



DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
- Hatályos 2025. november 12-től -



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

☒ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 24/521-040, Fax: 24/521-056
www.dunavarsany.hu

KIVONAT

*A Képviselő-testület
2016. június 9-ei rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből*

A Képviselő-testület **7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás** szavazatarányban az alábbi határozatot hozza:

112/2016. (VI. 9.) 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 érdekeltek véleményének kikérésével Dunavarsány Város Településszerkezeti Tervét a jelen határozat mellékleteiként az alábbiakban állapítja meg:

1. A Településszerkezeti Terv
 - a) 1. melléklete a M=1:10000 méretarányú Szerkezeti Tervlapját,
 - b) 2. melléklete A Szerkezeti Terv leírását tartalmazza.
2. A jelen határozat az elfogadását követő 30. napon lép hatályba.
3. A hatálybalépéssel egyidejűleg hatályát veszti Dunavarsány Város Képviselő-testülete
 - a) a 114/2010. (IX. 14.) számú Kt. határozattal jóváhagyott Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve Dunavarsány egész közigazgatási területére,
 - b) a 100/2012. (VII. 05.) számú Kt. határozattal jóváhagyott TSZT módosítás a 0113/6 hrsz.-ú ingatlan - Petőfi horgásztó - területére vonatkozóan,
 - c) a 99/2012. (VII. 05.) számú Kt. határozattal jóváhagyott TSZT módosítás a Naprózsa Lakópark területére vonatkozóan,
 - d) a 141/2013. (IX. 10.) számú Kt. határozattal jóváhagyott TSZT módosítás az ún. V8-as területre, a Völgy utca és a Vészy József utca tervezett összekötésével érintett területre, az 51. számú úttól nyugatra kijelölt Gksz és Ev területfelhasználású területre vonatkozóan.
 - e) a 30/2015. (II. 24.) számú Kt. határozattal jóváhagyott TSZT módosítás a 969/32, a 115, a 117/1 és a 152 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan.

Határidő: azonnal és folyamatos

Felelős: Polgármester


Gergőné Varga Tünde
polgármester



Dunavarsány, 2016. június 10.

1. melléklet

**Dunavarsány Város Önkormányzata 112/2016. (VI.9.) számú Képviselő-testületi határozathoz
SZERKEZETI TERVLAP**

2. melléklet**Dunavarsány Város Önkormányzata 112/2016. (VI.9.) számú Képviselő-testületi határozathoz
A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA****Tartalom**

I. TELEPÜLÉSSZERKEZET- TÁJSZERKEZET	4.
1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS	4.
2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	9.
3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	10.
4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	10.
5. KÖZLEKEDÉS	12.
6. KÖZMŰELLÁTÁS	14.
7. KÖRNYEZETVÉDELEM	15.
8. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK	16.
II. VÁLTOZÁSOK (A területfelhasználási változások adatai és mutatói)	18.
III. DUNAVARSÁNY TERÜLETI MÉRLEGE	21.
IV. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	22.
V. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE	24.

A Településszerkezeti Terv feladata, hogy meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a településszerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és a térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása, vagy legalább szinten tartása mellett. (Étv.10.§.(1) bekezdés)

I. TELEPÜLÉSSZERKEZET- TÁJSZERKEZET**1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

Dunavarsány Város közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt (beépített, vagy a terv távlatában beépítendő) és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.

A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek.

A beépítésre szánt területek a felhasználási igények sorrendjében ütemezetten belterületbe vonhatók.

A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.

A beépítésre szánt területek felhasználása, illetve a belterületek bővítése csak ütemezetten, műszaki, környezeti és gazdasági szempontból szigorú feltételekhez kötötten, a fejlesztésben érdekelt finanszírozásában valósíthatók meg. Országos közutakat érintő belterületbe vonás csak az út külterületi jellegének megtartásával vagy a lakott területi jellemzők (járda, közvilágítás, stb.) előzetes kiépítését követően történhet.

A beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek figyelembevételével, a területi adottságok alapján építési övezetekbe kell sorolni a továbbtervezés során.

A tervlapokon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak, valamint a szomszédos területfelhasználási egységeknek az érintett területfelhasználásra gyakorolt hatásait az építési övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Dunavarsány Város területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a.) Lakóterületek:
 - Kisvárosias lakóterületek (Lk)
 - Kertvárosias lakóterületek (Lke)
 - Falusias lakóterület (Lf)
- b.) Vegyes területek:
 - Településközpont terület (Vt)
 - Intézményi vegyes terület (Vi)¹
- c.) Gazdasági területek:
 - Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
 - Egyéb ipari terület (Gip)
- d.) Üdülőterületek:
 - Üdülőházas terület (Üü)
 - Hétfélig házas terület (Üh)
- d.) Különleges területek (K)
 - a) ellátás céljára szolgáló különleges terület (Kel);
 - b) rekreációs különleges terület (Kre);
 - c) rekreációs horgász különleges terület (Kreho);
 - d) rekreációs sport különleges terület (Kre-sp);
 - e) sportolási célú különleges terület (Ksp);
 - f) oktatási és sportolási célú különleges terület (Kok-sp);
 - g) hajókikötő elhelyezésére szolgáló különleges terület (Kki);
 - h)²
 - i) a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges terület (Kb);
 - j) folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló különleges terület (Kfhk);
 - k) mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmű);
 - l) közműellátási és városgazdálkodási különleges terület (Kv)
 - m) idegenforgalmi, egészségügyi különleges terület (Kid-eü).

Lakóterületek

Dunavarsány lakóterületeire túlnyomó többségben a kertvárosias – családirházas - lakóterület a jellemző. A meglévő lakóterületek tekintetében azok minőségi fejlesztését kell előirányozni, azaz a közterületek rehabilitációja, (út- és járdaépítés, fasorok, közkertek, játszókertek létesítése, stb.), valamint a teljes közműellátás kiterjesztése, a szennyvízkezelés és a szennyvízhálózat minőségi javításával, korszerűsítésével.

A Településszerkezeti Terv szerinti tervezett lakóterületek:

a terület megnevezése	középtávon	hosszútávon
- a Naprózsa lakóparkban beépítetlen telek, a Vt-vel együtt	66 telek	
- a Naprózsa utcában tervezett (újonnan tervezett)	9 telek	
- a Nyugati lakópark kialakult, beépítetlen telkei	30 telek	
- az un. „V8”-as terület	187 telek	
- a Nyugati lakóparktól délnyugatra, a TSZT szerint		100 telek
- a Völgy utca - Vészy József utca területe	kb.100 telek	
- a Sun Residence lakóparkban és környékén, a Vt-vel együtt	200 telek	
- a Nagyvarsányi úttól délnyugatra	kb. 130 telek	300 telek*

¹ Kiegészítette a 3/2023. (I.23.) számú Képviselő-testületi határozat

² Hatályon kívül helyezte a 3/2023. (I.23.) számú Képviselő-testületi határozat

- az Epres utca környéke	kb. 55 telek
- a Epres utca Homok utca között, Erdőalja	kb. 130 telek
- a Petőfi lakótelep környéke	kb. 33 telek
- egyéb, foghíj	kb. 60 telek
összesen	1000 telek 400 telek

Megjegyzés: 300 telek* - várhatóan kevesebb lakótelek, vagy a későbbiekben a jelentkező fejlesztési igényeknek megfelelően rekreációs funkciók számára módosított felhasználással.

A tervezett 1000 telek megfelel a középtávra számított lakásépítési igénynek: 3000 meglévő +1000 tervezett telek, de miután telkenként több lakás is épülhet, ez a telekmennyiség rendelkezik jelentős tartalékkal is (1,2-1,5 szorzóval növelhető).

A fejlesztésre kijelölt lakóterületeket csak a teljes infrastruktúra és a felszíni vízelvezetés megoldásával egyidejűleg lehet igénybe venni. Az újonnan előirányzott lakóterületi területfelhasználási egységeken belül a lakosság alapfokú ellátásához szükséges intézmények és zöldterületek számára területet kell biztosítani.

Vegyes területek

A vegyes területekbe tartoznak a településközponti és az intézményi területek. A vegyes területek elsősorban települési szintű funkciók ellátását és lakófunkciót (Vt) szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak.

Településközpont területek (Vt)³

- Dunavarsány meglévő és tervezett intézményei Kisvarsány településrész központjában a Kossuth Lajos utca mentén, az un. Nyugati lakóparkban a Habitat utcában és környékén, valamint Nagyvarsányban a Bartók Béla utca és Béke utca találkozásánál, általában településközponti besorolásúak és az alapfokú ellátás intézményeit (igazgatás, oktatás, egészségügy, művelődés, kereskedelem, szolgáltatás) foglalják magukba,
- a központi belterületektől távolabb eső Naprózsa és a Sun Residence lakópark területén kijelölt településközpont területek a lakóterületek ellátására, valamint lakóépületek elhelyezésére szolgálnak,
- a két városrész összekötéseként tervezett kijelölt távlati településközpont településközponti területei.

Intézményi területek (Vi)⁴

Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Szükség esetén a területen lakó funkció is elhelyezhető.

Gazdasági területek

A gazdasági területek lehetnek kereskedelmi-szolgáltató-, vagy egyéb ipari területek. Településfejlesztési cél az 51. számú út kedvező helyzetéből fakadó előnyök kihasználása - gazdasági területek kijelölésével - Dunavarsány településfejlesztési feladatainak gazdasági megalapozásához.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)

A környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgáló terület, de ahol nem helyezhető el önálló lakó rendeltetésű épület.

Meglévő és tervezett kereskedelmi, szolgáltató területek:

³ Módosította a 3/2023. (I.23.) számú Képviselő-testületi határozat

⁴ Kiegészítette a 3/2023. (I.23.) számú Képviselő-testületi határozat

- a) az 51-es. számú főközlekedési út nyugati oldalán meglévő és tervezett gazdasági területsáv,
- b) az 510-es út és az 51-es főút által közrezárt területen meglévő és tervezett gazdasági területek,
- c) az 51-es számú főközlekedési út keleti oldalán kialakult nagyvarsányi lakóterületek közé ékelődő kereskedelmi, szolgáltató területek,
- d) a Nagyvarsányi út menti, illetve annak folytatásában kialakult gazdasági területek,
- e) a korábbi TSZ-majorok területei Nagyvarsányban és a két városrész között,
- f) a Taksonyi út bevezető szakaszán tervezett és meglévő kereskedelmi, szolgáltató területek.

Egyéb ipari gazdasági területek (Gip)

Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

A TSZT-ben kijelölt egyéb ipari területek (beépített területekkel és beépítésre váró tartalék fejlesztési területekkel):

- a) az 51-es főútra kapcsolódó Dunavarsány Ipari Park és Erőpuszta kialakult és még nem beépített ipari területei,
- b) az 51-es főútra kapcsolódó, a Dunavarsány Ipari Park területétől délre levő beépített és még beépítésre váró ipari területek,
- c) belterületől északra levő kialakult iparterület.

Üdülőterületek

Az üdülőterületek üdülőházas, vagy hétvégi házas üdülőterületek.

Üdülőházas üdülőterületek (Üü)

Az üdülőházas területen olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülőkör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

Kialakult üdülőházas területek kevés területet érintően az Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén, a Szigetsoron található.

Hétfégi házas üdülőterület (Üh)

A hétfégi házas területen elsősorban a 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.

Kialakult telekosztású, még jórészt beépítésre váró hétfégi házas területet a Petőfi horgásztó területén határoz meg a TSZT.

Különleges területek

Dunavarsány közigazgatási területén használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területek beépítésre szánt különleges területfelhasználási egységekbe soroltak:

- a) ellátás céljára szolgáló különleges terület (**Kel**), a déli volt kavicsbánya-tavak környezetében kijelölt távlati felhasználású területeken;
- b) rekreációs különleges terület (**Kre**) a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén kialakult üdülési, pihenési funkciók mellett lakóterületi funkciót is hordozó belterületi területek, kialakult telekosztáson beépült, illetve a távlatban beépülő, kb. 270 db telekkel, valamint a közigazgatási határ déli részén, a volt kavics-bányató partja menti Tó-park területe (a kialakult hétfégi házas üdülőterületek legnagyobb része módosult különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználásra, annak érdekében, hogy üdülő- és lakóépület is létesülhessen a kialakult állapotnak, a meglévő és távlati építési igényeknek megfelelően).
- c) rekreációs horgász különleges terület (**Kreho**) a horgásztavak menti területeken;
- d) rekreációs sport különleges terület (**Kre-sp**) a volt bányatavak környezetében meglévő és kijelölt rekreációs területeken;
- e) sportolási célú különleges terület (**Ksp**) a belterületekhez kapcsolódóan;
- f) oktatási és sportolási célú különleges terület (**Kok-sp**) a belterületi sportterületeken;
- g) hajókikötő elhelyezésére szolgáló különleges terület (**Kki**) az RSD menti távlati kikötő létesítése érdekében kijelölt területen;

- h) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági különleges terület (**Kho**) a honvédelmi területen;
- i) a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges terület (**Kb**) a működő bányaterületen;
- j) folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló különleges terület (**Kfhk**) a szennyvíztisztító területén;
- k) mezőgazdasági üzemi különleges terület (**Kmü**), a Naprózsa lakópark és az un. V8-as terület között, a volt nyúl-telep területe;
- l) közműellátási és városgazdálkodási különleges terület (**Kv**) a közműellátási, városgazdálkodási feladatok ellátására kijelölt terület Kisvarsány nyugati részén
- m) idegenforgalmi, egészségügyi különleges terület (**Kid-eü**) található Dunavarsány nyugati oldalán, a Nyárfás sortól déli irányban, a Sziget sor mentén.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Dunavarsány közigazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

A beépítésre nem szánt területek, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5%:

- a) közlekedési- és közműterület (a közút fehér színnel, illetve jelmagyarázat szerinti vastagságú fekete vonallal jelölve, vasútterület - KÖk)
- b) zöldterület (Z)
- c) erdőterület (E)
- d) mezőgazdasági terület (M)
- e) vízgazdálkodási terület (V)
- f) természetközeli terület (Tk)
- g) különleges beépítésre nem szánt területek (Kbn)

Közlekedési- és közműterületek

A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

Dunavarsány közlekedési létesítményeit az 5. fejezet tartalmazza.

Zöldterületek

Dunavarsány meglévő zöldterületei (közkertek)(**Zkk**):

- a Hősök tere,
- a Varsányi 56-osok tere,
- a Trianoni park,
- játszókertek

Jelentős zöldfelülettel bíró létesítmények:

- a temetők.

Tervezett közparkok (**Zkp**):

- az un. V8-as lakóterület szomszédságában,
- a Nyugati lakóparktól délnyugatra tervezett településközpont és attól délnyugatra tervezett távlati lakóterület szomszédságában.

Erdőterületek

- gazdasági erdőterületek (**Eg**)
alapvetően az országos erdőgazdálkodási terv alapján meghatározott meglévő gazdasági erdőterületek, valamint tervezett gazdasági erdőterületek
- védelmi rendeltetésű erdőterületek (**E_v**)
környezetvédelmi célú erdőterületek (talajvédelmi erdők, az 51-es számú főút menti erdőterületek, szélvédő erdősávok, erdőterületek)
védett védelmi erdők, természetvédelmi területek erdőterületei (Natura2000 területek erdői, az ökológiai hálózathoz tartozó erdők, a Domariba-sziget védett erdőterületei, stb.)
- védelmi – védett erdőterület (**E_{vt}**)
védelmi - védett erdőterületek a Domariba-sziget védett erdőterületei, illetve az 51. számú főút mentén található 056/2 hrsz-ú erdőterületek
- közjóléti erdők (**Ek**)
jellemzően a volt kavicsbánya tavak környezetében, azok rekreációs funkciójához illeszkedően kijelölt területek
- vízgazdálkodási erdőterület (**E_{vg}**)⁵
a volt kavicsbánya tavak vízgazdálkodási területén belül található szárazulatainak területe.

⁵ Kiegészítette a 110/2021. (IX. 14.) számú Képviselő-testületi határozat

Mezőgazdasági területek

A távlatban is általános mezőgazdasági területként besorolt területek a meglévő állapotok, a kialakult- és potenciális tájhasználat, a talajok termőképessége alapján az alábbi kategóriákba soroltak:

- a) általános mezőgazdasági területek általános övezete (**Má**), a mezőgazdasági területek nagyobb része, a Budapest-Kelebia vasút Taksony területével szomszédos, északi szakasza mentén, mindkét oldalán, az 51-es számú út déli szakaszának keleti és nyugati oldalán, a déli volt kavicsbánya-tavak és a vasút közötti területen levő mezőgazdasági területek,
- b) általános mezőgazdasági terület legelő övezete (**Má-I**) a honvédségi területhez északon és délen csatlakozó mezőgazdasági gyepterületek,
- c) általános mezőgazdasági terület állattartó övezete (**Má-á**), a meglévő területhasználathoz igazodóan Dunanagyvarsánytól északra levő mezőgazdasági területek,
- d) általános mezőgazdasági terület fás övezete (**Má-f**) a Naprózsa lakópark és az un. V8-as terület közötti mezőgazdasági területek.
- e) ⁶általános mezőgazdasági terület tájgazdálkodási övezete (**Má-tg**) mely terület alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll.

Vízgazdálkodási terület (V)

Egyéb terület az OTÉK 30.§-a szerint a vízmedrek (vízfolyás, tó) területe:

- a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág,
- volt kavicsbányák helyén képződött tavak vízfelülete.

Természetközeli területek (Tk)

Természetközeli területek, ahol épület nem helyezhető el, a taksonyi út kelet oldalán levő, természetvédelem alatt álló vizes élőhelyek, egyúttal az ökológiai folyosó területe és Kisvarsánytól északkeletre, a honvédségi terület szomszédságában levő, ökológiai folyosó és ahhoz kapcsolódó területek.

Különleges beépítésre nem szánt területek

- a) jellemzően a déli volt kavicsbányák térségében kijelölt rekreációs beépítésre nem szánt különleges terület (**Kbn-re**), ahol jellemzően a terület vízparti, parkosított zöldfelületű funkciójához kapcsolódó - horgászhelyek, esőtetők, játszóterek, játszóhelyek, sétautak – a pihenést és a testedzést, a terület ellátását és fenntartását szolgáló épületek, létesítmények helyezhetők el;
- b) jellemzően a déli és a keleti volt kavicsbányák térségében kijelölt rekreációs sportolási és rekreációs célú beépítésre nem szánt különleges terület (**Kbn-sp**), ahol általában a sportolással (lósport), testedzéssel és rekreációval, vagy a terület jellemzően vízparti, vagy vízközeli elhelyezkedéséhez és funkciójához kapcsolódó – sportolással, testedzéssel és rekreációval, pihenéssel kapcsolatos építmények, szállásférőhelyek, esőtetők, játszóterek, játszóhelyek, sétautak, horgászhelyek, valamint a terület ellátását és fenntartását biztosító kiszolgáló építmények helyezhetők el;
- c) a szennyvíztisztító telep szomszédságában, a térségi települési folyékony hulladék kezelésére szolgáló területhez szorosan kapcsolódóan, a folyékony hulladék szikkasztására szolgáló különleges beépítésre nem szolgáló terület (**Kbn-fhsz**), ahol csak a terület őrzésére, védelmére szolgáló őrház helyezhető el, amely legfeljebb 3 m épületmagasságú és az alapterülete legfeljebb 16 m² lehet. Az övezet határától mérten 300 m-es védőtávolság biztosítandó, ami nem csökkenthető, amíg a Kfhk övezet területén szippantott szennyvíz tisztítása is történik;
- d) ⁷;
- e) temetők célját szolgáló különleges beépítésre nem szolgáló terület (**Kbn-te**), ahol a temetkezéssel kapcsolatos épületek – ravatalozó, virágüzlet, stb. - helyezhetők;
- f) a meglévő országos közművezetékek és védőtávolságaikban egyéb célú zöldfelületű különleges beépítésre nem szolgáló terület (**Kbn-ez**), ahol az érintett területen csak a közműbiztonsági előírásoknak megfelelő növényzet telepíthető és beépítés nem megengedett.

⁶ Kiegészítette a 3/2023. (I.23.) számú Képviselő-testületi határozat

⁷ Hatályon kívül helyezte a 8/2019. (I. 31.) számú Képviselő-testületi határozat

- g) a **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.
- h) ⁸ 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. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Az európai, országos és helyi védettségű természetvédelmi területek a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ághoz és partjaihoz, a Domariba-szigethez, az ökológiai szempontból értékes gyeppekhez, erdőterületekhez kapcsolódnak.

Európai közösségi jelentőségű Különleges Természetmegőrzési Terület (a Natura2000 hálózat része) a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág egésze. Ez a terület Dunavarsány térségében a Forrás sor, a Duna sor és a Sziget sor mentén jelentősen kiépült üdülő- és rekreációs területekkel, amelyek telekosztása, vagy a telek elkerítettsége általában egészen a vízpartig nyúlik, így ezzel a Duna szakasz közterületi megközelíthetőségét, egységes fenntartását gátolja. Az üdülőterület szennyvizei, a nyaralók vízi és vízparti rekreációs tevékenységei kockázati tényezőt jelentenek az élővíz (és az itt található természeti értékek) hosszútávú megőrzése szempontjából.

Országosan védett természeti területek – ex-lege védett úszólápok is azonosíthatók ezen a szakaszon. A nemzeti ökológiai hálózat területei Dunavarsány területén a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág (országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó) és a Domariba-sziget és környezete (ökológiai folyosó).

Dunavarsány táji-, természeti értékei

Országos jelentőségű védett terület:

- a Ráckevei(Soroksári)-Duna úszólápjai, a törvény erejénél fogva védelem alatt álló ex-lege lápok
- a „Ráckevei Duna-ág” elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület: 043/11, 051, 052, 053/7, 053/8, 053/9, 053/10, 054 hrsz.-ú Natura2000 terület.

Helyi jelentőségű védett természeti terület:

- a Domariba-sziget
- a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő, 017/2 hrsz-ú, 40 ha kiterjedésű, természetes állapotú, összefüggő gyepvegetáció
- a volt Erőspusztai Tangazdaságtól délkeletre fekvő két értékes vizes élőhely, az ingatlan nyilvántartásban 034/25 hrsz-ú, illetve a 034/7 hrsz-ú terület.
- a 056/2 hrsz-ú, 45520 m² nagyságú, a Pilisi Parkerdő Zrt. kezelésében, a Magyar Állam tulajdonában levő földrészletből 1752 m² nagyságú terület, melynek védőövezete a 056/2 hrsz.-ú erdő terület ingatlan-nyilvántartási határa.

Helyi jelentőségű védett természeti emlék:

- 4 db fekete fenyő (Pinus nigra), 096/3 hrsz.

Helyi jelentőségű természetvédelmi értéként védelemre javasolt:

- az 51. számú főút út melletti juhar fasor
- az 51. számú főút és az üdülőterület közötti Nyárfás sor kettős nyárfasora.

3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Dunavarsány zöldfelületi rendszerét erdők, mezőgazdasági területek, vizek és vízpartok, valamint települési belterületi zöldfelületek és különleges területek alkotják.

Dunavarsány belterületén a zöldterületek a zöldfelületi rendszer szempontjából nem túl jelentősek, a kertvárosias és falusias beépítés viszonylag laza telekszerkezete miatt ennél sokkal jelentősebb a magánkertek zöldfelülete.

⁸ Kiegészítette a 8/2019. (I. 31.) számú Képviselő-testületi határozat

A különleges területek közül a temetők területének van/lehet még a zöldfelületi szempontjából jelentősége.

A meglévő zöldterületeket a tervmódosítási javaslatok nem érintették, a korábban tervezett közparkok többségét különleges beépítésre nem szánt övezetekbe vagy erdőövezetbe sorolta át a terv. Ez effektív zöldfelületi veszteséget nem eredményez, de realisabb területfelhasználási besorolást tesz lehetővé olyan területeken, ahol a korábban kijelölt közparkok különböző okokból (tulajdonviszonyok, a kisajátítási és megvalósítási lehetőségek korlátozottsága, környezeti adottságok, stb.) nem valósítható meg.

Tervezett zöldterület a V8-as terület közparkja, valamint a Nyugati lakóparktól délnyugatra kijelölt távlati közpark-terület.

Dunavarsány erdőterületeinek jelentős része gazdasági erdő. A védelmi rendeltetésű erdőterületek elsősorban azok az országos védettségű vagy ökológiai folyosóként funkcionáló területek, amelyek az RSD mentén és a Domariba-szigeten helyezkednek el, az 51-es út menti, de a dűlőutak menti mezővédő erdősávok, a volt bányatavak körüli és a bányaterület melletti erdőterületek is rendelkeznek ilyen funkcióval.

4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az épített örökség védelme

Dunavarsányban országos védettségű műemléki létesítmény nincs.

Helyi védelemre javasolt objektumok (épület, emlék, szobor):

1. Kisvarsányi Római Katolikus Templom, 359 hrsz., Kossuth Lajos u. 25-27.
2. Kisvarsányi Református Templom, 50/1 hrsz., Kolozsvári u. 7.
3. Nagyvarsányi Római Katolikus Templom, 1934/4 hrsz., Templom u. 35.
4. Vasútállomás, 969/16 hrsz., Vasútsor
5. Árpád Fejedelem Elemi Iskola, 680 hrsz., Kossuth Lajos u. 35.
6. Volt vasúti őrház, 969/31 hrsz., Szent István tér
7. Petőfi Művelődési Ház, 103 hrsz., Szent István tér
8. XXIII. János pápa szobra, 359 hrsz., Kossuth Lajos u. 25-27.
9. Trianon emlékpark, Vasútsor, 66 hrsz.
10. Boldog Gizella és Szent Imre szoborcsoport, 969/32 hrsz., Szent István tér
11. Szent István király emlékmű, 969/32 hrsz., Szent István tér
12. Az I. és II. világháborús hősök emlékműve, 174/2 hrsz., Hősök tere
13. Turul-emlékmű, 174/2 hrsz., Hősök tere
14. Kopjafa, 174/2 hrsz., Hősök tere,
15. Út menti kereszt, 359 hrsz., Kossuth Lajos u. 25-27.
16. Remény szobor, 1878/1 hrsz., Béke u. és Tavasz u. sarok
17. Petőfi szobor, 1878/1 hrsz., Béke u. és Tavasz u. sarok
18. Ady emlékhely, 096/3 hrsz., Nyárfa utca (a volt Vészy kúria)
19. MAV 17/a számú őrház (használaton kívül), 969/23 hrsz.

Régészeti védelem

Védett területek Dunavarsány területén kiemelten védett régészeti lelőhely nem található.

Dunavarsány közigazgatási területén levő nyilvántartott régészeti lelőhelyek⁹

Azonosító	Lelőhelyszám	Név	Helyrajzi szám	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
41829	1.A	Erőspuszta, Forráspart-dűlő	5121, 5123, 5122, 5112, 5157, 5158, 5159, 5160, 5161, 5162, 5036, 5022, 5115, 5114, 5116, 5117, 5096, 5120, 5098, 5119, 5124, 5163, 5155, 5118, 5041/2, 5080, 5081, 5082, 5083, 5156, 044, 039/2, 043/16, 039/4	649398	215677

⁹ Módosította a 110/2021. (IX. 14.) számú és a 3/2023. (I.23.) számú Képviselő-testületi határozat

41829	1.B	Hosszú-dűlő	094/11, 094/12, 094/13, 094/14, 094/15, 094/16	-	-
42068	2.	Legelő sarka-dűlő	0105/23, 0105/22	648779	215179
42069	3.	Határ út – Bajcsy Zsilinszky út	1006, 1098, 1115, 3701, 3702/2, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1159/1, 1159/2, 1160, 1161, 1162/1, 1162/2, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 3702/1, 3702/3, 3704/1, 3704/2, 4523, 995, 996, 997, 999	651127	215786
42070	4.A	Tölgyerdei saroktól délre	036/52	-	-
42070	4.B	Nagyordas-dűlő	0138/37, 0138/38, 0138/43, 0138/31, 0138/32, 0138/33, 0138/34	649894	214489
42073	5.	Sport utca	2000/2, 1992, 1987/3, 1985, 1977, 1983, 1980, 1981, 1984, 2084/12, 1982, 1978, 1987/2, 1987/1, 1986, 1975, 1974, 1976, 2084/11, 1973, 2084/19, 2084/41, 1972, 2084/21, 2084/22, 2084/4, 2084/5, 2084/43, 2084/42, 2084/20, 2084/23, 2084/24, 2084/25, 2084/26, 2084/27, 2084/28, 2084/29	649027	215713
42087	6.	Árpád út – Akácfa utca	8533, 592, 514, 504, 1687, 1685, 1684, 1686, 015/74, 015/75, 527/2, 527/1, 526, 503, 525	652140	214177
41317	11.	MOL 1. lelőhely	036/16	650630	217041
90143	12.	Sportpálya	-	-	-

5. KÖZLEKEDÉS

Közúthálózat

- Országos főutak:
 - az 51. sz. Budapest-Hercegszántó másodrendű út
 - az 510. sz. Budapest-Dunavarsány főút
- Országos mellékutak:
 - az 5202. jelű Taksony-Kecskemét összekötő út
 - az 51104. jelű bekötő út a Csepel-sziget irányában
 - az 52101. jelű Taksony-Dunavarsány bekötő út
- Meglevő települési utak (gyűjtő utak):
 - Sport utca - Nagyvarsányi utca - Vörösmarty utca
 - Kossuth Lajos utca
 - Halász Lajosné utca
 - Iskola utca - Akácfa utca
 - Vasút sor - déli szakasz
 - Kandó Kálmán utca - Bánki Donát utca
 - Naprózsa utca a Naprózsa lakóparkig
 - Duna sor - Sziget sor
 - Nyárfás sor
 - Déri Miksa utca
- Tervezett települési utak (gyűjtő utak):
 - Mátyás király utca
 - a Naprózsa utca a Vörösmarty utcáig
 - Völgy utca - Vészy József utca a (094/8) hrsz.-ú útig
 - a Bartók Béla utca a Völgy utcától a naprózsa utcáig
 - a Sport utca folytatása

- az 52101. jelű Taksony-Dunavarsány bekötő úttól az un. V8-as terület délkeleti szélén haladóan, valamint a Nagyvarsányi út folytatásában Majosháza közigazgatási területéig (azon túl, Majosháza közigazgatási területén folytatólag, az 51-es számú úthoz csomóponttal csatlakozóan)
 - a Búza utca
 - a Bajcsy-Zsilinszky utca és folytatása az un. V8-as terület északnyugati határáig
 - az északi vasúti átjárótól a Szabadkai utca és folytatása, Taksony közigazgatási területén az 5202 jelű bekötő úthoz csatlakozóan
 - a Kossuth Lajos utca folytatása a belterületi határig
 - a Homok utca a közigazgatási terület határáig
 - az Akácfa utca folytatása északkeleti irányban az 5202. jelű összekötő útig, illetve délnyugati irányban a vasúttal párhuzamosan haladó, délegyházi forgalmi útig.
- a déli kavicsbánya-tavak területén:
- az 51-es út felől, a nagyfeszültségű vezetékek közötti Majosháza területéről érkező tervezett gyűjtőút folytatása, majd északra fordulva a (0152) úton, délkeletre fordulva a (0159) úton, majd a 1790 hrsz.-ú telken áthaladva csatlakozik 969/28 hrsz.-ú területen keresztül a vasúttal párhuzamosan a (970) hrsz.-en a vasúti átjáróig
 - a fenti gyűjtő úthoz és a Nagyvarsányi út folytatásában tervezett gyűjtő úthoz csatlakozik a Petőfi horgásztól északra haladó (0123/3) út és annak folytatásában tervezett gyűjtő út
 - A Sziget sor összekötése az 51-es úttal a majosházi közigazgatási határral szomszédosan, a közigazgatási határ mentén, körforgalmi csomópontként történő kialakítással

Közúti csomópontok

- a) az 51-es főút meglévő csomópontjai:
 - Taksony közigazgatási területén a Bugyi irányú csomópont,
 - a taksonyi körforgalmú csomópont,
 - a Dunavarsány Ipari Park csomópontja
 - az 510. számú úti csomópont
 - a Nyárfás sori leágazás
 - a Sport utcai leágazás
- b) az 51-es út tervezett közúti csomópontjai:
 - a Sziget sor összekötésére az 51. számú főúttal a majosházi közigazgatási határnál körforgalmú csomópontként történő kialakítással
- c) a meglévő csomópontok korszerűsítés, út-legázások csomóponti kiépítése:
 - az 510. számú csomópontjának korszerűsítése burkolat-felújítással, padkarendezéssel
 - a Sport utcai csomópont korszerűsítése, továbbfejlesztése
 - a Naprózsa utcánál csomópont kiépítése: balra kanyarodó sáv kiépítése
 - a Völgy utcánál csomópont kiépítése a forgalomnövekedéstől függően a főút felőli kanyarodó sávok kiépítése.

Kötőpályás közlekedés

A MÁV 150. sz. Budapest – Kunszentmiklós/Tass – Kelebia villamosított egyvágányú vasútvonala a X. Páneurópai Korridor része, Dunavarsány területén két helyen szintben keresztezi közút, sorompós illetve fénysorompós biztosítással.

Közösségi közlekedés, vízi közlekedés

Dunavarsány fejlesztése nem teszi indokolttá az autóbusz hálózat módosítását.

A Ráckevei(Soroksári)-Duna-ágon a hosszirányú vízi közlekedés beindításához a tervezett kikötő megfelelő lehetőséget biztosít.

Kerékpáros közlekedés

- A Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén az OTrT-ben kijelölt 6.A. jelű országos kerékpárút-törzshálózat (6.A: Budapest - Dunaharaszti - Taksony - Dunavarsány - Majosháza - Ráckeve - Dömsöd - Dunavecse - Dunaegyháza - Solt - Dunapataj - Ordas - Dunaszentbenedek - Úszód - Foktő - Fajszt - Baja - Szeremle - Dunafalva - Mohács - Kölked - (Horvátország) részeként, - a BATrT-ben

Alsó Duna-mente kerékpárút (6-os jelű Euro Velo) elnevezéssel – kerékpárút nyomvonala Taksony felől érkezően a Forrás sor, 3750/74 és 3340 hrsz.-ú út, az 510. számú főút, 056/4 hrsz.-ú út, Duna sor, Sziget soron halad Majosháza közigazgatási területét elérve.

- Az OTTrT-ben kijelölt további országos kerékpárút-törzshálózat része a 6.B. jelű, a Budapest - Érd - Százhalombatta - Tököl - Szigethalom - Dunavarsány nyomvonalon.

A 6-os jelű Euro Velo kerékpárútra kapcsolódhat a kiépítendő helyi kerékpárút-hálózat a Duna sor és a Sziget sor találkozásánál levő Nyárfás sornál indulóan:

- a Nyárfás sor, a Völgy utca, a Vészy József utca, a (0132/2) települési főút, a Nagyvarsányi út, Halász Lajosné utca, Kossuth Lajos utca vonalán haladóan, mely kerékpárútból a Völgy utcánál északi irányban, a Bartók Béla utca vonalán leágazó kerékpárút a Naprózsa utcán halad a Naprózsa lakóparkhoz,
- a fenti kerékpárútból a vasútállomási átjárónál leágazóan a Vasúti soron a vasútfelőli oldalon, és tovább a Taksonyú út északi, illetve keleti oldalán, majd balra fordulva az Erőpuszta irányába haladóan a Dunavarsány Ipari Parkon keresztül a Neumann János utcán az 51 számú főútig, majd a főút keleti oldalán tervezett véderdősávja mentén az 510-es úti csomópontig,
- az 51. és 510. számú főutak csomópontjánál a kerékpárút északi irányban az 510 számú főút mentén az EuroVelo 6 jelű kerékpárúthoz a 056/4 hrsz.-ú úton csatlakozik,
- a fenti helyi kerékpárút hálózatot egészíti ki a Taksonyi út és a Nagyvarsányi út közötti (a Nyugati lakópark és a Mézüzem között,) tervezett gyűjtőút mentén, annak délkeleti oldalán, meglévő és tervezett véderőt kísérő, tervezett kerékpárút.

Parkolás

Az OTÉK felhatalmazása szerint Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló rendelet rögzíti a járművek parkoló- és tároló helyei kialakításának és a parkolási rendjének szabályait a korábban elfogadott helyi parkolási rendelet alapján. A vasútállomáson kiépített P+R és B+R parkolók szolgálják az elővárosi vasúti közlekedést.

6. KÖZMŰELLÁTÁS

A településfejlesztéshez szükséges területhasznosítási változtatás meghatározásánál adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek helyhez kötöttek, ilyenek pl.: a vízmű kutak, vizes élőhelyek, stb., illetve továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

A területfejlesztés tervezésénél korlátozó adottságként kell kezelni:

A vízellátás területén a vízmű kutak helyét, azok hidrogeológiai védőidomát, védőterületét, amelyekre vonatkozóan a területhasznosítás lehetőségét a 123/1997 (VII.18.) Korm. rend. rögzíti, továbbá a vízellátást szolgáló létesítmények közül a vízmű területeket (vízmű gépészeti létesítményeket).

A szennyvízelvezetés területén a vákuumgépházak területét és azok védőtávolság igényét, továbbá a regionális szerepet betöltő szennyvíznyomó csatornák nyomvonalát, amely Majosháza és az azzal szomszédos Áporka szennyvizeit szállítja a befogadó dunavarsányi szennyvíztisztító telepre.

A felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában a Duna-ág és a további vízfolyások, tavak és a jelentősebb árkok területigényét, valamint azok parti sávját, karbantartási sávját. A Duna-ág mentén biztosítandó parti sáv 10 m, a további társulási, illetve önkormányzati kezelésű vízfolyások, árkok mentén, azok mindkét oldalán 3 m-es sávot kell karbantartás céljára szabadon hagyni.

A villamosenergia ellátás vonatkozásában a 220 kV-os átviteli hálózatok, 132 kV-os főelosztó gerinchálózat és 22 kV-os főelosztó hálózatok oszlopokra fektetett nyomvonalát és biztonsági övezetének helyigényét.

A szénhidrogén ellátással kapcsolatosan Dunavarsány közigazgatási területén áthaladó kőolaj és termék vezetékek, nagynyomású földgázszállító vezetékek, nagy-középnomású földgázvezeték nyomvonalát és biztonsági övezeteinek helyigényét.

A felsorolt területfelhasználást korlátozó adottságok kiváltási igénye esetén a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, de a kiváltás megvalósítása várhatóan költségigényessége miatt nem lesz gazdaságos. A gazdaságosság kérdésében dönteni a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet. A

felsorolt korlátozó adottságok gazdaságos kiváltása reálisan nem javasolható, legfeljebb rövid szakaszon, pl. útépítés miatt.

A lakó- és az üdülónépesség igényes elhelyezésére kertvárosias és falusias lakótelkek, üdülőtellek megtartása, illetve kialakítása javasolt. Az ellátásukra településközponti terület, kereskedelmi, szolgáltató terület, különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület kialakítása is javasolt, a munkahelyek létesítésére szolgáló gazdasági területek biztosítása mellett.

Az új fejlesztésre javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani.

A fejlesztésre javasolt belterületi területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat.

A külterületen beépítésre szánt új használati mód megváltoztatás közműves szempontból akkor lehetséges, ha annak is legalább a részleges közműellátása biztosítható, úgy, hogy a szennyvízelvezetés, elhelyezés a legkisebb környezetkárosítás, veszélyeztetés nélkül legyen megoldható, az erre vonatkozó építési szabályzatban rögzített előírások szigorú betartásával.

A beépítésre nem szánt területen, a javasolt szintén beépítésre nem szánt (pl. erdő) használati mód megváltoztatás közműves szempontból változtatást nem igényel. A megengedett új épület, építmény elhelyezésének feltétele, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

Az új beépítések megvalósításához szükséges közműellátási igényekhez hozzáadódik a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigények. Ezzel az új javasolt beépítési területeken jelentkező új közműigények és a meglévő beépítésnél jelentkező többlet igények összeadódnak. A közműfejlesztés során ezt az összesített közműigény kielégítési lehetőségét kell ütemezetten megoldani.

7. KÖRNYEZETVÉDELLEM

Talajvédelem

A potenciális talajszennyezést jelentő források (az RSD menti üdülőterületek, a zártkertek, állattartás, kavicsbánya-tavak, ipari területek) esetében a teljes közművesítés megvalósítását kell megvalósítani, a felszíni csapadékvizeket helyben szikkasztani, hasznosítani a zöldfelületek öntözésére. A talajvédelem során különös figyelemmel kell lenni a vízközeli területeken a vegyszer- és műtrágyamentes védőzónák kijelölésére, valamint az építési munkák során kötelezően betartandó földvédelmi szabályokra. A tervmódosítás jelentősebb termőterület igénybevételével járó változtatást nem tervez. A legjelentősebb termőterület veszteséget (a tervi szándékoktól függetlenül) a bányászati tevékenység bővítése eredményezi. A morfológiai adottságok miatt nem reális a felhagyott bányaterületek termőterületként való visszaállítása (rekultivációja), ezek jellemzően vízfelületként maradnak vissza.

Feszíni- és felszín alatti vizek

Dunavarsány meghatározó vízfolyása a Ráckevei–Soroksári-Duna (RSD). Vízhőmérséklete II-III. osztályú, vízminőség-védelmi szempontból kiemelt terület, revitalizációja folyamatban van.

Árvízvédelem szempontjából a terület mentesített ártérnek tekinthető, mivel az RSD vízszintje mesterségesen szabályozott.

A külterület állóvizekben is gazdag (bányatavak, illetve volt bányatavak), amelyek, mint nyílt vizek, a terület szennyezés érzékenységét tovább növelik.

Dunavarsány felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny, felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település, ennek megfelelően a szennyezett csapadékvíz megfelelő tisztításáról is gondoskodni kell az elszikkasztást megelőzően.

A levegőtisztaság és védelme

Dunavarsány a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet alapján a budapesti agglomerációhoz tartozik, légszennyezettségét a főváros és környéke légszennyezettsége befolyásolja. Háttérszennyezésként jelentkezik a Budapest, illetve a százhalombattai erőművek levegőterhelése az uralkodó szélirány következtében.

A települési levegőminőséget a vonalas közúti légszennyező források, a bányaművelésből származó, illetve a defláció okozta diffúz porterhelés határozza meg, amely azonban elsősorban az utak külterületi szakaszát és a bányatavak környezetét érinti. Légszennyezési szempontból az 51. sz. főút Nagyvarsányi, belterülettel határos szakasza a legkritikusabb. Az útmenti külterületi sávokban a terv védelmi célú erdőtelepítést ír elő.

Zaj- és rezgésterhelés

Dunavarsány esetében az 51. sz. főút okoz zaj- és rezgésterhelést. A településen belüli közúti zajterhelés nem okoz problémákat, de a Nagyvarsányi területen kedvezőtlen a főút (féloldalas) közvetlen belterülettel határos vonalvezetése, amely lakóterületeket is érint az út keleti oldalán. A nyugati oldalon tervezett Gksz-sáv környezetszennyezésre kevésbé érzékeny besorolás.

Hulladékgyűjtés

A települési szilárd hulladékokat, valamint a zöldhulladékok a intézményes gyűjtése és ártalmatlanítása megoldott. A szervezett hulladékszállítás ellenére jellemző az illegális hulladéklerakás, amelynek felszámolása folyamatos feladatot jelent.

A város és a kapcsolódó települések települési folyékony hulladékai a dunavarsányi szennyvíztisztító telepen és a hozzá tartozó erdőterületen kerülnek ártalmatlanításra, környezetvédelmi szempontból is megfelelő technológiával.

8. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

Műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű nyomvonalak) védőövezetek

- az országos közutak védőtávolsága:¹⁰

- az 51 számú főút külterületi szakasza mentén az út tengelyétől 100 – 100 m
- az 510 jelű út külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50 – 50 m
- az 51104 jelű út külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50 – 50 m
- az 52101 jelű út (Vasút sor – Varsányi út) külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50 – 50 m
- az 5202 jelű út mentén az út tengelyétől mért 50 – 50 m.

- közmű védőtávolságok:

- | | |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|
| - Barátság I. DN 400 kőolajvezeték | 13-13 m |
| - Barátság II. DN 600 kőolajvezeték | 18-18 m |
| - Ercsi-Vecsés DN 600 nagynyomású földgázvezeték | 8-8 m, 18-18 m, |
| - bányászati hírközlő kábellel és biztonsági övezettel | 30-30 m, 35-35 m |
| - Algyő-Százhalombatta DN300 kőolajvezeték | 13-13 m |
| - Százhalombatta-Szajol DN150 termékvezeték | 13-13 m |
| - Százhalombatta-Szajol DN300 termékvezeték | 13-13 m |
| - Tiszaújváros-Százhalombatta DN200 termékvezeték | 13-13 m |
| - DUFI-Ferihegy DN150 | 7-7 m |
| - Dunavarsány-Taksony nagyközép-nyomású gázvezeték | 9-9 m |
| - Dunavarsány-Ipari Park nagyközép-nyomású gázvezeték | 9-9 m |
| - Nagy-középnomású földgázvezeték DN 250 KPE | 9-9 m |
| - 400 kV-os nagyfeszültségű távvezeték | 39-39 m |
| - DHE-Soroksár és DHE-Zugló 220 kV | 25-25 m |
| - DUME-DUVA 132 kV | 18-18 m |
| - 220 kV | 29-29 m, illetve 24,6 m |
| - 22 kV-os légvezeték | 7-7 m |

¹⁰ Módosította a 110/2021. (IX. 14.) számú Képviselő-testületi határozat

A hidrológiai védőterületekre, védőidomokra vonatkozó korlátozások: a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló 123/1997.(VII.18.) Kormányrendelet 5. számú melléklete - A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások - szerint.

Környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- A táj- és természetvédelmi célú területek (Országos Ökológia Hálózat területei) körül nincsenek kijelölve egyedi határozattal, és egyéb jogszabállyal megállapított védőterületek
- A szennyvíztisztító telep körül és a folyékony hulladékkezelésre szolgáló terület körül a védőtávolság 300 m.

Egyéb korlátozó tényezők

- az RSD mentén 10 m,
- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken
- a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
- az önkormányzati és egyéb kezelésben, tulajdonban levő tavak partétől 3 m szélességű karbantartási sáv szabadon hagyandó,
- a vonatkozó jogszabály szerint 200 m-es korlátozás a közigazgatási határ mentén az új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozóan,
- a vonatkozó jogszabály szerinti térségi jelentőségű tájképvédelmi terület a Domariba-szigethez, illetve a holtághoz keleten csatlakozó 50 m-es területsáv, beleértve a Domariba-sziget Dunavarsány közigazgatási területével érintkező részét is,
- a vonatkozó jogszabály szerinti térségi jelentőségű tájképvédelmi terület:
 - a) a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág és a Domariba-szigeti holtág területe,
 - b) a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág partvonalához, illetve a Domariba-szigetet keletről határoló holtághoz keleten csatlakozó 150 m-es területsáv.

Megszűnt védőtávolság

A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala nyilatkozata alapján a 016/4, 017/2 és 017/18 hrsz.-ú HM vagyonkezelésű ingatlanok védőterületére a továbbiakban nem tartanak igényt, így a többlépcsős védőtávolság tervmódosítás során törölve lett.

Az egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

Településrendezési szerződés

Dunavarsány Önkormányzata a településfejlesztési célok megvalósítására az érintett területek tulajdonosaival, illetve a területek beruházójával Településrendezési szerződés keretében kíván megállapodni. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet.

A Településrendezési szerződés megkötését megelőző képviselőtestületi döntés feltételéről és a szerződés tárgyáról - a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 30/A.§-a rendelkezik.

Elővásárlási jog

Dunavarsány Város Önkormányzata az Építési Szabályzatában meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokra **elővásárlási jogot** jegyezhet be. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet. Az elővásárlási jog bejegyzésének szabályait – a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 25.§ a rögzíti.

II. VÁLTOZÁSOK (A területfelhasználási változások adatai és mutatói)

2016:

Településszerkezeti módosítást igénylő területek területfelhasználási adatainak és mutatóinak változásai				
A módosítási iav.szám	terület (ha)	az érintett helyrajzi szám	a TSZT területfelhasználása	
			hatályos	tervezett

1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változás	1.	1,63	0123/38	Z , zöldterület	Kre , különleges beépítésre szánt rekreációs terület Kreho , különleges beépítésre szánt rekreációs horgászterület
	2.	1,29	090/29	Evt , védett védelmi erdő terület	Gksz , kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	5.	0,21	070/3-/9	Közlekedési terület	Gksz , kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	11.	0,96	094/20-25	Közlekedési terület	Vt , településközpont terület
	17.	1,04	a 076/33 egy része	Ev , véderdő terület	Lke , kertvárosias lakóterület
	18.	1,21	462 és 469	Kk-sp (Kbn-sp) különleges beépítésre nem szánt terület	Kok-sp , különleges beépítésre szánt oktatási és sportterület
	20.	0,02	2968/1 közterület	közlekedési terület	Kki különleges, beépítésre szánt kikötő terület
1. összesen 6,36 ha beépítésre szánt területi növekménnyel járó-változás					
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változás	1.	4,29	0123/38	Lke , kertvárosias lakóterület Kel , különleges beépítésre szánt terület Vt , településközpont terület	Kre , különleges beépítésre szánt rekreációs terület Kreho , különleges beépítésre szánt rekreációs horgászterület
	3.	1,49	5502-5519	Lke , kertvárosias lakóterület	Kre , különleges beépítésre szánt rekreációs terület
	6.	7,65	3301-3337, 3201-3217, 4100/1-4110	Üh , hétvégi házas üdülőterület	Kre , különleges beépítésre szánt rekreációs terület, Üü , üdülőházas terület
	19.	2,08	0138/58, 0138/61 része	Vt , településközpont terület	Kre , különleges beépítésre szánt rekreációs terület
	20.	0,23	3523/2, 3523/1	Vt , településközpont vegyes terület	Kre , különleges beépítésre szánt rekreációs terület, Kki , különleges beépítésre szánt kikötő terület
	24.	0,18	1899, 1927/2, 679	Lke , kertvárosias lakóterület	Gksz , kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Vt , településközpont terület
2. összesen 15,92 ha beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás-változás					
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	8.	2,32	012/6	Üü , üdülőházas terület	Ek , közjóléti erdőterület
	10.	1,49	a 032/22 és a 032/23 kis része	Gksz , kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Eg , gazdasági erdőterület
	11.	1,61	094/20-25, 094/13	Vt , településközpont terület, Ksp , különleges beépítésre szánt sportterület	Ek , közjóléti erdőterület, Ek , közjóléti erdőterület
	14.	20,08	a 061/27-061/38 nagyobb része-	Kid-eü , különleges beépítésre szánt idegenforgalmi-egészségügyi terület	Má , általános mezőgazdasági terület
	24.	0,31	a 68 egy része, 324/2, 969/32	Vt , településközpont terület	Zkk , közkert
	25.	5,84	036/40, a 036/51 egy része	Lke , kertvárosias lakóterület	Eg , gazdasági erdőterület
3. összesen 31,65 ha beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté					
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változás	4.	5,06	5013/1 hrsz. sh. út, 4088, 075, 076/15-20, 076/40 út, 076/23-25 és a 076/52 részben, 086/9, 086/37-38, 086/56-59 részben	Z , zöldterület	Ev , védelmi erdőterület

	8.	3,00	016/221	Eg , gazdasági erdőterület, közlekedési terület	Ek , közjóléti erdőterület, Kbn-sp , különleges beépítésre nem szánt sportterület
	11.	13,72	a 094/14-094/29 része	Z , zöldterület	Ek , közjóléti erdőterület
	12.	37,33	a 0123/6-19, 0123/27-32, 0123/35-38, 0138/9-14, 0138/19, 0138/22-49, 0138/44, 00138/31-35 0138/65-66, 0138/86, 0145, 0146/58, 0146/62, 0149/100-104, 0149/110, 0149/136, 0175/69, 5614, illetve 5615 része	Z , zöldterület, közlekedési terület, Kbn-sp , különleges beépítésre nem szánt sportterület Ev , véderdő terület	Kbn-re , különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület Ek , közjóléti erdőterület
	14.	32,48	a 061/27-38 kisebb része, 061/12-28 nagyobb része, a 061/135-148 kisebb része	Kbn-sp (Kk-sp) , különleges beépítésre nem szánt sportterület, Ev , véderdő terület	Má , általános mezőgazdasági terület, Ev , védelmi erdőterület
	16.	18,01	a 0103/5-7, 0105/-17	V , vízgazdálkodási terület, Kbn-sp , különleges beépítésre nem szánt sportterület	Má , általános mezőgazdasági terület, Kbn-sp , különleges beépítésre nem szánt sportterület
	17.	1,10	076/41, 076/45, (4060/1), 4082, (4083/1), 4096/4	Z , zöldterület	Kbn-ez , különleges beépítésre nem szánt
	20.	0,38	(2968/1)	közlekedési terület	Zkp , közpark terület
	21.	1,17	0117/3	Ev , véderdő terület, Kbn-sp , különleges beépítésre nem szánt sportterület	Ek , közjóléti erdőterület
	22.	1,53	036/9-10	Evt , védett védelmi erdő terület	Ek , közjóléti erdőterület
	23.	2,24	4679, 969/28, 0149/100, 0149/86-88, 0149/48-57,	közlekedési terület	Ev , véderdő terület, Má , általános mezőgazdasági terület
	24.	0,46	(3624)	közlekedési terület	Zkk , közkert
	25.	5,52	a 036/40 egy része, 036/56	Z , zöldterület	Eg , gazdasági erdőterület, Kbn-ez , különleges beépítésre nem szánt egyéb célú zöldfelület
4. összesen 112,00 ha beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás-változás					
Mindösszesen 175,93 ha					

2017:

A módosítás azonosítása	Érintett hrsz.	TSZT területfelhasználás módosítás	
		hatályos	tervezett
1. melléklet szerinti módosítás	0123/41	Kertvárosias lakóterület (Lke) ~3,8 ha	Beépítésre szánt különleges horgászati célú terület (Kreho) ~4,7 ha
		Beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület (Kbn-re) ~0,9 ha	
2. melléklet szerinti módosítás	4672, 4673	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) ~1,8 ha	Kertvárosias lakóterület (Lke) ~1,8 ha

3. melléklet szerinti módosítás	088	Védelmi erdőterület (Ev) ~3,4 ha	Általános mezőgazdasági terület (Má) ~3,4 ha
	036/52	Beépítésre nem szánt különleges terület (Kbn-ez) ~3,4 ha	Védelmi erdőterület (Ev) ~3,4 ha
4. melléklet szerinti módosítás	0138/31-35, 0146/62, (0145)	Kertvárosias lakóterület (Lke) ~1,1 ha	Beépítésre nem szánt különleges, lakó funkció elhelyezését is lehetővé tevő terület (Kbn-la) ~2,3 ha
		Beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület (Kbn-re) ~1,2 ha	
5. melléklet szerinti módosítás	471, 472	Kertvárosias lakóterület (Lke) ~0,26 ha	Településközponti vegyes terület (Vt) ~0,26 ha

2019¹¹:

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
Összesen:		98,06	=	98,06

2021¹²:

Módosítással érintett terület	Jelenlegi állapot		Tervezett állapot	
	Területfelhasználás	Terület (ha)	Területfelhasználás	Terület (ha)
T1	Ev	0,73	Ev	0,48
			Gksz	0,25
T2	Zkp	2,14	Zkp	0,00
	Ev	0,37	Ev	0,22
	Vt	7,04	Vt	9,43
	Lke	0,93	Lke	0,84
T3	Gksz	10,58	Vt	10,14
	Ev	9,39	Ev	9,39
	Ek	0,81	Ek	0,81
			Zkk	0,45
T4	Gip	0,37	Gksz	1,45
	Ev	1,47	Ev	0,39
T7	Gip	1,12	Gip	1,29
	Ev	1,20	Ev	1,05
	Eg	4,84	Eg	4,82
Erdőpótlás 1	Kbn-ez	0,90	Ev	0,90
Erdőpótlás 2	Kbn-ez	0,66	Ev	0,66
Erdőpótlás 3	Gksz	0,51	Ev	0,51
Összesen:		43,06	=	43,06

¹¹ Kiegészítette a 8/2019. (I. 31.) számú Képviselő-testületi határozat¹² Kiegészítette a 110/2021. (IX. 14.) számú Képviselő-testületi határozat

2022:¹³

Módosítással érintett terület	Jelenlegi állapot		Tervezett állapot	
	Területfelhasználás	Terület (ha)	Területfelhasználás	Terület (ha)
1	Vt	0,36	Vt	0,36
	Kel	1,31	Kbn-la	1,06
	Ek	1,34	Ek	1,59
2	Ev	9,39	Kbn-en	9,39
3	Lke	9,50	Kbn-la	13,29
	Kel	1,17	Kbn-re	3,21
	Kre	0,05	Má	3,22
	Kbn-sp	1,04	Ev	1,73
	Kbn-re	3,85	V	21,17
	Ek	4,91		
5	V	22,10		
	Kho	1,52	Vi	1,52
Mezőgazdasági térség előírásainak történő megfeleltetés	Erdők (Ek, Eg, Ev)	156,234	Má	156,234
	Tk	60,71	Mtg	60,71
Összesen:		284,074	=	284,074

2023:¹⁴

Módosítással érintett terület	Jelenlegi állapot		Tervezett állapot	
	Területfelhasználás	Terület (ha)	Területfelhasználás	Terület (ha)
1	Ev	0,57	Közlekedési terület	0,45
	Vt	2,67	Vt	0,12
	Vt	2,67	Vt	2,67
	Közlekedési terület	0,41	Közlekedési terület	0,41
2	Lke	0,20	Lke	0,20
	Kbn-en	9,38	Kbn-en	5,14
			Vt	3,83
			Zkk	0,41
	Vt	10,12	Vt	5,65
			Kbn-en	4,25
Zkk			0,22	
Zkk	0,44	Vt	0,44	
Erdőpótlás	Má	0,57	Ek	0,57
Összesen:		24,36	=	24,36

¹³ Kiegészítette a 3/2023. (I.23.) számú Képviselő-testületi határozat¹⁴ Kiegészítette a 118/2023. (IX. 12.) számú Képviselő-testületi határozat

2024¹⁵:

Módosítással érintett terület	Jelenlegi állapot		Tervezett állapot	
	Területfelhasználás	Terület (ha)	Területfelhasználás	Terület (ha)
1	<i>Gksz</i>	2,15	KÖu	7,28
	<i>Gip</i>	0,14		
	<i>Ksp</i>	0,01		
	<i>Lke</i>	0,02		
	<i>Ev</i>	2,00		
	<i>Evt</i>	0,62		
	<i>Má</i>	2,28		
Erdőpótlás	<i>Kbn-sp</i>	0,06	<i>Eg</i>	3,69
	<i>Má</i>	3,69		
Mezőgazdasági térség szabályainak való megfelelés	<i>Kbn-te</i>	1,21		
	<i>Ek</i>	2,28	<i>Ek</i>	0,56
	<i>Ek</i>	2,28	<i>Má</i>	2,28
	Összesen:	14,46	=	14,46

2025¹⁶:

Módosítással érintett terület	Jelenlegi állapot		Tervezett állapot	
	Területfelhasználás	Terület (ha)	Területfelhasználás	Terület (ha)
1.	KÖu	0,07	Kbn-flsz	0,07
2.	V	0,18	Kbn-b	0,18
	Má	3,35	Kbn-b	3,35
4.	Vt	0,04	KÖk	0,04
5.	KÖu	0,01	Lke	0,01
6.	Lke	0,28	Gksz	0,28

¹⁵ Kiegészítette a 19/2024. (II.13.) számú Képviselő-testületi határozat

¹⁶ Kiegészítette a 167/2025. (XI.11.) számú Képviselő-testületi határozat

III. DUNAVARSÁNY TERÜLETI MÉRLEGE¹⁷

Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Kisvárosias lakóterület, Lk	3,99
Kertvárosias lakóterület, Lke	366,72
Falusias lakóterület, Lf	17,98
Településközponti vegyes terület, Vt	49,96
Intézményi vegyes terület, Vi	1,52
Ipari gazdasági terület, Gip	127,11
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Gksz	57,32
Üdülőházas terület, Üü	7,80
Hétvégiházas terület, Üh	5,04
Különleges rekreációs terület, Kre	26,35
Különleges rekreációs horgászterület, Kreho	8,81
Különleges rekreációs sportterület, Kre-sp	11,14
Különleges oktatási és sportolási célú terület, Kok-sp	3,33
Különleges sportolási célú terület, Ksp	9,68
Különleges ellátás célját szolgáló terület, Kel	0,84
Különleges hajókikötő elhelyezésére szolgáló terület, Kki	0,10
Különleges idegenforgalmi, egészségügyi terület, Kid-eü	31,14
Különleges mezőgazdasági üzemi terület, Kmü	8,08
Különleges városüzemeltetési terület, Kv	1,34
Különleges folyékony hulladékkezelés célú terület, Kfhk	6,24
Különleges nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület, Kb	4,55
Beépítésre szánt területek összesen	749,04
Kötőpályás közlekedési terület, KÖk	9,93
Közpark, Zkp	1,35
Közkert, Zkk	3,98
Védelmi erdőterület, Ev	67,69
Védelmi – védett erdőterület, Evt	54,82
Gazdasági erdőterület, Eg	101,98
Közjóléti erdőterület, Ek	66,15
Vízgazdálkodási célú erdőterület, Evg	0,29
Általános mezőgazdasági terület, Má	486,97
Tájközgazdálkodási mezőgazdasági terület, Mtg	60,71
Vízgazdálkodási terület, V	285,71
Természetközeli terület, Tk	40,01
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület, Kbn-re	9,35
Különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület, Kbn-sp	90,22
Különleges beépítésre nem szánt egyéb zöldfelület, Kbn-ez	1,10
Különleges beépítésre nem szánt folyékony hulladék szikkasztására szolgáló terület, Kbn-fhsz	53,85
Különleges beépítésre nem szánt temető terület, Kbn-te	6,89
Különleges beépítésre nem szánt lakó funkciót megengedő terület, Kbn-la	23,38
Különleges beépítésre nem szánt nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület, Kbn-b	43,14
Különleges beépítésre nem szánt energiagazdálkodás célját szolgáló terület, Kbn-en	9,39
Közlekedési terület	84,085
Beépítésre nem szánt területek összesen	1501,00
DUNAVARSÁNY TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETE	2 250,04

¹⁷ Módosította a 110/2021. (IX. 14.) számú, a 3/2023. (I.23.) számú, a 118/2023. (IX. 12.) számú és a 19/2024. (II.13.) számú, és a 167/2025. (XI.11.) számú Képviselő-testületi határozat

IV. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA¹⁸**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek való megfelelés igazolása:**

Dunavarsány város közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák:

a) erdőgazdálkodási térség:	224,807 ha
b) mezőgazdasági térség:	715,6261 ha
c) vízgazdálkodási térség:	275,5492 ha
d) települési térség:	837,201 ha*

*: Az érték a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervének hivatalos adatszolgáltatása keretében megkapott digitális állomány alapján került feltüntetésre, mely eltér a hatályos MATrT 8. mellékletében szereplő értéktől, az össztelepülési adatokkal ugyanakkor összhangban van.

e) sajátos területfelhasználású térség:	120,0155 ha
f) nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség:	76,8365 ha

A település teljes területe: 2 250,04 ha

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség	Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek	
települési térség	837,201	MATrT 40. § (1) bek. szerint	MEGFELEL		
		16,744 ha	2%	11,014 ha	5,73 ha
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	76,8365	MATrT 38. § (5) szerint	Hatályos TSZT szerinti besorolás MEGFELEL az előírásnak.	-	
sajátos területfelhasználású térség	131,2259	MATrT 11. § e) szerint	Hatályos TSZT szerinti besorolás MEGFELEL az előírásnak.	-	
mezőgazdasági térség	704,4157	MATrT 11. § b) szerint	MEGFELEL		
		176,1039ha	25%	170,3385 ha	5,7654 ha
erdőgazdálkodási térség	224,807 de a szabályt az erdők övezetére kell igazolni, melynek területe 214,31 ha	214,31 x 0,05 = 10,7155	5%	MEGFELEL	
				8,8629 ha	1,8526 ha
vízgazdálkodási térség	275,5492	MATrT 11. § c) szerint	Hatályos TSZT szerinti besorolás MEGFELEL az előírásnak.	-	

¹⁸ Módosította a 110/2021. (IX. 14.) számú, a 3/2023. (I.23.) számú, a 118/2023. (IX. 12.) számú és a 19/2024. (II.13.) számú, és a 167/2025. (XI. 11.) számú Képviselő-testületi határozat

Dunavarsány város közigazgatási területét érintő a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek:

- ökológiai hálózat magterületének övezete
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- erdők övezete
- honvédelmi és katonai célú terület övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- ásványi nyersanyagvagyon övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete

Dunavarsány város közigazgatási területét az egyéb övezetek nem érintik.

Országos és kiemelt térségi övezetek	
ökológiai hálózat magterületének övezete	Dunavarsány közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek lehatárolása jelen eljárás keretében nem módosul, a hivatalos adatszolgáltatás szerint kerülnek feltüntetésre a lehatárolások. A város közigazgatási területén az ökológiai hálózat által érintett területek jelenlegi besorolása megfelel a törvényi előírásnak . Az MATrT hatályba lépése óta új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre az érintett övezetekben.
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	
erdők övezete	Az erdők övezetére vonatkozó szabályok és a szabályoknak való megfelelés már a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák kapcsán, az erdőgazdálkodási térséghez kapcsolódóan bemutatásra került. A hatályos állapot megfelel a törvényi előírásnak .
honvédelmi és katonai célú terület övezete	Dunavarsány város hatályos településrendezési eszközein a valós használat szerint megszüntetésre kerültek a korábbi honvédelmi célú területként jelölt területek és így eltérő területfelhasználás a megváltozott célú valós hasznosítás esetén alkalmazott, ami megfelel a törvényi előírásnak .
tájképvédelmi terület övezete	Dunavarsány hatályos településrendezési eszközei az érintett területen főként beépítésre nem szánt területfelhasználást jelölnek. Az RSD part menti sávjában minimálisan beépítésre szánt különleges rekreációs területek is érintettek. A hatályos állapoton módosítás nem tervezett. A hatályos tervek tartalmaznak kapcsolódó előírásokat. A kialakult állapot megfelel a törvényi előírásnak .
vízminőség-védelmi terület övezete	A kiemelt térségi övezet a település közigazgatási területét lefedi. Ennek megfelelően Dunavarsány hatályos településrendezési eszközei tartalmazzak

	<i>a vízvédelmi területekhez kapcsolódó lehatárolásokat és előírásokat, mely <u>megfelel az előírásnak.</u></i>
<i>ásványi nyersanyagvagyon övezete</i>	<i>Dunavarsány város területén a kijelölt bányatelkek azon részei található különleges bánya övezetben, melyeken valóban zajlik kitermelés, mely állapot <u>megfelel az előírásnak.</u></i>
<i>rendszeresen belvívjárta terület övezete</i>	<i>Dunavarsány területén az övezet által érintett területen új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ami <u>megfelelnek az előírásnak.</u></i>

Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletnek való megfelelés:

Dunavarsány város közigazgatási területét érintő a Pest Megyei Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- *logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete*
- *turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete*

Dunavarsány város közigazgatási területét a rendelet egyéb övezetei nem érintik.

Egyedileg meghatározott megyei övezetek	
<i>logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</i>	<i>Dunavarsány város közigazgatási területén, a hatályos helyi építési szabályzat alapján nincs olyan Gksz jelű építési övezet, melyben az építési telek kialakítható legnagyobb beépítettsége terepszint felett/alatt meghaladná az OTÉK-ban rögzített 60%-ot, így a település tervei <u>megfelel az előírásnak.</u></i>
<i>turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</i>	<i>Dunavarsány hatályos ITS-e jelenleg felülvizsgálat alatt áll, mely során az Önkormányzat figyelembe veszi a szabályt, ami <u>megfelel az előírásnak.</u></i>

V. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Dunavarsány Településszerkezeti Tervének 2016 és 2017-es módosításai után:

Dunavarsány jelen Településszerkezeti Tervének módosításai a települési biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása összességében pozitív, miután a kis területeket érintő negatív hatású módosításokkal szemben pozitív hatású tervmódosítások állnak.

A BIA-érték növekmény mindösszesen:

+67,412 BIAé

Dunavarsány Településszerkezeti Tervének 2019-es módosításai után:¹⁹

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
Összesen:				379,04
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
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
Összesen:				437,295

¹⁹ Kiegészítette a 8/2019. (I. 31.) számú Képviselő-testületi határozat

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 Településszerkezeti Tervének 2021-es felülvizsgálata és módosításai (T1; T2; T3; T4; T7) után:²⁰

Település biológiai aktivitásértéke a 2019. évi TSZT módosítás után				Település biológiai aktivitásértéke a jelenlegi TSZT felülvizsgálat és módosítás után				Változás
Területfelhasználás	Terület (ha)	BIAÉ szorzó	BIAÉ	Területfelhasználás	Terület (ha)	BIAÉ szorzó	BIAÉ	
Lk	4,01	1,20	4,82	Lk	3,99	1,20	4,79	-0,03
Lke	382,94	2,70	1 033,93	Lke	376,37	2,70	1 016,21	-17,72
Lf	17,98	2,40	43,14	Lf	17,98	2,40	43,14	
Vt	37,01	0,50	18,51	Vt	50,08	0,50	25,04	5,88
Gip	127,58	0,40	51,03	Gip	126,87	0,40	50,75	-0,28
Gksz	67,82	0,40	27,13	Gksz	57,06	0,40	22,83	-4,30
Üü	7,80	2,70	21,06	Üü	7,80	2,70	21,06	
Üh	5,04	3,00	15,12	Üh	5,04	3,00	15,12	
Kre	26,31	3,00	78,93	Kre	25,56	3,00	76,69	-2,24
Kreho	8,81	3,00	26,43	Kreho	8,81	3,00	26,43	
Kre-sp	11,14	3,00	33,43	Kre-sp	11,14	3,00	33,43	
Kok-sp	3,33	3,00	9,99	Kok-sp	3,33	3,00	9,99	
Ksp	9,68	3,00	29,03	Ksp	9,68	3,00	29,03	
Kel	2,63	1,50	3,94	Kel	3,37	1,50	5,06	1,12
Kki	0,10	1,50	0,15	Kki	0,10	1,50	0,15	
Kid-eü	31,14	3,00	93,41	Kid-eü	31,14	3,00	93,41	
Kmü	39,72	0,70	27,81	Kmü	8,08	0,70	5,66	-22,15
Kv	1,34	1,50	2,01	Kv	1,34	1,50	2,01	
Kfhk	6,24	0,10	0,62	Kfhk	6,24	0,10	0,62	
Kb	4,55	0,10	0,45	Kb	4,55	0,10	0,45	
Kho	1,52	1,50	2,28	Kho	1,52	1,50	2,28	
KÖk	9,91	0,60	5,95	KÖk	9,89	0,60	5,94	-0,01
Zkp	3,01	8,00	24,10	Zkp	0,00	8,00	0,00	-24,10
Zkp	0,39	6,00	2,34	Zkp	1,35	6,00	8,10	13,56
Zkk	3,37	6,00	20,23	Zkk	3,78	6,00	22,68	2,45
Ev	124,19	9,00	1 117,71	Ev	128,36	9,00	1 155,20	37,46
Evt	54,82	9,00	493,35	Evt	54,82	9,00	493,35	
Eg	136,54	9,00	1 228,86	Eg	144,20	9,00	1 297,76	68,91
Ek	133,58	9,00	1 202,18	Ek	132,53	9,00	1 192,78	-9,40
Evg	-	-	0,00	Evg	0,29	9,00	2,63	2,63
Má	333,24	3,70	1 232,98	Má	333,04	3,70	1 232,25	-0,73
V	286,82	6,00	1 720,89	V	286,82	6,00	1 720,89	
Tk	100,63	8,00	805,02	Tk	100,63	8,00	805,02	
Kbn-re	12,51	6,00	75,09	Kbn-Re	10,87	6,00	65,24	-9,86
Kbn-sp	57,51	6,00	345,08	Kbn-Sp	89,16	6,00	534,95	189,87
Kbn-ez	6,09	3,20	19,48	Kbn-Ez	1,10	3,20	3,53	-15,94
Kbn-fhsz	53,79	3,20	172,12	Kbn-Fhsz	53,79	3,20	172,12	
Kbn-te	6,89	6,00	41,33	Kbn-Te	6,89	6,00	41,32	
Kbn-la	6,57	3,20	21,01	Kbn-La	8,93	3,20	28,58	7,62
Kbn-b	39,61	0,20	7,92	Kbn-B	39,61	0,20	7,92	
Összesen:			10 058,82	Összesen:			10 274,38	+222,74

A fenti táblázatok alapján a település közigazgatási területére számított BIAÉ 222,74-gyel nő a tervezett módosítások eredményeként, így a TSZT-ben rögzített érték a jelen módosítást követően: +348,407-re nő.

²⁰ Kiegészítette a 110/2021. (IX. 14.) számú Képviselő-testületi határozat

2023-as változás:²¹

Módosítással érintett területek	Jelenlegi				Érték-mutató	Tervezett			BIAé különbség
	Terület-felhasználás	Terület (ha)	BIAé			Terület-felhasználás	Terület (ha)	BIAé	
1.	Ev	0,576	5,184	9	Ev	0	0	-4,8503	
	Vt	2,678	1,339	0,5	Vt	2,797	1,3985		
	Közlekedési terület	0,407	0,2442	0,6	Közlekedési terület	0,864	0,5184		
	Lke	0,196	0,5292	2,7	Lke	0,196	0,5292		
	Σ	3,857	7,2964		Σ	3,857	2,4461		
2.	Kbn-en	9,386	30,0352	3,2	Kbn-en	9,386	30,0352	+1,1055	
	Vt	10,126	5,063	0,5	Vt	9,925	4,9625		
	Zkk	0,446	2,676	6	Zkk	0,647	3,882		
	Σ	19,958	37,7742		Σ	19,958	38,8797		
Erdőterület pótlása	Má	2,891	10,6967	3,7	Má	2,314	8,5618	+3,0581	
	Ek	0,156	1,404	9	Ek	0,733	6,597		
	Σ	3,047	12,1007		Σ	3,047	15,1588		
Összesen		26,862	57,1713			26,862	56,4846	-0,6867	

A fenti táblázat alapján a település közigazgatási területére számított BIAé 0,6867-el csökken a tervezett módosítások eredményeként, így a TSZT-ben rögzített érték a jelen módosítást követően: **+347,72-re** változik.

²¹ Kiegészítette a 118/2023. (IX. 12.) számú Képviselő-testületi határozat