

# JAVASLAT

a Képviselő-testület

2019. január 31-i ülésére

**Tárgy: Javaslat Dunavarsány Településszerkezeti Terve és Építési Szabályzata módosítása a város közigazgatási területének több pontján – 2018 településrendezési tervezési munkák elfogadására, illetve változtatási tilalmak feloldására**

Készítette: dr. Kiss István

Előterjesztő: Gergőné Varga Tünde polgármester

Véleményező bizottságok: Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság

## Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének határozatai értelmében 2017. december óta van folyamatban Dunavarsány hatályos Településszerkezeti Terve, valamint Építési Szabályzata módosítására irányuló településrendezési munka (a továbbiakban: TSZT és ÉSZ módosítás) az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. tervezői közreműködésével.

A tervezési és egyeztetési eljárás a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 36.§-a szerinti teljes eljárással történt. Az egyeztetési eljárással párhuzamosan történt meg a partnerségi egyeztetés *Dunavarsány Város településfejlesztésével és településrendezésével összefüggő partnerségi egyeztetéséről* szóló 10/2017. (IV. 19.) Ök. rendelete szerint.

A Trk. 39.§-a szerinti véleményezési szakasz a Képviselő-testület 212/2018. (XI. 13.) számú határozatával lezárult. Ezt követően a tervdokumentációkat megküldtük az Állami Főépítésznek a végső szakmai vélemény elnyerése érdekében.

A Trk. 40.§-a szerinti végső véleményezési szakasz lezárult azzal, hogy miután a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze megküldte a jelen előterjesztés 5. számú melléklete szerinti PE/AF/00191-9/2018 ügyiratszámú végső szakmai véleményét, az abban foglalt, jogszabályon alapuló szükséges korrekciókat a jóváhagyásra előterjesztett rendelettervezetben átvezettük.

Jelen előterjesztés 1. számú melléklete a határozati javaslat és annak mellékletei. A határozati javaslat 1.-7. mellékletei tartalmazzák a Településszerkezeti Terv jóváhagyandó térképi, 8. melléklete a Szerkezeti Terv Leírását érintő jóváhagyandó módosításait. Jelen előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza a megalkotásra javasolt, Dunavarsány Építési Szabályzata módosításáról szóló rendeletet és annak rajzi mellékleteit.

A Képviselő-testület az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján változtatási tilalmat rendelt el az ÉSZ módosítás készítésének idejére a 7/2017. (III. 16.) Ök. rendelettel a 076/33 hrsz-ú ingatlanra, a 2/2018. (I. 24.), illetve az azt módosító 7/2018. (II. 14.) Ök. rendelettel, az ezen rendeletek mellékleteiben meghatározott ingatlanokra.

A fentiek szerint elrendelt változtatási tilalmakat - jogszabályi előírás szerint - az ÉSZ módosítás hatálybalépésével egy időben fel kell oldani. A változtatási tilalmakat feloldó előírást a jóváhagyásra előterjesztett rendelet 28.§-a tartalmazza.

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

### 1. döntési javaslat

"Dunavarsány Településszerkezeti Terve és Építési Szabályzata módosítása a város közigazgatási területének több pontján – 2018 településrendezési tervezési munkák elfogadására"

Tervezett döntéstípus: **határozat**

Tervezett ágazati besorolás: **érdemi döntés**

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

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

Határidők és felelősök:

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

**2. döntési javaslat**

"Dunavarsány Településszerkezeti Terve és Építési Szabályzata módosítása a város közigazgatási területének több pontján – 2018 településrendezési tervezési munkák elfogadása, illetve változtatási tilalmak feloldása"

Tervezett döntéstípus: **rendelet**

Tervezett ágazati besorolás: **rendelet alkotás**

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

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

Határidők és felelősök:

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

Dunavarsány, 2019. január 9.


## Aláíró lap

a „Javaslat Dunavarsány Településszerkezeti Terve és Építési Szabályzata módosítása a város közigazgatási területének több pontján – 2018 településrendezési tervezési munkák elfogadására, illetve változtatási tilalmak feloldására” című napirendi ponthoz.

  
Gergőné Varga Tünde  
polgármester



Az előterjesztés törvényes:

  
dr. Szilágyi Ákos  
jegyző



**Dunavarsány Város  
Településszerkezeti tervének módosítása**

.../2019. (.....) számú Képviselő-testületi határozat

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

1. A Településszerkezeti Terv 1. melléklete szerinti M=1:10000 méretarányú „Szerkezeti Tervlapjának” tartalma helyébe, a „Módosítással érintett terület határa” jelöléssel ellátott területek vonatkozásában, jelen határozat 1-7. mellékletei szerinti tartalom lép.
2. A Településszerkezeti Terv 2. melléklete szerinti „Szerkezeti Terv leírása” érintett részei helyébe a jelen határozat 8. melléklete szerinti tartalom lép.
3. A jelen határozat az elfogadását követő 30. napon lép hatályba.
4. A hatálybalépéssel egyidejűleg hatályát veszti Dunavarsány Város Képviselő-testületének a 12/2016. (VI. 9.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv Szerkezeti Tervlapja a jelen határozat 1. pontjában meghatározott ingatlanokra vonatkozóan.

**Határidő:** azonnal és folyamatos

**Felelős:** Polgármester

**Gergőné Varga Tünde**  
polgármester

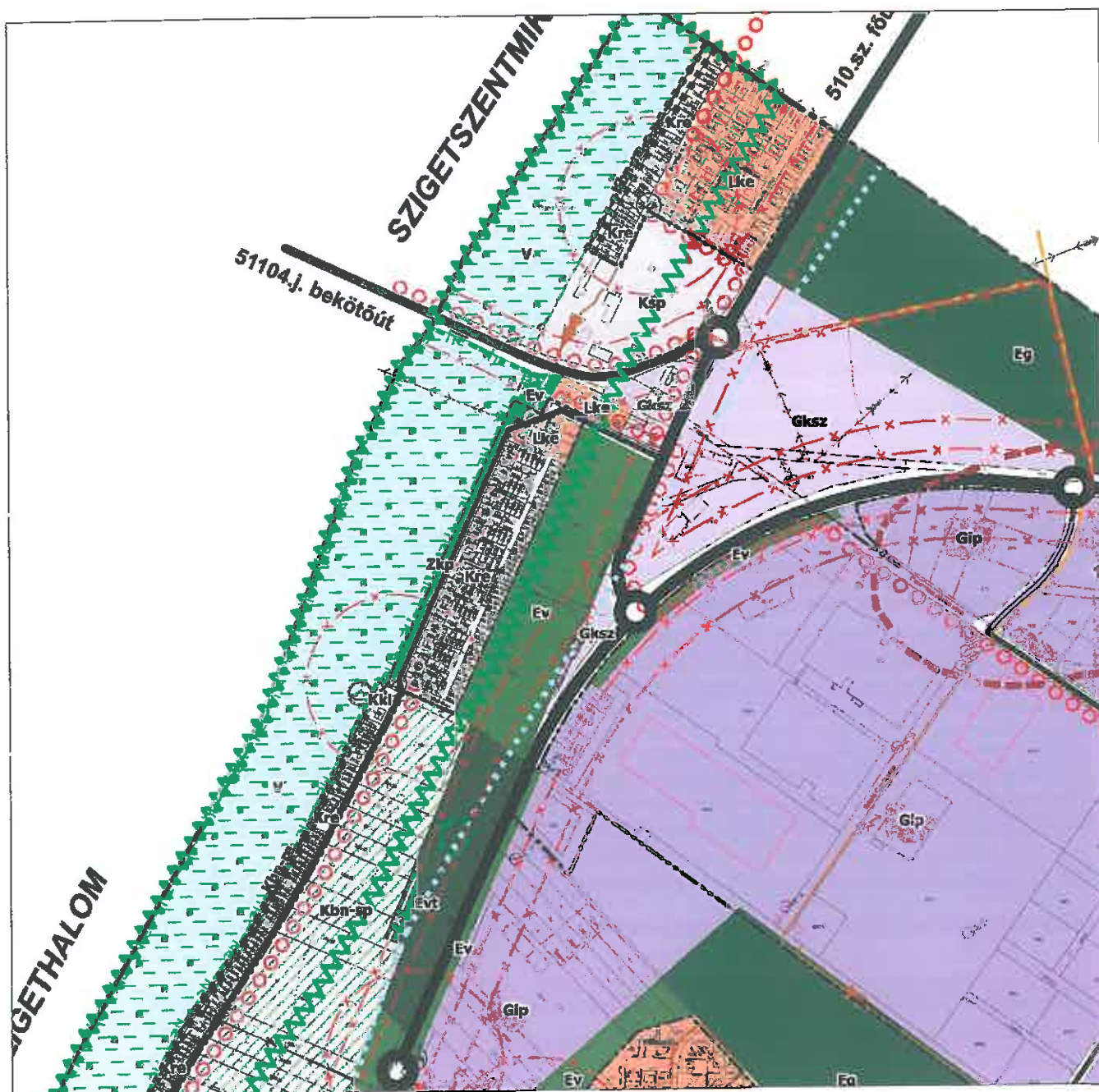
**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző

Dunavarsány, 2019....

# DUNAVARSÁNY VÁROS

## Településszerkezeti Terve Szerkezeti tervlap módosítása

M = 1:10.000



Módosítással érintett terület határa



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

Megrendelő:	<b>DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>		Felhasználó:
Munka megnevezése:	<b>DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE</b>		Szerzőkészség:
Műve megnevezése:	<b>DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE SZERKEZETI TERVLAP - módosítás</b>		Lépték:
Információk:	Feladó tervező:	Ugyvezető, ellenőr:	Kor:
Vajnsz Csabai Ferenc	Vajnsz Csabai Ferenc	Vajnsz Csabai Ferenc	2019. január

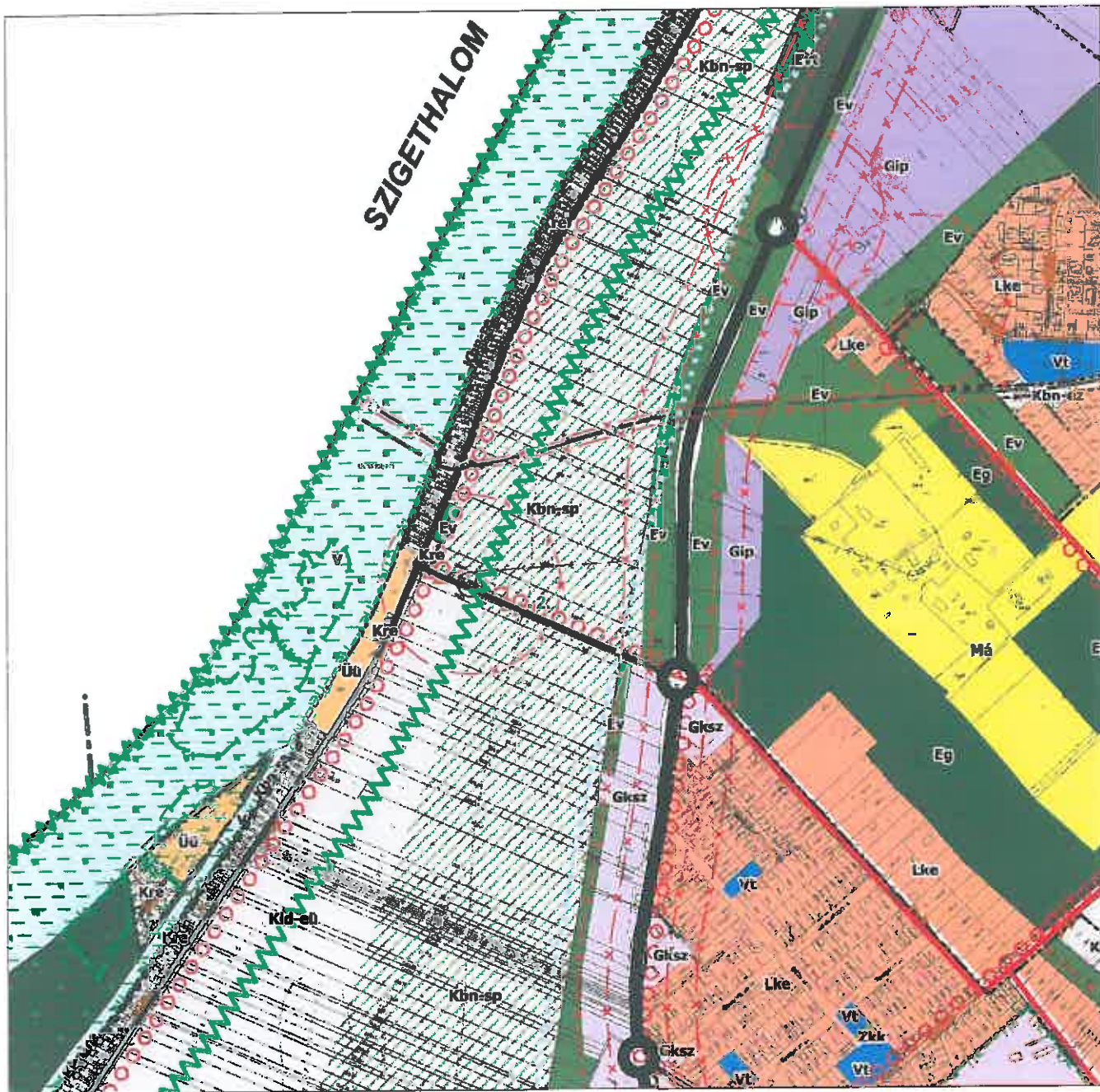
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!



# DUNAVARSÁNY VÁROS

## Településszerkezeti Terve Szerkezeti tervlap módosítása

M = 1:10.000



Módosítással érintett terület határa



**TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT**  
Székhely: 1111. BUDAPEST,  
STOCZEK U. 19 IV/3.  
TEL./FAX: 486-2018 ; 486-4220  
E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

Negyzetjel:	<b>DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>		Helyszín:
Munka megnevezése:	<b>DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE</b>		Sorszám:
Hagy megnevezése:	<b>DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE SZERKEZETI TERVLAP - módosítás</b>		Lépték:
Információs:	Felkészítve:	Ügyvezető, ellenőrző:	Méret:
Vojnits Csaba Ferenc	Vojnits Csaba Ferenc	Vojnits Csaba Ferenc	2019. január

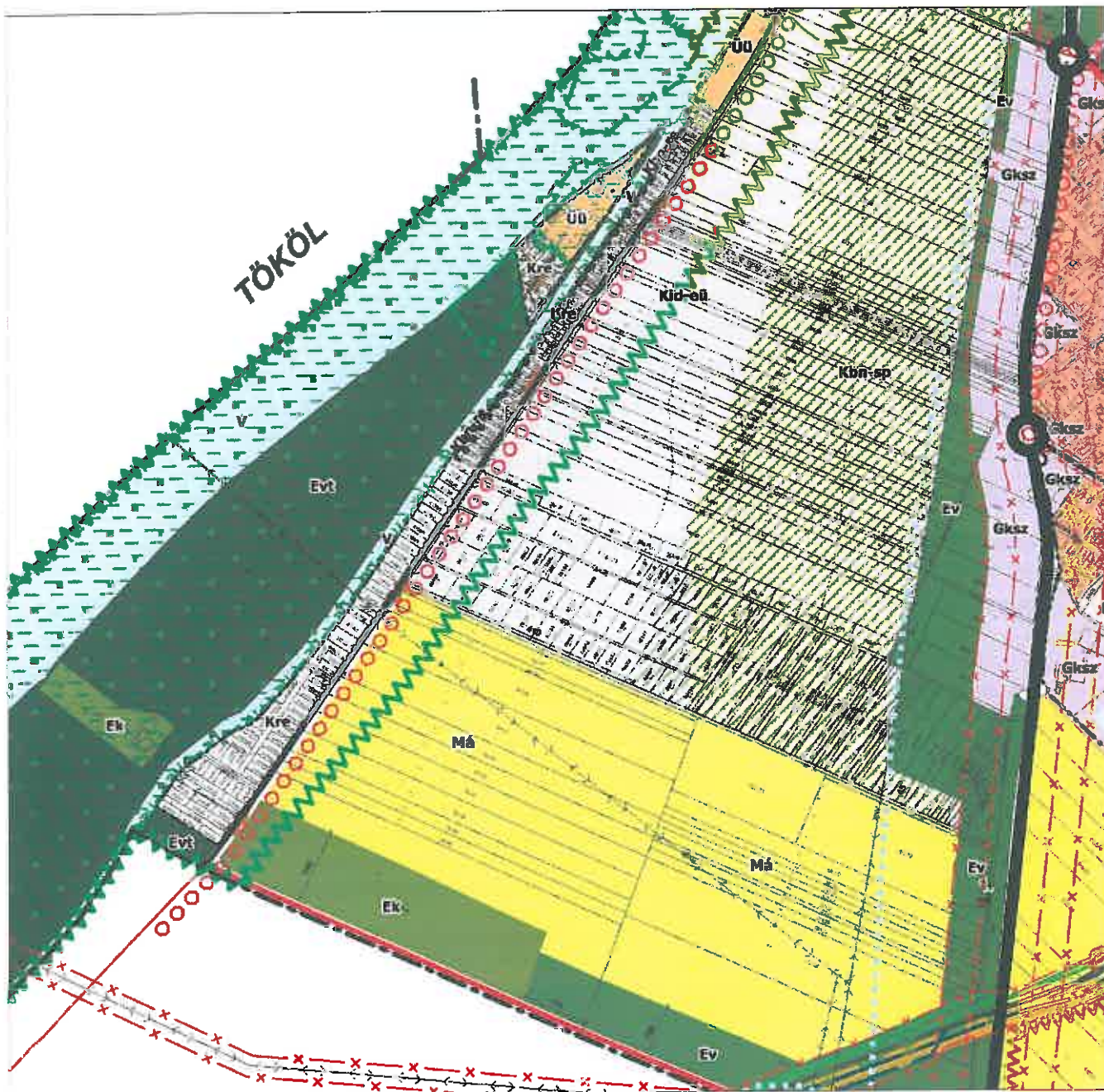
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!



# DUNAVARSÁNY VÁROS

## Településszerkezeti Terve Szerkezeti tervlap módosítása

M = 1:10.000



Módosítással érintett terület határa



**TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT**

Székhely: 1111. BUDAPEST,  
STOCZEK U. 19. I/3.  
TEL./FAX: 468-2018 ; 466-4220  
E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	<b>DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>		Rapszám:
Munka megnevezése:	<b>DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE</b>		Sz. iratószám:
Rajz megnevezése:	<b>DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE SZERKEZETI TERVLAP - módosítás</b>		1. Ábrák:
1. Ábrák: Árus	Feladat: 1. Ábrák	Összeállítás: 1. Ábrák	Méret:
Vojnits Csaba Ferenc	Vojnits Csaba Ferenc	Vojnits Csaba Ferenc	2019. január

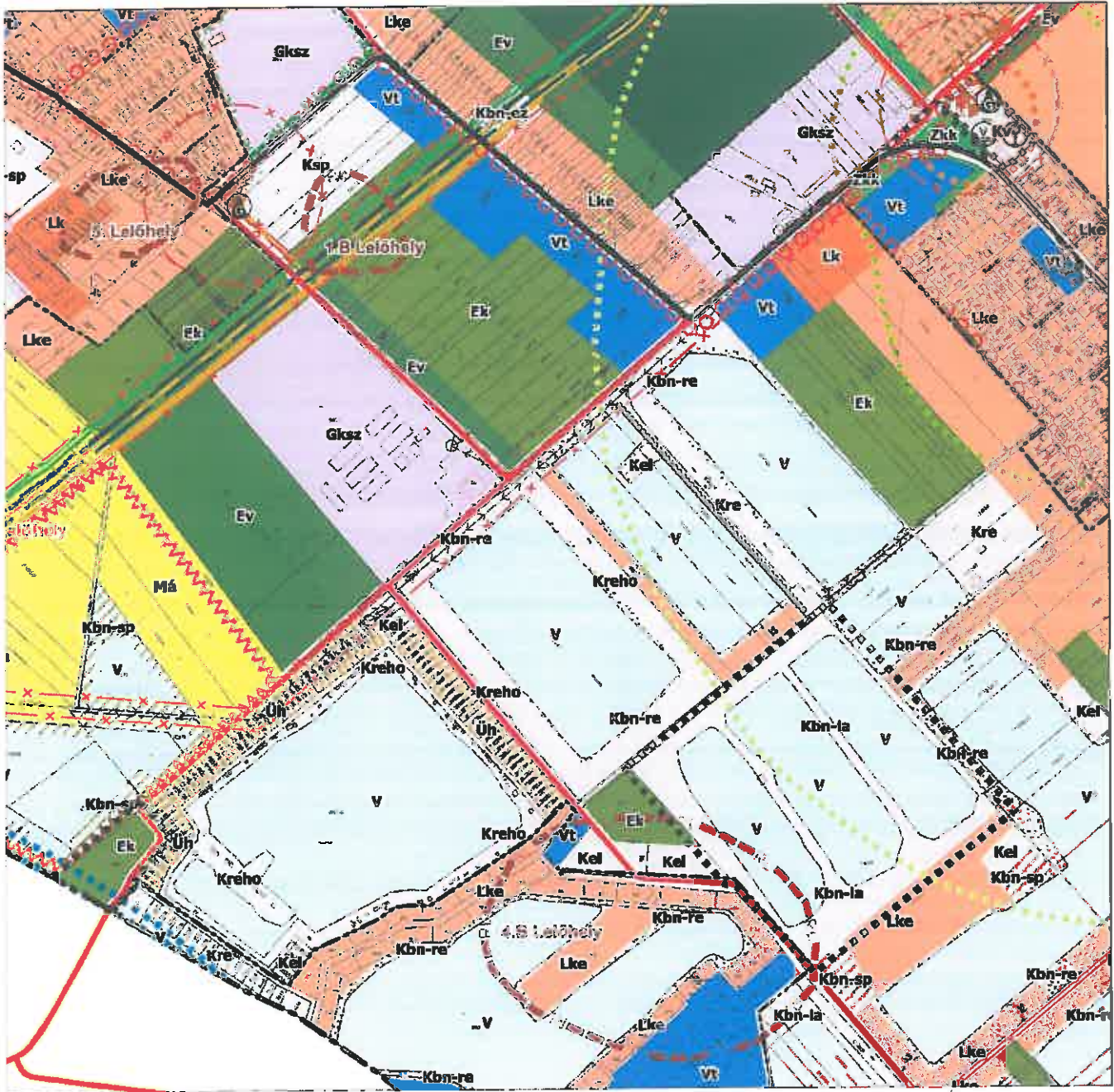
A tervezési elaprterkép az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!



# DUNAVARSÁNY VÁROS

## Településszerkezeti Terve Szerkezeti tervlap módosítása

M = 1:10.000



Módosítással érintett terület határa



**TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT**

Székhely: 1111. BUDAPEST,  
STOCZEK U. 19 IV/3.  
TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220  
E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

M. gondolt	<b>DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>		Rajzszám:
Munka megnevezése	<b>DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE</b>		Szerzőszám:
Rajz megnevezése	<b>DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE SZERKEZETI TERVLAP - módosítás</b>		Létszám:
Értékelés	Felelős tervező	Ötlyező vezető	Kor:
Vajnsz Csaba Ferenc	Vajnsz Csaba Ferenc 7701-112	Vajnsz Csaba Ferenc	2019. január

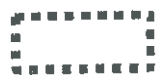
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!



# DUNAVARSÁNY VÁROS

## Településszerkezeti Terve Szerkezeti tervlap módosítása

M = 1:10.000



Módosítással érintett terület határa



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

Megrendelő:	<b>DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>		Rapszám:
Munka megnevezése:	<b>DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE</b>		Szerzőkiszorítási szám:
Rajz megnevezése:	<b>DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE SZERKEZETI TERVLAP - módosítás</b>		Méret:
Intézmény:	Felkészítő tervező:	Ugyorodási ellenőr:	Év:
Vojnits Csaba Ferenc	Vojnits Csaba Ferenc	Vojnits Csaba Ferenc	2019. január

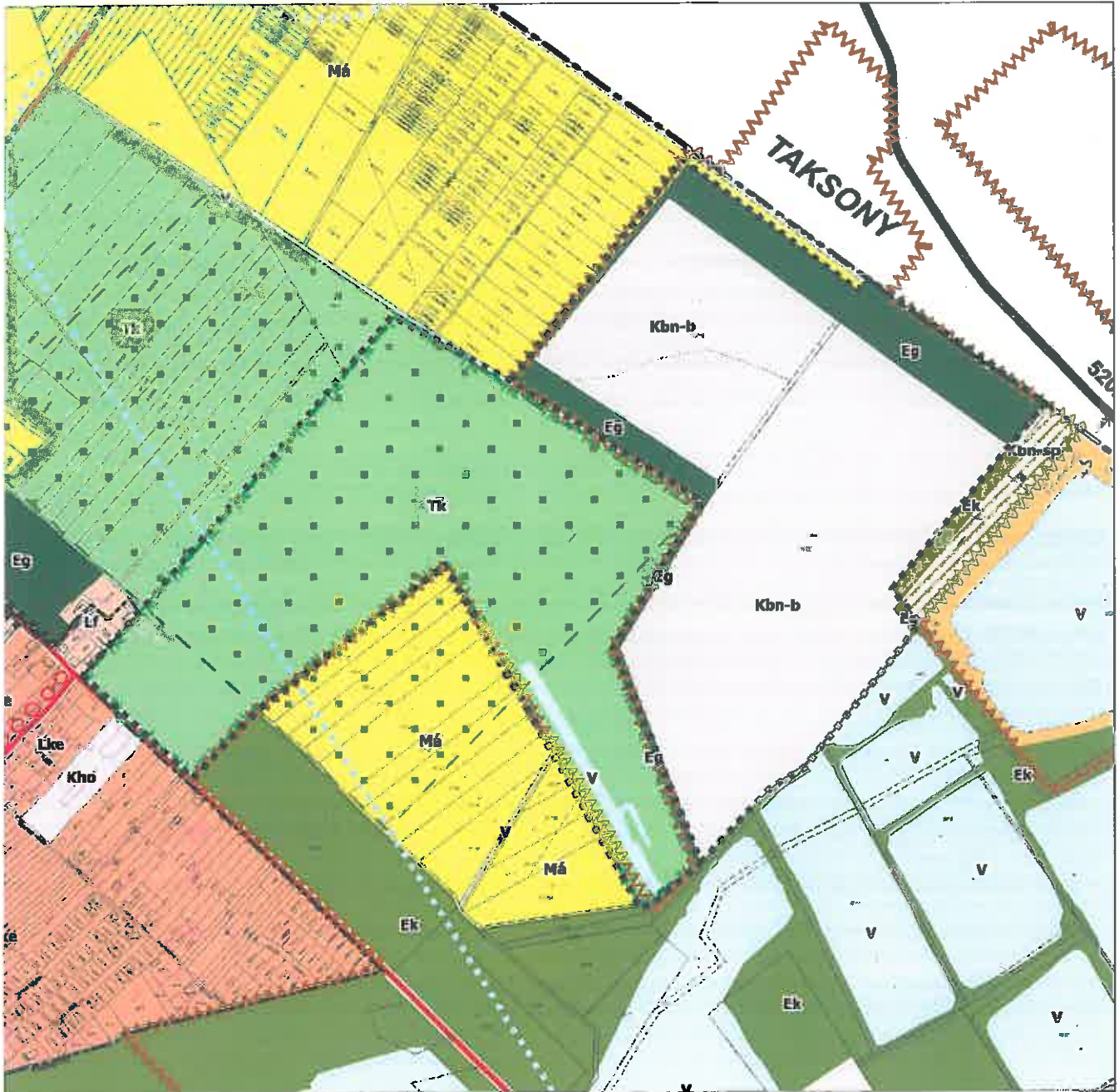
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!



# DUNAVARSÁNY VÁROS

## Településszerkezeti Terve Szerkezeti tervlap módosítása

M = 1:10.000



Módosítással érintett terület határa



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

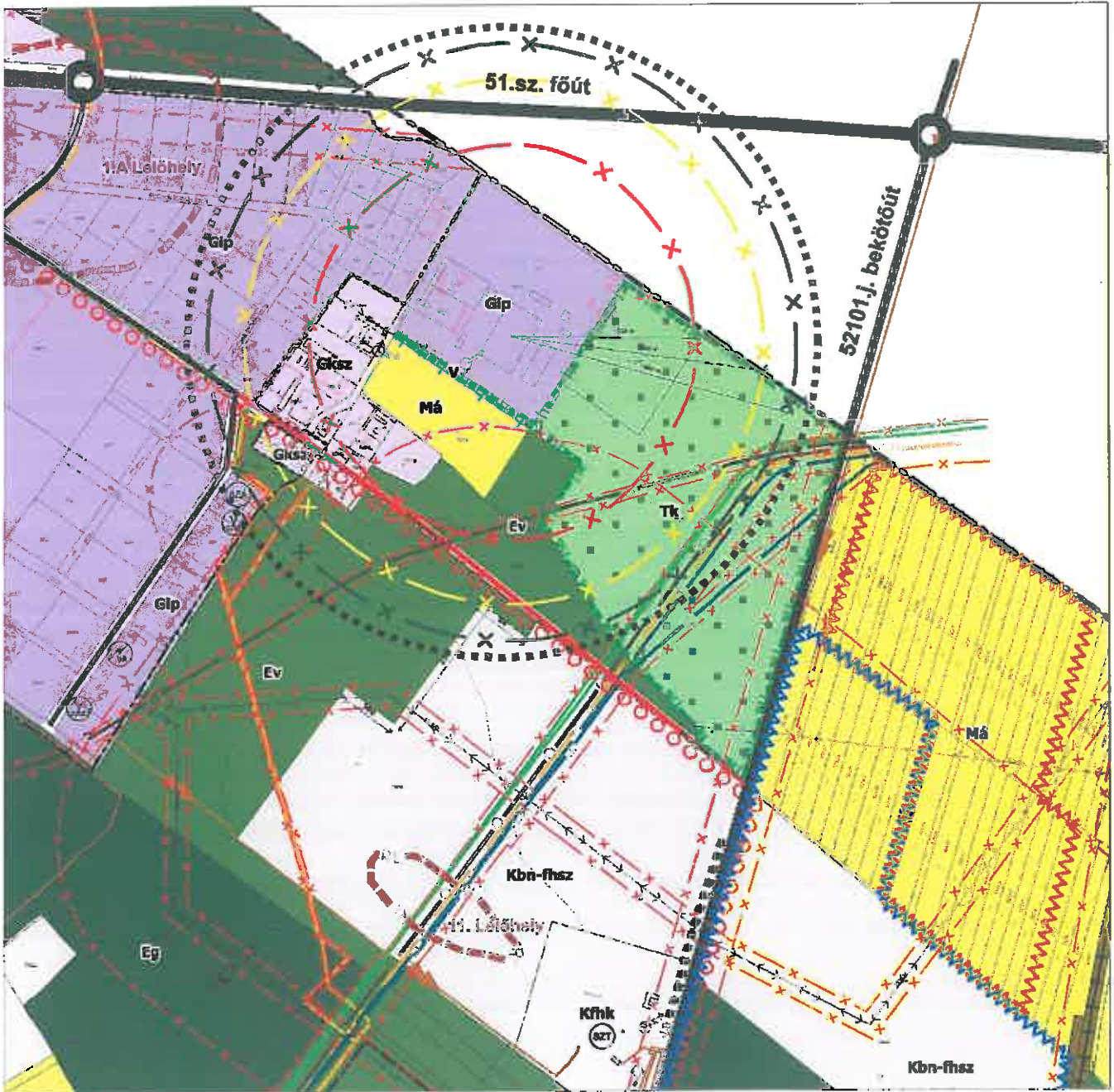
Megrendelő	<b>DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>		Rajzszám
Munka megnevezése	DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE		Szerződés/szám
Rajz megnevezése	DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE SZERKEZETI TERVLAP - módosítás		Lépték
Információs	Előterjesztő	Dy. oszt. ellenőri	Kelt
Vojnits Csaba Ferenc	Vojnits Csaba Ferenc	Vojnits Csaba Ferenc	2019. január

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

# DUNAVARSÁNY VÁROS

## Településszerkezeti Terve Szerkezeti tervlap módosítása

M = 1:10.000



Módosítással érintett terület határa



**TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.**

Székhely: 1111. BUDAPEST,  
STOCZEK U. 19 IV/3.  
TEL./FAX: 465-2018 ; 465-4220  
E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő	<b>DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b>	Rékszám
Munka megnevezése	<b>DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE</b>	Szerkesztés dátuma
Rajz megnevezése	<b>DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE SZERKEZETI TERVLAP - módosítás</b>	Lépték
Info márkás:	Feladók tervező	Ugy. elnök, ellenőr
Vojnita Csaba Ferenc	Vojnita Csaba Ferenc 2019.01.02	Vojnita Csaba Ferenc
		2019. január

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



## 1. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A tervezett módosítások miatt a Településszerkezeti terv leírásának I. Területfelhasználás fejezetének, beépítésre nem szánt területeket részletező alfejezete a különleges beépítésre nem szánt területek tekintetében 2 ponton módosul. Törlésre kerül a d) pont szerinti honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági különleges beépítésre nem szánt terület (Kbn-ho), de a felsorolás egy újabb területfelhasználási kategóriával is kiegészül: Kbn-b jelű, különleges beépítésre nem szánt bánya terület:

*„h) a Kbn-b jelű övezet a 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 elhelyezésére szolgáló terület, ahol a felsorolt funkciókhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.”*

## 2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

Módosítással érintett terület	Jelenlegi állapot		Tervezett állapot	
	Területfelhasználás	Terület (ha)	Területfelhasználás	Terület (ha)
T1	Vt	0,12	Zkk	0,12
T2	Lke	0,94	Kbn-la	6,4
	Kel	0,46		
	Kbn-re	4,49	Kbn-sp	0,03
	Ek	0,54		
T3	Lke	1,05	Ev	1,05
T5	Nincs változás			
T6	Kbn-ho	39,91	Tk	39,91
T7	Má	39,21	Kbn-b	39,61
	Eg	8,25	Má	0,22
	V	0,62	Eg	8,25
T8	Vt	0,13	Lf	0,07
	Gksz	0,12		
	Kfhk	0,24	Ek	0,01
	Kbn-fhsz	0,28		
	Kbn-sp	0,05	Közlekedési terület	0,81
	Zkk	0,07		
T9	Kre	1,58	Kbn-re	1,58
<b>Összesen:</b>		<b>98,06</b>	<b>=</b>	<b>98,06</b>

### 3. TERÜLETI MÉRLEG

Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	%
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>		
Kisvárosias lakóterület, Lk	3,99	0,18
Kertvárosias lakóterület, Lke*	376,53	16,71
Falusias lakóterület, Lf*	18,05	0,80
Településközponti vegyes terület, Vt*	37,67	1,67
Ipari gazdasági terület, Gip*	127,59	5,67
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Gksz*	65,56	2,91
Üdülõházas terület, Üü	7,80	0,35
Hétvégiházas terület, Üh	5,04	0,22
Különleges rekreációs terület, Kre*	24,77	1,09
Különleges rekreációs horgászterület, Kreho	8,80	0,39
Különleges rekreációs sportterület, Kre-sp	11,14	0,49
Különleges oktatási és sportolási célú terület, Kok-sp	3,33	0,15
Különleges sportolási célú terület, Ksp	9,81	0,44
Különleges ellátás célját szolgáló terület, Kel*	3,39	0,15
Különleges hajókikötõ elhelyezésére szolgáló terület, Kki	0,10	~0,01
Különleges idegenforgalmi, egészségügyi terület, Kid-eü	31,14	1,38
Különleges mezõgazdasági üzemi terület, Kmű	8,08	0,36
Különleges városüzemeltetési terület, Kv	1,34	0,06
Különleges folyékony hulladékkezelés célú terület, Kfhk*	6,24	0,28
Különleges nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület, Kb	4,55	0,20
Különleges honvédelmi terület, Kho	1,52	0,07
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>	<b>756,44</b>	<b>33,58</b>
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>		
Kötõtpályás közlekedési terület, KÖk	9,91	0,44
Közpark, Zkp	3,49	0,15
Közkert, Zkk*	3,35	0,15
Védelmi erdõterület, Ev*	128,27	5,70
Védelmi – védett erdõterület, Evt	54,82	2,43
Gazdasági erdõterület, Eg*	144,08	6,40
Közjóléti erdõterület, Ek*	132,82	5,89
Általános mezõgazdasági terület, Ma*	333,22	14,79
Vízgazdálkodási terület, V*	287,06	12,74
Természetközeli terület, Tk*	100,63	4,47
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület, Kbn-re*	11,56	0,51
Különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület, Kbn-sp*	89,03	3,95
Különleges beépítésre nem szánt egyéb zöldfelület, Kbn-ez*	2,65	0,12
Különleges beépítésre nem szánt folyékony hulladék szikkasztására szolgáló terület, Kbn-fhsz*	53,77	2,39
Különleges beépítésre nem szánt temetõ terület, Kbn-te	6,89	0,31
Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi terület, Kbn-ho*	-	-
Különleges beépítésre nem szánt lakó funkciót megengedõ terület, Kbn-la*	8,68	0,39
Különleges beépítésre nem nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület, Kbn-b*	39,61	1,75
Közlekedési terület*	86,24	3,83
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen</b>	<b>1.496,08</b>	<b>66,42</b>
<b>DUNAVARSÁNY TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETE</b>	<b>2.252,52</b>	<b>100</b>

\*: Jelen módosítással érintett területfelhasználási kategóriák

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

Az BATrT 1/3. számú mellékletének való megfelelés:

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

Térségi területfelhasználási kategória Dunavarsány területén	a BATrT 1/3. számú melléklet		a TSZT korábbi és jelenlegi módosításai során a törvény által biztosított eltérési lehetőségből	
	Térségi területfelhasználási kategória (hektár)	Dunavarsány közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)	igénybevett terület-nagyság (hektár)	a továbbiakra maradt igénybe vehető területnagyság (hektár)
Városias települési térség	881,72	39,18	11,36	6,274
Magas zöldfelületi arányú települési térség	120,68	5,36	-	36,204 beépítésre szánt üdülőterület, vagy okt., eü és sport célú különleges terület
Erdőgazdálkodási térség	420,87	18,70	21,49+5,28=26,77	36,36
Mezőgazdasági térség	390,11	17,33	38,99	0,021
Különleges rendeltetésű térség	59,94	2,66	-	-
Építmények által igénybe vett térség	42,11	1,87	-	-
Vízgazdálkodási térség	335,30	14,90	9,55	7,210

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

- a BATrT-ben rögzített erdőgazdálkodási térség 6,36%-át, 26,77 ha területet egyéb területfelhasználási egységként használ fel, mely kisebb mint a BATrT-ben rögzített erdőgazdálkodási térség 15%-a;
- a BATrT-ben rögzített mezőgazdasági térség 9,99%-át, 38,99 ha területet egyéb területfelhasználási egységként használ fel, mely kisebb mint a BATrT-ben rögzített mezőgazdasági térség 10%-a;

## 5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Dunavarsány Településszerkezeti Tervének 2016 és 2017-es módosításai után: **+67,412**

Dunavarsány Településszerkezeti Tervének jelen módosításait követően:

Jelenlegi állapot				
Módosítással érintett terület	Területfelhasználás	Terület (ha)	BIAÉ szorzó	BIAÉ
T1	Vt	0,12	0,5	0,62
T2	Lke	0,94	2,7	2,538
	Kel	0,46	1,5	0,69
	Kbn-re	4,49	3,2	14,368
	Ek	0,54	9	4,86
T3	Lke	1,05	2,7	2,835
T5	Nincs változás			0
T6	Kbn-ho	39,91	3,2	127,712
T7	Má	39,21	3,7	145,077
	Eg	8,25	9	74,25
	V	0,62	6	3,72
T8	A tervezett állapotban történő változás kerül rögzítésre			0
T9	Kre	1,58	1,5	2,37
<b>Összesen:</b>				<b>379,04</b>

Tervezett állapot				
Módosítással érintett terület	Területfelhasználás	Terület (ha)	BIAÉ szorzó	BIAÉ
T1	Zkk	0,12	6	0,72
T2	Kbn-la	6,4	3,2	20,48
	Kbn-sp	0,03	3,2	0,096
T3	Ev	1,05	9	9,45
T5	Nincs változás			0
T6	Tk	39,91	8	319,28
T7	Kbn-b	39,61	0,2	7,922
	Má	0,22	3,7	0,814
	Eg	8,25	9	74,25
T8a	Kbn-sp	+0,07	3,2	+0,224
	Ek	+0,02	9	+0,18
T8b	Lke	~0	2,7	0
	Lf	+0,07	2,4	+0,168
	Eg	+0,02	9	+0,18
T8c	Zkk	-0,05	6	-0,3



Tervezett állapot				
Módosítással érintett terület	Területfelhasználás	Terület (ha)	BIAÉ szorzó	BIAÉ
T8d	Vt	-0,13	0,5	-0,065
	Gksz	-0,12	0,4	-0,048
	Kfhk	-0,24	0,1	-0,024
	Kbn-fhsz	-0,28	3,2	-0,896
	Kbn-sp	-0,12	3,2	-0,384
	Kbn-re	~0	3,2	0
	Zkk	-0,02	6	-0,12
	Ek	-0,01	9	-0,09
	Eg	-0,02	9	-0,18
	Ev	~0	9	0
	közlekedési terület	+0,97	0,6	+0,582
T9	Kbn-re	1,58	3,2	5,056
<b>Összesen:</b>				<b>437,295</b>

A fenti táblázatok alapján a település közigazgatási területére számított BIAÉ 58,255-tel nő a tervezett módosítások eredményeként, így a TSZT-ben rögzített érték a jelen módosítást követően: **+125,667-re nő.**

**Dunavarsány Város Helyi Építési Szabályzatának és  
Szabályozási tervének módosítása**

**Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2019. (... ..) önkormányzati rendelete**

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

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

**1.§** Dunavarsány Építési szabályzatáról szóló 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R)

1. 1.§ (2) bekezdés b) pont ba) alpontjában az „SZT-0/b/M1” szövegrész helyébe az „SZT-0/b/M2” szöveg,
2. 1. § (2) bekezdés b) pont bb) alpontjában az „SZT-1” szövegrész helyébe az „SZT-1/M2” szöveg, lép.
3. 1. § (2) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki: „h) 6. függelék: *Elővásárlási jog bejegyzését megalapozó településrendezési célok.*”

**2.§** A R. 2.§-a a következő d) bekezdéssel egészül ki:

„d) *A közművesítettség szempontjából az építési övezet*

a) *teljesen közművesített, ha*

1. *az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),*
  2. *az ivóvíz,*
  3. *szennyvízelvezetés és -tisztítás,*
- együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik, valamint a*
4. *a közterületi csapadékvíz összegyűjtése és helyben történő szikkasztása megoldott.*

b) *részlegesen közművesített, ha*

1. *az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),*
  2. *az ivóvíz,*
- együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik, valamint a*
3. *a közterületi csapadékvíz összegyűjtése és helyben történő szikkasztása megoldott és*
  4. *a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.*

c) *hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;*

d) *közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.*”

3.§ A R. 3.§-a a következő (6) és (7) bekezdésekkel egészül ki:

„(6) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területeken:

a) tömbfeltárás a sajátos jogintézménnyel érintett teljes terület egységes telekalakítása szerint valósítható meg;

b) telekfelosztás csak a tömb feltárását biztosító úthálózat szabályozásával egy időben, vagy azt követően valósulhat meg;

c) 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;

d) a közvetlen közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek, a tömbfeltárást biztosító közlekedési célú területek kialakulásával válik rendezett építési telekké.

(7) A 2. melléklet szerinti Kbn-te övezetet érintő feltételes szabályozási vonal szerinti telekalakításnak feltétele a temető érintett terület részének rendezése.”

4.§ (1) A R. 4.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A magánút telkének minimális szélessége

1. legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 10 m, mely a kialakult állapot szerinti, vagy ahhoz illeszkedő keskeny útburkolat esetén 8 m-ig csökkenthető,

2. 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 12 m,

3. gazdasági területen legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 14 m,

4. gazdasági területen 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 16 m,

5. gyalogút, vagy kerékpárút esetén legalább 4 m.

(2) A R. 4.§-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A magánutakat, a terepadottságokat is figyelembe véve, úgy kell kialakítani és forgalomba helyezni, hogy megfeleljen a közutak kialakítására vonatkozó előírásoknak, közművek csak föld alatti elhelyezéssel építhetők ki.”

5.§ A R. 22.§-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A SZT-n ábrázolt veszélyes üzem veszélyességi övezeteinek (belső-, középső-, külső zóna) határain belül, az egyes veszélyességi övezetekre vonatkozó jogszabályi előírásokat kell alkalmazni.”

6.§ A R. 28.§ (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) előzetes megállapítás nélkül általánosan:

1. bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,

2. bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m,”

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

„(4) A csapadékvizek vízmegtartását telken belül - a szomszédos telkeket, valamint a csatlakozó közterületeket nem érintve, a csapadékvizek helyben való tározásának, hasznosításának biztosításával - kell megoldani. A csapadékvíz kivezetése a közhálózatba (akár zárt csapadékcatorna, akár nyílt árkos a közcsatorna-hálózat) a telken belüli tárolókapacitás kimerülését követően történhet csak.”

8.§ (1) A R. 34.§ (1) bekezdés a)-c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) az építési telek az egyes övezeti előírásoknak megfelelő közművesítettségét az épület használatbavételéig biztosítani kell,

b) az építési telek vonatkozásában, közcsatorna 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 legkisebb szélességgel rendelkezzen az építési hely teljes mélységében.”



(2) A R. 34.§ (1) bekezdése a következő 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. 35.§ (3) bekezdésének helyébe az alábbi bekezdés lép:

- „(3) A hátsókerth 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.”*

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

- „(4) Fakivágás, a fás szárú növények pótlása, vagy esetleges pótlás helyett 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) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(2) Az egyes ingatlanokon az építési övezetenként, övezetenként meghatározott zöldfelületeket legkésőbb az épületek használatba vételéig, legalább 40%-ban nyúlványok nélküli, egybefüggő zöldfelületként kell kialakítani, és fenntartani.”*

12.§ (1) A R. 45.§ (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:*
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,*
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- c) kulturális,*
- d) szállás jellegű,*
- e) sport és*
- f) az építési övezetek 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkein, a vonatkozó feltételek biztosítása esetén állattartást szolgáló rendeltetést is tartalmazhat.*
- (3) A kertvárosias lakóterületen*
- a) telkenként egy, egybefüggő teherhordó szerkezettel és egybefüggő tetőfelépítménnyel, egy tömegben kialakítandó, legfeljebb kettő rendeltetési egységet tartalmazó lakóépület létesíthető, ha az övezeti előírások másképpen nem rendelkeznek.*
- b) a kialakult - K jelű - építési övezetekben egy, egybefüggő teherhordó szerkezettel és egybefüggő tetőfelépítménnyel, egy tömegben kialakítandó lakóépület létesíthető.*
- c) az építési övezeti előírásokban meghatározott legkisebb telekméret kétszeresét elérő méretű telken egy, egybefüggő teherhordó szerkezettel és egybefüggő tetőfelépítménnyel, egy tömegben kialakítandó lakóépületben legfeljebb négy rendeltetési egységet tartalmazó épület létesíthető. Kettő rendeltetési egységet meghaladó telek esetén kötelező rendeltetési egységenként legalább egy gépjárműtároló építése.*
- d) az egybefüggő teherhordó szerkezettel és egybefüggő tetőfelépítménnyel, egy tömegben történő kialakításnál tiltott az egyes rendeltetési egységek pergolával, lábakon álló tetővel, fedett terasszal, könnyű szerkezetes tárolóval, vagy raktárral való összekötése.”*

(2) A R. 45. § -a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

*„(4) Azon építési övezetekben elhelyezkedő meglévő közösségi funkciójú épületek esetén, ahol a meglévő beépítettség nagysága meghaladja az övezeti előírásokban meghatározott legnagyobb megengedhető beépítettség mértékét, az az átépítés esetén is megtartható és a meglévő épületek, amennyiben nem lakófunkciót tartalmaznak (pl. intézmények, egyházi, közösségi épületek, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek) a megengedett legnagyobb épületmagasságig bővíthetők.”*

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

*„(1) Az Lke jelű kertvárosias lakóterületeken az előkert mérete 5 m.”*

14.§ (1) A R. 47.§ (1) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

*„c) az építési övezetben a beépítést megelőzően a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal elkészített és az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § szerint elfogadott telepítési tanulmányterv szükséges.”*

(2) A R. 47. § (2) bekezdés nyitó szövegrészében a „A Naprózsa lakópark” szövegrész helyébe a „Az Lke-Sz-6 és Lke-Sz-8 jelű (Naprózsa lakópark)” szöveg lép.

(3) A R. 47.§-a az alábbi (3)-(5) 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 mértékeként 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) Az Lke-SZ-10 jelű építési övezetben sportpálya elhelyezése is megengedett. Ezen felül a sportpályához, vagy a sport rendeltetéshez kötődő kiegészítő rendeltetések és építmények elhelyezése is megengedett.*

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

15.§ A R. 52.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

*„(1) A Vt-SZ-7, Vt-SZ-8 és Vt-SZ-9 jelű építési övezetekben (Sun Residence lakópark)*

*a) telkenként legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el,*

*b) az építési övezetben a beépítést megelőzően a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal elkészített és az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § szerint elfogadott telepítési tanulmányterv szükséges.”*

16.§ A R. 63.§ (3) bekezdése az alábbi c) ponttal egészül ki:

*„c) az építési övezetben a beépítést megelőzően a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal elkészített és az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § szerint elfogadott telepítési tanulmányterv szükséges.”*

17.§ A R. 67.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

*„67. § (1) A Kok-sp jelű építési övezet oktatási és sportolási célú különleges terület, ahol jellemzően a települési sportfunkciókhoz szükséges létesítmények, épületek, valamint azok fenntartását biztosító kiegészítő épületek és szolgálati lakás helyezhetők el.*

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

18.§ A R. 75.§ (1) bekezdés f) pontja helyébe az alábbi pont lép:

*„f) a 51104 jelű bekötő út*

*K.V.A.”*

19. § A R. 58. alcíme helyébe az alábbi alcím lép:

**„58. Előírások az általános mezőgazdasági területekre (Má, Má-l, Má-á, Má-f, Má-f-la és Me)”**

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

- „(1) Az **Má-f** és **Má-f-la** jelű általános fás mezőgazdasági övezetekben
- a 3.000 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken lakóépületet elhelyezni nem lehet;
  - szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén a 3.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú földrészleten, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> terület felett 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;
  - a lakóépület épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- (2) **Má-f** jelű általános fás mezőgazdasági övezetben a lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető.
- (3) Az **Má-f-la** jelű általános mezőgazdasági terület övezetben
- a terület fásított, erdős jellege megtartandó, a faállomány min. 70%-os megtartásával,
  - telkenként több épület, 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 **Má-f** és **Má-f-la** jelű általános mezőgazdasági terület fás övezeteinek területén a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 11. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.”

21. § A R. 66. alcíme helyébe az alábbi alcím lép:

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

22. § (1) A R. 96. § (1) bekezdés h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(2) 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.”

(3) 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.”

(4) 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) bekezdés i) pontjában 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) Tájrendezés csak a bányatelek megállapításakor elkészülő tervek alapján, a jelen építési szabályzatnak és SZT-nek megfelelően történhet az önkormányzattal egyeztetett módon."

(5) 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.”

**23. §** A R. 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

**24. §** A R. 2. számú melléklet

1. jelmagyarázata helyébe a 2. melléklet jelmagyarázata,
  2. SZT-1 számú tervlapja helyébe a 2. melléklet SZT-1/M2 számú tervlapja,
  3. SZT-2/M1 számú tervlapja helyébe a 2. melléklet SZT-2/M2 számú tervlapja,
  4. SZT-3 számú tervlapja helyébe a 2. melléklet SZT-3/M1 számú tervlapja,
  5. SZT-4 számú tervlapja helyébe a 2. melléklet SZT-4/M1 számú tervlapja,
  6. SZT-5/M1 számú tervlapja helyébe a 2. melléklet SZT-5/M2 számú tervlapja,
  7. SZT-7/M1 számú tervlapja helyébe a 2. melléklet SZT-7/M2 számú tervlapja,
  8. SZT-8/M1 számú tervlapja helyébe a 2. melléklet SZT-8/M2 számú tervlapja,
  9. SZT-9/M2 számú tervlapja helyébe a 2. melléklet SZT-9/M3 számú tervlapja,
  10. SZT-10 számú tervlapja helyébe a 2. melléklet SZT-10/M1 számú tervlapja,
  11. SZT-12/M2 számú tervlapja helyébe a 2. melléklet SZT-12/M3 számú tervlapja,
  12. SZT-13/M2 számú tervlapja helyébe a 2. melléklet SZT-13/M3 számú tervlapja,
  13. SZT-14/M2 számú tervlapja helyébe a 2. melléklet SZT-14/M3 számú tervlapja,
  14. SZT-15 számú tervlapja helyébe a 2. melléklet SZT-15/M1 számú tervlapja,
  15. SZT-17 számú tervlapja helyébe a 2. melléklet SZT-17/M1 számú tervlapja,
  16. SZT-18/M1 számú tervlapja helyébe a 2. melléklet SZT-18/M2 számú tervlapja,
  17. SZT-19/M2 számú tervlapja helyébe a 2. melléklet SZT-19/M3 számú tervlapja,
- lép.

**25. §** A R. 4. függeléke jelen rendelet 1. függelékének tartalmával kiegészül.

**26.§** Hatályát veszti a R.

1. 1. § (2) bekezdés b) pontjának bc) alpontja,
2. 19. § -át megelőző alcíme és a 19. §-a,
3. 42. § (2) bekezdés b) pontja,
4. 96. § (1) bekezdés d) pontja.

**27. §** (1) Ez a rendelet 2019. ....-én lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti:

- a) Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 076/33 hrsz-ú ingatlan lakóterület építési övezetű területére vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 7/2017. (III. 16.) önkormányzati rendelete,



- b) Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Homok utca – Erdőalja utca – Pozsonyi utca – Vasút sor által határolt területrészen belül az Lke-O-K, Lke-O-1, Lke-Sz-1, Lke-Sz-4, Lke-SZ-K, Lf-O-1, Lf-SZ-1 és Kho-SZ-1 övezetek területére, a 0113/7 hrsz-ú ingatlan, a 0138/70 hrsz-ú ingatlan, a 0146/60 hrsz-ú ingatlan és az 5531/1 - 5615 hrsz-ú ingatlanok területére változtatási tilalom elrendeléséről szóló 2/2018. (I. 24.) önkormányzati rendelete,
- c) Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Homok utca – Erdőalja utca – Pozsonyi utca – Vasút sor által határolt területrészen belül az Lke-O-K, Lke-O-1, Lke-Sz-1, Lke-Sz-4, Lke-SZ-K, Lf-O-1, Lf-SZ-1 és Kho-SZ-1 övezetek területére, a 0113/7 hrsz-ú ingatlan, a 0138/70 hrsz-ú ingatlan, a 0146/60 hrsz-ú ingatlan és az 5531/1 - 5615 hrsz-ú ingatlanok területére változtatási tilalom elrendeléséről szóló 2/2018. (I. 24.) Ök. rendelet módosításáról szóló 7/2018. (II. 14.) önkormányzati rendelete.
- (3) E rendelet rendelkezéseit a rendelet hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

**Gergőné Varga Tünde**  
polgármester

**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző

**ZÁRADÉK:**

A rendelet 2019. .... napján kihirdetésre került a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel.

**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző

**1. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának  
12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendeletét módosító  
.../2019. (... ..) önkormányzati rendelethez**

**AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI**

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

**1. Kisvárosias lakóterület**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
5.	Lk-Z-1	Z	180	8	40	0,8	50	20	4,5	7,5
6.	Lk-SZ-K	SZ	K(400)	-	40	0,8	50	20	4,5	7,5

K - kialakult, SZ - szabadonálló beépítés, K(400) - kialakult tömbtelek(a tömbtelek megosztása esetén a kialakítható legkisebb telekterület), Z - zárt sorú beépítés, Az épület megengedett legkisebb épületmagassága\* - kivéve a melléképitményeket

**2. Kertvárosias lakóterület**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
5.	Lke-SZ-K	SZ	600	-	30	0,6	40	50	3,0	-
6.	Lke-SZ-1	SZ	1000	18	30	0,6	40	50	3,5	7,5
7.	Lke-SZ-2	SZ	1500	20	30	0,6	40	50	3,5	7,5
8.	Lke-SZ-3	SZ	600	16	30	0,6	40	50	3,5	7,5
9.	Lke-SZ-4	SZ	800	20	30	0,6	40	50	3,5	7,5
10.	Lke-SZ-5	SZ	550	16	30	0,6	30	50	3,0	7,5
11.	Lke-SZ-6	SZ	600	16	30	0,6	30	50	3,0	5,0
12.	Lke-SZ-7	SZ	700	21	30	0,6	40	50	3,0	4,5
13.	Lke-SZ-8	SZ	800	18	30	0,8	40	50	4,5	7,5
14.	Lke-SZ-9	SZ	800	20	40**	0,6	40	50	3,5	7,5
15.	Lke-SZ-10	SZ	800	20	30	0,6	40	50	3,5	7,5
16.	Lke-O-K	O	550	16	30	0,6	40	50	3,0	-
17.	Lke-O-1	O	800	16	30	0,6	40	50	3,5	7,5
18.	Lke-O-2	O	800	18	30	0,6	40	50	3,0	4,5
19.	Lke-O-3	O	800	16	40**	0,6	40	50	3,5	7,5
20.	Lke-Z-1	O	450	12	30	0,6	40	50	3,0	7,5

SZ- szabadonálló beépítés, O – oldalhatáron álló beépítés, Z - zárt sorú beépítés

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága\* - kivéve a melléképitményeket

\*\* : A 47. § (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával. Az OTÉK-tól megengedőbb beépítettségi mértéktől az Állami Főépítész a PE/AF/00191-9/2018 számú szakmai véleményében hozzájárult.

### 3. Falusias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
5.	Lf-O-1	O	800	16	30	0,5	40	40	3,0	4,5
6.	Lf-SZ-1	SZ	800	16	30	0,5	50	50	3,0	4,5

O – oldalhatáron álló beépítés, SZ - szabadonálló beépítés

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága\* - kivéve a melléképítményeket

### 4. Településközpont vegyes terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
5.	Vt-K	SZ	-	-	30	1,5	40	40	3,0	-
6.	Vt-SZ-1	SZ	800	18	10	0,5	10	70	3,5	5,5
7.	Vt-SZ-2	SZ	800	20	30	1,0	40	40	3,5	7,5
8.	Vt-SZ-3	SZ	3000	-	25	1,0	35	50	4,5	7,5
9.	Vt-SZ-4	SZ	1000	-	25	1,0	35	20	4,5	12,5
10.	Vt-SZ-5	SZ	1000	-	60	2,4	70	20	4,5	12,5
11.	Vt-SZ-6	SZ	1000	20	40	1,4	50	30	4,5	10,0
12.	Vt-SZ-7	SZ	550	16	40	1,0	40	30	3,0	7,5
13.	Vt-SZ-8	SZ	1000	18	40	1,0	40	30	3,0	7,5
14.	Vt-SZ-9	SZ	1000	18	20	0,6	20	50	3,0	7,5
15.	Vt-SZ-10	SZ	800	18	40	1,0	40	30	4,5	7,5
16.	Vt-SZ-11	SZ	1000	18	40	1,4	50	30	4,5	10,0
17.	Vt-O-1	O	800	16	40	1,4	50	30	3,5	7,5
18.	Vt-O-2	O	550	16	50**	0,8	50	10	3,5	7,5
19.	Vt-Z-1	Z	800	16	40/saroktelken 65	1,6	50/saroktelken 75	20	3,5	10,0
20.	Vt-Z-2	Z	1500	30	30	1,6	40	20	4,5	12,5
21.	Vt-Z-3	Z	1500	30	70/saroktelken 80	1,6	40	10	4,5	12,5
22.	Vt-Z-K	SZ	550	16	40	1,0	40	40	3,5	7,5
23.	Vt-SZ-K	SZ	600	-	30	1,4	40	40	3,0	-

SZ - szabadonálló beépítés, O – oldalhatáron álló beépítés, Z - zártkörű beépítés

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága\* - kivéve a melléképítményeket

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

### 5. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
5.	<b>Gksz-1</b>	SZ	2500	35	35	1,6	45	25	4,5	9,0
6.	<b>Gksz-2</b>	SZ	2000	20	40	2,0	50	20	4,5	10,0
7.	<b>Gksz-3</b>	SZ	5000	30	50	2,0	60	20	4,5	12,5
8.	<b>Gksz-4</b>	SZ	2000	30	35	1,6	45	20	4,5	10,0
9.	<b>Gksz-5</b>	SZ	1500	20	40	1,6	50	20	4,5	10,0
10.	<b>Gksz-6</b>	SZ	750	20	35	1,6	45	20	3,5	7,5
11.	<b>Gksz-7</b>	SZ	5000	40	35	1,6	45	25	3,5	10,0
12.	<b>Gksz-8</b>	Z	a min. a K, a max. a K + a K 40%-a*	10	60	0,6	60	20	3,0	5,5
13.	<b>Gksz-9</b>	SZ	4000	20	50	1,5	60	25	3,0	12,5
14.	<b>Gksz-10</b>	SZ	5000	30	60	2,0	60	20	4,5	12,5

SZ – szabadonálló beépítés, \* - a területbővítéssel létrejövő telekrész nem keríthető le, a telek nem beépített része közhasználat számára megnyitott területként használható csak. Az épület megengedett legkisebb épületmagassága\* - kivéve a melléképítményeket

### 6. Ipari terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
5.	<b>Gip-1</b>	SZ	1500	25	50	1,5	50	25	3,0	12,5
6.	<b>Gip-2</b>	SZ	3000	30	50	1,5	50	25	3,0	14,0
7.	<b>Gip-3</b>	SZ	1000	20	50	1,5	60	25	3,0	7,5
8.	<b>Gip-4</b>	SZ	4000	40	50	1,5	60	25	3,0	12,5

SZ – szabadonálló beépítés; Az épület megengedett legkisebb épületmagassága\* - kivéve a melléképítményeket

### 7. Üdülőház terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
5.	Üü-SZ-1	SZ	K	-	10	0,4	20	50	3,0	9,0 (14,0*)
6.	Üü-SZ-2	SZ	K	-	20	0,2	20	60	2,5	4,5

SZ – szabadonálló beépítés, K – kialakult, (14,0\*) - vízi csúszda esetében  
Az épület megengedett legkisebb épületmagassága\* - kivéve a melléképítményeket

### 8. Hétfégi házas terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
5.	Üh-O-2	O	500	12	20	0,2	30	70	2,5	4,5
6.	Üh-SZ-3	SZ	500	12	20	0,2	30	70	2,5	4,5

SZ - szabadonálló beépítés, O – oldalhatáron álló beépítés

### 9. Különleges beépítésre szánt terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
5.	Kel-O-1	O	500	12	20	0,4	20	70	3,0	4,5
6.	Kre-O-1	O	280	12	20	0,4	20	70	3,0	4,5
7.	Kre-O-2	O	600	14	20	0,2	30	60	2,5	4,5
8.	Kre-SZ-1	SZ	600	-	30	1,4	40	40	3,5	7,5
9.	Kre-SZ-2	SZ	1200	25	15	0,4	15	75	2,5	6,5
10.	Kre-SZ-3	SZ	450	15	30	0,6	30	50	4,0	6,0
11.	Kre-SZ-4	SZ	15000	50	30	1,0	40	40	3,5	10,0
12.	Kreho-1	SZ	25000	-	5	0,2	6	85	-	-
13.	Kreho-2	SZ	25000	-	10	0,2	6	80	-	4,5
14.	Kre-sp-SZ**	SZ	1000	40	40	1,6	45	40	3,5	12,5
15.	Kho-SZ-1	SZ	10000	40	30	1,0	40	40	3,5	10,0
16.	Kki	SZ	-	-	40	1,0	40	40	3,0	6,0
17.	Kb	SZ	-	-	10	0,4	20	40, a vízfelület beszámítható	3,0	-



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
18.	Ksp-SZ-1	SZ	5000	40	20	0,6	30	40	4,0	12,5
19.	Kok-sp	SZ	2000	30	20	0,4	30	40	2,5	7,5
20.	Kfhk	SZ	nem osztható	K	20	-	-	40	technológiai igény szerint	6,0
21.	Kmü	SZ	5000	40	30	1,5	40	40	3,5	-
22.	Kv-1	SZ	2000	30	30	1,0	40	50	3,0	10,0

SZ - szabadonálló beépítés, O - oldalhatáronálló beépítés,

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

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága\* - kivéve a melléképítményeket

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### 10. Erdő területek (E)

	A	B	C		D	E	F	G	H
1.	Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága	
2.			legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke		
3.			területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt			
4.			m <sup>2</sup> (ha)	m	%	%	%		m
5.	Ev, Evt	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	Eg	SZ	100000 (10,0 ha)	-	0,5	0,5	-	-	4,5
7.	Ek-1	SZ	25000 (2,5 ha)	50	5,0	5,0	90	-	6,0
8.	Ek-2	SZ	15000 (1,5 ha)	50	5,0	5,0	93	-	7,5
9.	Ek-3	SZ	10000 (1,0 ha)	35	3,0	3,0	92	-	6,0
10.	Ek-4	SZ	7000 (0,7 ha)	20	5,0	5,0	90	-	4,5

SZ - szabadonálló beépítés

### 11. Általános mezőgazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
2.			legkisebb		megengedett legnagyobb				
3.			területe	szélessége	beépítettségének mértéke	bruttó szintterületi mutatója	beépítettségének mértéke a terepszint alatt		
4.			m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%		
5.	Má	SZ	3000	20	3	-	3	-	4,5*
6.	Má-l	SZ	20000	-	3	-	3	-	4,5*
7.	Má-á	SZ	10000	-	3	-	3	-	4,5*
8.	Má-f	SZ	3000	-	3	-	3	-	4,5*-
9.	Má-f-la	SZ	6000	60	10***	0,1	5	80**	7,5
10.	Me	-	-	-	-	-	-	-	-

SZ - szabadonálló beépítés

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

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

10\*\*\* - a 91. § (1) bekezdés b) pontban foglaltak alkalmazásával.

## 12. Különleges beépítésre nem szánt terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legnagyobb	legkisebb	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szint-területi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	burkolt felülete	épületmagassága	
4.			m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
5.	<b>Kbn-re</b>	SZ	2000	-	3	0,03	3	3	2,5	3,5
6.	<b>Kbn-la</b>	SZ	10000**	-	10	0,1	15	10	2,5	7,5
7.	<b>Kbn-sp-L</b>	SZ	10000	70	5	0,06	15	5	3,0	9,0
8.	<b>Kbn-sp-1</b>	SZ	8000	40	5	0,06	15	5	3,0	6,0 (12,0*)
9.	<b>Kbn-sp-2</b>	SZ	5000	-	5	0,06	15	5	3,0	7,5
10.	<b>Kbn-fhsz</b>	SZ	-	-	2, de max.16 m <sup>2</sup>	-	-	-	2,5	3,0
11.	<b>Kbn-te</b>	SZ	10000	70	2	0,04	15	2	2,5	6,0
12.	<b>Kbn-ez-1</b>	-	-	-	-	-	-	0	-	-
13.	<b>Kbn-ez-2</b>	SZ	300	-	3	0,03	3	3	2,5	5,5
14.	<b>Kbn-t</b>	SZ	-	-	1	0,01	-	1	2,5	3,5
15.	<b>Kbn-b</b>	SZ	-	-	10	0,1	-	1	-	-

SZ - szabadonálló beépítés

\* - vízi csúszda épületmagassága

\*\* - a 96. § (4) bekezdés f) pontban foglaltak alkalmazásával.

\*\*\*: A legkisebb zöldfelület mértékébe a vízfelület is 100%-ban beszámítható.

**2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának  
12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendeletét módosító  
.../2019. (... ..) önkormányzati rendelethez**

**DUNAVARSÁNY SZT-.../M... TERVLAPOK**

# DUNAVARSÁNY VÁROS Szabályozási Terve - Módosítás

1. melléklet  
a ... /2019. (...) önkormányzati rendelethez  
Dunavarsány SZT-0/b/M2

## JELMAGYARÁZAT

### KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jelle
	Az állatiános előírásoktól eltérő építési hely
	Kötelező megszüntető jel
	Országos és településrendezési jelentőségű út
	Kiszolgáló út
	Vasúti terület
	Telken belüli zöldfelület
	Erdő övezet
	Közpark, közkert övezet
	Park & Ride parkoló, Kiss & Ride parkoló, Buszforduló
	Távlati felhasználású terület a Településrendezési Terv szerinti

### IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁS ELEMEK

	Javasolt telekhatár
	Feltételes szabályozási vonal
	Javasolt telken belüli fásítás
	Javasolt kikötő

### VEDELEM, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK

	Órökségvédelem
	Régészeti érdekű terület határa
	Régészeti lelfhely határa
	Táj- és természetvédelem
	Natura 2000 terület
	Ex-legye védett úszóvíz határa
	Országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó
	Tájképvédelemi szempontból kiemelttel kezelendő terület határa
	Helyi jelentőségű természeti terület határa
	Helyi jelentőségű védett természeti érték

### Talaj- és vízvédelem

	Vizbázis belső védőterület
	Vizbázis külső védőterület
	Hidrogeológiai védőidom "A" zóna határa
	Hidrogeológiai védőidom "B" zóna határa
	Belvízzel mérsékeltan veszélyeztetett terület határa
	Belvízzel közepesen veszélyeztetett terület határa
	Egyéb korlátozó tényezők
	Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
	Bányatelek határa
	Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
	Felszíni víz parti sávja
	Veszélyes üzern veszélyességi övezete - Belső zóna
	Veszélyes üzern veszélyességi övezete - Középső zóna
	Veszélyes üzern veszélyességi övezete - Külső zóna

### Közművek korlátozásai

	Szennyvíztisztító
	Szennyvíztároló és védőtávolságai (20m és 150m)
	Vákuumgépház és védőtávolságai (20m és 150m)
	Villamosenergia átviteli hálózat
	Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
	Nagy-középnomású földgáz szállítóvezeték
	Közelvezeték
	Termékvezeték
	Hírközlési vezeték

### TÁJÉKOZTATÓ, ILLETVE MÁS JOGSZABÁLYBAN SZABÁLYOZOTT ELEMEK

	Magánút
	Vízfelület, kavicsbánya tavak, földhivatali, illetve nem bemért határvonalai
	Az Országos Erdő Adattár szerinti erdő
	Helyi védett építmények (épületek, szobrok, emlékek)
	Településképi szempontból jelentős helyi védett természeti értékek

### SAJÁTOS JOGINTEZMÉNY

Egységes telekalakítás

### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	Településhatár
	Belterület határ - meglévő
	Belterület határ - tervezett, javasolt
	Telekhatár
	Földhivatali térképen szereplő épület

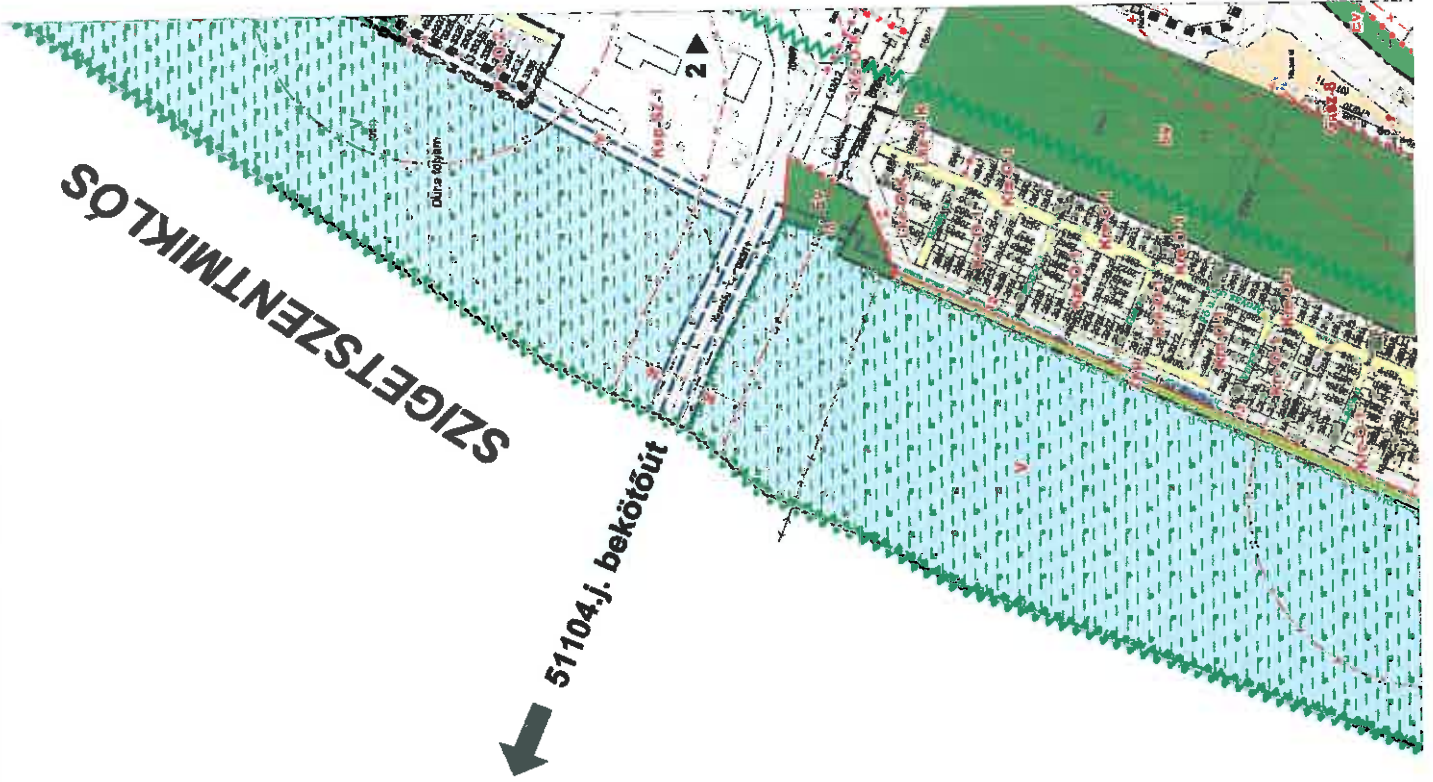
Geodéziailag nem bemért, légfelvételek alapján felrajzolt épület a beépítési mód és hely csak tájékoztató jellegű. Rétegvonal magassági értékei (nem geodéziailag bemérésen alapuló, tájékoztató adatok, a volt bányatavak területén nem érvényesek)



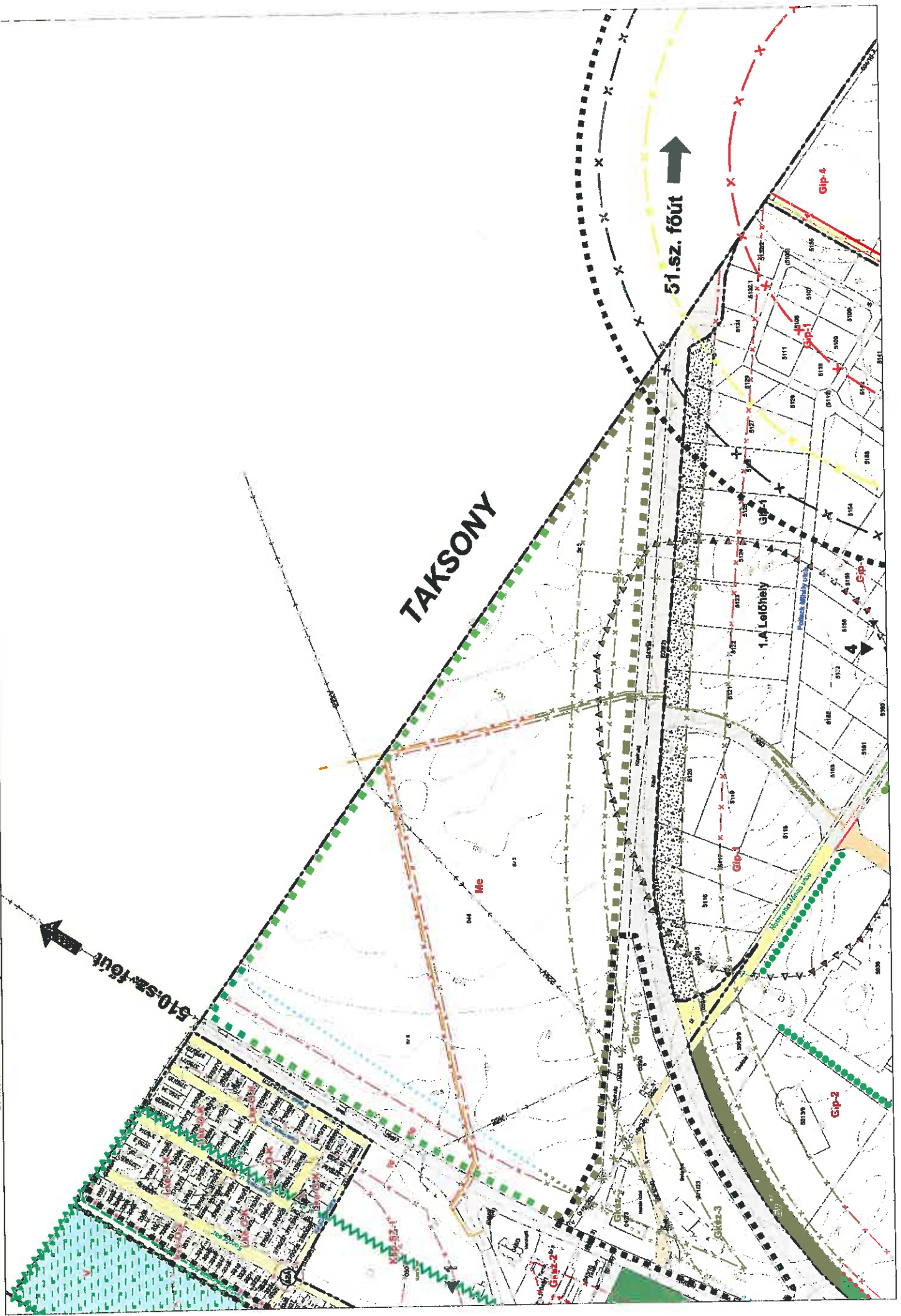
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.  
Budapest 1111, BUDAPEST,  
STOCZKA U. 18/1/3,  
TEL/FAX: +36-1-3016 1 488-4220  
EMAIL: urbanitas@urbanitas.hu

Nyomtatás:	DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	Helyszín:	
Tárgy megnevezése:	Dunavarsány Város Helyi Kisebbségi Településrendezési Tervének 67. Építési szabályzatának részleges módosítása	Szerzőkörték:	
Tárgy megnevezése:	DUNAVARSÁNY SZABÁLYOZÁSI TERVE MÓDOSÍTÁSA	Lépcső:	1 : 4000
Dokumentum:	1. Felső sorozat	Dátum:	2019. Január
Előadó:	Urbanitas Csabai Pál		
Előadó:	Urbanitas Csabai Pál		
Előadó:	Urbanitas Csabai Pál		

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

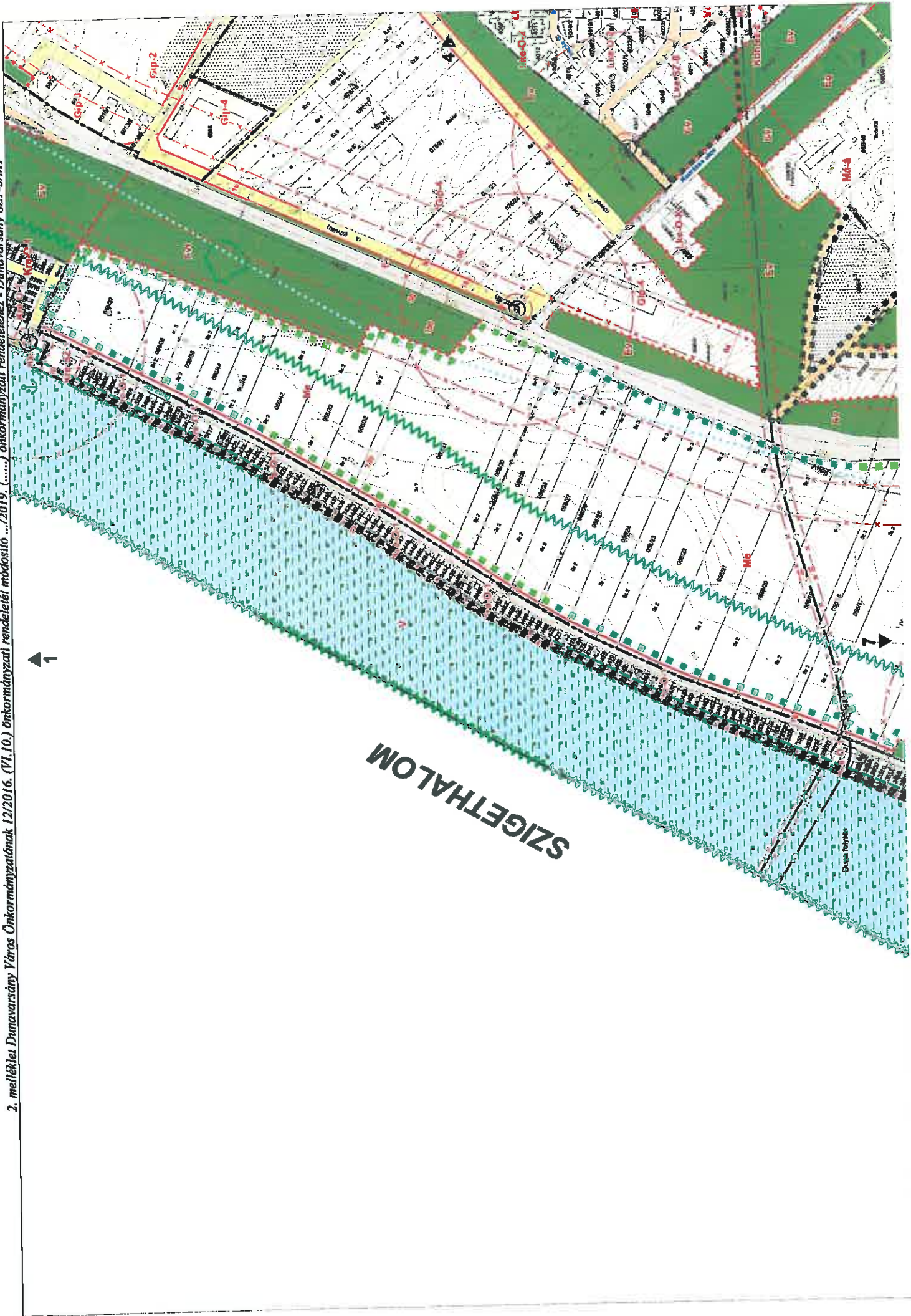








2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendeletét módosító .../2019. (.....) önkormányzati rendelethez - Dunavarsány SZT-3/M1

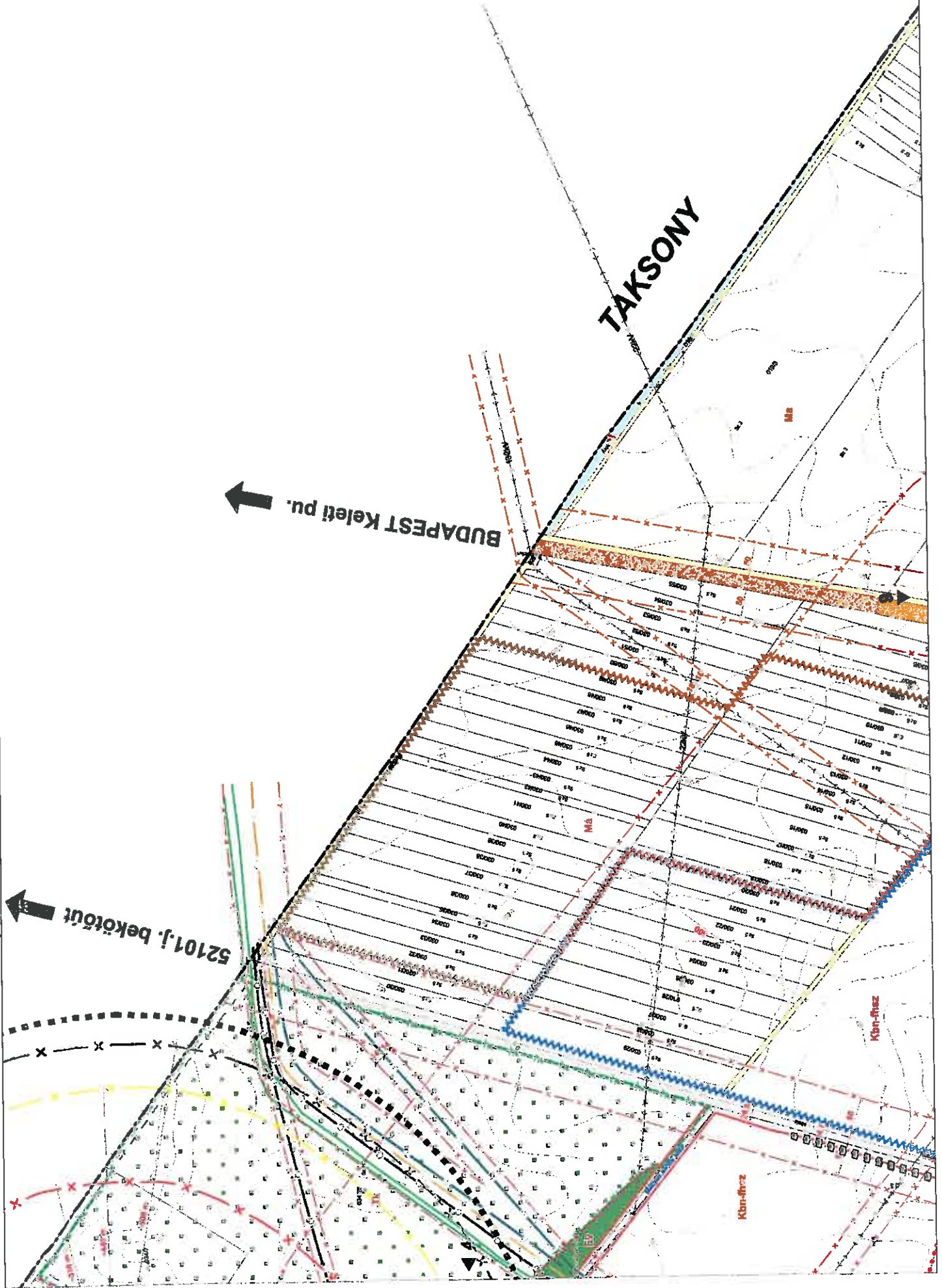




2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendeletének módosító .../2019. (.....) önkormányzati rendelethez - Dunavarsány SZT-4/M1











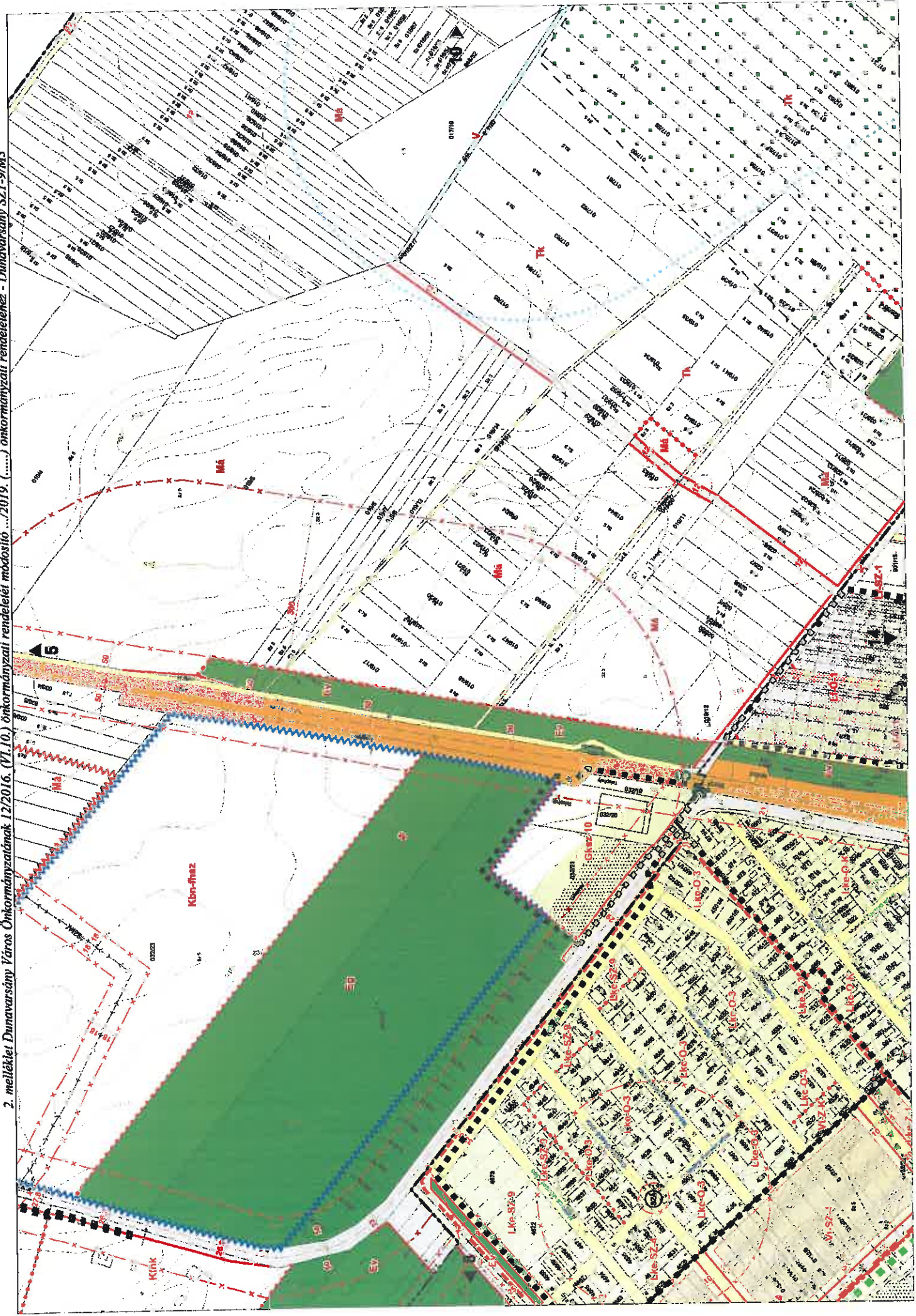


2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendeletét módosító .../2019. (...). önkormányzati rendelethez - Dunavarsány SZT-8/M2

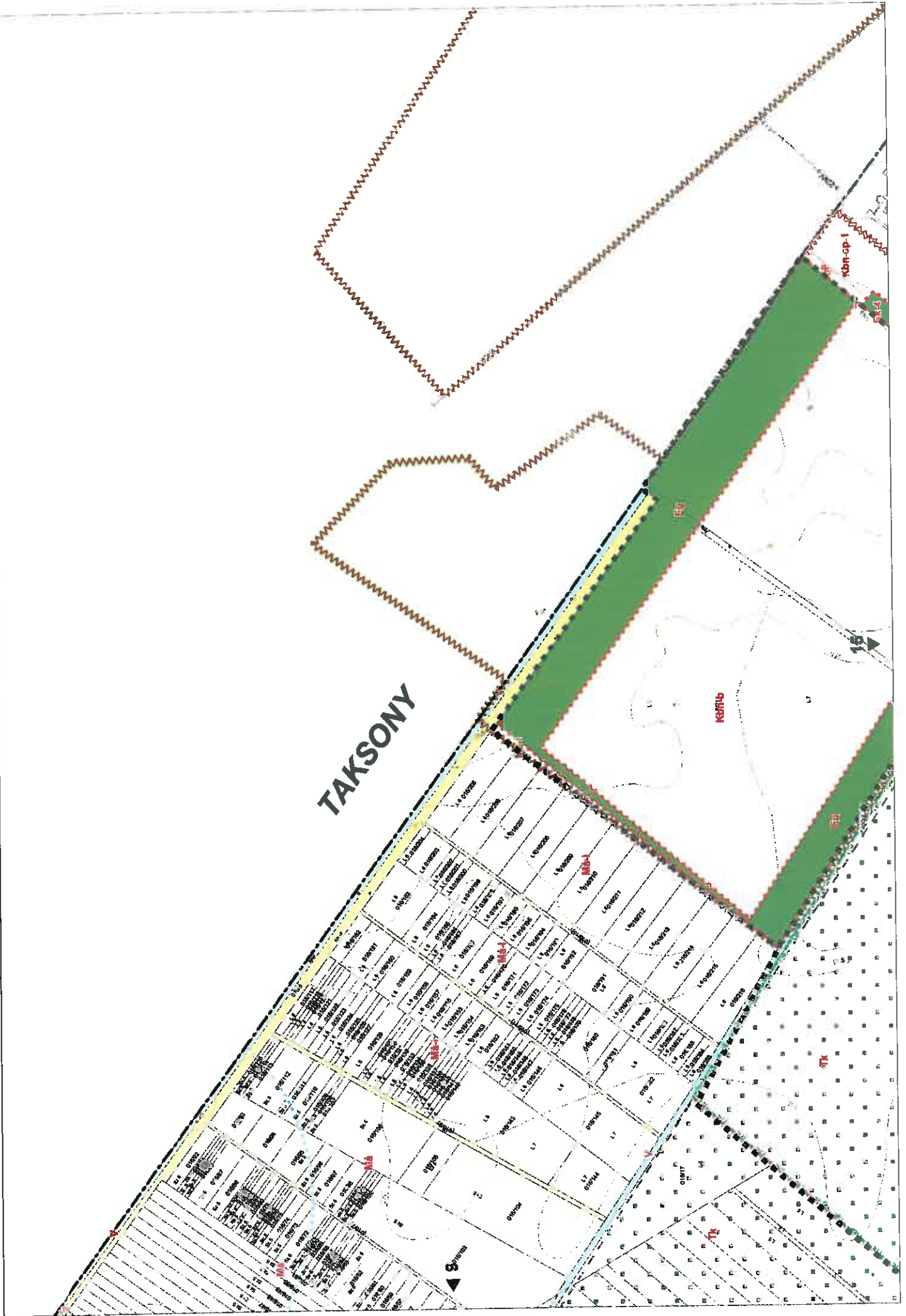




2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelethez - Dunaútszéli rendelethez - Dunaútszéli SZT-9/M3





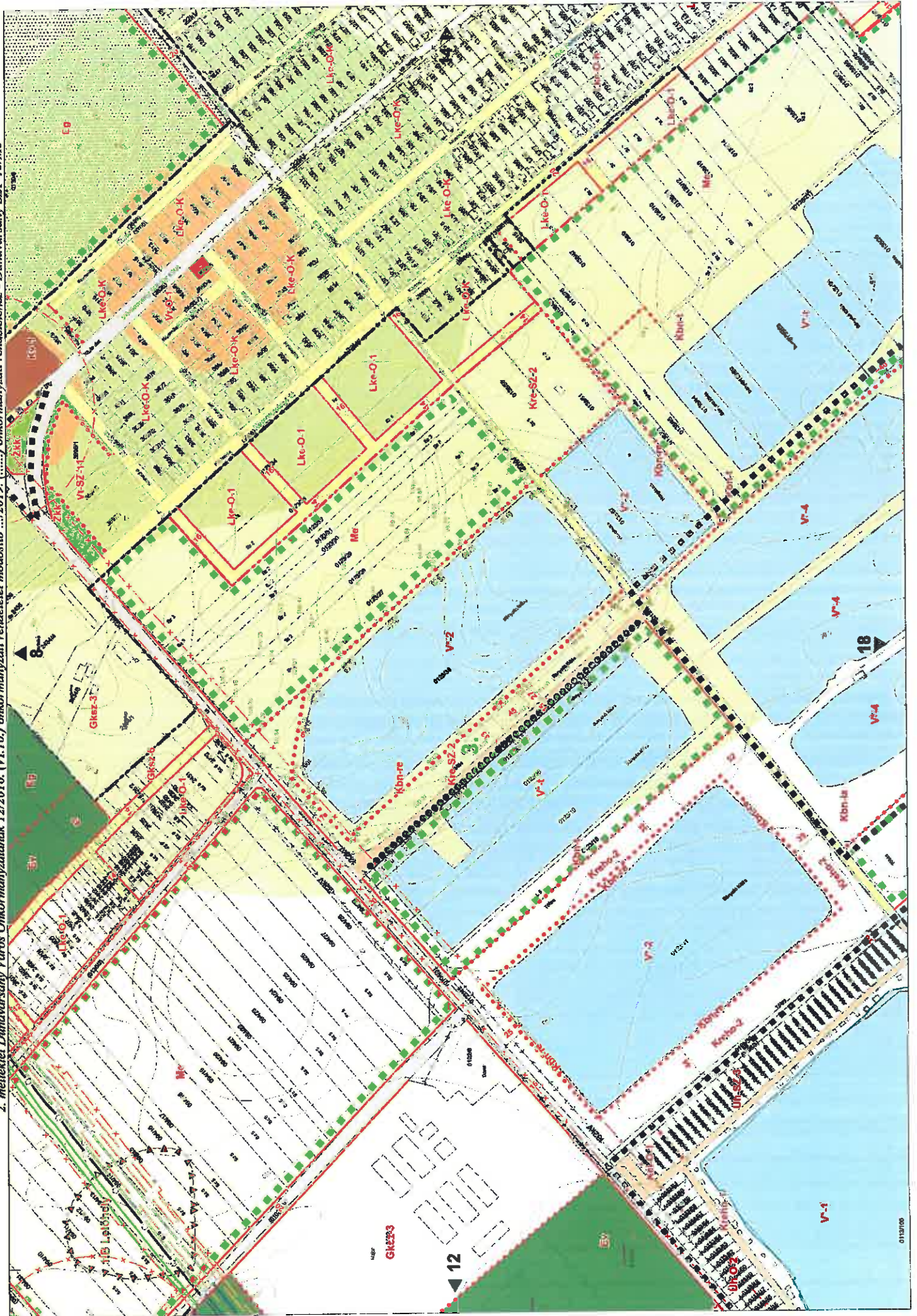








2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendeletét módosító .../2019. (.....) önkormányzati rendelethez - Dunavarsány SZT-13/M3











▲  
12



18 ▲







2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendeletét módosító .../2019. (.....) önkormányzati rendelethez - Dunavarsány SZT-19/M3



DÉLEGYHÁZA

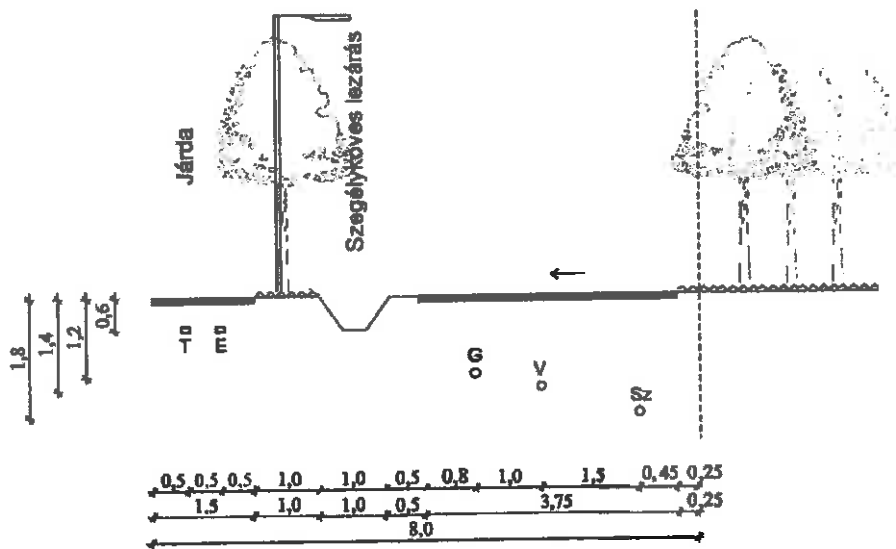
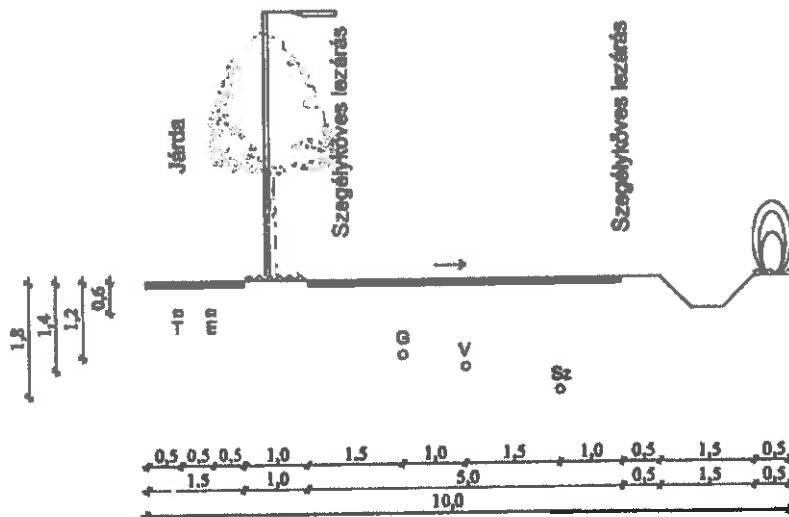
KELEBIA

20

18

1. függelék Dunavarsány Város Önkormányzatának  
 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendeletét módosító  
 .../2019. (... ..) önkormányzati rendelethez

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK



**2. függelék Dunavarsány Város Önkormányzatának  
12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendeletét módosító  
.../2019. (... ..) önkormányzati rendelethez**

**ELŐVÁSÁRLÁSI JOG BEJEGYZÉSÉT MEGALAPOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK**

**A Petőfi Művelődési Ház előtti tér megújítása**

Érintett helyrajzi számok: 102/2; 107/3

**Önkormányzati területek bővítése**

Érintett helyrajzi számok: 93

## INDOKOLÁS

Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének határozatai értelmében 2017. december óta van folyamatban Dunavarsány hatályos Településszerkezeti Terve, valamint Építési Szabályzata módosítására irányuló településrendezési munka.

A tervezési és egyeztetési eljárás *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 36.§ szerinti teljes eljárással történt. Az egyeztetési eljárással párhuzamosan történt meg a partnerségi egyeztetés *Dunavarsány Város településfejlesztésével és településrendezésével összefüggő partnerségi egyeztetéséről* szóló 10/2017. (IV. 19.) Ök. rendelet szerint.

A Trk. 39.§ szerinti véleményezési szakasz a Képviselő-testület 212/2018. (XI. 13.) számú határozatával lezárult. Ezt követően a tervdokumentációk megküldésre kerültek az Állami Főépítésnek a végső szakmai vélemény elnyerése érdekében.

A Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési szakasz lezárult azzal, hogy miután a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze megküldte a PE/AF/00191-9/2018 ügyiratszámú végső szakmai véleményét, az abban foglalt, jogszabályon alapuló szükséges korrekciók a rendeletben átvezetésre kerültek.

A Képviselő-testület *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdés *a)* pontjában kapott felhatalmazás alapján változtatási tilalmat rendelt el az ÉSZ módosítás készítésének idejére a 7/2017. (III. 16.) Ök. rendelettel a 076/33 hrsz.-ú ingatlanra, a 2/2018. (I. 24.), illetve azt módosító 7/2018. (II. 14.) Ök. rendelettel, ezen rendeletek mellékleteiben meghatározott ingatlanokra.

A fentiek szerint elrendelt változtatási tilalmakat - jogszabályi előírás szerint - az ÉSZ módosítás hatálybalépésével egy időben fel kell oldani. A változtatási tilalmakat feloldó előírást a rendelet 28.§-a tartalmazza.

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A Jat. 17. §-a szerinti a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérni a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a rendelet-tervezet esetében az alábbiak:

**Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**

Nincs.

**Környezeti és egészségügyi következményei:**

Nincs.

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

A rendelet hatálybalépésével az adminisztratív terhek mértékének minimális változása várható.

**A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján kell megalkotni a rendeletet.

**A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A rendelet alkalmazásához a szükséges mértékben rendelkezésre állnak a személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek.





PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

2018 DEC 17.

393-100/2018

Ügyiratszám: PE/AF/00191-9/2018

Ügyintéző: Szutor Zsolt Attila

Telefon: (+36 1) 485 6990

Tárgy: Dunavarsány településrendezési eszközeinek  
módosítása – záró szakmai vélemény, teljes  
eljárás .

Hivatkozási szám: DV/393-97/2018

Gergőné Varga Tünde polgármester részére

Dunavarsány Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány

Kossuth Lajos u. 18.

Tisztelt Polgármester Asszony!

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

**A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételem:**

- Felhívom a figyelmet, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) nem ismer csoportos beépítési módot. Az OTÉK 34.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint az építési telkek beépítési módja szabadonálló, vagy oldalhatáron álló, vagy ikres, vagy zárt sorú lehet.

**Az OTÉK alóli felmentés:**

A záró szakmai vélemény megkérésére irányuló levelében – a megküldött dokumentációban részletezett indokok alapján – kérte hozzájárulásomat az OTÉK 29. § (5) bekezdésében a birtokközpont területére meghatározott legkisebb értéktől való eltéréshez.

**1. Az Lke-SZ-9, Lke-O-3 jelű építési övezetekben a megengedett legnagyobb beépítettség:**

Az Lke-SZ-9, Lke-O-3 jelű építési övezetekben a megengedett legnagyobb beépítettség 40%-os értékben történő megállapításához az OTÉK alóli felmentést megadom.

Megállapítottam, hogy a fentiek szerinti, az OTÉK II. fejezetében meghatározott követelménynél megengedőbb követelményt a kialakult állapot, valamint különleges településrendezési okok indokolják, az enyhítés közérdekét nem sért, továbbá az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében az építmények elhelyezésére meghatározott feltételek továbbra is teljesíthetők.

Állami Főépítész

1052 Budapest, Városház u. 7. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270

Telefon: (+36 1) 485 6900

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

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzésem:**

- Kérem, hogy a jóváhagyott településrendezési eszközöket irattári elhelyezésre irodánk részére elfuttatni sziveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Felhívom a figyelmet, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapjának tartalmaznia kell a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező(k) saját kezű aláírását. A településrendezési eszközök tervlapjainak tartalmaznia kell a településtervező(k) és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.
- Az R. 43.§ (2) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
- Kérem az R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidő betartását.
- Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző feladata a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet egységes szerkezetű szövegét – a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervvel együtt – a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
- Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és az egyeztetési eljárás rendjének betartását.

Budapest, 2018. december 17.

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

**Váradí Tibor**  
állami főépítész

**Kapják:**

1. Címzett
2. Irattár - helyben