



DUNAVARSÁNY, 032/5-6, VALAMINT A 0149/125-127 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2026. MÁRCIUS

MEGBÍZÓ:

Schö-Ga Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.

2336 Dunavarsány, Petőfi S. utca 70.

Képviseli: Schöffner-Gayerhosz Erzsébet

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVET ÖSSZEÁLLÍTOTTA:



Csarkóné Kelemen Ágnes
vezető településtervező

TT/1 01-0760



Archi-Profil

ARCHI-PROFIL Építész, Tervező Bt.

1191 Budapest, Lehel u. 23.

e-mail: archi_profilbt@t-online.hu

2026. MÁRCIUS

TARTALOMJEGYZÉK

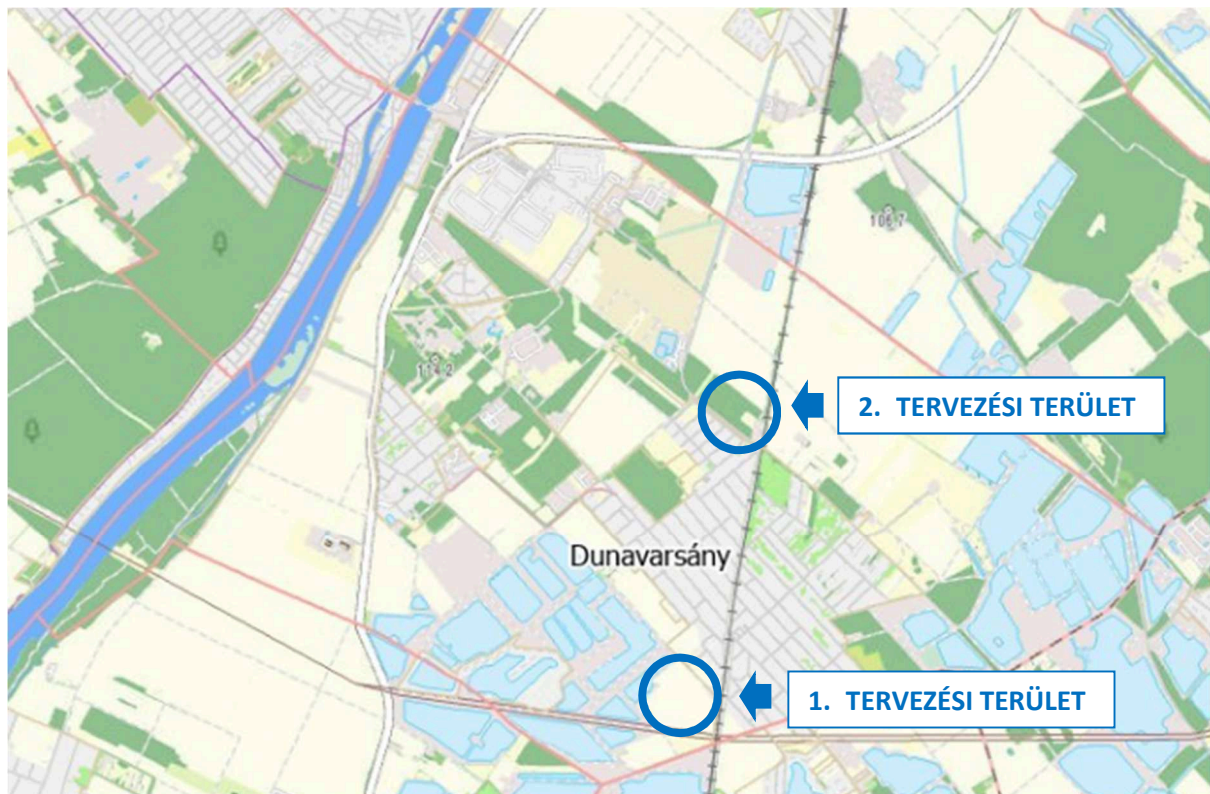
1.	ELŐZMÉNYEK	4
2.	A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE	4
3.	AZ ÉRINTETT TERÜLETEK RÖVID BEMUTATÁSA	6
4.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMMAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK	8
5.	HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK	10
6.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	28
6.1.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	28
6.2.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV	33
7.	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	38
8.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	40
9.	TERVEZETT BEÉPÍTÉS	48
10.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI	51
11.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI	59
11.1.	A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEKET ÉRŐ HATÁSOK	59
11.2.	ZÖLDFELÜLETEK, ERDŐTERÜLETEK	59
11.3.	KÖRNYEZETVÉDELEM	59

1. ELŐZMÉNYEK

A településrendezési eszközök módosításához szükséges önkormányzati döntések megalapozására telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A telepítési tanulmányterv tartalmazza az érintett terület vizsgálatát és meghatározza a változtatási szándékot, várható hatásait annak érdekében, hogy az Önkormányzat felelős döntést hozhasson arról, támogatja-e a tervezett módosítást.

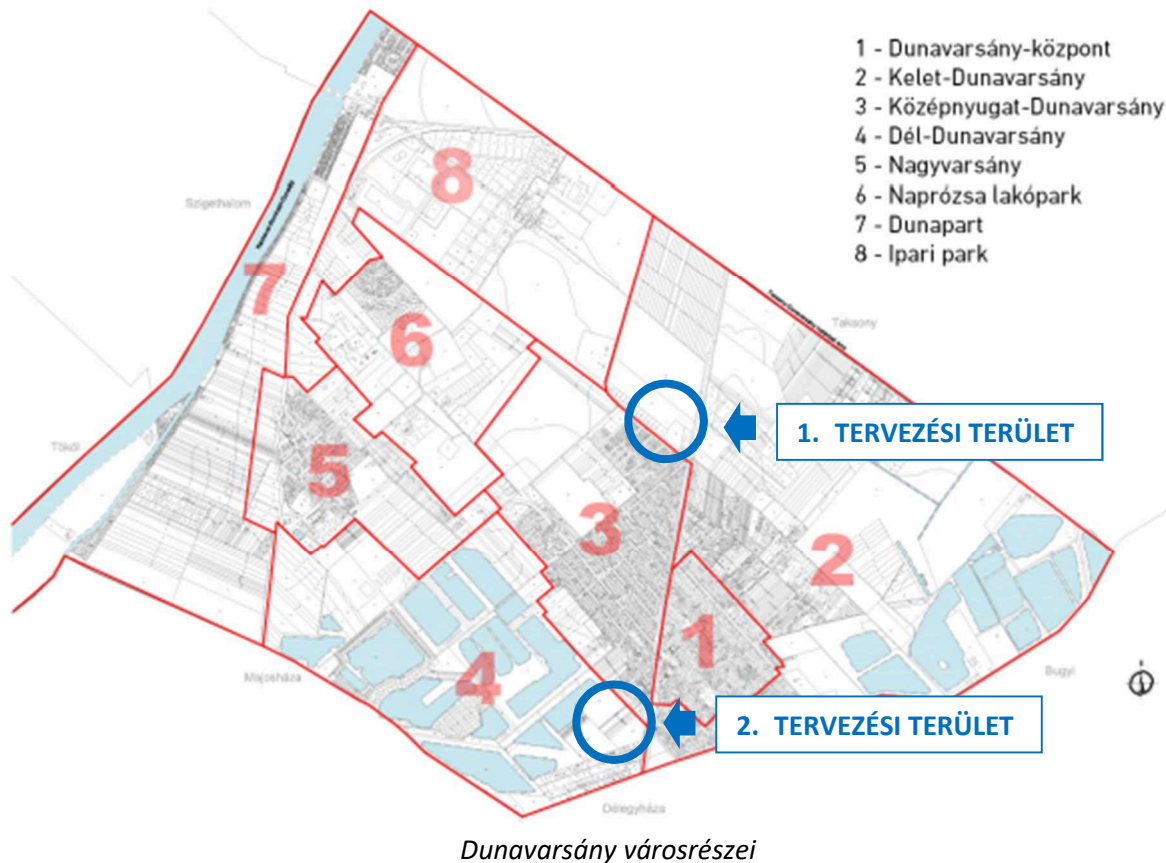
A tárgyi telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet szerinti követelmények figyelembevételével készül.



Dunavarsány térképe a tervezési területek helyének jelölésével

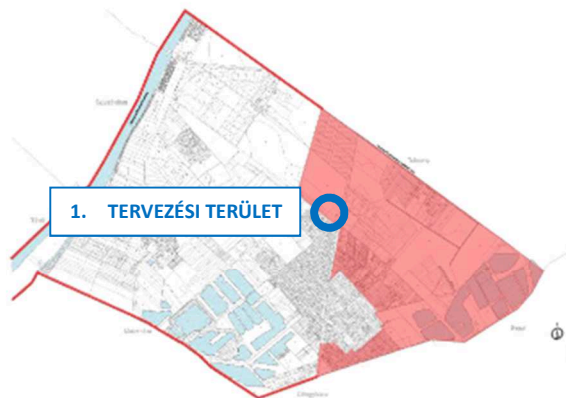
2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE

Dunavarsány nem rendelkezik önkormányzati rendeletben definiált, bevett településrészfelosztással. Ennek megfelelően azonban 2016-ban a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia készítése céljából sor került hét városrész definiálására, az alábbiak szerint:



(Forrás: Megalapozó vizsgálat- 2023, tervezők: HÉTFÁ Elemző Központ Kft., Urbanitás Kft.)

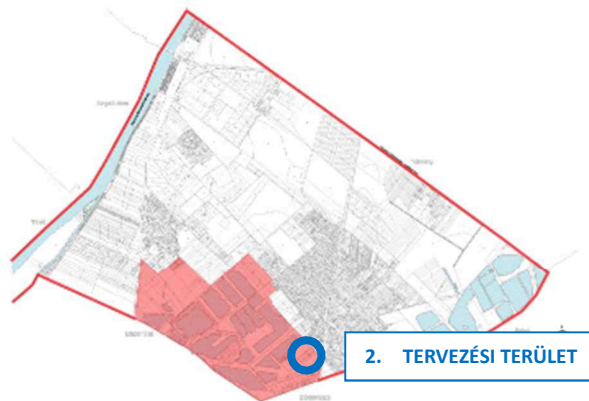
Kelet-Dunavarsány



Kelet-Dunavarsány városrész a központi belterület vasúttól keletre eső részének azon részeit foglalja magában, amelyek az imént leírt központi városrészen kívül állnak. A városrész intézményi funkciók nélküli lakóterületekből, mezőgazdasági területekből, kavicsbányákból és bányatavakból áll össze. Keleti csücskében található a Rukkel-tó. A városrészhez tartozik a Taksonyi út és a vasútvonallal között fekvő terület, illetve a Magyar Honvédség egy területe is. A városrészben relatív kedvezőtlen az alacsony komfortfokozatú lakások koncentrációja, illetve a tartós munkanélküliek aránya.

A városrész határai: 150-es vasútvonal – Kölcsey utca – Bethlen Gábor utca – Bem utca – Halász Lajosné utca – Damjanich utca – 04/8. hrsz. nyugati határa – 03/1. hrsz. délnyugati határa – 04/7. hrsz. délnyugati és északnyugati határa – Pozsonyi utca – Szabadkai utca – 150-es vasútvonal – Taksonyi út – városhatár.

Dél-Dunavarsány



A Kis- és Nagyvarsánytól délre eső területeket elfoglaló városrész lakatlan. Egy részét mezőgazdasági területek alkotják, zömét azonban kavicsbányatavak. Utóbbiak nagyobb hányada használaton kívül áll, míg egy részük horgásztó, egy részük pedig félbemaradt ingatlanfejlesztési projekt – a Sun Residence – része.

A városrész határai: 51-es út – 0130/5. hrsz. alatti út – 097/1., 099., 2201. hrsz.-ok északnyugati határa – 0102/4. hrsz. alatti út – 0104/3. hrsz. alatti út – 0130/2. hrsz. alatti út – Nagyvarsányi út – 0121. hrsz. alatti út – 0138/61. hrsz. északkeleti határa – 0138/61. hrsz. északkeleti és délkeleti határa – 0138/74., 0138/76., 0138/47. hrsz.-ok délnyugati határa – 0138/9. hrsz. északnyugati határa – 0138/21. hrsz. alatti út – 0159. hrsz. alatti út – 150-es vasútvonal – városhatár.

3. AZ ÉRINTETT TERÜLETEK RÖVID BEMUTATÁSA

Az 1. tervezési terület Kelet-Dunavarsány határán, az 52101-es számú út mellett található, meglévő kereskedelmi, szolgáltató terület mellett.

A tervezett változással érintett terület Dunavarsány hatályos településrendezési terveiben jelenleg beépítésre nem szánt területen, erdőterület területfelhasználással, gazdasági erdőterület övezetben helyezkedik el.



Az 1. tervezési terület és környezete

4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMMAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 4/2017. (I. 17.) számú határozatával fogadta el Dunavarsány Város jelenleg hatályos Településfejlesztési Konceptióját

1.1.1. Dunavarsány jövőképe

Dunavarsány jelentős természeti adottságokkal rendelkező, a táji, természeti és épített értékeket megőrző nyugodt kertvárosias, igényes és polgárosodó életvitelt, megélhetést kínáló kisváros a Ráckevei-Duna-ág mentén, a budapesti agglomerációban. Gazdasági ereje kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági háttérében; üdülési és rekreációs funkcióiban jelenik meg, mely utóbbiak révén az idegenforgalom számára is érdekes település. Lakói büszkék városukra, a gazdag civil élet Dunavarsány egyik fontos értéke.

Dunavarsány célja ezen adottságok kihasználásával olyan élhető, kisvárosias léptékű lakókörnyezet biztosítása, amely lakosainak szerethető, identitást nyújtó és az igények minél teljesebb körét lefedő otthont nyújt. Karakteres és egyedi arculatával országos ismertséggel bír és erős, pozitív imázssal rendelkezik.

Élénk közösségi élettel, a magas civil és egyházi aktivitás támogatásával segíti a pozitív helyi identitás erősítését és fenntartását. Természeti értékeit – kiváltképp a Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág környezetét – védi, azok üdülési és rekreációs potenciálját a legmesszebbmenőkig kihasználja.

Dunavarsány településhálózati helyzetét alapvetően meghatározza Budapest közelsége. A város célja, hogy e helyzetét ne csupán alvóvárosi szerepkör jellemezze, hanem teljes értékű elővárosként önmaga is a városi szolgáltatások, szabadidős lehetőségek, munkahelyek széles skáláját kínálja saját lakossága és a más településekről érkező látogatók, munkavállalók számára.

JÖVŐKÉP

Dunavarsány egy nyugodt, kertvárosias, igényes és polgárosodó életvitelt, megélhetést kínáló kisváros a Ráckevei-Duna-ág mentén; táji, természeti és épített értékekkel; erős gazdasággal; rekreációs funkciókkal.

Horizontális településfejlesztési elvek

- Fenntartható és energiahatékony fejlesztések
- Területi egyenlőtlenségek kialakulásának megakadályozása
- Környezeti és természeti értékek megőrzése

ÁTFOGÓ KÖZÉPTÁVÚ CÉLOK ÉS AZOK RÉSZCÉLJAI

Erős kisváros		Magas életminőség			Városi öntudat	
Hozzáférhető szolgáltatások széles köre	Mikrotérségi központi szerep	Közszolgáltatások stabilan magas minősége	Fejlett, sokrétű közlekedési hálózat	Vonzó természeti és épített környezet	Aktív civil, közösségi élet	Összefont város-központ

1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció megállapításai

A város településfejlesztési koncepciója folyamatosan megújul, ám első sorban nem tartalmilag változik meg, hanem az előző munkák finomhangolása révén. A legfrissebb verzió a 2017-ben a 4/2017 (I. 17.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepció, mely célrendszere az alábbiak szerint alakul:

A hosszú távú főcél

Dunavarsány térségi szerepének erősítése, erős kisvárosi szerepének megőrzése az élhető előváros kialakítása és fenntartása által, magas lakossági életminőség biztosítása és tovább javítása, a gazdaság erősítése és a turizmus-rekreációs funkciók bővítése a mezőgazdasági és állattenyésztési hagyományok és a természeti értékek megőrzése mellett.

Átfogó célok

- I. Erős kisváros
 - Hozzáférhető szolgáltatások széles köre mind a helyi lakók, mind a vonzáskörzet számára
 - Mikrotérségi központi szerep erősítése, Dunavarsány-központ városrészben a központi jellegű közszolgáltatások összpontosulása
 - Összefonódó városközpont létrehozása Kis- és Nagyvarsány összekötésével
- II. Magas életminőség
 - Közszolgáltatások stabilan magas minősége
 - Fejlett, sokrétű közlekedési hálózat a gyalogos, kerékpáros, autós és közösségi közlekedési igények kielégítésére
 - Közlekedési hálózat fejlesztésével a turisztikai desztinációk és az ipari park, valamint a rosszabb megközelíthetőségű Naprózsa lakópark és a Dunapart elérhetőségének javítása, térségi szerep erősítése a jobb megközelíthetőséggel
 - Esztétikus, funkcionális, tartós és fenntartható épített környezet és településképzés biztosítása
 - Természeti értékek, kiváltképp a Ráckevei-Duna-ág megóvása, élénk, fenntartható rekreációs szerepek megtartása és bővítése
- III. Városi öntudat
 - Hagyományosan sokszínű és magas színvonalú helyi közélet működtetése, aktív identitás erősítés és formálás, város imázsának építése és fejlesztése
 - Két hagyományos városközpont összefonódásának, fizikai közeledésének elősegítése, a két településrész közti terület intenzív fejlesztése lakó, rekreációs és közösségi terekkel

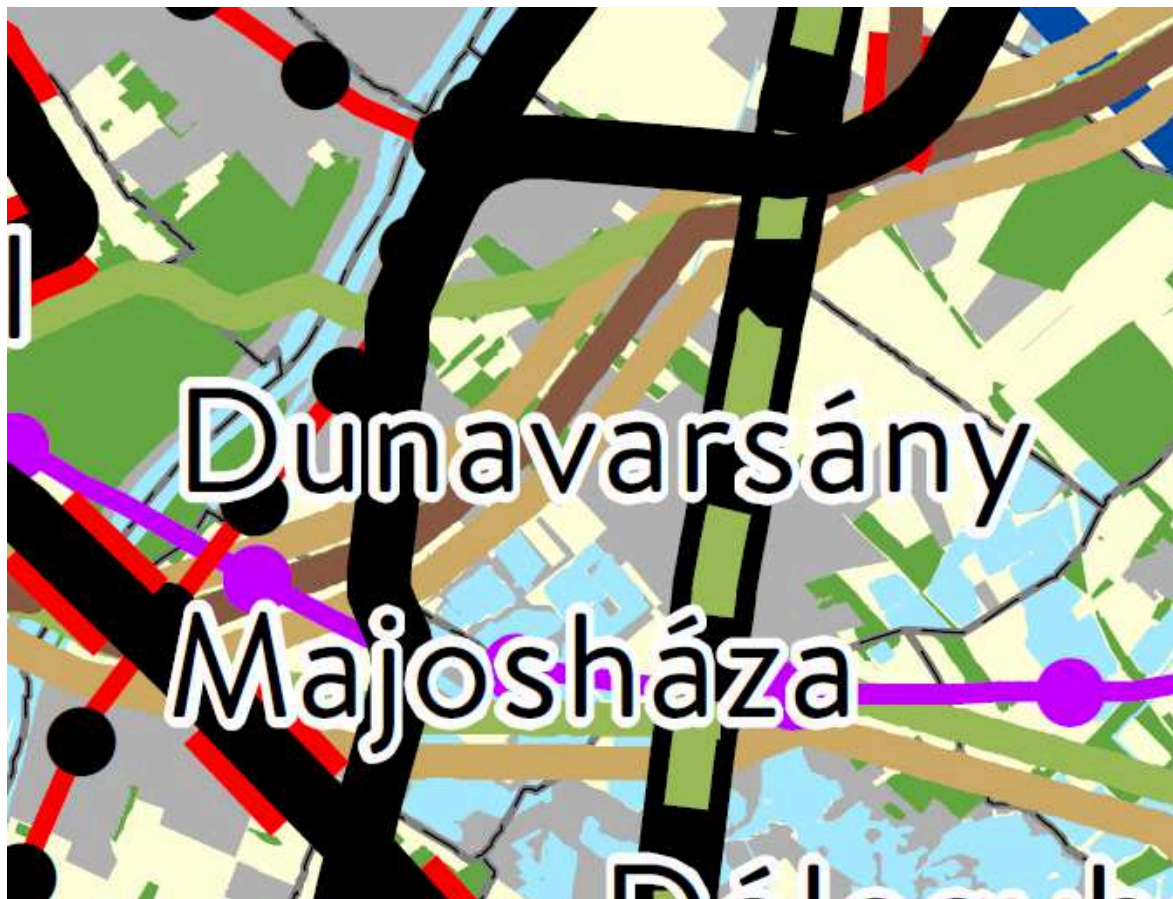
(Részlet a hatályos településfejlesztési koncepcióból)

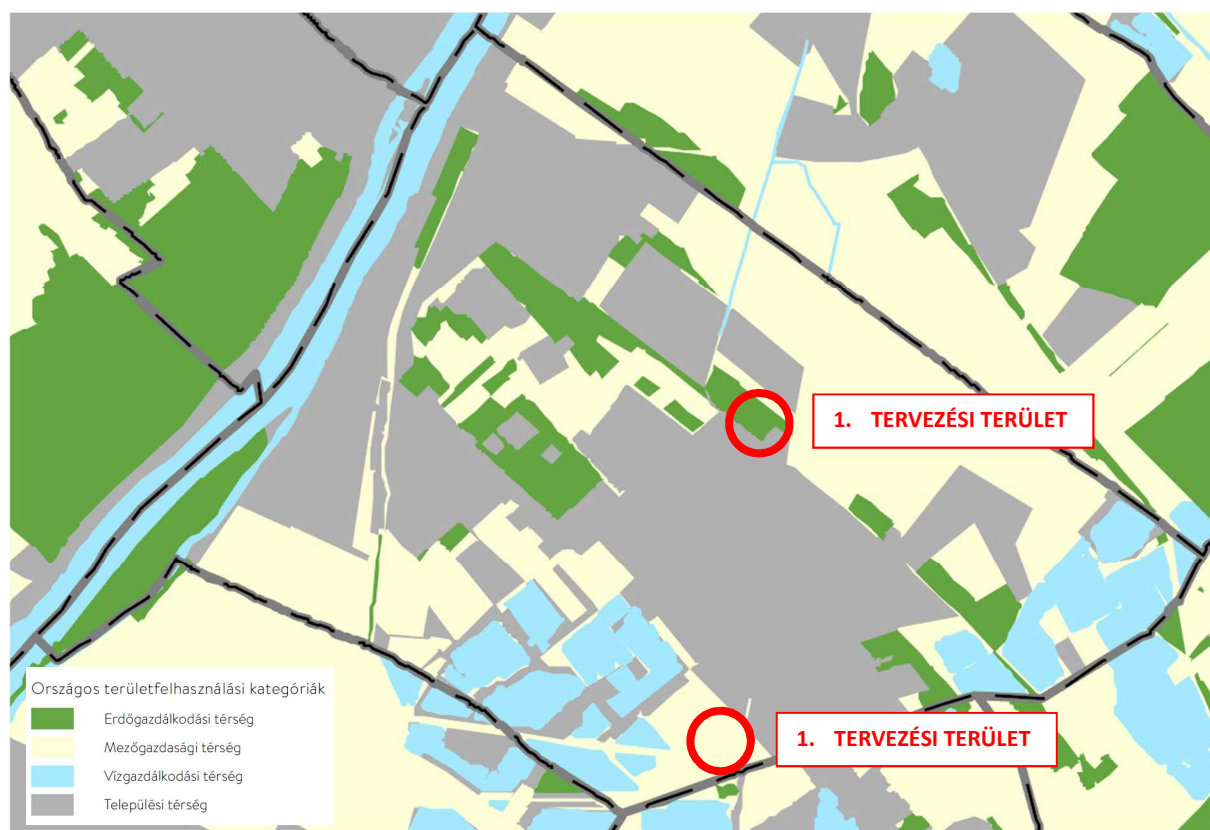
A tervezett autós busz, illetve a távlatban tervezett benzinkút kialakítása hiányzó szolgáltatás a településen és a környéken, így a tervezett módosítás bővíti a helyi lakók és a vonzáskörzetben élők számára elérhető szolgáltatási kört.

5. HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

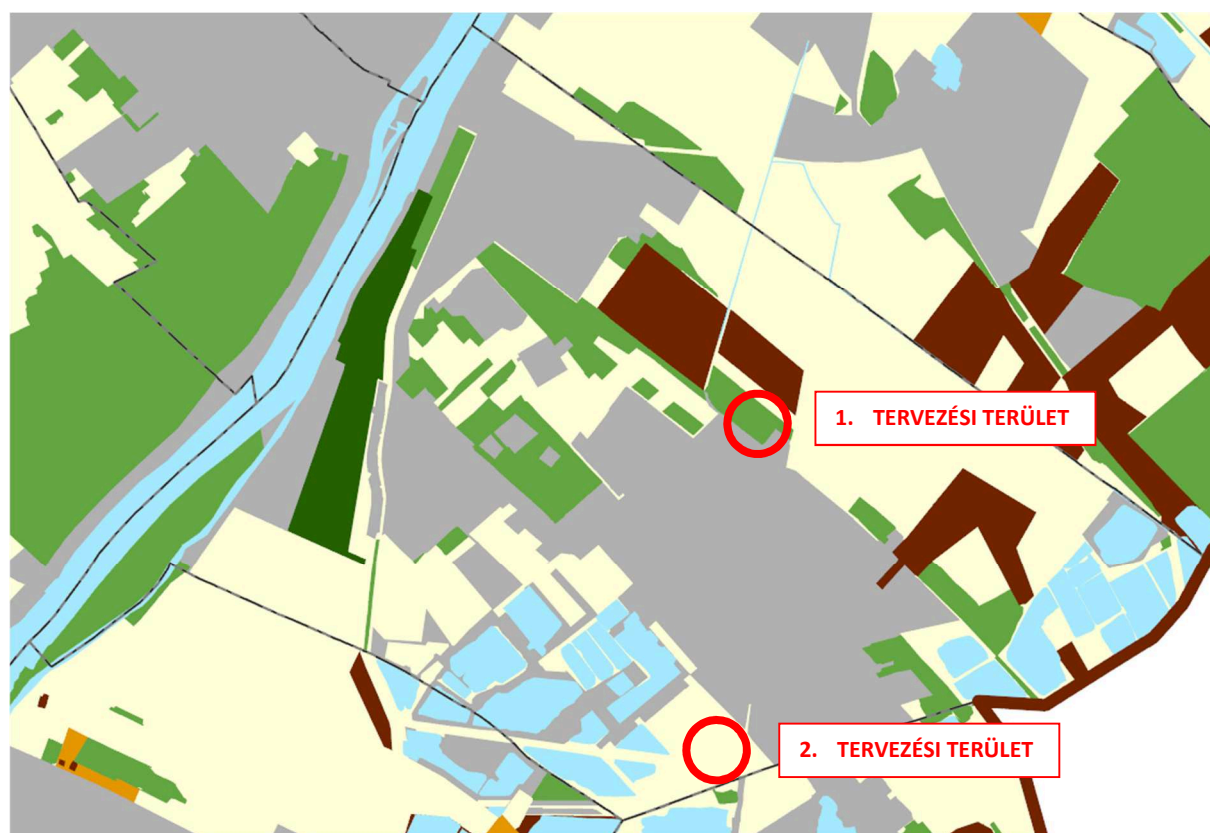
A magasabb szintű területrendezési terveket tekintve Dunavarsány város területére jelenleg a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvMr.), valamint Pest Megye Területrendezési terve (Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelete Pest Megye Területrendezési Tervéről - PMTrT) előírásait kell figyelembe venni.

MATrT 2. melléklete az Ország Szerkezeti Tervének részlete Dunavarsány városra vonatkozóan





Az Ország Szerkezeti Tervének részlete, a tervezési terület és környezete térségi területfelhasználásának bemutatása a tervezési területek jelölésével



A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének részlete, a tervezési terület és környezete térségi területfelhasználásának bemutatása a tervezési területek jelölésével

A MATrT 7. melléklete, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének részlete Dunavarsány városra vonatkozóan a tervezési területek jelölésével



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertes mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)

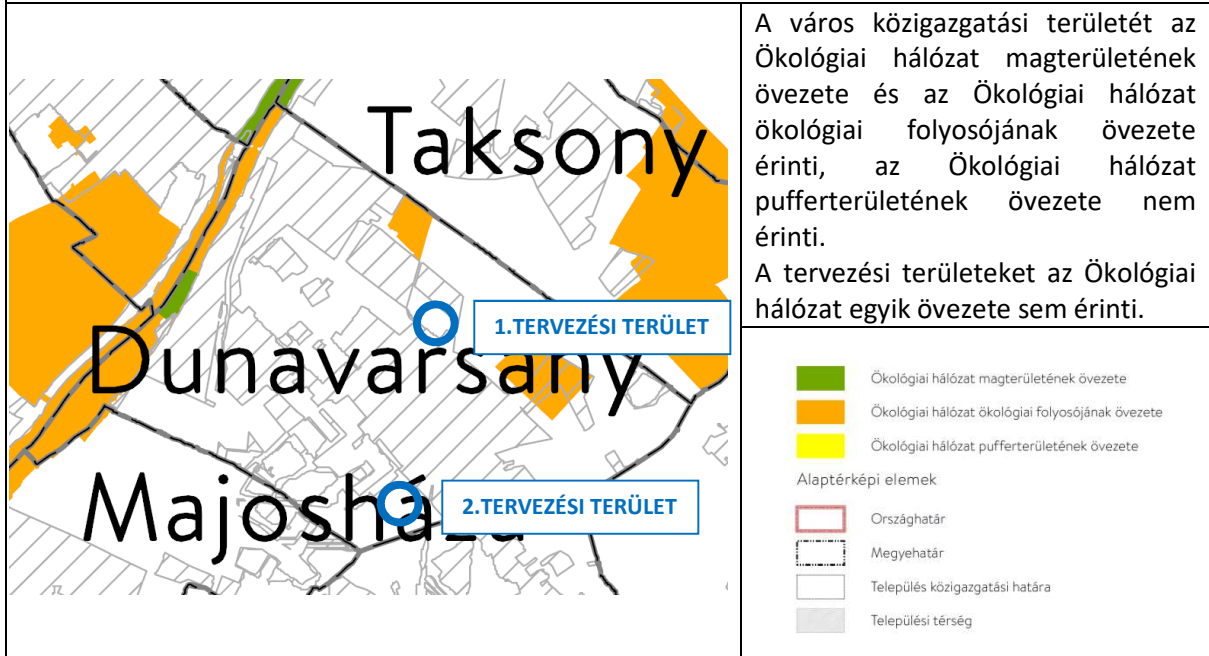
- Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Mellékút (tervezett)
- Térségi jelentőségű P+R parkoló
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Térségi repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárút
- Térségi kerékpárút (meglévő)
- Térségi kerékpárút (tervezett)
- Országos kikötő (meglévő)

A MATrT 2. és 7. melléklete alapján az 1. tervezési terület erdőgazdálkodási térség, a 2. tervezési terület mezőgazdasági térség területén található.

Az érintett tervezési területek és közvetlen környezetük térségi terület-felhasználásának lehatárolása az Ország Szerkezeti Tervén és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervén nem ellentétes, a tervezési területekre vonatkozóan a két szerkezeti terv összhangban van egymással.

A MATrT 19. § (1) bekezdésével összhangban Dunavarsány város területét érintő országos övezetek (MATrT 3. melléklet)

3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területének övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete



3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



3/3. melléklet: Erdők övezete



17. Erdők övezete

MATrT 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

A 2025. november 12-től hatályos Dunavarsány Településszerkezeti Terve alapján Dunavarsányban az Erdők övezete 214,31 ha. $214,31 \text{ ha} \times 0,05 = 10,7155$. A hatályos állapot szerint elhasznált területek nagysága 8,8629 ha. További módosítások során felhasználható terület $10,7155 \text{ ha} - 8,8629 \text{ ha} = 1,8526 \text{ ha}$.

Az erdőgazdálkodási térség területén a tervezett módosítás 0,6257 ha erdőterület csökkenést eredményezne, azaz a további módosítások során felhasználható $1,8526 \text{ ha} - 0,6257 \text{ ha} = 1,2269 \text{ ha}$, tehát a tervezett módosítás megfelel a vonatkozó előírásnak..

$214,31 \text{ ha} - 8,8629 \text{ ha} - 0,6257 \text{ ha} = 204,8214 \text{ ha}$.

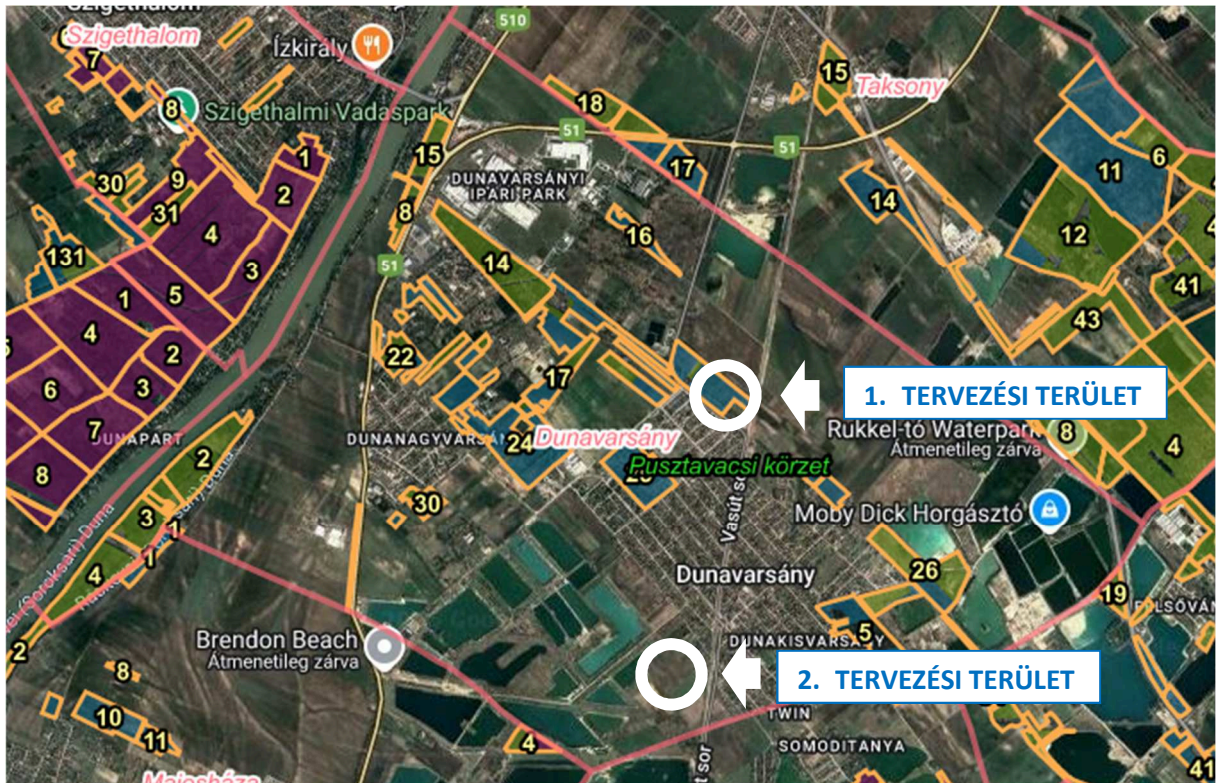
$204,8214 \text{ ha} : 214,31 \text{ ha} = 0,9557$, azaz 95,57 %-ban erdőterület övezetbe soroltak az erdők övezetébe tartozó területek, tehát az előírásnak megfelel a tervezett módosítás.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

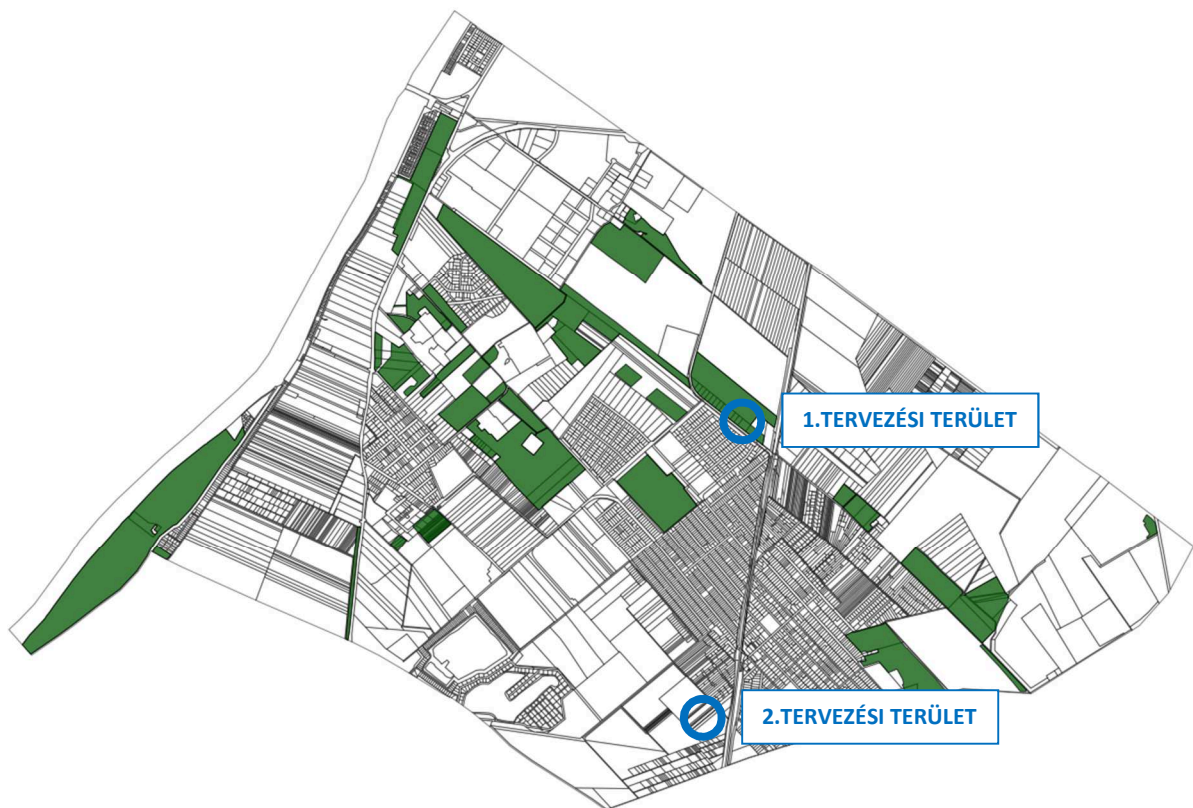
A tervezési terület Erdők övezetével érintett részén nem került sor külfejtéses művelésű bányatelek megállapítására és bányászati tevékenység engedélyezésére sem.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Az előírást a továbbtervezés során be kell tartani.

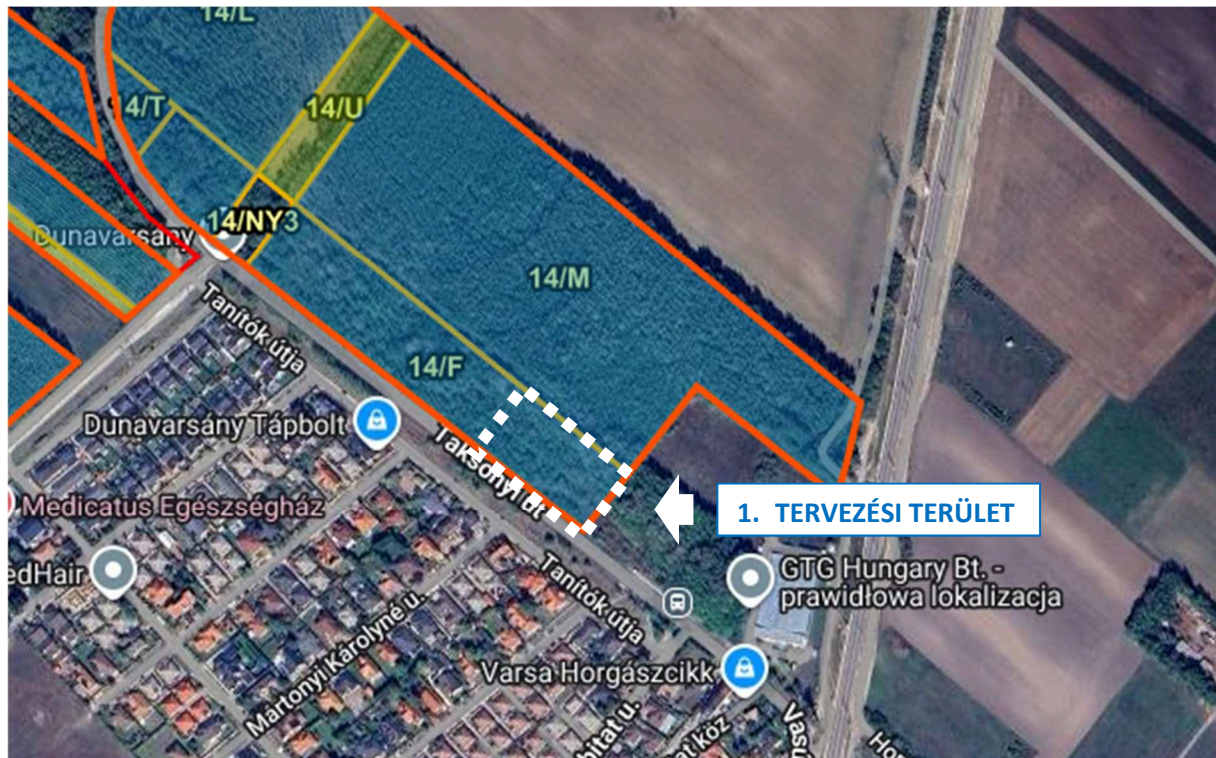


Részlet Dunavarsány közigazgatási területére vonatkozóan az erdőterületek erdőterképi adatbázisából, a tervezési területek jelölésével (<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)



Az Erdők övezete ábrázolása Dunavarsány közigazgatási területére vonatkozó 2025. évi adatszolgáltatás alapján a tervezési terület jelölésével

Az alábbi erdőterkép részleten jól látszik, hogy az 1. tervezési területen - a vonatkozó adatbázis szerint – található az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület.



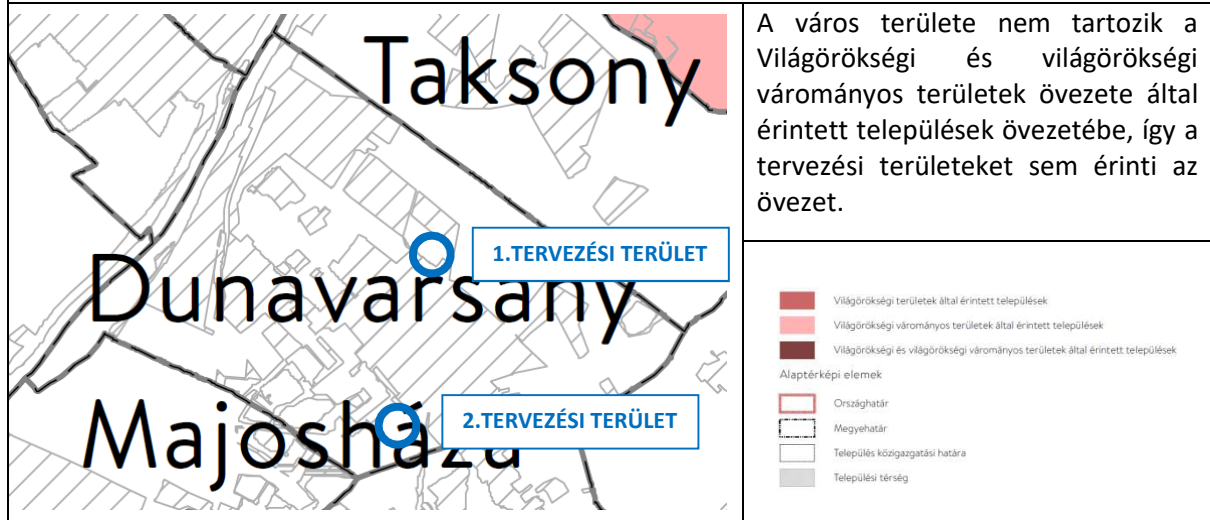
Részlet az erdőtervezett területek erdőterképi adatbázisából az 1. tervezési terület jelölésével

Az alábbi erdőterkép részleten jól látszik, hogy a 2. tervezési területen - a vonatkozó adatbázis szerint – nem található az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület.



Részlet az erdőtervezett területek erdőterképi adatbázisából a 2. tervezési terület jelölésével
(<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések



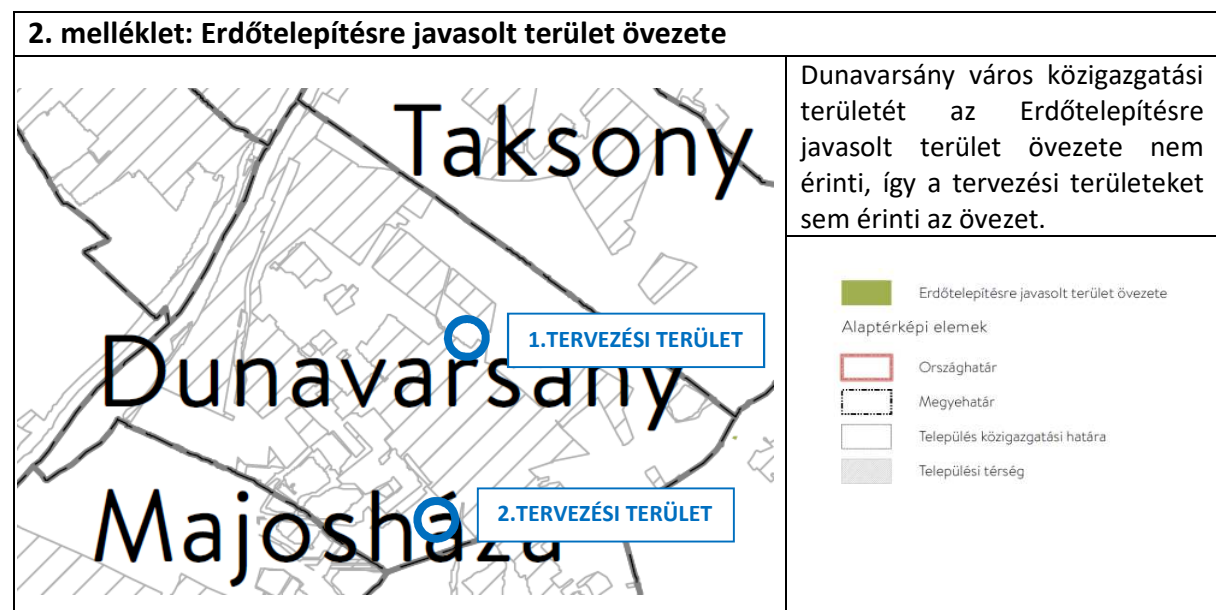
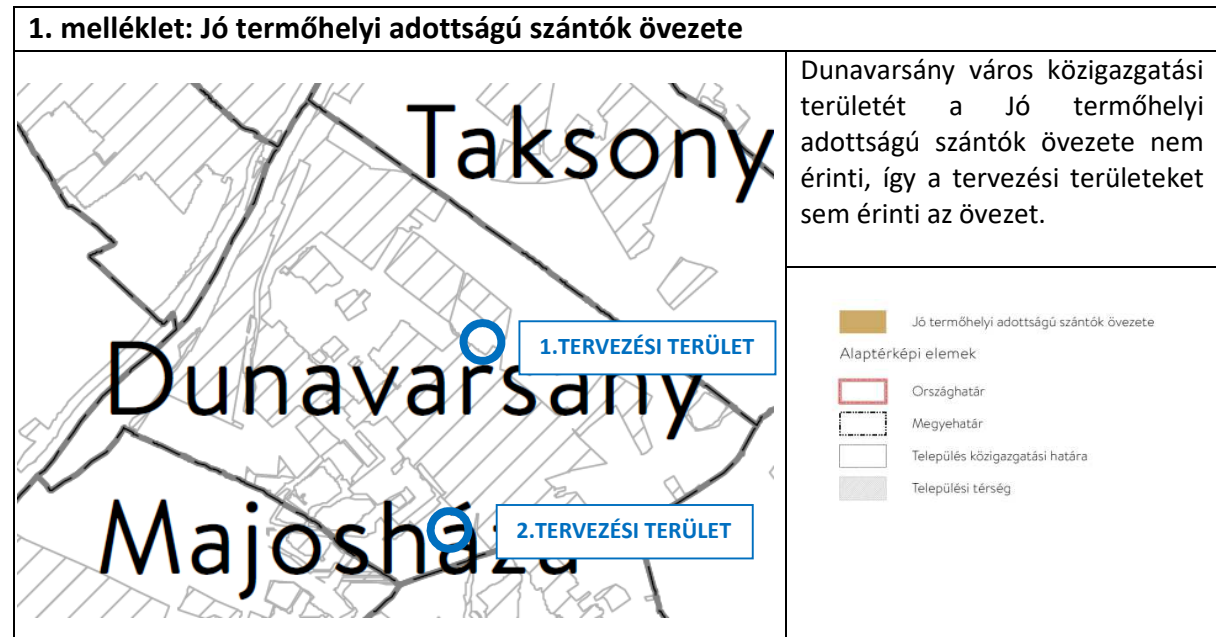
3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések



A tervezési területre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközökben és a rendelkezésre álló adatszolgáltatás alapján honvédelmi és katonai célú terület övezetének tényleges kijelölésére nem került sor és nem is tervezett.

A tervezési területeket honvédelmi terület nem érinti.

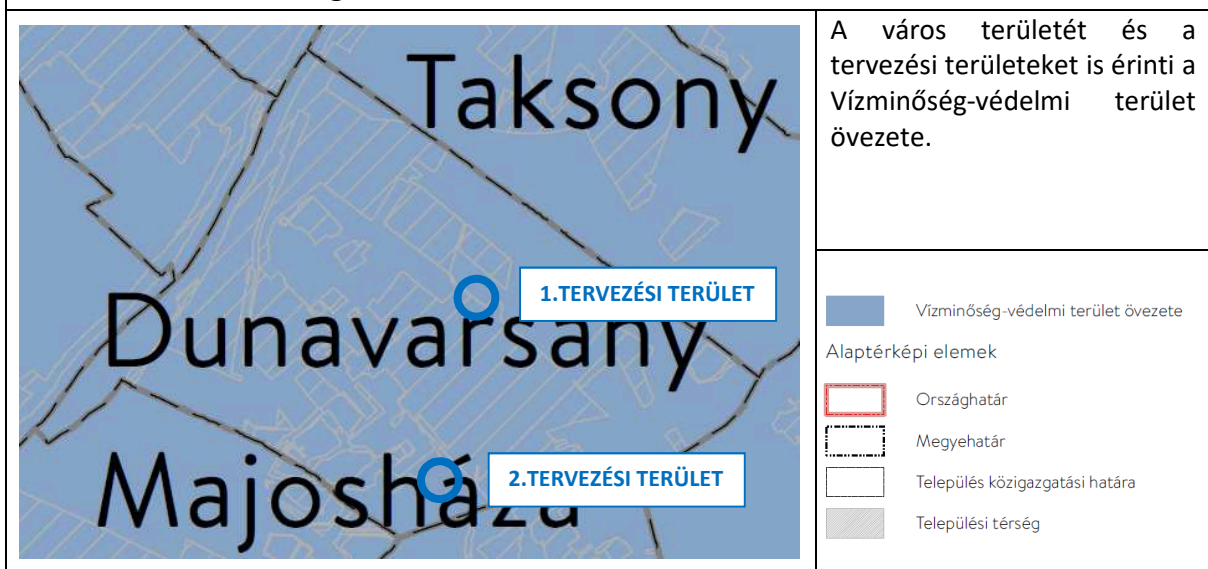
A MATrT 19. § (1) bekezdésével összhangban, Dunavarsány város területét érintő, az MvMr.-ben megállapított országos övezetek



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete



4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete



5. Vízminőség-védelmi terület övezete

MvMr. 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületére nézve irreleváns, kötelezettséget nem von maga után a rendelkezés.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról szóló 12/2016. (VI. 10.) számú rendelete 12.-13. §-ai rendelkeznek a felszíni- és a felszín alatti vizek védelmének előírásairól. A hatályos előírások továbbra is betartandók.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A tervezési területen nem tervezett bányászati tevékenység folytatása.

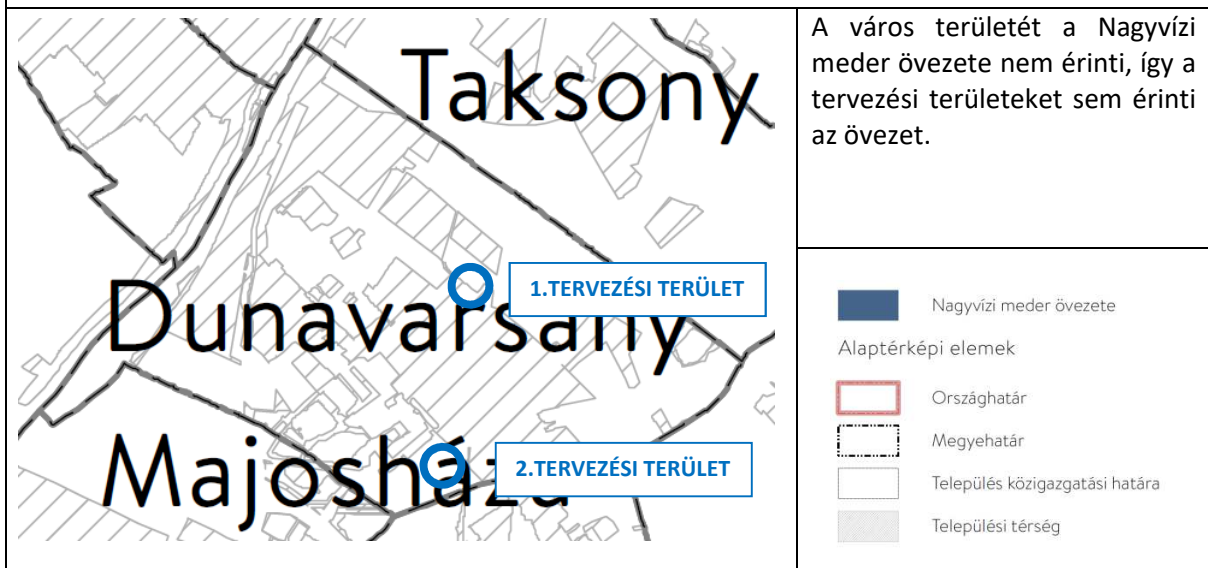
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

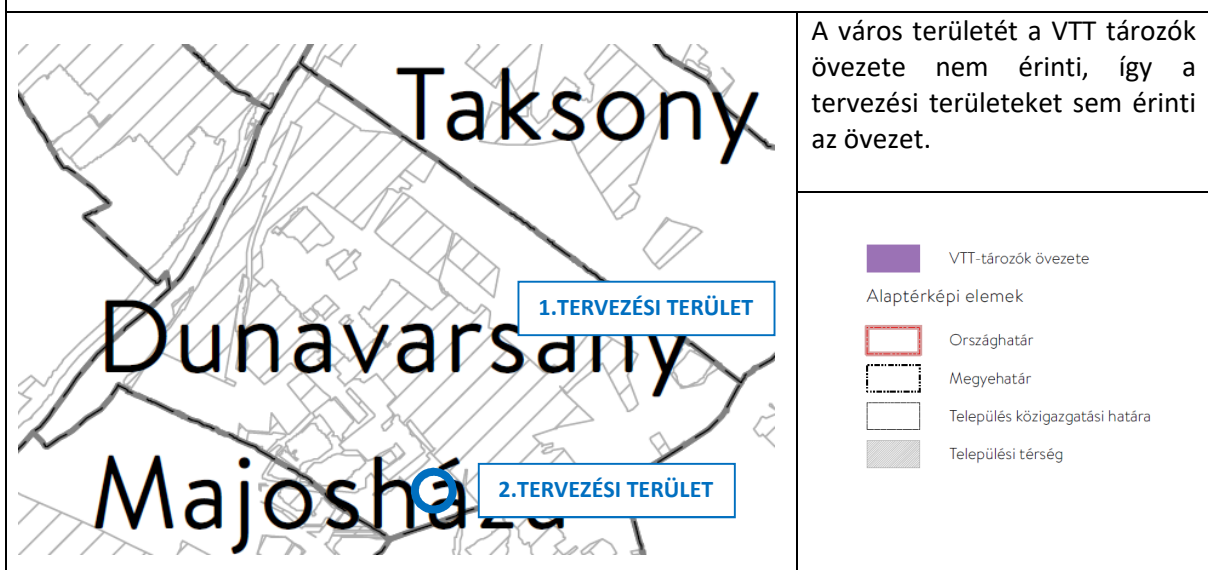
b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

Dunavarsány nem a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó település, ezért az előírás a városra és a tervezési területre nézve irreleváns.

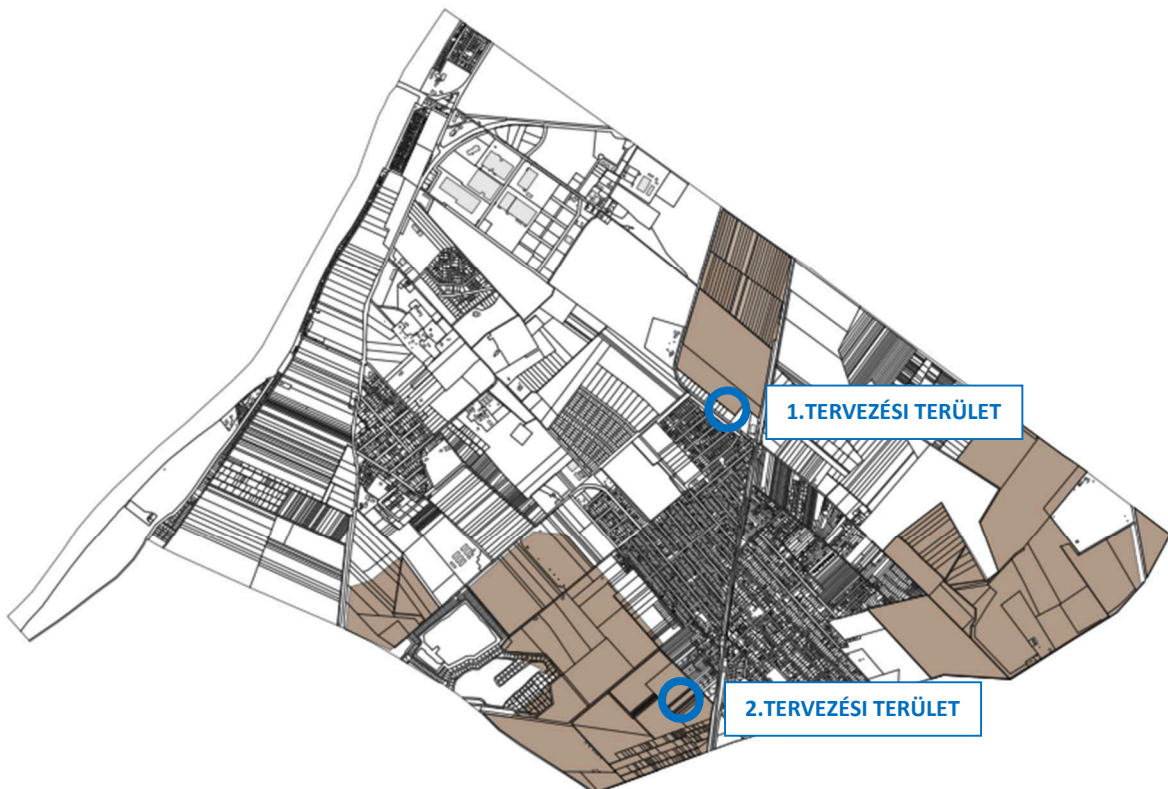
5. melléklet: Nagyvízi meder övezete



6. melléklet: VTT tározók övezete



A MATrT 19. § (1) bekezdésével összhangban, az MvMr.-ben megállapított kiemelt térségi övezetek



Az Ásványi nyersanyagvagyon övezete ábrázolása Dunavarsány közigazgatási területére vonatkozó 2025. évi adatszolgáltatás alapján a tervezési terület jelölésével

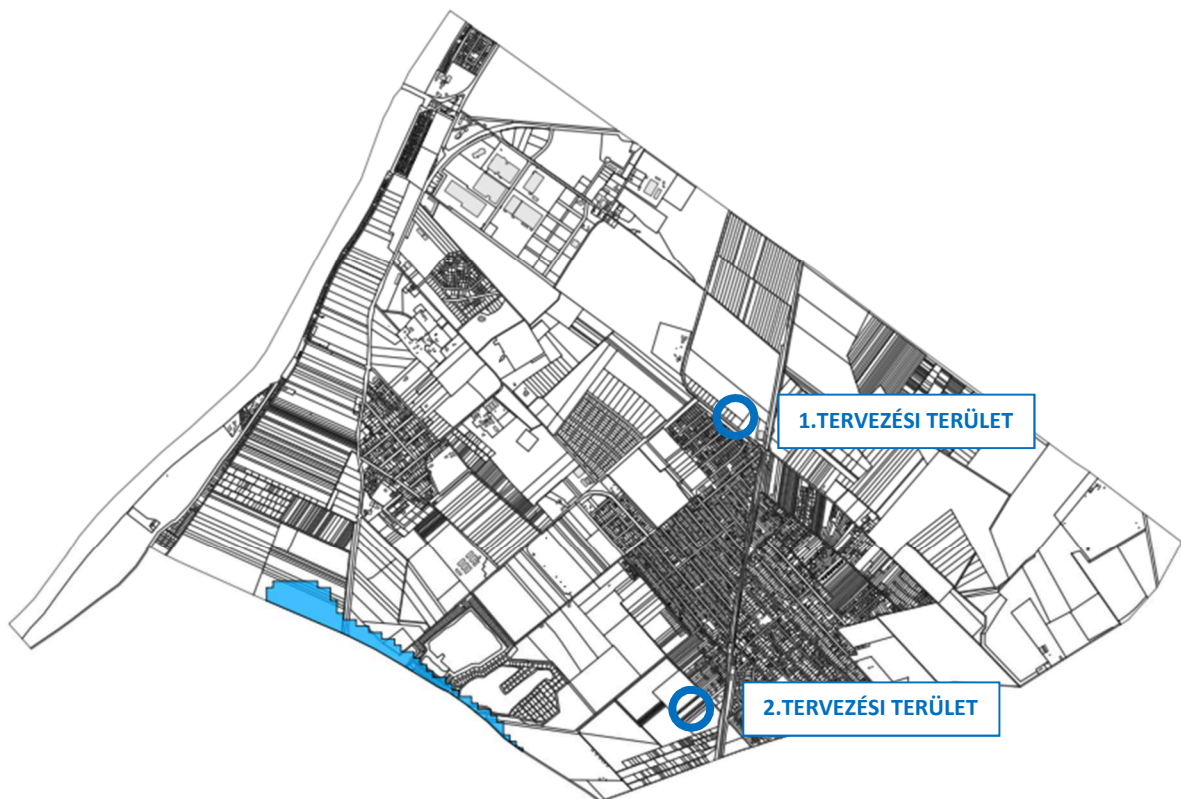
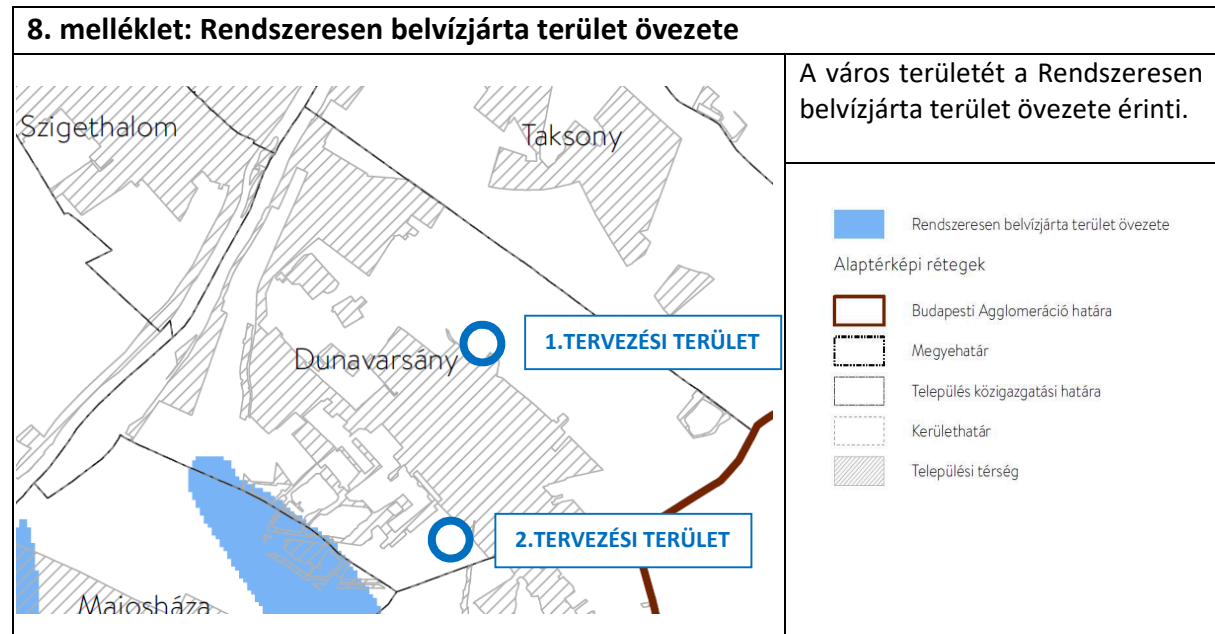
8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A rendelkezésre álló adatszolgáltatás alapján az ásványvagyon övezet lehatárolása a településrendezési eszközökben megtörtént.

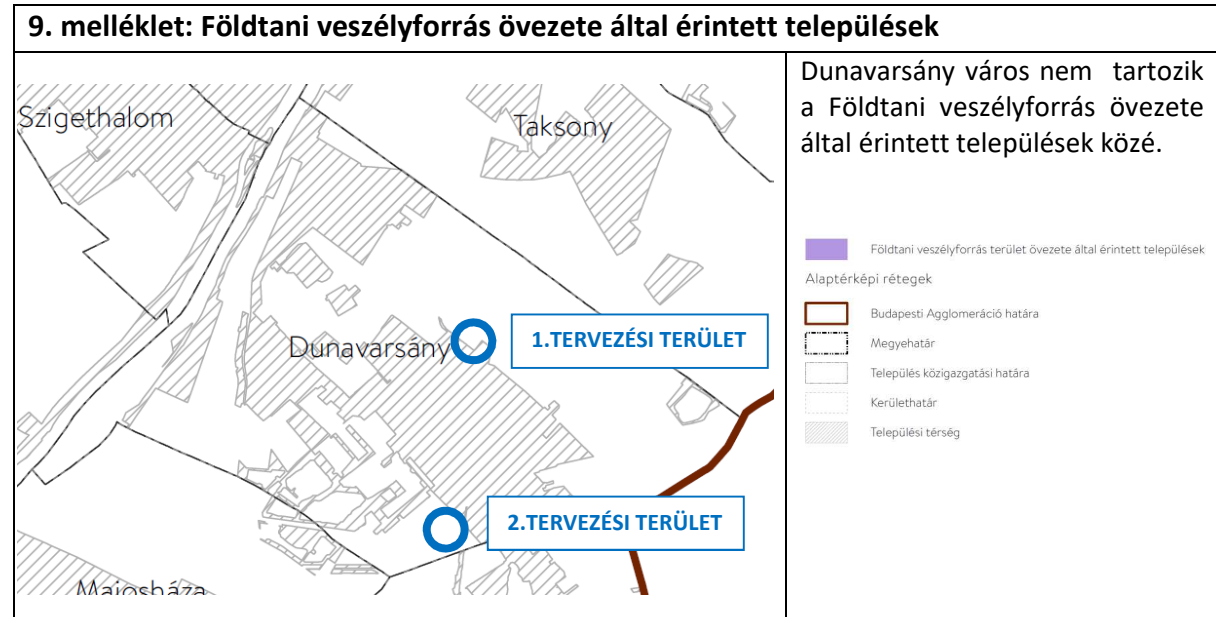
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Az övezet területén általános mezőgazdasági terület helyett gazdasági erdőterület kijelölése nem lehetetleníti el az ásványi vagyon esetleges távlati kitermelését.





A Rendszeresen belvízjárta terület övezete ábrázolása Dunavarsány közigazgatási területére vonatkozó 2025. évi adatszolgáltatás alapján a tervezési területek jelölésével

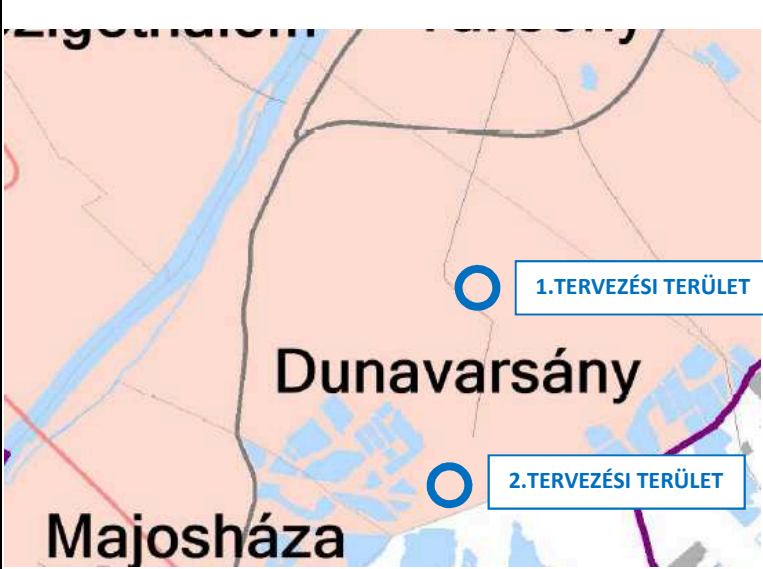

A tervezési területeket a Rendszeresen belvízjárta terület övezetének az adatszolgáltatás szerint pontosított lehatárolása nem érinti.



A tervezett módosítás nem ellentétes a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott előírásokkal, tervekkel, koncepciókkal.

Pest Megye Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendeletében egyedileg meghatározott megyei övezetek

PMTTr 3.13.1. melléklet Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	
	<p>Dunavarsány város területét az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete nem érinti, így a tervezési területet sem érinti az övezet.</p> <p>JELMAGYARÁZAT Szabályozási elemek:  Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete által</p>

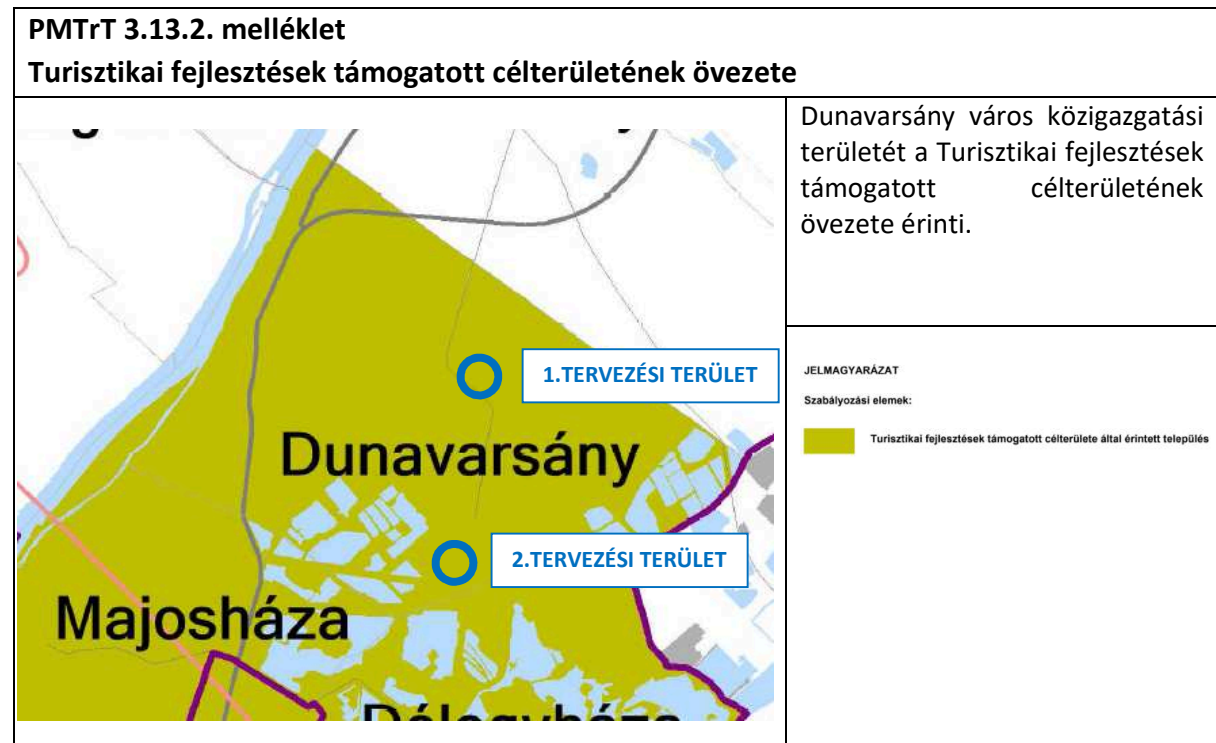
PMTTr 3.13.2. melléklet Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	
	<p>Dunavarsány város közigazgatási területét a Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete érinti</p> <p>JELMAGYARÁZAT Szabályozási elemek:  Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település</p>

Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelete

9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési Önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi

arány pedig 5 %-kal alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

A tervezési területeken nem került sor logisztikai fejlesztési területté minősített terület kijelölésére, ezért az érintett területekre vonatkozóan nem relevánsak az övezet előírásai.



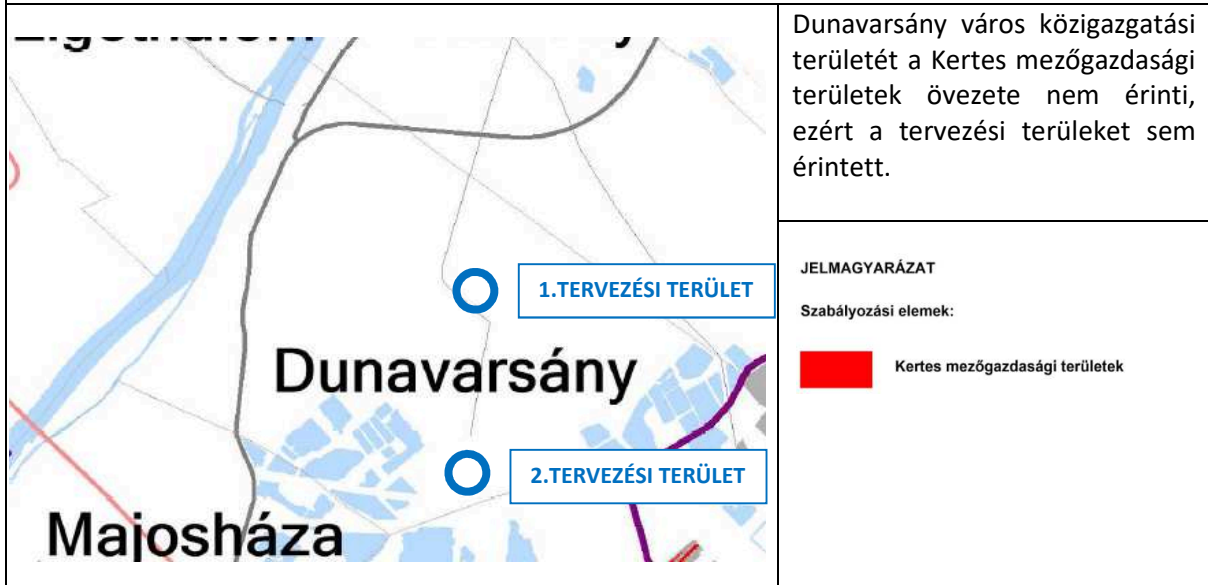
Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelete

10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

A tervezési területeket nem érinti turisztikai fejlesztés.

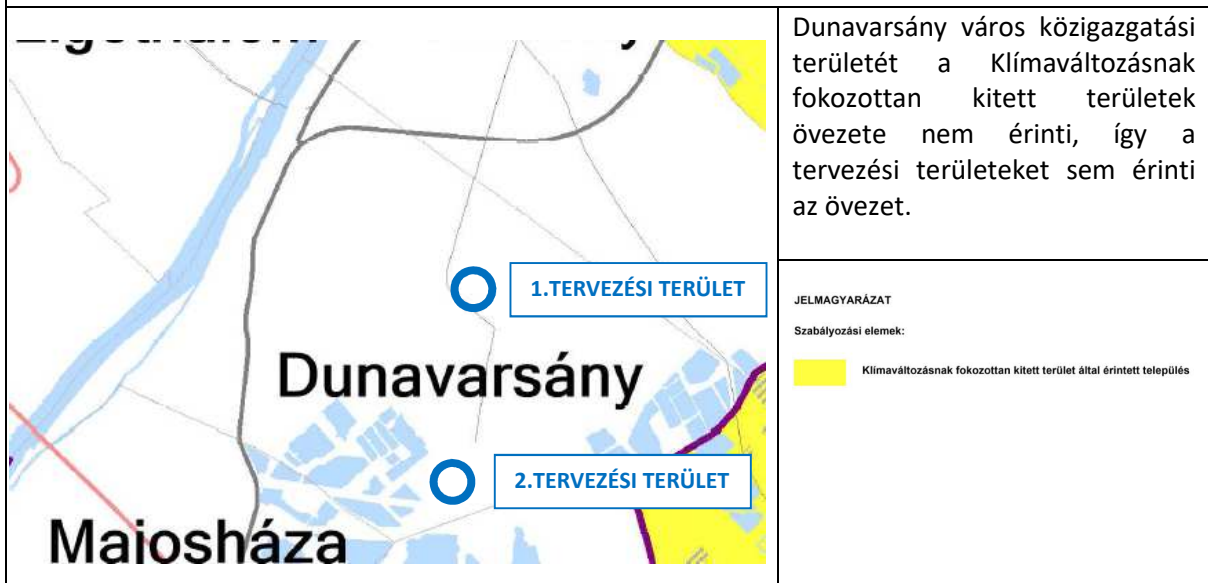
PMTrT 3.13.4. melléklet

Kertes mezőgazdasági területek övezete



PMTrT 3.13.5. melléklet

Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete



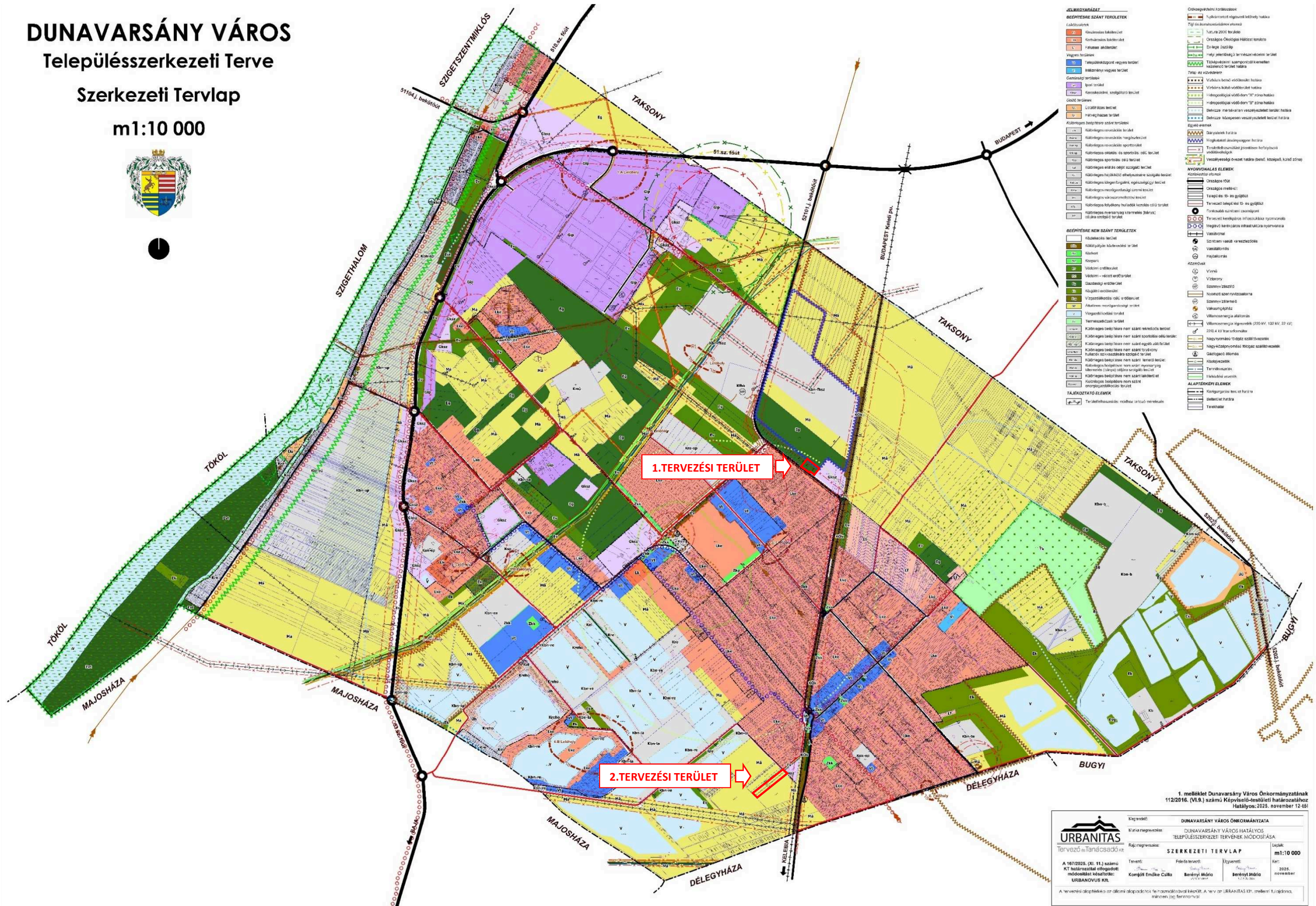
Összefoglalva: a jelenleg hatályos magasabb szintű területrendezési tervek térségi területfelhasználása, az országos, a kiemelt térségi, valamint a vármegyei övezetek általi érintettség alapján Dunavarsány Község településrendezési tervének - Dunavarsány 032/5-6 és 0149/125-127 helyrajzi számú területekre vonatkozó – tervezett módosításának a magasabb szintű területrendezési tervek vizsgálata alapján településrendezési szempontból nincs akadálya.

DUNAVARSÁNY VÁROS

Településszerkezeti Terve

Szerkezeti Tervlap

m1:10 000



JELMUTATÁSOK	
BÉLYEGES SZÁNT TERÜLETEK (Lakóterületek)	<ul style="list-style-type: none"> 1. Kiválasztott lakóterület 2. Kiválasztott lakóterület 3. Általános lakóterület 4. Általános lakóterület 5. Általános lakóterület 6. Általános lakóterület 7. Általános lakóterület 8. Általános lakóterület 9. Általános lakóterület 10. Általános lakóterület 11. Általános lakóterület 12. Általános lakóterület 13. Általános lakóterület 14. Általános lakóterület 15. Általános lakóterület 16. Általános lakóterület 17. Általános lakóterület 18. Általános lakóterület 19. Általános lakóterület 20. Általános lakóterület 21. Általános lakóterület 22. Általános lakóterület 23. Általános lakóterület 24. Általános lakóterület 25. Általános lakóterület 26. Általános lakóterület 27. Általános lakóterület 28. Általános lakóterület 29. Általános lakóterület 30. Általános lakóterület 31. Általános lakóterület 32. Általános lakóterület 33. Általános lakóterület 34. Általános lakóterület 35. Általános lakóterület 36. Általános lakóterület 37. Általános lakóterület 38. Általános lakóterület 39. Általános lakóterület 40. Általános lakóterület 41. Általános lakóterület 42. Általános lakóterület 43. Általános lakóterület 44. Általános lakóterület 45. Általános lakóterület 46. Általános lakóterület 47. Általános lakóterület 48. Általános lakóterület 49. Általános lakóterület 50. Általános lakóterület
BÉLYEGES NEM SZÁNT TERÜLETEK	<ul style="list-style-type: none"> 1. Központi terület 2. Központi terület 3. Központi terület 4. Központi terület 5. Központi terület 6. Központi terület 7. Központi terület 8. Központi terület 9. Központi terület 10. Központi terület 11. Központi terület 12. Központi terület 13. Központi terület 14. Központi terület 15. Központi terület 16. Központi terület 17. Központi terület 18. Központi terület 19. Központi terület 20. Központi terület 21. Központi terület 22. Központi terület 23. Központi terület 24. Központi terület 25. Központi terület 26. Központi terület 27. Központi terület 28. Központi terület 29. Központi terület 30. Központi terület 31. Központi terület 32. Központi terület 33. Központi terület 34. Központi terület 35. Központi terület 36. Központi terület 37. Központi terület 38. Központi terület 39. Központi terület 40. Központi terület 41. Központi terület 42. Központi terület 43. Központi terület 44. Központi terület 45. Központi terület 46. Központi terület 47. Központi terület 48. Központi terület 49. Központi terület 50. Központi terület
TAJLEÍRÓ ELEMELK	<ul style="list-style-type: none"> 1. Területföldrajzi jelölés 2. Területföldrajzi jelölés 3. Területföldrajzi jelölés 4. Területföldrajzi jelölés 5. Területföldrajzi jelölés 6. Területföldrajzi jelölés 7. Területföldrajzi jelölés 8. Területföldrajzi jelölés 9. Területföldrajzi jelölés 10. Területföldrajzi jelölés 11. Területföldrajzi jelölés 12. Területföldrajzi jelölés 13. Területföldrajzi jelölés 14. Területföldrajzi jelölés 15. Területföldrajzi jelölés 16. Területföldrajzi jelölés 17. Területföldrajzi jelölés 18. Területföldrajzi jelölés 19. Területföldrajzi jelölés 20. Területföldrajzi jelölés 21. Területföldrajzi jelölés 22. Területföldrajzi jelölés 23. Területföldrajzi jelölés 24. Területföldrajzi jelölés 25. Területföldrajzi jelölés 26. Területföldrajzi jelölés 27. Területföldrajzi jelölés 28. Területföldrajzi jelölés 29. Területföldrajzi jelölés 30. Területföldrajzi jelölés 31. Területföldrajzi jelölés 32. Területföldrajzi jelölés 33. Területföldrajzi jelölés 34. Területföldrajzi jelölés 35. Területföldrajzi jelölés 36. Területföldrajzi jelölés 37. Területföldrajzi jelölés 38. Területföldrajzi jelölés 39. Területföldrajzi jelölés 40. Területföldrajzi jelölés 41. Területföldrajzi jelölés 42. Területföldrajzi jelölés 43. Területföldrajzi jelölés 44. Területföldrajzi jelölés 45. Területföldrajzi jelölés 46. Területföldrajzi jelölés 47. Területföldrajzi jelölés 48. Területföldrajzi jelölés 49. Területföldrajzi jelölés 50. Területföldrajzi jelölés

1. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 112/2016. (VI.9.) számú Képviselő-testületi határozatához
Hatályos: 2025. november 12-étől

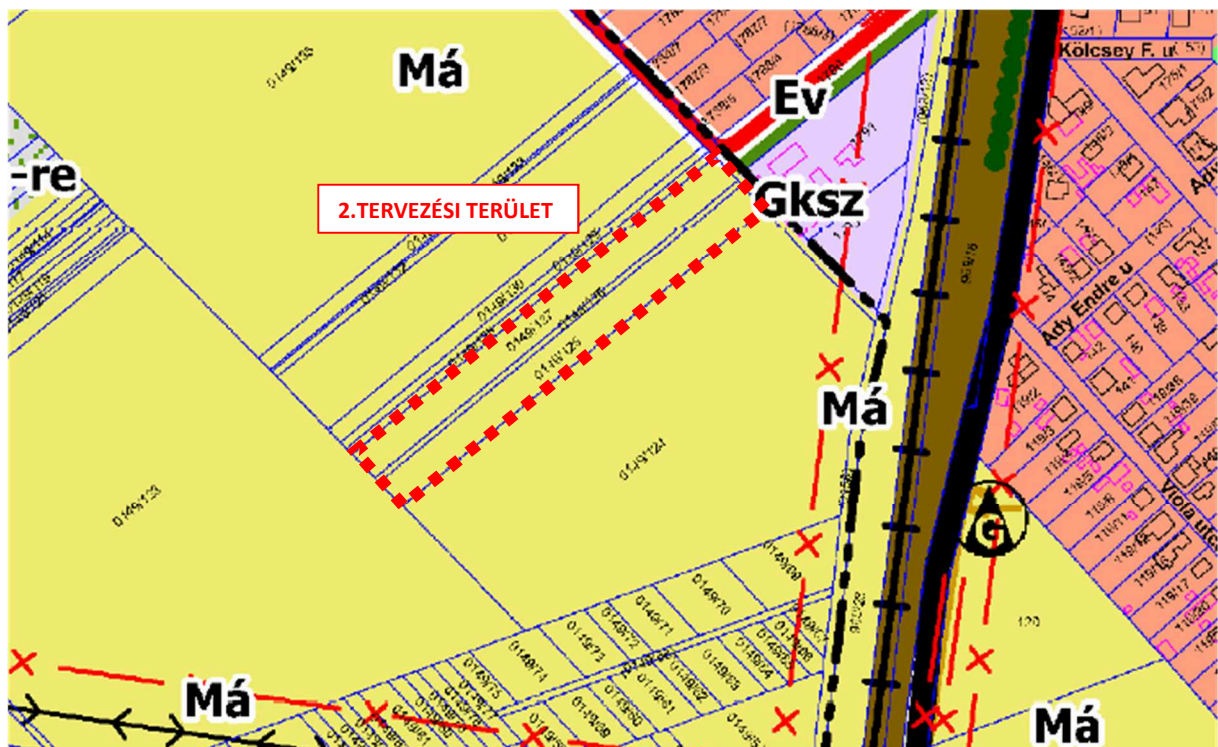
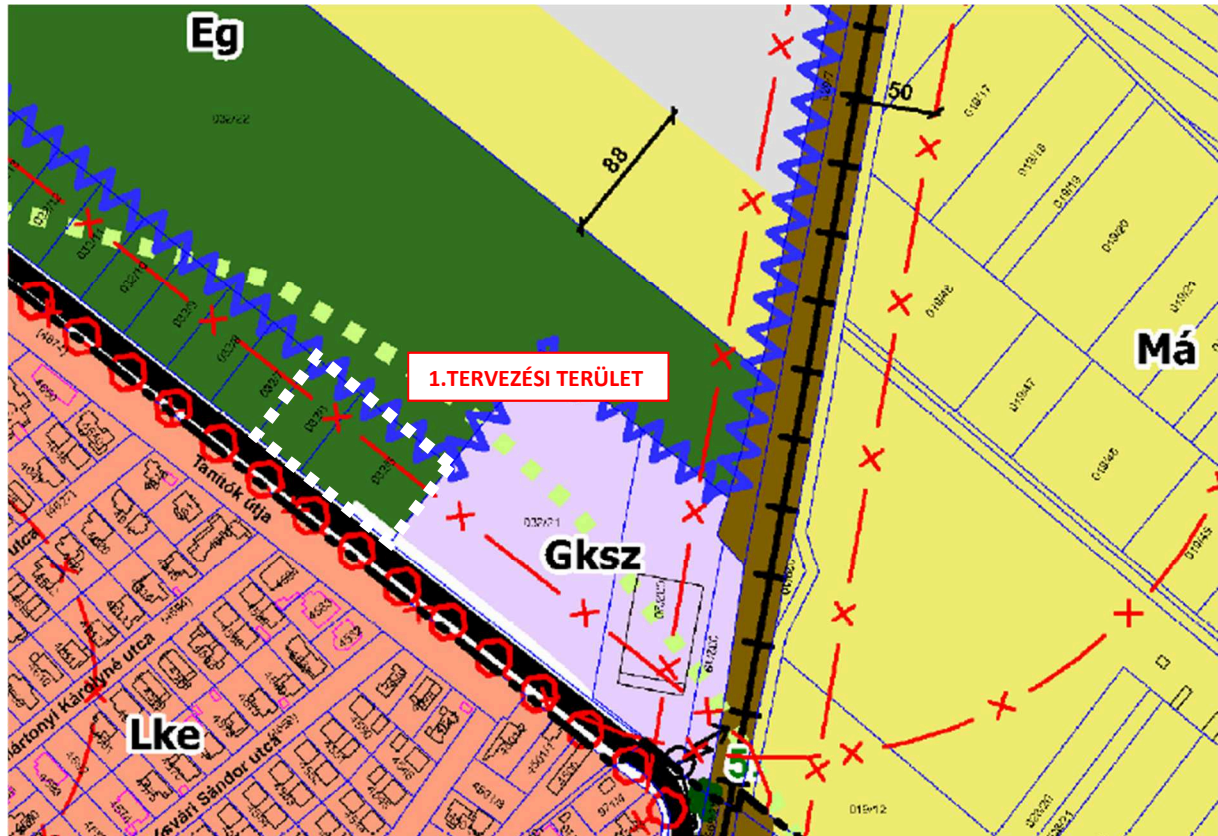
<p>URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.</p>	<p>Végrehajtó: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Működési terület: DUNAVARSÁNY VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA Rajz megnevezése: SZERKEZETI TERV LAP</p>	<p>Lépték: m1:10 000 Készítve: 2025. november</p>
<p>A 167/2025. (XI. 11.) számú KT határozattal előírt módosítást készítette: URBANOVUS Kft.</p>	<p>Tervező: File és társai Készítette: Komjádi Emőke Csilla</p>	<p>Ellenőrzte: Berényi Mária Berényi Mária</p>

A tervvel érintettek az előírt időpontokig tekinthetik meg a tervet az URBANITAS Kft. irodájában, minden jog fenntartva!

Dunavarsány hatályos Településszerkezeti Terve a tervezési területek jelölésével

6. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

6.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



Dunavarsány hatályos Településszerkezeti Tervének részletei a tervezési területek jelölésével

Dunavarsány Településszerkezeti Tervét Dunavarsány Önkormányzat Képviselő-testülete 112/2016. (VI. 9.) számú Képviselő-testületi határozatával fogadta el (a 167/2025. (XI. 11.) számú KT határozattal elfogadott utolsó módosítással egységes szerkezetben, hatályos 2025. november 12-től).

A tervezési területek a hatályos Településszerkezeti Terv szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

1. a 032/5-6 helyrajzi számú területek beépítésre nem szánt Eg jelű gazdasági erdőterület
2. a 0149/125-127 helyrajzi számú területek beépítésre nem szánt általános Má jelű mezőgazdasági terület

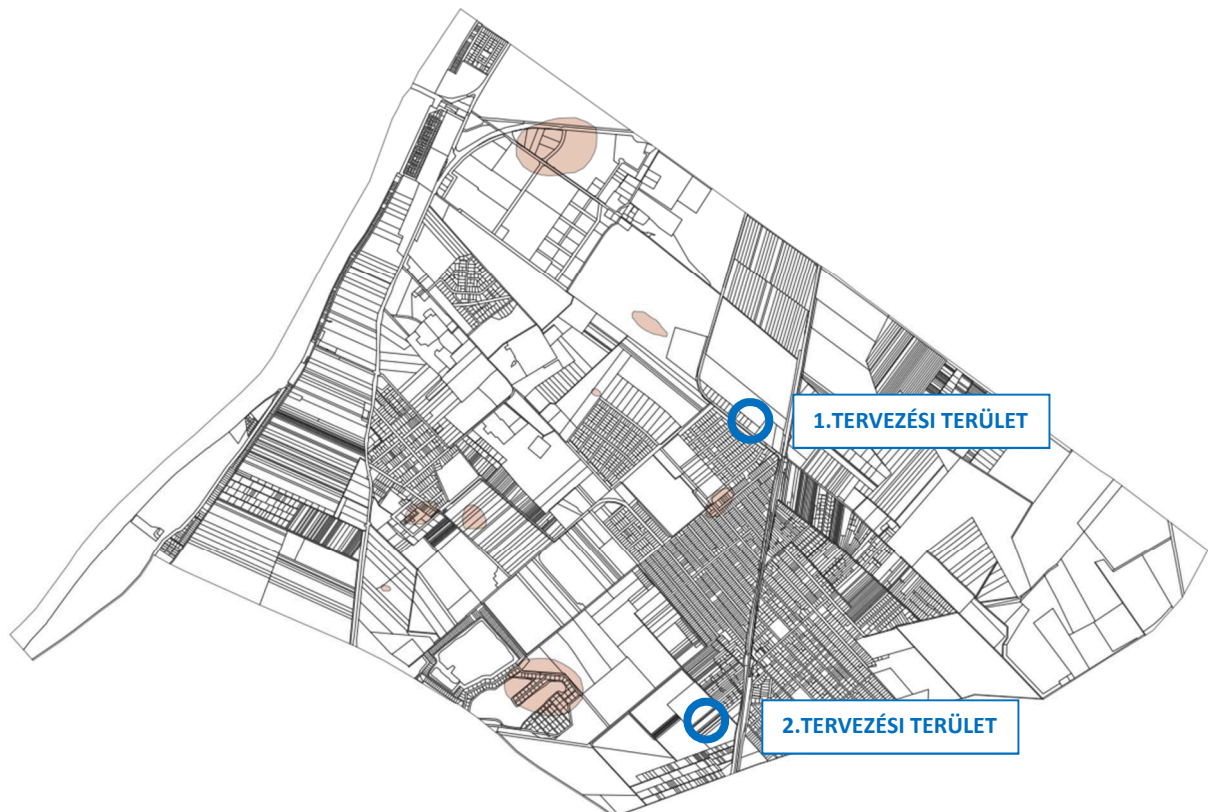
Az 1. tervezési területtől északra gazdasági erdőterület, keletre beépítésre szánt Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, délen kertvárosias lakóterület, nyugatról pedig beépítésre nem szánt Eg jelű gazdasági erdőterület található.

A 2. tervezési területet északról Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, valamint Ev jelű védelmi erdőterület, keletről, délről és nyugatról Má jelű általános mezőgazdasági terület határolja.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Dunavarsány területén kiemelten védett régészeti lelőhely nem található.

A tervezési területeken épített örökségi érték és nyilvántartott régészeti lelőhely a rendelkezésre álló adatszolgáltatás alapján nem található.



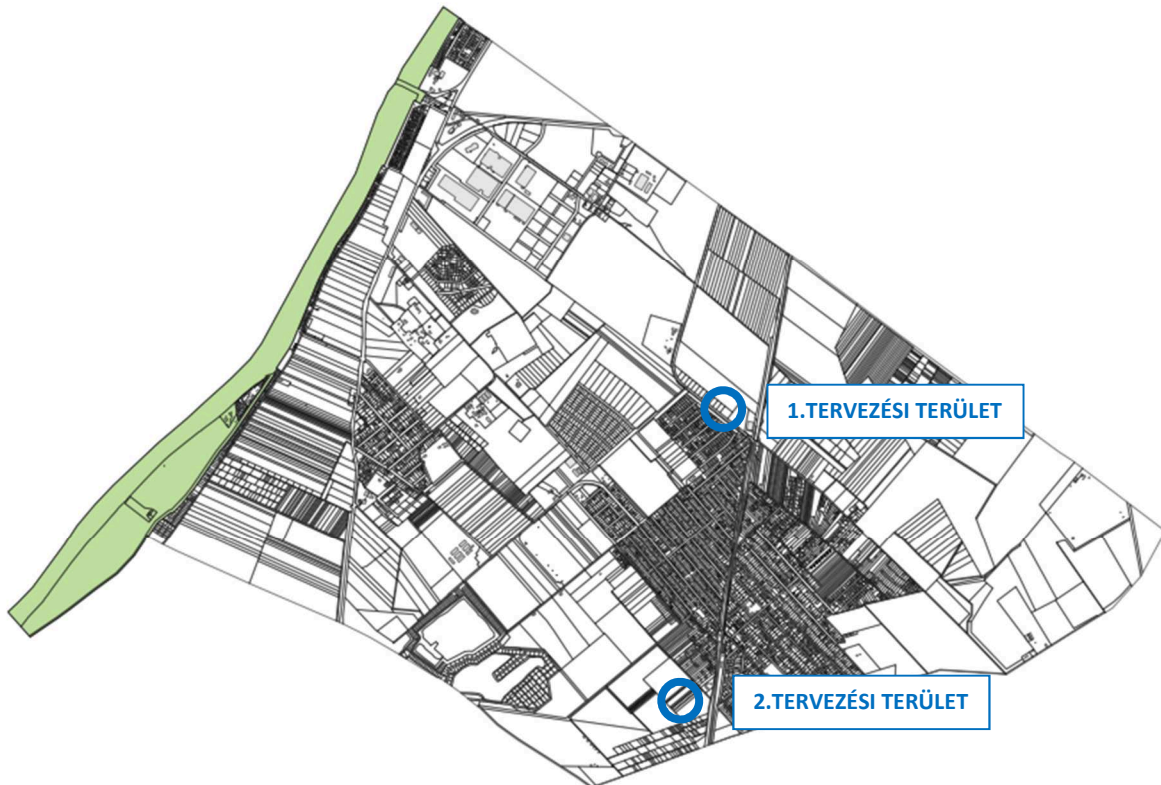
Nyilvántartott régészeti lelőhelyek ábrázolása Dunavarsány közigazgatási területén a 2025. évi adatszolgáltatás alapján a tervezési területek jelölésével

A tervezési területeken nyilvántartott műemléki értékű védett épület, objektum, országos védelem alatt álló épített örökség nem található. A tervezett változással érintett területek nem műemléki jelentőségű területek, nem műemléki környezetek és helyi védelem alatt sem állnak. Mivel a tervezési területeken nem található országos vagy helyi védelem alatt álló vagy védelemre érdemes egyéb épített örökség, ezért épített örökségi értékek sérülésének lehetősége nem feltételezhető.

A tervezési területeken nincs a kulturális világörökségi helyszínek közé felvett objektum vagy terület, és nem is szerepelnek a magyarországi várományosi helyszíneket felsoroló, a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendeletben sem.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- A tervezési területek országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területet vagy értéket, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (MATrT) megjelölt ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó, pufferterület övezet, az MATrT és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetet, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet, értéket nem érintenek.
- A tervezett módosítás egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érint.



A Natura 2000 terület ábrázolása Dunavarsány közigazgatási területére vonatkozó 2025. évi adatszolgáltatás alapján a tervezési területek jelölésével

- A módosítással érintett terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.

KÖZMŰELLÁTÁS

Dunavarsány közműellátása folyamatos fejlődés eredménye, ma már a jól közművesített települések közé tartozik. Közműellátására a vízellátás, a szennyvízelvezetés-kezelés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere kiépült.

Dunavarsány közigazgatási területét országos jelentőségű és gerinc főelosztó közművek érintik. Területén, annak déli részén, kelet-nyugat irányban két 220 kV-os nagyfeszültségű átviteli hálózat nyomvonala halad keresztül. A közigazgatási terület közepén dél-nyugat észak-kelet irányban 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó vezeték halad át, amelyről a Dunavarsányi Ipari Parkban üzemelő alállomás betáplálása is történik.

Dunavarsányban a közcsatornás szennyvízelvezetés és szennyvízkezelés kiépítése a 90-es években kezdődött. A szennyvíz közcsatornával összegyűjtött szennyvizet a Dunavarsányi regionális szerepkörű szennyvíztisztító telepén kezelik. A telep kapacitása a település további lakosságszám-növekedése esetén is rendelkezik tartalékokkal, ugyanakkor a kihelyezésre alkalmas terület nagysága korlátozott. A közcsatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizet saját egyedi házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik. A település síkföldrajzi fekvése miatt a közművek vonatkozásában a csapadékvíz-elvezetés tekinthető a legkevésbé rendezettnek. A felszíni vízvezetés vonatkozásában, a településre általánosan jellemző a nyílt árkos vízvezetés. A nyílt árkok döntő hányada szikkasztó árokként üzemel, a nagyobb vízgyűjtőjű árkokkal összegyűjtött vizek közvetlen befogadója a Ráckevei- (Soroksári) Duna-ág.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Talajvédelem

A talajvédelem során különös figyelemmel kell lenni a vízközei területeken a vegyszer és műtrágyamentes védőzónák kijelölésére, valamint az építési munkák során kötelezően betartandó földvédelmi szabályokra.

Felszíni-és felszín alatti vizek

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 százhalmibattai 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.

Zaj-és rezgésterhelés

Dunavarsány esetében az 51. sz. főút okoz zaj-és rezgésterhelést.

Hulladékgazdálkodás

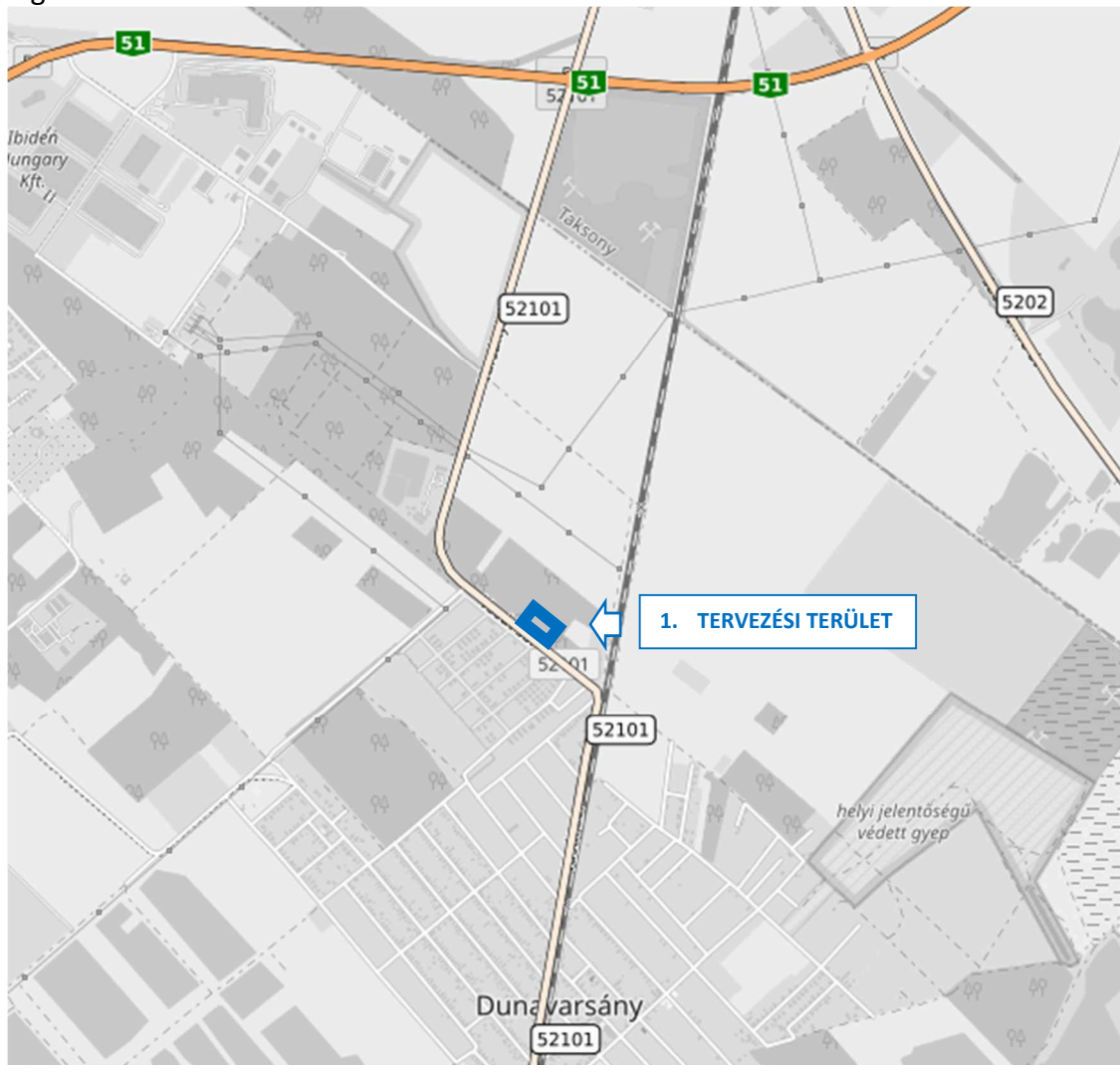
A települési szilárd hulladékokat, valamint a zöldhulladékok a intézményes gyűjtése és ártalmatlanítása megoldott. A szervezett hulladékszállítás ellenére jellemző az illegális hulladéklerakás, amelynek felszámolása folyamatos feladatot jelent.

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.

(Forrás: Dunavarsány hatályos TSZT leírás, tervező: Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.)

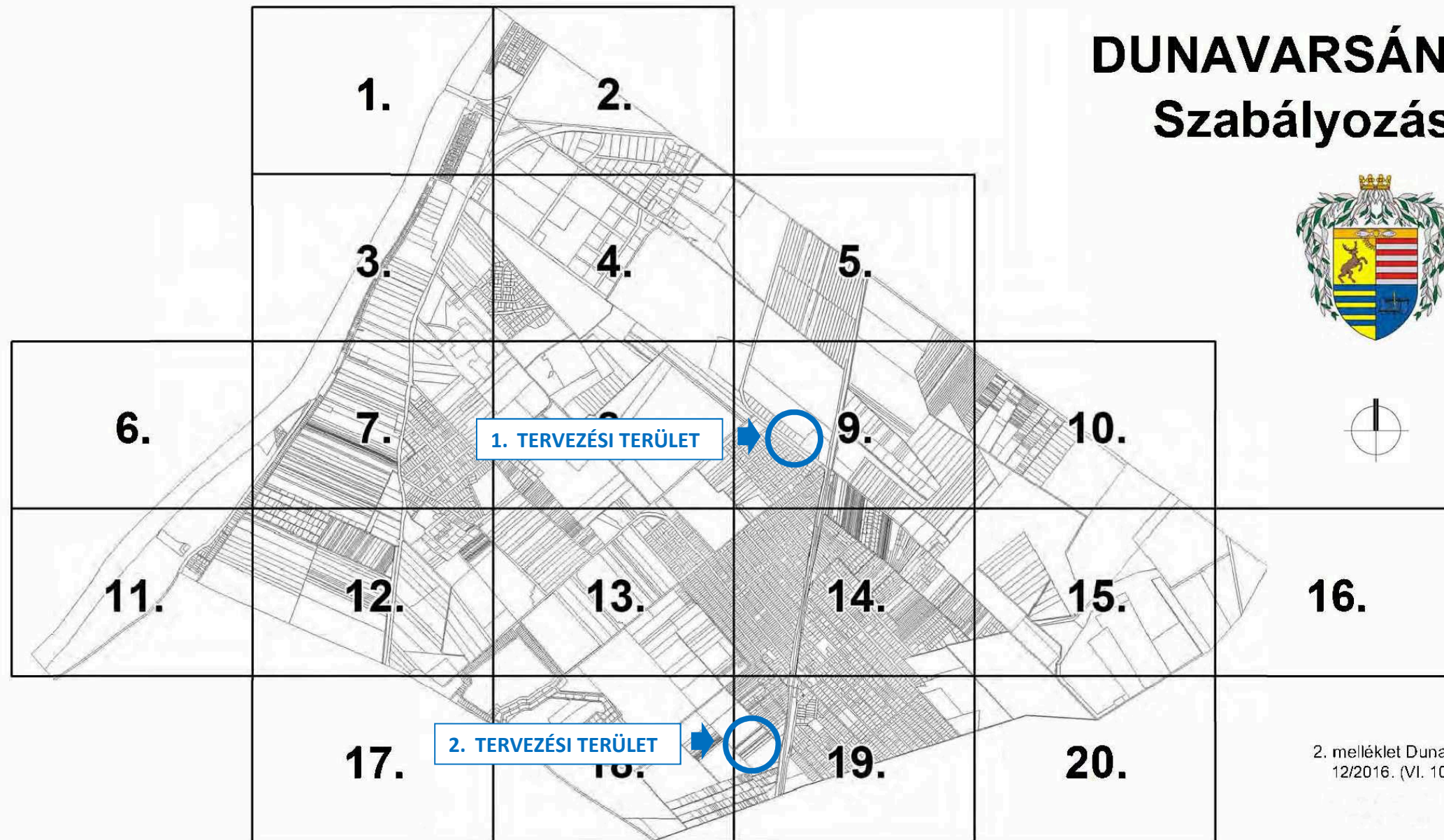
KÖZLEKEDÉS

Az 1. tervezési terület megközelítése az 52101. sz. Budapest-Hercegszántó másodrendű országos főút felől közvetlenül elérhető.

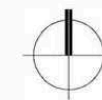


<https://utszamkereso.kozut.hu>

6.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



DUNAVARSÁNY VÁROS Szabályozási Terve



2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI. 10.) sz. önkormányzati rendelethez.

Hatályos:
Dunavarsány SZT-0/a

A 2025.11. havi elfogadott módosítást az URBANOVUS Kft. készítette

 Tervező és Tanácsadó Kft. 1094 Budapest, Angyal utca 13. IV/3. Tel.: 466-2018 urbanitas@urbanitas.hu www.urbanitas.hu	Megrendelő: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		
	Munka megnevezése: Dunavarsány Város Hatályos Építési Szabályzatának módosítása		
	Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV		Lépték: m1 : 4000
	Tervező:  Belezna Teodóra TT/1 01-6979	Felkészítő tervező:  Berényi Mária TT/1 01-0654	Ugyvezető, ellenőr:  Berényi Mária TT/1 01-0654
Kelt: 2025.11.			
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!			

DUNAVARSÁNY VÁROS Szabályozási Terve

2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának
12/2016. (VI. 10.) sz. önkormányzati rendelethez.
Hatályos:
Dunavarsány SZT-0/b/M3

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Szabályozási vonal
	Feltételes szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Az általános előírásoktól eltérő építési hely
	Kötelező megszüntetés
	Országos és településszerkezeti 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 Településszerkezeti Terv szerint

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁS ELEMEK

	Javasolt telekhatár
	Javasolt telken belüli fásítás
	Javasolt kikötő
	Kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala
	Kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - meglévő
	Javasolt megszüntetés

VÉDELEM, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK

Örökségvédelem

	Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
--	--

Táj- és természetvédelem

	Natura 2000 terület
	Ex-lege védett úszóláp határa
	Országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
	Helyi jelentőségű természeti terület határa
	Helyi jelentőségű védett természeti érték

Talaj- és vízvédelem

	Vízbázis belső védőterület
	Vízbázis külső védőterület
	Hidrogeológiai védőidom "A" zóna határa
	Hidrogeológiai védőidom "B" zóna határa
	Belvízzel mérsékelttel 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 üzem veszélyességi övezete - Belső zóna
	Veszélyes üzem veszélyességi övezete - Középső zóna
	Veszélyes üzem veszélyességi övezete - Külső zóna

Közművek korlátozásai

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

TÁJÉKOZTATÓ, ILLETVE MÁS JOGSZABÁLYBAN SZABÁLYZOTT ELEMEK

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

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNY

	Egységes telekalakítás
--	------------------------

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	Településhatár
	Belterület határ - meglévő
	Belterület határ - tervezett, javasolt
	Telekhatár
	Földhivatali térképen szereplő épület
	Geodéziailag nem bemért, légifelvétel alapján felrajzolt épület a beépítési mód és hely csak tájékoztató jellegű
	Földhivatali alaptérképen szereplő, légifotón (már) nem szereplő, nem beazonosítható épületek
	Rétegvonal magassági értékkel (nem geodéziai bemérésen alapuló, tájékoztató adatok, a volt bányatavak területén nem érvényesek)

101

 Tervező és Tanácsadó Kft. 1094 Budapest, Angyal utca 13. IV/3. Tel.: 466-2018 urbanitas@urbanitas.hu www.urbanitas.hu	Megrendelő:	DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
	Munka megnevezése:	Dunavarsány Város Hatályos Építési Szabályzatának módosítása	
Rajz megnevezése:	SZABÁLYOZÁSI TERV		Lépték: m1 : 4000
Tervező:	Felelős tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt:
			2025.11.
	TT/1 01-0634	TT/1 01-0634	

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



2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelethez - Dunavarsány SZT-9/M7



2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendeletéhez - Dunavarsány SZT-19/M7

Dunavarsány Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) - Hatályos: 2025. 11. 15.

A tervezési területek a hatályos szabályozási terv alapján:

1. gazdasági erdőterület Eg övezet
2. általános mezőgazdasági terület Má övezet

Az 1. tervezési területet érintő szabályozási elemek:

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

- Szabályozási vonal (032/5 hrsz.)
- Építési övezet, övezet határa a Gksz-10 építési övezet és az Eg övezet között
- Eg gazdasági erdőterület övezeti jel

VÉDELEM, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK

Talaj és vízvéddelem

- Hidrogeológiai védőidom „B” zóna határa

Egyéb korlátozó tényezők

- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa (52101 jelű út 50 m-es védőtávolsága)
- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa (az érintett földrészek északi telekhatárán)

TÁJÉKOZTATÓ, ILLETVE MÁ S JOGSZABÁLYBAN MEGHATÁROZOTT ELEM

- Az Országos Erdő Adattár szerinti erdő

A 2. tervezési területet érintő szabályozási elemek:

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

- Szabályozási vonal (a 0149/27 helyrajzi számú telek északnyugati részén)
- Má általános mezőgazdasági terület övezeti jel

7. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezési területen tervezett változások – amennyiben az Önkormányzat képviselő-testülete támogatja azokat - Dunavarsány Város településrendezési eszközei módosítását teszik szükségessé.

Ezért a terület Tulajdonosa a telepítési tanulmányterv elkészíttetésével szeretné kezdeményezni a Településszerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a HÉSZ módosítását új településrendezési eljárás lefolytatásával. Ehhez a terület Tulajdonosának mindenképpen szükséges az Önkormányzat támogatása.

A tervezett módosítás során elérendő célok:

1. Dunavarsány külterület 032/5 hrsz. – cél: telephely (építőanyagok, konténerek tárolás) létesítése, esetleg később benzinkút kialakítása
2. Dunavarsány külterület 032/6 hrsz.– cél: kézi autómosó létesítése
3. Dunavarsány külterület 0149/125-127 hrsz. - cél: a 032/5-6 hrsz. területen új beépítésre szánt terület kialakítása miatt új erdőterület kijelölése

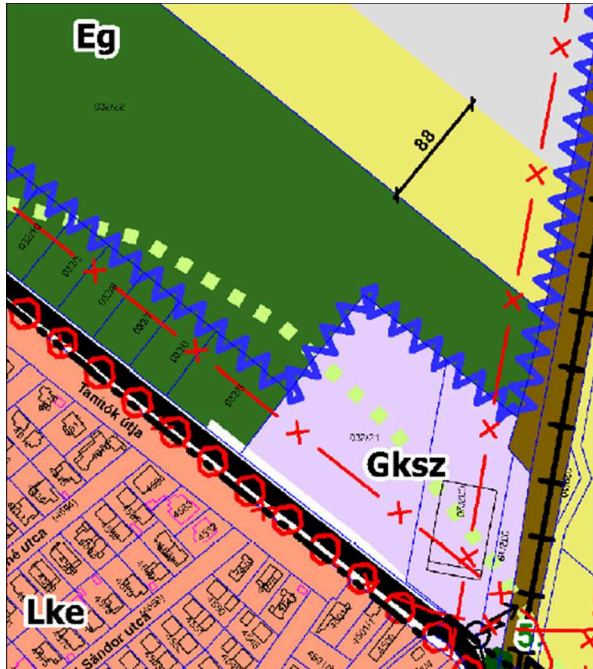
A területi mérleg változásai:

Tervezési területfelhasználása	Érintett területek (hrsz)	Hatályos TSZT-ben meglévő területe nagyság (ha)	Módosított TSZT-ben tervezett területe nagyság (ha)	Területe nagyság változás (ha)
Beépítésre szánt területek				
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	032/5-6	0,0000	0,6257	+0,6257
Beépítésre szánt területek összesen:		0,0000	0,6257	+0,6257
Beépítésre nem szánt területek				
Gazdasági erdőterület (Eg)	032/5-6	0,6257	0,9817	+0,3560
Általános mezőgazdasági terület (Má)	0149/125-127	0,9817	0,0000	-0,9817
Beépítésre nem szánt területek összesen:		1,6074	0,9817	-0,6257

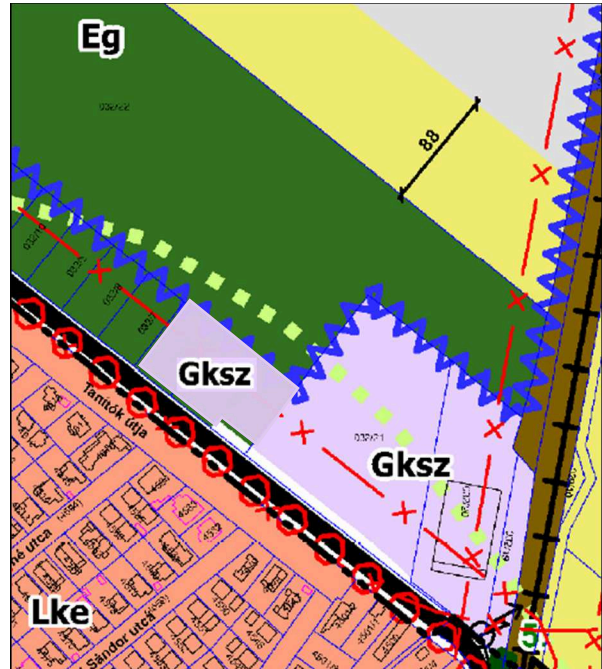
(a területszámítás a hatályos településszerkezeti terv digitális terve alapján pontosítandó)

Tervezett területfelhasználás-változások

1. A 032/5-6 helyrajzi számú földrésztelkek jelenleg beépítésre nem szánt gazdasági erdőterület területfelhasználását kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre tervezett átminősíteni.

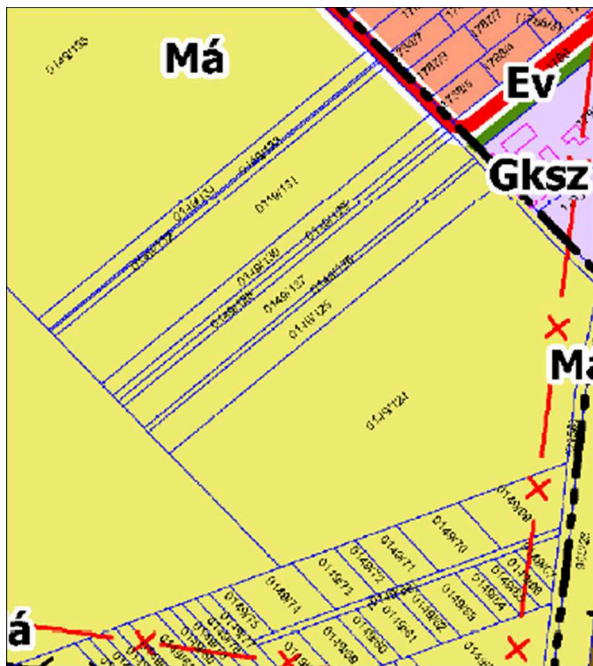


A hatályos Településszerkezeti Terv 1. tervezési területre vonatkozó részlete

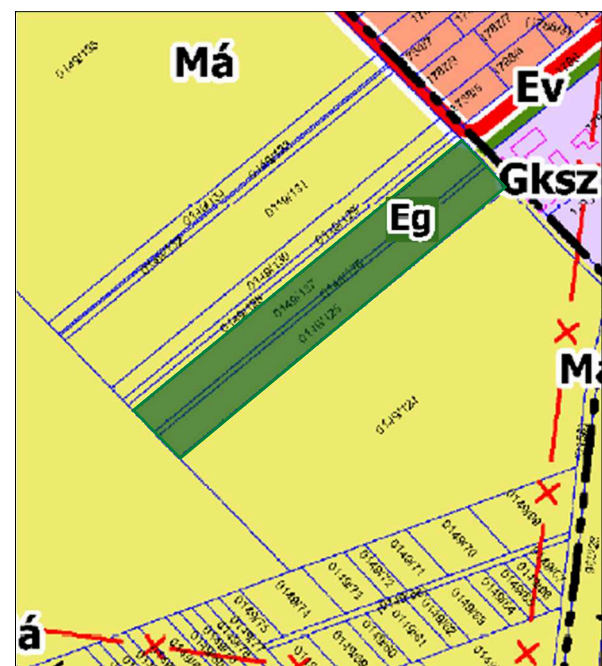


A Településszerkezeti Terv 1. tervezési területre vonatkozó tervezett területfelhasználása

2. A 0149/125-127 helyrajzi számú földrésztelkek általános mezőgazdasági területfelhasználását gazdasági erdőterületre tervezett módosítani.



A hatályos Településszerkezeti Terv 2. tervezési területre vonatkozó részlete



A Településszerkezeti Terv 2. tervezési területre vonatkozó tervezett területfelhasználása

8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezési területre vonatkozó szabályozási koncepció a következő tervezett módosításokat tartalmazza:

1. 032/5-6 helyrajzi számú területeken

- Eg jelű gazdasági erdőterület övezet módosítása Gksz-12 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetre
- az Eg övezet és a Gksz-12 építési övezet között övezet határ, valamint a Gksz-10 és Gksz-12 jelű építési övezetek közötti övezethatár jelölése

A hatályos Szabályozási Terv többi eleme a változással érintett területre vonatkozóan változatlanul érvényes marad:

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- Szabályozási vonal (032/5 hrsz.)

VÉDELEM, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK

Talaj és vízvédelem

- Hidrogeológiai védőidom „B” zóna határa

Egyéb korlátozó tényezők

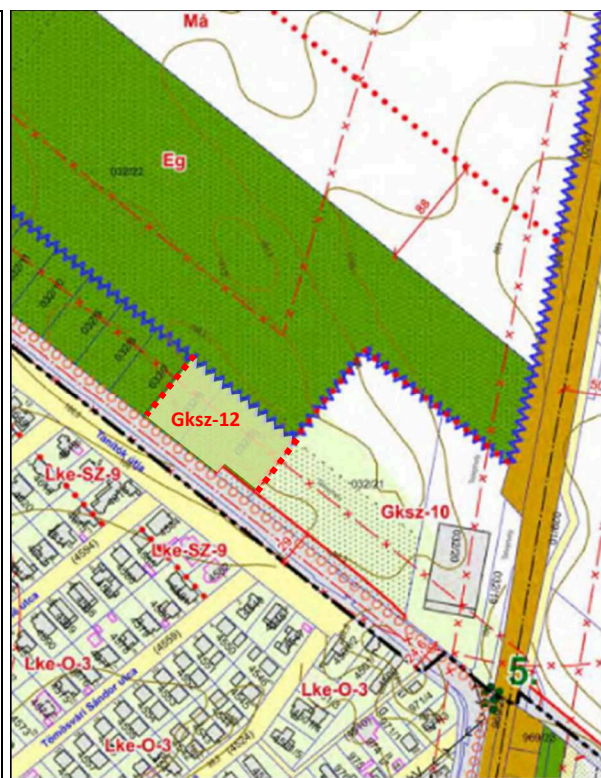
- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa (52101 jelű út 50 m-es védőtávolsága)
- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa (az érintett földrészletek északi telekhatárán)

TÁJÉKOZTATÓ, ILLETVE MÁS JOGSZABÁLYBAN MEGHATÁROZOTT ELEM

- Az Országos Erdő Adattár szerinti erdő



A hatályos Szabályozási Terv 1. tervezési területre vonatkozó részlete



A Szabályozási Terv 1. tervezési területre vonatkozó tervezett területfelhasználása

A HÉSZ kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre vonatkozó előírásai:

VIII. Fejezet
GAZDASÁGI TERÜLETEK
34. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

53. § (1) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a Tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3) Az építési övezetben a lakóterületek és településközpont vegyes területek határától 50 m-en belül esetlegesen létesítendő technológiai berendezések és gépek, hírközlési létesítmény, siló, szállítószalagok, szitarendszerek, felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb. magassága nem haladhatja meg az övezeti előírásokban meghatározott épületmagasság kétszeresét.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a 2. számú mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 5. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

(5) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

1. melléklet a 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelethez

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

5. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.			Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
5.	Gksz-1	SZ	2500	35	35	1,6	45	25	4,5	9,0
6.	Gksz-2	SZ	2000	20	40	2,0	50	20	4,5	10,0
7.	Gksz-3	SZ	5000	30	50	2,0	60	20	4,5	12,5
8.	Gksz-4	SZ	2000	30	35	1,6	45	20	4,5	10,0
9.	Gksz-5	SZ	1500	20	40	1,6	50	20	4,5	10,0
10.	Gksz-6	SZ	750	20	35	1,6	45	20	3,5	7,5
11.	Gksz-7	SZ	5000	40	35	1,6	45	25	3,5	10,0
12.	Gksz-8	Z	a min. a K, a max. a K + a K 40%-a	10	60	0,6	60	20	3,0	5,5
13.	Gksz-9	SZ	4000	20	50	1,5	60	25	3,0	12,5
14.	Gksz-10	SZ	5000	30	60	2,0	60	20	4,5	12,5
15.	Gksz-11	O	550	16	40	1,6	40	20	3,5	7,5

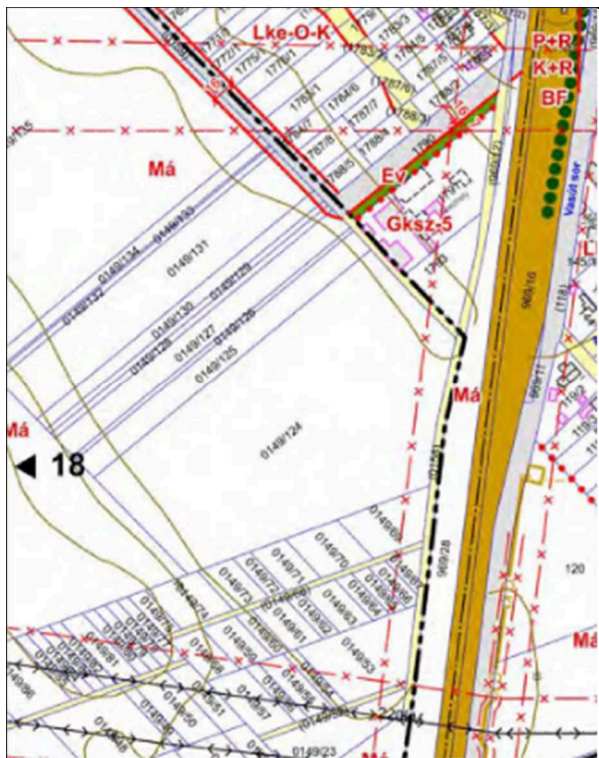
SZ – szabadonálló beépítés,

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

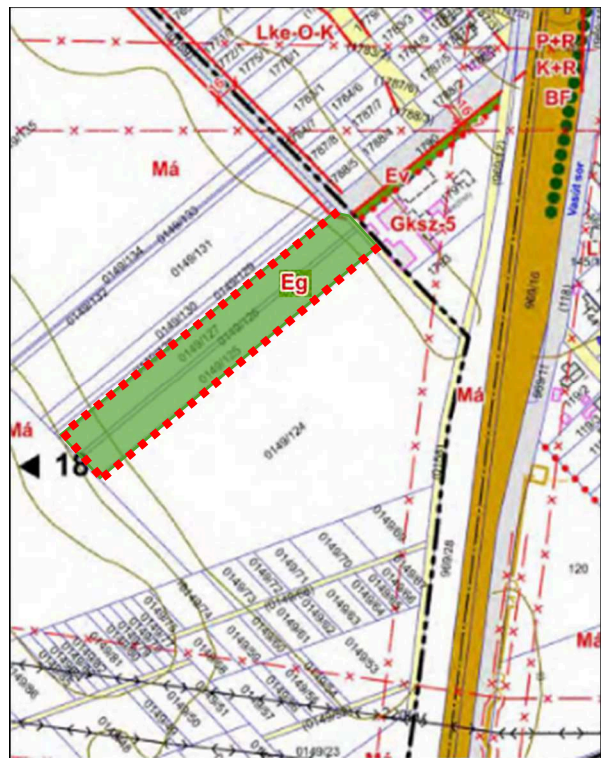
Kivonat Dunavarsány hatályos helyi építési szabályzatából a tervezési területre vonatkozóan

Javasolt új építési övezet bevezetése:

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
2.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
3.			kialakítható legkisebb		megegedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb	legnagyobb
4.			területe	szélessége	beépítési mértéke	sínterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
5.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
5.	Gksz-12	SZ	2000	30	35	1,6	45	20	3,0	7,5



A hatályos Szabályozási Terv 2. tervezési területre vonatkozó részlete



A Szabályozási Terv 2. tervezési területre vonatkozó tervezett területfelhasználása

MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

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 össze települési 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	120,0155	MATrT 11. § e) szerint	Hatályos TSZT szerinti besorolás MEGFELEL az előírásnak.	-
mezőgazdasági térség	715,6261	MATrT 11. § b) szerint	MEGFELEL	
		178,9065 ha 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. § e) szerint	Hatályos TSZT szerinti besorolás MEGFELEL az előírásnak.	-

A tervezett módosítás eredményeképpen a 032/5-6 helyrajzi számú területeken új beépítésre szánt terület kijelölése erdőgazdálkodási térség területén történik 0,6257 ha területen. (jelenleg rendelkezésre álló térképi állományból mért adat, a területnagyság a településszerkezeti terv módosítása során pontosítandó)

A 2025. november 12-től hatályos Dunavarsány Településszerkezeti Tervében a fenti táblázat alapján a települési térség területén további módosítások kapcsán felhasználható 5,73 ha. A jelenlegi tervezet szerint ebből felhasználásra kerülne 0,6257 ha, valamint a 33/2026. (III. 10.) számú Kt. határozattal elfogadott tervezett módosítás szerint 0,3095 ha, azaz a további módosítások kapcsán felhasználható terület 5,73 ha – 0,3095 ha - 0,6257 ha = 4,7948 ha, tehát MEGFELEL.

Az erdőgazdálkodási térség területén a tervezett módosítás 0,6257 ha területcsökkenést eredményezne, azaz a további módosítások kapcsán felhasználható 1,8526 ha – 0,6257 ha = 1,2269 ha, tehát MEGFELEL.

A mezőgazdasági térség területén további módosítások kapcsán felhasználható 5,7654 ha. A 33/2026. (III. 10.) számú Kt. határozattal elfogadott tervezett módosítás szerint 0,40 ha, a jelenlegi tervezet szerint felhasználásra kerülne 0,9817 ha, azaz a további módosítások kapcsán felhasználható terület 5,7654 ha – 0,40 ha - 0,9817 ha = 4,3837 ha, tehát MEGFELEL.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ MEGFELELÉS

1. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény követelményei

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A tervezett módosítás nem érint zöldterületet, a település közigazgatási területén a zöldterület nagysága nem csökken.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

A tervezett módosítással érintett terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként tervezett és közvetlenül csatlakozik meglévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területhez.

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

A tervezett módosítás nem okozza a szomszédos településekkel történő összenövést, az új beépítésre szánt terület kijelölése a közigazgatási határtól 1175 méterre tervezett.

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

A tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es körzetében nincs hasonló szolgáltatás és nincs az adott fejlesztés megvalósítására alkalmas, illetve alkalmassá tehető terület.

2. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. §^{*} (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére a közigazgatási határhoz képest 250 méternél messzebb kerül sor, cca. 1178 méter az új beépítésre szánt terület és a közigazgatási határ távolsága.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

Az 1. tervezési területen az új beépítésre szánt terület kijelölése erdőterület átsorolásával jár. A vonatkozó előírás alapján $0,6257 \text{ ha} \times 0,25 = 0,1564 \text{ ha}$ erdőterület kijelölése szükséges. A jelenleg tervezett módosítás szerint 0,9817 ha területen tervezett új erdőterület kijelölése a 2. tervezési területen, tehát megfelel.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

A tervezett módosítás során csereterület nem áll rendelkezésre.

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

Az 1. tervezési területen az új beépítésre szánt terület kijelölése erdőterület átsorolásával jár. A vonatkozó előírás alapján $0,6257 \text{ ha} + 0,6257 \text{ ha} \times 0,25 = 0,6257 \text{ ha} + 0,1564 \text{ ha} = 0,782125 \text{ ha}$ erdőterület kijelölése szükséges. A jelenleg tervezett módosítás szerint 0,9817 ha területen tervezett új erdőterület kijelölése a 2. tervezési területen. Mivel $0,9817 \text{ ha} > 0,782125 \text{ ha}$, így az új beépítésre szánt terület kijelölése megfelel a vonatkozó előírásnak.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg erdőterület kijelölése tervezett.

23. Új beépítésre szánt terület kijelölése

37. §* A Budapesti Agglomeráció településeinek a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38–40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

A tervezési területeken nem tervezett lakóterület kijelölése.

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

c)* a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

Tekintettel arra, hogy nem kerül sor új lakóterület kijelölésére, a fenti előírások irrelevánsak.

(2)* Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

cca. 1178 méter az új beépítésre szánt terület és a közigazgatási határ távolsága.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

Nem tervezett a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület kijelölése.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

A tervezési területeken nem tervezett új lakóterület, illetve vegyes terület kijelölése..

(5)* A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új építési övezetként vagy övezetként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.

A tervezett módosítás nem nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben történik.

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

Nem történik 5 ha-t meghaladó kiterjedésű lakóterület kijelölése

(7) Az 5000 m² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

Nem tervezett 5000 m²-nél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény elhelyezése.

39. § (1)* Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

A tervezett módosítások során az erdőterület nagysága nem csökken, hanem nő. Természetközeli területeket a tervezett módosítások nem érintenek.

(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 hektárt meghaladó új sportolási célú területet különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.*

A tervezett módosítások nem érintenek sportolási célú területeket.

(3) A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében kijelölt sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.*

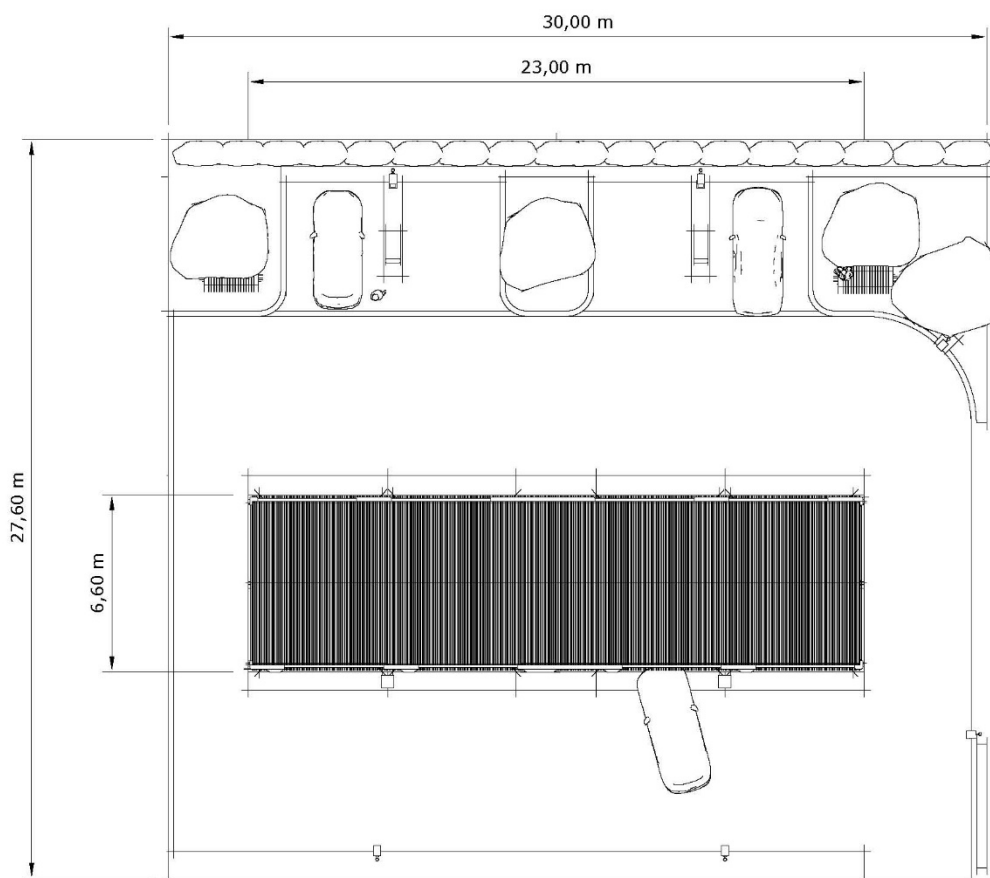
A tervezett módosítások nem érintenek sajátos területfelhasználású térséget.

A módosítással érintett tervezési területen új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban megállapítható:

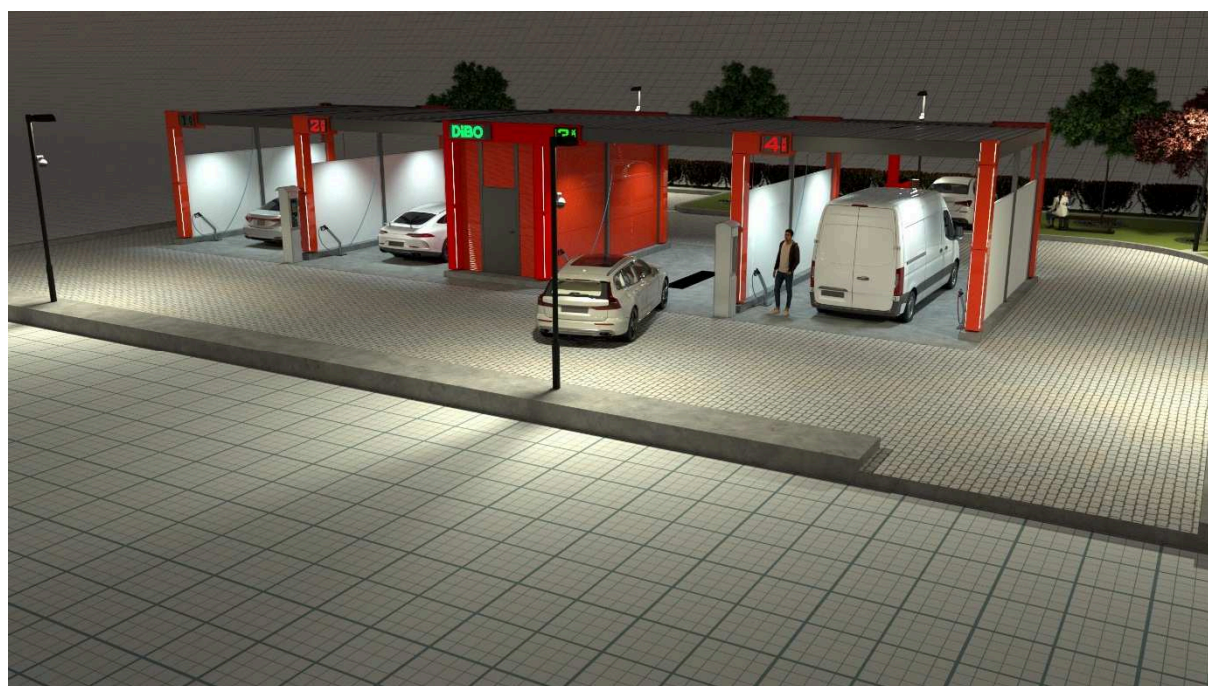
- az 1. tervezési területen kijelölt új beépítésre szánt terület meglévő beépítésre szánt területhez csatlakozik;
- a kijelölés a település közigazgatási határához képest 500 méternél távolabb esik;
- a település területén barnamezős terület nem került kijelölésre;
- az új beépítésre szánt terület $0,6257 \text{ ha} < 1 \text{ ha}$, ezért a tervezett módosításhoz nem készült biológiai aktivitásérték számítás;
- a 2. tervezési területen kijelölt erdőterület méretét tekintve $0,3560 \text{ ha}$ területtel nő a településen az erdőterület nagysága.

A fentiek alapján az új beépítésre szánt terület kijelölése megfelel a vonatkozó magasabb szintű jogszabályoknak.

9. TERVEZETT BEÉPÍTÉS



A tervezett autómosó helyszínrajza

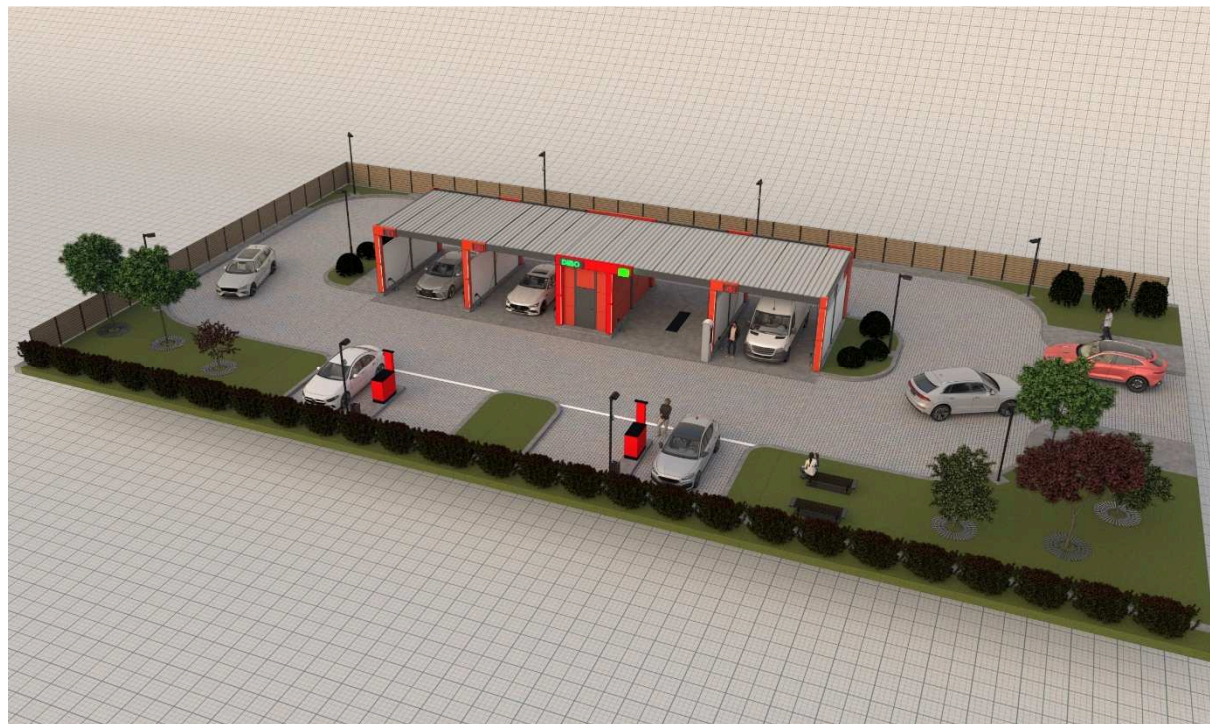


A tervezett autómosó látványterve



A tervezett autómosó beépítési változatai, látványtervei





A tervezett autómosó beépítési változata, látványterve

10. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

10.1. KÖZLEKEDÉS

Az 1. tervezési terület közlekedési szempontból az 52101. számú országos közútról könnyen megközelíthető.

Az érintett terület megközelítéséhez, működéséhez a közlekedési infrastruktúra hálózat városi szintű fejlesztésére nincs szükség.

A tervezési terület közelében található, a Taksonyi úton (52101. számú országos közút) meglévő buszmegálló a tervezett gazdasági terület megközelítését nem akadályozza, mivel az új beépítésre szánt terület legközelebbi telekhatára a buszmegállótól cca. 80 méterre található.

A tervezett és meglévő gazdasági terület megközelítése az 52101 jelű országos közútról az országos közút kezelője által meghatározott feltételek alapján lehetséges.



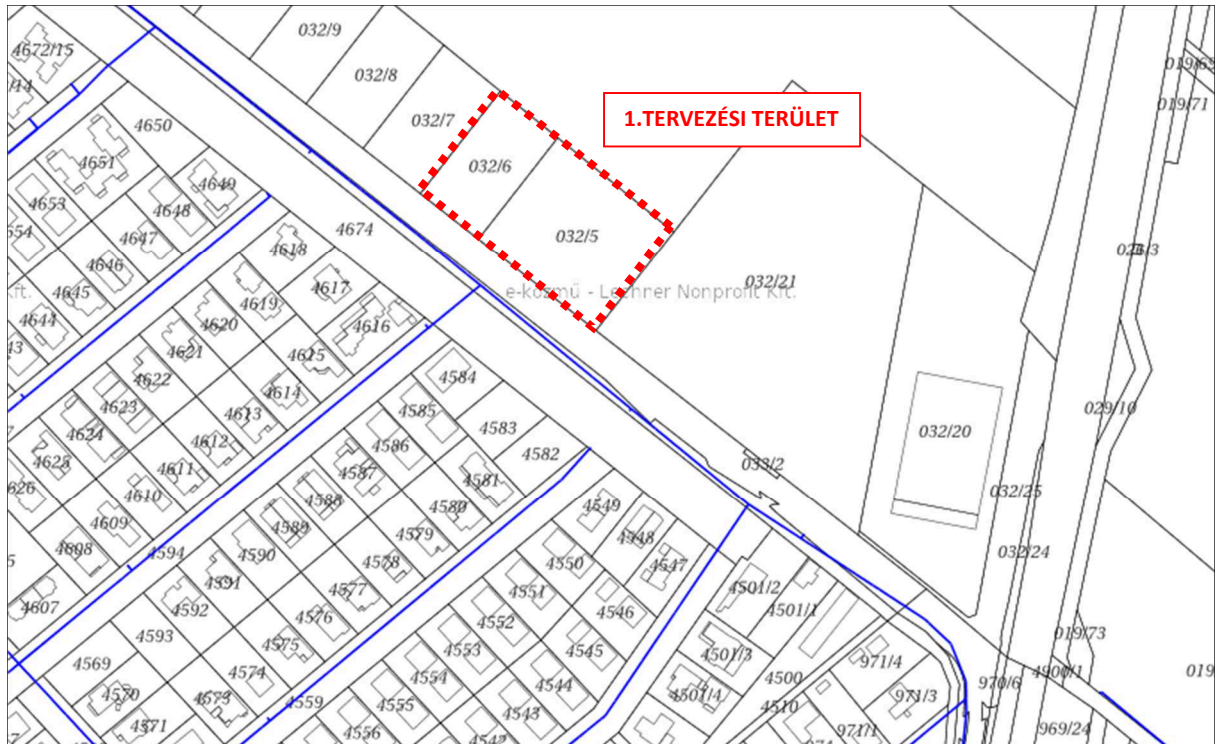
10.2. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

A tervezett módosítás nem növeli a város lakónépességét. A fejlesztés megvalósítása nem teszi szükségessé a település alap-és közintézményi ellátásának bővítését.

10.3. KÖZMŰFEJLESZTÉS

Vízellátás – a tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata

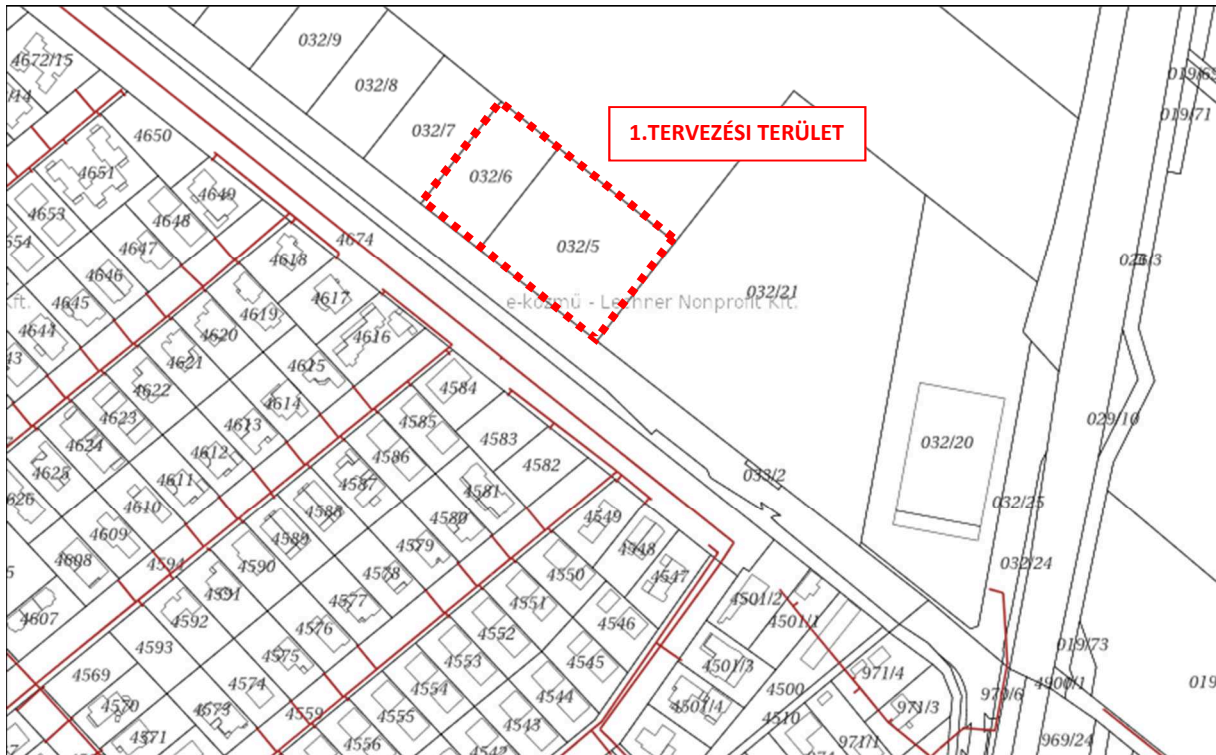
Szolgáltató: DPMV Zrt.



<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>

Vízvezetés - a tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata

Szolgáltató: Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.



<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>



**Dél-Pest Megyei Víziközmű
Szolgáltató Zrt.**
2360 Gyál,
Kőrösi út 190.



VÍZIKÖZMŰ-SZOLGÁLTATÓ NYILATKOZATA

(Víziközmű-szolgáltatásra benyújtott Igénybejelentő kérelemre)

Bejövő iktatószám: BENB/2025/1675

Kimenő iktatószám: KENK/2025/1291

Vevőkód: 158911

A 6. pontban igényelt Dunavarsány, 032/5 hrsz. alatti ingatlan víziközmű-szolgáltatást/szolgáltatásokat az igénybejelentő részére:

AZ IGÉNYELT IVÓVÍZ SZOLGÁLTATÁSOK:

Biztosítható Részben biztosítható Nem biztosítható

AZ IGÉNYELT SZENNYVÍZELVEZETÉS SZOLGÁLTATÁSOK:

Biztosítható Részben biztosítható Nem biztosítható

AZ IGÉNYELT SZOLGÁLTATÁS(OK) 6. PONT SZERINTI MEGNEVEZÉSE, MENNYISÉGE, ELBÍRÁLÁSA:

Megnevezése	Mennyisége (m ³ /nap)	Biztosítható	Részben Biztosítható	Nem Biztosítható
1. Ivóvíz-szolgáltatás főmérőn mérve.	8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Szennyvíz-elvezetési és tisztítási szolgáltatás ivóvíz főmérő alapján	8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Kiegészítő információk, műszaki feltételek:

A vízellátás biztosítható, a szennyvízelvezetés jelenleg nem biztosítható. Hálózatbővítés szükséges, mellyel kapcsolatban kérjük vegye fel szakági kollégáinkkal a kapcsolatot a muszak.dunavarsany@dpmv.hu email címen keresztül.

Az igényelt szolgáltatáshoz tervdokumentációt az 58/2013. (II. 27.) és 324/2013. (VIII. 29.) Kormányrendeletnek megfelelő tartalommal benyújtani szükséges:

Igen Nem

VÍZIKÖZMŰ FEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS, KVÓTAFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG:

TERVEZÉS FÜGGVÉNYÉBEN TOVÁBBI EGYEZTETÉS SZÜKSÉGES!
VÍZIKÖZMŰ FEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS MEGFIZETÉSÉRŐL, TOVÁBBÁ A LEKÖTENDŐ VÍZIKÖZMŰ IGÉNYEK ALAPJÁN SZÜKSÉGES KVÓTAFIZETÉSRŐL TÁJÉKOZÓDJON HONLAPUNKON ÉS ÉRDEKLŐDJÖN AZ ERTEKESITES@DPMV.HU E-MAIL CÍMEN.

VÍZIKÖZMŰ FEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁST¹:

Fizetni kell² Nem kell fizetni Tervezés függvényében további egyeztetés szükséges

AZ ÖNKORMÁNYZAT RÉSZÉRE UTÓLAGOS CSATLAKOZÁSI DÍJAT:

Fizetni kell² Önkormányzati tájékoztatás szükséges²

Adószám: 23967531-2-13 Cégjegyzékszám: 13-10-041281
Telefon: 06-29-340-010 Web: <http://www.dpmv.hu>



**Dél-Pest Megyei Víziközmű
Szolgáltató Zrt.**
2360 Gyál,
Kőrösi út 190.



A kérelemben megjelölt és jóváhagyott mennyiség feletti felhasználás esetén a DPMV Zrt. felelősséget nem vállal! A korábban megváltott/ eddigi felhasználáson felüli mennyiségek után kvóta növelés/ megváltás szükséges közületi felhasználó esetén!

Jelen nyilatkozatunk igénylésekor az „IGÉNYBEJELENTÉS VÍZIKÖZMŰ-SZOLGÁLTATÁSRA NEM LAKOSSÁGI IGÉNYBEJELENTŐ (későbbiekben: KÖZÜLETI FELHASZNÁLÓ) RÉSZÉRE” nyomtatványunk „3. NYILATKOZAT” pontjában leírtak tudomásulvételével a fent megjelölt mennyiségek után a 2011. évi CCIX. törvény a víziközmű-szolgáltatásról szóló jogszabály, valamint annak végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet és Üzletszabályzatunk értelmében a tervezést követően a bekötővezeték méretéből fakadó, továbbá a tevékenységhez szükséges víziközmű igények alapján kiszabásra kerülő költségeket MEGTÉRÍTENI KÖTELES.

Igényére válaszunk a kiállításától számítva egy évig érvényes.

Kelt.: Taksony, 2025. október 30.


DÉL-PEST MEGYEI VÍZIKÖZMŰ SZOLGÁLTATÓ ZRT.
2360 Gyál, Kőrösi út 190.
Adószám: 23887531-2-13
Bank: OTP Gyál 11742300-20016170
35.
Ferenczi Ágnes Luca
Hálózat ellenőrzési mérnök

¹A mindenkori hatályos Üzletszabályzat szerinti díjszabásnak megfelelően!

²Abban az esetben, ha a kérelem tárgya biztosítható részben, vagy egészében.



**Dél-Pest Megyei Víziközmű
Szolgáltató Zrt.**
2360 Gyál,
Kőrösi út 190.



ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001
ISO 50001

VÍZIKÖZMŰ-SZOLGÁLTATÓ NYILATKOZATA

(Víziközmű-szolgáltatásra benyújtott Igénybejelentő kérelemre)

Bejövő iktatószám: BENB/2025/1676

Kimenő iktatószám: KENK/2025/1292

Vevőkód: 158914

A 6. pontban igényelt Dunavarsány, 032/6 hrsz. alatti ingatlan víziközmű-szolgáltatást/szolgáltatásokat az igénybejelentő részére:

AZ IGÉNYELT IVÓVÍZ SZOLGÁLTATÁSOK:

Biztosítható Részben biztosítható Nem biztosítható

AZ IGÉNYELT SZENNYVÍZELVEZETÉS SZOLGÁLTATÁSOK:

Biztosítható Részben biztosítható Nem biztosítható

AZ IGÉNYELT SZOLGÁLTATÁS(OK) 6. PONT SZERINTI MEGNEVEZÉSE, MENNYISÉGE, ELBÍRÁLÁSA:

Megnevezése	Mennyisége (m ³ /nap)	Biztosítható	Részben Biztosítható	Nem Biztosítható
1. Ivóvíz-szolgáltatás főmérőn mérve.	8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Szennyvíz-elvezetési és tisztítási szolgáltatás ivóvíz főmérő alapján	8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Kiegészítő információk, műszaki feltételek:

A vízellátás biztosítható, a szennyvízelvezetés jelenleg nem biztosítható. Hálózatbővítés szükséges, mellyel kapcsolatban kérjük vegye fel szakági kollégáinkkal a kapcsolatot a muszak.dunavarsany@dpmv.hu email címen keresztül.

Az igényelt szolgáltatáshoz tervdokumentációt az 58/2013. (II. 27.) és 324/2013. (VIII. 29.) Kormányrendeletnek megfelelő tartalommal benyújtani szükséges:

Igen Nem

VÍZIKÖZMŰ FEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS, KVÓTAFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG:

TERVEZÉS FÜGGVÉNYÉBEN TOVÁBBI EGYEZTETÉS SZÜKSÉGES!

VÍZIKÖZMŰ FEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS MEGFIZETÉSÉRŐL, TOVÁBBÁ A LEKÖTENDŐ VÍZIKÖZMŰ IGÉNYEK ALAPJÁN SZÜKSÉGES KVÓTAFIZETÉSÉRŐL TÁJÉKOZÓDJON HONLAPUNKON ÉS ÉRDEKLŐDJÖN AZ ERTEKESITES@DPMV.HU E-MAIL CÍMEN.

VÍZIKÖZMŰ FEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁST¹:

Fizetni kell² Nem kell fizetni Tervezés függvényében további egyeztetés szükséges

AZ ÖNKORMÁNYZAT RÉSZÉRE UTÓLAGOS CSATLAKOZÁSI DÍJAT:

Fizetni kell² Önkormányzati tájékoztatás szükséges²

Adószám: 23967531-2-13 Cégjegyzékszám: 13-10-041281

Telefon: 06-29-340-010 Web: <http://www.dpmv.hu>



**Dél-Pest Megyei Víziközmű
Szolgáltató Zrt.**
2360 Gyál,
Kőrösi út 190.



ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001
ISO 50001

A kérelemben megjelölt és jóváhagyott mennyiség feletti felhasználás esetén a DPMV Zrt. felelősséget nem vállal! A korábban megváltott/ eddigi felhasználáson felüli mennyiségek után kvóta növelés/ megváltás szükséges közületi felhasználó esetén!

Jelen nyilatkozatunk igénylésekor az „IGÉNYBEJELENTÉS VÍZIKÖZMŰ-SZOLGÁLTATÁSRA NEM LAKOSSÁGI IGÉNYBEJELENTŐ (későbbiekben: KÖZÜLETI FELHASZNÁLÓ) RÉSZÉRE” nyomtatványunk „3. NYILATKOZAT” pontjában leírtak tudomásulvételével a fent megjelölt mennyiségek után a 2011. évi CCIX. törvény a víziközmű-szolgáltatásról szóló jogszabály, valamint annak végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet és Üzletszabályzatunk értelmében a tervezést követően a bekötővezeték méretéből fakadó, továbbá a tevékenységhez szükséges víziközmű igények alapján kiszabásra kerülő költségeket MEGTÉRÍTENI KÖTELES.

Igényére válaszunk a kiállítástól számítva egy évig érvényes.

Kelt.: Taksony, 2025. október 30.


.....
Ferenczi Ágnes Luca
Hálózat ellenőrzési mérnök

DÉL-PEST MEGYEI VÍZIKÖZMŰ SZOLGÁLTATÓ ZRT.
2360 Gyál, Kőrösi út 190.
Adószám: 23967531-2-13
Bankvez.: OTP Gyál 11742300-20015178
35.

¹A mindenkori hatályos Üzletszabályzat szerinti díjszabásnak megfelelően!

²Abban az esetben, ha a kérelem tárgya biztosítható részben, vagy egészében.

11. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

11.1. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEKET ÉRŐ HATÁSOK

A tervezett beépítéssel érintett terület nem tartozik országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 területet) területhez.

11.2. ZÖLDFELÜLETEK, ERDŐTERÜLETEK

A tervezett területfelhasználás-változások eredményeképpen a település területén 0,3560 ha területen nő az erdőterület nagysága, így kedvezőbb helyzetet teremtve az erdőterületek területi mérlegében.

11.3. KÖRNYEZETVÉDELEM

Talajvédelem

A talajvédelem során különös figyelemmel kell lenni az építési munkák során kötelezően betartandó földvédelmi szabályokra.

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 százhalmabattai erőművek levegőterhelése az uralkodó szélirány következtében.

A települési levegőminőséget a vonalas közúti légszennyező források, a bányaművelésből származó, illetve a defláció okozta diffúz portterhelés 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.

A tervezett funkció környezetre káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsátásával nem jár. A tervezési területen várható változás a jelenlegi környezeti levegőminőség romlása nélkül, a magasabb rendű jogszabályi előírások betartásával valósítható meg.

A létesítés során számottevő légszennyező hatással nem kell számolni.

A tervezett funkció környezetre káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsátásával nem jár. A tervezési területen várható változás alapján a beépítésre szánt területre történő váltás megoldható a jelenlegi környezeti levegőminőség romlása nélkül. E feltételrendszer teljesülését biztosítja a magasabb rendű jogszabályi előírások betartása.

Feszíni-és felszín alatti vizek

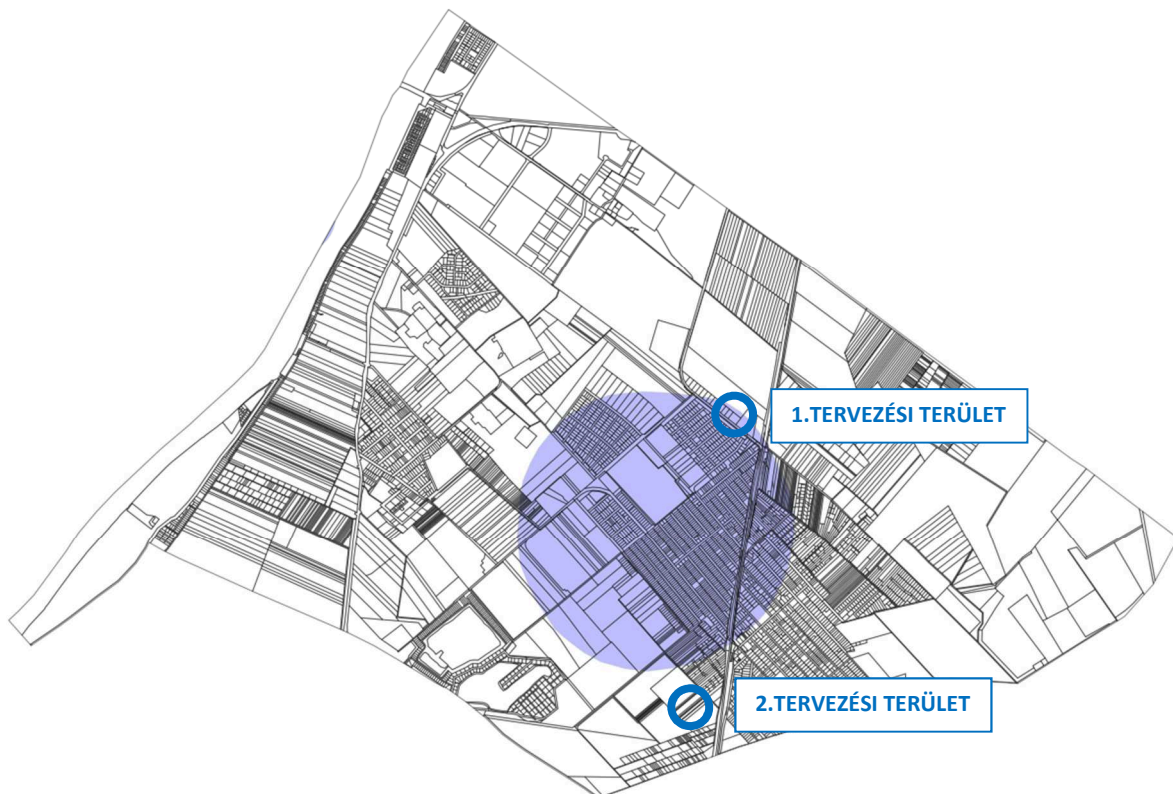
Dunavarsány felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny, felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település, ennek megfelelően a szennyezett csapadékvíz megfelelő tisztításáról is gondoskodni kell az elszikkasztást megelőzően.

Az érintett területen nem tervezett olyan környezetterheléssel járó új funkció, ami a

szomszédos területekre kedvezőtlen hatást gyakorolna.

Az 1. tervezési terület „a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről” szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 123/1997. Korm. rendelet) szerint kijelölt vízbázis védőterületet érint, amely a Településszerkezeti Terven és a Szabályozási Terven feltüntetésre került.

A 123/1997. Korm. rendelet 5. melléklete „1. A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások” táblázata alapján (58. sor) gépkocsimosó elhelyezése nincs korlátozva. Üzemanyagtöltő-állomás (57. sor) új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat eredményétől függően megengedhető.



A ivóvízbázis védőövezetének ábrázolása Dunavarsány közigazgatási területére vonatkozó 2025. évi adatszolgáltatás alapján a tervezési területek jelölésével

Zaj-és rezgésterhelés

Dunavarsány esetében az 51. sz. főút okoz zaj-és rezgésterhelést. A településen belüli közúti zajterhelés nem okoz problémákat.

A tervezési területen várható változás megoldható a jelenlegi környezeti zajhelyzet romlása nélkül.

A tervezett fejlesztés során a vonatkozó jogszabályokban előírt zajvédelemről gondoskodni kell.

Hulladékgazdálkodás

A települési szilárd hulladékokat, valamint a zöldhulladékok intézményes gyűjtése és ártalmatlanítása megoldott. 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. A területen keletkező, különböző típusú hulladékok elkülönített gyűjtéséről a Tulajdonosnak gondoskodni kell.

A hulladékok gyűjtését szelektíven kell megoldani. A könnyű frakciójú hulladékokat szél által történő elhordás ellen konténerben kell gyűjteni.

A hulladékok kezelését engedéllyel rendelkező kezelőnek kell végezni.

Fentiek alapján a tervezett módosítás nagyságrendi változást, kedvezőtlen környezeti hatást várhatóan nem okoz a tervezési területen meglévő környezeti állapotban.

A módosítással érintett területre vonatkozóan a környezeti feltételek, a föld, a felszíni és felszín alatti vizek, a levegőtisztaság-védelem, a zaj- és rezgésterhelés, a hulladékkezelés vonatkozásában kedvezőtlen változás nem várható.

Összefoglalás, az állapotváltozások értékelése

A tervezési területen nem tervezett környezetterheléssel járó olyan új funkció, ami a szomszédos területekre kedvezőtlen hatást gyakorolna.

A telepítési tanulmány elkészítéséhez felhasznált dokumentációk:

1. Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testülete 4/2017. (I. 17.) sz. határozatával elfogadott Dunavarsány Településfejlesztési Konceptiója (készítette: HÉTFA Elemző Központ Kft., URBANITÁS Kft., Szent István Egyetem, KÉSZ Kft.)
2. Megalapozó vizsgálat Dunavarsány településfejlesztési koncepciójához és integrált településfejlesztési stratégiájához Felülvizsgálat 2023. február. Elfogadva a Képviselő-testület 32/2023. (II. 14.) számú határozatával. Tervezők: HÉTFA Elemző Központ Kft., URBANITÁS Kft.)
3. Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve (Dunavarsány Város Önkormányzat 112/2016. (VI. 9.) sz. Kt. határozatával elfogadva (egységes szerkezetben) hatályos: 2025. november 12-től, készítette: URBANITÁS Kft.)
4. Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2016. (VI. 10.) – módosított - önkormányzati rendelete Dunavarsány Város Helyi Építési Szabályzatáról (hatályos: 2025. 11 15., készítette: URBANITÁS Kft.)
5. Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testülete 183/2017. (XII. 11.) határozatával elfogadott Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyve (készítette: URBANITÁS Kft., Kertész Beáta Borbála főépítész)
6. Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 21/2017.(XII. 12.) – módosított - önkormányzati rendelete (hatályos: 2023. 02. 23.)