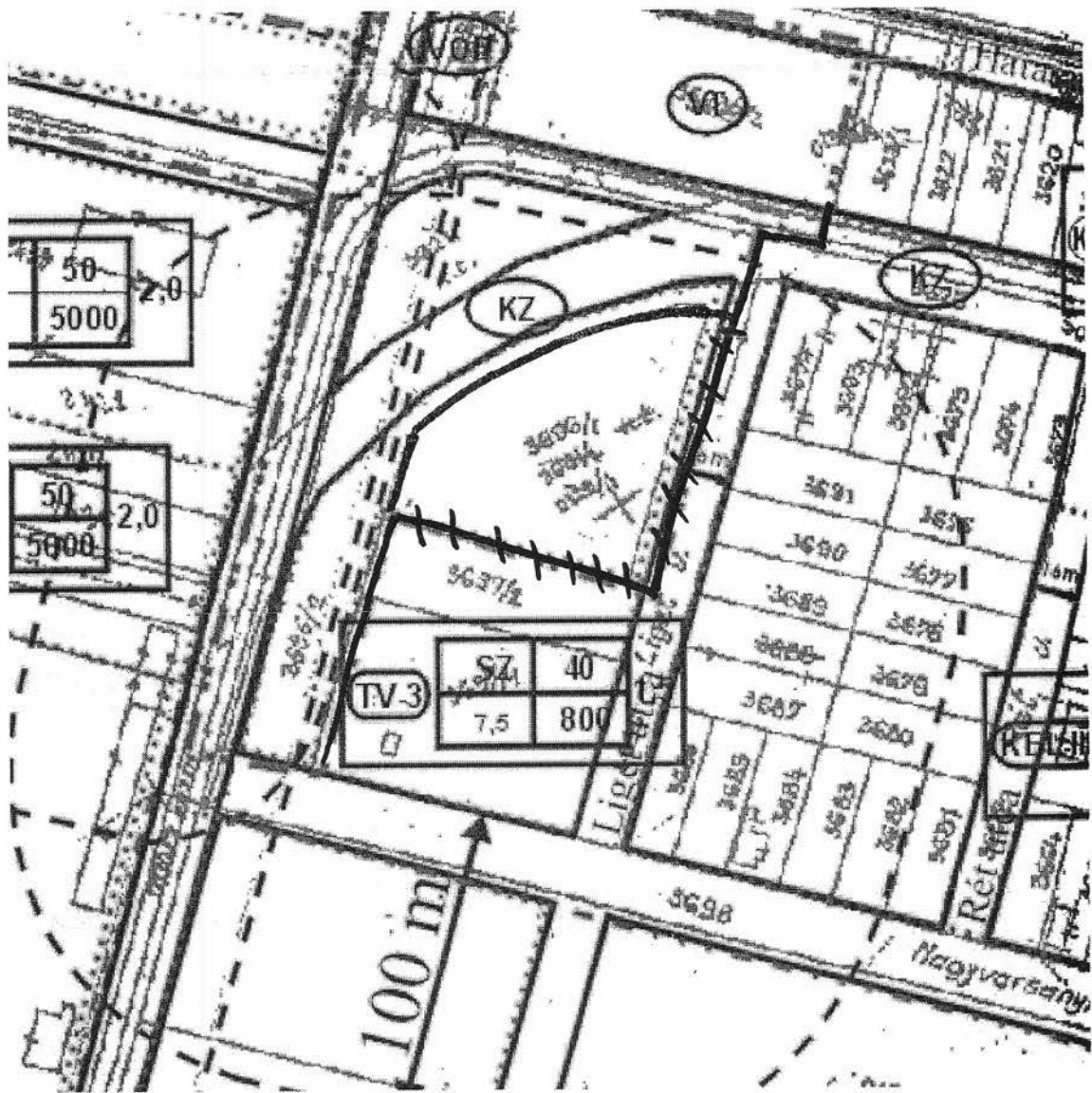
A szerkezeti terv módosításával kapcsolatban felmerülő költségeket saját magunk fizetjük.

**Köszönettel:**

  
**Zoltán Attila**  
2336 Dunavarsány  
Arany János u.12.

  
**Zoltán Gabriella**  
2336 Dunavarsány  
Vörösmarty M.u.115.

**Dunavarsány 2012-08-27**



Szabályozási terv – részlet

## Határozati javaslatok:

### 1. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) megindítja Dunavarsány település településrendezési eszközeinek módosítását az *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-a* alapján, a b) pontban foglaltak szerint.
- b) Dunavarsány Város Önkormányzata 11/2006. (X. 09.) Ök. rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) és az 1. és 2. számú mellékletét képező Szabályozási Tervek módosítását, valamint a hatályos Településszerkezeti Terv egyedi módosításait készíti elő az alábbiak alapján:
  - ba) HÉSZ és az 1. számú mellékletét képező Szabályozási Terv módosításhoz, valamint az ehhez kapcsolódó Településszerkezeti Terv egyedi módosításához a tervezési feladat a hatályos HÉSZ és az 1. számú mellékletét képező Szabályozási Terv módosítása a kül- és belterületre a Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft-től beszerzendő digitális földmérési alaptérképen, digitális feldolgozással a következők szerint:
    - szabályozás M=1:4000 méretarányú részletességgel, építési övezetek, övezetek meghatározása a hatályos Településszerkezeti Tervvel összhangban;
    - a hatályos SZT-hez képest a hatályos Településszerkezeti Tervben módosult terület-felhasználásnak megfelelő övezeti módosítások átvezetése;
    - a „V8”-as néven ismert, nagyrészt önkormányzati tulajdonú - a 4677-4679 hrsz-ú ingatlanok - és nagyrészt belterületi fekvésű területen, mely a hatályos Településszerkezeti Terv szerint tervezett kertvárosias lakóterület, a 34/2012.(II.29.) számú Képviselő-testületi határozat szerint 4 ha nagyságú területen sportkomplexum létesítendő. A városi „sportkomplexum-program”, valamint az egyéb új területhasznosítási javaslatok érdekében a Településszerkezeti Terv módosítása szükséges:
      - kisebb területen - a terület déli részén - lakóterület,
      - az északi területrészhez kapcsolódóan sportolási jellegű intézmény-, rekreációs, szabadidős területek, uszoda, esetleg strand elhelyezéséhez kell lehetőséget biztosítani a készítendő Szabályozási Tervben, illetve a Településszerkezeti Terv módosítás során;
    - az 51. számú út nyugati oldalán, Dunanagyvarsány területén, a hatályos Településszerkezeti Tervben „kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területnek” (Gksz) kijelölt terület szabályozását kell elvégezni;
    - a Völgy utca környéki lakóterületet kell szabályozni a hatályos Településszerkezeti Terv alapján;
    - a belterület északkeleti részén levő kialakulóban levő lakóterület szabályozásának felülvizsgálata a Gyöngyvirág utca és a Homok utca között, a meglévő telekhatárokhoz alkalmazkodóan, az utcaszabályozások, illetve a valóságos beépítési módok revíziója alapján;
    - Dunakisvarsány délnyugati részén, a Temesvári utcától délre levő lakótömbnek a kialakult telekállapotokhoz alkalmazkodó szabályozása;
    - a 3696/1 hrsz-ú „zöldterület” átsorolása „településközpont vegyes” területbe és a szabályozás összhangba hozása a hatályos Településszerkezeti Tervvel abban az esetben, ha az átsorolást kezdeményező magánszemélyek a területet érintő szabályozás teljes költségét (Településszerkezeti Terv és Szabályozási Terv módosítás költségeit, a biológiai aktivitásérték pótlás költségeit, stb.) megfizetik;
    - a Helyi Építési Szabályzat módosítása a fenti módosítások miatt szükséges mértékben, valamint
      - egyéb hibajavítások, elírásjavítások, a városközponti építési övezetek szükséges felülvizsgálatából,
      - az építéshatósági munka során adódott, nem megfelelő előírások módosításai,
      - a jelzett területeken belül esetleges egyedi lakossági kérelmek alapján lehetséges módosítások,

- az általános fás mezőgazdasági övezet (Máf) szabályozási előírásainak pótlása,
  - meglévő épület megtarthatósága és az azt nem lefedő építési hely közötti összefüggés szabályozása, értelmezése,
  - a lakókocsik elhelyezésének szabályozása,
  - stb.
- bb) A HÉSZ 2. számú mellékletét képező „*Dunavarsány Ipari Park Szabályozási Terv módosítása*” című tervlapon szükséges módosításhoz a feladat az 51-es út menti 2 tömbben a „*kereskedelmi-gazdasági terület*” besorolást „*ipari gazdasági terület építési övezetére*” besorolásra módosítani a hatályos Településszerkezeti Tervnek megfelelően.
- bc) A HÉSZ és a Szabályozási Terv ba) és bb) pontok szerinti módosítása nem terjed ki
- a HÉSZ 3., 5. 6. és 7. számú mellékleteire, a Nyugati-lakóterület Szabályozási Terve módosítására - bár ez utóbbi Szabályozási Tervet jogtechnikailag a HÉSZ-be be kell integrálni -, összesen kb. 140 ha belterületre, kb. 45 ha külterületre, melyek a jelen határozat mellékletét képező munkarajzon zöld folyamatos vonallal lehatárolt területekként jelennek meg.
  - azon külterületekre (a jelen határozat mellékletét képező munkarajzon számmal megjelölt és halványzöld színnel lehatárolt területek), amelyeken a hatályos Településszerkezeti Terv távlati terület-felhasználási elhatározásai jelenleg még nem aktuálisak, mert valós építési program, egybehangzó tulajdonosi megvalósítási szándék és akarat hiányában nem értek meg a feltételek a Településszerkezeti Tervben meghatározott terület-felhasználás megvalósítására, olyan övezeti besorolás - alapvetően mezőgazdasági, vízgazdálkodási, esetleg erdő övezet - meghatározása szükséges, mely alapján, az építés lehetőségének kizárásával, a Településszerkezeti Terv szerinti terület-felhasználás távlati megvalósíthatósága biztosított. E területeken az építési szándék felmerülése esetén az *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§-a* alapján az önkormányzat az érdekelt tulajdonosokkal kötött településrendezési szerződés keretében, a tulajdonosok költségviselésével, geodéziai felméréssel készült alaptérkép felhasználásával készíttetheti el az érintett területekre a Szabályozási Tervek módosítását. A törvény arra is lehetőséget ad, hogy az érdekelt tulajdonosokkal kötött településrendezési szerződés keretében az érdekelt a megvalósítás költségeit is vállalják. Ezen hatályos Településszerkezeti Terv szerint tervezett távlati felhasználású területek, melyek a Szabályozási Terv módosításon területlehatárolással megjelölendők, mint távlatban beépítésre szánt területek. Ezek az alábbiak:
    - az 51. számú főút, illetve az a mentén tervezett „Gksz” terület és a Dunaparti üdülőterületek közötti - távlati tervezett különleges sport-, idegenforgalmi és véderdő felhasználású – külterületek;
    - az 51. számú főút és a régi 51. számú út közötti - távlati tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és gazdasági erdőterület felhasználású – külterületek;
    - a Nyugati lakópark területétől, a Bajcsy Zsilinszky utca meghosszabbításában tervezett lakóutcától délnyugatra fekvő külterületi zárvány területek (a hatályos Településszerkezeti Tervben tervezett kertvárosias lakóterületek és zöldterületek);
    - a Dunakisvarsány és Dunanagyvarsány közötti külterületek (a hatályos Településszerkezeti Tervben tervezett kertvárosias lakóterület településközpont vegyes, sportterület és zöldterületek);
    - a Dunakisvarsány és a Petőfi horgásztó, illetve a tervezett Sun Residence lakópark között felhagyott Beczán kavicsbányák külterületi térsége (a hatályos Településszerkezeti Tervben tervezett kertvárosias,



településközpont vegyes, különleges ellátó- és zöldterületek, vízgazdálkodási területek);

- Dunanagyvarsánytól délre az 51-es számú főút keleti oldalán levő külterületek (a hatályos Településszerkezeti Tervben tervezett különleges sport-, vízgazdálkodási területek, egészségügyi és véderdő).

bd) A HÉSZ és az érintett Szabályozási Terv módosítások során figyelembe veendő településrendezési szempontok:

- a településrendezési szabályok betartásán belül reális, megvalósítható, területtakarékos szabályozásra való törekvés, ennek keretén belül a kialakult tulajdoni, telekhatári állapothoz történő ésszerű alkalmazkodás;
- az úthálózat szabályozásánál a vonatkozó szabályok megtartása mellett a szabályozási szélességek felülvizsgálata, ésszerű módosítása;
- egyes tömbökben a kialakult állapothoz igazodóan az oldalhatáron álló beépítés módosítása szabadon álló beépítésre.

c) felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

## 2. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a .....számú KT határozattal megindított és meghatározott, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-a alapján, Dunavarsány település településrendezési eszközeinek módosítására irányuló településtervezési munkák elvégzésére és a szükséges terv és egyéb dokumentációk, rajzok elkészítésére az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-vel (1111 Budapest, Stoczek utca 19.) köt szerződést 7.400.000,- Ft+27%ÁFA, összesen 9.398.000,- Ft tervezési árért.
- b) a tervezési feladathoz szükséges Dunavarsány digitális állami földmérési alaptérképét megvásárolja egyszeri felhasználásra a kizárólagos, állami tulajdonú forgalmazójától, a Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft-től 1.043.477,- Ft+27%ÁFA, összesen 1.325.215,- Ft adatátadási díjon.
- c) az a) és b) pontokban vállalt pénzügyi kötelezettségvállalások fedezetéül a 2012. évi költségvetésében, az önkormányzatnál megtervezett, vásárolt közszolgáltatások költséghelyet jelöli meg.
- d) felhatalmazza a Polgármestert, hogy az a) és b) pontokban meghatározottak végrehajtásához szükséges szerződések aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslatok elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.