

D U N A V A R S Á N Y



HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA a település több pontján

2026. szeptember

MEGRENDELŐ



Dunavarsány Város Önkormányzata

www.dunavarsany.hu

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

Tel.: 06-24/521-040

Polgármester: Keresztesi Balázs

Főépítész:

Vojnits Csaba Ferenc

foepitesz@dunavarsany.hu

TERVEZŐK



URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft.

Székhely: 1201 Budapest, Vörösmarty u. 8.
fsz. 16.

Tel.: +36 30 354 8428

urbanovus@urbanovus.hu

ügyvezető: Bán Krisztina

TERVEZÉSBEN KÖZREMŰKÖDŐK

Megbízott vezető településtervező:

Czene Éva

vezető településtervező

TT/1 12-0160

Megbízott településtervező:

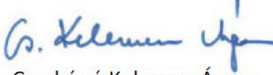
Komjáti Emőke Csilla e.v.

okl. településmérnök

Továbbá:

- A dokumentáció elkészítéséhez, köztük a szakági munkarészek megállapításai kapcsán is, felhasználásra kerültek a módosítások megindítását megalapozó telepítési tanulmánytervek, amelyeket az 1. sz., a 2. sz., a 3. sz. és a 11. sz. módosítási területek esetében is az Archi-Profil Építész, Tervező Bt. készített.

**Archi-Profil**
ARCHI-PROFIL Építész, Tervező Bt.
1191 Budapest, Lehel u. 23.
e-mail: archi_profilbt@t-online.hu


Csarkóné Kelemen Ágnes
vezető településtervező
TT/1 01-0760

- A dokumentáció elkészítéséhez szintén felhasználásra került a 6. sz. módosítási terület esetében a Mémőkiroda Kft tervezésében és a Garten Stúdió Kft generál tervezésében készült „Dunavarsány városközpont útépítési és forgalomtechnikai tanulmányterve” (tervezők: Ambrus Dávid okl. építőmérnök, vezető tervező KÉ-K tervező, 01-14544; Dr. Kollár Attila okl. építőmérnök, vezető tervező KÉ-K tervező, 13-18468; Hajnal Dániel okl. építőmérnök, tervező)
- Ezenkívül Dunavarsány Önkormányzata a tervezők rendelkezésére bocsátotta a korábbi településrendezési tervek elkészült tervi munkarészeit (TSZT, HÉSZ, SZT), melyek a jelen tervezési feladathoz, a szükséges frissítés és átdolgozás érdekében felhasználásra kerültek.

BEVEZETŐ



BEVEZETŐ

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete két 2025-ös korábbi határozatában már döntött a hatályos településrendezési tervek eseti módosításáról, melyek módosítási eljárása további területekkel kiegészülve, egy egységes termódosítási csomagban, jelen eljárásban kerül megindításra. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján tehát az alábbi határozatokkal döntött az egyes területekre vonatkozó termódosításról:

1. sz. módosítással érintett terület	32/2026. (III.10.) sz. Kt. határozat
2. sz. módosítással érintett terület	33/2026. (III.10.) sz. Kt. határozat
3. sz. módosítással érintett terület	34/2026. (III.10.) sz. Kt. határozat
4. sz. módosítással érintett terület	35/2026. (III.10.) sz. Kt. határozat
5. sz. módosítással érintett terület	36/2026. (III.10.) sz. Kt. határozat
6. sz. módosítással érintett terület	37/2026. (III.10.) sz. Kt. határozat
7. sz. módosítással érintett terület	
8. sz. módosítással érintett terület	38/2026. (III.10.) sz. Kt. határozat
9. sz. módosítással érintett terület	189/2025. (XII.9.) sz. Kt. határozat
10. sz. módosítással érintett terület	97/2025. (VI.17.) sz. Kt. határozat
11. sz. módosítással érintett terület	62/2026. (IV.21.) sz. Kt. határozat

A településrendezési eszközök eseti módosítása a beérkezett lakossági és az utóbbi időszakban felmerült önkormányzati igények átvezetése miatt szükséges.

A módosítás során több terület esetében **kijelölésre kerül új beépítésre szánt terület (2. sz., 11. sz. módosítás)**, amelyeknek a magasabb szintű terveknek való megfeleltetését is tartalmazza a jelen tervdokumentum, a termódosítások elindításához készült telepítési tanulmánytervek alapján.

A módosítás a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv. (MATrT, vagy Trtv.), a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.), az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK), településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA), valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (újTrk.), a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (Kvt.) és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készült.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai vonatkoznak. **Az egyes módosítási területek esetében, több ízben alkalmazható lenne az egyszerűsített eljárási forma is (főépítész feljegyzések szerint), de a teljes tervcsomag egyeztetése végül az új Trk. szerinti általános eljárásban zajlik.**

Jelen tervdokumentáció tartalmát, az egyes munkaindító döntések kapcsán, a főépítész feljegyzések határozták meg, mely az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

„melléklet a 32/2026. (III.10.) ök. rendelethez

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a Dunavarsány 053/7 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (újTrk.) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése, más feladatokkal egy tervcsomagban kezelve az újTrk. 66-67. § szerinti általános eljárásban zajlik.

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési tervei módosításának eljárási rendjét és a módosítások indításához szükséges tervdokumentáció tartalmát határozza meg:

1. módosítással érintett terület a Dunavarsány 053/7 hrsz-ú ingatlan területére korlátozódik;
- 2.a módosítási tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a hatályos tervekhez kapcsolódó és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalmi előírások alapján szükséges kidolgozni, a korábbi dunavarsányi tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével és azzal, hogy a tartalmi elemeket csak a tervezett módosításokkal összefüggésben és csak az ezekkel arányos tartalmi mélységben szükséges kidolgozni.
3. A módosítási tervdokumentáció elkészítéséhez a benyújtásra került Telepítési tanulmányterv felhasználható.

Dunavarsány, 2026. március

Vojnits Csaba Ferenc

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész”

„melléklet a 33/2026. (III.10.) ök. rendelethez

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a Dunavarsány 2090, 2093 és 0150/1 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának megváltoztatása érdekében, mely módosítás keretében új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (újTrk.) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése, más feladatokkal egy tervcsomagban kezelve az újTrk. 66-67. § szerinti általános eljárásban zajlik.

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési tervei módosításának eljárási rendjét és a módosítások indításához szükséges tervdokumentáció tartalmát határozza meg:

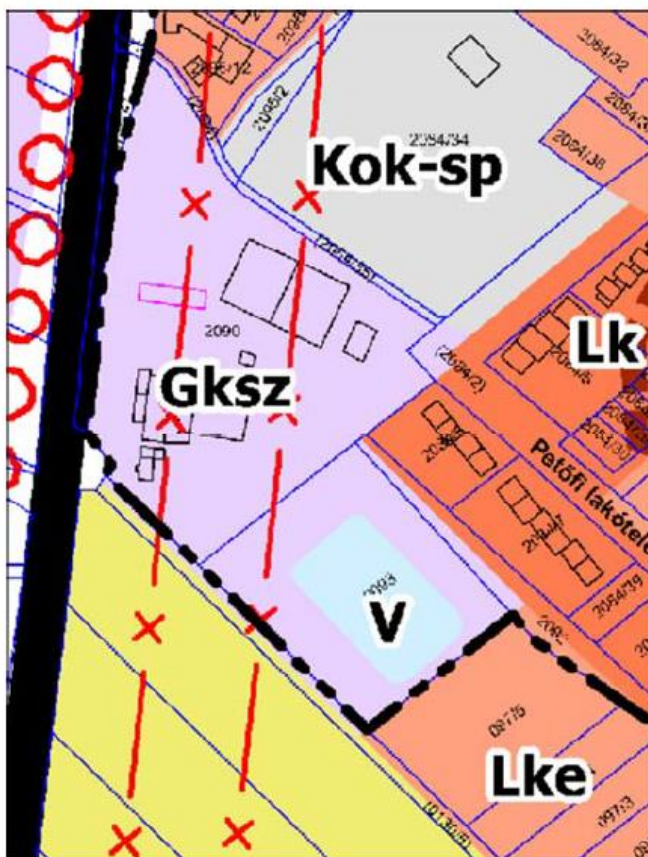
1. módosítással érintett terület a Dunavarsány 2090, 2093 és 0150/1 hrsz-ú ingatlanok területére korlátozódik;
- 2.a módosítási tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a hatályos tervekhez kapcsolódó és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalmi előírások alapján szükséges kidolgozni, a korábbi dunavarsányi tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével és azzal, hogy a tartalmi elemeket csak a tervezett módosításokkal összefüggésben és csak az ezekkel arányos tartalmi mélységben szükséges kidolgozni.
3. A módosítási tervdokumentáció elkészítéséhez a benyújtásra került Telepítési tanulmányterv felhasználható.

A telepítési tanulmányterv alapján a módosítás során elérendő településszerkezetet, területfelhasználást érintő célok:

1. a 2090 helyrajzi számú – jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználata szerinti megosztása: a 2090 helyrajzi számú ingatlan lakóterületként használt területrészt a telekmegosztás után kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre kertvárosias lakóterületre tervezett átminősíteni;
2. a 2093 helyrajzi számú terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználását, valamint a vízgazdálkodási területet is kertvárosias lakóterületre tervezett módosítani, ebben az esetben új beépítésre szánt terület kijelölése történik;
3. a 2093 helyrajzi számú területen kijelölni tervezett új beépítésre szánt terület kijelölés magasabb szintű terveknek való megfelelése érdekében a 0105/1 helyrajzi számú általános mezőgazdasági terület egy részét a megfeleléshez szükséges mértékben gazdasági erdőterületre javasolt módosítani;

4. a 097/5 helyrajzi számú terület hatályos településrendezési eszközök szerinti kertvárosias lakóterület területfelhasználásának megtartása mellett a Tulajdonos a terület belterületbe vonását szeretné kezdeményezni, tekintettel arra, hogy a Településszerkezeti Terven a terület tervezett, javasolt belterületi határ jellel érintett.

A 2093 helyrajzi számú területen található tóban - a Tulajdonos szerint - az utóbbi években folyamatosan apadt a vízmennyiség, a vízszint egyre alacsonyabb, ezért meggondolandó a tó további fenntartása.



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete



A Településszerkezeti Terv tervezett területfelhasználása

Területfelhasználás	Érintett területek (hrs)	Hatályos TSZT-ben meglévő területnagyság (m ²)	Módosított TSZT-ben tervezett területnagyság (m ²)	Területnagyság változás (m ²)
Beépítésre szánt területek				
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	2090,2093,	2,82	1,46	-1,36
Kertvárosias lakóterület (Lke)	2090,2093, 097/5	0,52	2,19	+1,67
Beépítésre szánt területek összesen:		3,34	3,65	+0,31
Beépítésre nem szánt területek				
Vízgazdálkodási terület (V)	2093	0,31	0,00	-0,31
Általános mezőgazdasági terület (Má)	0105/1	0,40	0,00	-0,40
Gazdasági erdőterület (Eg)	0105/1	0,00	0,40	+0,40
Beépítésre nem szánt területek összesen:		0,71	0,40	-0,31

Részlet a telepítési tanulmánytervből:

DUNAVARSÁNY, 2090, 2093 ÉS 097/5, VALAMINT A 0150/1 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK TERÜLETÉRE
VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – 2026. JANUÁR

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 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 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 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%	8,8629 ha	1,8526 ha
vízgazdálkodási térség	275,5492	MATrT 11. § c) szerint	Hatályos TSZT szerinti besorolás MEGFELEL az előírásnak.	-

A tervezett módosítás eredményeképpen a 2093 hrsz. területen új beépítésre szánt terület kijelölése települési térség területén történik 3095 m² cca. 0,31 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 0,31 ha, azaz a további módosítások kapcsán felhasználható terület 5,73 ha – 0,31 ha = 5,42 ha, tehát MEGFELEL.

A mezőgazdasági térség területén további módosítások kapcsán felhasználható 5,7654 ha. A jelenlegi tervezet szerint ebből felhasználásra kerülne 0,31 ha, azaz a további módosítások kapcsán felhasználható terület 5,7654 ha – 0,40 ha = 5,3654 ha, tehát MEGFELEL.

DUNAVARSÁNY, 2090, 2093 ÉS 097/5, VALAMINT A 0150/1 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK TERÜLETÉRE
VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – 2026. JANUÁR

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ MEGFELELÉS

1. A magyar építészettről 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 meglévő települési területen található.

- 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.

- 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 fejlesztés helyhez kötött, az érintett terület egy része már a hatályos településrendezési tervben is beépítésre szánt terület, a módosítás következtében az ingatlan telje sterülete beépítésre szánt területté válna.

2. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet követelményei

13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

- a) annak nagysága legalább 300 m^2 , és

A tervezett erdőterület nagysága $(0,40 \text{ ha}) 4000 \text{ m}^2 >$, mint 300 m^2

- b)* a legtovábbi pontja nem lehet tovább 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától, kivéve, ha az az új beépítésre szánt terület védőtávolságán belülre esne.

Az új beépítésre szánt terület kijelölt terület határától a tervezett erdőterület legtovábbi pontja cca. 300 m-re található (jelenleg rendelkezésre álló térképi állományból mért adat, a tó helye a településszerkezeti terv módosítása során pontosítandó)

- (2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles

DUNAVARSÁNY, 2090, 2093 ÉS 097/5, VALAMINT A 0150/1 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK TERÜLETÉRE
VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – 2026. JANUÁR

és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

Amennyiben új közterület kialakítására kerül sor, az előírást figyelembe kell venni.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a)* a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát, vagy az azt tartalmazó telepítési tanulmányterv elfogadását követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

Az új beépítésre szánt terület kijelölése helyhez kötött, amennyiben az önkormányzat a fejlesztést támogatja, abban az esetben meghozza a szükséges döntést.

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

Az új beépítésre szánt terület kijelölése során létrejövő lakóterület nagyságrendjénél fogva nem okozza az úthálózati elemek kapacitásának kimerülését.

c)* a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark vagy közparki funkciókkal rendelkező közhasználatú zöldterület kialakítását, akár zöldterület övezetbe sorolás nélkül.

Amennyiben 15 lakórendeltetés kijelölésére kerül sor, fejlesztő vállalja egy játszótér kialakítását.

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítani kell.

A továbbtervezés során és/vagy a településrendezési szerződésben biztosítható a megfelelés.

(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.

(7)* Ha a hatályos településrendezési eszköz, településterv alapján a település zöldterületének mérete nem éri el a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott arányt, akkor annak nagysága tovább nem csökkenthető, és új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább a hatályos településrendezési eszközben, településtervben szereplő arányt meg kell tartani.

A tervezett módosítások következtében a település zöldterülete nem csökken.

3. 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.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező

DUNAVARSÁNY, 2090, 2093 ÉS 097/5, VALAMINT A 0150/1 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK TERÜLETÉRE
VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – 2026. JANUÁR

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 új beépítésre szánt terület kijelölése nem zöldterület és erdőterület átsorolásával jár.

(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.

A tervezett módosítás során erdőterület kijelölése tervezett, 0,4 ha nagyságban.

(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.

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) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

Az új lakóterület jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez, meglévő lakóterülethez csatlakozik.

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

Az új lakóterület kijelölése nem sért társadalmi érdeket.

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.

A tervezett funkció ellátásához a műszaki infrastruktúra hálózatfejlesztéssel kiépíthető.

(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.

DUNAVARSÁNY, 2090, 2093 ÉS 097/5, VALAMINT A 0150/1 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK TERÜLETÉRE
VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – 2026. JANUÁR

(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.

Az új lakóterület települési térség területén található.

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

„melléklet a 34/2026. (III.10.) ök. rendelethez

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a Dunavarsány 0103/12, 0105/24 és 0111 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (újTrk.) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése, más feladatokkal egy tervcsomagban kezelve az újTrk. 66-67. § szerinti általános eljárásban zajlik.

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési tervei módosításának eljárási rendjét és a módosítások indításához szükséges tervdokumentáció tartalmát határozza meg:

1. módosítással érintett terület a Dunavarsány 0103/12, 0105/24 és 0111 helyrajzi számú ingatlanok területére korlátozódik;
2. a módosítási tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a hatályos tervekhez kapcsolódó és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalmi előírások alapján szükséges kidolgozni, a korábbi dunavarsányi tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével és azzal, hogy a tartalmi elemeket csak a tervezett módosításokkal összefüggésben és csak az ezekkel arányos tartalmi mélységben szükséges kidolgozni.
3. A módosítási tervdokumentáció elkészítéséhez a benyújtásra került Telepítési tanulmányterv felhasználható.

Dunavarsány, 2026. március

Vojnits Csaba Ferenc

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész”

„melléklet a 35/2026. (III.10.) ök. rendelethez

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a Dunavarsány 1899, 1900/1 és 1902/1 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (újTrk.) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése, más feladatokkal egy tervcsomagban kezelve az újTrk. 66-67. § szerinti általános eljárásban zajlik.

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési tervei módosításának eljárási rendjét és a módosítások indításához szükséges tervdokumentáció tartalmát határozza meg:

1. módosítással érintett terület a Dunavarsány 1899, 1900/1 és 1902/1 hrsz-ú ingatlanok területére korlátozódik;
2. a módosítási tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a hatályos tervekhez kapcsolódó és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalmi előírások alapján szükséges kidolgozni, a korábbi dunavarsányi tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével és azzal, hogy a tartalmi elemeket csak a tervezett módosításokkal összefüggésben és csak az ezekkel arányos tartalmi mélységben szükséges kidolgozni.

Dunavarsány, 2026. március

Vojnits Csaba Ferenc

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész”

„melléklet a 36/2026. (III.10.) ök. rendelethez

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a Dunavarsány 817/1, 817/2 és 818 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (újTrk.) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése, más feladatokkal egy tervcsomagban kezelve az újTrk. 66-67. § szerinti általános eljárásban zajlik.

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési tervei módosításának eljárási rendjét és a módosítások indításához szükséges tervdokumentáció tartalmát határozza meg:

1. módosítással érintett terület a Dunavarsány 817/1, 817/2 és 818 hrsz-ú ingatlanok területére korlátozódik;
2. a módosítási tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a hatályos tervekhez kapcsolódó és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalmi előírások alapján szükséges kidolgozni, a korábbi dunavarsányi tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével és azzal, hogy a tartalmi elemeket csak a tervezett módosításokkal összefüggésben és csak az ezekkel arányos tartalmi mélységben szükséges kidolgozni.

Dunavarsány, 2026. március

Vojnits Csaba Ferenc
Vojnits Csaba Ferenc
főépítész

„melléklet a 37/2026. (III.10.) ök. rendelethez

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a Garten Studio Kft. által elkészített városközponti tanulmány okán szükségessé vált közterületi helybiztosítások érdekében, valamint a magánutak kialakításának részletszabályait illető jogi anomáliák kiküszöbölése érdekében.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (újTrk.) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése, más feladatokkal egy tervecsomagban kezelve az újTrk. 66-67. § szerinti általános eljárásban zajlik.

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési tervei módosításának eljárási rendjét és a módosítások indításához szükséges tervdokumentáció tartalmát határozza meg:

- 1.módosítással érintett terület egyrészt Dunavarsány városközpontja (a Garten Studio Kft. által elkészített városközponti tanulmány területe, valamint a magánutak kérdésköre kapcsán a település teljes közigazgatási területe;
2. a módosítási tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a hatályos tervekhez kapcsolódó és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalmi előírások alapján szükséges kidolgozni, a korábbi dunavarsányi tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével és azzal, hogy a tartalmi elemeket csak a tervezett módosításokkal összefüggésben és csak az ezekkel arányos tartalmi mélységben szükséges kidolgozni.

Dunavarsány, 2026. március

Vojnits Csaba Ferenc
Vojnits Csaba Ferenc
főépítész

„melléklet a 38/2026. (III.10.) ök. rendelethez

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a Dunavarsány 0113/61 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (újTrk.) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése, más feladatokkal egy tervecsomagban kezelve az újTrk. 66-67. § szerinti általános eljárásban zajlik.

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési tervei módosításának eljárási rendjét és a módosítások indításához szükséges tervdokumentáció tartalmát határozza meg:

1. módosítással érintett terület a Dunavarsány 0113/61 hrsz-ú ingatlan területére korlátozódik;
- 2.a módosítási tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a hatályos tervekhez kapcsolódó és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalmi előírások alapján szükséges kidolgozni, a korábbi dunavarsányi tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével és azzal, hogy a tartalmi elemeket csak a tervezett módosításokkal összefüggésben és csak az ezekkel arányos tartalmi mélységben szükséges kidolgozni.

3. A módosítási tervdokumentáció elkészítéséhez a benyújtásra került Telepítési tanulmányterv felhasználható.

Dunavarsány, 2026. március

Vojnits Csaba Ferenc

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész

„melléklet a 189/2025. (XII.9.) ök. rendelethez

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a Dunavarsány 793/4 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (újTrk.) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése az újTrk. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban zajlik.

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési tervei módosításának eljárási rendjét és a módosítások indításához szükséges tervdokumentáció tartalmát határozza meg:

1. módosítással érintett terület a Dunavarsány 793/4 hrsz-ú ingatlan területére korlátozódik;
- 2.a módosítási tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a hatályos tervekhez kapcsolódó és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalmi előírások alapján szükséges kidolgozni, a korábbi dunavarsányi tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével és azzal, hogy a tartalmi elemeket csak a tervezett TSZT és HÉSZ módosításokkal összefüggésben és csak az ezekkel arányos tartalmi mélységben szükséges kidolgozni.

Dunavarsány, 2025. december

Vojnits Csaba Ferenc

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész

„melléklet a 97/2025. (VI.17.) ök. rendelethez

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a Dunavarsány Habitat u., 4521 hrsz-ú ingatlan (egészségház) vonatkozásában.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (újTrk.) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése az újTrk. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban zajlik.

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési tervei módosításának eljárási rendjét és a módosítások indításához szükséges tervdokumentáció tartalmát határozza meg:

- 1.módosítással érintett terület a Dunavarsány Habitat u. 4521 hrsz-ú ingatlan (egészségház) területére korlátozódik;
- 2.a módosítási tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a hatályos tervekhez kapcsolódó és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalmi előírások alapján szükséges kidolgozni, a korábbi dunavarsányi tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével és azzal, hogy a tartalmi elemeket csak a tervezett TSZT és HÉSZ módosításokkal összefüggésben és csak az ezekkel arányos tartalmi mélységben szükséges kidolgozni.

Dunavarsány, 2025. június.

Vojnits Csaba Ferenc

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész

„melléklet a 62/2026. (IV.21.) ök. rendelethez

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési terveinek módosításához készült a Dunavarsány 032/5-6 és 0149/125-127 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának megváltoztatása érdekében, mely módosítás keretében új beépítésre szánt gazdasági építési övezet is kijelölésre kerül.

Az eljárásrendre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (újTrk.) előírásai vonatkoznak. A terv egyeztetése, más feladatokkal egy tervcsomagban kezelve az újTrk. 66-67. § szerinti általános eljárásban zajlik.

Jelen feljegyzés Dunavarsány hatályos településrendezési tervei módosításának eljárási rendjét és a módosítások indításához szükséges tervdokumentáció tartalmát határozza meg:

1. módosítással érintett terület a Dunavarsány 032/5-6 és 0149/125-127 hrsz-ú ingatlanok területére korlátozódik;
2. a módosítási tervdokumentum tartalmi elemeit alapvetően a hatályos tervekhez kapcsolódó és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti tartalmi előírások alapján szükséges kidolgozni, a korábbi dunavarsányi tervdokumentációk felhasználásával, szükség esetén azok kiegészítésével és azzal, hogy a tartalmi elemeket csak a tervezett módosításokkal összefüggésben és csak az ezekkel arányos tartalmi mélységben szükséges kidolgozni.
3. A módosítási tervdokumentáció elkészítéséhez a benyújtásra került Telepítési tanulmányterv felhasználható.

A telepítési tanulmányterv alapján a módosítás során elérendő településszerkezetet, területfelhasználást érintő célok:

1. a 032/5-6 helyrajzi számú – jelenleg erdő övezetbe sorolt terület – átsorolása új beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe.
2. a 032/5-6 helyrajzi számú területen kijelölni tervezett új beépítésre szánt terület kijelölés magasabb szintű terveknek való megfelelése érdekében a 0149/125-127 helyrajzi számú általános mezőgazdasági területeket a megfeleléshez szükséges mértékben gazdasági erdőterületre javasolt módosítani.

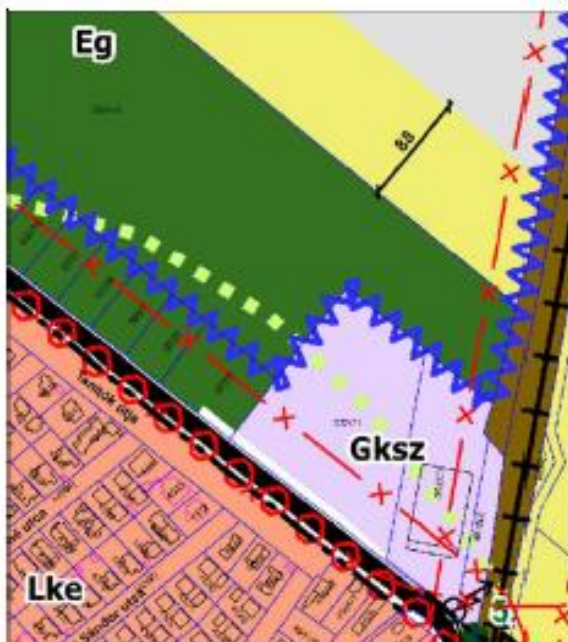
A területi mérleg változásai:

Tervezési terület felhasználása	területek	Érintett területek (hrsz)	Hatályos TSZT-ben meglévő terület nagyság (ha)	Módosított TSZT-ben tervezett terület nagyság (ha)	Terület 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

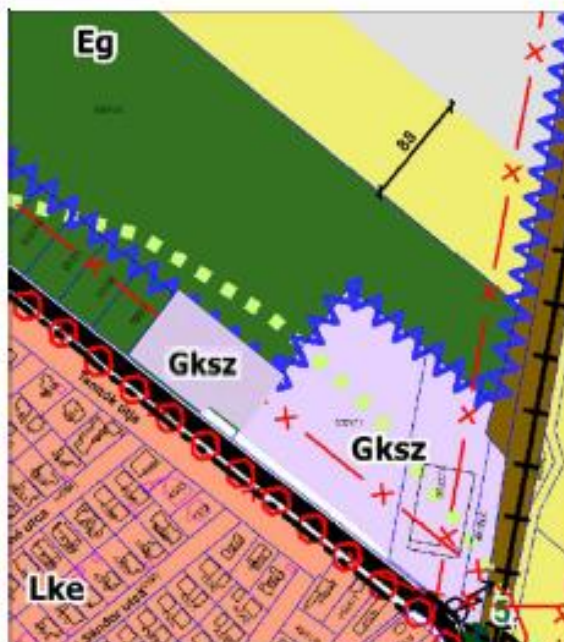
(a területszámítás a hatályos településszerkezeti terv digitális terve alapján pontosítandó)

Tervezett területfelhasználás-változások

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

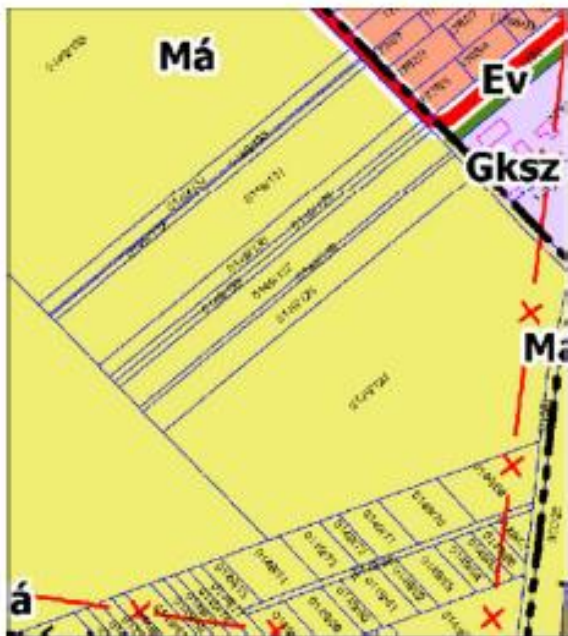


A hatályos Településszerkezeti Terv 1. tervezési területre vonatkozó részlete



A Településszerkezeti Terv 1. tervezési területre vonatkozó tervezett területfelhasználása

2. A 0149/125-127 helyrajzi számú földrészek 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

Részlet a telepítési tanulmánytervből:

DUNAVARSÁNY, 032/5-6, VALAMINT A 0149/125-127 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK TERÜLETÉRE
VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – 2026. MÁRCIUS

MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

IV. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZEHANG 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 adataisolgáltatása keretében megközpont digitális állomány alapján került feltüntetésre, mely ehhez a hatályos MATrT 8. mellékletében szereplő értéktől, az övszteleplési 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 16,744 ha 2%	MEGFELEL 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 178,9065 ha 25%	MEGFELEL 170,3385 ha	5,7654 ha
erdőgazdálkodási térség	224,807 de a szabályt az erdők övezetire 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.	-

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.

DUNAVARSÁNY, 032/5-6, VALAMINT A 0149/125-127 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK TERÜLETÉRE
VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – 2026. MÁRCIUS

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 építészettről 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.

DUNAVARSÁNY, 032/5-6, VALAMINT A 0149/125-127 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK TERÜLETÉRE
VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – 2026. MÁRCIUS

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

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. §^a (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 $0,9817 \text{ ha}$ 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 $0,9817 \text{ ha}$ 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.

DUNAVARSÁNY, 032/5-6, VALAMINT A 0149/125-127 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK TERÜLETÉRE
VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – 2026. MÁRCIUS

23. Új beépítésre szánt terület kijelölése

37. §^a 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 a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével 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)^a 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 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 legtovábbi 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)^a 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.

DUNAVARSÁNY, 032/5-6, VALAMINT A 0149/125-127 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK TERÜLETÉRE
VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – 2026. MÁRCIUS

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 ha < 1 ha, ezért a tervezett módosításhoz nem készült biológiai aktivitásérték számítás;
- a 2. tervezési területen kijelölt erdőterület méretét tekintve 0,3560 ha területtel nő a településen az erdőterület nagysága.

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

A feljegyzés készült:

Dunavarsány, 2026. április

Vojnits Csaba Ferenc

Vojnits Csaba Ferenc
főépítész

MEGALAPOZÓ MUNKA RÉSZ



1 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

A következő fejezetben bemutatásra kerül a tervezett módosítások vonatkozásában a hatályos országos, térségi, megyei és helyi rendezési tervek tartalma, illetve az épített és természeti környezet vizsgálata olyan mélységben és terjedelemben, amennyire az a tervezett módosítás tekintetében releváns és szükséges.

1.1 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA ÉS ELHELYEZKEDÉSE

A Kt. határozatokban szereplő, tervezett módosítással érintett területek elhelyezkedését a településen belül az alábbi ábra mutatja be.



Az eseti módosítással érintett területek elhelyezkedése

1. számú módosítással érintett terület

A tervezett módosítással érintett terület Dunavarsány délnyugati részén, Dunapart városrészben, belterületen, a Ráckevei-Soroksári Duna-ág mellett helyezkedik el, a Domariba-szigeten. A tervezett módosítás a 053/7 hrsz.-ú ingatlant érinti, ahol egy üdülőtelep létesült még az 1990-es évek elején, azonban az eredeti épületek mára használhatatlanná váltak, műszaki és esztétikai állapotuk nagymértékben leromlott. A tulajdonos célja az üdülő újjáépítése, azonban jelenleg a terület védelmi célú erdőterületbe sorolt a hatályos településrendezési tervek alapján, ezért a beépítése nem lehetséges, így a hatályos településrendezési eszközök módosítása szükséges.

A tervezett módosítás a TSZT-t is érinti.



2. számú módosítással érintett terület

A terület Dunavarsány délnyugati részén, az 51-es számú főút mellett helyezkedik el, Nagyvarsány településrész déli belterületi határánál. A területen a 2090 hrsz.-ú telek rendelkezik beépítéssel (egykori Peakston Kft.). A 2093 hrsz.-ú telken egy víztározó található. A területet északkelet felől a dunavarsányi foci-pálya és a Petőfi lakótelep, délről külterület, mezőgazdasági területek határolják.

A 2090 hrsz.-ú ingatlan hosszú évekig a Peakston Kft. telephelyeül (raktár és labor), valamint a tulajdonos lakóhelyeül (lakóépület) szolgált. A telephely bővült, melynek következtében a dunavarsányi telephelyről 2025. év tavaszán Majosházára költözött és eladta a dunavarsányi telephely gazdasági tevékenységgel foglalkozó részét. Az érintett ingatlanon meglévő lakóépületet viszont az eredeti tulajdonos megtartotta, mivel továbbra is használni szeretné - a megváltozott tulajdonviszonyoknak megfelelően -, önálló telekként kialakítva.

A 2093 és 097/5 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 2090 helyrajzi számú telek lakóépületet magába foglaló részére vonatkozóan a tulajdonos a településrendezési eszközeinek módosítását kérte, amelyhez előzetesen telepítési tanulmányterv is készült. A tervezett módosítás céljai az alábbiak:



- A 2090 helyrajzi számú – jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági – terület esetében egy tervezett telekalakítás után cél a lakóterületként használt területrészt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről kertvárosias lakóterületre átminősíteni,
- A 2093 helyrajzi számú telek esetében cél a terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület felhasználását, valamint a vízgazdálkodási területet is kertvárosias lakóterületre módosítani, melyeknek oka, új lakóépület építésének és a korábbi víztározó feltöltésének terve. A vízgazdálkodási terület módosítása ebben az esetben új beépítésre szánt terület kijelölését is jelenti, melynek feltételei a tanulmánytervben igazolásra kerültek.
- A 0105/1 helyrajzi számú általános mezőgazdasági terület egy részét a megfeleléshez szükséges mértékben gazdasági erdőterületre javasolt módosítani.

A tervezett módosítás a 097/5 helyrajzi számú területet nem érinti, mivel azon a hatályos településrendezési eszközök szerinti kertvárosias lakóterületi területfelhasználás megtartása tervezett, de emellett a Tulajdonos a terület belterületbe vonását szeretné kezdeményezni, tekintettel arra, hogy a Településszerkezeti Terven a terület tervezett, javasolt belterületi határijelleggel érintett. A területen 4 építési telek kialakítását tervezi a Tulajdonos.

A tervezett módosítás a TSZT-re is kiterjed.

3. számú módosítással érintett terület

A terület Dunavarsány déli részén helyezkedik el, a Majosházával közös közigazgatási határ mentén, meglévő kavicsbányatavak környezetében. A helyszín Budapesttől való távolsága 27 km, megközelíthető autóval az 51-es főúton, illetve az M0 autópályán.

Az egykori bányató rekultivációja megtörtént, a bányató partján rekreációs- és sporttevékenységre alkalmas magánstrand kialakítása megvalósult. A tervezett módosítás a 0103/12, 0105/24 és 0111 hrsz.-ú telkeken lévő strand területét érinti, ahol a rendeltetés miatt újabb beépítést terveznek, illetve a burkolt felületek nagyságát növelnék, így az övezetre előírt beépítési paraméterek módosítása szükséges, így a tervezett módosítás a TSZT-t nem érinti.



4. számú módosítással érintett terület

A tervezett módosítással érintett terület Nagyvarsányban, az 51. sz. főút mentén található. A tényleges módosítással érintett terület a 1899, 1900/1 és 1902/1 helyrajzi számú ingatlanok. Egy korábbi módosítási folyamat keretében a terület a tulajdonos kérelmére egy új Gksz építési övezetbe került, azonban egy téves építészeti számítás okán csak 40%-os beépítési maximum került meghatározásra, de az 1901/2 hrsz-ú telken tervezett fedett gépjárműbeálló megvalósításához 50 %-os beépíthetőségre van szükség, ezért szükséges a HÉSZ előírásainak módosítása.

A tervezett módosítás a Kérelmező/Tulajdonos finanszírozásával indulhat el.



5. számú módosítással érintett terület

A terület Kelet-Dunavarsány városrészben, belterületen, a Kossuth Lajos utca - Epres utca – Pozsonyi utca – Diófa utca által határolt tömbben helyezkedik el. A tényleges módosítás a 817/2 és 818/1 hrsz.-ú ingatlanok területét érinti. A hosszú szalagtelkes struktúrájú terület a hatályos szabályozási terv szerint egységes telekalakítással érintett. A módosítás célja ennek a jelölésnek a törlése - a tulajdonosok kérelmére - az érintett telkeken, ugyanis a korábbi próbálkozások ellenére a többi érintett telek tulajdonosával való egyeztetés és együttműködés ellehetetlenült, de a tárgyi ingatlanok tulajdonosai maguk is képesek új telekalakítást végrehajtani, ami a települési struktúrába illeszkedne.



6. számú módosítással érintett terület

A terület Dunavarsány-központ városrészben található, belterületen, a vasútvonaltól keletre, a Kossuth Lajos utca mentén, ahol a település jelentős közintézményei és rendeltetései találhatók (Petőfi Művelődési Ház és Könyvtár, Polgármesteri Hivatal, Árpád Fejedelem Általános Iskola, posta, Katolikus templom).

Dunavarsány Város Önkormányzatának megbízásából a Garten Studio Kft. elkészítette Dunavarsány városközpont tanulmánytervét, amely jelen módosítás alapját jelenti. A tervezés tárgya a Kossuth Lajos utca Halász Lajosné utca – Pozsonyi utca közötti szakaszán, a csatlakozó utcák csomópontjainak figyelembe vételével (k. 30-30 méter hosszan) a településképp városiasítása az úttal párhuzamos parkolók kialakításával (a kialakítható maximális számban), ehhez kapcsolódóan a szükséges közmű védelembe helyezési munkálatok, közvilágítás megújítása, közcélú elektromos hálózat légkábeleinek kiváltása föld alatt vezetett rendszerrel.



Az elkészült forgalomtechnikai és egyéb munkarészek alapján, a tervek elkészítésének feltételei között azonosításra került a hatályos településrendezési tervek előzetes módosítása is. A szükséges helybiztosítás érdekében a szabályozási elemek kismértékű módosítása vált szükségessé.

7. számú módosítással érintett terület

A terület Kelet-Dunavarsány városrészben, belterületen található a Kossuth Lajos utcától délre, az Ősz utca mentén található (869, 867 hrsz.).

Magánutak kialakításával járó telekalakítási eljárások kapcsán a helyi főépítész a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésével folytatott személyes megbeszélése alapján, a biztosabb és egyértelműbb jogértelmezés érdekében szükségessé vált a hatályos HÉSZ vonatkozó részleteinek pontosítása a magánutak és a magánutakhoz kapcsolódó elő-, oldal- és hátsókerti szabályok miatt.



8. számú módosítással érintett terület

A terület a Dél-Dunavarsány városrészben található, külterületen, a Petőfi horgásztó északi partján lévő 0113/61 hrsz.-ú telket foglalja magában, amely jelenleg beépítetlen.

A tulajdonos az ingatlan kapcsán kérte a hatályos településrendezési tervek módosítását, mivel a hatályos szabályok miatt a telken jelenleg mindössze egy 3,0 méteres sáv beépíthető, miközben az előkerti szabályok pontosítása esetén a telek gazdaságosan is beépíthető lenne. A speciális helyzetet a telek speciális fekvése okozza, mivel 3 irányból közterület határolja.

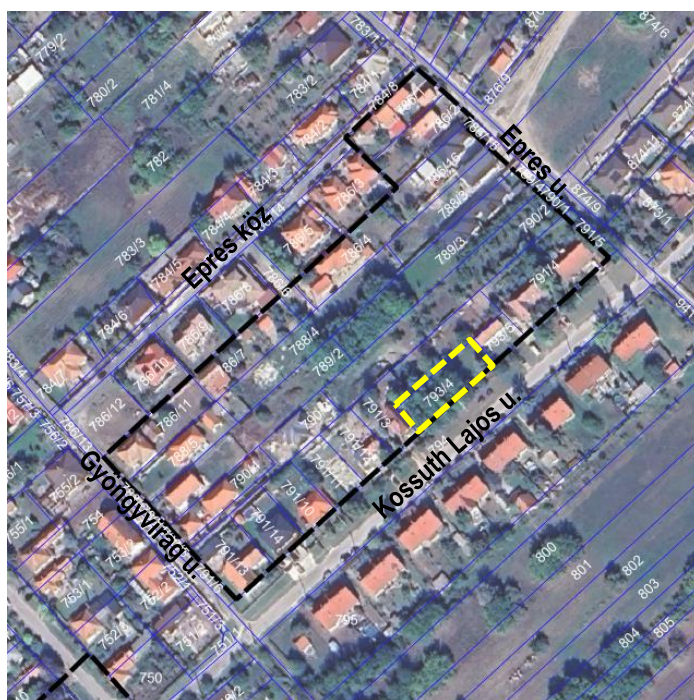


9. számú módosítással érintett terület

A terület Kelet-Dunavarsányban, belterületen található, az Epres köz – Epres utca – Gyöngyvirág utca – Kossuth Lajos utca által határolt tömbben.

A 793/4 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban lévő építési telek, amelyen az Önkormányzat szociális szükséglakások építését tervezi. Ennek megvalósíthatósága érdekében szükséges a terület övezeti besorolásának és így a hatályos településrendezési eszközök módosítása, növelve az kialakítható lakórendeltetés számát.

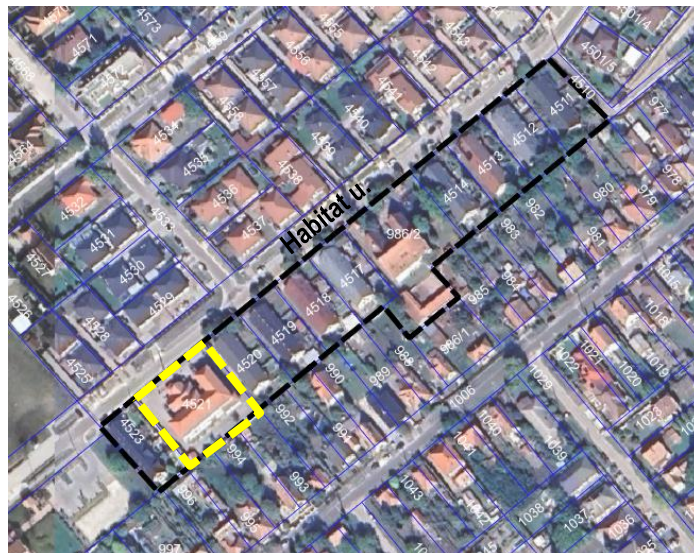
A módosítás szerint a jelenlegi kertvárosias besorolás helyett Vt jelű településközponti vegyes építési övezet alkalmazása tervezett, melynek beépítési intenzitása nem tér el a szomszédos lakóterületekben meghatározott maximumoktól, de az elhelyezhető lakó rendeltetések számának tekintetében nagyobb szabadságot biztosíthat. A Vt jelű építési övezetek alkalmazása a Kossuth Lajos utca központi része mentén általánosnak tekinthető, ezen a külső szakaszon a beépítési paramétereket a lakóterületekhez igazodóan javasolt megállapítani. A tervezett módosítás tehát a TSZT-t is érinti.



10. számú módosítással érintett terület

A terület Középnugat-Dunavarsányban található, belterületen, a Habitat utca mentén.

A 4521 hrsz.-ú telken álló Egészségházban lévő Kincsem Gyógyszertár kapcsán felmerült a bővítés igénye. A bővítéshez elkészült egy előzetes építészeti koncepcióterv, mely alapján kimutatásra került, hogy a telek maximális beépíthetősége megfelelő lenne a tervezett bővítéshez, de sajnos a kialakult állapot szerinti burkolt felületek mértéke meghaladja a vonatkozó övezeti előírás szerinti értéket. Ennek legfőbb oka, hogy az egészségház nem a rendeltetésének megfelelő építési övezetben, hanem kertvárosias lakóövezetben található. Az egy könnyen belátható adottság, hogy az egészségházat kiszolgáló telken belüli parkolók és közlekedési felületek miatt a telken kialakítható zöldfelületek mértéke nem tud azonos mértékben megvalósulni egy családi ház kertjéhez képest, így javasolt az egészségház telkének, a kialakult állapothoz és rendeltetéshez igazodó építési övezeti átsorolása, kertvárosias lakóterületből településközponti vegyes területbe, ahol a tervezett építéshez szükséges építészeti mutatók alkalmazhatók lennének (40% beépíthetőség és 10% zöldfelület) az országos szabályozásnak megfelelően.



11. számú módosítással érintett területek

A 11/a terület Kelet-Dunavarsány határán, az 52101-es számú út mellett található, meglévő kereskedelmi, szolgáltató terület mellett. A módosítással érintett terület a hatályos településrendezési tervekben beépítésre nem szánt területen, erdőterület területfelhasználással, gazdasági erdőterület övezetben helyezkedik el. A módosítás célja a 032/5 hrsz.-ú telken egy telephely kialakításának, illetve a 032/6 hrsz.-ú ingatlanon egy kézi autómosó létesítésének lehetővé tétele.

A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés érdekében csereterületként kijelölt 11/b terület (0149/127, 0149/126, 0149/125 hrsz.) Dél-Dunavarsány településrész határán, külterületen, beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területen található a kavicsbánya tavaktól keletre és a 150-es vasútvonaltól nyugatra.



1.2. TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK BEMUTATÁSA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN

1.2.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MaTrT)

2018. december 28-án elfogadásra került a **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény** (a továbbiakban: MaTrT), mely a korábban hatályos három jogszabály (OTrT, BATrT, BKÜTrT) összevonásával egy jogszabályban tartalmazza az ország egészére és egyes kiemelt térségekre vonatkozó térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek, valamint a hagyományos tájhasználat megőrzésére, védelmére vonatkozó szabályokat. Az alábbiakban az MaTrT tartalmát vizsgáljuk a módosítással érintett területek vonatkozásában.

Az MaTrT hatálya az alábbi területekre terjed ki:

„2. § (1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT.) területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére.

(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT.) területi hatálya Budapestre, valamint Pest vármegyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.

(3) A Negyedik Részben foglalt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT.) területi hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeire terjed ki. [...]”

1.2.1.1. Az Országos Területrendezési Terv (OTrT)

„5. § (1) Az OTrT. az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.”

Tekintve, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve az OTrT-vel összhangban készült, illetve az országos és kiemelt térségi övezeteket szintén tartalmazza, ezért annak tartalma a következő fejezetben kerül részletes bemutatásra.

1.2.1.2. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

A BATrT a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint a Budapesti Agglomeráció Tervét és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének tervlapját a 7. melléklet tartalmazza, mely az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg:

- erdőgazdálkodási térség
- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- mezőgazdasági térség
- kertes mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség
- sajátos területfelhasználású térség

Az egyedi módosítással érintett területek és az Agglomeráció Szerkezeti Tervén jelölt térségek viszonya az alábbiakban kerül bemutatásra.



Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, forrás: BATrT 7. melléklet - kivágat

A módosítással érintett területeket az alábbi térségi területfelhasználási kategóriák érintik:

1. számú	erdőgazdálkodási térség
2. számú	települési térség, mezőgazdasági térség
3. számú	települési térség, mezőgazdasági térség
4. számú	települési térség
5. számú	települési térség
6. számú	települési térség
7. számú	települési térség
8. számú	települési térség
9. számú	települési térség
10. számú	települési térség
11/a. számú	erdőgazdálkodási térség
11/b. számú	mezőgazdasági térség

Az egyes térségi területfelhasználási kategóriákra az alábbi előírások vonatkoznak:

„11. § a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki; [...]

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

A Szerkezeti Terv műszaki infrastruktúra elemei közül közvetlenül egyik sem érinti a módosítással érintett területeket, illetve a módosítások nincsenek közvetlen hatással a meglévő elemek szabályozására, azokban változás nem tervezett.

A **Budapesti Agglomeráció Övezeti Terv**ében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

- ökológiai hálózat magterületének övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3/1. melléklet)
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3/1. melléklet)
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete (MvM rendelet 1. melléklet)
- erdők övezete (3/3. melléklet)
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete (MvM rendelet 2. melléklet)
- tájképvédelmi terület övezete (MvM rendelet 3. melléklet)
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3/4. melléklet)
- vízminőség-védelmi terület övezete (MvM rendelet 4. melléklet)
- nagyvízi meder övezete (MvM rendelet 5. melléklet)
- ásványi nyersanyagvagyon övezete (MvM rendelet 7. melléklet)
- rendszeresen belvízjárta terület övezete (MvM rendelet 8. melléklet)
- földtani veszélyforrás terület övezete (MvM rendelet 9. melléklet)
- honvédelmi és katonai célú terület övezete (3/5. melléklet)

Az alábbiakban azon övezetek előírásai kerülnek bemutatásra, amelyek érintenek módosítási területet.

3/1. melléklet: Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete csupán az 1. sz. területet érinti.

„26.§ (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

- a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.



Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, forrás: MaTrT 3/1. melléklet, saját szerkesztés

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

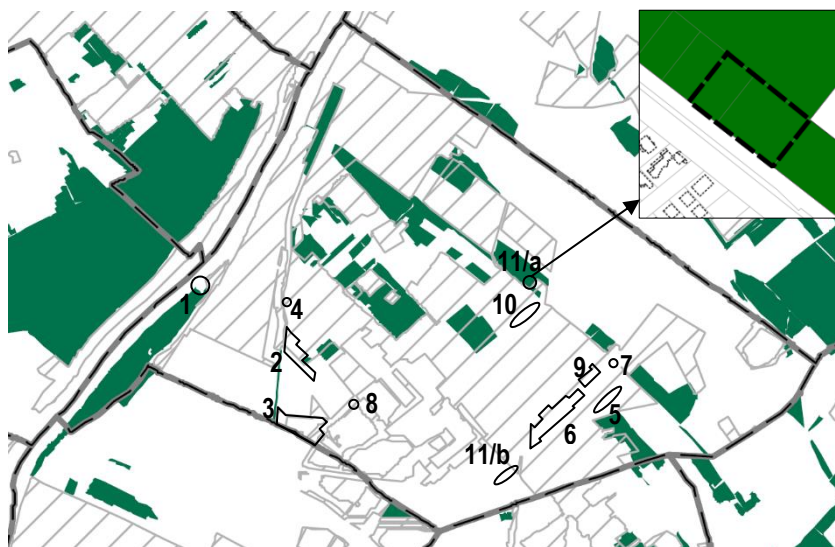
(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

3/3. melléklet: Erdők övezete

Az erdők övezete a módosítással érintett területek közül csupán a 11/a sz. területet érinti.

„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.



Erdők övezete, forrás: MaTrT 3/3. melléklet, saját szerkesztés

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

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

MvM rendelet 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

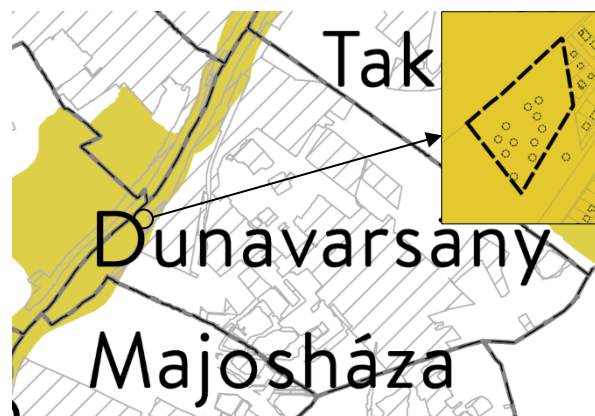
A tájképvédelmi terület övezete Dunavarsány területét az RSD mentén érinti, így a módosítással érintett területek közül az 1. sz. tervezési terület érintett.

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.



Vízminőség-védelmi terület övezete,
forrás: MvM rendelet 4. melléklet, saját szerkesztés

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

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

MvM rendelet 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

A település teljes területét, így a módosítással érintett területek mindegyikét érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.

„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.

(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.

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



Vízminőség-védelmi terület övezete,
forrás: MvM rendelet 4. melléklet

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

A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a hatályos településrendezési eszközökben szereplő tényleges kiterjedésüknek megfelelően szükséges vizsgálni, amely szerint egyik módosítással érintett területet sem érint ilyen övezet.

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

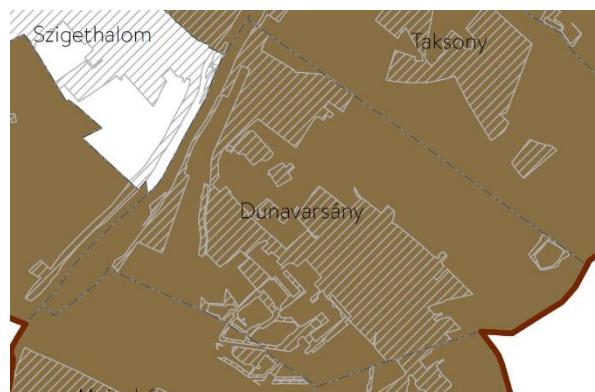
(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”



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

MvM rendelet 7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete

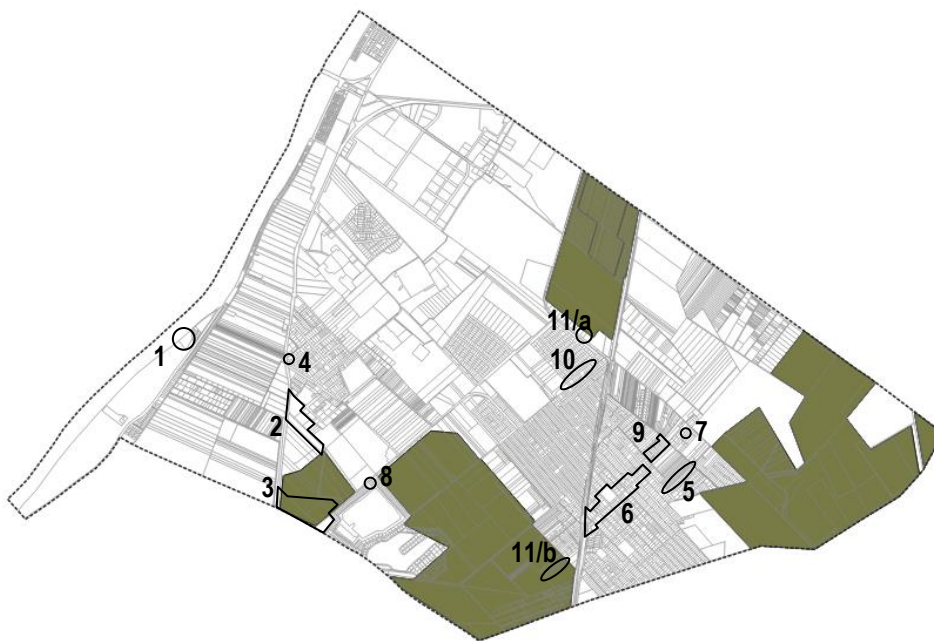
A 2025. évi digitális adatszolgáltatásban szereplő ásványi nyersanyagvagyon övezet pontosított lehatárolása az egykori bányatavak területén jelöl ilyen övezetet, amely alapján a 3. és a 11/b. számú terület érintett. A hatályos településrendezési eszközökben a 3. sz. terület vízgazdálkodási területbe, sportolási és rekreációs célú különleges beépítésre nem szánt területbe, általános mezőgazdasági területbe és közjóléti erdőterületbe sorolt, illetve bányatelekhez tartozik (azonban a legfrissebb adatok alapján már nem bányatelek része). A 11/b. sz. terület általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolt, bányatelek nem érinti (a friss adatok szerint sem).



Ásványi nyersanyagvagyon övezet által érintett települések,
forrás: MvM rendelet 7. melléklet

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

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

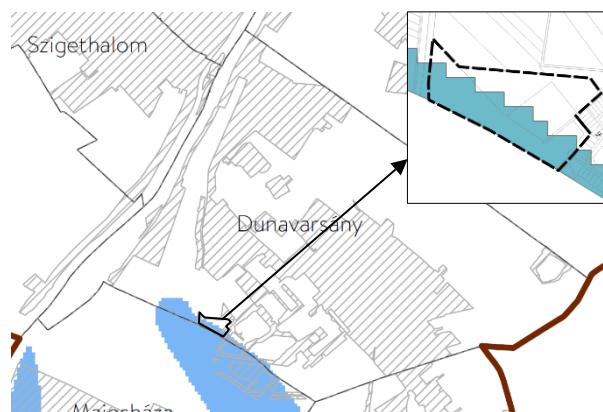


Ásványi nyersanyagvagyon övezetének pontosított lehatárolása, forrás: 2025. évi digitális adatszolgáltatás

MvM rendelet 8. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A módosítással érintett területek közül a rendszeresen belvízjárta terület övezete a 3. sz. terület egy részét érinti.

„9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”



Rendszeresen belvízjárta terület övezete,
forrás: MvM rendelet 8. melléklet, saját szerkesztés

1.2.2. Pest Megye Területrendezési terve

2020 nyarán hatályba lépett Pest Megye új területrendezési terve (PMTrT), melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével hagyott jóvá. A rendelet hatálya:

„2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet hatálya alá tartozó települések felsorolását az 1. melléklet 1.1. és 1.2. pontja tartalmazza.”

A 2. § alapján a megyei rendezési terv Dunavarsány, mint agglomerációs település területét csupán az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezek a PMTrT 7. §-a szerint az alábbiak:

- innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)
- kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)
- klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)

Ezen övezetek közül Dunavarsány területét az alábbi övezetek érintik:

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„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 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”



Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„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.”



1.2.3. Településszerkezeti Terv

Dunavarsány Város Településszerkezeti Tervét a 112/2016. (VI.9.) számú Képviselő-testületi határozattal hagyták jóvá. Az alábbiakban a terv tartalma kerül bemutatásra azon tervezett módosítással érintett területek vonatkozásában, amelyek módosítása a TSZT módosításával is járnak, ilyenek az 1. 2., 9., 10. és 11. sz. területek.

1. számú módosítással érintett terület

A terület a hatályos TSZT szerint Evt jelű védelmi-védett erdőterületbe sorolt. A módosítással érintett telek nem része a helyi jelentőségű természetvédelmi területnek, amely alapvetően a Duna és a Domariba-sziget területét határolja le. A terület ezenkívül a Natura 2000 terület, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, illetve az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának része.

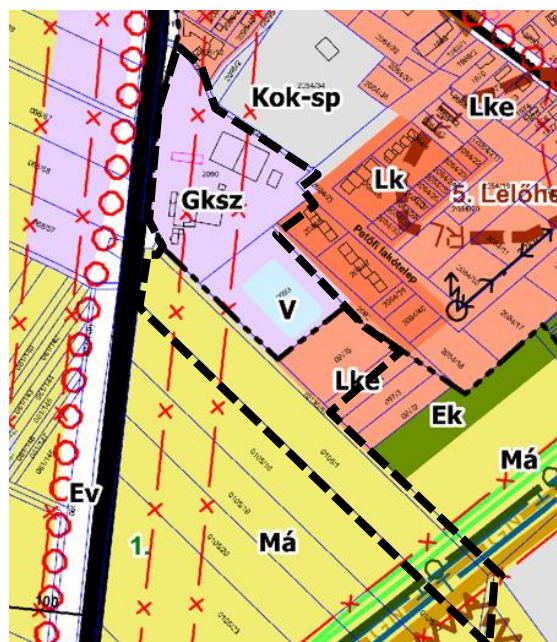


2. számú módosítással érintett terület

A terület a hatályos TSZT szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódik:

- 2090 hrsz.: Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- 2093 hrsz.: Gksz és V jelű vízgazdálkodási terület
- 097/5 hrsz.: Lke jelű kertvárosias lakóterület
- 0105/1 hrsz.: Má jelű általános mezőgazdasági terület

A területtől északra kertvárosias lakóterület (Lke), északkeletre oktatási és sportolási célú különleges terület (Kok-sp), keleten kisvárosias lakóterület (Lk), délkeleten kertvárosias lakóterület (Lke), délen általános mezőgazdasági terület (Má), nyugaton az 51-es főút nyugati oldalán tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület található.



A terület nyugati részét érinti az 51. sz. főút védőtávolsága, a 0105/1 hrsz.-ú telek keleti részét pedig közműcsorda és azok védőtávolságai érintik. A település belterületének határa a területet átszeli, az érintett lakóterület jelenleg külterületen van.

6. számú módosítással érintett terület

A terület nagyrészt Vt jelű településközponti vegyes területhez tartozik, amelybe ékelődve Zkk jelű zöldterületek találhatóak. A Kossuth Lajos utca mentén tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala jelölt, illetve északi részen a hidrogeológiai védőidom „B” zónája érinti a területet. Mivel a Kossuth Lajos utca magasabb rendű közút, ezért önálló területfelhasználási egységű közlekedési területhez tartozik, így a tervezett módosítás során szükséges a szomszédos területfelhasználási egységek határának korrekciója a tervezett szabályozási vonal szerint.



9. számú módosítással érintett terület

A terület a hatályos TSZT szerint Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt. A Kossuth Lajos utca, mint települési gyűjtőút mentén tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala jelölt.



10. számú módosítással érintett terület

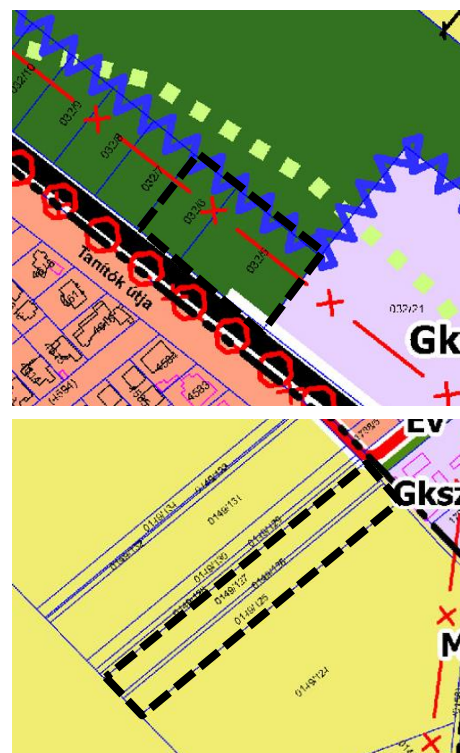
A terület a hatályos TSZT szerint Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt. A terv szerint a terület keleti határában nyilvántartott régészeti lelőhely található, azonban a legfrissebb digitális adatszolgáltatásban ez már nem szerepel. A terület egészét érinti a hidrogeológiai védőidom „B” zónája.



11. számú módosítással érintett terület

A 11/a. számú terület a hatályos TSZT szerint Eg jelű gazdasági erdőterületbe sorolt, amelyet érint a szennyvíztisztító és az 52101 j. út védőtávolsága, illetve a hidrogeológiai védőidom „B” zónája. A területtől északra és nyugatra szintén erdőterület, keletre Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, délen pedig Lke jelű kertvárosias lakóterület található. A már említett út mentén tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala jelölt.

A 11/b. számú csereterület jelenleg Má jelű általános mezőgazdasági területbe sorolt.



1.2.4. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv

Dunavarsány Város Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) a Képviselő-testület a 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá, melynek mellékletét képezi a Szabályozási Terv (továbbiakban: SZT). Az alábbiakban a terv tartalma kerül bemutatásra a tervezett módosítással érintett területek vonatkozásában.

1. számú módosítással érintett terület

Az SZT tartalma összhangban van az előző fejezetben tárgyalt TSZT elemeivel, az abban jelölt elemeken kívül a Szabályozási terv az alábbiakat tünteti fel: a felszíni víz parti sávja, amely a Duna telekhatárától mért 10 m szélességben került kijelölésre; az érintett telek mentén egy alacsonyabb rendű közút halad 6 m szabályozási szélességben meghatározva, a telken belül található két földhivatali térképen nem szereplő épület, a terület körül kataszteri erdőterületek vannak.

A HÉSZ módosítási területre vonatkozó előírásai az alábbiak:

„80.§ (1) Az erdőterület erdőgazdálkodás, erdőállomány fenntartás céljára szolgáló terület.

(2) Az erdő területfelhasználási célja szerint:

- védelmi (védett és védő) Evt, Ev;
- gazdasági Eg;
- közzéléleti Ek lehet.
- vízgazdálkodási Evg

(3) Az erdőterületen kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi vagy természetvédelmi céllal létesíthető.

(4) Az erdőterületen lévő beépítés esetén, ha az ingatlan-használat rendszeres emberi tartózkodáshoz kötődik, legalább a közműves villamosenergia-ellátást biztosítani kell, a többi közmű közműpótló berendezéssel is helyettesíthető.”

„81.§ (1) A védelmi rendeltetésű erdőterületek az SZT-n Ev és Evt jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.

(2) Az Ev és Evt jelű védelmi erdőkben épületet és egyéb építményt elhelyezni nem lehet, kivéve az alábbi építményeket, amennyiben azok az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarják:

- erdei kilátó, magasles és védőkerítés,
- köztárgyak, valamint a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között
- a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak, jelzőtáblák,
- honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
- nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, padok,
- a megújuló energiaforrás műtárgyai, amelyek használata során az övezetben az alap-rendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet.

(3) Az Evt jelű övezetben a folyamatos borítottság érdekében csak természetyszerű, az erdő többcélú rendeltetését (természetvédelem, talajvédelem, tájvédelem, turisztikai funkció stb.) figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás és természetes módszerű erdőfelújítás végezhető.”



	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
2.			legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
3.			területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
4.			m ² (ha)	m	%	%	%	
5.			Ev, Evt	-	-	-	-	

„20.§ (4) A Natura2000 területén, a védett területeken a meglévő erdők az elsődleges rendeltetés szerinti védelmi erdőövezetbe tartoznak. „

„29. § (1) A felszíni vizek (folyó, patakok, árkok) mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:

a) a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén 10 m-es sáv [...]"

„32.§ A technológiai létesítmények, az energiatermelő berendezések közül: [...]

d) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele: [...]

dc) az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető

1. egyéb védelem alatt álló területeken,

2. tájképvédelmi területen,

3. ahol magasabb szintű területrendezési terv azt tiltja.

A 3. függelékben szereplő egyéb korlátozó tényezők között tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területként szerepel a módosítással érintett terület, amelyre a vonatkozó előírásokat a Településképi rendelet tartalmazza.

2. számú módosítással érintett terület

A terület jelenleg **Gksz-4** jelű és **Lke-SZ-1** építési övezetbe, valamint általános mezőgazdasági és vízgazdálkodási területbe sorolt. Az SZT tartalma összhangban van az előző fejezetben tárgyalt TSZT elemeivel.

A HÉSZ módosítási területre vonatkozó előírásai az alábbiak:

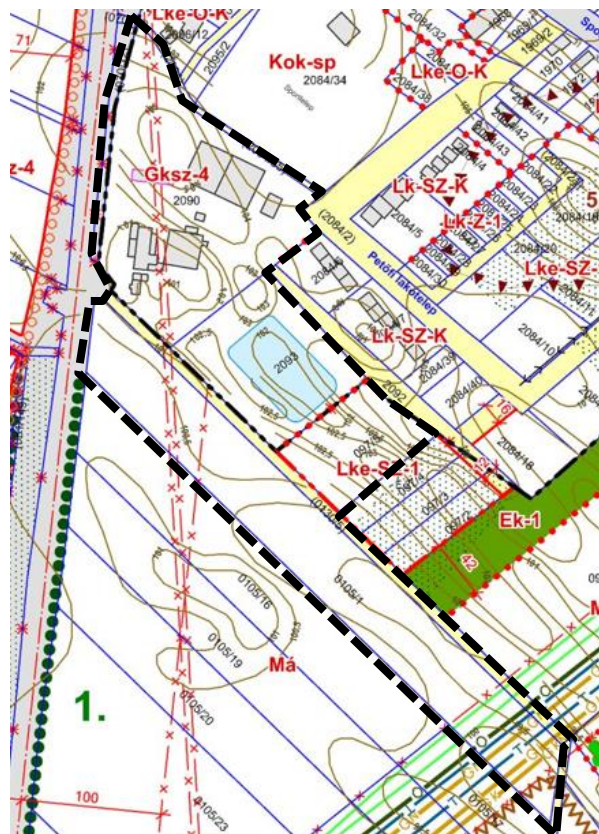
„53.§ (1) A **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(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, szítarendszerek, 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.



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
6.	Gksz-4	SZ	2000	30	35	1,6	45	20	4,5	10,0

„**45.§** (1) Az **Lke** jelű építési övezetek területei a laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális,
- szállás jellegű,
- sport és
- az építési övezetek 800 m²-nél nagyobb telkein, a vonatkozó feltételek biztosítása esetén állattartást szolgáló rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A kertvárosias lakóterületen egy telken több rendeltetési egység is elhelyezhető, de

- telkenként legfeljebb egy lakóépület, és abban maximum 2 lakás létesíthető, ha az övezeti előírások másképpen nem rendelkeznek.
- a kialakult - K jelű - építési övezetekben telkenként legfeljebb egy lakóépület, és abban legfeljebb egy lakás létesíthető, kivéve, ha a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a minimum 20 métert, mert ebben az esetben telkenként legfeljebb egy lakóépület és abban maximum 2 lakás is létesíthető, amennyiben mindkét lakás rendelkezik a kiszolgáló utcára néző ablak-, vagy ajtónyílással és a 40. § (4) bekezdésében előírtak is betarthatók.
- kettőnél több rendeltetési egységet tartalmazó telek esetén kötelező rendeltetési egységenként legalább egy gépjárműtároló építése a 76. § (2a) bekezdés szerinti szabály figyelembevételével.

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

„**46.§** (1) Az **Lke** jelű kertvárosias lakóterületeken az előkert mérete

- Az utcában jellemző előkerti mérethez igazodó
- Utcában kialakult állapot hiányában 5 m.

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum értéke 4,0 m.

(3) A kertvárosias lakóterületen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 2. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

(4) Kertvárosias építési övezetben a teljes közművesítés kialakítása szükséges. A közcsatorna hálózat kiépítéséig vagy a meglévő közcsatorna kapacitásának korlátja esetén átmenetileg zárt közműpótló berendezés létesíthető, de ebben az esetben csak egy lakóépület, abban egy lakás alakítható ki telkenként.”

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
6.	Lke-SZ-1	SZ	1000	18	30	0,6	40	50	3,5	7,5

SZ - szabadonálló beépítés

88.§ (1) Az általános mezőgazdasági terület *Má* általános övezetében lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el legalább hiányos közműellátás esetén úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület csak magastetős kialakítású lehet, épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(2) Az *Má* övezetben erdő telepíthető, a földrészletek művelési ága ennek megfelelően módosítható.

(3) Az *Má* jelű övezetben a vonatkozó jogszabály szerint mezőgazdasági birtokközpont kialakítható, amennyiben

a) a legalább 25 ha (250.000 m²) összterületű mezőgazdasági birtoktest rendelkezésre áll;

b) a birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10.000 m²

c) a birtokközpont beépítésének mértéke legfeljebb 45%.

d) ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza és a telek közútról megközelíthető;

e)

(4) A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági épületeken kívül lakóépület, szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető. A létesíthető épületek épület magassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(5) Az *Má* jelű mezőgazdasági területeken az övezetben megengedett épületmagasság értéket a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból az igazolhatóan szükséges mértékben meghaladhatják.

(6) Az általános mezőgazdasági területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 11. pontja szerinti határértékeket, az (5) bekezdésben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A telek						A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épület- magassága
2.			legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
3.			területe	szélessége	beépített- ségének mértéke	bruttó szintterületi mutatója	beépített- ségének mértéke a terepszint alatt		
4.			m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	
5.	Má	SZ	3000	20	3	-	3	-	4,5

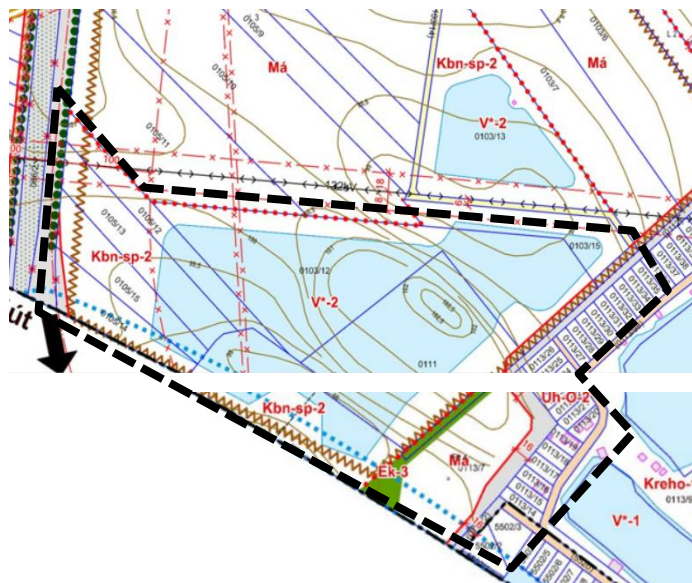
3. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület jelenleg az egykori bányató területét **V*-2** jelű vízgazdálkodási területbe övezetében, a partját pedig **Kbn-sp-2** jelű sportolási és rekreációs célú különleges beépítésre nem szánt terület övezetében, **Má** jelű általános mezőgazdasági terület övezetében és **Ek-3** jelű közjóléti erdőterület övezetében sorolja a hatályos SZT.

Ezenkívül hatályos terv a területen bányatelket jelöl, azonban a legfrissebb adatszolgáltatás alapján már nem tartozik hozzá. A terület déli részét érinti a belvízzel közepesen veszélyeztetett terület határa, illetve az 51. sz. főút mentén településképi szempontból jelentős helyi védett természeti érték jelölt. Ezenkívül közmű- és közlekedési elemek védőtávolságai is érintik a területet.

A HÉSZ módosítási területre vonatkozó előírásai az alábbiak:

(Az *Má* jelű övezetekre vonatkozó előírások az előző területnél már bemutatásra kerültek.)



„93.§ (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:

- a folyóvizek medre és parti sávja (V jelű övezet);
- az állóvizek medre és parti sávja (V* jelű övezetek, a kavics, homok nyersanyag-kitermelés következtében kialakult vízfelületek, a magántulajdonú talajvíz-tavak területe).

(2) A V jelű övezetben építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(3) A V*-t jelű övezet (földhivatali besorolás bányató), a Településszerkezeti Terv szerinti felhasználásig az SZT-n távlati felhasználási területként lehatárolt területek vízfelülettel borított része, ahol a terület távlati beépítésre nem szánt területhasználat biztosítás érdekében – építmény nem helyezhető el.

94.§ [...] (2) A V*-2 jelű vízfelületek övezetében a beépítettség legfeljebb 1 % lehet, ahol horgász- és napozóstegek létesíthetők, fedett horgásztég azonban legfeljebb 6 m² alapterülettel létesíthető. [...]

(5) A V* jelű övezetű tavakba csapadékvíz nem vezethető be.

(6) A vízgazdálkodási területeken kiemelt figyelemmel kell lenni a vizek védelmére, a vízfelületek és a víztömeg jó állapotban levő fenntartására.”

„96.§ (1) A különleges beépítésre nem szánt területek övezetei: [...]

b) a Kbn-sp jelű övezet sportolási és rekreációs célú különleges beépítésre nem szánt terület, ahol általában a sportolással (lósport), testedzéssel és rekreációval, vagy a terület jellemzően vízparti, vagy vízközel elhelyezkedéséhez és funkciójához kapcsolódó – sportolással, testedzéssel és rekreációval, pihenéssel kapcsolatos építmények, szállásférőhelyek, esőtetők, játszótérek, játszóhelyek, sétautak, horgász helyek, valamint a terület ellátását és fenntartását biztosító kiszolgáló építmények helyezhetők el;

(2) Az (1) bekezdés szerinti övezetekben nem helyezhető el parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlyúnál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító gépjárművek számára.”

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés s jellemez ő módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
12.	Kbn-sp-2	SZ	5000	-	5	0,06	15	5	3,0	7,5

„83.§ (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterületek az SZT-n Ek jellel, a vízgazdálkodási rendeltetésű erdőterületek az SZT-n Evg jellel jelölt területek, amelyeken a gazdálkodás elsődleges célja az erdő jóléti, üdülési, rekreációs - esetleg oktatási és kutatási - használatának biztosítása.

(2) A közjóléti és vízgazdálkodási erdő övezetekben közjóléti funkciójú üdülési, turisztikai, sportolási, gyógyászati, szállás, vendéglátási és egyéb rekreációs célú építmények helyezhetők el.

(3) Rekreációs célú állattartás (lótartás, állatbemutató, vadspark) építményei az övezetek 1,5 ha-nál nagyobb telkein helyezhetők el, amennyiben az előírt védőtávolsági előírások is betarthatók.

(4) A közjóléti és vízgazdálkodási erdők övezeteiben mindazon építmények elhelyezhetők, amelyek a védelmi rendeltetésű erdőövezetben is elhelyezhetők.

(5) A közjóléti és vízgazdálkodási erdőterületek 2. mellékletben területileg lehatárolt övezeteiben az 1. melléklet 10. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.”

„86.§ (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterületek az SZT-n Ek-3 jellel jelölt erdészházas övezetében, erdészház, erdei szálláshely és vendéglátóhely, valamint kapcsolódó (kiszolgáló) létesítményeik építhetők a meglévő épület újjáépítésével vagy új épület építésével.

(2) Az övezet beépíthető alapterületének legfeljebb 15%-án létesíthető erdészház.

(3) Az övezet védett erdőállománnyal fedett részén maradéktalanul érvényt kell szerezni a telekre és környezetére vonatkozó természetvédelmi besorolásból következő előírásoknak.”

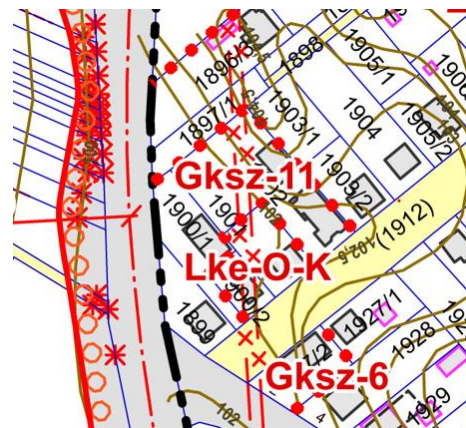
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
2.			legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
3.			területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
4.			m ² (ha)	m	%	%		
9.	Ek-3	SZ	10000 (1,0 ha)	35	3,0	3,0	92	6,0

4. számú módosítással érintett terület

A területen egy korábbi módosítás során egy új Gksz-11 jelű építési övezet került kijelölésre az 1899, 1900/1 és 1902/1 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában, azonban egy téves építészeti számítás okán csak 40 %-os beépítési maximum került meghatározásra, de az 1902/1 hrsz.-ú telken tervezett fedett gépjárműbeálló megvalósításához 50 %-os beépíthetőségre van szükség, amely jelen tervmódosítás célja.

A HÉSZ módosítási területre vonatkozó előírásai az alábbiak:

(A Gksz jelű építési övezetre vonatkozó általános előírások az előzőekben már bemutatásra kerültek.)

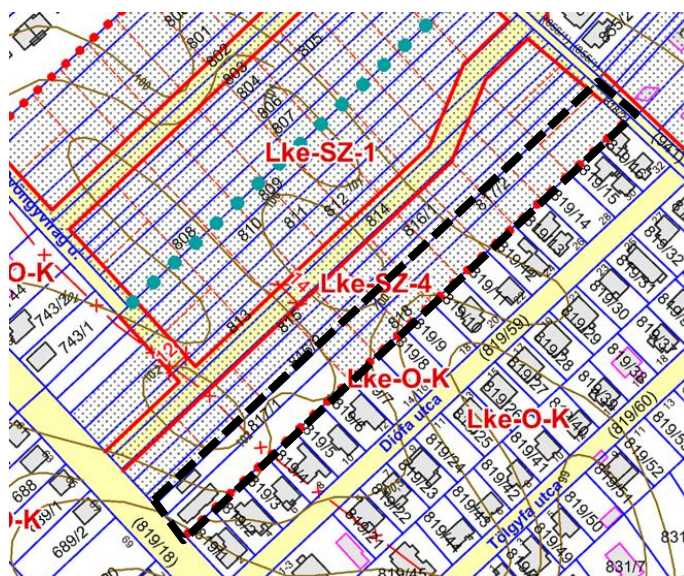


	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
	Gksz-11	O	550	16	40	1,6	40	20	3,5	7,5

5. számú módosítással érintett terület

A terület **Lke-SZ-4** jelű kertvárosias lakóterület építési övezetébe sorolt, amely egységes telekalakítással érintett terület része, amelyen javasolt telekhatárok jelöltek. A többit a terv 14 és 12 m szabályozási szélességű tervezett közterületi utakkal szeli át.

A területet érinti a keletre lévő Tk jelű természetközeli terület telekhatárától mért 500 méteres védőtávolság.



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
9.	Lke-SZ-4	SZ	800	20	30	0,6	40	50	3,5	7,5

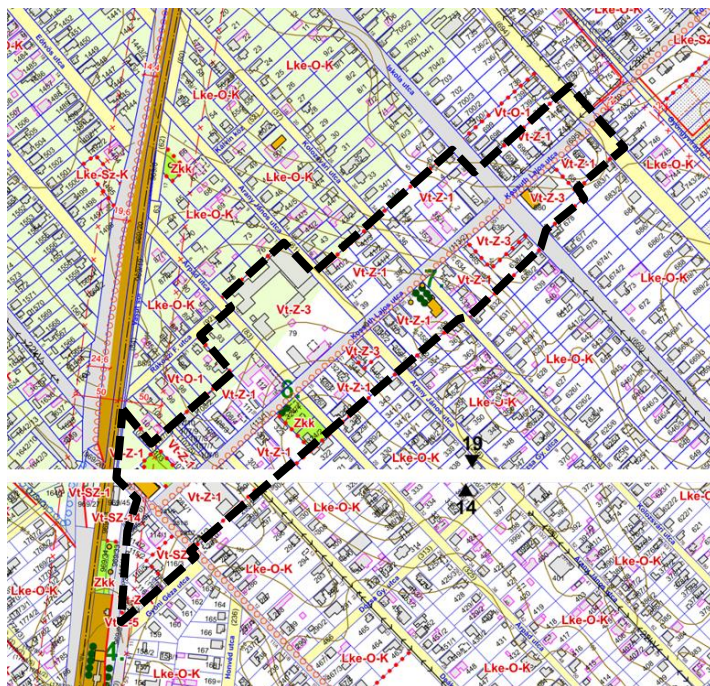
6. számú módosítással érintett terület

A terület nagyrészt Vt jelű településközponti vegyes terület építési övezetébe sorolt (Vt-Z-1, Vt-Z-3, Vt-Z-5, Vt-Z-K, Vt-SZ-1). Ezenkívül két kisebb területű Zkk jelű zöldterület is található a területbe ékelődve.

A területen található 5 db helyi védelem alatt álló érték, illetve két telken helyi védett természeti értékek találhatók, amelyek a következő fejezetben kerülnek bemutatásra.

A Kossuth Lajos utca és a Halász Lajosné utca mentén tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala jelölt.

A terület északi részét érinti a hidrogeológiai védőidom „B” zónája.



A HÉSZ módosítási területre vonatkozó előírásai az alábbiak:

„50.§ (1) A Vt jelű településközpont építési övezetének területe elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató és
- sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A településközpont területen a melléképítmények közül

- építhetők
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladékártály-tároló,
 - épülettől különálló - építménynek minősülő - kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete,
 - mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
 - felszín alatti folyadék- és gáztároló.

b) nem építhető

ba) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

bb) állatól (kutyaól kivételével), állatkifutó,

bc) az építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

51.§ (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum 6,0 m, amely a tényleges épületmagasság mértékéig, de legfeljebb 4,5 m-ig csökkenthető. [...]

(3) A településközpont vegyes területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 4. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

(4) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni."

„52/B.§ A Vt-Z-1, Vt-Z-2 és Vt-Z-3 építési övezetekben telkenként több önálló rendeltetés helyezhető el, de telkenként csak egy lakóépületet lehet elhelyezni és abban 150 m² telekterületenként alakítható ki - lefelé való kerekítéssel - egy lakás azzal a feltétellel, hogy kétszintesnél (F+I szintnél) magasabb épület esetében, utcafronton lakó funkció nem létesíthető az épület földszintjén."

52/C. § A Vt-Z-5 jelű építési övezetben a meglévő épület elbontása esetén új épület csak 60%-os maximális beépíthetőség és 10% minimális zöldfelület biztosítása mellett létesíthető."

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
6.			800	18	10	0,5	10	70	3,5	5,5
19.	Vt-SZ-1	SZ	800	18	10	0,5	10	70	3,5	5,5
19.	Vt-Z-1	Z	800	16	40/saroktelken 65	1,6	50/saroktelken 75	20	3,5	10,0
21.	Vt-Z-3	Z	1500	30	70/saroktelken 80	1,6	40	10	4,5	10,0
23.	Vt-Z-K	SZ	550	16	40	1,0	40	40	3,5	7,5
24.	Vt-Z-5	Z	100	14	100/60*	1,5	60	0/10*	-	4,5

*: Az 52/C. § alkalmazása mellett.

„79.§ (1) A zöldterületeket legfeljebb 3% beépítettséggel és minimálisan 65%-os növényborítottsággal kell kialakítani és fenntartani.

(2) A zöldterületek Zkp és Zkk jelű közpark és közkert övezeteiben elhelyezhetők a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület. [...]

(4) A Zkk jelű övezetben

a) a megengedett legnagyobb beépítettség 2%,

b) a legkisebb kialakítandó zöldfelület 65%,

c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

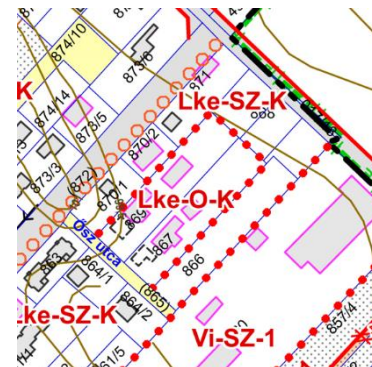
(5) Zöldterület létesítése, átalakítása és rekonstrukciója során figyelembe kell venni a meglévő értékes, idős faállományt, melyek védendő és megőrzendő."

7. számú módosítással érintett terület

A terület egy korábbi módosítás következtében Lke-O-K jelű kertvárosias lakóterület építési övezetébe került, azonban a terület sajátosságai miatt a hatályos HÉSZ magánutakra és a magánutakhoz kapcsolódó elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó szabályok módosítása szükséges. A hatályos SZT az érintett telkeken lévő épületeket nem pontosan ábrázolja.

A HÉSZ vonatkozó előírásai az alábbiak:

(Az Lke jelű építési övezetre vonatkozó általános előírások az előzőekben már bemutatásra kerültek.)



„4.§ (1) Telektömbök belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki.

(2) A magánút telkének minimális szélessége

1. legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 10 m, mely a kialakult állapot szerinti, vagy ahhoz illeszkedő keskeny útburkolat esetén 8 m-ig csökkenthető,
2. 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 12 m,
3. gazdasági területen legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 14 m,
4. gazdasági területen 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 16 m,
5. gyalogút, vagy kerékpárút esetén legalább 4 m.

(3) A 10 - 16 m széles magánút esetén legalább egyoldali fasor létesítendő.

(4) Magánút telkének kialakítása esetén (közforgalom számára megnyitott és közforgalom elől elzárt magánút esetén egyaránt) helyet kell biztosítani

- a) a tervezett közművek megépíthetőségéhez, a védőtávolságok figyelembe vételével,
- b) a csapadékvizek elvezetéséhez,
- c) belterületen a közvilágítás, a külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépíthetőségéhez.

(5) Közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként nem létesíthető, és utólag sem nyitható meg, kivéve ha

- nem hosszabb 30 m-nél,
- vagy legalább 24 m széles fordulóval rendelkezik.

(6) Magánúton csak a közterületeken elhelyezhető építmények létesíthetők.

(7) A magánút hálózatnak közterülethez kell csatlakoznia azzal, hogy magánút hálózat kialakulhat több önálló telekből is és magánút telke másik magánút telken keresztül is kapcsolódhat a közterülethez. Magánút kizárólag kiszolgáló út, gyalogút, vagy kerékpárút szerepkörrel alakítható ki.

(8) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért ott az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
16.	Lke-O-K	O	550	16	30	0,6	40	50	3,0	K***

8. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett telek az **Üh-O-2** jelű hétvégiházazs üdülőterület építési övezetbe tartozik, amelyet érinti a villamosenergia átviteli hálózat és annak védőtávolsága.

A HÉSZ módosítási területre vonatkozó előírásai az alábbiak:



„57.§ (1) Az üdülőterületek építési övezeteiben, ha a vonatkozó jogszabály másként nem rendelkezik, állattartó épület - a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével -, különálló árnyékszék, állatkifutó, trágyatároló, 2 m³-nél nagyobb komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény nem helyezhető el. [...]

(3) Az üdülőterületen belül meglévő erdősült területek megtartandók.

(4) Az övezeten belül lévő vízparti területeken a vízpart mentén minimum 10 m védősáv kialakítása szükséges a karbantartási munkák, valamint az élővilág védelmében. Az egységes kezelés érdekében - időbeni korlátozással - biztosítani kell a magánterületek megközelítését.

(5) A tóparti területek beépítése csak teljes közművesítéssel lehetséges, kivéve a jelen rendeletben ettől eltérően meghatározott építési övezetekben és övezetekben.”

„59.§ (1) Az Üh jelű hétvégi házazs építési övezet területén elsősorban a 4,5 m épületmagasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben elhelyezhetők olyan építmények, amelyek a terület rendeltetésével összhangban várnak és a terület funkcióját, ellátását szolgálják, valamint a sportépítmények.

(3) Az építési övezetben közösségi szórakoztató épület nem helyezhető el.

(4) Az Üh-SZ-3 és Üh-O-2 jelű építési övezetekben (a Petőfi horgásztó környezete) az egyedi előírások a következők:

- az előkert mérete 5 m;
- a hátsókeret mérete legalább 6 m, illetve az SZT-n jelölt védőterület határa;
- az oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert 4,5 m, az épületeket a kedvezőtlen tájolású északkeleti vagy északnyugati telekhatár mentén, attól 1 m-re kell elhelyezni;
- az oldalkert szabadonálló beépítés esetén legalább 3 m.

(5) A hétvégi házazs területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 8. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

(6) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni. Ennek megvalósulásáig jelen rendelet szerint megengedett közműpótló berendezések megvalósítása az épületek létesítésének feltétele.”

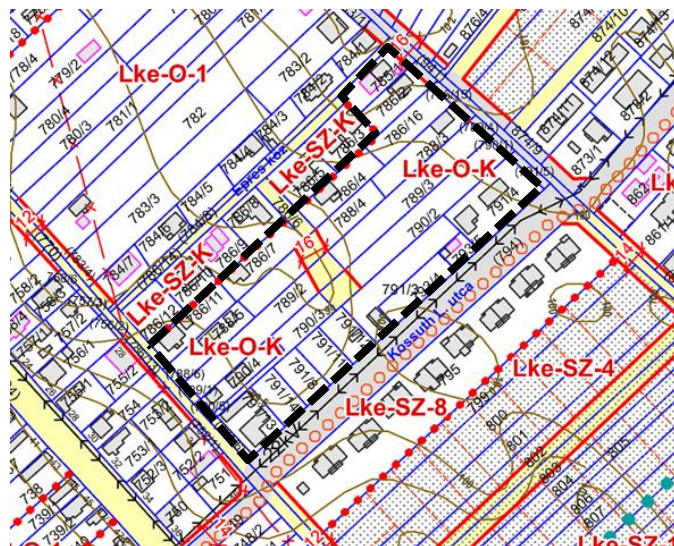
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés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

9. számú módosítással érintett terület

A terület Lke-O-K jelű kertvárosias lakóterület építési övezetébe sorolt. Az Epres köz felől zsákutcás közterület van kiszabályozva a tömb belseje felé.

A HÉSZ módosítási területre vonatkozó előírásai az alábbiak:

(Az Lke jelű építési övezetekre és az Lke-O-K építési övezetre vonatkozó előírások az előzőekben már bemutatásra kerültek.)



10. számú módosítással érintett terület

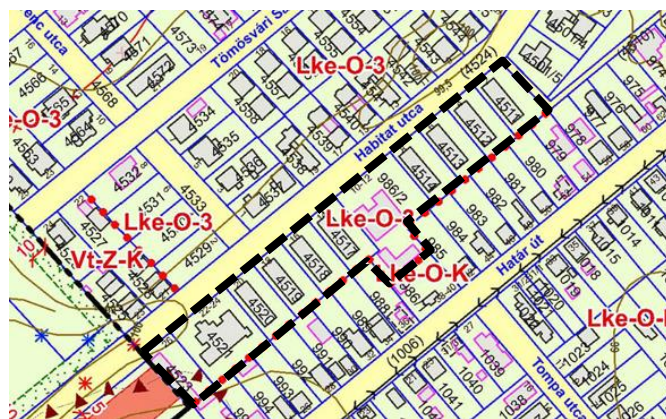
A terület Lke-O-3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetébe sorolt.

A HÉSZ módosítási területre vonatkozó előírásai az alábbiak:

(Az Lke jelű építési övezetre vonatkozó általános előírások az előzőekben már bemutatásra kerültek.)

„47.§ (3) Az Lke-SZ-9 és Lke-O-3 jelű építési övezetekben az 1. melléklet 2. pontjában az építési telek megengedett legnagyobb beépítési mértékeként meghatározott 40%-os értékből

- a) maximum 30% használható fel a lakó, vagy egyéb főrendeltetés elhelyezésére,
- b) 10% csak a főrendeltetést kiszolgáló építmények, melléképítmények elhelyezésére használható.



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb *	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
19.	Lke-O-3	O	800	16	40**	0,6	40	50	3,5	7,5

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

11. számú módosítással érintett terület

Az SZT tartalma összhangban van az előző fejezetben tárgyalt TSZT elemeivel a területek vonatkozásában. A területtől északra ásványi nyersanyagvagyon tekintetében megkutatott terület jelölt. A 032/5 hrsz.-ú telek területét érinti a Taksonyi utat 29 méteres szélességűre kijelölő szabályozási vonal, illetve az is látszik, hogy a telkeken az Országos Erdő Adattár szerinti erdő található. A szomszédos gazdasági terület Gksz-10 építési övezetbe sorolt.

A csereterület szabályozása szintén összhangban van a TSZT-ben foglaltakkal, így az általános mezőgazdasági területbe sorolt.

A HÉSZ módosítási területre vonatkozó előírásai az alábbiak:

(Az erdőterületek övezetére és az általános mezőgazdasági területek övezetére vonatkozó általános előírások az előzőekben már bemutatásra kerültek.)



„82.§ (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterületek az SZT-n Eg jellel jelölt területek, amelyeken a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek hasznosítása.

(2) Az övezetben az erdő rendeltetésének megfelelő, az erdőműveléssel, erdőfenntartással (pl. erdészház, stb.) kapcsolatos építmények helyezhetők el.

(3) A gazdasági erdők övezetében mindazon építmények elhelyezhetők, amelyek a védelmi rendeltetésű erdőövezetben is elhelyezhetők.

(4) A gazdasági erdő területén a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 10. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.”

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
2.			legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
3.			területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
4.			m ² (ha)	m	%	%	%	
6.	Eg	SZ	100000 (10.0 ha)	-	0.5	0.5	-	4.5

1.2.5. Településképi arculati kézikönyv és a településképi védelméről szóló rendelet vonatkozó előírásai

Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyve (*továbbiakban: TAK*) Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 183/2017. (XII. 11.) határozatával került elfogadásra. Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendelete (*továbbiakban: TKR*) 11. § - 17. §-ban határozza meg a településképi általános és részletes követelményeket.

A tervezett módosítással érintett területek az alábbi településképi karakterekhez tartoznak a TKR szerint.

1. sz. módosítással érintett terület	Mező- és erdőgazdálkodási karakterű területek, egyéb karakterű területek
2. sz. módosítással érintett terület	Mező- és erdőgazdálkodási karakterű területek, egyéb karakterű területek
	Tavak területe
	Kereskedelmi, szolgáltató karakterű területek
3. sz. módosítással érintett terület	Kertvárosias karakterű területek
	Rekreációs és sportolási célú területek
4. sz. módosítással érintett terület	Tavak területe
5. sz. módosítással érintett terület	Történeti kertvárosias karakterű területek
6. sz. módosítással érintett terület	Kertvárosias karakterű területek
7. sz. módosítással érintett terület	Zártosrú jellegű kertvárosias és településközponti karakterű területek
8. sz. módosítással érintett terület	Kertvárosias karakterű területek
9. sz. módosítással érintett terület	Üdülő karakterű területek
10. sz. módosítással érintett terület	Kertvárosias karakterű területek
11. sz. módosítással érintett területek	Történeti kertvárosias karakterű területek
	Mező- és erdőgazdálkodási karakterű területek, egyéb karakterű területek

A TKR. 3. mellékletében szerepelnek a „Településképi szempontból jelentős helyi védett természeti értékek”, amely szerint a módosítással érintett területek közül a 6. számút érintik az alábbiak

- a Varsányi 56-osok emlékparkjában két feketefenyő a 324/1 hrsz-ú ingatlanon
- a Szent Kereszt Felmagasztosulás katolikus templom kertjében a duplasoros gesztenyefasor, a 359 hrsz-ú ingatlanon

A TKR. 4. mellékletében szerepel „Az építészeti örökség helyi védelme, a helyi védelemmel érintett építmények, szobrok, emlékek jegyzéke”, amely szerint a módosítással érintett területek közül a 6. számút érintik az alábbiak (a helyrajzi számokat és házszámokat nem frissítették a táblázatban, ezért a valós adatokat mutatjuk be):

- Szent Kereszt Felmagasztalása Római Katolikus templom (359 hrsz., Kossuth Lajos utca 25.)
- XXIII. János Pápa szobor (359 hrsz., Kossuth Lajos utca 25.)
- Kereszt (359 hrsz., Kossuth Lajos utca 25.)
- Elemi iskola (679 hrsz., Kossuth Lajos utca 37.)
- Művelődési Ház (103/4 hrsz., Kossuth Lajos utca 2.)

A TKR. 1. függelék tartalmazza Dunavarsány táji-, természeti értékeit, amely szerint a módosítással érintett területek közül az 1. számút érintik az alábbiak:

- Országos jelentőségű védett terület:
A Natura2000 terület a „Ráckevei Duna-ág” elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület és országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetéhez tartozó terület
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

1.3. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK BEMUTATÁSA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN

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

A TFK-ban szereplő célok és elképzelések közül az alábbiak vonatkoztathatóak a jelen tervdokumentumban szereplő módosításokra. (Csak azon módosítással érintett területek esetében vizsgáljuk a fejlesztési dokumentumok vonatkozását, amelyek módosításának jellege miatt az releváns.)

1. sz. terület:

Átfogó célok között szerepel a „természeti értékek, kiváltképp a Ráckevei-Duna-ág megóvása, élénk, fenntartható rekreációs szerepek megtartása és bővítése.”

A zöldfelületi fejlesztési területek esetében megfogalmazza: „Dunavarsány zöldterületi rendszerének fejlesztésében leginkább a meglévő zöldfelületek megőrzése és megújítása a cél, de az RSD mentén és a Domariba-szigeten jelentősebb rekreációs, sport és szabadidős célú zöldterületek kialakítása is cél lehet.”

„Az RSD-t érintő védettségek, valamint az évszázados feltöltődési folyamat alapján a Kis-Duna turisztikai potenciálja elsősorban ökoturisztikai jellegű fejlesztésekkel, lehetőleg magas hatásvizsgálati szintű, nagy beruházásokra építve támogatható. A térségi terv nagyvonalú beépítési lehetőségeinek kihasználása nem támogatható. Az öko-, lovas- és agroturizmus fejlesztéséhez, helyi rekreációs igények kiszolgálásához zöldutak kialakítása javasolt.”

2. sz. terület:

Átfogó célok között szerepel az „esztétikus, funkcionális, tartós és fenntartható épített környezet és településképi biztosítása.”

3. sz. terület:

„Dunavarsány délkeleti külterületén, a volt kavicsbányatavakhoz kapcsolódóan, a magántulajdonú területeken tervezett lakó-és vegyes területek, közparkok kialakítása még nem kezdődött meg. Ilyen irányú fejlesztés nem indult-ezek helyett a tavakhoz kapcsolódó horgászfunkció és szabadidős, pihenési, illetve vízisportolási igények jelentkezése tapasztalható.”

A rekreációs és sport célú fejlesztési területek esetében megfogalmazza: „Rekreációs célú fejlesztési területek a dél-dunavarsányi tavaknál; Sportcélú fejlesztési területek Nagyvarsány déli részén; Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges fejlesztési területek az 51-es út és az RSD között.”

A terület az egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek közül a Déli bányatavak elnevezésű területhez tartozik, amelyre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

Déli bányatavak

A Dél-Dunavarsány városrészrel megegyező kiterjedésű, lakatlan terület jelentős hányadát felhagyott bányatavak foglalják el. Ezek mindegyike magántulajdonban áll, közülük egyes tavak gazdasági hasznosítása már megkezdődött (pl. strandként, horgásztóként. A Kis- és Nagyvarsányhoz egyaránt közel fekvő, ugyanakkor a tavak által igen tagolt terület hasznosítása elsősorban rekreációs funkciójú projektek révén szolgálná a hosszú távú városfejlesztési célok megvalósulását, amihez a tavak tulajdonosainak bevonása, közös fejlesztési keretek megalkotása szükséges.

11. sz. terület:

Átfogó célok között szerepel a „hozzáférhető szolgáltatások széles köre mind a helyi lakók, mind a vonzáskörzet számára”.

A tervezett autósó kialakítása szolgáltatás-bővítés a településen és a környéken, így a tervezett módosítás bővíti a helyi lakók és a vonzáskörzetben élők számára elérhető szolgáltatási kört.

Összességében kijelenthető, hogy a fentiekben említett területek esetében tervezett módosítások és azok a módosítások, amelyek vonatkozásában a dokumentum nem tartalmaz releváns megállapítást, nem ellentétesek Dunavarsány településfejlesztési törekvéseivel.

1.4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A fejezet a módosítással érintett területek közül azokat mutatja be, amelyek az épített környezet vizsgálata szempontjából relevánsak, illetve olyan mélységben vizsgálja, amennyire a tervezett módosítás jellege miatt az szükséges. A fejezet az elkészült tanulmányterv (6. sz. terület) és a telepítési tanulmánytervek (1., 2., 3., 11. sz. terület) felhasználásával készült.

1. számú módosítással érintett terület

A tervezési terület Dunavarsány Dunapart városrészében helyezkedik el a dunaparti üdülőterület határán, beépítésre nem szánt területen. Az ingatlan azonban nem beépítetlen. Az érintett ingatlanra 1989-ben fennmaradási és továbbépítési engedély kiadására került sor, mivel a terület tulajdonosa engedély nélkül kezdte meg az üdülőtelep kialakítását. 1991-ben a területre vonatkozóan üdülőterület kialakítása céljából erdőterület termelésből történő kivonását engedélyezte a Budapesti Erdőfelügyelőség, tekintettel arra, hogy a területet nem találta alkalmasnak szakszerű erdőgazdálkodásra. Az engedély csereerdősítési kötelezettség előírása mellett történt. 1991. decemberében került sor az üdülőtelep használatbavételi engedélyének kiadására. Eredetileg 11 darab, egyforma felépítmény biztosított szállást a területen, egyenként kb. 45- 50 m² nagyságú területtel, az alábbi helyszínrajz szerint.

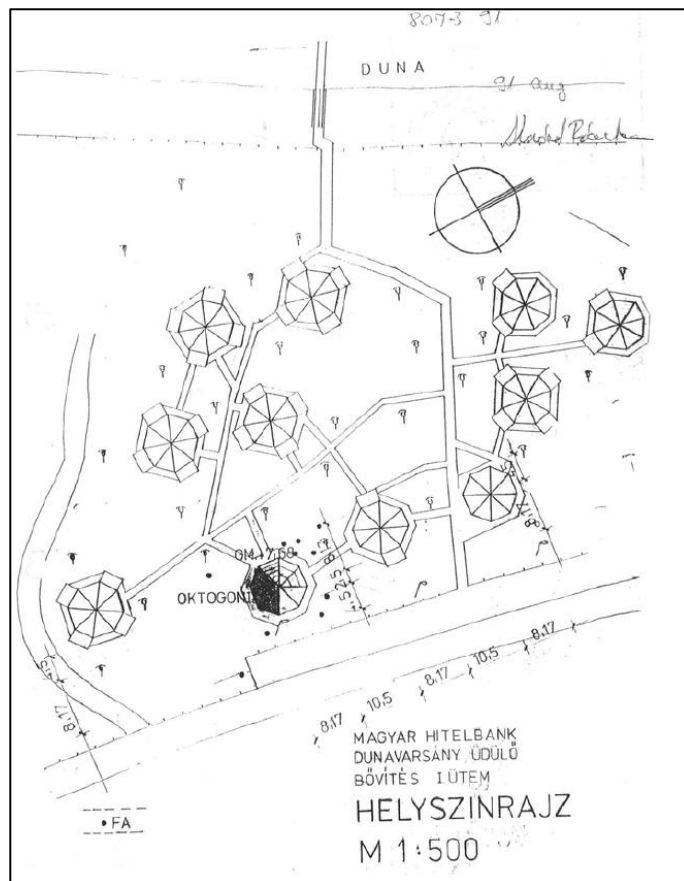
Az elmúlt években azonban az eredeti épületek használhatatlanná váltak, műszaki és esztétikai állapotuk nagy mértékben leromlott. A terület gondozott, de jelenlegi formájában fejlesztése nem lehetséges, mert a hatályos

TSZT-n a terület védelmi erdőterület besorolással szerepel, amelynek a megengedett beépítettsége 0%. Jelenleg egyetlen építmény felújítása történt meg, a többi újjáépítésre szorul, gyakorlatilag csak az alapjuk maradt meg.

A területen néhány évvel ezelőtt tulajdonos-váltás történt és az új tulajdonos szeretné – a korábban jobb sorsra érdemes területet - korábbi funkciójának megfelelően hasznosítani, a lehetőségekhez képest rekreációs, turisztikai célra használni.

A terület tervezett hasznosítását indokolja a terület dunaparti - turisztikai szempontból igen kedvező – elhelyezkedése, amely lehetőséget biztosítana a víziturizmushoz, a horgászturizmushoz kapcsolódó szálláslehetőségre. A Duna az ingatlanról közvetlenül, könnyen megközelíthető, egy stég is rendelkezésre áll.

A tervezési területen épített örökségi érték és nyilvántartott régészeti lelőhely nem található.



A terület helyszínrajza és madártávlati képe (forrás: Telepítési tanulmányterv – készítette: Archi-Profil Bt.)



A területen található építmények (forrás: Telepítési tanulmányterv – készítette: Archi-Profil Bt.)

2. számú módosítással érintett terület

A területen épített örökségi érték és nyilvántartott régészeti lelőhely a rendelkezésre álló adatszolgáltatás alapján nem található. A területen a 2090 hrsz.-ú telek rendelkezik beépítéssel, amely a Peakston Kft. telephelyéül (raktár és labor), valamint a tulajdonos lakóhelyéül (lakóépület) szolgált. Az egykori telephely bővítés miatt elköltözött a területről, a tulajdonos eladta a dunavarsányi telephely gazdasági tevékenységgel foglalkozó részét, a lakóépületet viszont az eredeti tulajdonos megtartotta, mivel továbbra is használni szeretné - a megváltozott tulajdonviszonyoknak megfelelően -, önálló telekként kialakítva. A terület további területei jelenleg beépítetlenek. A 2093 hrsz.-ú telken egy víztározó található. A területet északkelet felől a dunavarsányi foci pálya és a Petőfi lakótelep, délről külterület, mezőgazdasági területek határolják.



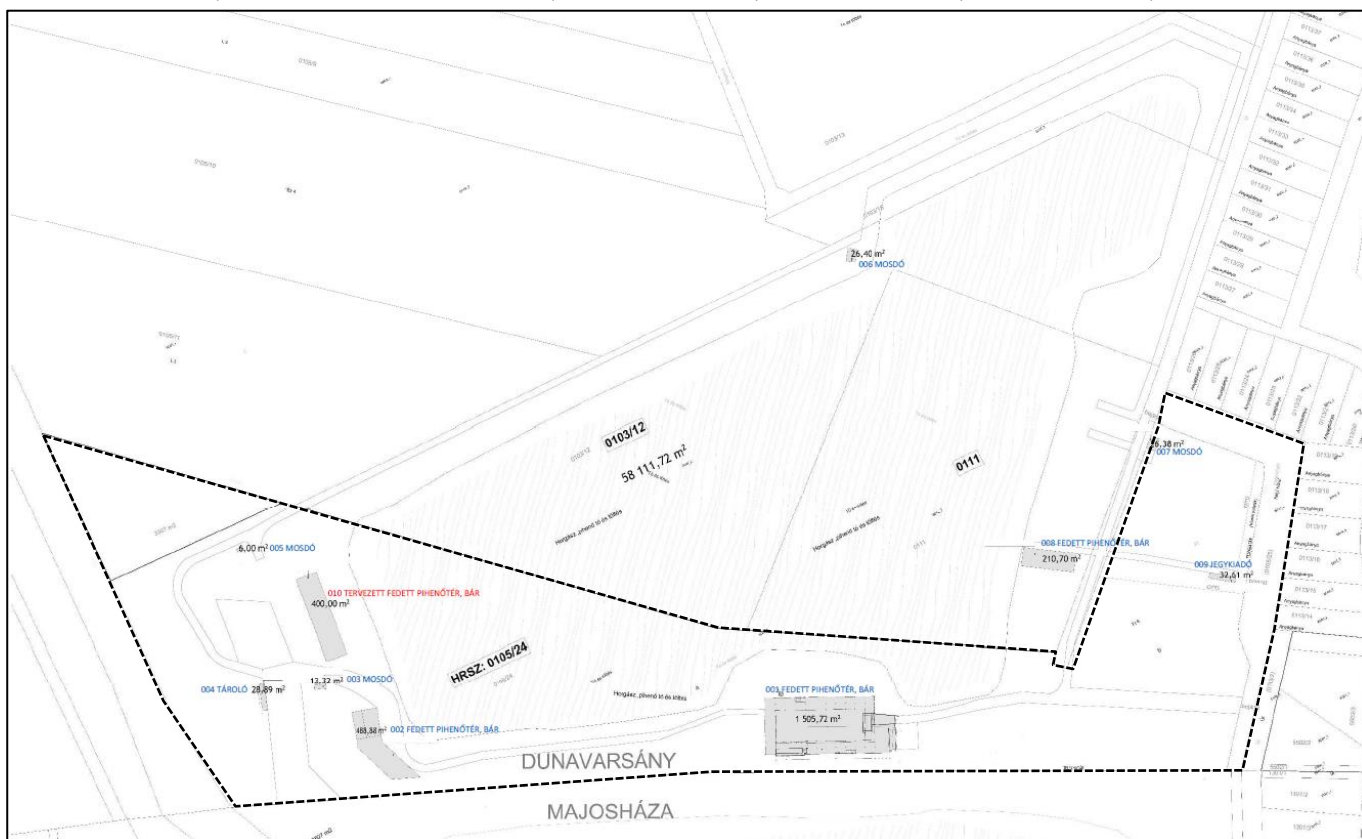
A gazdasági területen található épületek (forrás: GoogleMaps)

3. számú módosítással érintett terület

Az egykori bányató rekultivációja után a bányató partján rekreációs- és sporttevékenységre alkalmas magánstrand került kialakításra, néhány kisebb alapterületű épülettel. A tervezési területen kellemes természetközeli, letisztult hangulatú környezet és kikapcsolódási lehetőségek megteremtése a cél. Dunavarsány természeti környezete igen gazdag, illetve Budapest közelsége és a jó közlekedési kapcsolat lehetővé teszi a karakteres látványt nyújtó bányatavak és Duna-part turisztikai hasznosítását.

A tervezési területen található meglévő épületek – tulajdonosi adatszolgáltatás szerint készült helyszínrajz alapján az alábbiak:

sorszám	Épület funkciója	Épület területe (m ²)	Terület helyrajzi száma	Övezet
001	fedett pihenőtér, bár	1505,72	0105/24	Kbn-Sp
002	fedett pihenőtér, bár	488,88	0105/24	Kbn-Sp
003	mosdó	13,32	0105/24	Kbn-Sp
004	tároló	28,89	0105/24	Kbn-Sp
005	mosdó	6,0	0105/24	Kbn-Sp
006	mosdó	26,40	0103/12	Kbn-Sp
007	mosdó	26,38	0105/24	Ek-3
008	fedett pihenőtér, bár	210,70	0105/24	Kbn-Sp
009	jegykiadó	32,61	0105/24	Má
Összesen:		2338,90		



A terület helyszínrajza (forrás: Telepítési tanulmányterv – készítette: Archi-Profil Bt.)

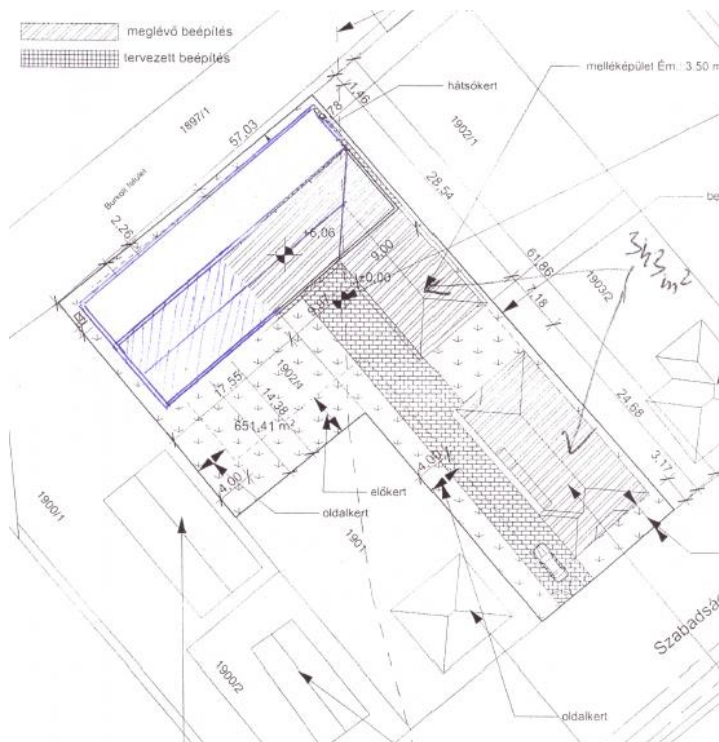
A 0105/24 helyrajzi számú telek Kbn-Sp övezeti besorolású területrészen a tulajdonosi adatszolgáltatás alapján a meglévő beépítés: 2253,51 m².

A terület tulajdonosa további 400 m² nagyságú beépítést szeretne a területen megvalósítani, így a távlatban 2653,51 m² összes beépített terület tervezett a 0105/24 helyrajzi számú terület Kbn-Sp övezeti besorolású területrészen. A 0105/24 helyrajzi számú telek tervezett beépítettsége a telepítési tanulmányterv alapján:

0105/24 helyrajzi számú terület beépítettsége	Kbn-Sp-2 jelű övezet területén	
	HÉSZ %	meglévő állapot (m ² /%)
Összes beépített terület:	-	2653,51 m ²
Övezet területnagysága:	-	36951,0 m ²
Övezetben a megengedett legnagyobb beépítés (%)	5,0 %	7,18 %
A területen a legnagyobb burkolt felület nagysága (m ² /%)	5,0 %	10932,88 m ² 29,58 %

4. számú módosítással érintett terület

A területen egy korábbi módosítás során sor került a gazdasági terület kiterjesztésére az 1900/1 és 1902/1 hrsz.-ú ingatlanokra. Utóbbi ingatlanon a tulajdonos fedett gépjárműtárolót tervez, amelyhez a korábban egy téves építészeti számítás miatt 40%-os beépítési maximum került meghatározásra, azonban 50%-os beépíthetőségre van szükség, hogy a tervezett beépítés megvalósulhasson. Jelenleg a telek területe 1710 m², beépítés mértéke 29,77%, szintterület 509,13 m², épületmagasság 3,07 m.



A tervezett melléképület helyszínrajza (forrás: Építészeti terv, tulajdonosi adatszolgáltatás)

5. számú módosítással érintett terület

A hosszú szalagtelkes struktúrájú terület a hatályos SZT szerint egységes telekalakítással érintett. Azonban a korábbi próbálkozások ellenére a többi érintett telek tulajdonosával való egyeztetés és együttműködés ellehetetlenült, ezért a 817/2 és 818/1 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai maguk kívánják az új telekalakítást végrehajtani, a települési struktúrába illeszkedően. Jelenleg a 817/2 hrsz.-ú ingatlanon kívül mindegyik telken található beépítés, 5 %-ot sem éri el a beépítettség mértéke. A Pozsonyi utca felől a 818/1 hrsz.-on 5 méteres előkerttel F+1 emeletes lakóház található. A 817/1 hrsz.-on lévő önálló lakóépület az utca vonalától 23 méterre áll, a tervezett telekalakításban pedig nem tud részt venni.



A Pozsonyi utca felőli beépítés (forrás: GoogleMaps)

6. számú módosítással érintett terület

A településközponti vegyes területen lévő beépítések a földhivatali adatszolgáltatás alapján főként lakóépületek és intézményi épületek, ezenkívül üzemi épület, gazdasági épület, vegyes funkciójú épület és melléképület is található a területen. Az intézményi területek többek között: Petőfi Művelődési Ház és Könyvtár, Erkel Ferenc Alapfokú Művészeti Oktatási Intézet, Polgármesteri Hivatal, Weöres Sándor Óvoda, Dunavarsány Körmeyi Gyermekjóléti és Családsegítő Szolgálat, Szent Kereszt felmagasztalás-templom, Sportcsarnok, Árpád Fejedeleme Általános Iskola, Elemi Iskola.

Tehát ez a terület Dunavarsány és a városrész egyik legjelentősebb funkciókkal rendelkező, településközponti területe, amelynek közterületi megújítására készült terveket a Garten Studio Kft. készítette és amelynek építészeti megalapozása tervezett jelen termódosításban. A módosítás szerint a közterületek határának kismértékű változtatása történik a szükséges helybiztosítás érdekében, amely során meglévő épület nem sérül. Tehát a tervezett módosítás az épített környezetre nem lesz jelentős hatással.

7. számú módosítással érintett terület

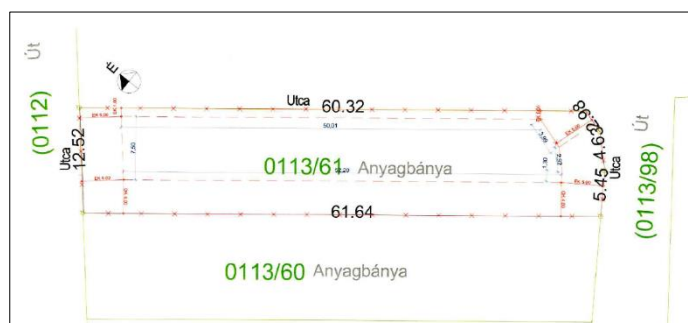
A 869 és a 867 hrsz.-ú ingatlanon oldalhatárra épült házak találhatók, amelyek a földhivatali alaptérképen szereplő épületektől nagymértékben eltérnek. A tulajdonos a telekhatárok rendezését és telekalakítást tervez, amely a kialakult állapotot tükrözné, illetve magánút kialakítását tervezi, a változtatási vázrajz alapján. A két telek jelenlegi határa és a 867 hrsz.-ú telken lévő épület között mért valós távolság kb. 3 méter.



A területen lévő lakóépületek és a változtatási vázrajz (forrás: GoogleMaps és tulajdonosi adatszolgáltatás)

8. számú módosítással érintett terület

A 0113/61 hrsz.-ú telek hétvégiházak üdülőterületen található, jelenleg beépítetlen. Az ingatlan speciális elhelyezkedésű, ugyanis 3 irányból közterület határolja, így a hatályos terv szerint a telken jelenleg mindössze 3,0 méteres sáv beépíthető. Az előkert szabályok pontosításával egy gazdaságosabban beépíthető ingatlan jöhetne létre, ezért a terv módosítását kérte a tulajdonos.



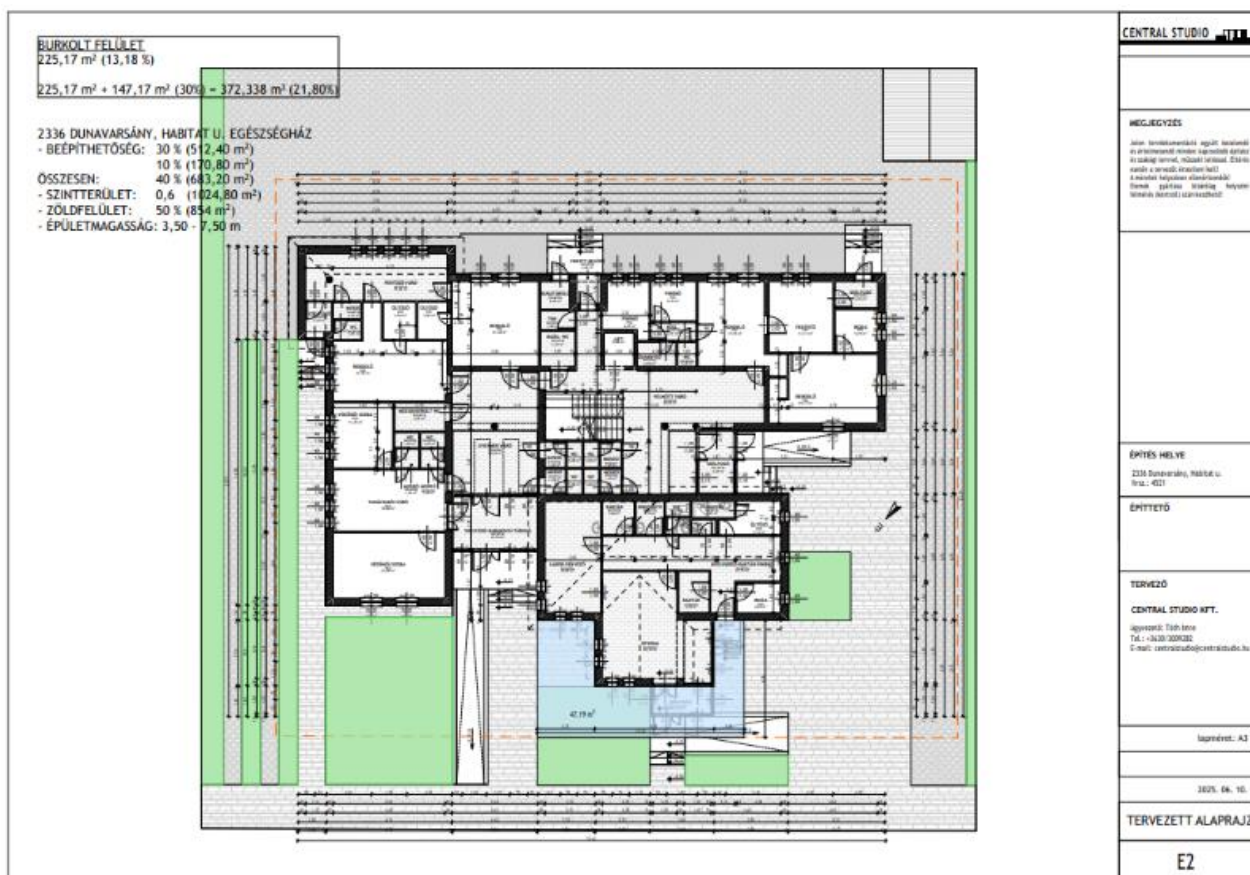
A telek paraméterei (forrás: tulajdonosi adatszolgáltatás)

9. számú módosítással érintett terület

A területen lévő, tényleges módosítással érintett 793/4 hrsz.-ú beépítetlen építési telek önkormányzati tulajdonban van. A telek jelenleg kertvárosias lakóterülethez tartozik, ahol maximum 2 db lakó rendeltetés elhelyezése megengedett. Az ingatlanon az Önkormányzat szociális szükséglakások építését tervezi, ezért az övezeti besorolás módosítása szükséges. A Kossuth Lajos utca – ahogy már a 6. számú terület vonatkozásában említésre került – központi része mentén településközponti területek találhatók, számos közintézményi funkcióval, azonban ezen külső szakaszán a lakóterületek dominálnak, ezért a tervezett beépítési paramétereket a lakóterületekhez igazodóan javasolt megállapítani. A telek 710,9 m² alapterületű, a szomszédos ingatlanokon 9, illetve 2,5 méteres előkerttel épült lakóépületek találhatók.

A terület egésze jelenleg kertvárosias lakóterületbe sorolt.

A területen alapvetően egységes telekméretű ingatlanok találhatók, rajtuk közel azonos alaprajzú, oldalhatárra épült sorházakkal. A 986/2 hrsz.-ú telken közösségi ház található, amely a földhivatali alaptérképen nem szerepel.

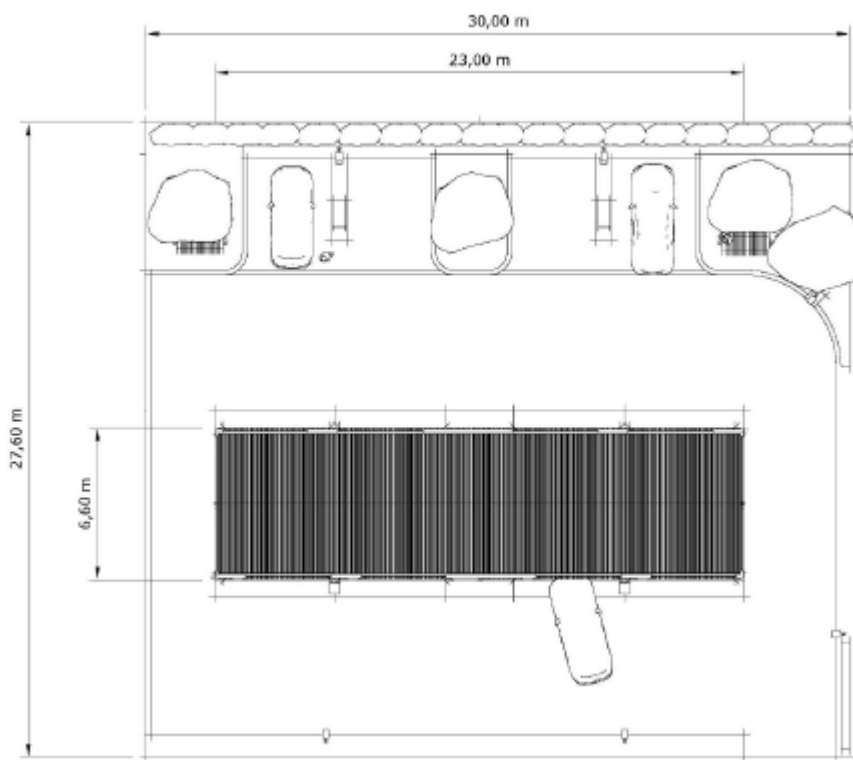


A tervezett bővítés kék színnel jelölve
(forrás: tulajdonosi adatszolgáltatás)

11. számú módosítással érintett terület

A 11/a. és 11/b. számú területek mindegyike beépítetlen, egyikét sem érinti épített örökségi érték és nyilvántartott régészeti lelőhely a rendelkezésre álló adatok alapján. 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 tulajdonos a 032/5 hrsz.-ú telken telephely létesítését tervezi, a 032/6 hrsz.-ú telken pedig kézi autómosó létesítését tervezi. A fejlesztéshez előzetesen telepítési tanulmányterv és beépítési változatok is készültek. A területet északról erdőterület, keletről pedig meglévő gazdasági terület határolja.



*A tervezett autómosó beépítési változatainak látványtervei és helyszínrajza
(forrás: Telepítési tanulmányterv)*

1.5. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, TERMÉSZETI KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLETEK

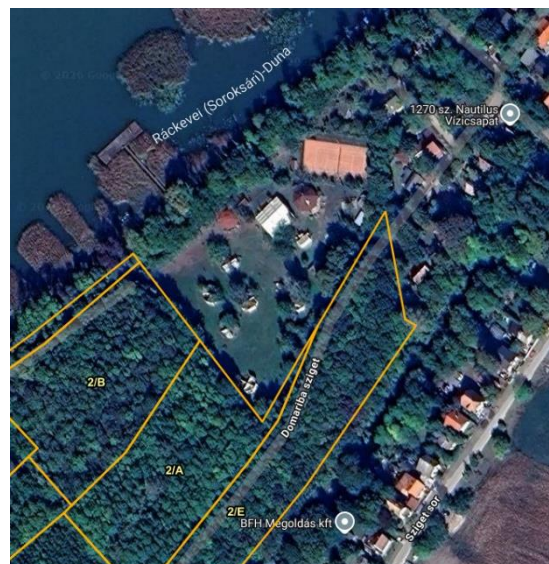
A tervezett módosítással érintett területek közül csupán az 1., 2., 3., 6. és 11. sz. területnek van a természeti és táji környezettel kapcsolatos vonatkozása, ezért a következőkben csak az erre vonatkozó vizsgálati munkarészek kerülnek bemutatásra. A többi területet a magasabb szintű jogszabály által megállapított övezetek közül csupán a vízminőségvédelmi terület övezete érinti (az egész települést), egyéb a tájjal, természeti környezettel kapcsolatos övezet nem érinti ezeket, illetve a tervezett módosítások jellege sem követeli meg a részletes vizsgálatukat. A felsorolt módosítási területek esetében a munkarész az elkészült tanulmányterv (6. sz. terület) és a telepítési tanulmánytervek (1., 2., 3., 11. sz. terület) felhasználásával készült.

1. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület nem része kataszteri erdőterületnek az erdőtérképi adatbázis alapján. A hatályos településrendezési eszközök alapján a terület erdőterületbe sorolt. A magasabb szintű tervek szerint a terület erdőgazdálkodási térséghez tartozik, illetve ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és a tájképvédelmi terület övezetének része.

Az európai, országos és helyi védettségű természetvédelmi területek a Ráckevei (Soroksári)-Duna-ághoz és partjaihoz, a Domariba-szigethez, az ökológiai szempontból értékes gyepekhez, erdőterületekhez kapcsolódnak. Európai közösségi jelentőségű Különleges Természetmegőrzési Terület, azaz a Natura2000 hálózat része a Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág egésze (HUDI20042). 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 módosítással érintett területet nem érintik).

Dunavarsány zöldfelületi rendszerét erdők, mezőgazdasági területek, vizek és vízpartok, valamint települési belterületi zöldfelületek és különleges területek alkotják. Dunavarsány erdőterületeinek jelentős része gazdasági erdő. A védelmi rendeltetésű erdőterületek elsősorban azok az országos védettséggel vagy ökológiai folyosóként funkcionáló területek, amelyek az RSD mentén és a Domariba-szigeten helyezkednek el. A módosítással érintett terület – fentiek figyelembevételével – Dunavarsány zöldfelületi rendszerének része, mivel a Domariba-szigeten elhelyezkedő erdőterület.



2. számú módosítással érintett terület

A módosítással érintett terület beépítetlen területein mesterséges víztározó, gyepfelületek, erdősült zöldsávok és szántóterület található, amelyek jelentősebb természeti értéket nem képviselnek. A területen kataszteri erdő nem található.

A terület országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területet vagy értéket, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet, a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott ökológiai hálózat eleme, tájképvédelmi terület övezete nem érinti, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet, értéket sem érint. 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 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 földrészeletről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.

3. számú módosítással érintett terület

A terület jelentős részét az egykori bányató vízfelülete foglalja el, amelynek rekultivációja megtörtént, partján rekreációs és sportolási célú hasznosítás, magánstrand kialakítása történt meg. A terület legjelentősebb zöldfelületi eleme a 0105/24 hrsz.-ú telek keleti részén lévő erdősült terület jelenti, ezenkívül a part mentén fasor található, a parti sáv mesterségesen kavicshomokkal került feltöltésre, ezért a gyepfelületek nem számottevőek. Az 51. sz. főút mentén településképi szempontból jelentős helyi védett természeti értéknek szereplő fasor halad.

Jelen módosítás tárgyát jelentő tervezett beépítés várhatóan nem érinti természeti érték sérülését.



6. számú módosítással érintett terület¹

A tanulmányterv szerint a leggyakoribb funkcionális, használat-béli konfliktus a közlekedés-parkolás kontra zöldfelület ellentét. E probléma a kiépített parkolók, jól látható funkcionális határvonalak (szegélyek, kiemelt szegélyek) hiánya. Ez a helyzet elmosza a határvonalat zöld- és közlekedési felület közt, ami a meglévő zöldfelületek folyamatos leromlásához vezet. A kijelölt parkolóhelyek hiánya parkolóhellyé tesz minden területet, ahová elfér egy gépkocsi, ezért jelenlegi terv egyik legfőbb feladata világosan kijelölni a parkolásra szánt területeket és ezt a közlekedésszervezés, úttervezés nyújtotta eszközökkel világosan értelmezhető határokkal ellátni. Az így elkülönített zöldfelületek könnyebben és olcsóbban fenntarthatóak, igényesebb és esztétikusabb növényzettel telepíthetők be, mely átfogó léptékben a települési összképre rendkívül kedvező befolyást gyakorol.

¹ Forrás: Dunavarsány városközpont tanulmányterv (Garten Studio Kft.)

Hasonlóan, átfogó cselekvést igényel a tervezési célterület közlekedési felületeinek vízelvezetése. Lokális jellegű probléma a csapadékvíz nem megfelelő elvezetése a Gyóni Géza utcában, általános jellegű azonban az, hogy az egyébként jól működő vízelvezető árkok értékes zöldfelületektől, esetleg parkolónak kialakítható felületektől veszik el a helyet. Ezt átfogóan kezeli az útépítési terv, mely víznyelők és szikkasztók révén minimális földfelszíni megjelenés mellett általánosan kezeli a Kossuth Lajos utca vízelvezetését. A helyben megtartott csapadékvíz pedig az út menti zöldfelületek növényzete számára késleltetett, ezáltal kiegyenlített vízforrást jelent az öntözési lehetőség mellett.

Megoldást jelent a parkolási területek egyértelmű kijelölése a fák, fasorok védelme szempontjából is. Jelenleg a gépjárművek akár közvetlenül az utcasorfák tövéhez parkolhatnak, ami sérüléshez, a talaj tömörödéséhez, végső soron a fák egészségi állapotának romlásához vezetnek. Általánosan, az ország bármely településére elmondható, hogy a sorfák állapotának romlásához vezetett az utóbbi évek közművesítési gyakorlata, mely nem veszi figyelembe a fák gyökérzónáját. Tovább ront a helyzeten, hogy sok esetben a felszíni létesítések (járdaburkolatok, szegélyek) nem megfelelő módon viszonyulnak zöldfelületi értékeinkhez. A tervezési területen vizsgált fasori fák többségére is igazak ezek a megállapítások, ezért a megtartásra javasolt fák esetében, rendkívüli odafigyeléssel, faegyedenként kell meghatározni a kiviteli tervezés során a szükséges beavatkozásokat, favédelmi intézkedéseket.

Az előzetesen készült tanulmányterv keretében fakataszter készült, eszerint néhány faegyed kivágásra kerül a tervezett állapot szerint, illetve átültetések is tervezettek. Az alábbiakban kerül bemutatásra:





A terület fakataszterének kivágatai (forrás: Előzetesen készült tanulmányterv – Garten Studio Kft.)

11. számú módosítással érintett terület

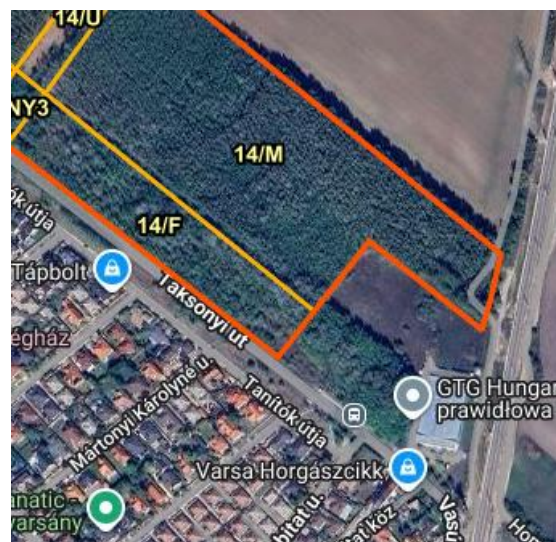
A 11/a. számú terület az Országos Erdőtérkép Adatbázis alapján kataszteri erdőrészelethez tartozik (akácok kultúrerdő), illetve a törvényi előírások szerint erdőgazdálkodási térséghez és erdők övezetéhez tartozik, a hatályos településrendezési eszközökben pedig erdőterületbe sorolt.

A 11/b. terület jelenleg szántóterületként hasznosított, amely mezőgazdasági térségbe és általános mezőgazdasági területbe sorolt a hatályos tervek szerint.

A területek országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területet vagy értéket, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet, MATrT. által kijelölt ökológiai hálózat elemét, 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 sem érint.

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 földrészeletről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.



1.6. KÖRNYEZETVÉDELEM²

A fejezet a hatályos TSZT-ben szereplő, Dunavarsány egészére vonatkozó környezetvédelemmel kapcsolatos megállapításokon alapszik és csak azokra a módosítási területekre vonatkozóan tartalmaz kiegészítő megállapításokat, amelyek a módosítás jellegből adódóan hatással lehetnek az adottságokra.

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.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat tartalmaz a föld- és talajvédelemmel kapcsolatos előírásokat, amelyek alkalmazása a tervezett beruházások kapcsán is kötelező. Ezek a következők:

„11.§ (1) Bármely építési munka során a termőföld védelme érdekében az építető köteles gondoskodni a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról.

(2) A földmozgatással járó munkavégzések során a feltalaj védelmét a vonatkozó jogszabályban előírtak szerint kell biztosítani, a humuszvesztés minimalizálásával.

(3) A termőföld más célú igénybevétele magasabbrendű jogszabályi előírásoknak megfelelően végezhető. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően szakaszosan kell végrehajtani, az építési munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágának megfelelően kell hasznosítani.

(4) Építési munkát csak úgy szabad végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba.

(5) A vízmedrek feliszapolódását vagy kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat és építési tevékenység nem folytatható.

(6) Bontások, tereprendezések és építkezések során kitermelt talaj minőségét meg kell vizsgálni, azt követően az eredmények alapján dönthető el a kitermelt talaj elhelyezésének módja, kármentesítésének szükségessége. Feltöltések során csak olyan anyag helyezhető el, mely a talajt és a talajvizet nem károsítja.”

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. A tervmódosítás jelentősebb termőterület igénybevétellel járó változtatást nem tervez.

A legjelentősebb termőterület veszteséget (a tervi szándékoktól függetlenül) a bányászati tevékenység bővítése eredményezi. A 3. sz. területen morfológiai adottságok miatt nem reális a felhagyott bányaterületek termőterületként való visszaállítása (rekultivációja), ezek jellemzően vízfelületként maradnak vissza.

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.

Az 1. sz. terület Dunavarsány meghatározó vízfolyása a Ráckevei–Soroksári-Duna (RSD) mentén helyezkedik el, amelynek vízminősége 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 tervezett módosítás erre nincs hatással.

A külterület állóvizekben is gazdag (bányatavak, illetve volt bányatavak), amelyek, mint nyílt vizek, a terület szennyezés érzékenységiét tovább növelik, bányató érinti a 3. sz. területet.

A módosítással érintett területek közül a 3. számú területet érinti a rendszeresen belvízjárta terület övezete, amely a hatályos SZT-n belvízzel veszélyeztetett területként szerepel, amelyre az alábbi előírás vonatkozik:

² Forrás: Dunavarsány hatályos TSZT leírása (Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.)

„35. § (5) Az SZT-n a vonatkozó jogszabály alapján belvízzel veszélyeztetett területként lehatárolt területeken az épületek földszinti padlószintjét a becsült maximális talajvízszint felett kell meghatározni a beépítést megelőzően készítendő részletes geotechnikai jelentés alapján. „

Az MvM. rendelet szintén tartalmaz előírásokat az övezetre vonatkozóan, miszerint „új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.” Azonban a tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a területen.

A hidrogeológiai védőidom „B” zónája a 6. sz. terület északi részét, a 10. sz. területet és a 11/a. sz. területet érinti. A 6. és a 10. sz. terület esetében nem tervezett olyan módosítás, amely erre hatással lenne. A 11/a. sz. területen új funkció elhelyezése tervezett. A 123/1997. Korm. rendelet 5. mellékletben szereplő „A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások” táblázat szerint a gépkocsimosó elhelyezése nincs korlátozva.

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.

A tervezett módosítások közül egyik sincs hatással a levegőtisztaságra és annak védelmére, ezért részletes vizsgálatuk sem releváns ezen szempontból. A módosítási területeken várható változások a jelenlegi környezeti levegőminőség romlása nélkül, a magasabb rendű jogszabályi előírások betartásával valósítható meg.

Zaj-és rezgésterhelés

Dunavarsány esetében az 51. sz. főút okoz zaj-és rezgésterhelést, amely a 2., 3., 4. sz. módosítással érintett területek mellett halad. A tervezett módosítások jellege azonban egyik esetben sincs hatással a település zaj- és rezgésterhelésére. A 3. sz. terület esetében tervezett kivitelezés zajterhelése a nappali időszakban, a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet előírásai alapján határértéket nem haladja meg, külön zaj elleni védelmi intézkedések elvégzése nem szükséges. A 2. sz. területen várható változás megoldható a jelenlegi környezeti zajhelyzet romlása nélkül, azonban a tervezett fejlesztés során a tervezett épület jogszabályokban előírt zajvédelméről gondoskodni kell.

Hulladékgazdálkodás

A települési szilárd hulladékokat, valamint a zöldhulladékok az 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. 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.

A tervezett módosítások közül egyik sincs hatással a hulladékgazdálkodásra, ezért részletes vizsgálatuk sem releváns ezen szempontból. A módosítás következtében megvalósuló beruházások során keletkező főként építési hulladékok kezeléséről és megfelelő elszállításáról gondoskodni kell a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.

Fentiek alapján a módosítással érintett területekre 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.

1.7. KÖZLEKEDÉS

Az alábbi fejezet az elkészül tanulmányterv (6. sz. terület) és a telepítési tanulmánytervek (1., 2., 3., 11. sz. terület) felhasználásával készült.

1. számú módosítással érintett terület

A terület megközelítése az 51. sz. Budapest-Hercegszántó másodrendű országos főút felől települési kiszolgáló utakon keresztül érhető el. A területen tervezett módosítás előreláthatólag nincs hatással a terület közlekedésére, az esetlegesen a kempingbe érkezők nagy forgalmat nem generálnak, a parkolás telken belül megoldható.

2. számú módosítással érintett terület

A terület megközelítése az 51. sz. Budapest-Hercegszántó másodrendű országos főút biztosított. Az érintett terület megközelítéséhez, működéséhez a közlekedési infrastruktúra hálózat városi szintű fejlesztésére nincs szükség. A 2090 és a 097/7 helyrajzi számú területeken közforgalom elől elzárt magánút kialakítása tervezett a HÉSZ 4. § előírásainak figyelembevételével. Az úthálózat fejlesztésének minimális műszaki tartalma a stabilizált útfelület a megfelelő csapadékvíz szikkasztással.

3. számú módosítással érintett terület

A terület nyugati határában halad az 51. sz. Budapest-Hercegszántó országos főút, a településszerkezeti terv ennek mentén tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonalát jelöl, a déli bánya tavak környékén pedig tervezett települési gyűjtőutakat jelöl. Eszerint 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.

6. számú módosítással érintett terület³

A tervezési terület Dunavarsány város középső részén, a Kossuth Lajos utca Halász Lajosné utca és Pozsonyi utca közötti szakaszán helyezkedik el. A Kossuth Lajos utca aszfalt burkolatú, meglévő szélessége 6,00 – 7,50 méter között változik. Két oldalán helyenként párhuzamos parkolóállások találhatók, melyek azonban nem elégítik ki a jelentkező parkolási igényt, ugyanis számos zöld felületen illegálisan parkoló autó található.

A csatlakozó utcák (Deák Ferenc utca, Árpád utca, Rákóczi utca, Arany János utca, Kolozsvári utca, Iskola utca és a Pozsonyi utca) tervezéssel érintett szakaszai jelenleg aszfalt burkolattal rendelkeznek, szélességük 3,50 – 7,00 méter között változik.

A tervezéssel érintett szakaszon valamennyi csomópont jelenleg jelzőtáblával szabályozott.

A Kossuth Lajos utcában menetrendszerinti buszjárat nem közlekedik.

A módosítással érintett területen jellemzően lakóépületek találhatók, amelyek közé ékelődik számos közintézmény, a településközponti funkciókat betöltő épületek.

³ Forrás: Dunavarsány városközpont útépitési és forgalomtechnikai tanulmányterve – Műszaki leírás (iUtak Mérnökiroda Kft.)

11. számú módosítással érintett terület

A 11/a. terület megközelítése az 52101 sz. Budapest-Hercegszántó másodrendű országos főút felől közvetlenül elérhető, amely északon az 51-es főúttal, délen pedig a településközponttal teremt kapcsolatot. A terület közelében halad a 150-es vasútvonal, azonban annak megállója 1,5 km-re északra található, ezért tömegközlekedéssel való elérhetősége Nyugati lakópark megállót érintő számos helyközi járással biztosított. Tehát összességében a terület közlekedéshálójai elhelyezkedése rendkívül jónak mondható.

A 11/b. terület a magasabb szintű terveknek való megfelelés miatt történt csereerdőterület kijelölése miatt szerepel a módosításban, így közlekedési vonatkozása nincs.

Egyéb megállapítások:

Az 5. sz. terület még beépítetlen. Jelen módosítást kérelmező ingatlantulajdonosok a telekalakítás során létrejövő építési telkek elérhetőségét egy tervezett magánútról kívánják biztosítani a jövőben. Abban az esetben, ha a terület beépül a jövőben, ehhez a környező utak kiépítettek, a közlekedési kapcsolatok megfelelőek.

A 9. sz. módosítással érintett telek a Kossuth Lajos utca felől közelíthető meg, amely a település egyik fontos gyűjtőútja, számos közintézménnyel és egyéb funkcióval. Az érintett telken az önkormányzat szociális lakások kialakítását tervezi (több lakó rendeltetési egység), amelyhez a jogszabályban előírt parkolóhely számot telken belül kell majd megoldani.

A 10. sz. terület közúti kapcsolatát a Habitat utca települési gyűjtőút biztosítja, amely a Taksonyi úthoz csatlakozva az északi területekkel teremt kapcsolatot, a település vasútvonalon túli, keleti területei pedig a Bajcsy-Zsilinszky utcán és a vasúti átjárón keresztül elérhetőek innen.

Az Egészség ház előtt kiépített parkolóhelyek találhatók. A tervezett épületbővítés nem jár újabb rendeltetés megjelenésével, a gépjárműforgalmat nem növeli, így várhatóan nem okozza parkolóhelyek bővítésének szükségességét.



1.8. KÖZMŰ ELLÁTOTTSÁG

A fejezet egyrészt a Dunavarsány közműellátottságára vonatkozó általános megállapításokat tartalmazza, másrésztől a módosítással érintett területek közül azokat mutatja be, amelyek az közműellátottság vizsgálata szempontjából relevánsak, illetve olyan mélységben vizsgálja, amennyire a tervezett módosítás jellege miatt az szükséges. Az alábbi fejezet az elkészül tanulmányterv (6. sz. terület) és a telepítési tanulmánytervek (1., 2., 3., 11. sz. terület) felhasználásával készült.

Dunavarsányban a vízellátás és a vízelvezetés szolgáltatója a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt., a villamosenergia-ellátás az ELMŰ Hálózati Kft..

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 északkelet 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 telepen 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 vízelvezetés vonatkozásában, a településre általánosan jellemző a nyílt árkos vízelvezetés. A nyílt árkok döntő hányada szikkasztó árokként üzemel, a nagyobb vízgyűjtőű árkokkal összegyűjtött vizek közvetlen befogadója a Ráckevei-(Soroksári) Duna-ág.

1. számú módosítással érintett terület

Az e-közmű térképek alapján a tervezési területen az alapvető közművek elérhetőek. 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. A beépítésre nem szánt területen, a javasolt szintén beépítésre nem szánt (pl. erdő) használati mód megváltoztatás közműves szempontból változtatást nem igényel.

2. számú módosítással érintett terület

Az e-közmű térképek alapján a módosítással érintett terület beépítésre szánt részén az alapvető közművek nem kerültek kiépítésre.

3. számú módosítással érintett terület

Az e-közmű térképek alapján a tervezési területen az alapvető közművek még nem kerültek kiépítésre. A terület jelenlegi vízellátása fúrt kútból történik, amelyhez ivóvíz vizsgálati jegyzőkönyv készült és a telepítési tanulmánytervben megtalálható. Az összegyűjtött szennyvíz, csapadékvíz elszállítása, valamint a villamosenergiaellátás szolgáltatói szerződések alapján történik.

6. számú módosítással érintett terület

A meglévő közművek helyzetét a Dunavarsány Városközpont Útépítési és Forgalomtechnikai tanulmánytervéhez készült Közmű genplán tervrajzok tartalmazzák, amelynek részletes elemzése a módosítás jellegéből adódóan nem szükséges.

A tervezési terület víztelenítését a meglévő árkok, illetve víznyelők biztosítják, az érintett szakaszon a közvilágítás kiépített. A városközpont fejlesztés során tervezett közműelemek, közvilágítás, vízelvezetés, vízarchitektúra vízellátása stb. a meglévő közműhálózatokról – a tanulmánytervben szereplő szakági munkarészek alapján – várhatóan biztosíthatóak.

11. számú módosítással érintett terület

A 11/a. terület jelenleg beépítésre nem szánt területen helyezkedik el, így a telek közművesíttelen. A területet délről és keletről beépített területek veszik körül, amelyek közműellátottsága a környező utcák nyomvonalán kiépült hálózatokról biztosított, így a területen tervezett fejlesztéssel járó közmű szükségletek is várhatóan kielégíthetőek lesznek. Fontos megjegyezni azonban, hogy a tervezett autómosó funkció jelentősebb vízmennyiség használatával járhat (vízellátás, vízelvezetés, szennyvízcsatorna), ezért fontos vizsgálni a hálózatok kapacitását, az engedélyezési tervek készítése során a jövőben.

A 11/b. terület a magasabb szintű terveknek való megfelelés miatt történt csereerdőterület kijelölése miatt szerepel a módosításban, így közmű vonatkozása nincs.

2 HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A településrendezési eszközök eseti módosítása a beérkezett beruházói és lakossági igények átvezetése miatt szükséges, a település különböző pontjain.

A magasabb szintű tervek alapján a módosítással érintett területeket különböző térségi területfelhasználási kategóriák, országos és kiemelt térségi, valamint egyedileg meghatározott övezetek érintik. Ezekre vonatkozó előírásoknak való megfelelés igazolása az alátámasztó munkarészben kerül bemutatásra. A hatályos településrendezési eszközök összhangban vannak egymással. A településfejlesztési dokumentumokban szereplő célok nem ellentétesek a jelen módosítási elképzelésekkel.

A TKR. szerint a 6. sz. területen találhatóak településképi szempontból jelentős helyi védett természeti értékek (két feketefenyő, gesztenyefasor) és helyi védelemmel érintett építészeti örökségek (Katolikus templom, Kereszt, XXIII. János pápa szobor, Elemi iskola, Művelődési Ház), illetve az 1. számú területet táji- és természeti értékek érintik (Natura 2000, ökológiai hálózat ökológiai folyosója, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület. A tervezett módosítások azonban várhatóan egyikre sincsenek hatással. A területeket egyéb módosítás szempontjából releváns táji-, természeti és épített érték nem érinti.

A környezetvédelemmel kapcsolatos vizsgálatok alapján említésre érdemes, hogy a hidrogeológiai védőidom „B” zónája a 6. sz. terület északi részét, a 10. sz. területet és a 11/a. sz. területet érinti, amelyek közül utóbbi területen tervezett új funkció elhelyezése (autómosó). A 123/1997. Korm. rendelet 5. mellékletben szereplő „A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások” táblázat szerint a gépkocsimosó elhelyezése nincs korlátozva.

A területek közlekedési kapcsolatai jelenleg megfelelőnek tekinthetők, azonban a tervezett módosítások tartalmazzak magánutakkal kapcsolatos törekvéseket, illetve a településközponti fejlesztés (6. sz. terület) tartalmaz közterületek szabályozását szükségessé tevő elemeket, amelyek részletesebb bemutatása a szabályozási koncepció fejezetében történik. Jelentős közlekedési infrastruktúra fejlesztést várhatóan nem eredményeznek a tervezett módosítások. Ugyanez igaz a közműinfrastruktúrára is, a területek közműveinek kiépítettsége nagyrészt teljeskörű, az új beépítésre szánt területek esetében beszélhetünk a közműhálózat bővítés szükségességéről, amely várhatóan megoldható lesz a meglévő hálózatokról, de a szennyvízhálózat települési szintű kapacitásproblémáit mindenképp kezelni szükséges.

A módosítással érintett területek nagyrészt települési térségben, beépítésre szánt területen található, azonban két terület esetében **új beépítésre szánt terület kerül kijelölése** tervezett. Az erre vonatkozó előírásoknak való megfelelés igazolása az alátámasztó munkarészben kerül bemutatásra.

A vizsgálatok alapján elmondható, hogy a tervezett módosításoknak magasabb szintű jogszabályi akadálya nincs, a település táji-, természeti és épített értékeit nem sértik, a településfejlesztési törekvésekkel nem ellentétesek. A Településszerkezeti Tervet is érintő módosításokkal kapcsolatban az alátámasztó munkarészben a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása is bemutatásra kerül a továbbiakban.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKA RÉSZ



3 MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

Jelen módosítás célja a legutóbbi eseti módosítás óta beérkezett beruházói/lakossági és önkormányzati igények átvezetése a Helyi Építési Szabályzatba és Szabályozási Tervre, illetve szükség esetén a Településszerkezeti Tervre is. A módosítások során két esetben új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A tervezett módosítások célja az egyes területek esetében összefoglalóan az alábbiak.

1. sz. módosítással érintett terület: A módosítás célja a 053/7 hrsz.-ú ingatlan átsorolása a védelmi erdőterületből közzjölési erdőterületbe, a meglévő és tervezett beépítés megvalósításához. A módosítás a TSZT tervlapját is érinti.

2. sz. módosítással érintett terület: A módosítás célja a 2090 helyrajzi számú – jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági – terület esetében egy tervezett telekalakítás után a lakóterületként használt területrészt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről kertvárosias lakóterületre átminősíteni, a 2093 helyrajzi számú telek esetében cél a terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület felhasználását, valamint a vízgazdálkodási területet is kertvárosias lakóterületre módosítani, melyeknek oka, új lakóépület építésének és a korábbi víztározó feltöltésének terve. A vízgazdálkodási terület módosítása ebben az esetben új beépítésre szánt terület kijelölését is jelenti. További cél a 0105/1 helyrajzi számú általános mezőgazdasági terület egy részét a törvényi megfeleléshez szükséges mértékben gazdasági erdőterületre módosítani. A tervezett módosítás a 097/5 helyrajzi számú területet nem érinti, mivel azon a hatályos településrendezési eszközök szerinti kertvárosias lakóterületi területfelhasználás megtartása tervezett, de emellett a Tulajdonos a terület belterületbe vonását szeretné kezdeményezni, tekintettel arra, hogy a TSZT-n a terület tervezett, javasolt belterületi határjellel érintett. A módosítás a TSZT tervlapját is érinti.

3. sz. módosítással érintett terület: A tervezett módosítás célja az övezetre előírt beépítési paraméterek módosítása, a strandon tervezett újabb beépítés és a burkolt felületek nagyságának növelését lehetővé téve.

4. sz. módosítással érintett terület: A módosítás célja az építési övezetre korábban tévesen meghatározott 40%-os beépítési maximum 50%-ra növelése, a 1901/2 hrsz.-ú telken tervezett fedett gépjárműbeálló megvalósításához.

5. sz. módosítással érintett terület: A módosítás célja a 817/2 és 818/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintően az egységes telekalakítással érintettség törlése a Szabályozási Tervről, ugyanis a korábbi próbálkozások ellenére a többi érintett telek tulajdonosával való egyeztetés és együttműködés ellehetetlenült, de a tárgyi ingatlanok tulajdonosai maguk is képesek új telekalakítást végrehajtani, ami a települési struktúrába illeszkedne.

6. sz. módosítással érintett terület: A területen tervezett városközpont fejlesztés keretében elkészült forgalomtechnikai és egyéb munkarészek alapján, a szükséges helybiztosítás érdekében a szabályozási elemek kismértékű módosítása vált szükségessé. A tervezett módosítás a TSZT tervlapját is érinti, ugyanis a Kossuth Lajos utca önálló területfelhasználási egységgel rendelkező közlekedési terület.

7. sz. módosítással érintett terület: A módosítás célja a magánutak és a magánutakhoz kapcsolódó elő-, oldal- és hátsókerti szabályok pontosítása a területen tervezett telekalakítási eljárások lefolytathatósága érdekében, létrehozva a biztosabb és egyértelműbb jogértelmezést.

8. sz. módosítással érintett terület: A módosítás célja a speciális fekvésű, 3 irányból közterülettel határolt telek gazdaságos beépíthetőségének biztosítása az építési hely kijelölésével.

9. sz. módosítással érintett terület: A módosítás célja a 793/4 hrsz.-ú ingatlan kertvárosias lakóterületből településközponti vegyes területbe sorolása a kialakítható lakó rendeltetések számának növelésével, a területen tervezett önkormányzati szociális szükséglakások megvalósíthatósága érdekében. A módosítás a TSZT-t is érinti.

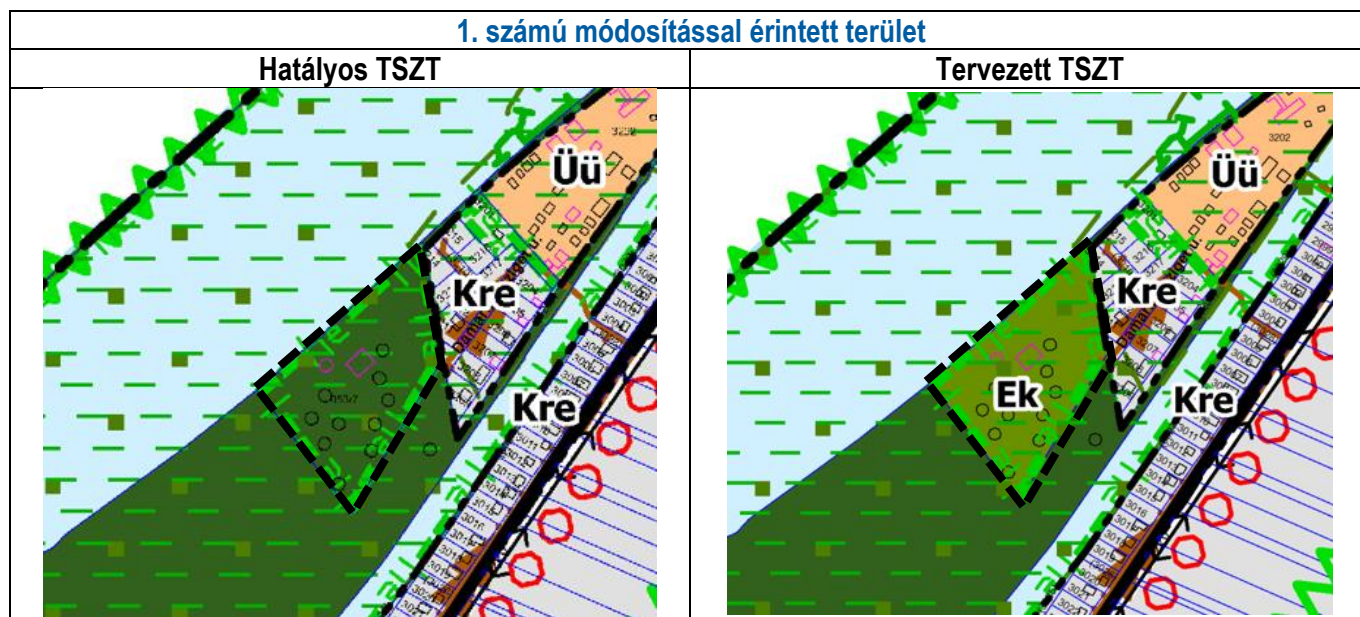
10. sz. módosítással érintett terület: A módosítás célja az Egészségház telkének a kialakult állapothoz és rendeltetéshez igazodó építési övezeti átsorolása, kertvárosias lakóterületből településközponti vegyes területbe, és a megfelelő beépítési paraméterek meghatározása a tervezett gyógyszertár-bővítés megvalósíthatósága érdekében.

11. sz. módosítással érintett terület: A módosítás célja a 032/5 hrsz.-ú telken egy gazdasági célú telephely kialakításának, illetve a 032/6 hrsz.-ú ingatlanon egy kézi autómosó létesítésének lehetővé tétele, amelyhez a két telket gazdasági erdőterületből gazdasági területbe szükséges sorolni. Ez új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti. A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés érdekében kijelölt csereterületen a mezőgazdasági terület erdőterületbe kerül átsorolásra.

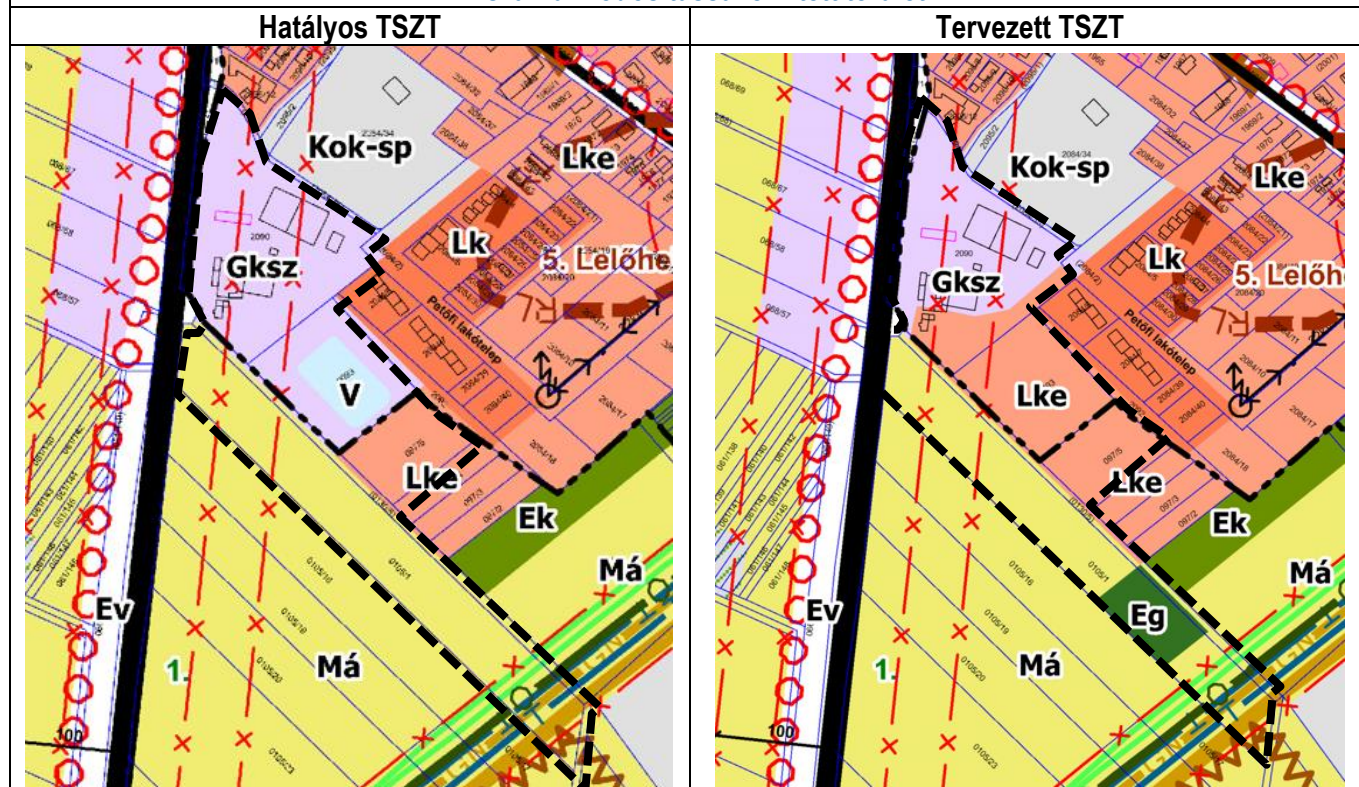
4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

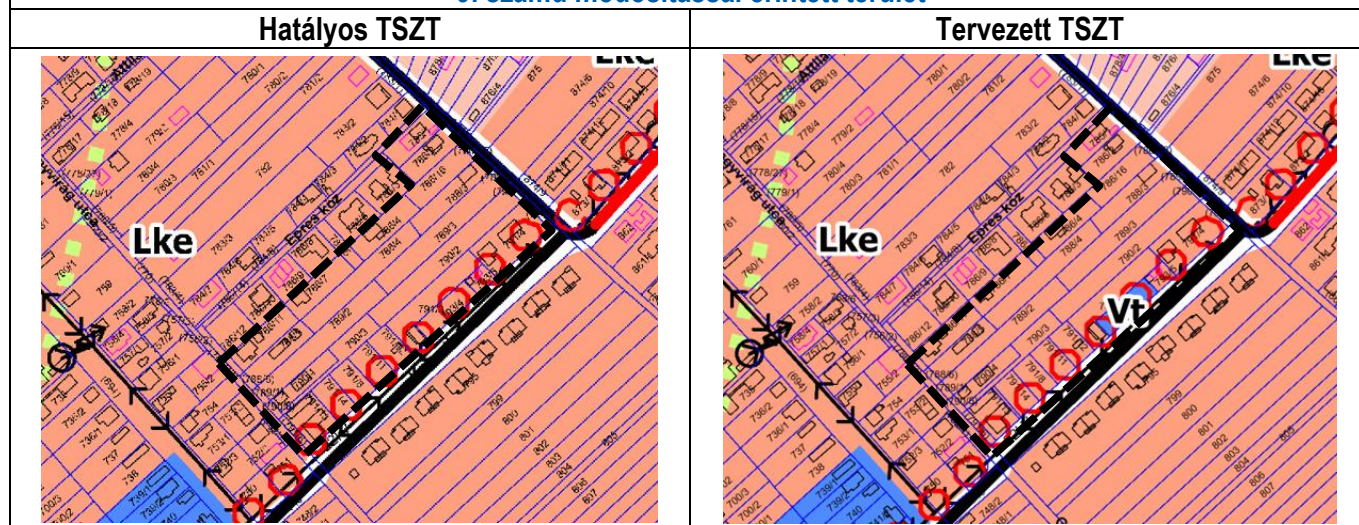
A TSZT módosítására az 1., 2., 6., 9., 10. és 11. sz. módosítással érintett terület esetében van szükség, az alábbiakban ezek kerülnek bemutatásra, részletesebben pedig a következő, a *Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása* c. fejezetben.



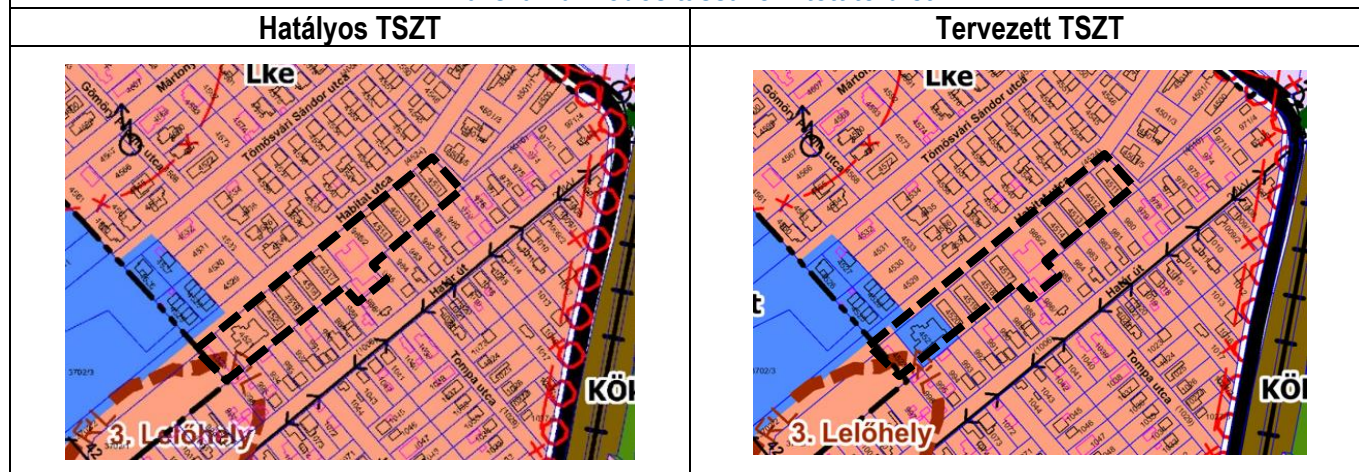
2. számú módosítással érintett terület



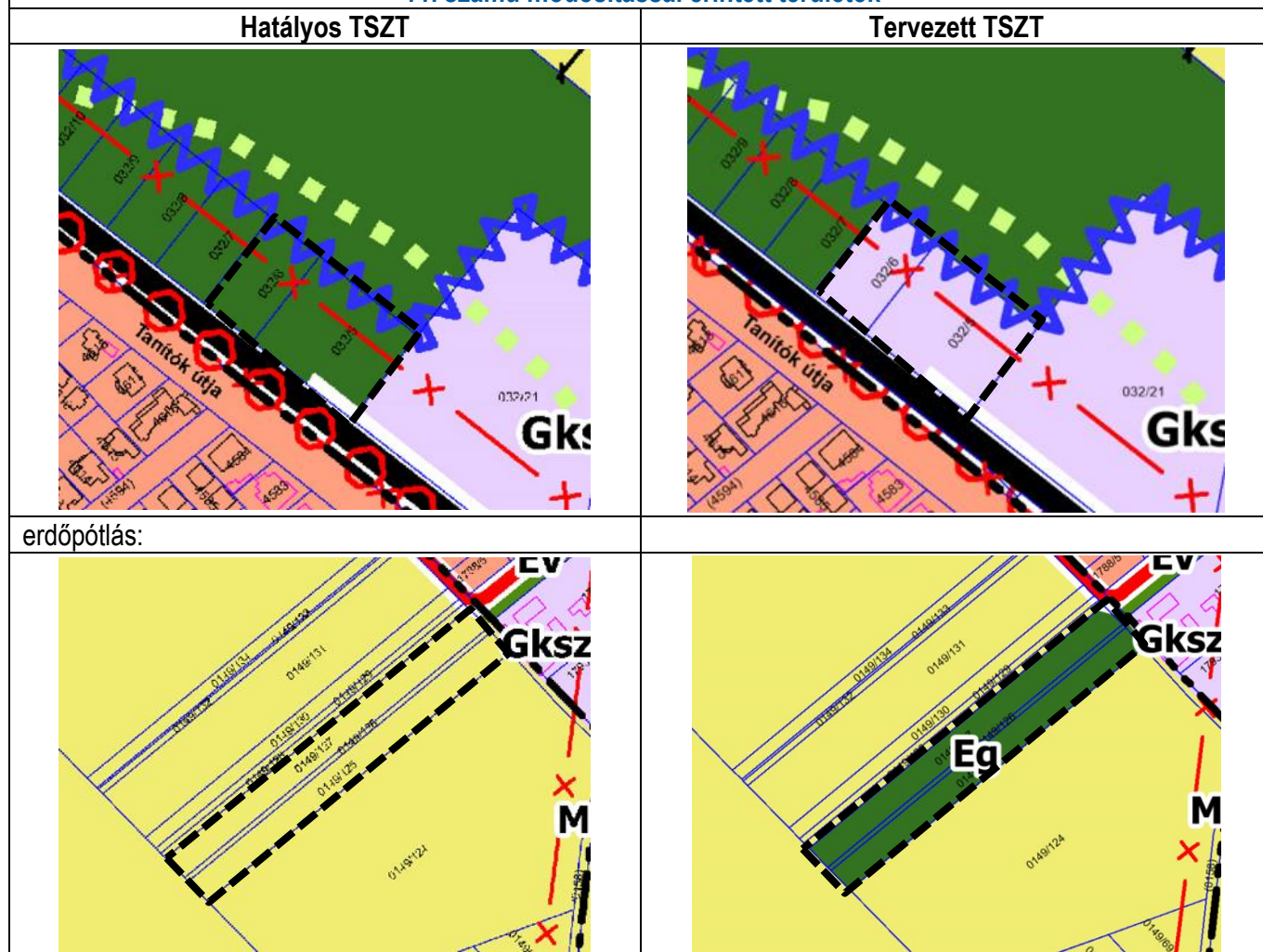
9. számú módosítással érintett terület



10. számú módosítással érintett terület



11. számú módosítással érintett területek



4.2. TERÜLETI MÉRLEG

Az alábbiakban a tervezett módosítással érintett területek területfelhasználási egységet érintő változásainak területi mérlege kerül bemutatásra.

	Hatályos állapot	Terület (m ²)	Tervezett állapot	Terület (m ²)
1. sz. terület	Evt	10770,8	Ek	10770,8
2. sz. terület	V	3088,4	Lke	14291,7
csereterület	Gks	11203,3	Eg	4000
9. sz. terület	Má	4000	Vt	710,9
10. sz. terület	Lke	710,9	Vt	1859,2
11. sz. terület	Lke	1859,2	Gks	6012,9
csereterület	Eg	6012,9	Eg	9870,2
	Má	9870,2		

4.3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

1. számú módosítással érintett terület

A területre vonatkozóan alapvetően nem tervezett a jelenlegi erdő területfelhasználásának megváltoztatása, a város településfejlesztési és településrendezési távlati terveivel is összhangban van. A 053/7 helyrajzi számú ingatlanon a hatályos településrendezési terv szerint épületet, építményt elhelyezni nem lehet, a terület jelenlegi megengedett beépítettsége 0%. Tekintettel a terület korábbi és jelenlegi beépítettségére, a védelmi erdőterületből, közjóléti rendeltetésű erdőterületbe kerül a módosítás szerint. A közjóléti rendeltetésű erdőterületen közjóléti funkciójú üdülési, turisztikai, sportolási, gyógyászati, szállás, vendéglátási és egyéb rekreációs célú építmények helyezhetők el, amely megfelel a terület tervezett – és tulajdonképpen a korábbi – területhasználatnak is, a megengedett legnagyobb beépítettség 5%.

A településszerkezeti tervi javaslattal összhangban a szabályozási koncepció az érintett területre közjóléti erdőterület övezetet javasol. A javasolt övezetre vonatkozó hatályos HÉSZ kivonata:

57. Közjóléti és vízgazdálkodási erdő területek (Ek, Evg)

„83. § (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterületek az SZT-n Ek jellel, a vízgazdálkodási rendeltetésű erdőterületek az SZT-n Evg jellel jelölt területek, amelyeken a gazdálkodás elsődleges célja az erdő jóléti, üdülési, rekreációs – esetleg oktatási és kutatási - használatának biztosítása.

(2) A közjóléti és vízgazdálkodási erdő övezetekben közjóléti funkciójú üdülési, turisztikai, sportolási, gyógyászati, szállás, vendéglátási és egyéb rekreációs célú építmények helyezhetők el.

(3) Rekreációs célú állattartás (lótartás, állatbemutató, vadaspark) építményei az övezetek 1,5 ha -nál nagyobb telkein helyezhetők el, amennyiben az előírt védőtávolsági előírások is betarthatók.

(4) A közjóléti és vízgazdálkodási erdők övezeteiben mindazon építmények elhelyezhetők, amelyek a védelmi rendeltetésű erdőövezetben is elhelyezhetők.

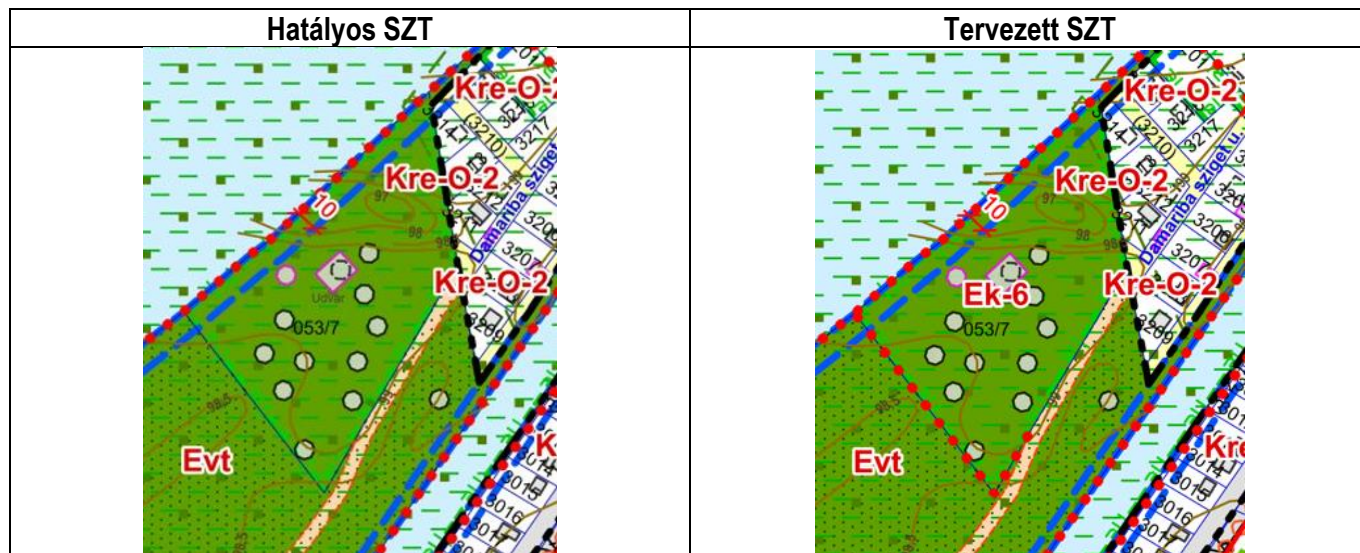
(5) A közjóléti és vízgazdálkodási erdőterületek 2. mellékletben területileg lehatárolt övezeteiben az 1. melléklet 10. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) szerint is legfeljebb 5 %-os beépítettség lehet közjóléti, rekreációs, szabadidős rendeltetésű erdőterületen.

A területen – közjóléti erdőterületre történő módosítás után - a legnagyobb beépítettség 5% lehet, így a korábbi épületek felújítása, újjáépítése csak olyan módon történhet, hogy a legnagyobb beépítettséget nem lehet túllépni.

Az érintett területre egy új Ek-6 jelű övezet kerül bevezetésre, így a 10. Erdő területek (E) táblázata kiegészül az alábbi paraméterekkel:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
2.			legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
3.			területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
4.			m ² (ha)	m	%	%	%	
	Ek-6	SZ	5000 (0.5 ha)	20	5.0	5.0	90	6.0



2. számú módosítással érintett terület

A tervezett módosítás célja egy egységes lakóterület létrehozása, amely során a 2090 helyrajzi számú ingatlan lakóterületként használt területrésze a telekmegosztás után gazdasági területből kertvárosias lakóterületbe kerül, továbbá a 2093 hrsz.-ú telek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből, illetve vízgazdálkodási területből szintén kertvárosias lakóterületbe kerül. Utóbbi telken található tóban – a tulajdonos szerint – az utóbbi években folyamatosan apad a vízmennyiség, a vízszint egyre alacsonyabb.

A 2093 hrsz.-ú telek esetében új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért a magasabb szintű terveknek való megfelelés érdekében csereterületet kell biztosítani, így a szomszédos 0105/1 hrsz.-ú telek egy része általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterületbe kerül (a megfeleléshez szükséges mértékben), amely a belterület határán helyezkedik el, így településrendezési szempontból is ideális erdőterület kijelölésére.

A 097/5 hrsz.-ú ingatlan a hatályos tervekben már kertvárosias lakóterületbe sorolt, amelynek módosítása nem tervezett, azonban a tulajdonos a terület belterületbe vonását kérte, tekintve, hogy a hatályos terven a terület tervezett, javasolt belterületi határral érintett, ezért az támogatható.

A fentiek alapján a területen az alábbi szabályozási tervi módosítások tervezettek:

1. 2090 helyrajzi számú ingatlanon:

- közforgalom elől elzárt magánút kialakítása, szabályozás jelölése (2090/1 hrsz)
- az ingatlan egy része (2090/3 hrsz) új Lke-SZ-11 jelű kertvárosias lakóterület övezetre történő módosítása
- a Gksz-4 és az Lke-SZ-11 építési övezetek között építési övezet határ jelölése

2. 2093 helyrajzi számú ingatlan beépítésre szánt területén:

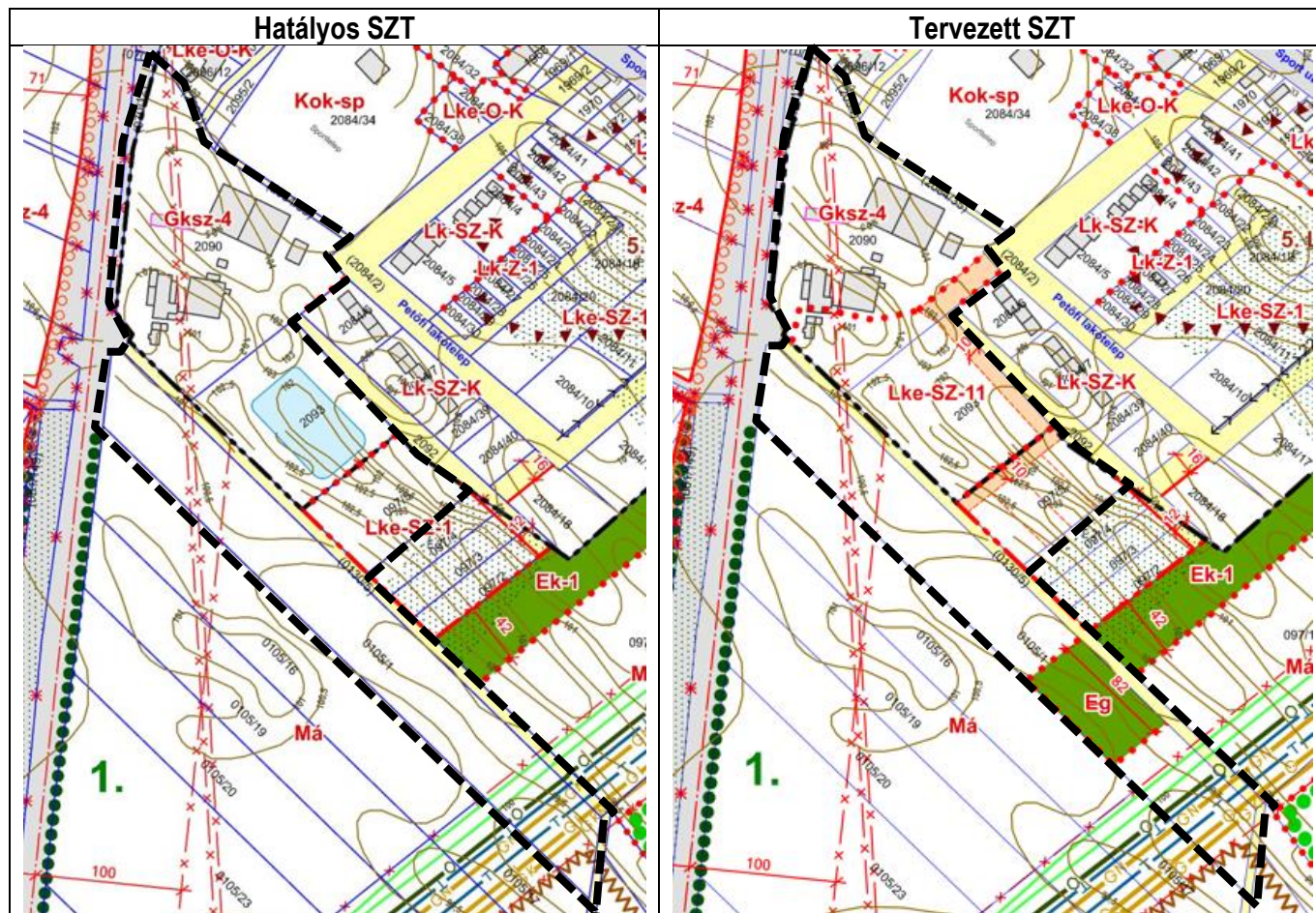
- a hatályos SZT szerinti Gksz-4 építési övezet módosítása Lke-SZ-11 kertvárosias lakóterület övezetre
- a jelenlegi vízgazdálkodási terület övezetének módosítása Lke-SZ-11 kertvárosias lakóterület övezetre, a környezetéhez illeszkedve;
- közforgalom elől elzárt magánút kialakítása, szabályozás jelölése 10,00 m szélességgel;

3. 097/5 helyrajzi számú ingatlanon:

- közforgalom elől elzárt magánút kialakítása, szabályozás jelölése 10,00 m szélességgel;
- javasolt telekosztás jelölése (marad a hatályos Lke-SZ-1 jelű építési övezet);

4. 0105/1 helyrajzi számú ingatlanon:

- gazdasági erdőterület övezet kijelölése



Az új Lke-SZ-11 jelű építési övezet bevezetését az indokolja, hogy a beépítési paraméterekben szereplő minimális kialakítható telekméret növelése szükséges, hogy a területen kialakítható építési telkek száma minimalizálható legyen. Mivel a 2090 hrsz.-ú ingatlanon történő telekalakítás következtében létrejövő telek területe 3183 m², így a minimálisan kialakítandó telek területét 3000 m²-ben határoztuk meg az építési övezeten belül.

Az Lke építési övezetre vonatkozó általános előírások szerint telkenként maximum 1 lakóépület és abban két lakás létesíthető, ha az övezeti előírások másképpen nem rendelkeznek.

„45.§ (3) A kertvárosias lakóterületen egy telken több rendeltetési egység is elhelyezhető, de

- telkenként legfeljebb egy lakóépület, és abban maximum 2 lakás létesíthető, ha az övezeti előírások másképpen nem rendelkeznek.
- a kialakult - K jelű - építési övezetekben telkenként legfeljebb egy lakóépület, és abban legfeljebb egy lakás létesíthető, kivéve, ha a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a minimum 20 métert, mert ebben az esetben telkenként legfeljebb egy lakóépület és abban maximum 2 lakás is létesíthető, amennyiben mindkét lakás rendelkezik a kiszolgáló utcára néző ablak-, vagy ajtónyílással és a 40. § (4) bekezdésében előírtak is betarthatók.
- kettőnél több rendeltetési egységet tartalmazó telek esetén kötelező rendeltetési egységenként legalább egy gépjárműtároló építése a 76. § (2a) bekezdés szerinti szabály figyelembevételével.”

Az új Lke-SZ-11 jelű építési övezetben támogatható, hogy telkenként két lakás két épületben is elhelyezhető legyen, ezért az 47.§ kiegészítése szükséges az alábbi bekezdéssel:

(7) Az Lke-SZ-11 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb két darab lakóépület és azokban egyenként 1 darab lakás, vagy legfeljebb telkenként egy darab 2 lakásos lakóépület létesíthető.

Az új Lke-SZ-11 jelű építési övezet tervezett beépítési paramétereit:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
	Lke-SZ-11	SZ	3000	30	30	0,6	40	50	3,5	7,5

3. számú módosítással érintett terület

A területre vonatkozóan nem tervezett a terület jelenlegi területfelhasználásának megváltoztatása, így a módosítás csak a HÉSZ-t érinti. A város településfejlesztési és településrendezési távlati terveivel is összhangban van a jelenlegi vízgazdálkodási, mezőgazdasági, közjóléti erdőterület és különleges beépítésre nem szánt sportolási és rekreációs célú területfelhasználás. A tervezett beruházói igény alapján a területre vonatkozó jelenlegi övezeti jellemzők közül néhány paraméter módosítása szükséges. A terület tulajdonosa a jelenleg meglévő beépítés mellé a távlatban további 400 m² új beépítést (fedett pihenőtér, bár) szeretne megvalósítani, de a területre vonatkozó jelenleg hatályos HÉSZ előírások ezt nem engedik meg. A módosítás során elérendő cél tehát a területen a meglévő és tervezett beépítés megvalósításához szükséges HÉSZ módosítása a szabályozási koncepció alapján, új övezet meghatározásával.

A területen tervezett területhasználat és funkció megfelel a HÉSZ 96. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak, miszerint:

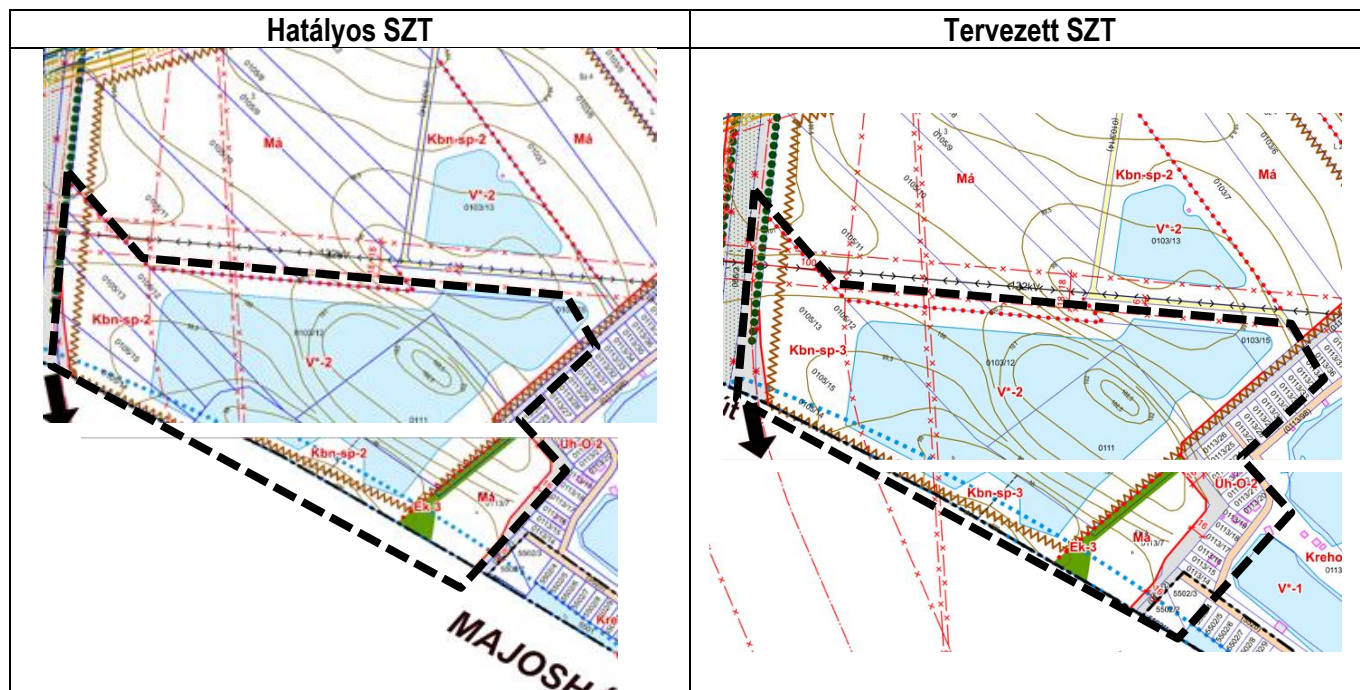
„b) a **Kbn-sp** jelű övezet sportolási és rekreációs célú különleges beépítésre nem szánt terület, ahol általában a sportolással (lősport), testedzéssel és rekreációval, vagy a terület jellemzően vízparti, vagy vízközi elhelyezkedéséhez és funkciójához kapcsolódó – sportolással, testedzéssel és rekreációval, pihenéssel kapcsolatos építmények, szálláshelyek, esőtetők, játszótérek, játszóhelyek, sétautak, horgász helyek, valamint a terület ellátását és fenntartását biztosító kiszolgáló építmények helyezhetők el”

A tervezett módosítás tehát csak a Kbn-sp-2 övezet beépítési paramétereit érinti. Tekintettel arra, hogy a tervezési területen kívüli egyéb városi területeken is található Kbn-sp-2 övezeti besorolás, amelyre a tervezett paraméterek nem vonatkoznak, ezért új **Kbn-sp-3** jelű övezet kerül bevezetésre. A beépítési paraméterek közül a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke, szintterületi mutatója és legnagyobb burkolt felületének módosítása tervezett. A terület egyéb övezetére és szabályozási elemére nem terjed ki a tervezett módosítás.

Az új Kbn-sp-3 jelű övezet tervezett beépítési paramétereit:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
	Kbn-sp-3	SZ	5000	-	10	0,2	15	30	3,0	7,5

A Szabályozási Terven az övezet jelének módosítása történik, az alábbiak szerint:



4. számú módosítással érintett terület

A területen egy korábbi módosítási folyamat során egy téves építészeti számítás miatt a beépítési maximum 40%-ban került meghatározásra a Gksz-11 jelű építési övezetben, azonban a tulajdonos, hogy az 1901/2 hrsz.-ú telken tervezett fedett gépjárműbeállót megvalósíthassa, 50%-ra szükséges emelni ezt a paramétert, amely nem ellentétes a vonatkozó országos jogszabályokkal sem. A Gksz-11 jelű építési övezet csak ezen a területen található a településen, ezért új építési övezet létrehozása nem szükséges. A módosítás során tehát az adott építési övezetre vonatkozó maximális beépítési mérték növelése történik, az alábbiak szerint:

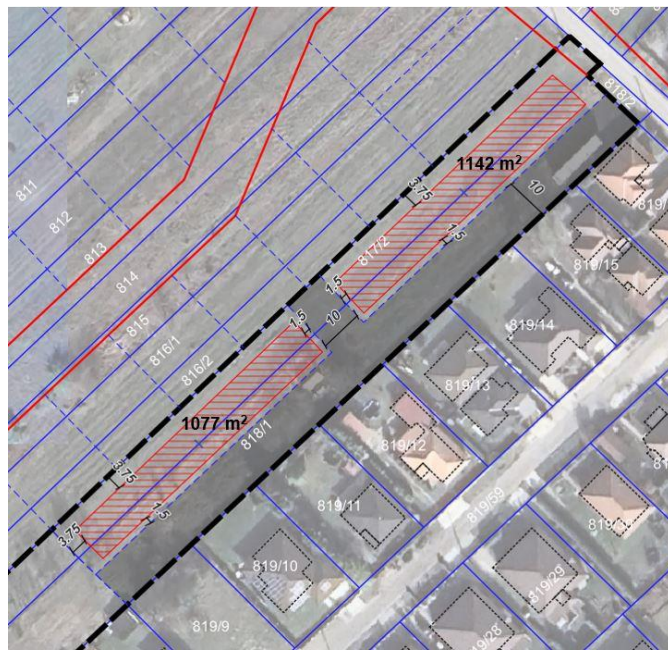
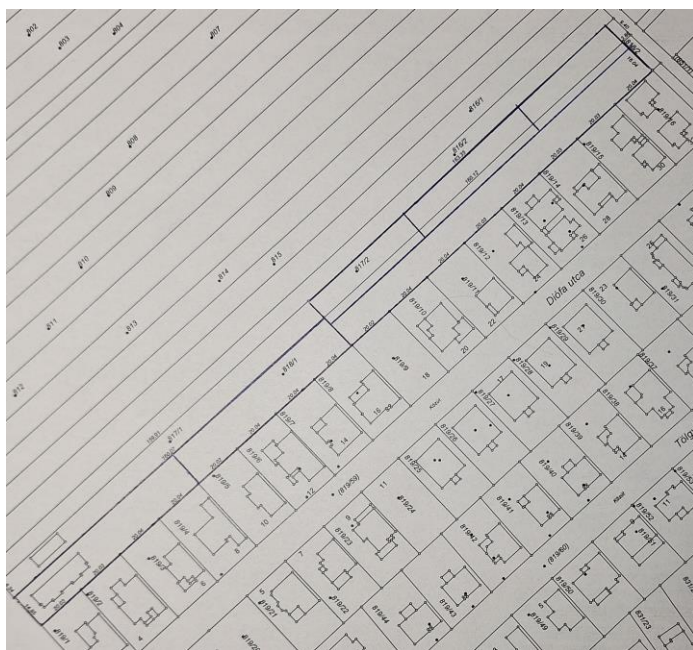
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
	Gksz-11	O	550	16	50	1,6	50	20	3,5	7,5

5. számú módosítással érintett terület

A terület jelenleg „Egységes telekalakítással” érintett a hatályos terv szerint, azonban a 818/1 és 817/2 hrsz.-ú telkek tulajdonosai telekalakítást terveznek és a korábbi próbálkozások ellenére a többi érintett telek tulajdonosával való egyeztetés és együttműködés ellehetetlenült. A módosítás célja tehát az önállóan történő telekalakítás lehetővé tétele. (A földmérési tájékoztató alapján a földhivatali alaptérkép és a valós használat jelentősen eltér. A 818/1 hrsz.-ú telek Pozsonyi utca felőli szélessége 14,85 m, a 817/2 hrsz.-ú telek pedig az Epres utca aszfaltjának a közepéig ér.)

Ahhoz, hogy a telkek újraosztásával újabb építési telkek jöjjenek létre, egy 10 méter széles magánút kijelölése szükséges (ez a hatályos HÉSZ szerint előírt minimális szélesség).

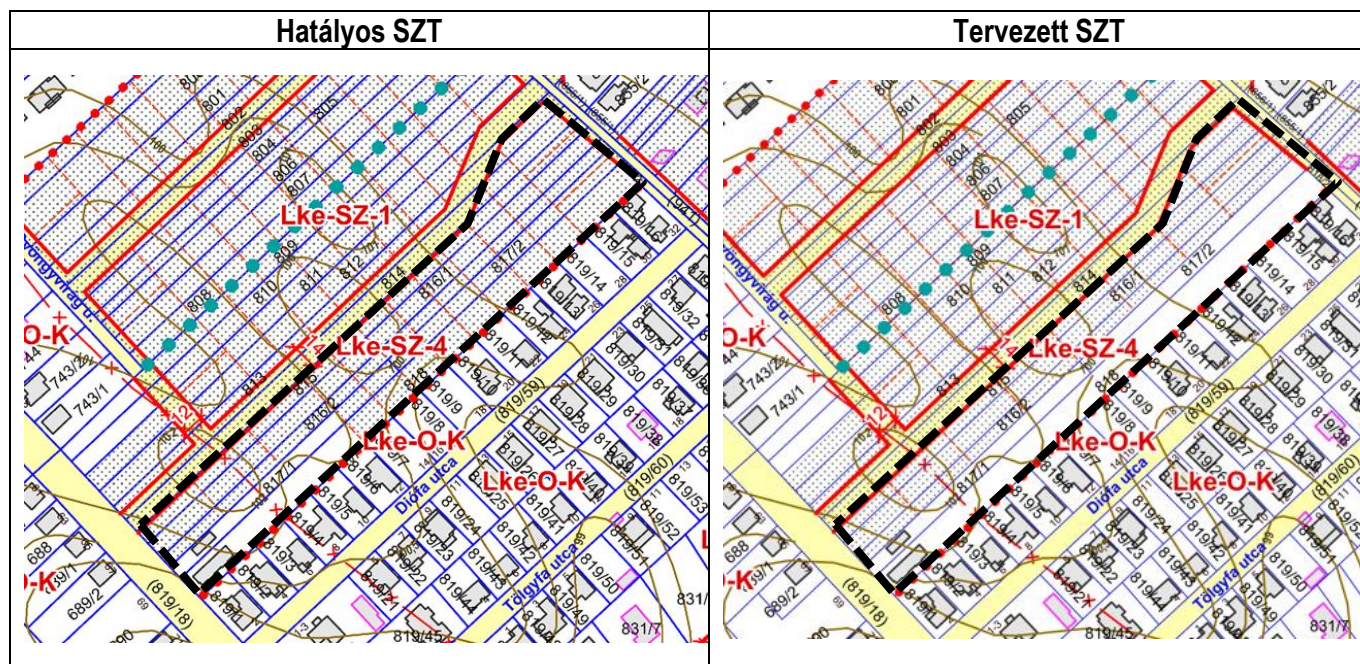
Az alábbi bal oldali ábra a tulajdonosok előzetes telekosztási elképzeléseit tartalmazza, miszerint a 818/1 hrsz.-ú telken egy magánutat kívánnak kijelölni, amelyről 817/3 hrsz.-ú telek megosztásával létrejövő 3 építési telek elérhetővé válna, illetve a 818/1 hrsz.-ú telek is ketté osztható lenne. A jobb oldali ábra a tulajdonosok egyeztetésével készült koncepciót mutatja be. Ebben a verzióban már csak 2 építési telek került kijelölésre, ugyanis a 3 db 800 m²-t el nem érő telek olyan telekstruktúrát eredményezne, amely az elő-, oldal- és hátsókerti előírások betartásával nagyon nehezen vagy csak gazdaságtalanul lenne beépíthető. A koncepció szerint tehát két kb. 1000 m²-es építési telek és 10 m széles magánút került kijelölésre, a kialakult telkeken pedig 1,5 m előkert, 3,75 m hátsó- és oldalkert (közterület felől a szomszédos épületekhez igazodó építési vonal) betartásával lehetne az épületet elhelyezni.



Ahhoz, hogy a fentiekben bemutatott telekosztás megvalósulhasson, a módosítás során tehát a hatályos Szabályozási terven lévő „Egységes telekalakítás” jelölés törlése történik az érintett telkekről.

Az egységes telekalakítással érintett terület változásával a fennmaradó területeken lévő, hatályos terv szerinti javasolt telekhatárok átszerkesztése is szükséges az építési övezetre előírt minimális telekméretnek megfelelően. Ez alapján tehát a módosítási terület kiterjesztése megtörtént és az érintett javasolt telekhatárok módosításra kerültek.

A hatályos SZT a területet Lke-SZ-4 jelű építési övezetbe sorolja, amelynek beépítési paraméterei megfeleltethetők a tervezett állapotnak, így új építési övezet kijelölése nem tervezett.



6. számú módosítással érintett terület

A területen városközponti fejlesztés tervezett, amelyhez előzetesen telepítési tanulmányterv készült. Az ebben lévő tervezett helyszínrajz jövőbeni megvalósításához terv módosítására van szükség az alábbiak kapcsán:

- Megváltozó köz- és magánterülethatár a forgalomtechnikai és egyéb elemek helybiztosítása érdekében

Ennek során a fejlesztés engedélyezési tervi szakaszában megállapított kisajátítási vonalak alapján szabályozási vonalak kerülnek kijelölésre az érintett szakaszokon. A telepítési tanulmánytervben szereplő terv alapján a terület jelentős részén, a Kossuth Lajos utca és csatlakozásának mentén szükség van kisajátításra, a közterületek határának módosítására (gyakran indokolatlan esetekben is). A Rendőrörs tömbje esetében mindenképpen indokolt a szabályozási vonalak kijelölése a Vasút utca és a Halász Lajosné utca mentén a valós állapothoz igazodva. Utóbbi esetében a 114/2, 114/1 és 116/3 hrsz.-ú telkek egy részén, az utca mentén parkoló található jelenleg is, amely a közterületként funkcionál, illetve a terv szerint is ekként kerül hasznosításra.

- A Művelődési Ház és Könyvtár melletti közpark burkolt felületeinek növekedése miatt szükséges módosítás

A tervezett helyszínrajz szerint a jelenleg Zkk övezetben lévő közpark fejlesztése során a burkolt felületek nagysága növekedni fog, így a zöldfelület kiterjedése a hatályos paraméterekben foglalt minimális nagyságot nem fogja elérni.

Az Önkormányzattal való egyeztetés során azonban az került megállapításra, hogy csak konkrét beruházási szándék esetén indokolt a fejlesztés megvalósítását célzó módosítások elvégzése, elkerülve az olyan szabályozási környezet kialakulását, amely a területen történő egyéb módosításokat a beruházás megvalósulásáig ellehetetlenítené.

7. számú módosítással érintett terület

A terület egy korábbi módosítás következtében Lke-O-K jelű kertvárosias lakóterület építési övezetébe került, azonban a terület sajátosságai miatt a hatályos HÉSZ magánutakra és a magánutakhoz kapcsolódó elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó szabályok módosítása szükséges. (A hatályos SZT az érintett telkeken lévő épületeket nem pontosan ábrázolja.)

A vonatkozó előírások az alábbiak:

TÉKA 5.§ „24. előkert: az építési teleknek és teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonala, azaz homlokvonala, az előkert építési határvonal és annak oldalsó telekhatárokig történő meghosszabbítása, valamint az oldalsó telekhatárok által határolt területe;”

HÉSZ „46.§ (1) Az Lke jelű kertvárosias lakóterületeken az előkert mérete

- a) Az utcában jellemző előkert mérethez igazodó
- b) Utcában kialakult állapot hiányában 5 m.

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum értéke 4,0 m.

„4.§ (8) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért ott az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.”

Tehát az ingatlanulajdonosok által tervezett magánút és a szomszédos épület közötti előkert a hatályos HÉSZ előírásai alapján 5 m kellene, hogy legyen, amelyet azonban a telekstruktúra és a kialakult állapot nem tesz lehetővé. Ezért a HÉSZ magánútra vonatkozó előírásainak kiegészítése szükséges az alábbiak szerint:

„(8) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ~~ezért ott az arra~~ **de magánút kialakítása esetében a vonatkozó általános rendelkezéseket azzal a kiegészítéssel kell alkalmazni, hogy a magánút kialakíthatóságának érdekében, az előkert mérete, a tervezett magánúti telekhatárokhoz csatlakozó kialakult állapothoz illeszkedően, minden irányban akár 0 méterre csökkenthető, így lehetővé téve, hogy magánút telke az oldalhatáron álló beépítésű telkekből, akár az oldalhatáron álló épülethez közvetlenül csatlakozva is kijelölhető legyen.**”

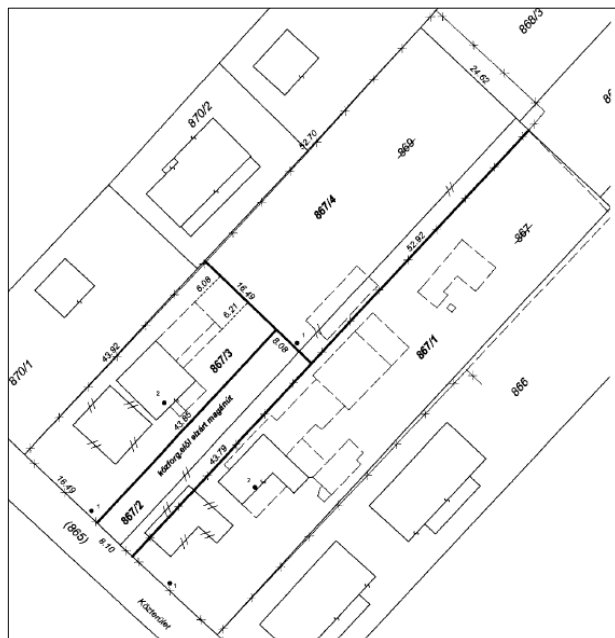
8. számú módosítással érintett terület

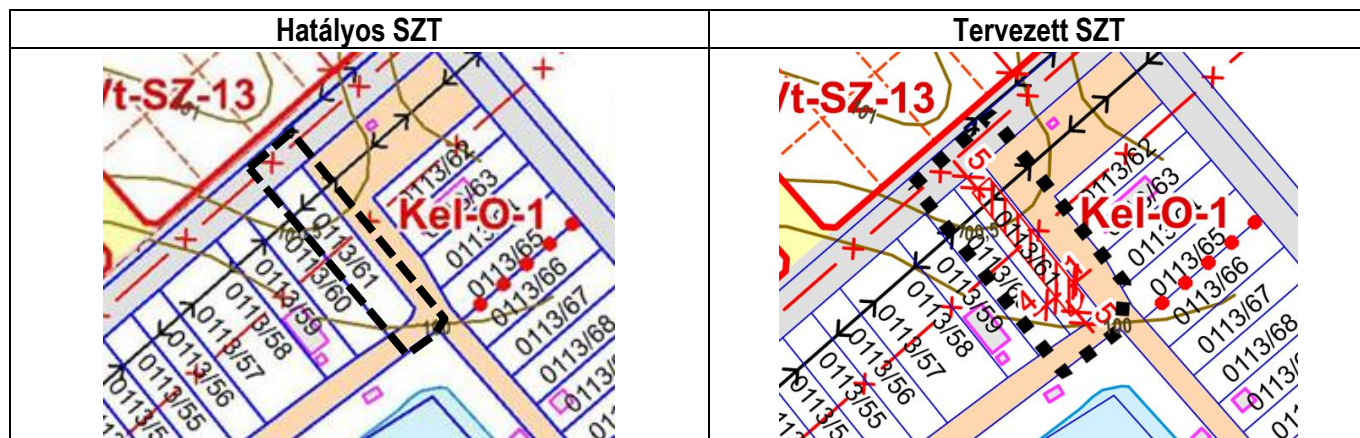
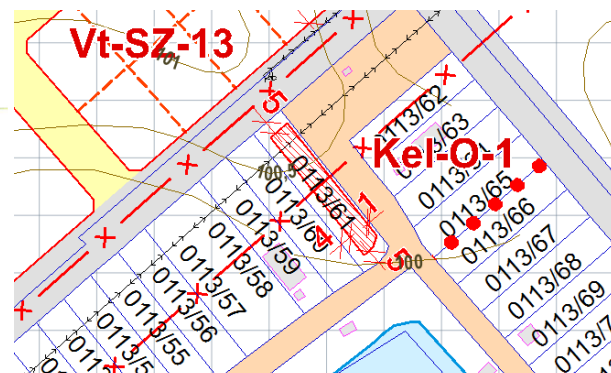
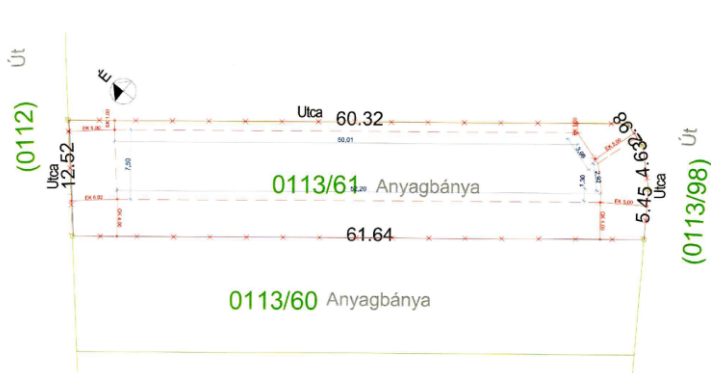
A területre vonatkozó hatályos előírások alapján 0113/61 hrsz.-ú telken jelenleg mindössze egy 3,0 méteres sáv beépíthető, miközben az előkert szabályok pontosítása esetén a telek gazdaságosan beépíthető lenne. A speciális helyzetet a telek speciális fekvése okozza, mivel 3 irányból közterület/magánút határolja, méretei pedig kb. 60 x 12 m. A probléma megoldására a tulajdonos ezért a hatályos településrendezési tervek módosítását kérte, amely csak a Szabályozási Tervre terjed ki. Az építési övezetre elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó hatályos előírásait az alábbiak szerint szükséges kiegészíteni **(pirossal jelölve)**:

„59. § (4) Az Üh-SZ-3 és Üh-O-2 jelű építési övezetekben (a Petőfi horgásztó környezete) – **amennyiben a 2. melléklet szerinti Szabályozási Terv az általános szabályozástól eltérő építési helyet nem jelöl, mely esetben az építési helyen belüli telepítés alkalmazható** - az egyedi előírások a következők:

- a) az előkert mérete 5 m;
- b) a hátsókert mérete legalább 6 m, illetve az SZT-n jelölt védőterület határa;
- c) az oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert 4,5 m, az épületeket a kedvezőtlen tájolású északkeleti vagy északnyugati telekhatár mentén, attól 1 m-re kell elhelyezni;
- d) az oldalkert szabadonálló beépítés esetén legalább 3 m.”

A módosítás során az érintett ingatlanon építési hely kerül kijelölésre az alábbiak szerint:





9. számú módosítással érintett terület

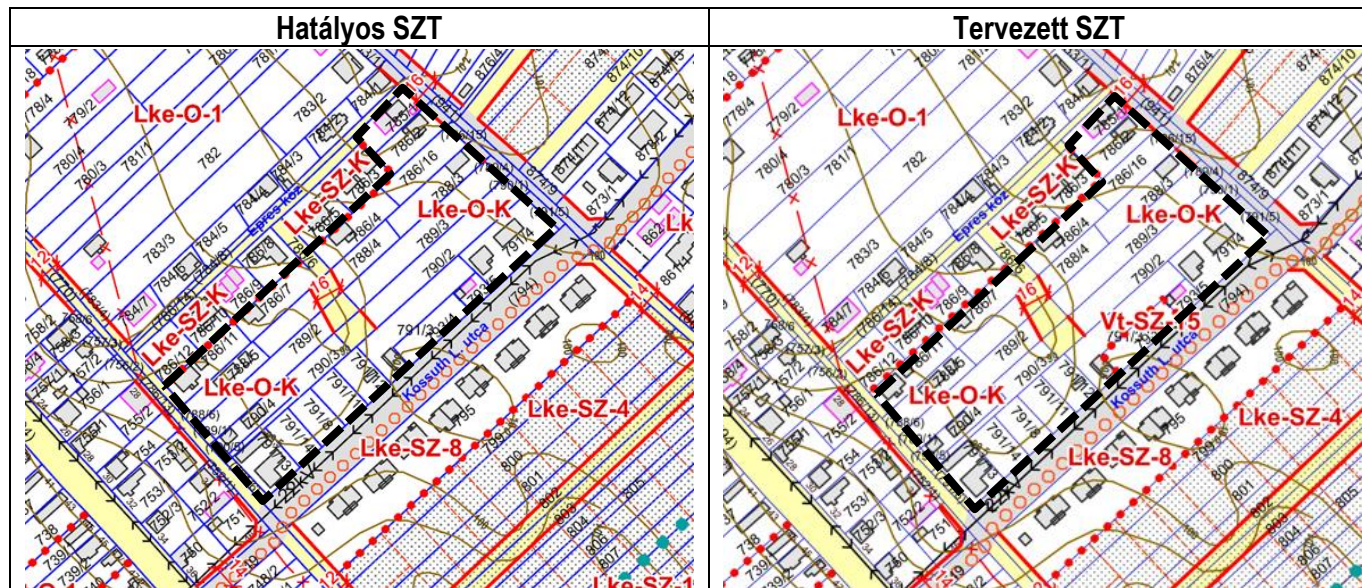
A 793/4 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban lévő építési telek, amelyen az Önkormányzat szociális szükséglakások építését tervezi. Azonban a telek jelenlegi Lke-O-K jelű kertvárosias lakóterületi építési övezeti besorolása nem teszi lehetővé, csak 2 db lakó rendeltetés kialakítását a telken. Az Önkormányzat kis alapterületű lakások kialakítását tervezi a területen, de 2 db-nál többet, így a telek építési övezeti besorolásának módosítása szükséges. A módosítás során az ingatlan területfelhasználása is változik, kertvárosias lakóterületből Vt jelű településközponti vegyes területbe kerül. A tervezett Vt építési övezet beépítési intenzitása nem tér el a szomszédos lakóterületekben meghatározott maximumoktól, de az elhelyezhető lakó rendeltetések számának tekintetében nagyobb szabadságot biztosíthat, mivel azok maximális száma nem korlátozott. A Vt jelű építési övezetek alkalmazása a Kossuth Lajos utca központi része mentén általánosnak tekinthető, ezen a külső szakaszon a beépítési paraméterek a lakóterületekhez igazodóan kerültek megállapításra.

A módosítás során egy új **Vt-SZ-15** jelű építési övezet kerül bevezetésre, az alábbi beépítési paraméterekkel:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
	Vt-SZ-15	SZ	550	16	30	0,6	40	50	3,0	7,5

(A fenti paraméterek egy esetleges fejlesztés során lehetővé teszik egy kb. 213 m² bruttó alapterületű (nettó kb. 170 m²), kétszintes társasház elhelyezését a 710,9 m² nagyságú telken, ami akár 8 darab kb. 42 m²-es lakást foglal magában, kihasználva a 0,6 m²/m² megengedett max. szintterületi mutatót.)

A Szabályozási Terv az alábbiak szerint módosul:



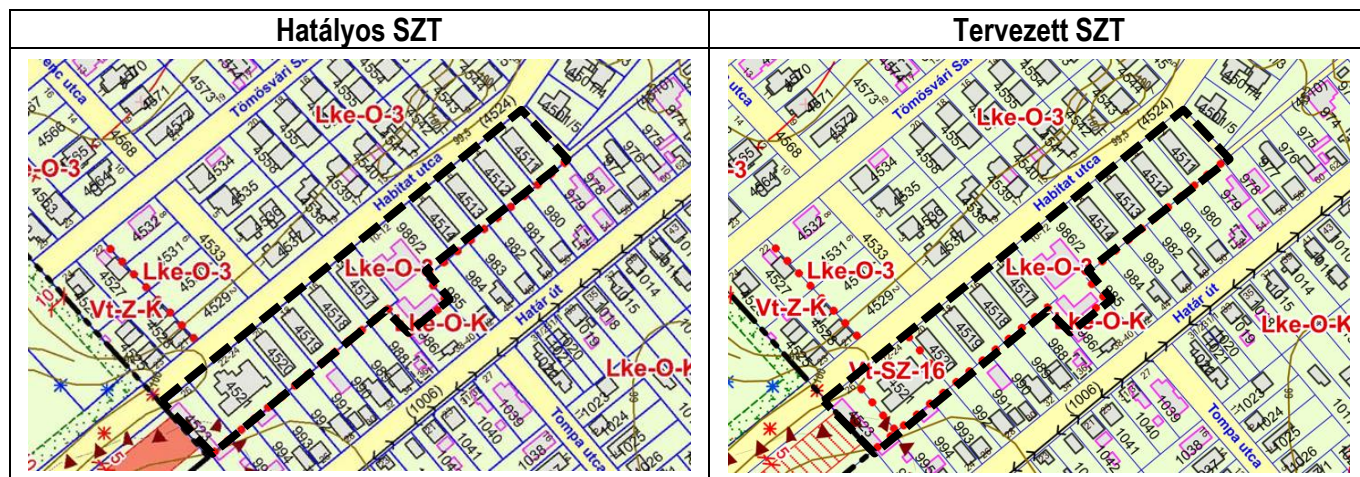
10. számú módosítással érintett terület

Az Egészségházban található Kincsem Gyógyszertár kapcsán bővítés igénye merült fel. A bővítéshez elkészült egy előzetes építészeti koncepcióterv, mely alapján kimutatásra került, hogy a telek maximális beépíthetősége megfelelő lenne a tervezett bővítéshez, de sajnos a kialakult állapot szerinti burkolt felületek mértéke meghaladja a vonatkozó övezeti előírás szerinti értéket. Ennek legfőbb oka, hogy az egészségház nem a rendeltetésének megfelelő építési övezetben, hanem kertvárosias lakóövezetben található. Az egy könnyen belátható adottság, hogy az egészségházat kiszolgáló telken belüli parkolók és közlekedési felületek miatt a telken kialakítható zöldfelületek mértéke nem tud azonos mértékben megvalósulni egy családi ház kertjéhez képest, így a tervezett módosítás szerint az egészségház telke a kialakult állapothoz és rendeltetéshez igazodó építési övezetbe, kertvárosias lakóterületből településközponti vegyes területbe kerül átsorolásra, ahol a tervezett építéshez szükséges építészeti mutatók alkalmazhatók lesznek (40% beépíthetőség és 10% zöldfelület) az országos szabályozásnak megfelelően.

Mivel a hatályos tervben nincs ilyen paraméterekkel rendelkező Vt építési övezet, ezért egy új **Vt-SZ-16** jelű építési övezet kerül bevezetésre az alábbi beépítési paraméterekkel (az előzőekben már egy új Vt-SZ-15 jelű építési övezet bevezetésre került):

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
	Vt-SZ-16	SZ	1000	18	40	0,6	40	10	3,0	7,5

A Szabályozási terv ez alapján az alábbiak szerint módosul:



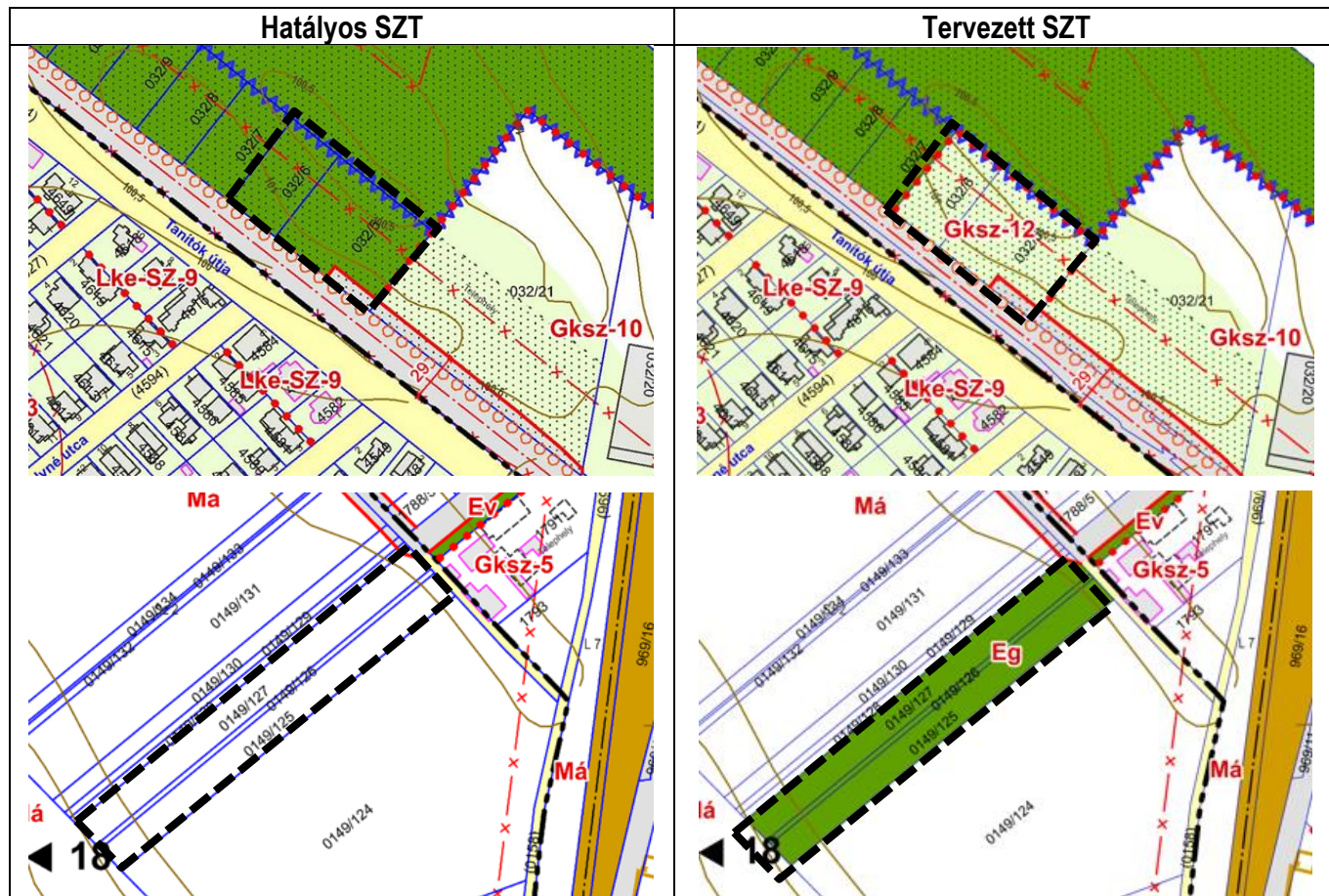
11. számú módosítással érintett terület

A tulajdonos a 032/5 hrsz.-ú telken telephely létesítését, a 032/6 hrsz.-ú telken pedig kézi autómosó létesítését tervezi. Ehhez azonban a jelenleg erdőterületben lévő ingatlanok gazdasági területbe történő átsorolása szükséges. Ennek során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés érdekében a 0149/125-127 hrsz.-ú ingatlanon mezőgazdasági területből erdőterületet szükséges kijelölni, a megfeleléshez szükséges mértékben.

Mindezek értelmében a 11/a területet Eg jelű gazdasági erdőterület övezetből egy új **Gksz-12** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe szükséges sorolni, amelynek az alábbi beépítési paraméterei is bevezetésre kerülnek.

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

Továbbá a csereterületen történő erdőpótlás során Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetéből Eg jelű gazdasági erdőterület jön létre. A Szabályozási Terv mindezek alapján az alábbi két területen módosul.



5 MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

5.1. MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSÉRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNY (MATRT)

5.1.1. Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

2026-ban területrendezési hatósági eljárás került lefolytatásra Dunavarsány Város hatályos településrendezési terveinek és az OTTrT, valamint a BATrT közti összhang igazolása kapcsán. Ennek indoka, hogy a TSZT bár jogszabály szerint tartalmazza a területrendezési törvény szerinti térségi megfeleléseket, de egyes térségek tekintetében a számítás alapja pontatlan, mert nem veszi figyelembe a Trtv. elfogadása előtti meglévő állapotokat, így az érintett területekre vonatkozóan összhang igazolási eljárás zajlott le. A továbbiakban ehhez, a PE/AF/00336-14/2026. iktatószámú, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadott összhang igazolást követő állapothoz viszonyított megfelelés kerül bemutatásra.

A területfelhasználással érintett módosítások az alábbi térségi kategóriák területét érintik:

Települési térség és annak növekménye

„11. § d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

A települési térség a 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10. sz. módosítási területet érinti. A terv az előírásnak továbbra is **megfelel**. Ugyanakkor a települési térség növekményére vonatkozó szabályok szerint:

„40.§ (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.”

A tervezett módosítások során 0,91 hektár új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre összesen. A hatályos TSZT-ben szereplő mutatók szerint a településnek még van 6,6204 ha területi tartaléka, amelyet felhasználhat a további módosítások kapcsán. Így a módosítás után ez az érték 5,7104 hektár lesz, tehát a terv továbbra is **megfelel** a törvényi előírásnak. Ha a hivatalos digitális állomány szerinti adatokat vesszük figyelembe szintén megfelel a törvényi előírásnak.

Hatályos állapot:

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség	Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
települési térség	881,72	MATrT 40. § (1) bek. szerint 17,6344 ha 2%	11,0140 ha	6,6204 ha
a települési térség tájékoztató adatai a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervének hivatalos digitális állománya alapján	844,62	MATrT 40. § (1) bek. szerint (2%): 16,8924	11,0140	5,8784 ha

Módosítás után:

<i>Térségi területfelhasználási kategória</i>	<i>Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)</i>	<i>Jogszabály szerinti módosítási lehetőség</i>	<i>Hatályos állapot szerint elhasznált területek</i>	<i>További módosítások kapcsán felhasználható területek</i>
<i>települési térség</i>	881,72	<i>MATrT 40. § (1) bek. szerint</i>	<u>MEGFELEL</u>	
		<i>17,6344 ha</i> <i>2%</i>	<i>11,924 ha</i>	<i>5,7104 ha</i>
<i>a települési térség tájékoztató adatai a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének hivatalos digitális állománya alapján</i>	844,62	<i>MATrT 40. § (1) bek. szerint (2%): 16,8924</i>	11,924	4,9684 ha

Mezőgazdasági térség

„11. § b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

A mezőgazdasági térség három módosítási területet érint: A 2. sz. területen az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt szükséges erdőpótlás történik, miszerint 0,40 hektár általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterület lesz. A 11/b. sz. területen szintén az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt szükséges erdőpótlás történik, miszerint 0,987 hektár általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterület lesz. A 3. sz. területen nem történik a területfelhasználást érintő módosítás. A módosítás során tehát összesen 1,387 ha mezőgazdasági térségben lévő mezőgazdasági terület szűnik meg. A TSZT-ben rögzített mutatók szerint a település módosítások során felhasználható területi tartaléka jelenleg 23,1341 hektár, jelen módosítás után pedig még 21,7471 hektár marad. A tervezett módosítás tehát **megfelel** a törvényi előírásnak.

Hatályos állapot:

<i>Térségi területfelhasználási kategória</i>	<i>Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)</i>	<i>Jogszabály szerinti módosítási lehetőség</i>	<i>Hatályos állapot szerint elhasznált területek</i>	<i>További módosítások kapcsán felhasználható területek</i>
<i>mezőgazdasági térség</i>	<i>681,23</i>	<i>MATrT 11. § b) szerint</i>	<u>MEGFELEL</u>	
		<i>170,3075 ha</i> <i>25%</i>	<i>147,1734 ha</i>	<i>23,1341 ha</i>

Módosítás után:

<i>Térségi területfelhasználási kategória</i>	<i>Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)</i>	<i>Jogszabály szerinti módosítási lehetőség</i>	<i>Hatályos állapot szerint elhasznált területek</i>	<i>További módosítások kapcsán felhasználható területek</i>
<i>mezőgazdasági térség</i>	681,23	<i>MATrT 11. § b) szerint</i>	<u>MEGFELEL</u>	
		<i>170,3075 ha</i> <i>25%</i>	<i>148,5604 ha</i>	<i>21,7471 ha</i>

Erdőgazdálkodási térség

„11. § a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;”

„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.”

Az erdőgazdálkodási térség két módosítási területet érint: Az 1. sz. területen tervezett módosítás során védelmi-védett erdőterület közjóléti erdőterületbe kerül átsorolásra, így továbbra is erdőterület marad, tehát a mutatókban nem okoz változást. A 11/a. területen 0,601 hektár erdőgazdálkodási térségben lévő erdők övezetéhez tartozó erdőterületből gazdasági terület lesz a módosítás során, amely a TSZT-ben rögzített mutatók változását is érinti. A módosítások során még felhasználható terület jelen módosítás után 1,2516 hektár marad, így a terv továbbra is **megfelel** a törvényi előírásnak.

Hatályos állapot:

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség	Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
erdőgazdálkodási térség	225,46 de a szabályt az erdők övezetére kell igazolni, melynek területe 214,31 ha	$214,31 \times 0,05 = 10,7155$	5%	MEGFELEL 8,8629 ha 1,8526 ha

Módosítás után:

Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség	Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
erdőgazdálkodási térség	225,46 de a szabályt az erdők övezetére kell igazolni, melynek területe 214,31 ha	$214,31 \times 0,05 = 10,7155$	5%	MEGFELEL 9,4639 ha 1,2516 ha

5.1.2. Az új beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

A tervezett módosítások közül a 2. és a 11. számú terület esetében történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért az alábbi előírásoknak való megfelelést szükséges igazolni.

„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 mindkét esetben a közigazgatási határhoz képest 250 méternél messzebb kerül sor.

(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.

A 2. sz. területen történő új beépítésre szánt terület kijelölése nem zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, így a fenti előírás nem releváns. A 11. sz. területen 0,60 ha erdőterület helyén gazdasági terület kerül kijelölésre, a vonatkozó előírás alapján tehát 0,60 ha + 0,15 ha erdőterület kijelölése szükséges, amelynél több, 0,987 ha kerül kijelölésre a település más pontján.

(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 módosítások közül csak a 2. sz. terület esetében történik zöldterületen és erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt terület átsorolása beépítésre szánt területbe, mégpedig 0,31 ha vízgazdálkodási terület kerül kertvárosias lakóterületbe. Azonban nem áll rendelkezésre csereterület, így az alábbi b) pont került alkalmazásra.

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.

A 2. sz. területen tervezett módosítás során a csereterületen 0,40 ha nagyságú erdőterület kerül kijelölésre, amely kismértékben meghaladja az előírt értéket. (A 11. sz. területre a fenti előírás nem vonatkozik.)

(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.

Mindkét terület esetében az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg erdőterület kijelölése történik.

„23. Új beépítésre szánt terület kijelölése

37.§ A Budapesti Agglomeráció településein 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) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

A 2. sz. területen tervezett új lakóterület jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez, meglévő lakóterülethez csatlakozik, illetve a 11. sz. területen tervezett gazdasági terület meglévő gazdasági területhez csatlakozik.

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

Az új lakóterület és a gazdasági terület kijelölése nem sért társadalmi érdeket.

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

Mindkét területen tervezett funkció ellátásához a műszaki infrastruktúra hálózatzfejlesztéssel kiépíthető.

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

Az új beépítésre szánt területek a közigazgatási határtól 200 méternél távolabb vannak.

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

Egyik területen sem tervezett a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület kijelölése.

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

A 2. sz. területen tervezett új lakóterület települési térség területén található, a 11. sz. területen pedig gazdasági terület kerül kijelölésre.

(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 módosítások egyike sem 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.

Egyik esetben sem 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.

Egyik esetben sem 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 pedig 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 szálláshely, 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.

Összességében tehát az új beépítésre szánt területtel járó módosítások mindegyike megfelel az előzőekben bemutatott vonatkozó jogszabályi előírásoknak, így a terv azoknak továbbra is **megfelel**.

5.1.3. Országos és térségi övezetekre vonatkozó előírások

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

„26.§ (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

Az ökológiai hálózat elemei közül az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti az 1. sz. területet. Az (1) bekezdésnek a tervezett közjóléti erdő területfelhasználás és övezet megfelel. Ezen a területen a módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, így az a (2) és (3) bekezdésnek is megfelel. Az esetlegesen kiépülő infrastruktúra hálózatok a (4) bekezdés előírásai alapján létesülhetnek, azonban előreláthatóan nem várható infrastruktúra-hálózat bővítés. A területen nem tervezett külfejtéses művelésű bányatelek, valamint új célkitermelőhely létesítése sem, így a módosítás az (5) bekezdésnek is megfelel. A területen háztartási kiserőmű jelenleg nem tervezett, de esetleges létesítése esetén a (6) bekezdés mindenképpen betartandó. Összességében tehát a terv továbbra is **megfelel** a törvényi előírásnak.

Erdők övezete

„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.

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

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

Az erdők övezete a módosítási területek közül csupán a 11/a sz. területet érinti, ahol 0,601 ha erdőgazdálkodási térségben lévő erdőterület gazdasági területbe kerül átsorolásra. A hatályos TSZT-ben szereplő megfelelés igazolás szerint a településen lévő erdőgazdálkodási térségben lévő erdők övezetének területe 214,31 ha. A további módosítások kapcsán felhasználható terület jelenleg 1,8526 ha. Jelen módosítás után ez az érték 1,2516 hektárra csökken, amely azonban még **megfelel** a törvényi előírásnak. (A területen nem került sor külfejtéses művelésű bányatelek megállapítására és bányászati tevékenység engedélyezésére sem. A 30/A. §-t tovább tervezés során be kell tartani.)

Tájképvédelmi terület övezete

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A tájképvédelmi terület övezete Dunavarsány területét az RSD mentén érinti, így a módosítással érintett területek közül az 1. sz. tervezési terület érintett. A jelenleg tervezett módosítás nem a település teljes közigazgatási területére készül, így az (1) bekezdésnek megfelel a módosítás. A település hatályos településrendezési eszközei tartalmaznak tájképvédelmi területre vonatkozó előírásokat, amelyekre a tervezett módosítás nem terjed ki, így a terv megfelel a (2)

bekezdésnek. A területen jelenleg nincs és nem is tervezett bányászati tevékenység folytatása, így módosítás a (3) bekezdésnek is megfelel. A (4) bekezdés szerint a területen az előírásnak megfelelően a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldásokat kell alkalmazni. Összességében tehát a terv továbbra is **megfelel** a törvényi előírásnak.

Vízminőség-védelmi terület övezete

„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.

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

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

A vízminőség-védelmi terület övezete Dunavarsány egész területét, így a módosítással érintett területek mindegyikét érinti. A hatályos terv jelöli a szükséges szabályozási elemeket és a jelölésekhez kapcsolódóan tartalmazza a szükséges előírásokat is, melyekben módosítás nem tervezett és az előírások továbbra is betartandók, illetve bányászati tevékenység egyik módosítással érintett területen sem tervezett, így a terv továbbra is **megfelel** a törvényi előírásnak.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a hatályos településrendezési eszközökben szereplő tényleges kiterjedésüknek megfelelően szükséges vizsgálni, amely szerint egyik módosítással érintett területet sem érint ilyen övezet, így az arra vonatkozó előírásoknak való megfelelés igazolása sem releváns.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

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

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

Az ásványi nyersanyagvagyon övezet pontosított lehatárolása alapján a 3. és a 11/b. számú terület érintett ilyen övezettel. A hatályos településrendezési eszközökben a 3. sz. terület vízgazdálkodási területbe, sportolási és rekreációs célú különleges beépítésre nem szánt területbe, általános mezőgazdasági területbe és közjóléti erdőterületbe sorolt, illetve bányatelekhez tartozik (azonban a legfrissebb adatok alapján már nem bányatelek része). A 11/b. sz. csereterület a módosítás során általános mezőgazdasági terület övezetéből erdőterületbe kerül, bányatelek nem érinti (a friss adatok szerint sem). Dunavarsány új településtervének készítésekor a legfrissebb adatszolgáltatás alapján szükséges pontosítani az övezet tényleges kiterjedését.

Egyik érintett területen sem tervezett nyersanyagvagyon kitermelésére irányuló tevékenység, illetve a tervezett módosítások egyik esetben sem lehetetlenítik el az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését, így a terv továbbra is **megfelel** a törvényi előírásnak.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

„9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

A módosítással érintett területek közül a rendszeresen belvízjárta terület övezete a 3. sz. terület egy részét érinti, azonban a tervezett módosítás során nem tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése, így a tervezett módosítás **megfelel** a törvényi előírásnak.

5.2. PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Az alábbiakban a módosítással érintett területeket érintő a Pest Megye Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok és az azoknak való megfelelés igazolása kerül bemutatásra.

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„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 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

A tervezett módosítások közül csak három terület esetében beszélhetünk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet érintő módosításról. A 2. sz. terület esetében a gazdasági terület egy része kertvárosias lakóterületbe kerül át. A 4. sz. területen a Gksz építési övezet beépítés mértéke 50%-ra nő. A 11/a. sz. területen erdőterület helyett gazdasági terület kerül kijelölésre. Mindezek ellenére egyik területet sem jelölte ki az Önkormányzat logisztikai fejlesztési területté, illetve a meghatározott építési paraméterek nem haladják meg az OTÉK 2. melléklete szerinti mutatókat, ezért a terv **megfelel** az előírásnak.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

„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.”

Az 1. sz. terület esetében beszélhetünk turisztikai fejlesztésre irányuló módosításról, amely során közjóléti erdőterület kijelölése tervezett, amely a fenti előírás figyelembevételével valósulhat meg.

A 3. sz. terület vonatkozásában a bányatavak és környezetük fejlesztése Dunavarsány településen is hasonlóan tervezett, mint a szomszédos Majosházán. A bányatavak körüli területek különleges rekreációs, különleges sportterület területfelhasználású területek, részben beépítésre szánt és részben beépítésre nem szánt területek. Emiatt a terület hosszútávú területfelhasználásának is javasolt a különleges beépítésre nem szánt sportolási és rekreációs célú területként történő megtartása.

A 6. sz. területen a városközpont fejlesztése tervezett, amely pozitív hatással lehet a település turisztikai vonzerejére a jövőben.

A tervezett módosítások nem ellentétesek a településfejlesztési dokumentumokban meghatározott célokkal, amely az erre vonatkozó korábbi fejezetben bemutatásra került, tehát a terv továbbra is **megfelel** az előírásnak.

5.3. EGYÉB VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOK

Az alábbi jogszabályoknak való megfelelés igazolását a 2. és 11. számú terület esetében történő új beépítésre szánt terület kijelölés indokolja.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

„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.*

Egyik tervezett módosítás sem 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 2. sz. módosítással érintett terület meglévő települési területen található, a 11. sz. terület esetében pedig gazdasági terület kerül kijelölésre, amely csatlakozik a meglévő 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 módosítások egyike sem okozza a szomszédos településekkel történő összenövést.

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 2. sz. területen tervezett fejlesztés helyhez kötött, az érintett terület egy része már a hatályos településrendezési tervben is beépítésre szánt terület, a módosítás következtében az ingatlan teljes területe beépítésre szánt területté válik. A 11. sz. területen tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es körzetében nincs hasonló szolgáltatás és nincs az adott fejlesztés megvalósítására alkalmas, illetve alkalmassá tehető terület.

Összességében tehát a tervezett módosítások megfelelnek a fentiekben ismertetett törvénynek.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

Az alábbi előírás csak a 2. sz. területen történő módosítás esetében releváns, ezért továbbiakban a megfelelés csak ebben az esetben kerül igazolásra.

„13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés

- b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy*
- a) annak nagysága legalább 300 m², és”*

A tervezett erdőterület nagysága (0,40 ha) 4000 m², tehát a tervezett módosítás megfelel az előírásnak.

b) a legtovábbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától, kivéve, ha az az új beépítésre szánt terület védőtávolságán belülre esne.

Az új beépítésre szánt terület kijelölt terület határától a tervezett erdőterület legtávolabbi pontja kb. 300 m-re található, tehát megfelel az előírásnak.

„(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.”

Amennyiben új közterület kialakítására kerül sor, az előírást figyelembe kell venni.

„(3) A településen új lakóterület a Méptv. -ben és a Trtv. -ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát, vagy az azt tartalmazó telepítési tanulmányterv elfogadását követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,”

A 2. sz. terület esetében történik új lakóterület kijelölése, amelyhez előzetesen telepítési tanulmányterv készült és amelyet az önkormányzat el is fogadott.

„b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és”

Az új beépítésre szánt terület kijelölése során létrejövő lakóterület nagyságrendjénél fogva nem okozza az úthálózati elemek kapacitásának kimerülését.

„c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark vagy közparki funkciókkal rendelkező közhasználatú zöldterület kialakítását, akár zöldterület övezetbe sorolás nélkül.”

Amennyiben 15 lakórendeltetés kijelölésére kerül sor, a fejlesztő vállalja egy játszótér kialakítását.

„(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítani kell.”

A tervdokumentációban bemutatásra került és a településrendezési szerződésben biztosítható a megfelelés.

(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.

(7) Ha a hatályos településrendezési eszköz, településterv alapján a település zöldterületének mérete nem éri el a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott arányt, akkor annak nagysága tovább nem csökkenthető, és új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább a hatályos településrendezési eszközben, településtervben szereplő arányt meg kell tartani.”

A tervezett módosítások következtében a település zöldterülete nem csökken.

5.4. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK-SZÁMÍTÁS

A tervezett módosítások során két esetben történik új beépítésre szánt terület kijelölése, azonban a két részterület nagysága összesen (0,91 ha) sem haladja meg az 1 hektárt, így a TSZT-ben vezetett biológiai aktivitásérték-számítás módosítására a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a szerint nincs szükség:

„18. § (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága

összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.
[...]

(3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.

(4) Az új beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartása – ideértve a biológiai aktivitásérték pótlását – a település, fővárosban a főváros teljes közigazgatási területén történhet. [...]

5.5. OTÉK / TÉKA MEGFELELÉS

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) szerint:

„135. § (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

A hatályos településrendezési eszközök 2016-ban léptek hatályba. A fentiek értelmében tehát jelen módosítás a 2021. július 15-én hatályos OTÉK alapján készült. A tervezett módosítások az OTÉK előírásaival összhangban vannak. A tervdokumentációban olyan elem/mutató/egyéb módosítás nem került alkalmazásra, mely az OTÉK-tól való eltérést igényelné.

6 SZAKÁGI JAVASLATOK

6.1. Közlekedésfejlesztési javaslatok

Az alábbi fejezet az elkészül tanulmányterv (6. sz. terület) és a telepítési tanulmánytervek (1., 2., 3., 11. sz. terület) felhasználásával készült. Jelen fejezetben csak azon módosítással érintett területek kerülnek bemutatásra, amelyeknek van a közlekedés fejlesztésével kapcsolatos vonzata. A módosítások nagy részén ugyanis a területek megközelítéséhez, működéséhez a közlekedési infrastruktúra hálózat városi szintű fejlesztésére nincs szükség.

2. számú módosítással érintett terület

A terület közlekedési szempontból az 51. számú főútról könnyen megközelíthető. Az érintett terület megközelítéséhez, működéséhez a közlekedési infrastruktúra hálózat városi szintű fejlesztésére nincs szükség.

A 2090, 2093 és a 097/5 helyrajzi számú telkeken közforgalom elől elzárt magánút kialakítása tervezett a HÉSZ 4. § előírásainak figyelembevételével. Az úthálózat fejlesztésének minimális műszaki tartalma a stabilizált útfelület a megfelelő csapadékvíz szikkasztással.

6. számú módosítással érintett terület⁴

A területen betonkő burkolatú út, forgalomcsillapító küszöb, parkoló, illetve aszfalt burkolatú útfelújítás, teljes pályaszerkezet csere került megtervezésre.

Kossuth Lajos utca

A Kossuth Lajos utca tervezéssel érintett szakasza 685 méter. A tervezési területen a Kossuth Lajos utcában 6,00 méter széles antracit szürke betonkő burkolatú út került kialakításra. A Kossuth Lajos utcában a tervezett útburkolat és a szakági terv szerint kialakított zöldterületek között kiemelt szegély, valamint a meglévő és megmaradó árkok mentén süllyesztett szegély került elhelyezésre. A Kossuth Lajos utca Halász Lajosné utca felőli csomópontjánál az útburkolat északi oldalán merőleges állású betonkő burkolatú parkolóhelyek kerültek kialakításra, továbbá a Kossuth Lajos utcában mindkét oldalt antracit szürke betonkő burkolattal ellátott párhuzamos állású parkolóhelyek is kialakításra kerültek, amelyek süllyesztett szegéllyel csatlakoznak a tervezett útburkolathoz. A tervezési szakaszon a meglévő kapubehajtók átépítésre kerülnek, a vörös színű betonkő burkolatot kapva.

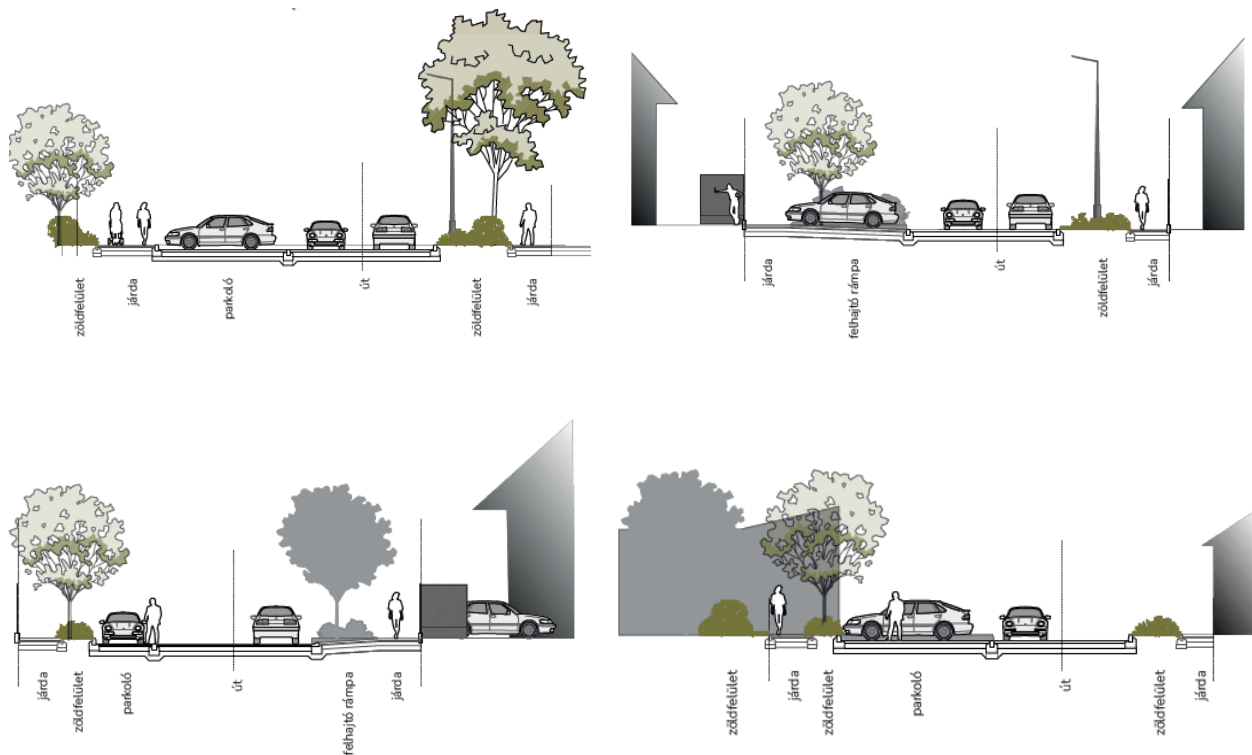
A tervezett csomópontokban vörös színű betonkő burkolatú forgalomcsillapító küszöbök lettek megtervezve, amelyek 10 cm-re kiemelték, és minden irányból 1,00 méter hosszúságú rámpával rendelkeznek.

Az érintett utcaszakasz csapadékvíz elvezetését a tervezett lokális szikkasztóaknak, valamint a meglévő árkok biztosítják. A Kossuth Lajos utcában 30 km/h-s sebességkorlátozás került bevezetésre.

A tervezett kiemelt forgalomcsillapító küszöbökhöz tartozó jelzőtáblákat, illetve sárga színű útburkolati jeleket el kell helyezni.

A tervezett szakaszon a Kossuth Lajos utca – Árpád utca, a Kossuth Lajos utca – Kolozsvári utca és a Kossuth Lajos utca – Iskola utca csomópontokban kijelölt gyalogosátkelőhely került elhelyezésre, a hozzá tartozó forgalomtechnikai elemekkel együtt.

⁴ Forrás: Dunavarsány városközpont útépitési és forgalomtechnikai tanulmányterve – Műszaki leírás (iUtak Mérnökiroda Kft.)



A Kossuth Lajos utca jellemző utcacetszetei (forrás: Telepítési tanulmányterv – készítette: Garten Studio Kft.)

Halász Lajosné utca - Kossuth Lajos utca csomópont

A Halász Lajosné utca – Kossuth Lajos utca csomópontban a meglévő aszfalt burkolatú utak teljes pályaszerkezet cserével járó átépítése történik meg a tervezett ívkorrekciók, illetve a meglévő leromlott állapot miatt. A tervezett aszfalt útburkolatok mellett kiemelt szegélysor is elhelyezésre kerül. Az érintett csomópontban a meglévő jelzőtáblák és oszlopok áthelyezésre, míg a beavatkozások miatt megsemmisülő útburkolati jelek újrafestésre kerülnek.

Petőfi tér

A Petőfi tér és környezete szintén átépítésre kerül. A Petőfi tér körül haladó meglévő aszfaltburkolatú út helyett 3,50 méter széles antracit szürke betonkő burkolattal kialakított út került kialakításra. A tervezett betonkő burkolat mindkét oldalt kiemelt szegéllyel határolt. Az útburkolat mellett betonkő burkolatú párhuzamos parkolóhelyek is elhelyezésre kerültek, amelyek súllyesztett szegéllyel csatlakoznak a tervezett útburkolathoz. Az útszakasz víztelenítését a tervezett lokális szikkasztók biztosítják. Az útszakasz egyirányú forgalmi renddel rendelkezik, 30 km/h-s sebességkorlátozás mellett.

Csatlakozó utcák

A Kossuth Lajos utca tervezéssel érintett szakaszán az alábbi utcákban történik felújítás, beavatkozás:

- Deák Ferenc utca (összesen 61 m hosszban)
- Árpád utca (összesen 220 m hosszban)
- Rákóczi utca (összesen 13 m hosszban)
- Arany János utca (összesen 196 m hosszban)
- Kolozsvári utca (összesen 134 m hosszban)
- Iskola utca (összesen 205 m hosszban)
- Pozsonyi utca (összesen 68 m hosszban)

Az érintett csatlakozó utcákban aszfalt útburkolat teljes pályaszerkezet csere, illetve aszfalt kopóréteg csere tervezése történt meg. A tervezett aszfalt burkolatú utak szélessége 3,50 – 6,00 méter között változik. A tervezett útburkolatok mellett süllyesztett, illetve kiemelt szegély került elhelyezésre. A tervezett beavatkozások miatt a meglévő kapubehajtók átépítése, korrekciója szükséges vörös színű betonkő burkolatból. Az Arany János utcában párhuzamos, illetve a hozzá tartozó parkolóúton merőleges állású parkolóhelyek kerültek elhelyezésre. A Kolozsvári utcában párhuzamos állású parkolóhelyek, az Iskola utcában merőleges és párhuzamos állású parkolóhelyek is kialakításra kerültek. A tervezett csatlakozó utcákban a csapadékvíz a tervezett lokális szikkasztóaknákbá, árkokba, valamint zöldterületekre kerülnek elvezetésre.

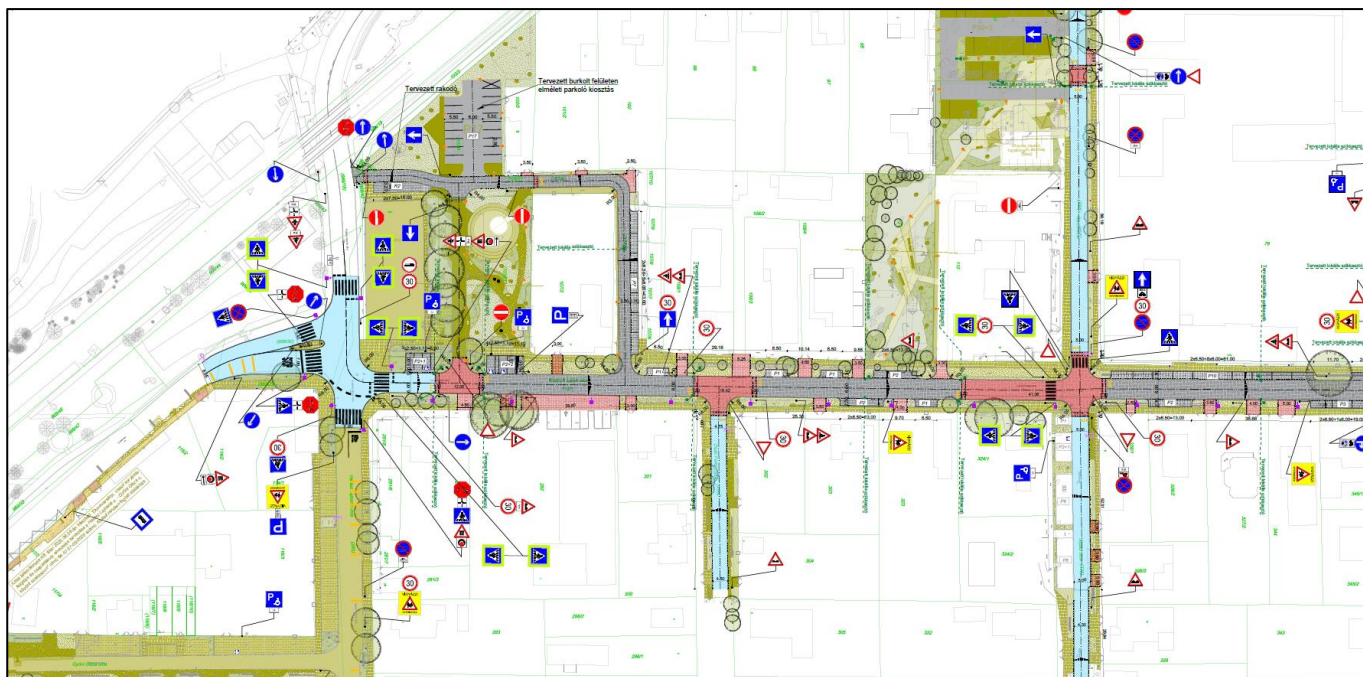
Parkolómérleg

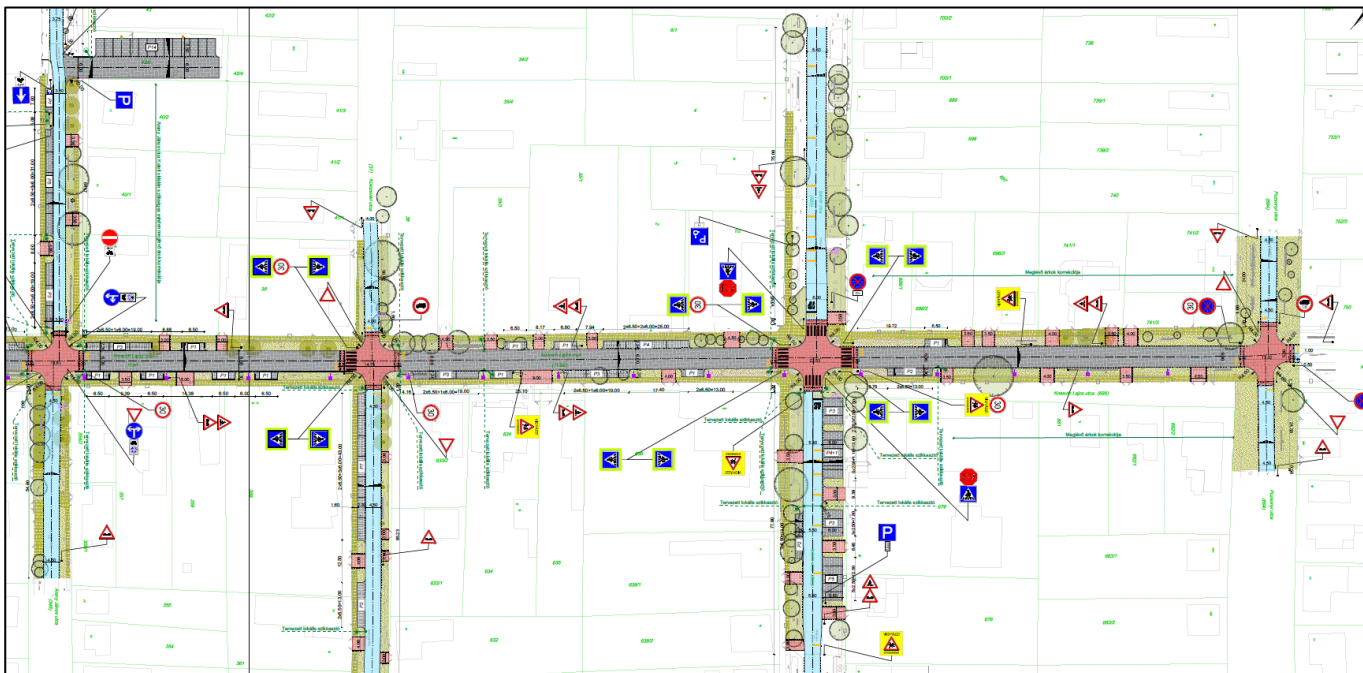
A tervezési területen a meglévő parkolóhelyek felülvizsgálata megtörtént, továbbá az illegális parkolóhelyek megszüntetésre kerültek. A területen a meglévő, illegális, valamint tervezett parkolóhelyek számát az alábbi összesítő táblázatok mutatják be:

Összesített			
Helyszín	Meglévő parkolószám [db]		Tervezett parkolószám [db]
	Legális	Illegális	
Kossuth Lajos utca	33	15	57
Hrsz.: 103/2	14	1	0
Hrsz.: 107/5	0	2	7
Hrsz.: 103/4	18	0	19
Árpád utca	16	1	16
Arany János utca	6	1	9
Hrsz.: 42/3	0	0	14
Kolozsvári utca	0	3	9
Iskola utca	9	0	18
Összesen	96	23	149

Kossuth Lajos utca			
Szakasz	Meglévő parkolószám [db]		Tervezett parkolószám [db]
	Legális	Illegális	
Halász Lajosné utca - Deák Ferenc utca	16	0	8
Deák Ferenc utca - Árpád utca	5	1	7
Árpád utca - Arany János utca	3	3	17
Arany János utca - Kolozsvári utca	2	4	8
Kolozsvári utca - Iskola utca	7	2	14
Iskola utca - Pozsonyi utca	0	5	3
Összesen	33	15	57

A fentiekén kívül a terv akadálymentes környezet kialakítását is tartalmazza, annak eszközeivel, mint a burkolatok, taktilis jelzések, vízelvezetés és vezetősávok kapcsolata, külső lépcső, korlát, közlekedési útvonalak gyengénlátók és vakok számára, akadálymentes parkolók.





A terület útépítési és forgalomtechnikai helyszínrajza, fent: a terület nyugati része, lent: a terület keleti része
(forrás: Dunavarsány városközpont útépítési és forgalomtechnikai tanulmányterve – Műszaki leírás, Készítette: iUtak Mérnökiroda Kft.)

11. számú módosítással érintett terület

A 11/a. sz. 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 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 kb. 80 méterre található. A tervezett és meglévő gazdasági terület megközelítése az 52101 jelű országos közútról az országos közút kezelője által meghatározott feltételek alapján lehetséges.

6.2. Közműfejlesztési javaslatok

Az alábbi fejezet az elkészül tanulmányterv (6. sz. terület) és a telepítési tanulmánytervek (1., 2., 3., 11. sz. terület) felhasználásával készült. A többi módosítási terület esetében érdemi változás nem tervezett.

1. számú módosítással érintett terület

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.

A HÉSZ a következőket tartalmazza a közművek vonatkozásában:

*„27. § (4) Beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket:
a) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:*

- aa) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
1. az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállítani,
2. a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.*

ab) a külterületen keletkező szennyvizek (napi 5 m³-t el nem érő esetben is) tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

- 1. ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos)*
- 2. ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,*
- 3. ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,*
- 4. ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.*

b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

- 1. ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos),*
- 2. ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,*
- 3. ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,*
- 4. ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,*

c) ha a kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.”

„80. § (4) Az erdőterületen lévő beépítés esetén, ha az ingatlan-használat rendszeres emberi tartózkodáshoz kötődik, legalább a közműves villamosenergia-ellátást biztosítani kell, a többi közmű közműpótló berendezéssel is helyettesíthető.”

„87. § (6) Az általános mezőgazdasági területeken, ha az ingatlan-használat rendszeres emberi tartózkodáshoz kötődik, legalább a villamosenergia-ellátást biztosítani kell, a többi közmű közműpótló berendezéssel is helyettesíthető.”

2. számú módosítással érintett terület

A közműszolgáltatók a közműellátás műszaki-gazdasági feltételeit a tényleges beruházói igénybejelentéskor rögzítik. A hálózatok esetleges további fejlesztése a konkrét beépítés során felmerülő igények függvényében javasolt. A tervezési területen található ingatlanok Tulajdonosa a közműszolgáltatókat megkereste, a tervezett közmű igények meghatározásával. A Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: Szolgáltató) az ivóvíz-szolgáltatásra, valamint a szennyvízelvezetési és tisztítási szolgáltatásra vonatkozó igényt „A törzshálózat műszakilag nem elérhető”, illetve „Elégtelen kapacitás” indokkal elutasította, ugyanakkor megadta a lehetőséget és a műszaki feltételeket a hálózatfejlesztésre.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok előtt nem található ivóvízhálózat, a vízellátás jelenleg nem biztosítható, hálózatfejlesztés szükséges. A hálózatfejlesztés során figyelembe kell venni a helyi építési szabályzatban és a vonatkozó jogszabályban foglaltakat. A szennyvíz-elvezetés is csak hálózat bővítéssel biztosítható, új vákuumakna és a hozzá tartozó gravitációs szakasz létesítése szükséges. A Szolgáltatóval többször egyeztetve a Tulajdonosnak el kell készítenie a műszaki terveket, erre jogosultsággal rendelkező tervezővel. A hálózatfejlesztés a Szolgáltatóval egyeztetett műszaki tervek alapján valósítható meg, melyre a Szolgáltató a Tulajdonossal szerződést köt.

Amennyiben ivóvíz és szennyvízgerinc hálózat bővítésére kerül sor, úgy azok magántulajdonban nem üzemeltethetők, ezért azokat a települési hálózat részévé téve térítésmentesen szükséges átadni az Önkormányzatnak a műszaki megvalósulást követően.

A villamosenergia-ellátás a meglévő hálózatról hálózatfejlesztéssel megoldható. A szolgáltató az egyes telkek megközelítésére szolgáló magánutak kialakítását követően határozza meg a hálózatfejlesztés követelményeit.

3. számú módosítással érintett terület

A beépítésre nem szánt területen 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.

6. számú módosítással érintett terület⁵

A területen a csapadékvíz a tervezett lokális szikkasztóaknákon, meglévő és megamaradó árkokon, valamint a zöldterületeken keresztül kerül elvezetésre. A lokális szikkasztóaknák esetében a tervezett burkolaton víznyelők kerülnek elhelyezésre, amelyek be vannak a kötve a zöldterületben elhelyezett szikkasztóaknába. A viszonylag közelebb, egymástól 20-30 méter távolságra elhelyezett szikkasztóaknákat - ha lehetőség van rá a meglévő közművek elhelyezkedése miatt – célszerű dréncsővel összekötni, ezzel is növelve a kapacitás és a szikkasztás mértékét. A Kossuth Lajos utcában a meglévő vízvezeték több szakaszon a tervezett kiemelt szegély alá került, ennek következtében ezen a szakaszon a vízvezeték kiváltása kerülhet előírásra. A vízvezeték közvetlen környezetében, rajta elhelyezett víznyelők esetében szintén a meglévő vízvezeték kiváltása előírásra kerülhet.

Tervezés során a tervezett kialakításról mindenképpen egyeztetni szükséges a területen jelen lévő közműszolgáltatókkal. Előzetesen megállapítható, hogy a Kossuth Lajos utca és a Petőfi térhez vezető szervízút esetén a meglévő vízvezeték tervezett szegély, illetve lokális szikkasztó vonalában helyezkedik el, amely kiváltást eredményezhet.

A terven feltüntetett meglévő közművek elhelyezkedése csak tájékoztató jellegű. Az építési munkákat megelőzően kutatógödrös feltárás szükségessé válhat, hogy az esetlegesen kritikus közművek helyét pontosítani lehessen. Amennyiben a szolgáltatott adathoz képest a helyszínen eltérés tapasztalható, úgy a kérdéses közmű üzemeltetőjével szakfelügyeletet kell kérni.

A tervezett beavatkozásokat úgy terveztük meg, hogy a lehető legkisebb mértékben zavarják a jelenlegi közműhálózatot. A kivitelezés során a tervezési területen az esetlegesen érintett felszíni közmű szerelvényeket, fedlapokat szintbe kell helyezni, szükség esetén pedig a jó karba helyezésük is szükséges.

Tervezési feladatként jelentkezett a Kossuth Lajos utcában meglévő összes szabadvezeték föld alá helyezése. Az elkészült tanulmány nem tekinti mérvadónak a telekhatárokat, a tervezett elektromos nyomvonalakat a járdák alatt helyeztük el. A tervezett földkábeles közvilágítás Önkormányzati tulajdonba és üzemeltetésbe kerül. Az elektromos

⁵ Forrás: Dunavarsány városközpont útépitési és forgalomtechnikai tanulmányterve – Műszaki leírás (iUtak Mérnökiroda Kft.)

hálózat földbehelyezéséhez tartozóan fontos számolni azzal, hogy minden meglévő házibekötés is módosul vele, így a későbbiekben helyszínenként külön meg kell tervezni annak fogadó részét is.

A tervezett beavatkozások következtében a meglévő közvilágítási hálózat átalakítása szükséges. A meglévő közvilágítási hálózat Kossuth Lajos utcában lévő szabadvezetékei föld alá kerülnek. Ehhez tartozóan újraosztásra kerültek a közvilágítási oszlopok is.

11. számú módosítással érintett terület

Az e-közmű térképek alapján a tervezési területhez az alapvető közművek nem kerültek kiépítésre. A Taksonyi úton ezek rendelkezésre állnak. A közműszolgáltatók a közműellátás műszaki-gazdasági feltételeit a tényleges beruházói igénybejelentéskor rögzítik. A hálózatok esetleges további fejlesztése a konkrét beépítés során felmerülő igények függvényében javasolt.

A tervezési területen található ingatlanok Tulajdonosa a közműszolgáltatókat megkereste, a tervezett közmű igények meghatározásával. A Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: Szolgáltató) nyilatkozata szerint a 032/5-6 helyrajzi számú területekre kért vízmennyiség alapján „A vízellátás biztosítható, a szennyvízelvezetés jelenleg nem biztosítható. Hálózatbővítés szükséges”.

A hálózatfejlesztés során figyelembe kell venni a helyi építési szabályzatban és a vonatkozó jogszabályban foglaltakat.

A villamosenergia-ellátás a meglévő hálózatról - esetlegesen hálózatfejlesztéssel – elvileg szintén megoldható, de a nyilatkozat jelenleg nem áll még rendelkezésre, a kérelem folyamatban van.

6.3. Zöldfelülettel kapcsolatos javaslatok

Az alábbi fejezet az elkészül tanulmányterv (6. sz. terület) felhasználásával készült. A többi módosítási terület esetében érdemi változás nem tervezett.

6. számú módosítással érintett terület⁶

A terület funkcionális értelemben két jól elkülöníthető részre válik: a közlekedési területek re és a parkosításra szánt fókuszterületekre. Természetesen mindkét kategóriában kicsit megjelenik a másik is, hiszen a parkosított területeken is megtalálhatóak a közlekedés létesítményei és ez fordítva is igaz. Éppen ezért stílusában, anyaghasználatban is igazodniuk egymáshoz, ami következetesen végigvezetve az egységes, modern városkép kialakításának kulcsa. E megfontolás fontos következtetése az is, hogy a már kialakult, és kedvező megjelenésű példákat átvegyük, és koncepciónk részévé tesszük. A városháza környezetének kialakítása során alkalmazott burkolattípusokat, beépítettük saját koncepciónkba, kiegészítve a nagyobb léptékű alakítás igényelte további anyagféleségekkel, egységes, mindazonáltal a változatosságot sem nélkülöző stílust teremtve. A tervezés során az alábbi – megrendelői oldalról megfogalmazott – funkcionális igényeknek megfelelően alakítottuk a terveket.



A Polgármesteri Hivatal környezetének látványterve (forrás: Telepítési tanulmányterv – készítette: Garten Studio Kft.)

Közlekedési területek

Az egységes kialakítású közlekedési felületek, korunk elvárásainak megfelelő módon reflektálnak a biztonságos közlekedés, megfelelő számú parkolóhely kialakítása és a magas szintű esztétikai minőség igényére. A gyalogos közlekedést szélesebb járdák, és forgalomcsillapított útszakaszok teszik komfortossá és biztonságossá. A burkolatok funkcióinak megfelelő egységes és következetes szín- és formavilága gyermekeink számára egyértelmű rendszert teremtenek.

A közlekedési felületekhez kapcsolódó zöldfelületek tagolják, öltöztetik és emberi léptékűvé teszik a városi utcákat. Tervezési munkánk során a területi adottságoknak megfelelő fásítást végeztük. Vároštűró fafajokat javasolunk, melyek gyökérzetüket, koronaformájukat, kifejtett méretüket tekintve alkalmasak az utcafásításra, és a föld alatti közmű létesítésekben sem fognak kárt okozni a későbbiek során. A fásításra nem alkalmas útszakaszokon intenzív cserjésítésre és a városi viszonyokat jól tűró évelőágyások kialakítására teszünk javaslatot. Az újonnan létesítendő zöldfelületeket automata öntözőrendszerrel látjuk el, ami kiegészíti a helyszínen szikkasztásra kerülő csapadékvizek által biztosított öntözővíz forrást. A növényalkalmazás megfelel a legújabb trendeknek: vároštűró, alacsony fenntartási

⁶ Forrás: Dunavarsány városközpont tanulmányterv (Garten Studio Kft.)

igényű, magas díszítő értékkel bíró dísznövényfajok kerülnek kiültetésre, formákban és színekben gazdag ágyások tagolják az utcaképet.

Árpád utca – Városháza mögötti park és parkoló

A 93; 94; és 11 hrsz-ú területeken egy – a központi fekvésnek megfelelő parkosított terület kialakítása a cél, mely jelenlegi parkolási lehetőség megtartása mellett egy a közintézmények közelségéből fakadó intenzív használat, hosszabb-rövidebb idejű tartózkodás céljainak megfelel, és az itt elhelyezhető fogyasztó terasszal kiegészített kulturális célú épületet is magába foglalhat.

A meglévő parkoló kedvezőbb kiosztással átépítésre, egyszersmind kis mértékben áthelyezésre kerül annak érdekében, hogy a park és fogyasztó terasz funkció egy összefüggő tömbben megvalósíthatóvá váljék. A park egy városiasabb, nagyobb léptékű burkolt területet magába foglaló és egy csendesebb, nagyobb arányú zöldterülettel rendelkező részre tagolódik. A parkosított részben árnyékot biztosító növényzet és pergola teszi komfortossá az ittlétet, a hangsúlyos pontokon lehetőség adódik műalkotások, szobrok, térplasztikák elhelyezésére.

A területen található növényzet helyenként ritkításra szorul. A kiöregedett, túlültetett örökzöld csoportokat gyéríteni kell, a felszabadult területen háromszintes, változatos növénytakaró kialakításával növelhetjük a park használati értékét.

Petőfi tér – Művelődési ház mögötti parkoló

Az önkormányzat szándéka, hogy a terület jelenlegi felhasználását a terület centrális fekvésének és adottságainak megfelelő módon kibővítsék, és egy több funkciós, igényesen kialakított városi parkot létesítsenek. Fekvésén kívül jelenlegi állapotában az épület környezetében álló idős vadgesztenyefák jelentenek értéket. A terület jelenlegi használatának egyik legfontosabb ismérve, hogy helyi rendezvények számára biztosít szezonális színhelyet. Megbízónk e hagyományt kívánja tovább vinni, de az itt elhelyezett funkciókat is szeretné oly módon bővíteni, hogy a tér az év minden napján szolgálhassa az itt élők rekreációs, kulturális igényeit, valamint méltó színtere lehessen a szomszédos művelődési ház által szervezett kitelepülő rendezvényeknek, koncerteknek, színi előadásoknak. A park zöldfelületeinek, úthálózatának és bútorozottságának egy modern város mindennapos igényeit kell szolgálnia, mindamellett továbbra is alkalmasnak kell lennie arra, hogy nagyobb rendezvényeknek is otthont adjon. Ennek megfelelően a terület tehergépjárművekkel történő megközelíthetőségét, az ezt szolgáló burkolt felületek teherbírását a célnak megfelelően kell kialakítani. A burkolat kialakításnak lehetővé kell tennie egy 15x25 m alapterületű rendezvény-sátor időszakos elhelyezését mindezt úgy, hogy rendezvény időszakon kívül is elláthasson például parkolási funkciót is. A parkot úgy kell kialakítani, hogy az ide látogatók által okozott időszakosan megnövekedett terhelést a park zöldfelületei elviseljék. Ennek érdekében a sátor állításra kijelölt terület környezetében nagyobb zöld tisztás kapott helyet, cserje és fatelepítés nélkül. Ez egy könnyen helyreállítható zöldfelület, mely összeköti a nagyobb burkolt felületeket, helyet biztosítva a nagyobb létszámú rendezvényeknek. Ugyanakkor a park rendelkezik meghittebb, kisebb léptékű teresedésekkel, melyek nyugodt ücsörgés séta lehetőségét biztosítják. A tér központi szervező eleme a zenepavilon, mely az építményt körülvevő vízarchitektúra és lelátó révén izgalmas színteréül szolgálhat színi előadásoknak ünnepélyes megnyilvánulásoknak, koncerteknek. A vízarchitektúra „járható”, minimális mértékben kimélyített burkolt felület, ami azt jelenti, hogy meleg nyári napokon a maximálisan 5-10cm vízréteg felüldülést adhat felnőtteknek és gyerekeknek, használaton kívül pedig nem jelenik meg csak egy dekoratív burkolt felület. A parkban található szobrok a burkolatok, teresedések fókuszpontjaiba kerülnek, a környező virágzó cserjékkel, évelőkkel a szobrokat kihangsúlyozó háttérrel hozunk létre, csakúgy mint a „#DUNAVARSÁNY” feliratnak, mely így izgalmas fotótémát nyújt az ide látogatóknak.

A parkot határoló beton kerítést növényfuttatással takarjuk, ezzel is fokozva a biológiailag aktív felületek arányát, és a „zöld élményt”. Fatelepítésekkel tagoljuk a jelenleg egybefüggő teret, a gazdag cserje és évelő telepítésekkel pedig kialakul a háromszintes növényállomány, mely kedvező klimatikus hatással, pormegkötő képességgel bír.

Automata öntözés

A projekt keretében megújuló és újonnan létesített zöldfelületeket hazánk klimatikus viszonyait figyelembe véve automata öntözőrendszerrel kell ellátni. A fókuszterületek intenzíven parkosított zöldfelületeinek öntözését a gyepfelületeken szórófejes, cserje- és virágágyásoknál csepegtető öntöző végzi. A közlekedési felületek – tekintettel arra, hogy itt gyepfelületeket nem alakítunk ki – a cserje- és évelőfelületek hatékony öntözését lehetővé tevő csepegtető öntözés kerül kialakításra. Az öntözőrendszer vízellátása a fókuszterületeken egy-egy, a közlekedési területeken útkereszteződésenként egy-egy vízkiállítás kialakítását teszi szükségessé. A rendszervezérlés külön erős- és gyengeáramú hálózat kialakítását nem igényli.

Vízgazdálkodás

Napjaink újkeletű kihívása a csapadékvizek megtartása, helyben történő hasznosítása. Ennek szellemében történik mind a közlekedési területek, mind pedig a parkokban található burkolt felületek csapadékvizeinek lokális összegyűjtése. A közlekedési felületek jelenlegi nyílt árkos rendszerét felváltja az összefolyókon keresztül rejtett szikkasztókba történő elvezetés és tárolás. Ez a megoldás amellett, hogy a felszabaduló hely által az út menti zöldfelületek attraktívabb kialakítását teszi lehetővé, a csapadék tárolását és talajba történő késleltetett visszajuttatását is lehetővé teszi, amivel az útmenti növényzet folyamatos vízellátásához járul hozzá.

A parkokban alacsonyabb térszintre tervezett esőkertek gondoskodnak egy hirtelen, nagyobb mennyiségben érkező csapadék átmeneti tárolásáról, és helyszínen történő hasznosulásáról. A park szövetébe jól illeszkedő mélyületekben a pangó vizet jól tűrő növényfajok alkalmazásával létesítünk úgynevezett esőkerteket. Az esőkertek változatos, üde színfoltjai a városi zöldfelületeknek, a forró nyári napokon menedékhelyei a városban élő faunának.

Fakivágás, fapótlás

A fakataszterben rögzített paraméterek fontos „bejövő adatai” a ter vezésnek. A faállomány ismeretében kijelölésre kerültek azok a területek, melyeken parkolók helyezhetők el. Azokat a fákat, melyeket a közeljövőben egészségi állapotuk miatt mindenképpen ki kell vágni, a terv potenciálisan felszabaduló helyként kezeli figyelembe véve azt a körülményt, hogy adott helyen a közművesítettség lehetővé teszi-e a fapótlást. A fapótlás fent említett nehézségei miatt igyekeztünk minden kielégítő egészségi állapotú faegyedet megóvni, és a parkolóhelyeket úgy kijelölni, hogy az minél kevesebb értékes faegyed kivágásával járjon. A fókuszterületeken található faegyedek szempontjából az egészségi állapot, a fenntartható állománysűrűség (túltelepítettség megszüntetése), és az adott területre elképzelt funkciók térigénye határozta meg az állományra kidolgozott intézkedési javaslatot.

Az állomány egészére elmondható, hogy sok leváltásra érett faegyed, a 93-94; 111 hrsz. terület parkosított területen pedig sok túlkoros örökzöld található. A megtartandó fák esetében a részletes kiviteli tervezés során faápoló által meghatározott egyedi intézkedési és favédelmi tervet kell készíteni. Az átfogó településrendezési beavatkozásig azonban elvégezhetőek a település által korábban elkészített fakataszterben meghatározott fakivágási munkálatok, valamint a megmaradó fák alakító és egészségügyi metszési munkálatai.

A vizsgált terület cserjeállományáról elmondható, hogy a közlekedési területek mentén csak azokon a területen találunk cserje és évelőfoltokat, ahol a szomszédos magáningatlan tulajdonosa óvja és gondozza a növényágyást. A felújított Kossuth Lajos utcai növényágyások üde színfoltjai kedvező előképként szolgálnak arra az állapotra, melyet jelen koncepció révén kívánunk elérni.

A fakataszterben regisztrált adatok figyelembe vételével a tájépítészeti, valamint a közlekedés tervezési koncepció kialakítása során meghatározásra kerültek azok a fák melyek kivágása szükségszerűvé vált.

A közlekedési területek átalakítása során a következő beavatkozásokat javasoljuk:

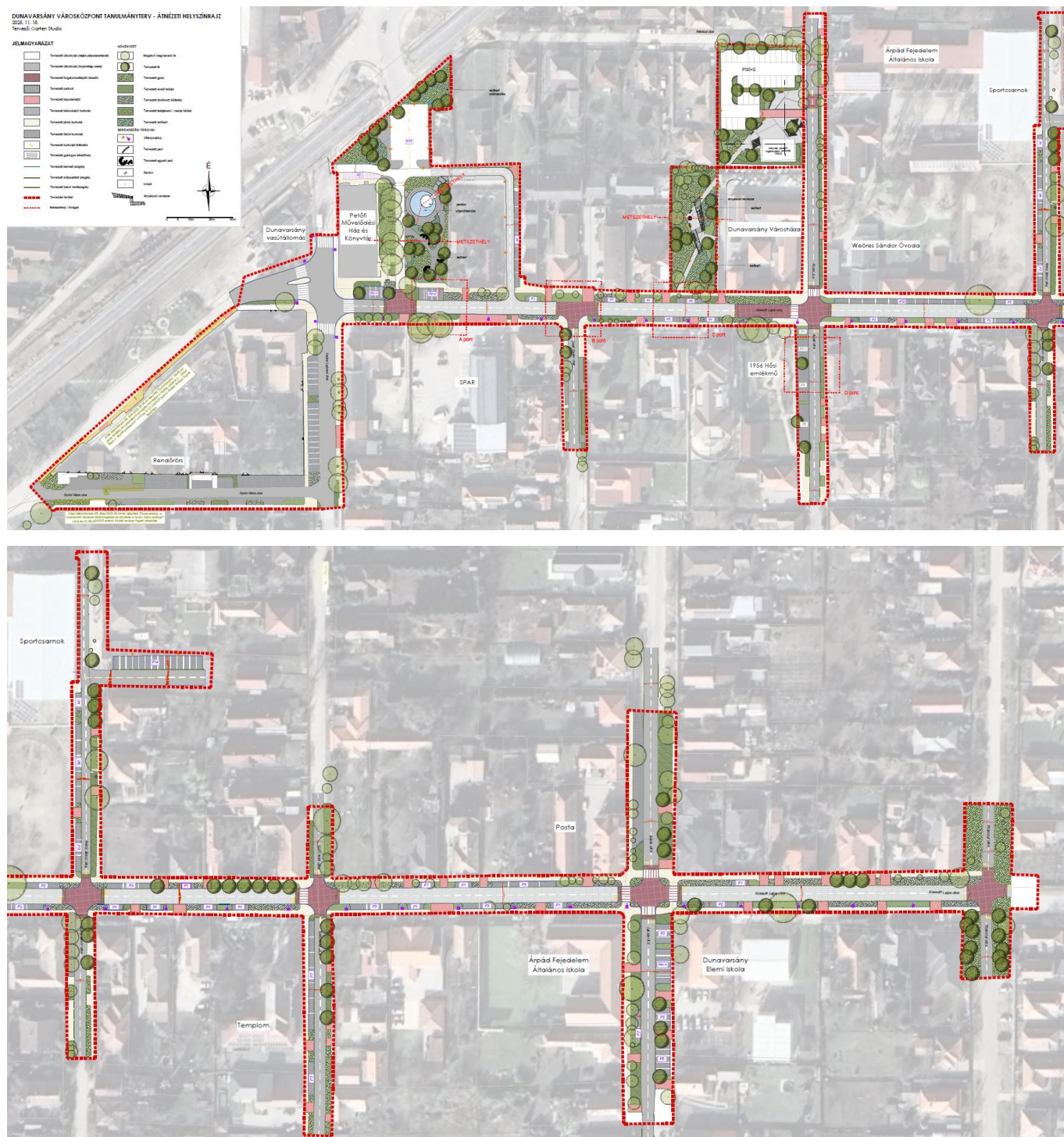
- kivágandó sorfák száma: 37 db
- kiszáradt fa eltávolítása: 1 db
- telepítendő sorfák száma: 51 db

- átültetendő sorfák száma: 3db

A fókuszterületek átalakítása során a következő beavatkozásokat javasoljuk:

- kivágandó fák száma: 44 db
- kivágandó örökzöld cserjék száma: 41 db
- kiszáradt fa eltávolítása: 2 db
- telepítendő fák száma: 45 db

A projekt engedélyezési szintű kidolgozásáig e mennyiség a részletes vizsgálatoknak, egyedi megoldásoknak megfelelően változhat. A jogszabályoknak megfelelő pótlások mennyisége és helyszíne ekkor határozható meg.



Átérzeti helyszínrajz kivágata (forrás: Telepítési tanulmányterv – készítette: Garten Studio Kft.)

6.4. Humáninfrastruktúra fejlesztési javaslatok

A 2. sz. terület esetében új kertvárosias lakóterület kijelölése tervezett. A 097/5 hrsz.-ú telken 4 db építési telek kijelölése tervezett, amelyeken a HÉSZ egyenként maximum 2 lakás elhelyezését engedi, így a lehetőségek maximális kihasználása mellett is csak 8 db lakás létesül a területen, így a humáninfrastrukturális igény-becslésben szereplő normatívák alapján nem fog jelentkezni valós többlet igény az ellátásokban és szolgáltatásokban, így nem kell számolni a humáninfrastruktúrát érintő fejlesztéssel a módosítás során.

A 9. sz. területen a 793/4 hrsz.-ú beépítetlen önkormányzati tulajdonú építési telken az Önkormányzat 2-nél több szociális szükség lakás építését tervezi. A tervezett módosítás során meghatározott beépítési paraméterek egy esetleges fejlesztés során lehetővé teszik egy kb. 213 m² bruttó alapterületű (nettó kb. 170 m²), kétszintes társasház elhelyezését a 710,9 m² nagyságú telken, ami akár 8 darab kb. 42 m²-es lakást foglal magában, kihasználva a 0,6 m²/m² megengedett max. szintterületi mutatót. Tekintve, hogy a tervezett szociális lakásokba beköltözők elsősorban Dunavarsány lakosaiból kerülnének ki, illetve, hogy a humáninfrastrukturális igény-becslésben szereplő normatívák alapján nem fog jelentkezni valós többlet igény az ellátásokban és szolgáltatásokban, így nem kell számolni a humáninfrastruktúrát érintő fejlesztéssel a módosítás során.

A többi módosítás esetében is kijelenthető, hogy azok előreláthatólag jelentősen nem növelik a város lakónépességét, a fejlesztések megvalósítása közvetlenül nem teszi szükségessé a település alap-és közintézményi ellátásának bővítését.

7 KÖRNYEZETI HATÁSOK

Az alábbi fejezet az elkészül tanulmányterv (6. sz. terület) és a telepítési tanulmánytervek (1., 2., 3., 11. sz. terület) felhasználásával készült.

Az 1. sz. terület Natura 2000 területhez tartozik, illetve érinti az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és a Tájképvédelmi terület övezete. A tervezett módosítás azonban – tekintettel a terület jelenlegi állapotára és a területhasználatra – táji és természeti értékekben nem okoz kedvezőtlen hatást. A terület biológiai aktivitás értéke településszerkezeti szinten nem változik. Az ingatlanon a meglévő zöldfelületeket továbbra is zöldfelületként kell fenntartani és gondozni. A tervmódosítás termőterület igénybevétellel járó változtatást nem tervez. A tervezett módosítás környezetre káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsátásával nem jár. A tervezett módosítás a jelenlegi környezeti levegőminőség romlása nélkül, a magasabb rendű jogszabályi előírások betartásával valósítható meg, számottevő légszennyező hatással nem kell számolni. Megállapítható – tekintettel arra, hogy a terület már korábban is beépített terület volt -, hogy a tervezett módosítás nem okoz visszafordíthatatlan károsodást a környezeti elemekben. A területen nem tervezett környezetterheléssel járó olyan új funkció, ami a szomszédos területekre kedvezőtlen hatást gyakorolna.

A 2. sz. területen tervezett módosítás során, miszerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználás módosul kertvárosias lakóterületre, nő az egyes telkeken a zöldfelület aránya, amely mindenképpen kedvező változást okoz, 20 %-os legkisebb kialakítandó zöldfelület helyett 50% lesz. A tervmódosítás jelentősebb termőterület igénybevétellel járó változtatást nem tervez. Az érintett területen nem tervezett olyan környezetterheléssel járó új funkció, ami a szomszédos területekre kedvezőtlen hatást gyakorolna. A területen várható változás megoldható a jelenlegi környezeti zajhelyzet romlása nélkül, azonban a tervezett fejlesztés során a tervezett épület jogszabályokban előírt zajvédelméről gondoskodni kell az 51-es főút közelsége miatt. Megállapítható – tekintettel arra, hogy a terület már korábban is beépített terület volt -, hogy a tervezett módosítás nem okoz visszafordíthatatlan károsodást a környezeti elemekben. A területen nem tervezett környezetterheléssel járó olyan új funkció, ami a szomszédos területekre kedvezőtlen hatást gyakorolna.

A 3. sz. területen 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. A terület biológiai aktivitás értéke településszerkezeti szinten nem változik. A tervezett beépítés során a vonatkozó előírások alapján szükségszerűen kialakítandó zöldfelületeket biztosítani kell. A tervezett tevékenység nem okoz érdemi és visszafordíthatatlan károsodást a környezeti elemekben. A tervezési területen nem tervezett környezetterheléssel járó olyan új funkció, ami a szomszédos területekre kedvezőtlen hatást gyakorolna.

A 6. sz. területen tervezett módosítás csupán technikai jellegű, a terület övezeti besorolásai nem változnak, a terület települési térségben található. A várhatóan környezetre gyakorolt hatások a területen tervezett fejlesztések során történő fakivágások, illetve a növénytelepítések, a rendezett és minőségi közterületek létrehozása. A zöldfelületek megújítása és fejlesztése mindenképpen pozitív hatással lesznek a környezetre.

A 11. sz. területen új beépítésre szánt terület kijelölése történik és erdőterület szűnik meg, amely pótlásra kell kerüljön a környék más pontján. A módosítás értelemszerűen jelentős hatással lesz a környezetre, új funkció (autómosó) tervezett a területen. A terület nem tartozik a védett vagy védelemre javasolt természeti területek közé. A tervezett funkciók várhatóan nem okoznak területhasználati konfliktust a területen, tekintve, hogy meglévő gazdasági területhez fog csatlakozni a terület egy jelentős közlekedési útvonal mentén. A szemközti lakóterületektől tervezett, újonnan telepítendő védő zöldsáv választhatja el a tervezett funkciót. A tervezett módosítás során nagyobb erdőterület kerül pótlásra, mint amekkora megszüntetésre kerül, így a település erdőterületek mérlege kedvezőbb lesz. A 123/1997. Korm. rendelet 5. mellékletben szereplő „A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások” táblázat szerint a gépkocsimosó elhelyezése nincs korlátozva.

A 4., 5., 7., 8., 9. és 10. sz. területek beépítésre szánt területen találhatóak, a tervezett módosítások következtében környezetre gyakorolt hatás nem várható.

8 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKRE

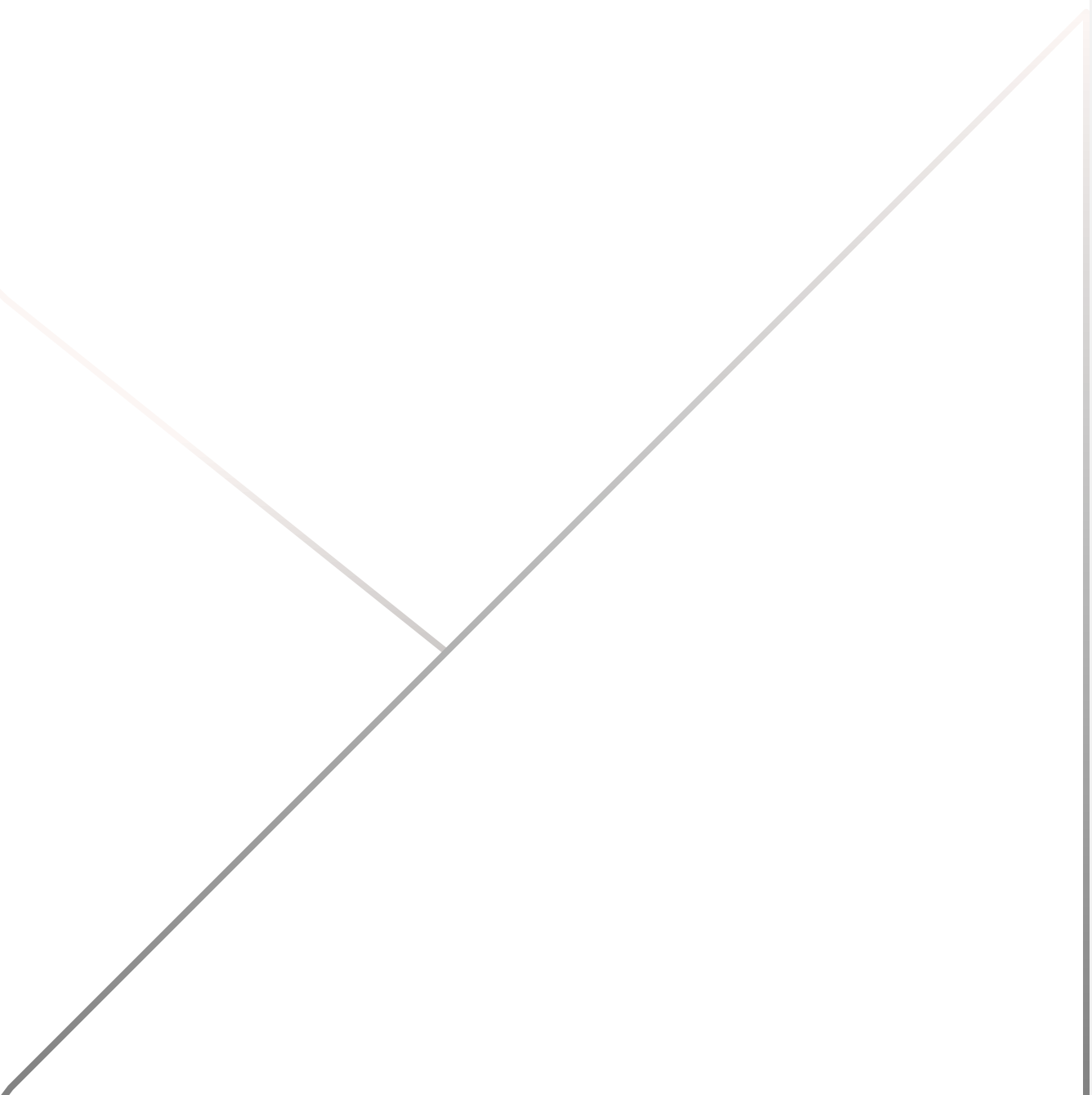
A tervezett módosítással érintett területek közül csupán a sz. területet érinti

A tervezett módosítással érintett területeken – az 1. és 6. sz. terület kivételével - nyilvántartott műemléki értéként védett épület, objektum, országos védelem alatt álló épített örökség nem található, illetve a területek nem műemléki jelentőségűek, nem állnak helyi védelem alatt, nem érinti azokat országos vagy helyi védelem alatt álló vagy védelemre érdemes egyéb épített örökség, ezért épített örökségi értékek sérülésének lehetősége nem feltételezhető.

Az 1. sz. terület a Natura 2000 területhez tartozik, illetve érinti az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és a Tájképvédelmi terület övezete. A tervezett módosítás azonban – tekintettel a terület jelenlegi állapotára és a területhasználatra – az örökségi vagy környezeti értékekben nem okoz kedvezőtlen hatást.

A 6. sz. területen településképi szempontból jelentős helyi védett természeti értékek és számos helyi védelemmel érintett építmény, szobor, emlék található, azonban a tervezett módosítás és a fejlesztése előreláthatóan ezekre nem lesz negatív hatással. A tervezett közterületi megújítás és egyéb tájépítészeti megoldások a település értékeit várhatóan még inkább ideális környezetet teremtenek majd a bemutatásukra.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

.../2026. (...) számú Képviselő-testületi határozat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv.13. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) településrendezési tartalmi követelményei alkalmazásával és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Trk.) eljárási rendje szerint -, az államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével Dunavarsány Város Településszerkezeti Tervét az alábbiak szerint módosítja:

- a) Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 112/2016. (VI.9.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti Terve 1. mellékletét (Szerkezeti Tervét) a jelen határozat 1/a, 1/b, és 1/c. számú melléklete szerint, a „Módosítással érintett terület határa” lehatárolásával érintett területek vonatkozásában módosítja.
- b) Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 112/2016. (VI.9.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve 2. mellékletének (A Szerkezeti Terv leírásának) érintett részeit jelen határozat 2. melléklete szerint módosítja.
- c) Jelen határozat az elfogadást követő napon lép hatályba.
- d) A hatálybalépéssel egyidejűleg hatályát veszti a Képviselő-testület 112/2016. (VI.9.) számú határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Terv Szerkezeti Tervlapja a jelen határozat a) pontja szerint.
- e) A hatálybalépést követően a település közigazgatási területén készülő építési szabályzatokat és szabályozási tervezet, a településen folyó és tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységet a módosított Településszerkezeti tervvel összhangban kell végezni.
- f) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a képviselő-testületi döntést követően gondoskodjon Dunavarsány Város Településszerkezeti terve módosításának közzétételéről az új Trk. 72. §-a szerint.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Keresztesi Balázs
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Kelt: Dunavarsány, 2026.....

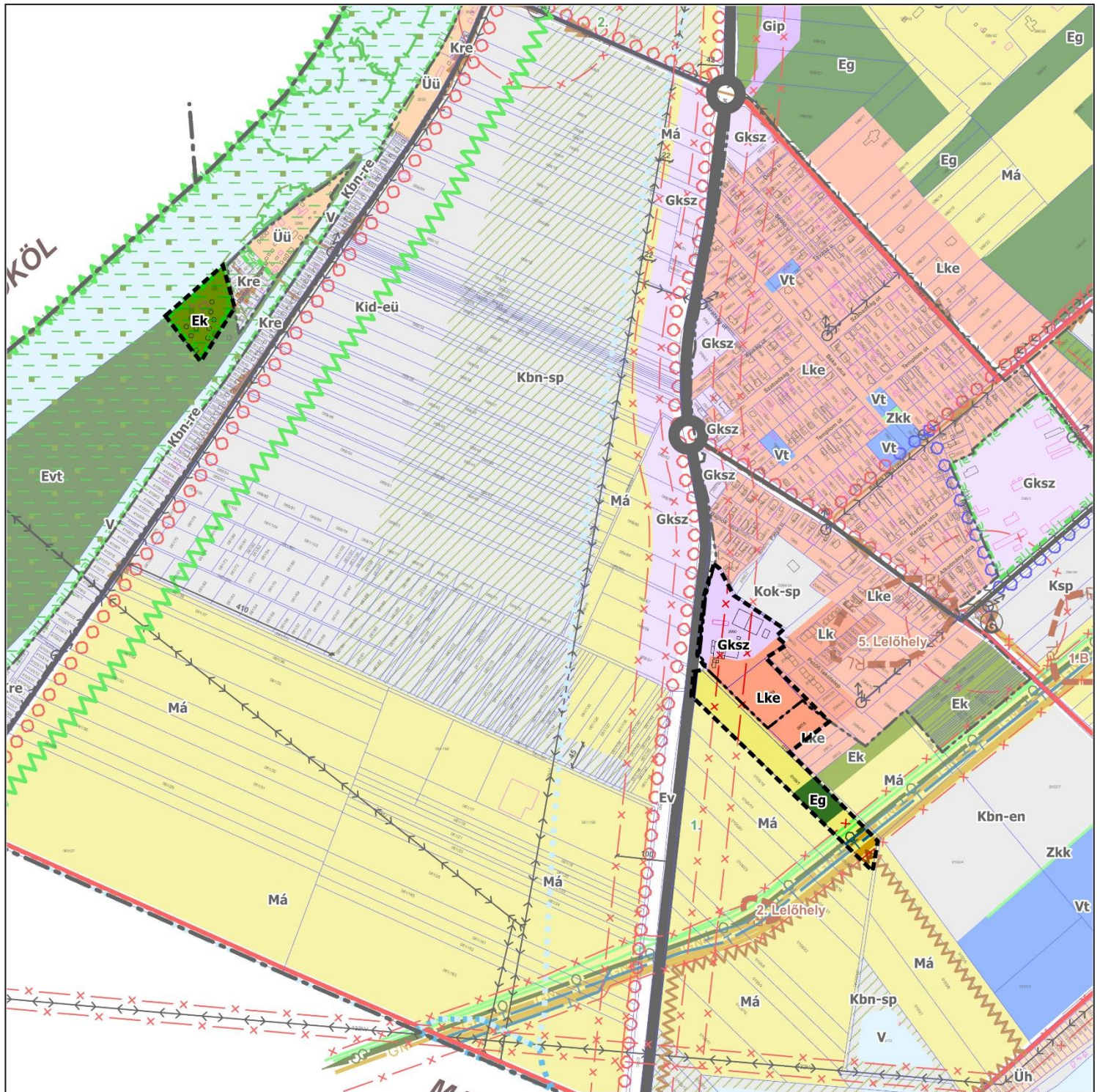
1/a, 1/b és 1/c. melléklet a .../2026. (...) számú Képviselő-testületi határozathoz

DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

- MÓDOSÍTÁS -

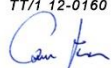
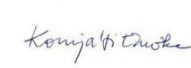
M=1:10 000

DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ESETI MÓDOSÍTÁSA

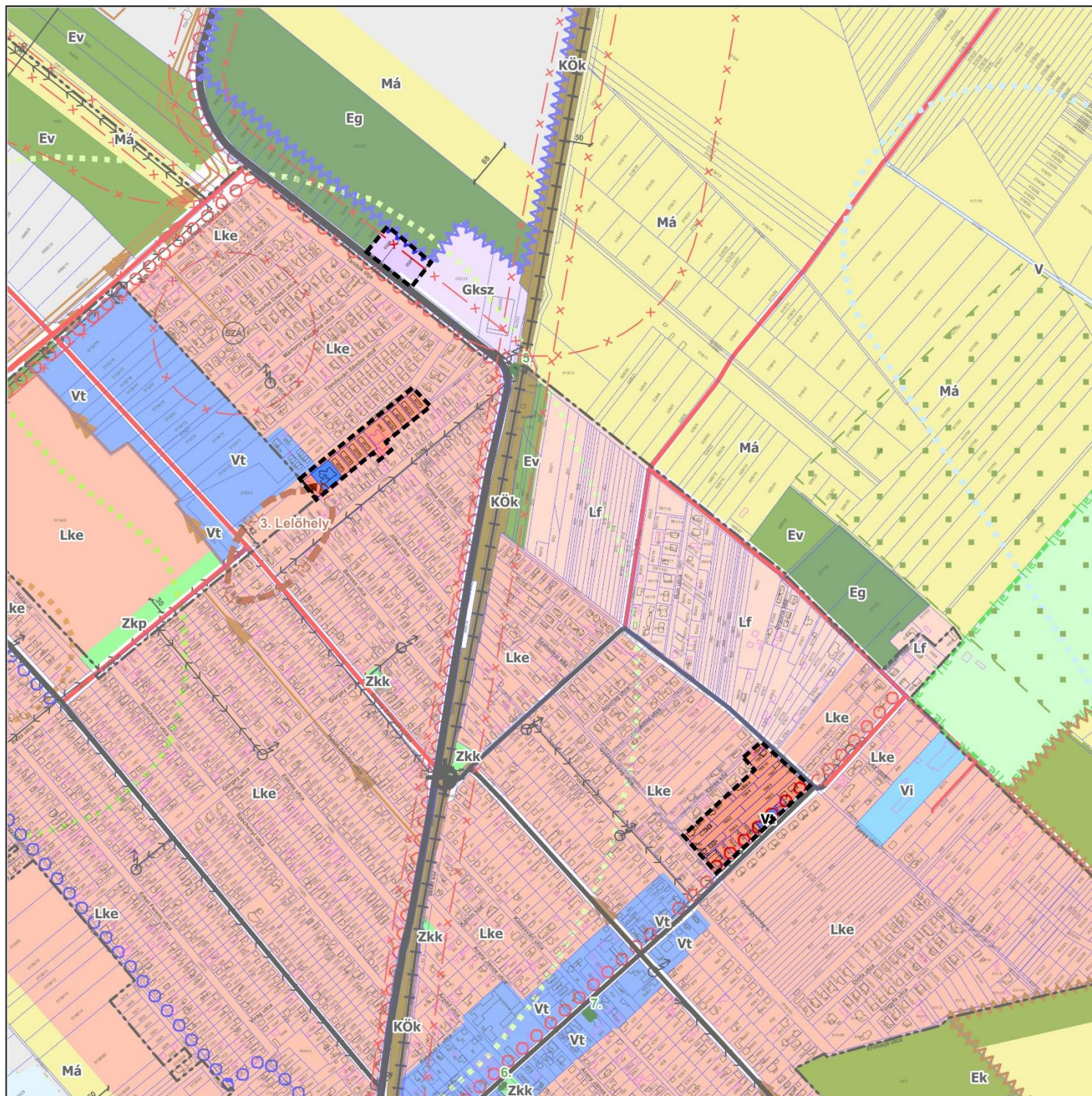


 Módosítással érintett terület határa

I/a. melléklet a .../2026. (...) számú
Képviselő-testületi határozathoz

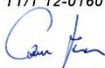
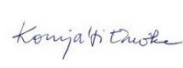
 URBANOVUS TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. 1201 Bp., Vörösmarty u. 8. fsz. 16. +36-30-354-8428 urbanovus@urbanovus.hu	Megrendelő:	Dunavarsány Város Önkormányzata	Szelvéyszám:
	Munka megnevezése:	Településrendezési tervek eseti módosítása	Lépték:
	Rajz megnevezése:	SZERKEZETI TERV - 1. és 2. sz. terület -	Kelt:
	Tervezők:	Czene Éva TT/1 12-0160  Komjáti Emőke Csilla 	2026. június 
Készült az állami alapadatok felhasználásával.			

DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ESETI MÓDOSÍTÁSA

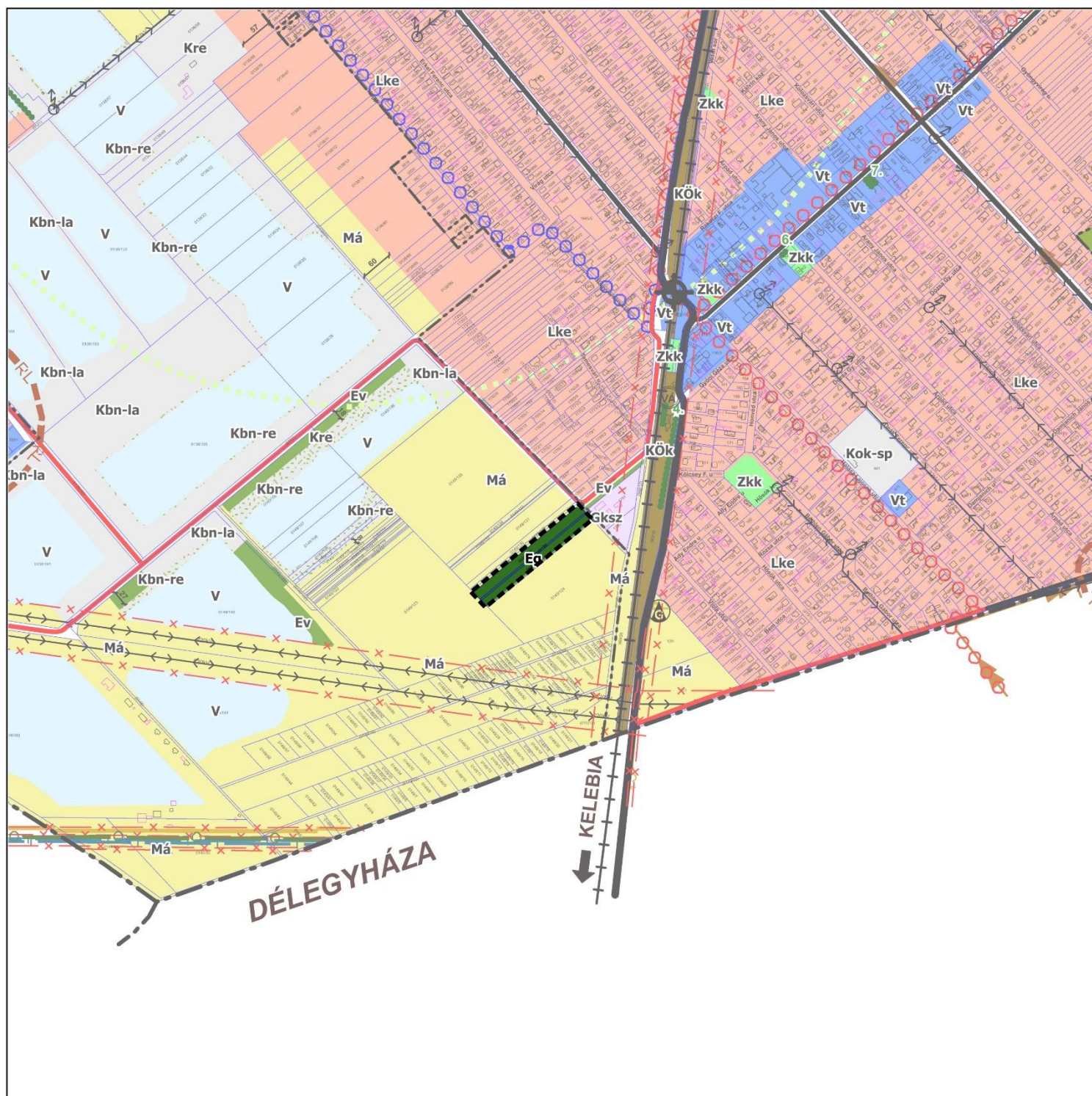


 Módosítással érintett terület határa

1/b. melléklet a .../2026. (...) számú
Képviselő-testületi határozathoz

 URBANOVUS TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. 1201 Bp., Vörösmarty u. 8. fsz. 16. +36-30-354-8428 urbanovus@urbanovus.hu	Megrendelő:	Dunavarsány Város Önkormányzata	Szelvénytípus:
	Munka megnevezése:	Településrendezési tervek eseti módosítása	Lépték:
	Rajz megnevezése:	SZERKEZETI TERV - 9., 10. és 11/a. sz. terület -	Kelt:
	Tervezők:	Czene Éva TT/1 12-0160  Komjáti Emőke Csilla 	2026. június 
Készült az állami alapadatok felhasználásával.			

DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



 Módosítással érintett terület határa

1/c. melléklet a .../2026. (...) számú
Képviselő-testületi határozathoz

 URBANOVUS TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. 1201 Bp., Vörösmarty u. 8. fsz. 16. +36-30-354-8428 urbanovus@urbanovus.hu	Megrendelő:	Dunavarsány Város Önkormányzata	Szelvénytípus:
	Munka megnevezése:	Településrendezési tervek eseti módosítása	Lépték:
	Rajz megnevezése:	SZERKEZETI TERV - 11/b. sz. terület -	Kelt:
	Tervezők:	Czene Éva TT/1 12-0160  Komjáti Emőke Csilla 	2026. június 
Készült az állami alapadatok felhasználásával.			

DUNAVARSÁNY VÁROS TERLEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

1. A „II. VÁLTOZÁSOK (A területfelhasználási változások adatai és mutatói)” c. fejezet az alábbi ponttal egészül ki:

2026:

<i>Módosítással érintett terület</i>	<i>Jelenlegi állapot</i>		<i>Tervezett állapot</i>	
	<i>Területfelhasználás</i>	<i>Terület (ha)</i>	<i>Területfelhasználás</i>	<i>Terület (ha)</i>
1.	Evt	1,08	Ek	1,08
2.	V	0,31	Lke	0,31
	Gksz	1,12	Lke	1,12
	Má	0,40	Eg	0,40
9.	Lke	0,07	Vt	0,07
10.	Lke	0,19	Vt	0,19
11.	Eg	0,60	Gksz	0,60
	Má	0,99	Eg	0,99

2. A III. fejezet alatt található területi mérleg helyébe az alábbi táblázat lép:

Területfelhasználási kategória	Terület (ha)
Kisvárosias lakóterület, Lk	3,99
Kertvárosias lakóterület, Lke	367,89
Falusias lakóterület, Lf	17,98
Településközponti vegyes terület, Vt	50,22
Intézményi vegyes terület, Vi	1,52
Ipari gazdasági terület, Gip	127,11
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Gksz	56,80
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	749,95

Kötőtpályás közlekedési terület, KÖk	9,93
Közpark, Zkp	1,35
Közkert, Zkk	3,98
Védelmi erdőterület, Ev	67,69
Védelmi – védett erdőterület, Evt	53,74
Gazdasági erdőterület, Eg	102,77
Közüjöléti erdőterület, Ek	67,23
Vízgazdálkodási célú erdőterület, Evg	0,29
Általános mezőgazdasági terület, Má	485,58
Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület, Mtg	60,71
Vízgazdálkodási terület, V	285,40
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	1500,09
DUNAVARSÁNY TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETE	2 250,04

2. A IV. fejezet tartalma az alábbiak szerint módosul:

3. Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Jogszabály szerinti módosítási lehetőség		Hatályos állapot szerint elhasznált területek	További módosítások kapcsán felhasználható területek
települési térség	881,72	MATrT 40. § (1) bek. szerint		MEGFELEL	
		17,6344 ha	2%	11,924 ha	5,7104 ha
a települési térség tájékoztató adatai a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervének hivatalos digitális állománya alapján	844,62	MATrT 40. § (1) bek. szerint (2%): 16,8924		11,924	4,9684 ha
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	76,84	MATrT 38. § (5) szerint		Hatályos TSZT szerinti besorolás MEGFELEL az előírásnak.	-
sajátos területfelhasználású térség	131,22	MATrT 11. § e) szerint		Hatályos TSZT szerinti besorolás MEGFELEL az előírásnak.	-
mezőgazdasági térség	681,23	MATrT 11. § b) szerint		MEGFELEL	
		170,3075 ha	25%	148,5604 ha	21,7471 ha
erdőgazdálkodási térség	225,46 de a szabályt az erdők övezetére kell igazolni, melynek területe 214,31 ha	214,31 x 0,05 = 10,7155	5%	MEGFELEL	
				9,4639 ha	1,2516 ha
vízgazdálkodási térség	290,67	MATrT 11. § c) szerint		Hatályos TSZT szerinti besorolás MEGFELEL az előírásnak.	-

DUNAVARSÁNY VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

**Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (...) önkormányzati rendelete**

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

[1] Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja, valamint

[2] az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

[3] a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

[4] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban meghatározott államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

1. §

(1) A DUNAVARSÁNY VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE című 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelet 4.§-ának (8) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(8) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, de magánút kialakítása esetében a vonatkozó általános rendelkezéseket azzal a kiegészítéssel kell alkalmazni, hogy a magánút kialakíthatóságának érdekében, a csatlakozó telkek előkert mérete, a tervezett magánúti telekhatárokhoz csatlakozó kialakult állapothoz illeszkedően, minden irányban akár 0 méterre csökkenthető, így lehetővé téve, hogy magánút telke az oldalhatáron álló beépítésű telkekből, akár az oldalhatáron álló épülethez közvetlenül csatlakozva is kijelölhető legyen.

2. §

(1) A DUNAVARSÁNY VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE című 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelet 47.§-a az alábbi bekezdéssel egészül ki:

(7) Az Lke-SZ-11 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb két darab lakóépület és azokban egyenként 1 darab lakás, vagy legfeljebb telkenként egy darab 2 lakásos lakóépület létesíthető.

3. §

(1) A DUNAVARSÁNY VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE című 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelet 59.§-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

59. § (4) *Az Üh-SZ-3 és Üh-O-2 jelű építési övezetekben (a Petőfi horgásztó környezete) – amennyiben a 2. melléklet szerinti Szabályozási Terv az általános szabályozástól eltérő építési helyet nem jelöl, mely esetben az építési helyen belüli telepítés alkalmazható - az egyedi előírások a következők:*

- a) az előkert mérete 5 m;*
- b) a hátsókert mérete legalább 6 m, illetve az SZT-n jelölt védőterület határa;*
- c) az oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert 4,5 m, az épületeket a kedvezőtlen tájolású északkeleti vagy északnyugati telekhatár mentén, attól 1 m-re kell elhelyezni;*
- d) az oldalkert szabadonálló beépítés esetén legalább 3 m.*

4. §

(1) A DUNAVARSÁNY VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE című 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelet 1. melléklete

- a) 2. pontjában lévő táblázat jelen rendelet 1. melléklete 1. pontja szerinti sorral;
- b) 4. pontjában lévő táblázat jelen rendelet 1. melléklete 2. pontja szerinti sorokkal;
- c) 5. pontjában lévő táblázat jelen rendelet 1. melléklete 3. pontja szerinti sorokkal;
- d) 10. pontjában lévő táblázat jelen rendelet 1. melléklete 4. pontja szerinti sorral;
- e) 12. pontjában lévő táblázat jelen rendelet 1. melléklete 5. pontja szerinti sorral

egészül ki.

5. §

(1) A DUNAVARSÁNY VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE című 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelet a Szabályozási Tervet tartalmazó 2. mellékletében

- a) az SZT-7/M6 tervlap helyébe jelen rendelet 2. mellékletének SZT-7/M7 tervlapja;
- b) az SZT-9/M7 tervlap helyébe jelen rendelet 2. mellékletének SZT-9/M8 tervlapja;
- c) az SZT-12/M7 tervlap helyébe jelen rendelet 2. mellékletének SZT-12/M8 tervlapja;
- d) az SZT-13/M6 tervlap helyébe jelen rendelet 2. mellékletének SZT-13/M7 tervlapja;
- e) az SZT-14/M8 tervlap helyébe jelen rendelet 2. mellékletének SZT-14/M9 tervlapja;
- f) az SZT-17/M3 tervlap helyébe jelen rendelet 2. mellékletének SZT-17/M4 tervlapja;
- g) az SZT-19/M7 tervlap helyébe jelen rendelet 2. mellékletének SZT-19/M8 tervlapja

lép.

6. §

Jelen rendelet a kihirdetését követő ... napon lép hatályba és a kihirdetését követő ... napon hatályát veszti.

Kelt: Dunavarsány, 2026.....

Keresztesi Balázs
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

A rendelet kihirdetve 2026.-án:

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

1. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez

1.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
	Lke-SZ-11	SZ	3000	30	30	0,6	40	50	3,5	7,5

2.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
	Vt-SZ-15	SZ	550	16	30	0,6	40	50	3,0	7,5
	Vt-SZ-16	SZ	1000	18	40	0,6	40	10	3,0	7,5

3.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
	Gksz-11	O	550	16	50	1,6	50	20	3,5	7,5
	Gksz-12	SZ	2000	30	35	1,6	45	20	3,0	7,5

4.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A telek					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
2.			legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
3.			területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
4.			m ² (ha)	m	%	%	%	
	Ek-6	SZ	5000 (0.5 ha)	20	5.0	5.0	90	6.0

5.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
	Kbn-sp-3	SZ	5000	-	10	0,2	15	30	3,0	7,5

SZABÁLYOZÁSI TERV

SZT-7/M7 tervlap

M = 1 : 4000

SZT-9/M8 tervlap

M = 1 : 4000

SZT-12/M8 tervlap

M = 1 : 4000

SZT-13/M7 tervlap

M = 1 : 4000

SZT-14/M9 tervlap

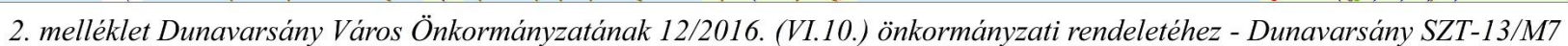
M = 1 : 4000

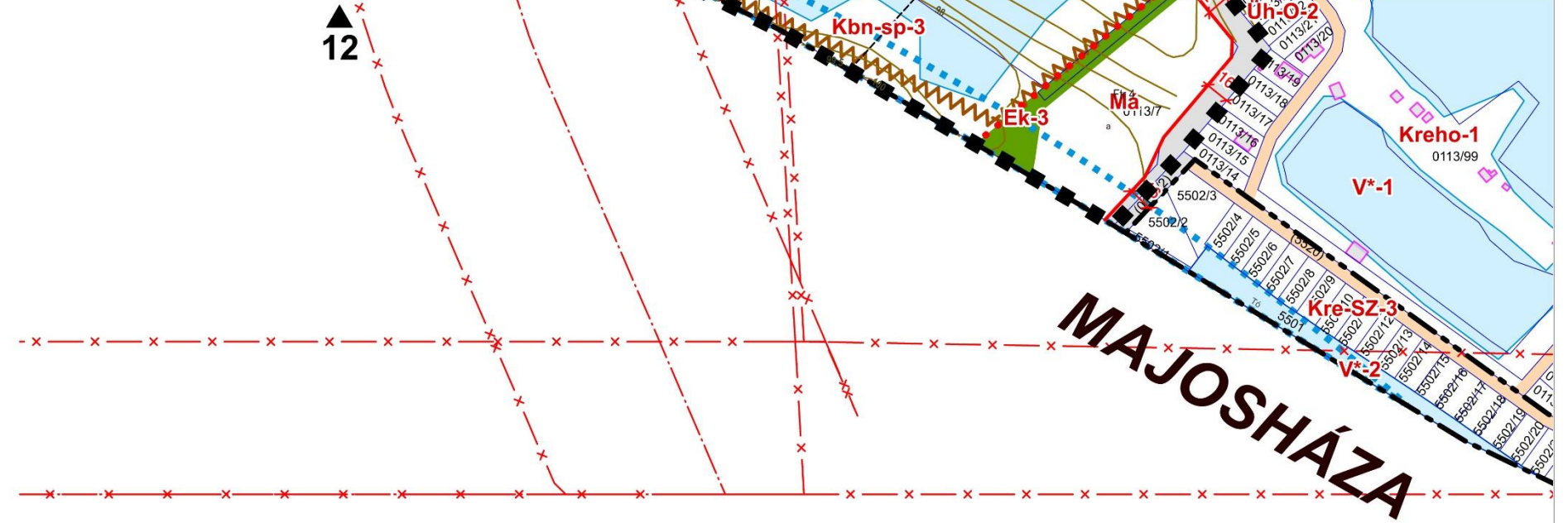
SZT-17/M4 tervlap

M = 1 : 4000

SZT-19/M8 tervlap

M = 1 : 4000







INDOKLÁS

Általános indoklás

A rendeletalkotás célja a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), illetve a mellékletét képező Szabályozási terv módosítása, melynek oka az egyes egyedi módosítási igényekhez kapcsolódó módosítások átvezetése.

Részletes indoklás

Az 1.§-hoz:

Magánút kialakíthatósága érdekében szükséges a magánútra vonatkozó előírások kiegészítése, az előkert méretére vonatkozóan.

A 2.§-hoz:

Az új építési övezetre vonatkozó előírás kerül bevezetésre, az elhelyezhető lakóépületek és lakások számát illetően.

A 3. §-hoz:

Az építési övezetben lévő érintett telken a módosítás során építési hely került kijelölésre, a telek sajátosságait figyelembe véve, ezért az arra vonatkozó előírások pontosítása szükséges az ellentmondások elkerülése érdekében.

A 4. §-hoz:

A rendelet 1. mellékletében lévő beépítési paramétereket tartalmazó táblázatok egyes sorainak módosítása/kiegészítése.

Az 5. §-hoz:

A Szabályozási terv érintett szelvényeinek módosítása.

A 6. §-hoz:

Hatálybaléptető rendelkezés.