



**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  
2013. június 18-ai rendes ülésére*

**Hiv. szám:** 161-43/2013.

**Tárgy:** Javaslat a Dunavarsány Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve módosítását érintő kérdések megvitatására (Völgy utca környéke szabályozási terve, MAG-DEPO)

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft., Dunavarsány Város Önkormányzatával kötött tervezési szerződésének megfelelően, a Képviselő-testület 114/2012. (XI. 11.) számú határozata, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) alapján folyik Dunavarsány Szabályozási Tervének és Építési Szabályzatának módosítása, illetve egyedi esetekben a Településszerkezeti Terv módosítása.

A termódosítás az Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti államigazgatási véleményezési eljárása hamarosan befejeződik. Az eljárást lezáró, Étv. 9. § (4) bekezdés szerint összehívandó, az eltérő vélemények tisztázására szolgáló egyeztető tárgyalás megtartását megelőzően szükséges a termódosításban szereplő, a Völgy utca és környékének szabályozására vonatkozó két változat közül való választás, illetve azzal kapcsolatban a Településszerkezeti Terv módosítására vonatkozó döntés meghozatala.

A Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, majd azt követően a Képviselő-testület 2013. februári ülésén tervezői kezdeményezésre már tárgyalta a tervváltozatokat és 33/2013. (II. 12.) számú határozatával állást foglalt a továbbtervezés irányáról. A terület szabályzásával érintett lakosok, megismerve az érintett tömb belsejében tervezett, a Bizottság és Képviselő-testület által támogatott „A” változatot, írásos kérelemmel jelezték, hogy ezt a változatot nem tudják elfogadni.

A kérelmük arról szól, hogy megmaradhassanak a jelenlegi nagyméretű telkeik, a telkeket a tervezett út ne vágja ketté, valamint a Településszerkezeti Tervben a Völgy utca és a Vészy József utca tervezett tömbbátöréssel történő összekötését ne tartalmazza a terv a meglévő terep magassági viszonyaira tekintettel, a tervezett gyűjtő úton várható forgalom csillapítása érdekében, illetve ezzel kapcsolatosan a Bartók Béla utca és Völgy utca találkozásánál tervezett kisméretű közpark lakóterületi besorolású maradjon.

A fenti lakossági kérelmekre és a 33/2013. (II. 12.) számú képviselő-testületi határozatra tekintettel, mely szerint az „A” változatot a Képviselő-testület azt feltételezve hagyta jóvá, hogy a telektulajdonosok meglévő nagy telkeik megosztását egyetértően kívánják, fenntartva a lehetőséget, hogy a tervegyeztetés lezárását megelőzően a lakossági kérelmek alapján a kérdést a Képviselő-testület ismételt vizsgálatára, valamint hogy az Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti államigazgatási egyeztetési anyag mindkét változatot tartalmazza, a két változat között történő döntéshozatalt ismételten előterjesztem:

A Völgy utcától északra levő, jelenleg még külterületi nagyméretű, kb. 3000 m<sup>2</sup>-es telkek kisvárosias lakóterületi felhasználása a TSZT szerint tervezett.

Két alternatíva készült a terület szabályozására, illetve a TSZT módosítására vonatkozóan:

- a) Az „A” változatban, feltételezve, hogy a telektulajdonosok meglévő nagy telkeik megosztását egyetértően kívánják, az érintett telkeken a Völgy utcával párhuzamosan keresztülhaladó, az önkormányzat által megvalósítandó tervezett útra nyílóan, valamint a Völgy utcára nézően alakítható ki telkenként három, kb. 900 m<sup>2</sup>-es telek.

A Völgy utca és a Vészy József utca összekötését nem a TSZT szerint tartalmazza a tervjavaslat. A tervezett gyűjtő út két szakasza eltolt keresztezéssel csatlakozik egymáshoz, ami TSZT módosítást igényel, a kijelölt zöldterület megszűnése, lakóterületi felhasználása mellett. A TSZT módosítási javaslatot az Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti államigazgatási egyeztetési anyag tartalmazza.

- b) A „B” változat, amennyiben nem minden tulajdonos kívánja telkét megosztani, hanem a területtől északra levő térségre jellemzően nagytelkes lakókörülményeket kíván fenntartani, a telektulajdonosok a Völgy utcára nézően nyeles telkek kialakításával osztják meg tulajdonukat, nem függve egymás telekalakítási, építési szándékától és lehetőségeitől. Ebben az esetben a telkek általában csak két telekre - kb. 1400 m<sup>2</sup> - oszthatók, miután a vonatkozó jogszabály a nyeles telek hosszát 50 m-ben korlátozza, hacsak az egymás melletti telkeken kialakítandó, egymással „összenyíló” nyél magánutat nem hoz létre, minimum 10 m szélességgel, mert ebben az esetben telkenként 3 telek is kialakítható. A telkek meglévő nagy szélességére tekintettel a nyeles telek kialakítását követően is 28 m szélességű telkek maradnak, ami a városképben a kívánt laza beépítés megjelenést biztosítja. Amennyiben ezt a változatot fogadja el az önkormányzat, a HÉSZ-nek ezen a megjelölt területen lehetőséget kell adni a nyeles telek kialakítására.

A Völgy utca és a Vészy József utca összekötését nem a TSZT szerint tartalmazza a tervjavaslat. A tervezett gyűjtő út két szakasza eltolt keresztezéssel csatlakozik egymáshoz, ami TSZT módosítást igényel, a kijelölt zöldterület megszűnése, lakóterületi felhasználása mellett.

A TSZT módosítási javaslatot az Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti államigazgatási egyeztetési anyag tartalmazza.

A fentiekben leírtakat mellékletek mutatják be:

1. számú melléklet: a Völgy utca környékének szabályozása „A” változat és a Völgy utca környékének környezetalakítása „A” változat
2. számú melléklet: a Völgy utca környékének szabályozása „B” változat és a Völgy utca környékének környezetalakítása „B” változat
3. számú melléklet: A hatályos TSZT kivonat és a tervezett TSZT módosítás kivonat a Völgy utca környékének területére

Egyben tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a MAG-DEPO Szövetkezet (2336 Dunavarsány, Bartók Béla út 090/14 hrsz.) 2013.01.14-én írt, a 090/9 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos ismételt övezetátsorolási kérelem kiegészítéseként, a kérelem jogosságának alátámasztásául az Önkormányzatnak megküldött levél és melléklete - a Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága által kiadott Hatósági bizonyítvány - szolgál.

E hatósági bizonyítvány szerint a Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, mint a Dunavarsány határában erdészeti hatósági ügyekben a vonatkozó jogszabályok szerint hatáskörrel, illetve illetékességgel rendelkező hatóság, a Dunavarsány 090/9 hrsz.-ú földrészlettel kapcsolatban az alábbiakat igazolja:

*A Dunavarsány 090/9 hrsz.-ú ingatlan az Országos Erdőállomány Adattárban nem szerepel, azon erdőtervezett terület nem található.*

Kérem ezen tájékoztató szíves tudomásulvételét.

Kérem, az előterjesztésben foglaltak megvitatását és a határozati javaslat elfogadását.

## Határozati javaslatok:

### 1. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a Völgy utca térségének terület felhasználására, szabályozására és továbbtervezésére, az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. által kidolgozott, ezen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti „A” változatot fogadja el. Ebben az esetben a Völgy utcával párhuzamosan keresztül haladó, leendő útra nyílóan, valamint a Völgy utcára nézően alakíthatóak ki kb. 900 m<sup>2</sup>-es telkek.
- b) felkéri az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-t, hogy a TSZT, HÉSZ és SZT módosítás Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti egyeztetési anyagát a vonatkozó területre az Étv. 9. § (4) bekezdés szerint tárgyaláshoz az a) pontban foglaltaknak megfelelően dolgozza ki.
- c) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

vagy

### 2. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) visszavonja a 33/2013. (II. 12.) számú határozatát.
- b) a Völgy utca térségének terület felhasználására, szabályozására és továbbtervezésére, az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. által kidolgozott, ezen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti „B” változatot fogadja el. Ebben az esetben a meglévő telkek, nyeles telkek kialakításával, általában csak két kb. 1400 m<sup>2</sup> -es telkekre oszthatók.
- c) felkéri az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-t, hogy a TSZT, HÉSZ és SZT módosítás Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti egyeztetési anyagát a vonatkozó területre az Étv. 9. § (4) bekezdés szerint tárgyaláshoz a b) pontban foglaltaknak megfelelően dolgozza ki.
- d) felhatalmazza a Polgármestert az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

**A határozati javaslat elfogadása minősített szótöbbséget igényel.**

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

**Az előterjesztést készítette:** Kertész Beáta főépítész

**Dunavarsány, 2013. június 6.**

**Bóna Zoltán**  
polgármester

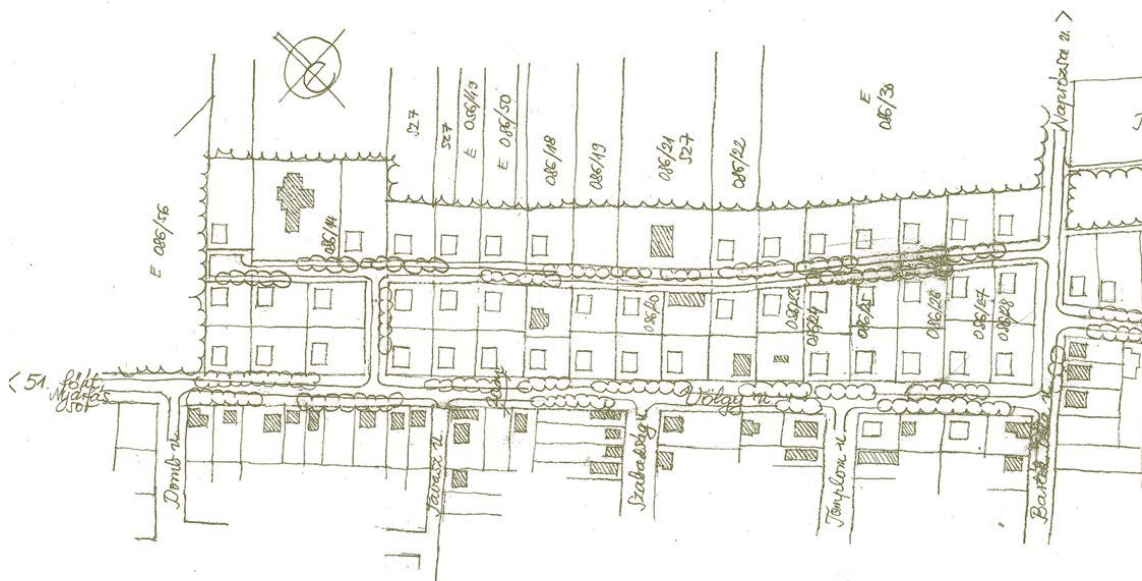
**Az előterjesztés törvényes:**

**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző

A Völgy utca környékének szabályozása, „A” változat

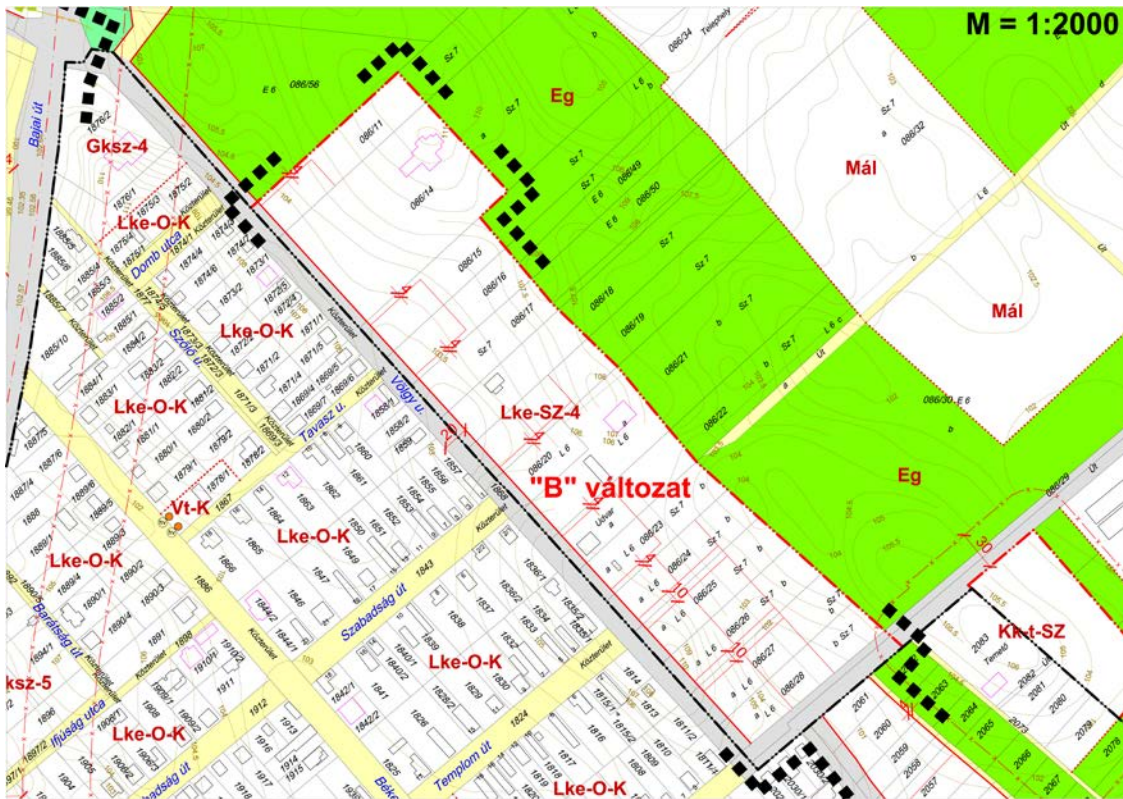


A Völgy utca környékének környezetalakítása, „A” változat

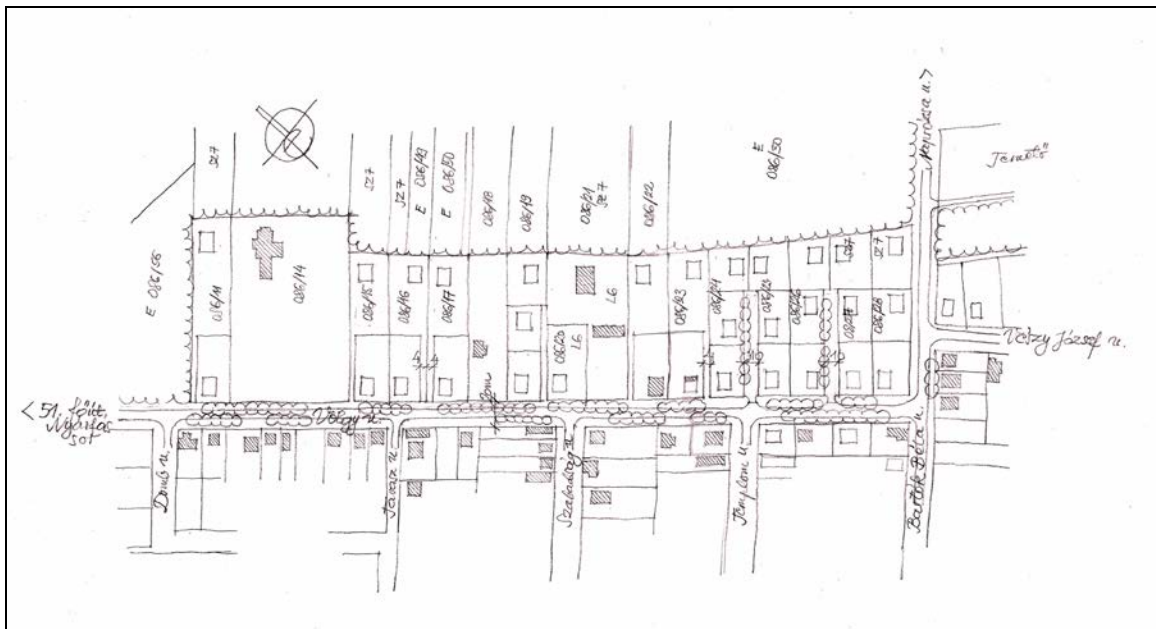




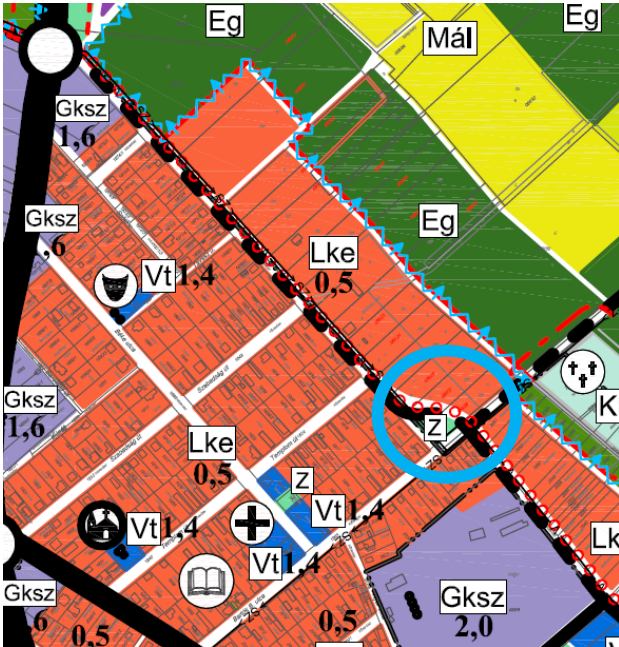
A Völgy utca környékének szabályozása, „B” változat



A Völgy utca környékének környezetalakítása, „B” változat



A hatályos TSZT kivonat és a tervezett TSZT módosítás kivonat  
a Völgy utca környékének területére



A hatályos TSZT kivonata a Völgy utca környékére



A TSZT módosítási javaslata  
a Völgy utca–Vészy József utca  
közlekedésszerkezetére és az érintett  
területen a területfelhasználás  
módosulására  
(zöld helyett lakóterület)