



**DUNAVARSÁNY, 053/7 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN
TERÜLETÉRE VONATKOZÓ**

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2026. JANUÁR

MEGBÍZÓ:



ALTOX KFT
1097 Budapest, Illatos út 19-23.
Tel.: +36 1 280 6546, +36 1 280 6919
Fax: +36 1 280 6415
WEB: www.altox.hu

Májér Sándor
e-mail: sandor.majer@altox.hu

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVET ÖSSZEÁLLÍTOTTA:

Csarkóné Kelemen Ágnes
terület-, és településrendező tervező
TR 01-0760, TT/1 01-0760



Archi-Profil

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

2026. JANUÁR

TARTALOMJEGYZÉK

1.	ELŐZMÉNYEK	4
2.	A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE	4
3.	AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	7
4.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMMAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK ..	14
5.	HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK	17
6..	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	36
6.1.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	36
6.2.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV	43
6.3	TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI	48
7.	A TERVEZÉSI TERÜLET BEÉPÍTÉSE	53
8.	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	53
9.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	54
10.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI	57
11.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI	59
11.1.	A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEKET ÉRŐ HATÁSOK	59
11.2.	ZÖLDFELÜLETEK	59
11.3.	KÖRNYEZETVÉDELEM	60
11.4.	VÍZVÉDELEM	61
11.5.	AZ EMBERRE GYAKOROLT HATÁSOK	61
11.6.	TÁJKÉPVÉDELMI, TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI SZEMPONTOK	61
11.7.	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	62
12.	MELLÉKLETEK	63

1. ELŐZMÉNYEK

Dunavarsány, 053/7 helyrajzi számú – a telepítési tanulmányterv készítésével érintett – területen egy üdülőtelep létesült még az 1990-es évek elején, erdőcserével. Az eredeti engedélyezési dokumentáció rendelkezésre álló iratanyagait ezen dokumentáció 12. Mellékletek című fejezete tartalmazza.

A beadvány célja, hogy a terület eredeti funkciójának megfelelő területfelhasználási kategóriába és övezeti besorolásba kerüljön a jelenleg érvényben lévő településrendezési tervek módosításának kezdeményezésével. A terület tulajdonosának célja – a településrendezési tervek módosításának elfogadását követően - az üdülőterület újjáépítése a Helyi Építési Szabályzat módosításával meghatározott beépítési paraméterek figyelembevételével.

A telepítési tanulmányterv feladata a szóban forgó tervezési területre tervezett fejlesztés bemutatása, illetve az ezzel kapcsolatos, szükséges önkormányzati döntések megalapozása.

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

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

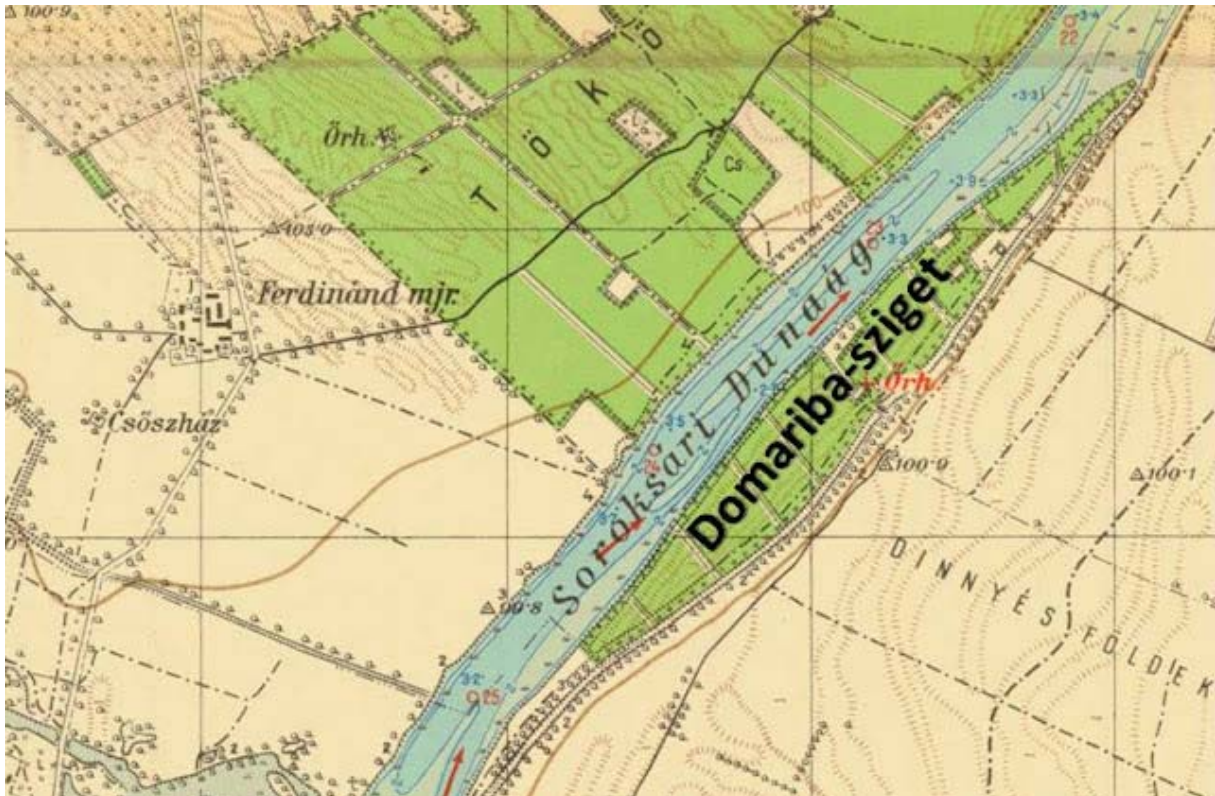
2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE

A tervezési terület Dunavarsány délnyugati részén, a belterülethez kapcsolódóan, a Ráckevei-Soroksári Dunaág mellett helyezkedik el, a Domariba-szigeten.

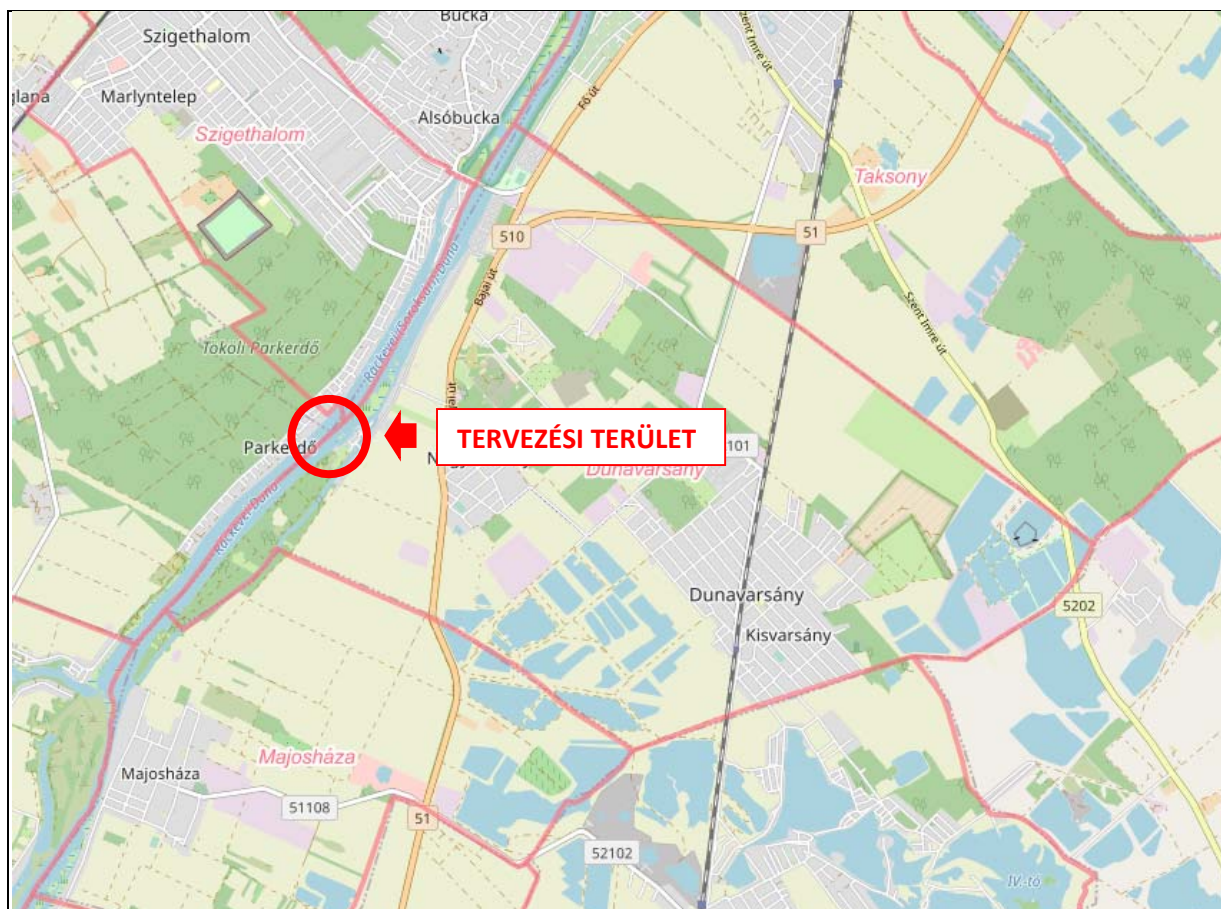
A település nevezetes természeti látnivalói közé tartozik a Kis-Dunán található Domariba-sziget.

A sziget a ráckevei Duna ág 32.3-35.4 fkm. között terül el. Közigazgatásilag legnagyobb része Dunavarsányhoz, kisebbik, déli csúcsa pedig Majosházához tartozik.

A mellékelt térképen az 1930-as állapot látható.

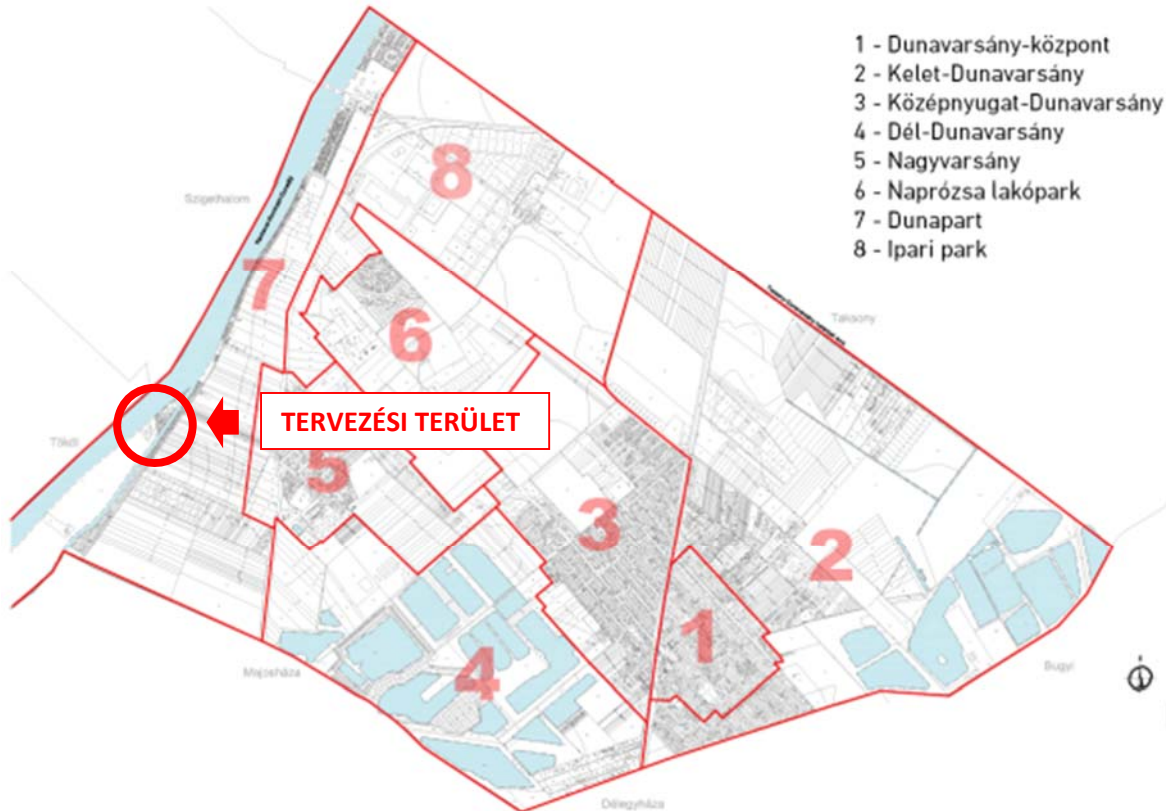


<https://dunaiszigetek.blogspot.com/2013/11/halak-otthona-dunavarsanyi-domariba.html>



Dunavarsány térképe a tervezési terület helyének jelölésével

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



Dunavarsány városrészei

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

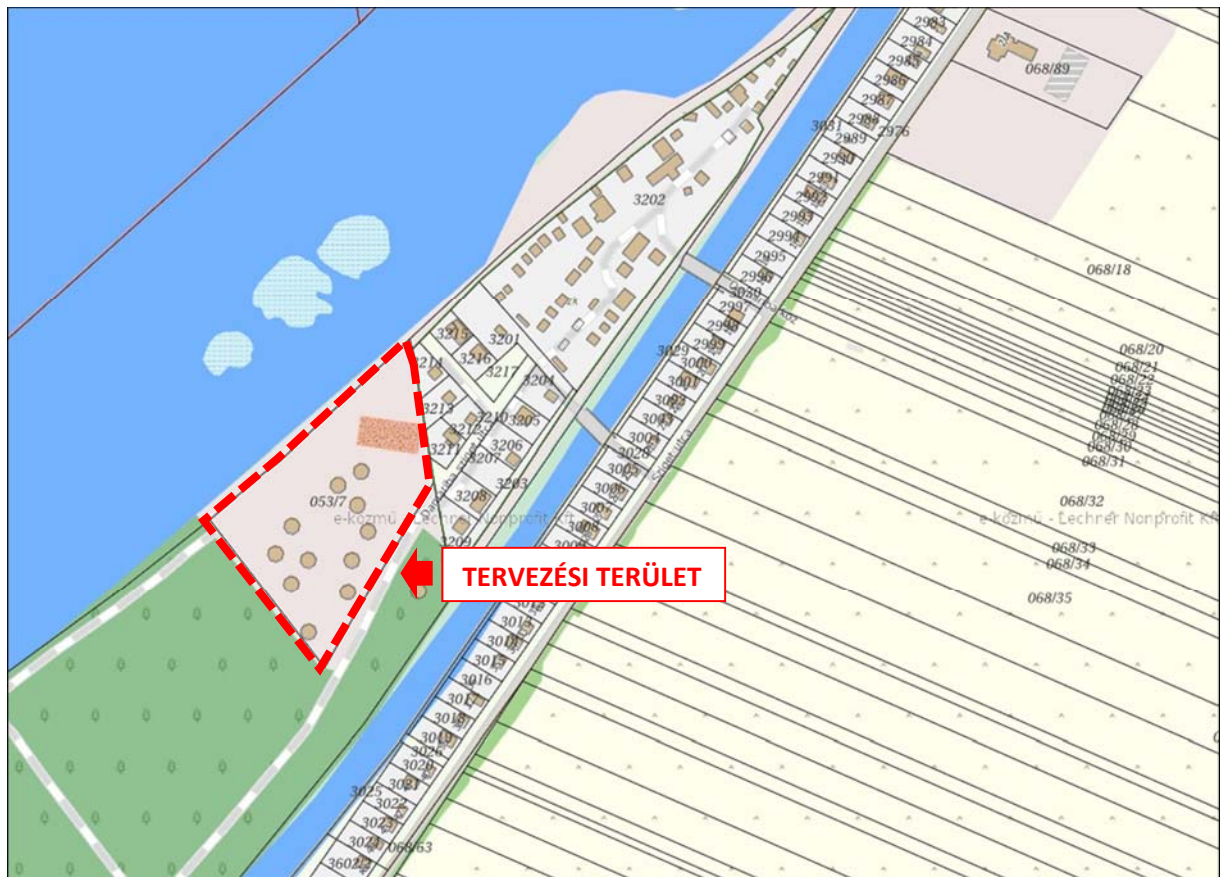
Dunapart



Dunapart városrész két fő lakóövezetből áll össze: egyfelől a Ráckevei-Duna-ág mentén felépült nyaralósorból, amely mára részben tulajdonosaik állandó lakhelyévé vált, másfelől a város északkeleti csücskében, a Duna-ág és az 510-es út között felépült Forrás lakóparkból. Területéhez tartozik még a Dunavarsányi Olimpiai Központ, illetve itt található a Szigetszentmiklós felé vezető Taksony vezér híd hídfője is. Fennmaradó területét a Duna-ág és az 51-es út között elterülő mezőgazdasági területek, valamint a város déli határánál fekvő, védett Domariba-sziget teszi ki. A városrész társadalmi mutatói kedvezőek, lakásállományában azonban – a terület egy részének üdülői múltjából fakadóan – magas az egyszobás (noha komfortos) lakások aránya.

A városrész határai: Ráckevei-Duna – városhatár – 510-es út – 51-es út – 068/1. hrsz. déli határa – az 51-es úttól nyugatra, attól 200 méter távolságban húzódó, helyrajzi számoktól független vonal – 067. hrsz. alatti út – 51-es út – városhatár.

3. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA



A tervezési terület közvetlen környezete



<https://dunaharasztonline.hu/regio/2019/11/29/egy-kozeli-dunai-sziget-egy-immar-hagyomanyos-verseny-reszese/>



Ortofotó 2000 – a tervezési terület jelölésével



Ortofotó 2005 – a tervezési terület jelölésével



Ortofotó 2015 – a tervezési terület jelölésével



Ortofotó 2025 – a tervezési terület jelölésével

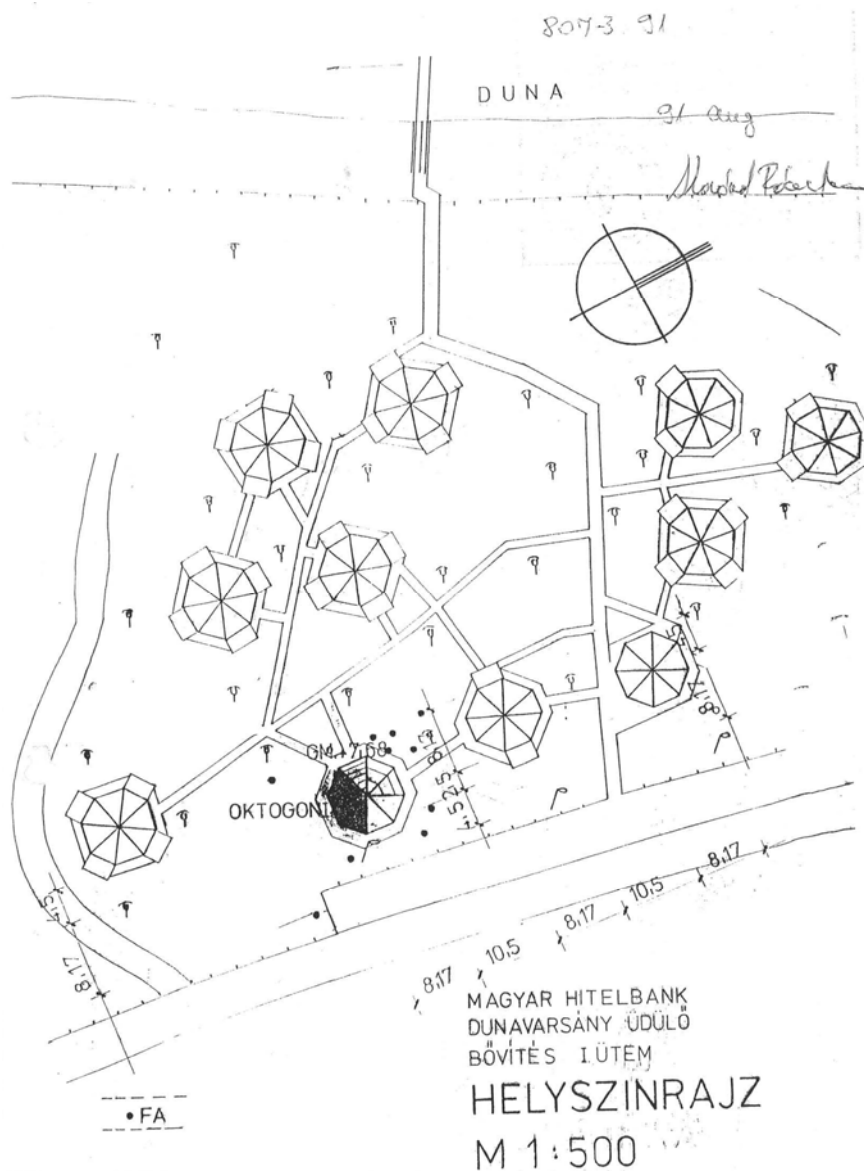
A tervezési terület Dunavarsány Dunapart városrészében helyezkedik el a dunaparti üdülőterület határán, beépítésre nem szánt területen. Az ingatlan azonban nem beépítetlen.

Az érintett ingatlanra 1989-ben fennmaradási és továbbépítési engedély kiadására került sor, mivel a terület tulajdonosa engedély nélkül kezdte meg az üdülőtelep kialakítását. (Isd. 12. Melléklet 1. pont),

1991-ben a területre vonatkozóan üdülőterület kialakítása céljából erdőterület termelésből történő kivonását engedélyezte a Budapesti Erdőfelügyelőség (Isd. 12. Melléklet 2. pont), 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. (Isd. 12. Melléklet 3. pont)

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.

Dunavarsány Önkormányzat Képviselő-testülete 112/2016. (VI. 9.) számú Képviselő-testületi határozatával elfogadott Településszerkezeti Terven védelmi erdőterület besorolással szerepel.

Jelenleg egyetlen építmény felújítása történt meg, a többi újjáépítésre szorul, gyakorlatilag csak az alapjuk maradt meg.



A terület gondozott, de jelenlegi formájában fejlesztése nem lehetséges, mivel a hatályos településrendezési tervben védelmi rendeltetésű erdőterülethez tartozó területként szerepel, amelynek a megengedett beépítettsége 0%.

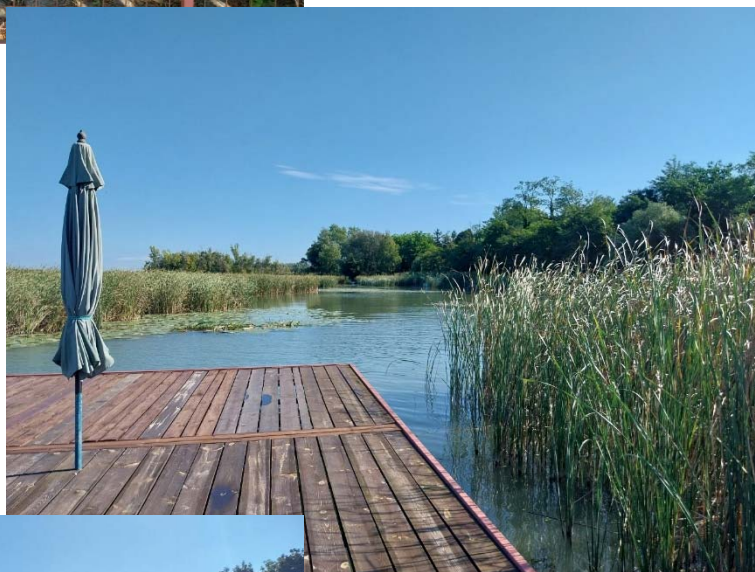
A területen néhány évvel ezelőtt tulajdonos-váltás történt és az új tulajdonos szeretné – a korábban jobb sorsra érdemes területet - korábbi funkciójának megfelelően hasznosítani, a lehetőségekhez képest rekreációs, turisztikai célra használni.

Fotók a felújításra szoruló építményekről



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.



4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMMAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

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

1.1.1. Dunavarsány jövőképe

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

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

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

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

JÖVŐKÉP

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

Horizontális településfejlesztési elvek

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

ÁTFOGÓ KÖZÉPTÁVÚ CÉLOK ÉS AZOK RÉSZCÉLJAI

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

1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció megállapításai

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

A hosszú távú főcél

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

Átfogó célok

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

Területfelhasználási változások, fejlesztési területek

Fejlesztési térségek:

Zöldterületi fejlesztési területek:

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.

Táj- és természetvédelem, zöldfelületi rendszer

A különböző korlátozások és védettségek szűkítik a térségi lehetőségek kihasználását, de a jelenleg is fennálló tájhasználati konfliktusok és a várható veszélyek miatt szükséges és időszerű a középtávon kedvezőnek tekinthető tájszerkezet körvonalazása:

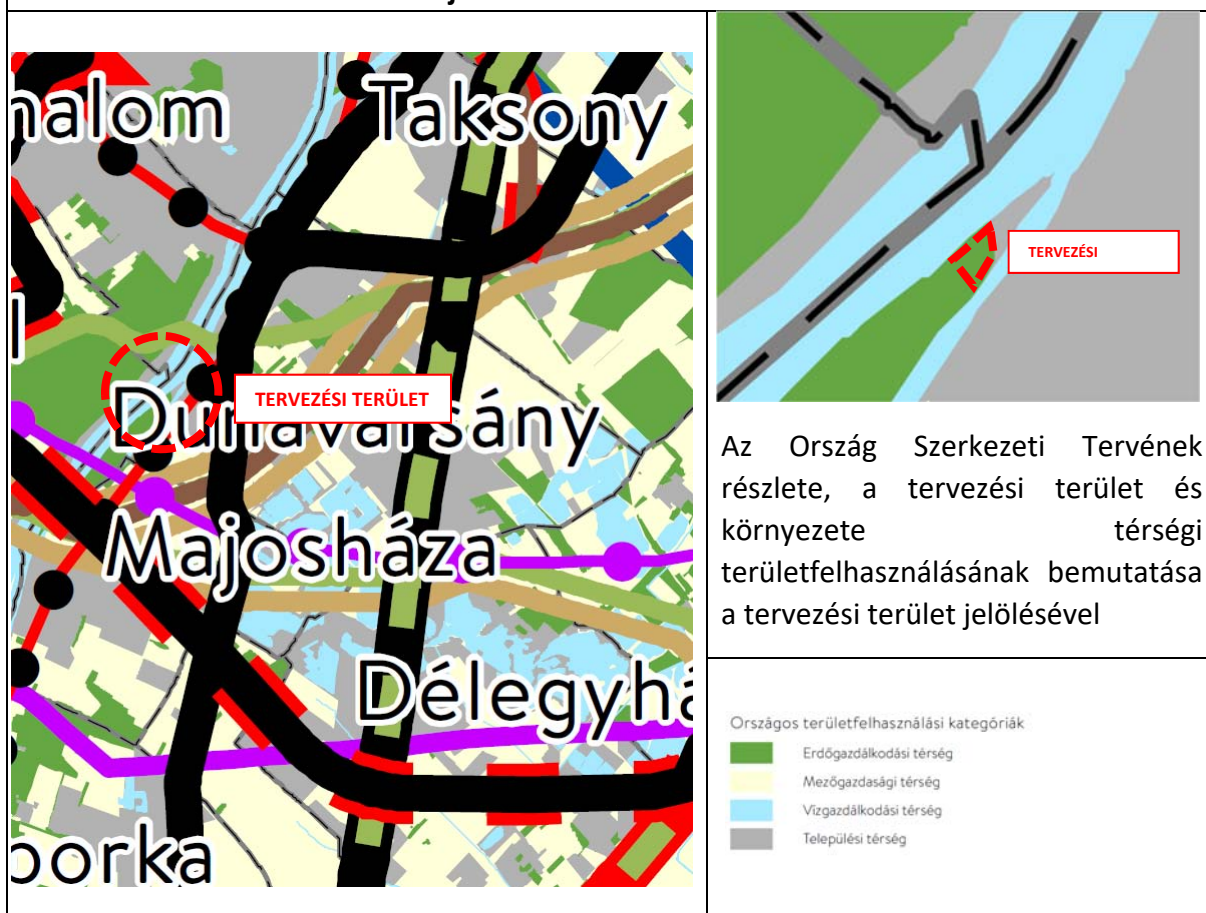
- A művelt területek már bekövetkezett nagyarányú csökkenése, valamint a ma szántóként fennmaradt területek térségi szinten átlagosnál kedvezőbb termőértéke mindenképpen indokolja a szántóterületek megőrzését.
- Az RSD-t érintő védettségek, valamint az évszázados feltöltődési folyamat alapján a Kis-Duna 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.
- A külterületi turisztikai fejlesztések érdekében, a hagyományos karakter erősítését is szolgálva meg kell vizsgálni gyepek-rekonstrukciók beavatkozások lehetőségét.

(Részlet a hatályos településfejlesztési koncepcióból)

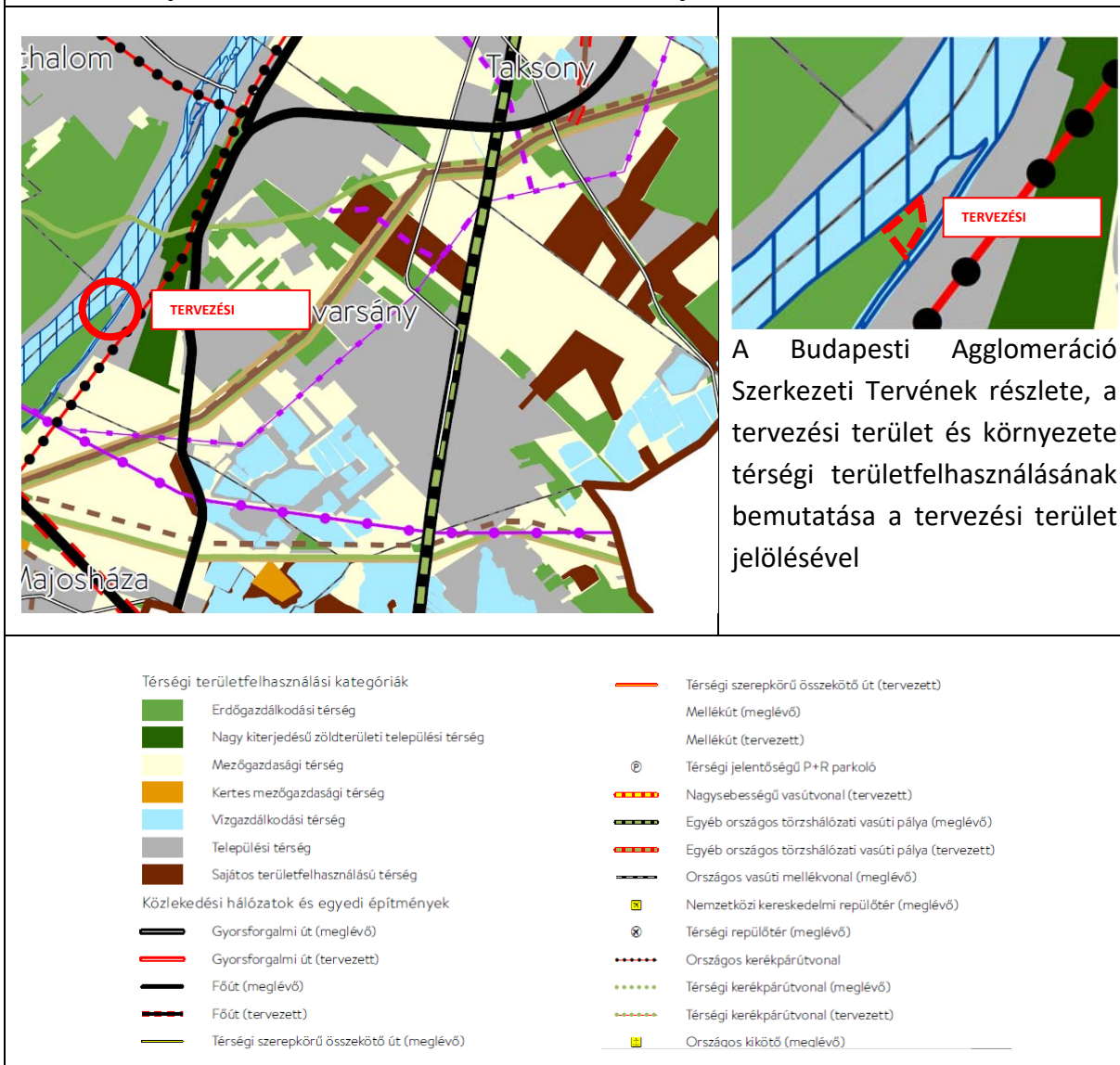
5. HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

A magasabb szintű területrendezési terveket tekintve Dunavarsány város területére jelenleg a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvMr.) előírásait kell figyelembe venni.

A MATrT 2. melléklete, az Ország Szerkezeti Tervének részlete Dunavarsány városra vonatkozóan a tervezési terület jelölésével



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

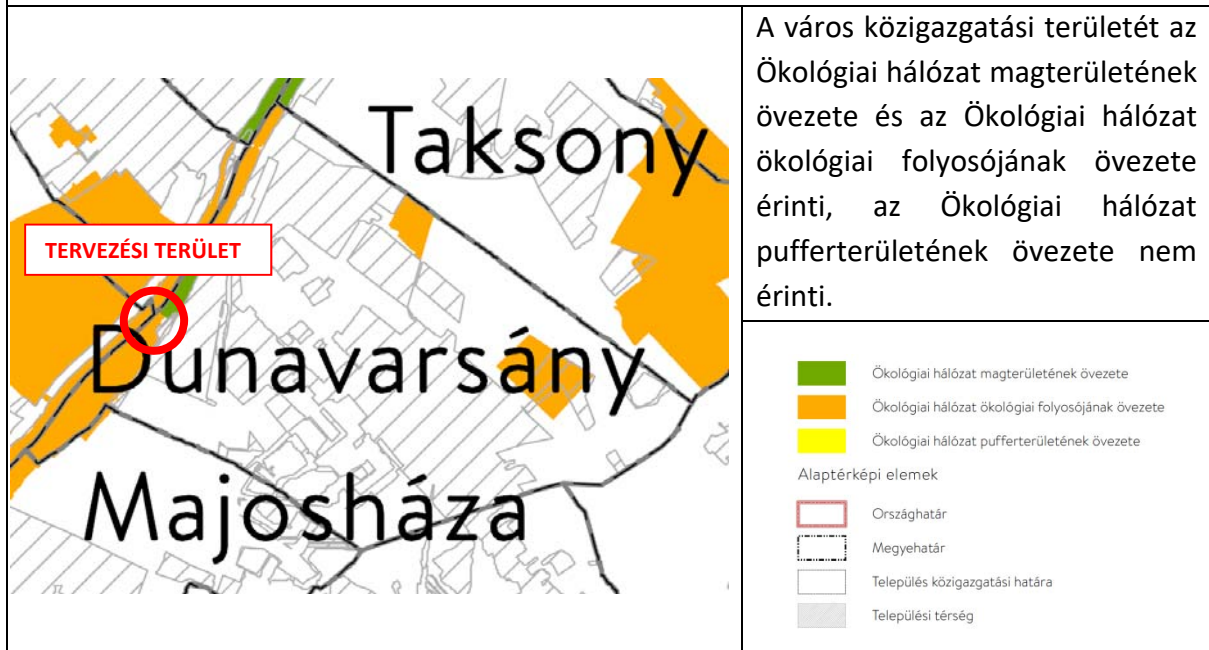


A MATrT 2. és 7. melléklete alapján a tervezési terület erdőgazdálkodási térségen található.

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

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

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



A tervezési területet az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti.

14. 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.

A tervezett közjóléti erdő területfelhasználás és övezet az előírásnak megfelel.

(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.

A jelenlegi eljárásban nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.

(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.

A jelenlegi eljárásban nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.

(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.

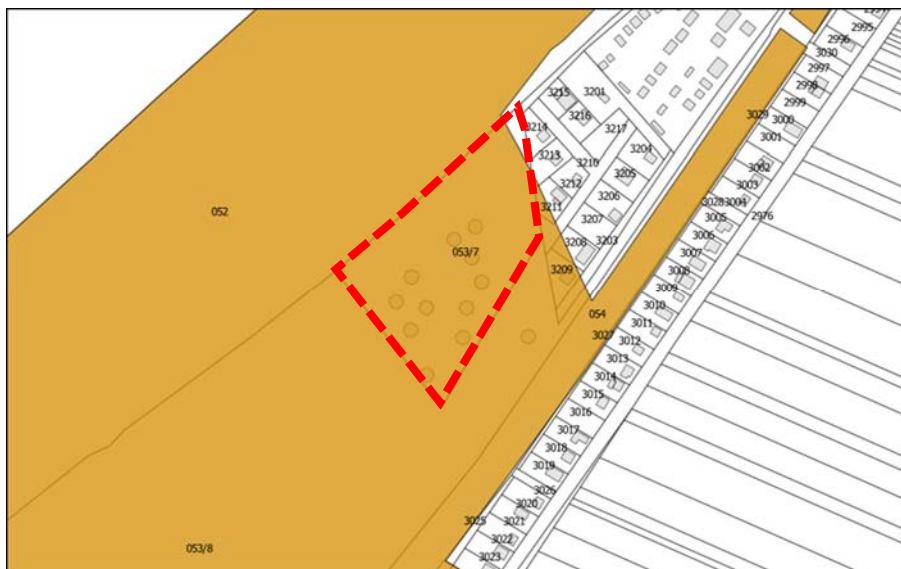
Az infrastruktúra-hálózatok kiépítése a vonatkozó előírás alapján történhet.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében külfejtéses művelésű bányatelek létesítése, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítése csak az ország más területén fel nem lelhető ásványi nyersanyag esetében, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló kormányrendelet szerinti hatásvizsgálat alapján lehetséges. A meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítésével a bányatelek eredeti mérete (felszíni vetülete) nem változhat. Az övezetben új célkitermelőhely nem létesíthető.

A tervezési területen nem tervezett külfejtéses művelésű bányatelek, valamint új célkitermelőhely létesítése sem.

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

A tervezési területen háztartási kiserőmű jelenleg nem tervezett, de esetleges létesítése esetén az előírás mindenképpen betartandó.



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

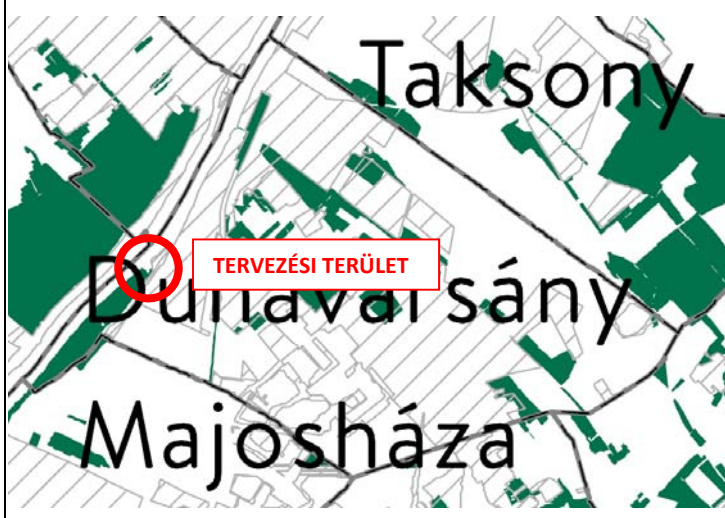
3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



A város területét a Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti, így a tervezési területet sem érinti az övezet.

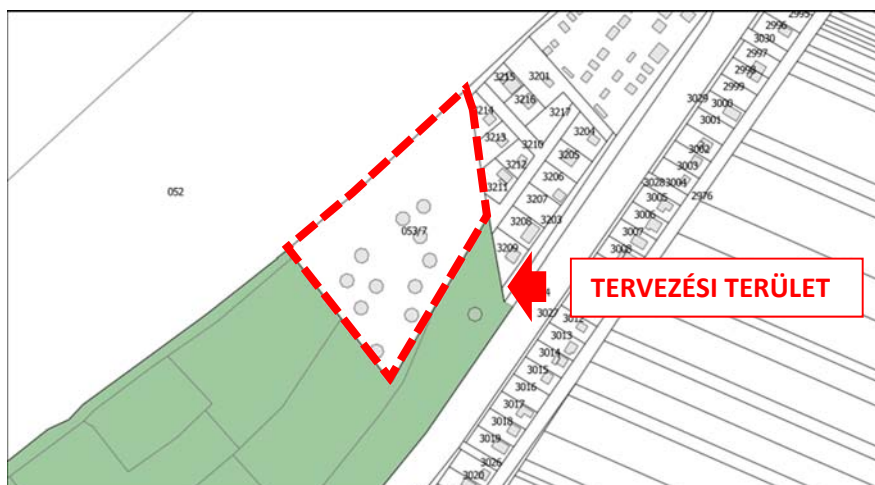
- Alaptérképi elemek**
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
 - Országhatár
 - Megyehatár
 - Település közigazgatási határa
 - Települési térség

3/3. melléklet: Erdők övezete



A város területét az Erdők övezete érinti, de a tervezési területet az övezet nem érinti.

- Alaptérképi elemek**
- Erdők övezete
 - Országhatár
 - Megyehatár
 - Település közigazgatási határa
 - Települési térség



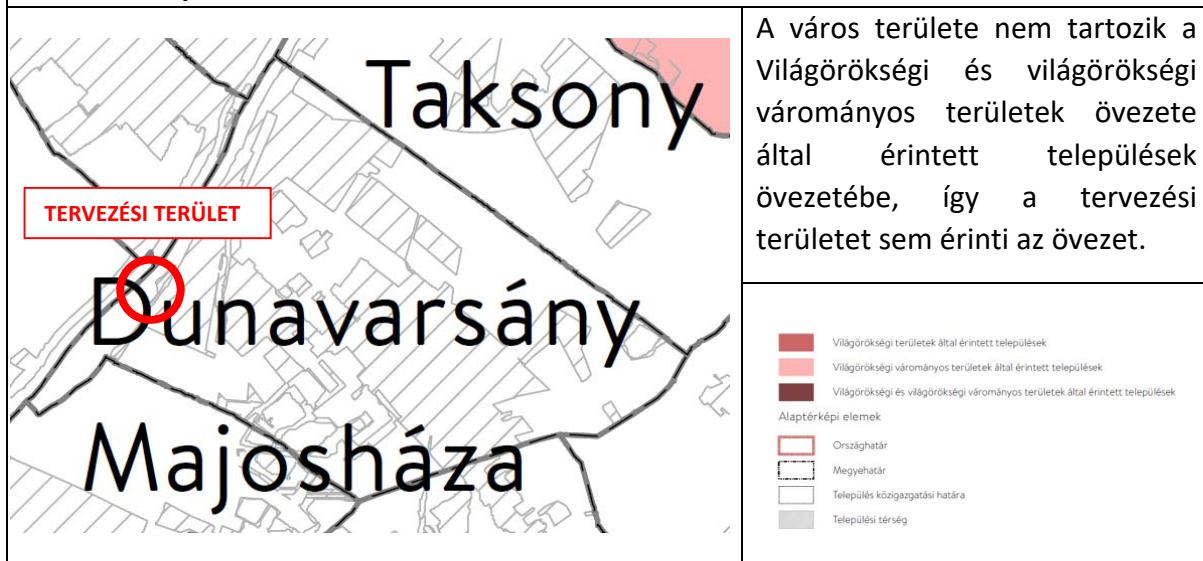
Az Erdők övezete ábrázolása Dunavarsány közigazgatási területére vonatkozó 2025. évi adatszolgáltatás alapján a tervezési terület jelölésével

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



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

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



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

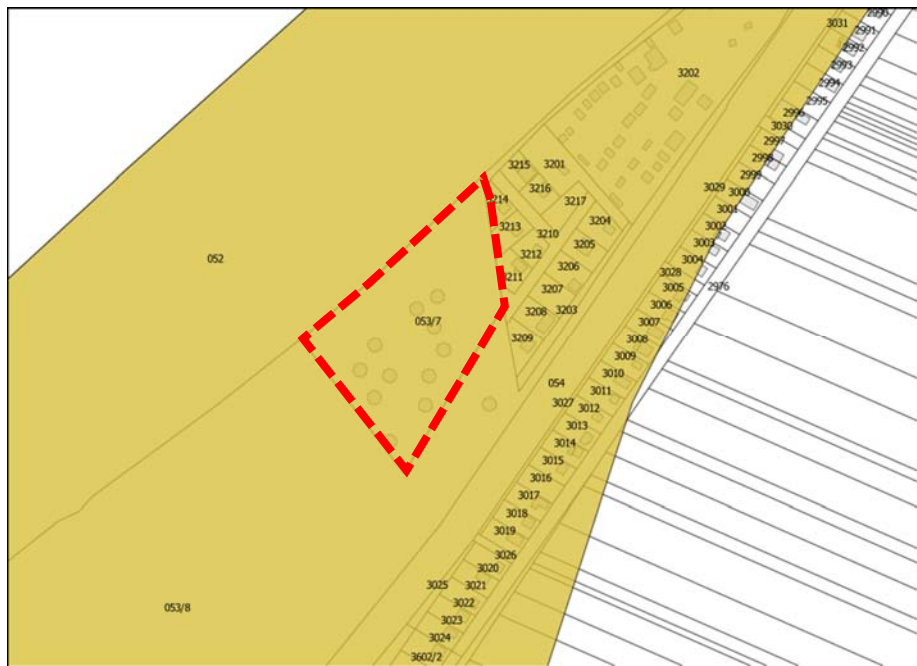


A tervezési területre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközökben és a rendelkezésre álló adatszolgáltatás alapján honvédelmi és katonai célú terület övezetének tényleges kijelölésére nem került sor és nem is tervezett.

A tervezési területet honvédelmi terület nem érinti.

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





4. Tájképvédelmi terület övezete

A jelenleg tervezett módosítás nem a település teljes közigazgatási területére készülne.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép

védelméről 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,

Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról szóló 12/2016. (VI. 10.) számú rendelete határozza meg az építés helyi rendjének egyedi szabályait.

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

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendelete határozza meg a tájba illesztés feltételeit.

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

A tervezési területen jelenleg nincs és nem is tervezett bányászati tevékenység folytatása.

(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 tervezési területen az előírásnak megfelelően a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldásokat kell alkalmazni.

4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete



A város területét és a tervezési területet is érinti a Vízminőség-védelmi terület övezete.

- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Alaptérképi elemek
- Országhatár
 - Megyehatár
 - Település közigazgatási határa
 - Települési térség

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

MvMr. 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő

bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

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

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

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

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

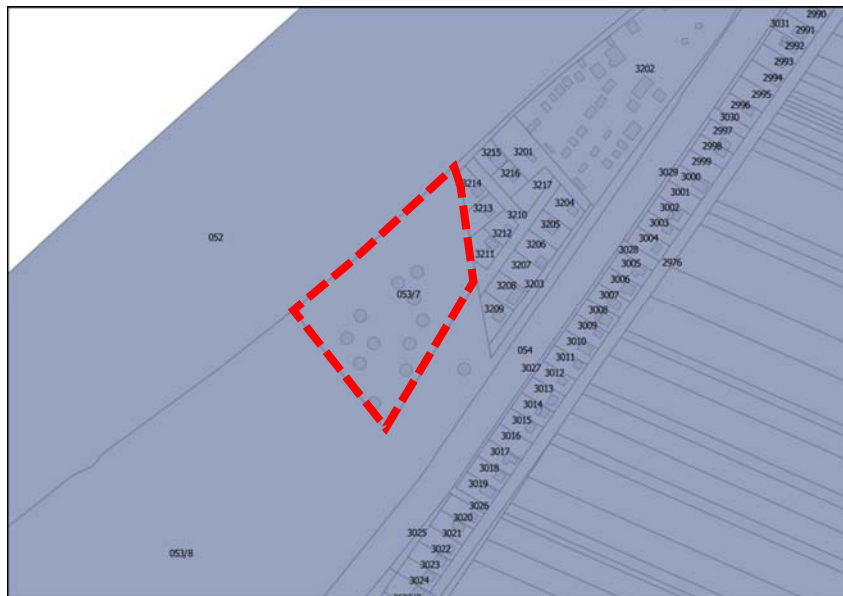
A tervezési területen nem tervezett bányászati tevékenység folytatása.

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

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

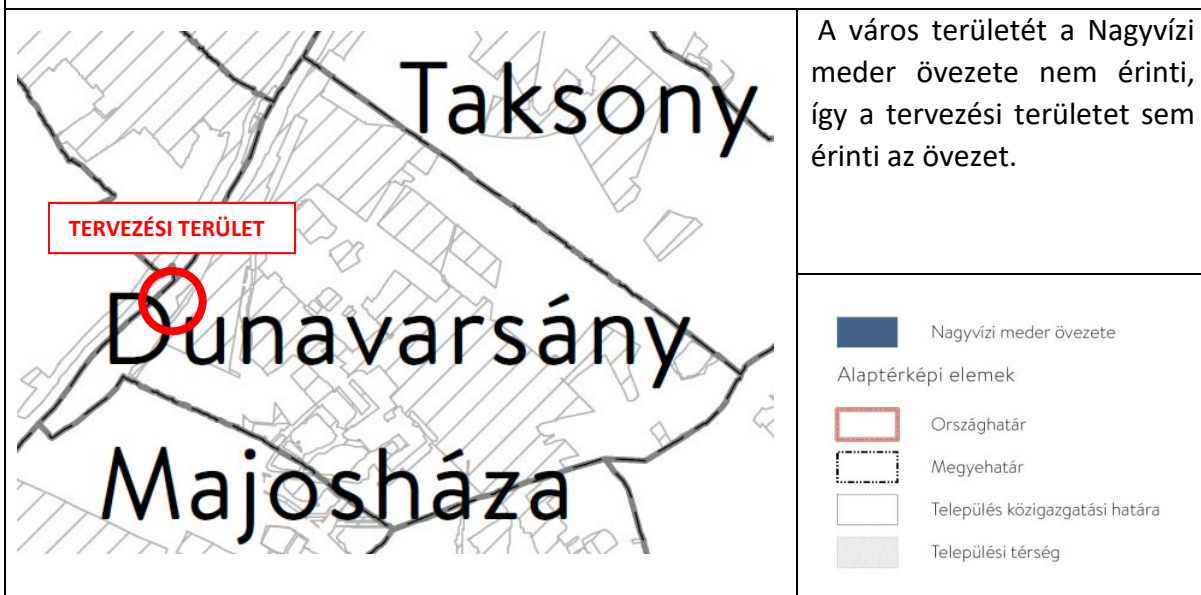
b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

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

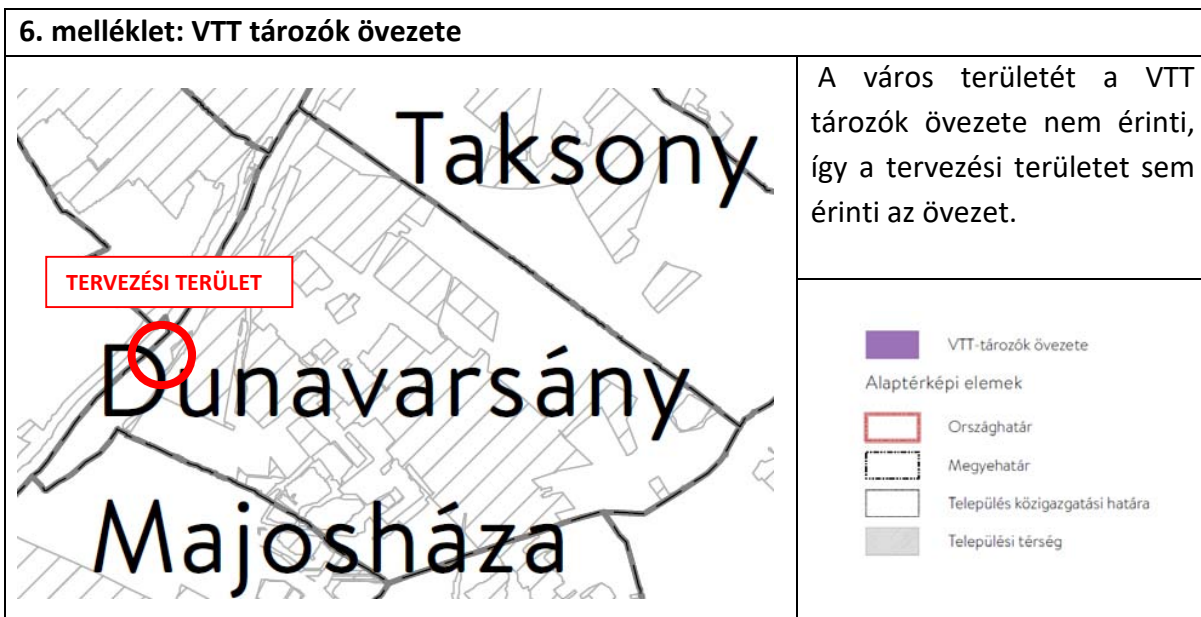


A Vízminőség-védelmi terület övezete ábrázolása Dunavarsány közigazgatási területére vonatkozó 2025. évi adatszolgáltatás alapján a tervezési terület jelölésével

5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

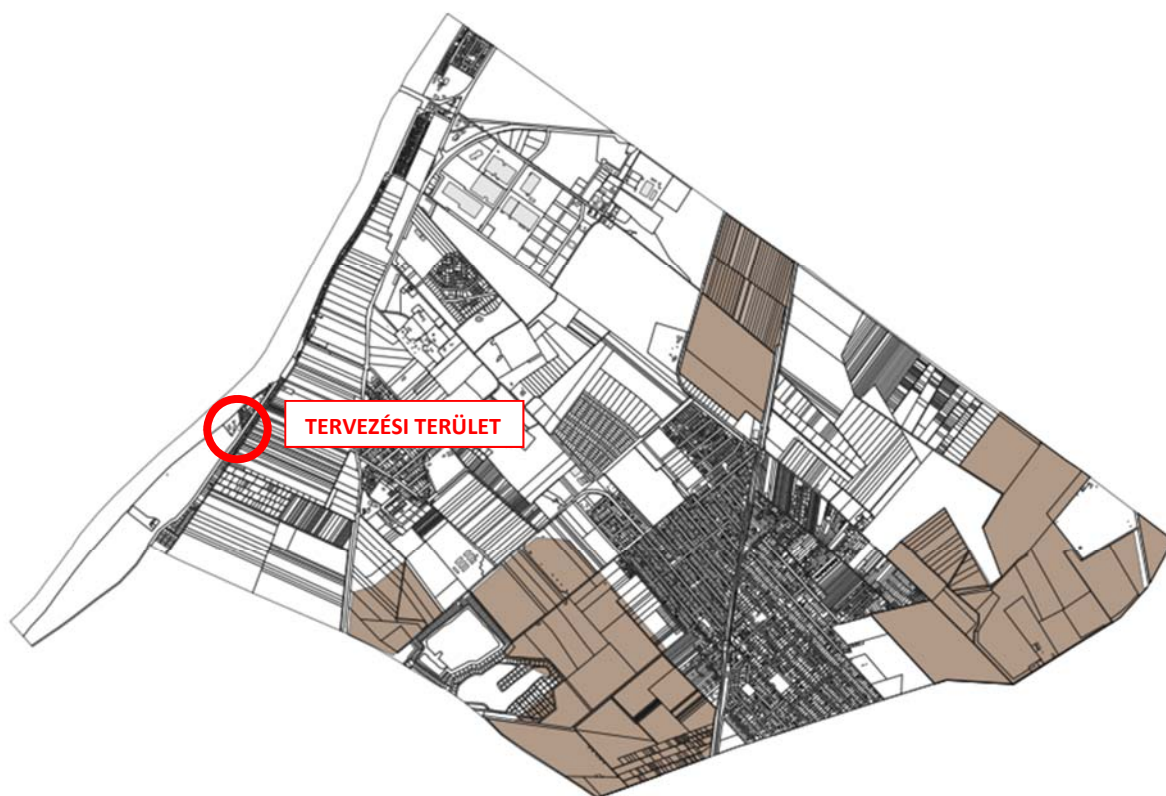
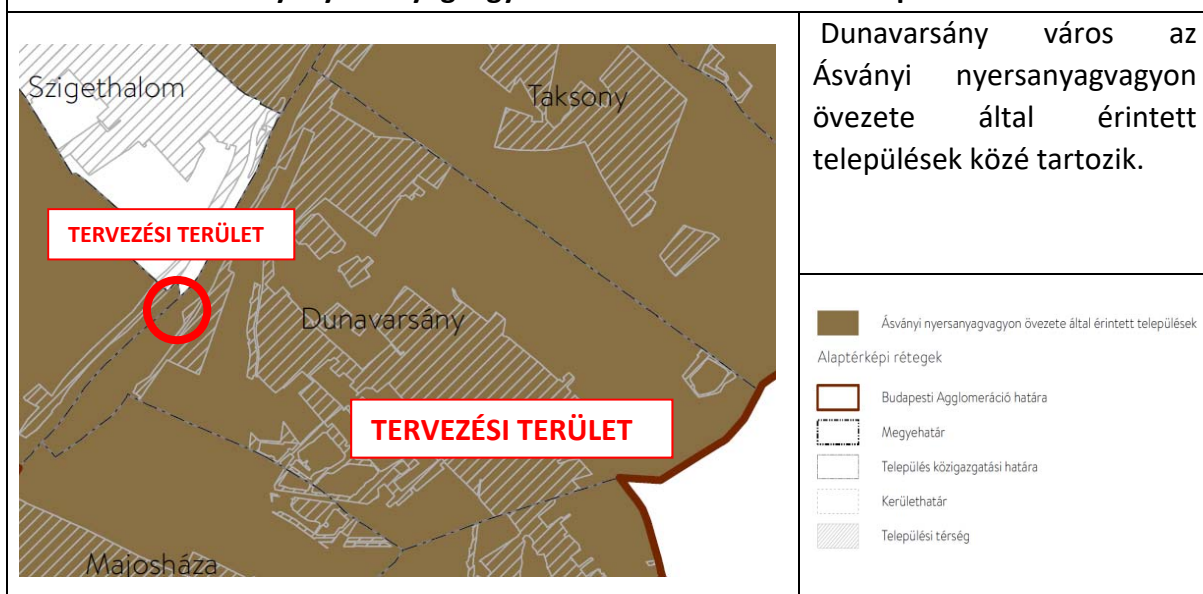


6. melléklet: VTT tározók övezete



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

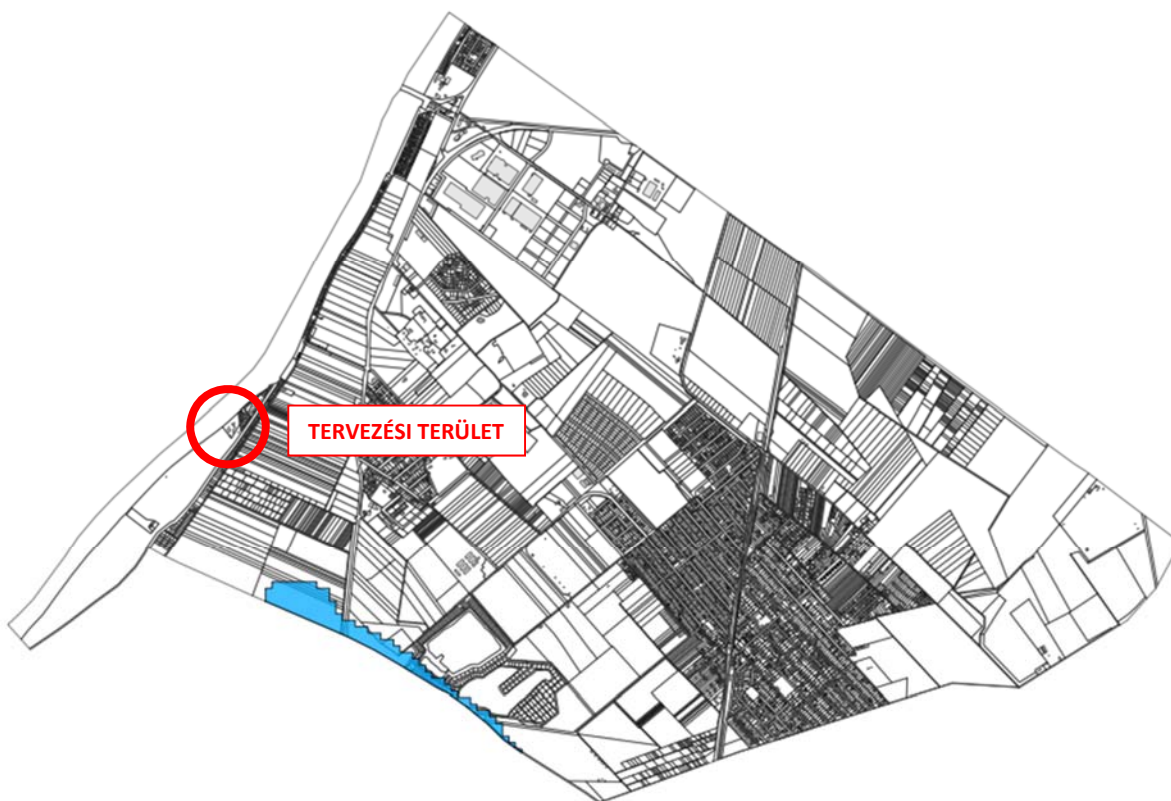
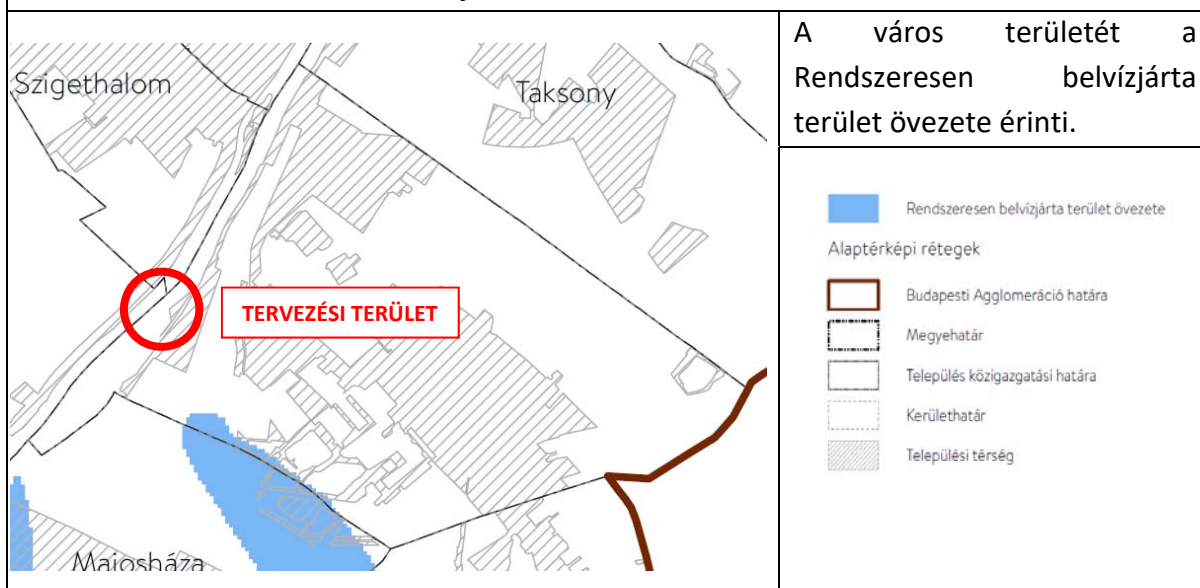
7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések



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

A tervezési területet az Ásványi nyersanyagvagyon övezetének az adatszolgáltatás szerint pontosított lehatárolása nem érinti.

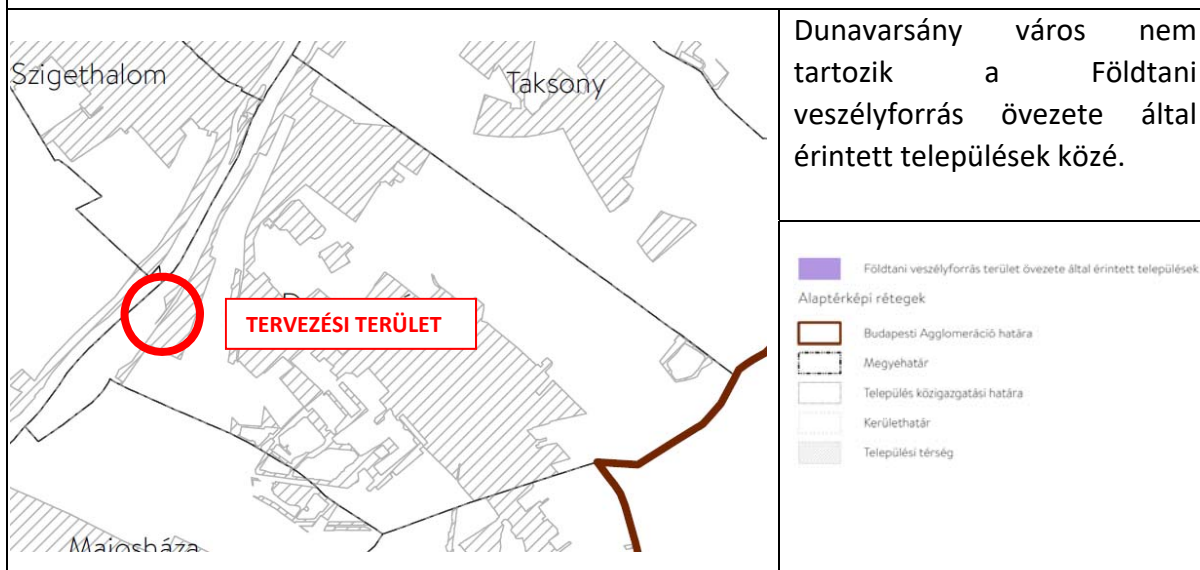
8. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete



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

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

9. melléklet: Földtani veszélyforrás övezete által érintett települések

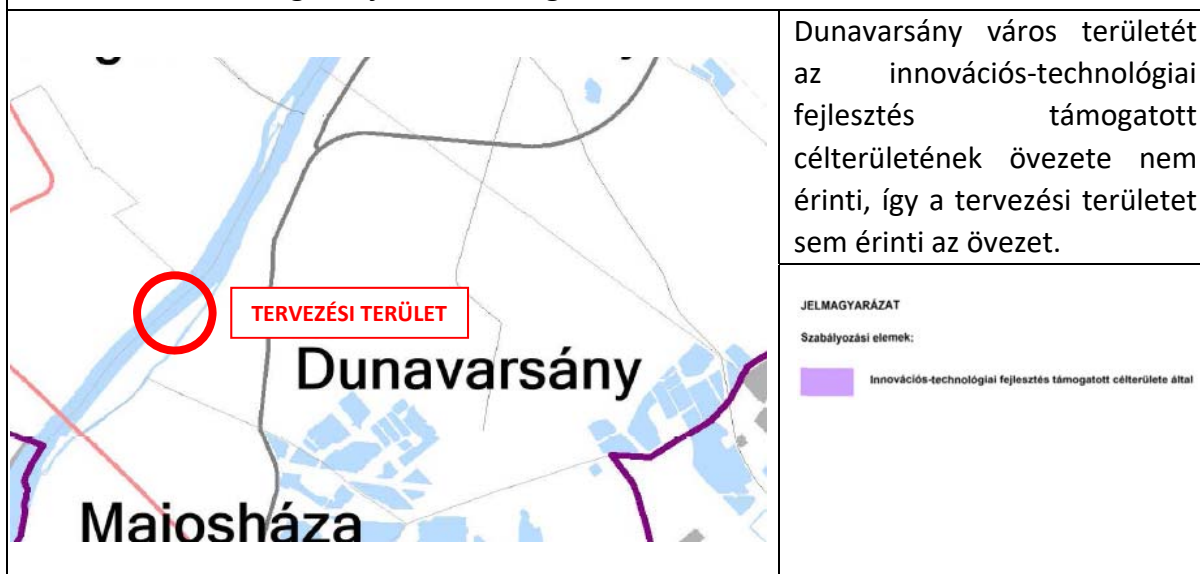


A tervezett módosítás nem ellentétes a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott előírásokkal, tervekkel,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

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

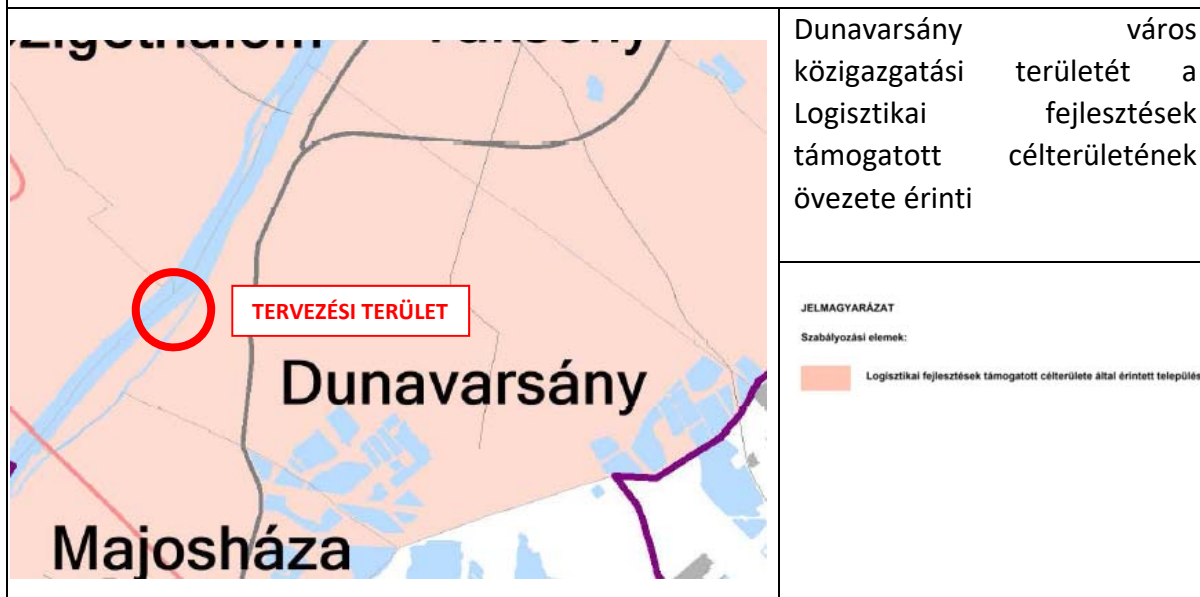
PMTrT 3.13.1. melléklet

Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete



PMTTrT 3.13.2. melléklet

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



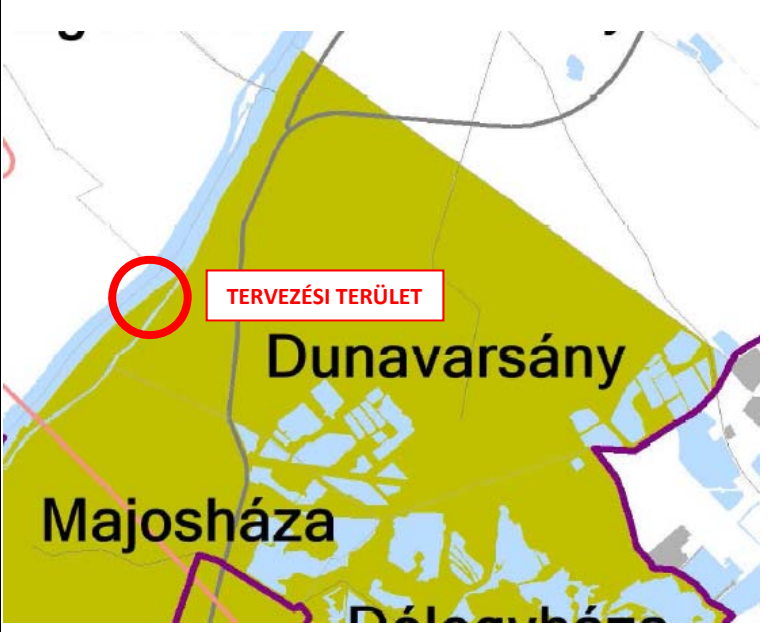
Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelete

9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési Önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-kal alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

A tervezési területre vonatkozóan nem relevánsak az övezet előírásai, mivel a szóban forgó terület nem kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen helyezkedik el.

PMTTrT 3.13.2. melléklet

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

	Dunavarsány város közigazgatási területét a Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete érinti.

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

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

Turisztikai fejlesztések a tervezési területen fenti előírás figyelembevételével valósíthatók meg. Az érintett terület közjóléti erdőterületként javasolt módosítása megfelel a turisztikai fejlesztési célnak.

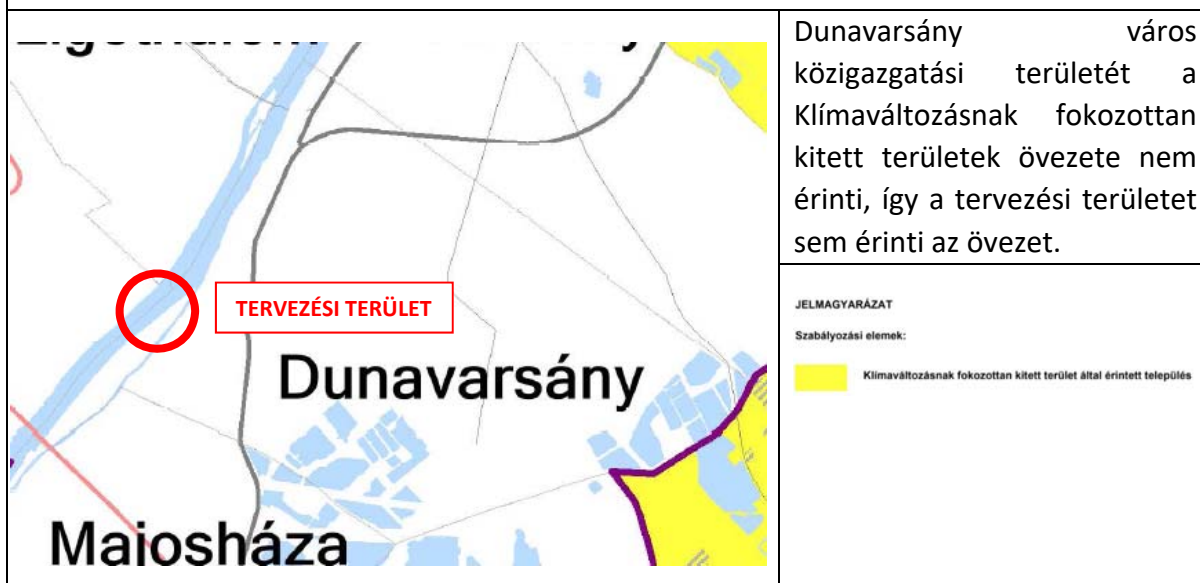
PMTTrT 3.13.4. melléklet

Kertes mezőgazdasági területek övezete



PMTTrT 3.13.5. melléklet

Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete

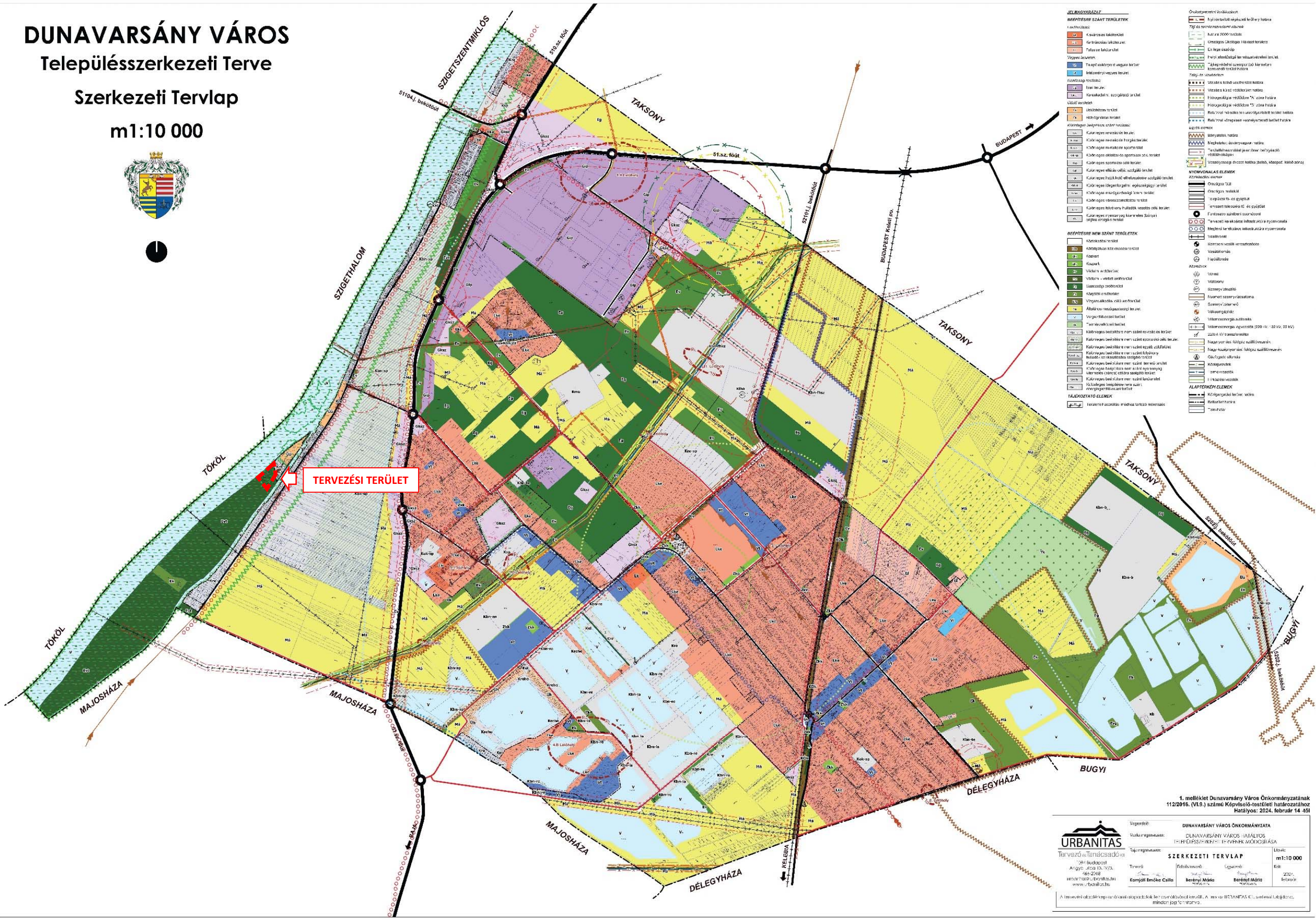


Összefoglalva: a jelenleg hatályos magasabb szintű területrendezési tervek térségi területfelhasználása, az országos, a kiemelt térségi, valamint a vármegyei övezetek általi érintettség alapján Dunavarsány Község településrendezési tervének - Dunavarsány 053/7 helyrajzi számú területre vonatkozó – tervezett módosításának a magasabb szintű területrendezési tervek vizsgálata alapján településrendezési szempontból nincs akadálya.

DUNAVARSÁNY VÁROS
Településszerkezeti Terve

Szerkezeti Tervlap

m1:10 000



TERVEZŐ-ÉRTÉKELŐ KFT.
1125 Budapest
Árpád út 13. V/3.
165-2018
www.urbanitas.hu

Végrehajtó:
Dunavarsány Város Önkormányzata
Helyi önkormányzat

Tervező:
Kovács Érika
Kovács Érika

Ellátó:
Berényi Mária
Berényi Mária

SZERKEZETI TERV LAP

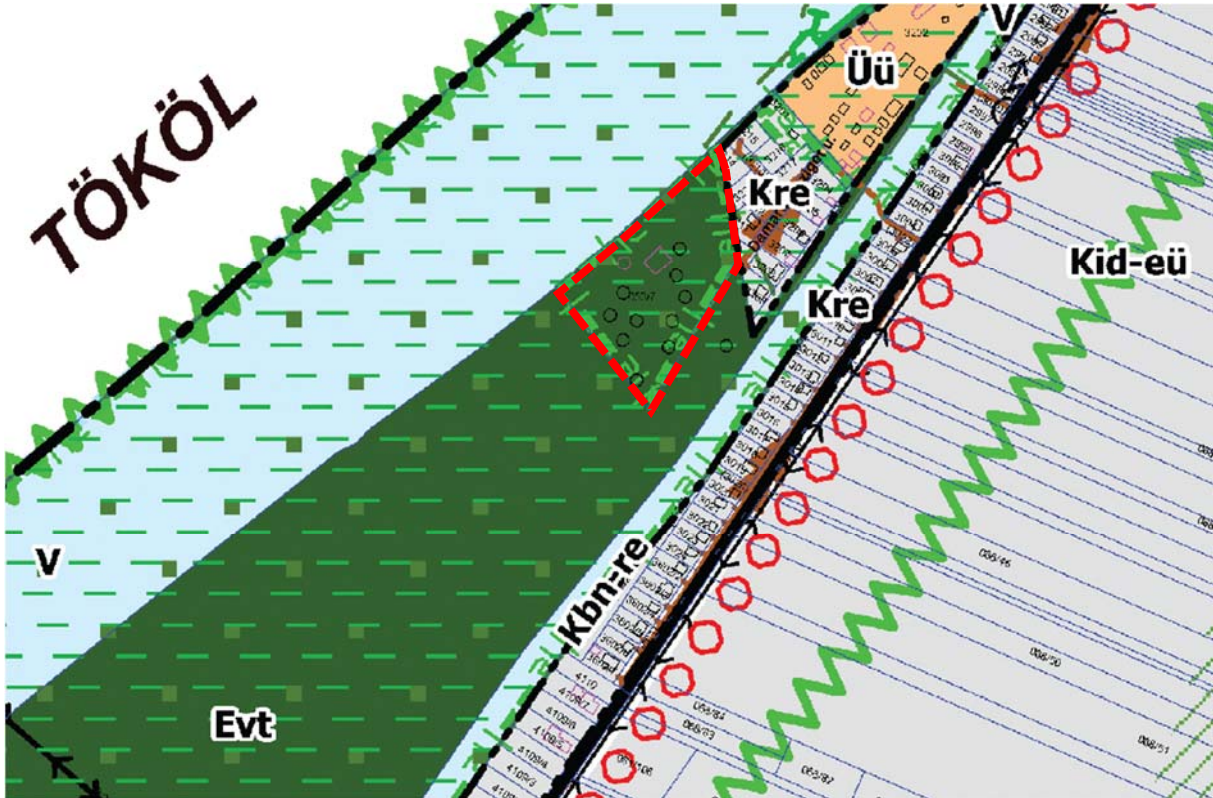
Létszám:
m1:10 000

Képek:
2024. február 14.

1. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának
112/2016. (VI.8.) számú Képviselő-testületi határozatához
Hatályos: 2024. február 14. óta

6.. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

6.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



Dunavarsány Településszerkezeti Tervét Dunavarsány Önkormányzat Képviselő-testülete 112/2016. (VI. 9.) számú Képviselő-testületi határozatával fogadta el (utolsó módosítással hatályos 2025. 11. 15-től).

A tervezési területre vonatkozó megállapítások:

I. TELEPÜLÉSSZERKEZET – TÁJSZERKEZET

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Erdőterületek

- gazdasági erdőterületek (**Eg**) alapvetően az országos erdőkataster alapján meghatározott meglevő gazdasági erdőterületek, valamint tervezett gazdasági erdőterületek
- védelmi rendeltetésű erdőterületek (**Ev**) környezetvédelmi célú erdőterületek (talajvédelmi erdők, az 51-es számú főút menti erdőterületek, szélvédő erdősávok, erdőterületek) védett védelmi erdők, természetvédelmi területek erdőterületei (Natura2000 területek erdői, az ökológiai hálózathoz tartozó erdők, a Domariba-sziget védett erdőterületei, stb.)

- védelmi – védett erdőterület (**Evt**) védelmi -védett erdőterületek a Domariba-sziget védett erdőterületei, illetve az 51. számú főút mentén található 056/2 hrsz-ú erdőterületek
- közjóléti erdők (**Ek**) jellemzően a volt kavicsbánya tavak környezetében, azok rekreációs funkciójához illeszkedően kijelölt területek
- vízgazdálkodási erdőterület (**Evg**) a volt kavicsbánya tavak vízgazdálkodási területén belül található szárazulatainak területe.

2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

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

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

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

Dunavarsány táji-, természeti értékei

Országos jelentőségű védett terület:

a) a Ráckevei(Soroksári)-Duna úszólápjai, a törvény erejénél fogva védelem alatt álló ex-lege lápok

b) a „Ráckevei Duna-ág” elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület: 043/11, 051, 052, 053/7, 053/8, 053/9, 053/10, 054 hrsz.-ú Natura2000 terület.

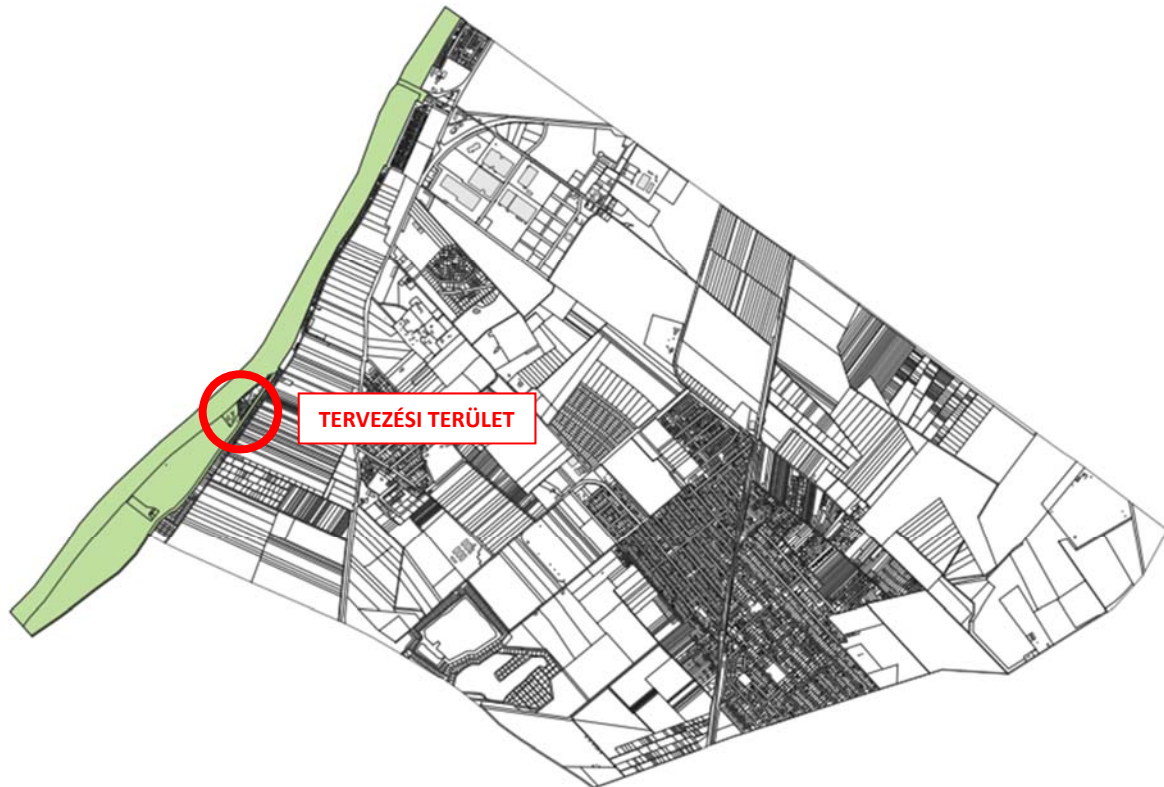
Helyi jelentőségű védett természeti terület:

a) a Domariba-sziget

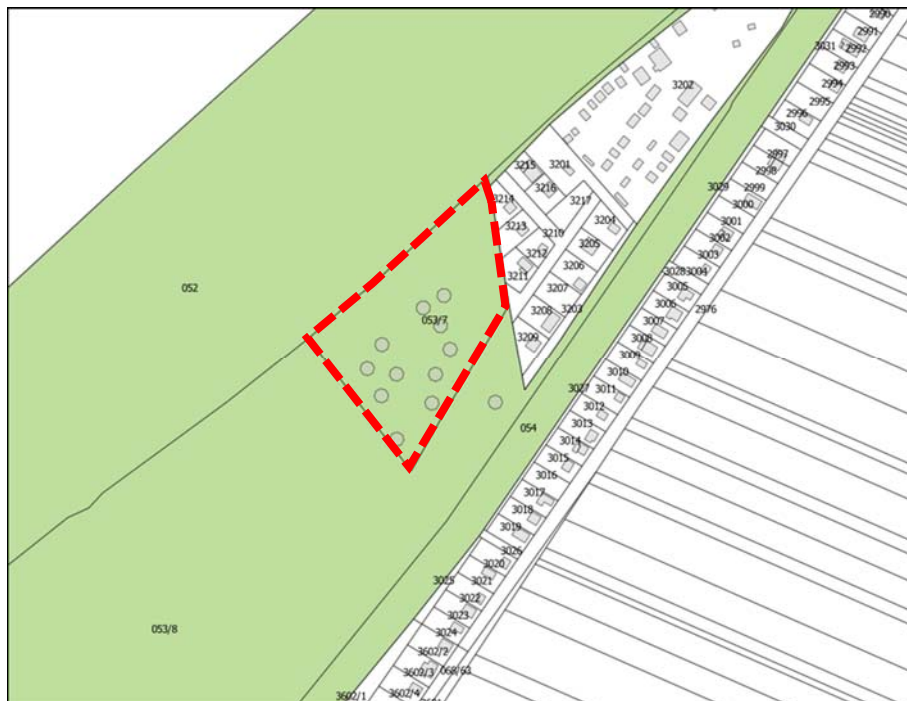
b) a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő, 017/2 hrsz-ú, 40 ha kiterjedésű, természetes állapotú, összefüggő gyepterület

c) a volt Erőspusztai Tangazdaságtól délkeletre fekvő két értékes vizes élőhely, az ingatlan nyilvántartásban 034/25 hrsz-ú, illetve a 034/7 hrsz-ú terület.

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



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



3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

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.

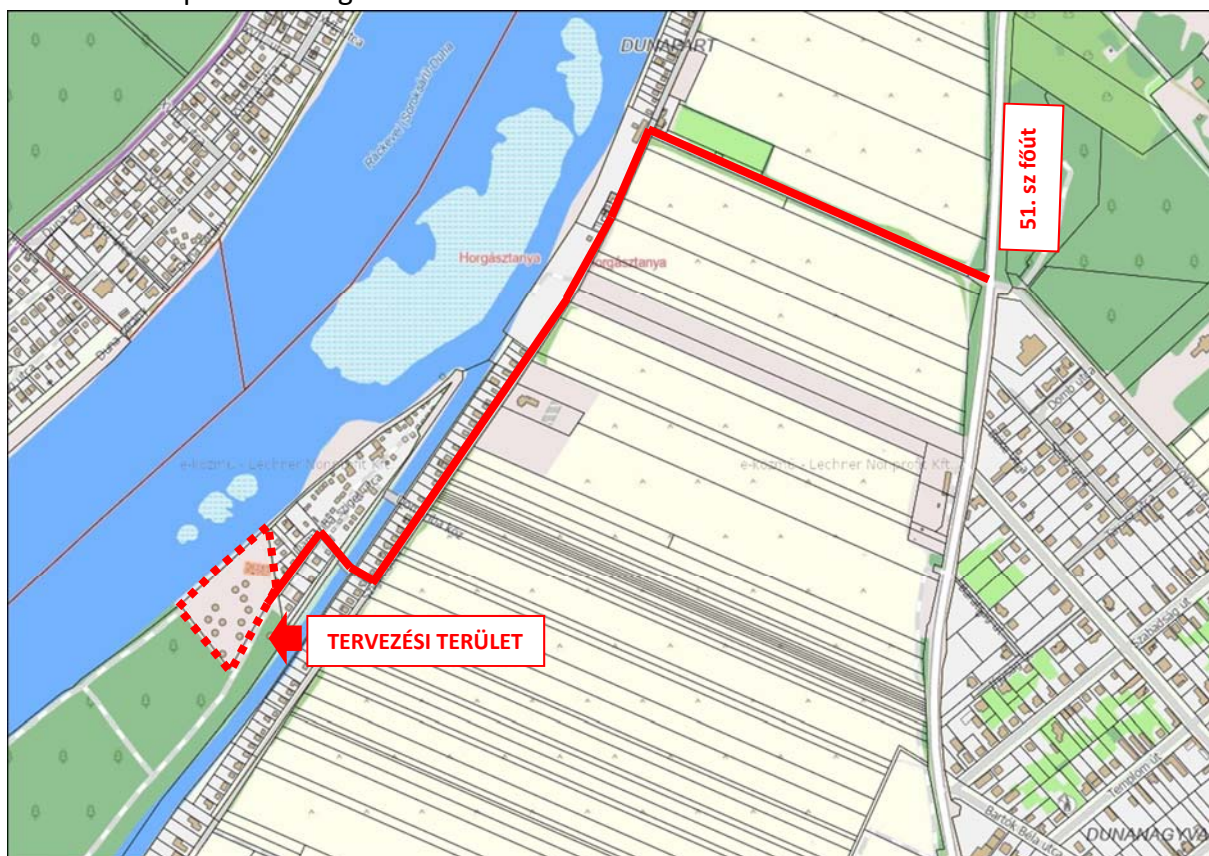
A tervezési terület – fentiek figyelembevételével – Dunavarsány zöldfelületi rendszerének része, mivel a Domariba-szigeten elhelyezkedő erdőterület.

4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

5. KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület megközelítése az 51. sz. Budapest-Hercegszántó másodrendű országos főút felől települési kiszolgáló utakon keresztül érhető el.

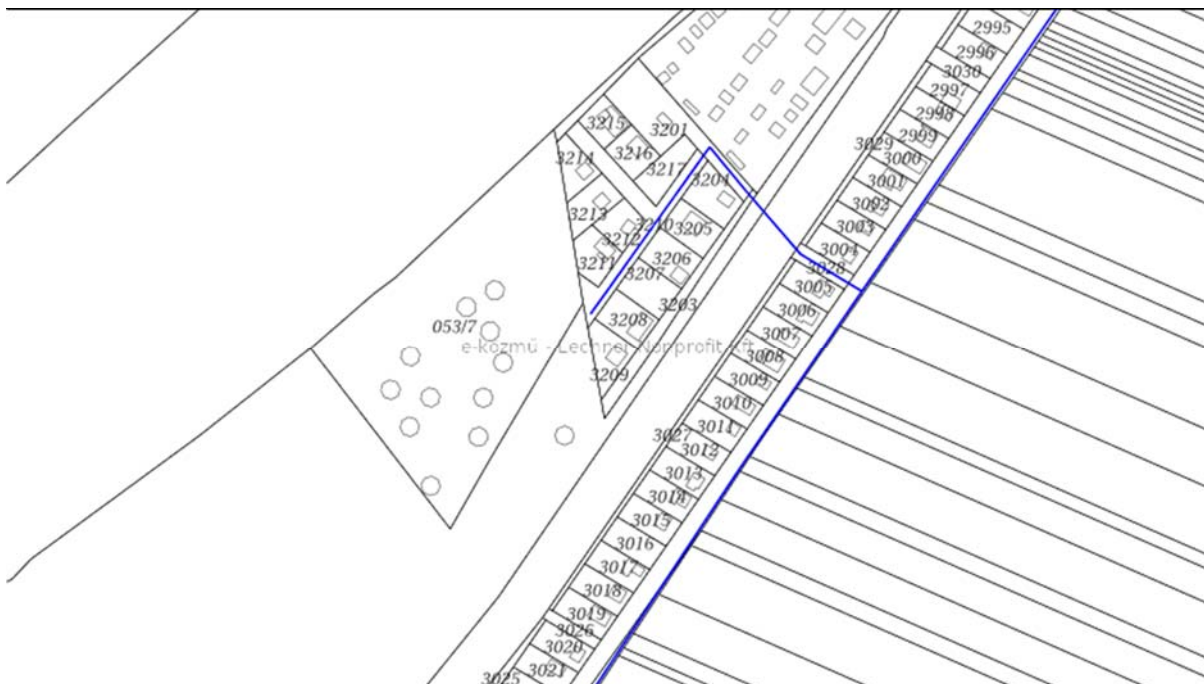


6. KÖZMŰELLÁTÁS

A beépítésre nem szánt területen, a javasolt szintén beépítésre nem szánt (pl. erdő) használati mód megváltoztatás közműves szempontból változtatást nem igényel.

Vízellátás – a tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata

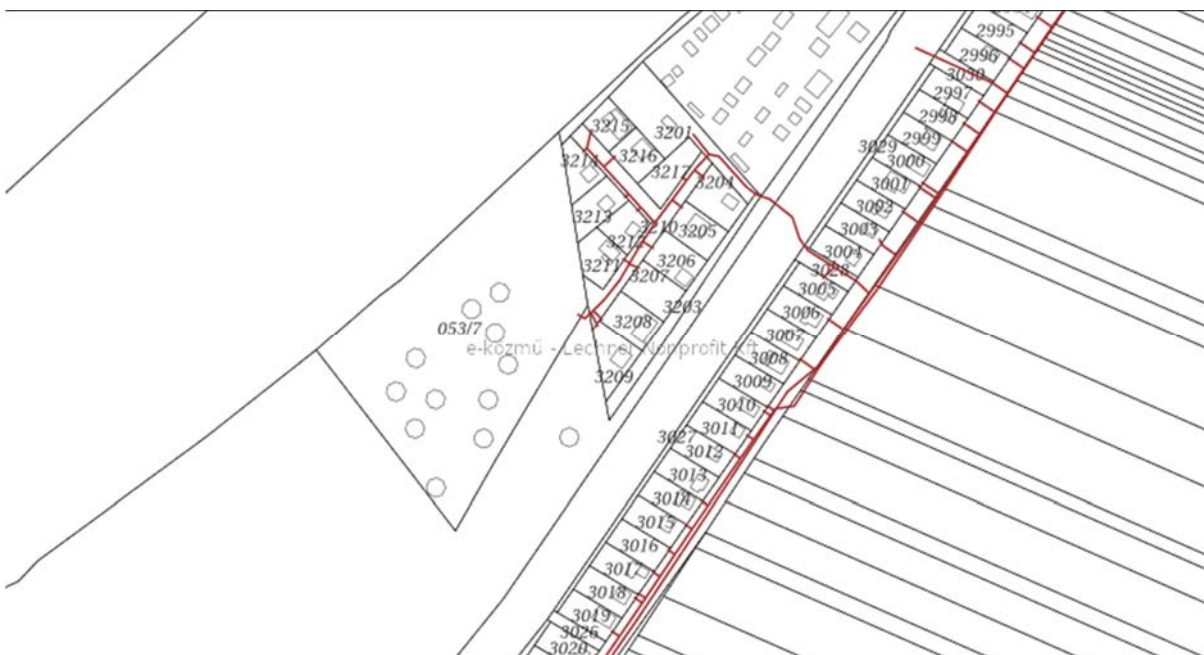
Szolgáltató: DPMV Zrt.



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

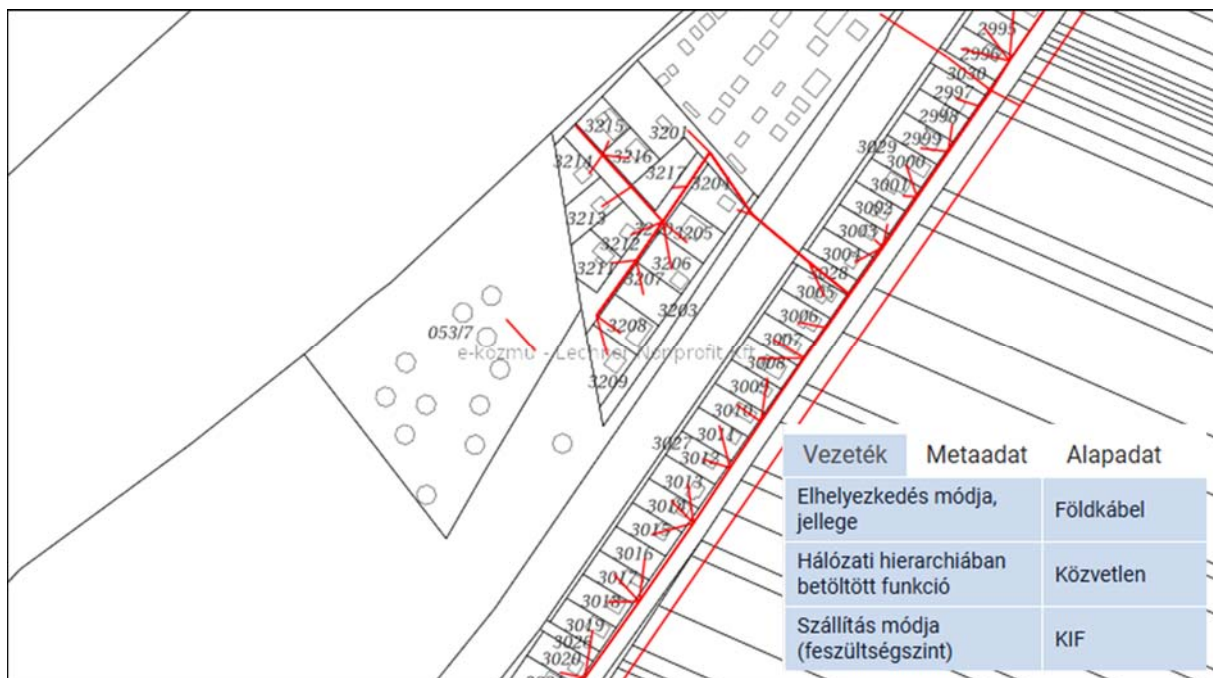
Vízvezetés - a tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata

Szolgáltató: Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.



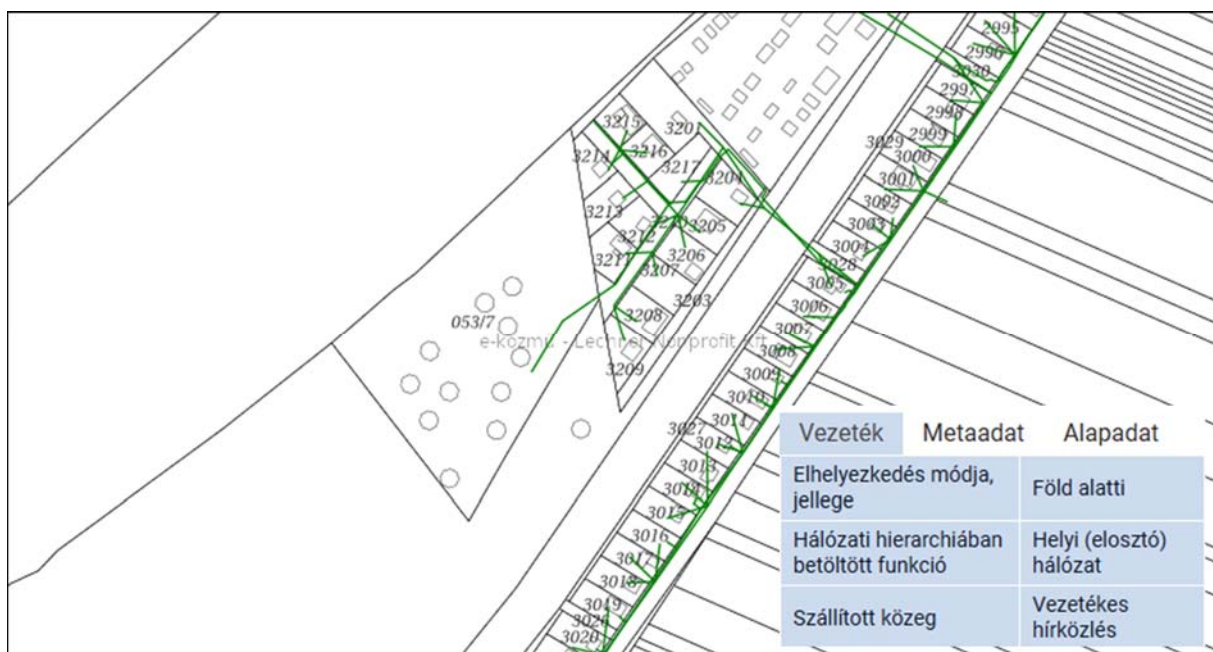
<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>

Villamosenergia-ellátás - a tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata
Szolgáltató: ELMŰ Hálózati Kft.



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

Hírközlés - a tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata
Szolgáltató: 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft.



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

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.

7. KÖRNYEZETVÉDELEM

Talajvédelem

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

Feszíni-és felszín alatti vizek

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

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.

Zaj-és rezgésterhelés

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

Hulladékgazdálkodás

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

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

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

6.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Dunavarsány hatályos Helyi Építési Szabályzatát Dunavarsány Önkormányzat Képviselő-testülete 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendeletével fogadta el. A tervezési terület a hatályos szabályozási terv alapján védelmi erdőterület övezetben található.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat – az érintett tervezési területre vonatkozó – előírásai:

XIII. Fejezet **ERDŐTERÜLETEK**

54. Előírások az erdőterületekre (Evt, Ev, Eg és Ek)

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

(2)¹³⁴ Az erdő területfelhasználási célja szerint:

- a) védelmi (védett és védő) **Evt, Ev**;
- b) gazdasági **Eg**;
- c) közjóléti **Ek** lehet.
- d) 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.

55. Védelmi erdő területek (Ev, Evt)

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:

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

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

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

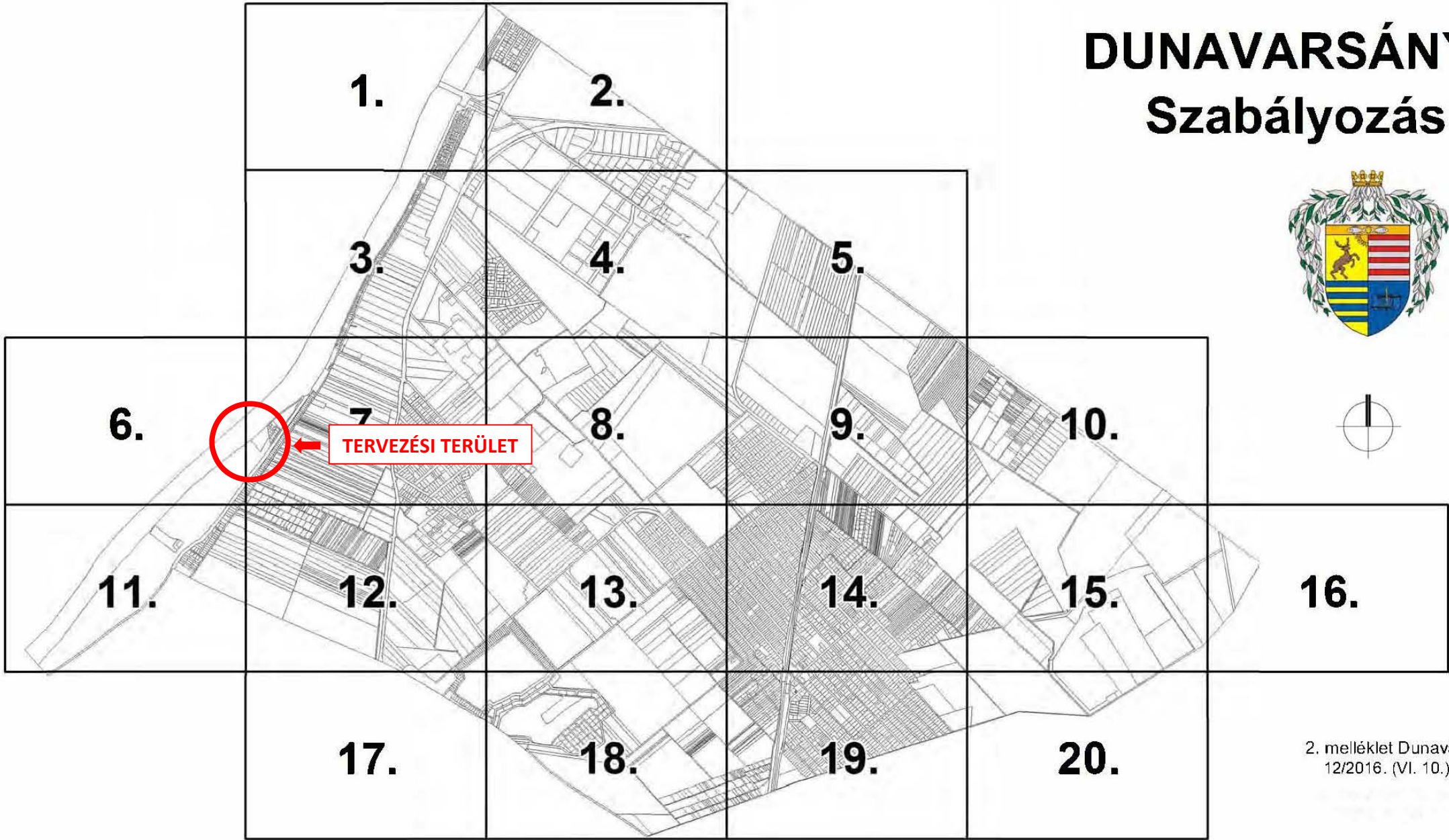
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

10. Erdő területek (E)

	A	B	C	D	E	F	G	H	
1.	Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A 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	%	%	%		m
5.			Ev, Evt	-	-	-	-		-
6.	Eg	SZ	100000 (10,0 ha)	-	0,5	0,5	-	4,5	
7.	Ek-1	SZ	25000 (2,5 ha)	50	5,0	5,0	90	6,0	
8.	Ek-2	SZ	15000 (1,5 ha)	50	5,0	5,0	93	7,5	
9.	Ek-3	SZ	10000 (1,0 ha)	35	3,0	3,0	92	6,0	
10.	Ek-4	SZ	7000 (0,7 ha)	20	5,0	5,0	90	4,5	
11.	Ek-5	SZ	3000 (0,3 ha)	20	5,0	5,0	90	4,5	

SZ - szabadonálló beépítés

Kivonat Dunavarsány hatályos helyi építési szabályzatából a tervezési területre vonatkozóan



DUNAVARSÁNY VÁROS

Szabályozási Terve



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

Hatályos:
Dunavarsány SZT-0/a

A 2025.11. havi elfogadott módosítást az URBANOVUS Kft. készítette

 Tervező és Tanácsadó Kft. 1094 Budapest, Angyal utca 13. IV/3. Tel.: 466-2018 urbanitas@urbanitas.hu www.urbanitas.hu	Megrendelő: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		
	Munka megnevezése: Dunavarsány Város Hatályos Építési Szabályzatának módosítása		
	Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV		Lépték: m1 : 4000
	Tervező: Beleznai Teodóra TT/1 01-6979	Felkészítő tervező: Berényi Mária TT/1 01-0654	Ügyvezető, ellenőr: Berényi Mária TT/1 01-0654

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

DUNAVARSÁNY VÁROS Szabályozási Terve

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

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	Szabályozási vonal
	Feltételes szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Az általános előírásoktól eltérő építési hely
	Kötelező megszüntetés
	Országos és településszerkezeti jelentőségű út
	Kiszolgáló út
	Vasúti terület
	Telken belüli zöldfelület
	Erdő övezet
	Közpark, közkert övezet
	Park & Ride parkoló, Kiss & Ride parkoló, Buszforduló
	Távtáji felhasználású terület a Településszerkezeti Terv szerint

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁS ELEMÉK

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

VÉDELEM, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK

Örökségvédelem

	Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
--	--

Táj- és természetvédelem

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

Talaj- és vízvédelem

	Vízbázis belső védőterület
	Vízbázis külső védőterület
	Hidrogeológiai védőidom "A" zóna határa
	Hidrogeológiai védőidom "B" zóna határa
	Belvízzel mérsékeltlen veszélyeztetett terület határa
	Belvízzel közepesen veszélyeztetett terület határa

Egyéb korlátozó tényezők

	Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
	Bányatelek határa
	Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
	Felszíni víz parti sávja
	Veszélyes üzem veszélyességi övezete - Belső zóna
	Veszélyes üzem veszélyességi övezete - Középső zóna
	Veszélyes üzem veszélyességi övezete - Külső zóna

Közművek korlátozásai

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

TÁJÉKOZTATÓ, ILLETVE MÁS JOGSZABÁLYBAN SZABÁLYZOTT ELEMÉK

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

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNY

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

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

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

101

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

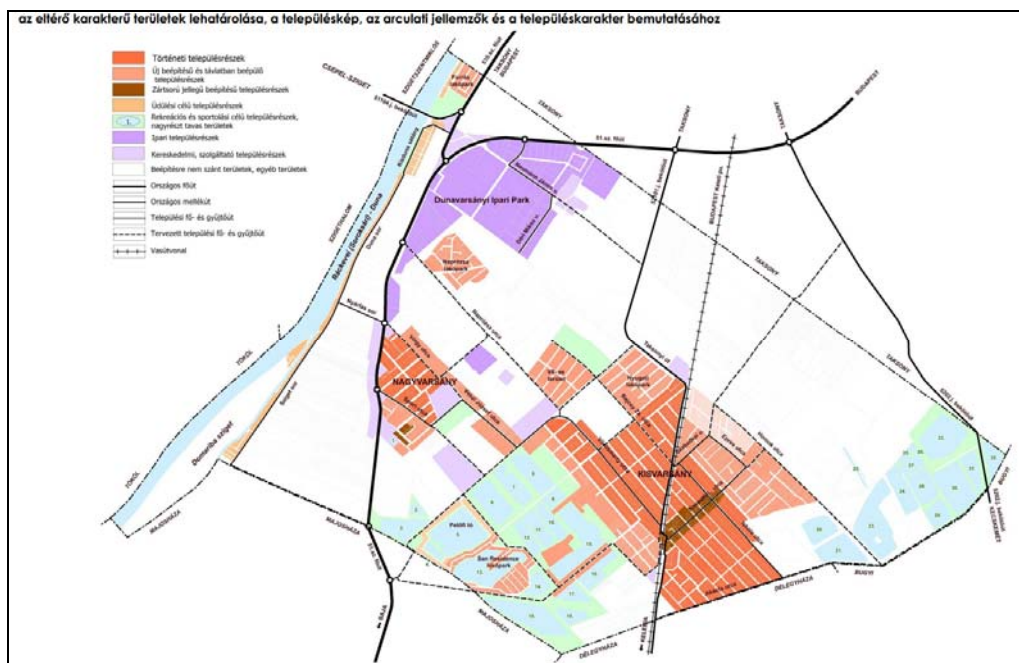


2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendeletéhez - Dunavarsány SZT-7/M6

6.3 TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ RENDELET VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

6.3.1. Településképi Arculati Kézikönyv

Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyve (a továbbiakban: TAK) Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 183/2017. (XII. 11.) határozatával került elfogadásra.



<https://dunavarsany.hu/dokumentumok/TAK18.pdf>

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület beépítésre nem szánt terület, ezért a TAK vonatkozó, alábbi ajánlásait kell figyelembe venni.

AJÁNLÁSOK

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEN, EGYÉB TERÜLETEN

a településképi minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató



A beépítésre nem szánt külterületen is a hatályos rendeletek - Építési Szabályzat és Településképi rendelet - betartandó előírásai a mérvadóak. A külterületi táji környezetben fokozott követelmény a tájbaillesztés, azaz az építmények és a létesítményeknek a táji adottságokhoz igazodó elhelyezése és kialakítása, amely magában foglalja a létesítmény, az építmény elhelyezését, az esztétikai megjelenést kedvezően befolyásoló kialakítását (táji adottságokhoz illő forma-, anyag- és színhasználat), illetve a létesítmény, építmény környezetének rendezését.



...régí major, fákkal körülvéve...



.....a szántóterületen túl horgásztó és a partját kísérő, védelemre érdemes fasor...



...a homokbuckákra települt, zöldbeégyazott lovarda különleges színfoltja az egyébként alapvetően sík városnak a telekhatárt csak jelző, fakesztítés a természeti táj érvényesülését biztosítja



a volt kavicsbányák környezetbarát rekreációs fejlesztése magánbefektetők kezdeményezésével egyre nagyobb mértékben halad, erősítve Dunavarsány turisztikai szerepét is, mely során...



...fontos cél az épített elemek tájbaillesztése mellett a természeti környezet jellegének megőrzése, fenntartása, a tóparti területeken a tavi területekre jellemző, vízparton honos növényzet telepítése...



...pihenő, horgászház fákkal körülvéve...



...egészen friss, új szálláslehetőségek, szállás kínálat a horgásztavak partján

6.3.2. A településkép védelméről szóló rendelet

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendelete 11. § - 17. §-ban határozza meg a településképi általános és részletes követelményeket. A tervezési területre vonatkozóan az alábbi egyedi előírásokat tartalmazza:

II. Fejezet A helyi védelem

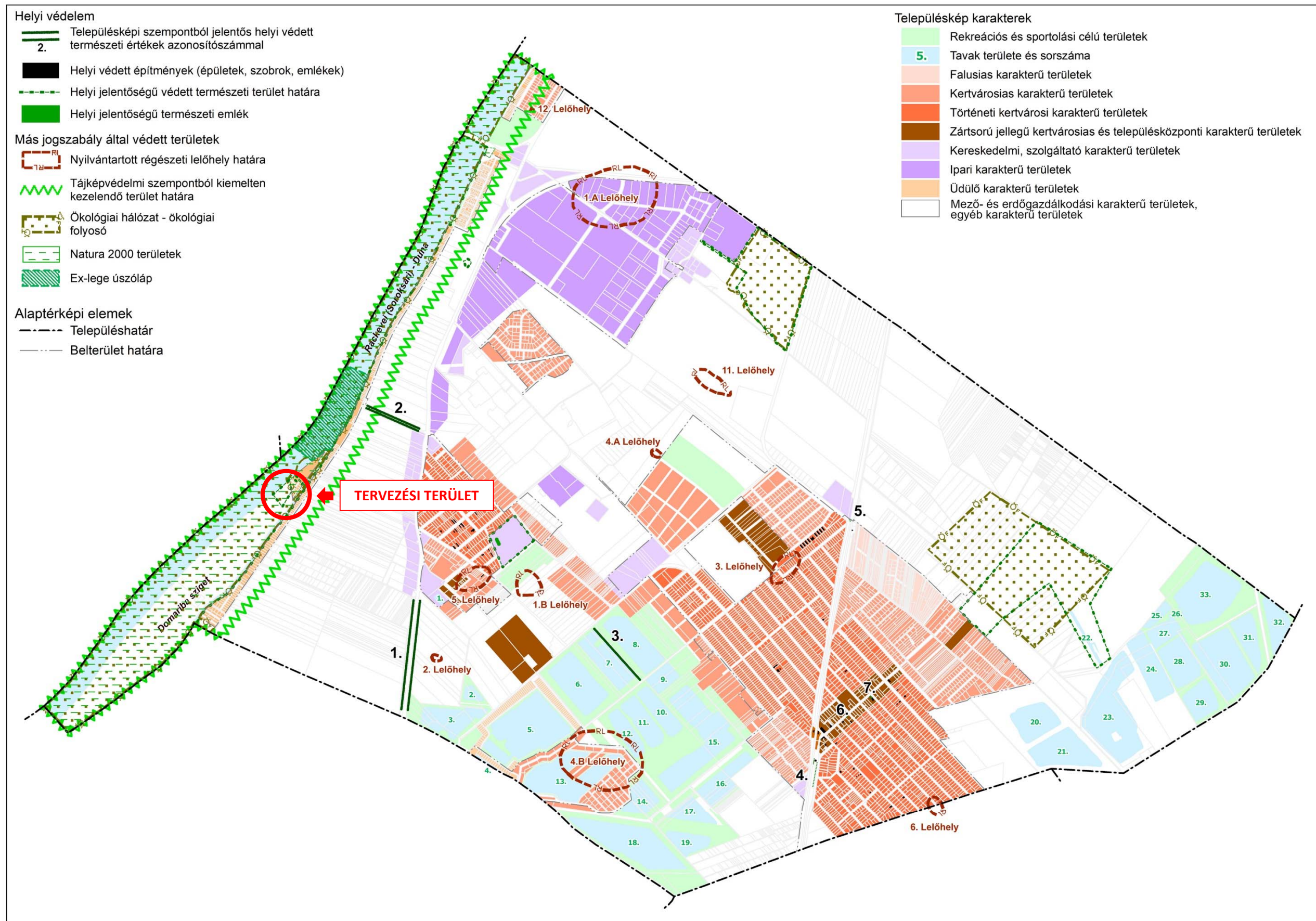
3. A helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek

4.§ (1) A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, város-és utcaképi, építészeti, történeti, régészeti, képző-és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épületegyüttesek, építmények, épületrészek, köz-és műtárgyak, növények vagy növény-együttesek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése.

(2) A helyi egyedi védelem a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, településszövetet meghatározó valamely

- a) építményre, építményrészletre vagy az alkalmazott anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra,
- b) táj-és kertépítészeti alkotásra, településképi szempontból jelentős növényzetre, természeti értékre, egyedi tájértékre,
- c) szoborra, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra, valamint d) az a)-c) ponthoz kapcsolódóan az érintett földrészlet, telek egészére vagy egy részére terjedhet ki.

(3) Az önkormányzat az (1) és (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével helyi egyedi védelem alá helyezi a 3. és 4. mellékletben meghatározott ingatlanokon levő településképi szempontból jelentős természeti értékeket, valamint építményeket, melyek áttekintő térképes ábrázolását e rendelet 1. melléklete tartalmazza.



7. A TERVEZÉSI TERÜLET BEÉPÍTÉSE

A 053/7 helyrajzi számú területén a jelenleg hatályos településrendezési terv szerint épületet, építményt elhelyezni nem lehet, a terület jelenlegi megengedett beépítettsége 0%. Tekintettel a terület korábbi és jelenlegi beépítettségére, javasolt közjóléti rendeltetésű erdőterületre módosítani a hatályos védelmi erdőterület területfelhasználást.

A közjóléti rendeltetésű erdőterületen közjóléti funkciójú üdülési, turisztikai, sportolási, gyógyászati, szállás, vendéglátási és egyéb rekreációs célú építmények helyezhetők el, ami megfelel a terület tervezett – és tulajdonképpen a korábbi – területhasználatnak is, a megengedett legnagyobb beépítettség 5%.

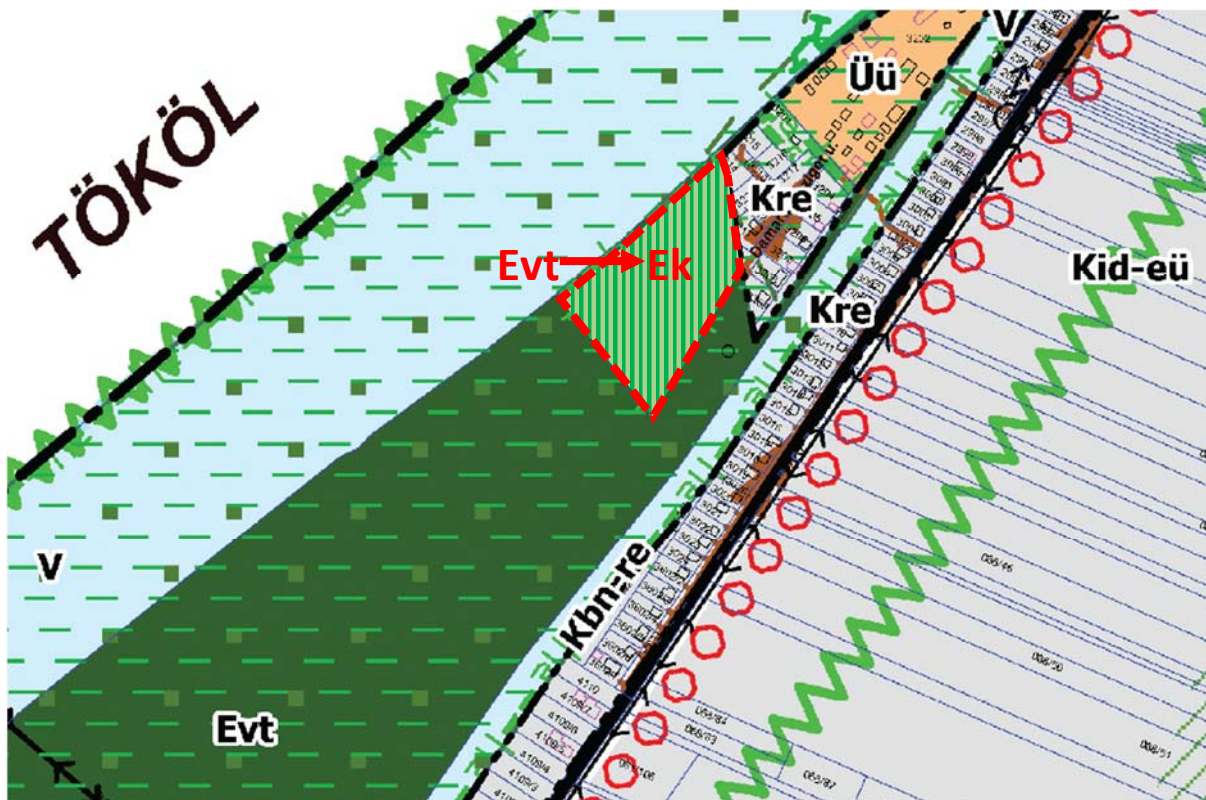
8. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezési területre vonatkozóan alapvetően nem tervezett a terület jelenlegi erdő területfelhasználásának megváltoztatása. A város településfejlesztési és településrendezési távlati terveivel is összhangban van a jelenlegi erdőterület területfelhasználás. Tekintettel azonban a tervezési terület hatályos településszerkezeti terv védelmi rendeltetésű erdőterületi területfelhasználására és a területen meglévő „beépítés”-re, javasolt az érintett 053/7 helyrajzi számú területre vonatkozóan a településszerkezeti terv módosítása közjóléti erdőterületre.

A tervezési terület jelenlegi és tervezett beépítése Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendeletének módosítását is szükségessé teszi.

Ezért a terület tulajdonosa a telepítési tanulmány elkészíttetésével kezdeményezné a HÉSZ vonatkozó előírásainak módosítását, új településrendezési eljárás lefolytatását. Ehhez a terület tulajdonosának szükséges az Önkormányzat támogatása.

A módosítás során elérendő cél: a tervezési területen a meglévő és tervezett beépítés megvalósításához szükséges - a jelenleg hatályos – Településszerkezeti Terv és HÉSZ módosítása a szabályozási koncepció alapján, a védelmi erdőterületet közjóléti erdőterületre átminősíteni.



A Településszerkezeti Terv részlete a tervezési területen tervezett módosítás jelölésével

9. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A településszerkezeti tervi javaslattal összhangban a szabályozási koncepció az érintett területre közjóléti erdő övezetet javasol.

A javasolt övezetre vonatkozó hatályos HÉSZ kivonata:

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

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

57.¹³⁷ Közjóléti és vízgazdálkodási erdő területek (Ek, Evg)

83. § (1)¹³⁸ 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)¹³⁹ 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)¹⁴⁰ A közjóléti és vízgazdálkodási erdők övezeteiben mindazon építmények elhelyezhetők, amelyek a védelmi rendeltetésű erdőövezetben is elhelyezhetők.

(5)¹⁴¹ A közjóléti és vízgazdálkodási erdőterületek 2. mellékletben területileg lehatárolt övezeteiben az 1. melléklet 10. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

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

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

10. Erdő területek (E)

A		B	C	D	E	F	G	H
1.	Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A 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	-	-	-	-	-	-	-
6.	Eg	SZ	100000 (10,0 ha)	-	0,5	0,5	-	4,5
7.	Ek-1	SZ	25000 (2,5 ha)	50	5,0	5,0	90	6,0
8.	Ek-2	SZ	15000 (1,5 ha)	50	5,0	5,0	93	7,5
9.	Ek-3	SZ	10000 (1,0 ha)	35	3,0	3,0	92	6,0
10.	Ek-4	SZ	7000 (0,7 ha)	20	5,0	5,0	90	4,5
11.	Ek-5	SZ	3000 (0,3 ha)	20	5,0	5,0	90	4,5

SZ - szabadonálló beépítés

Kivonat Dunavarsány hatályos helyi építési szabályzatából a tervezési területre vonatkozóan

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Kormányrendelet (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 tervezési 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.

A hatályos HÉSZ 1. melléklete alapján – a terület meglévő és tervezett beépítésére tekintettel - javasolt a tervezési területre egy új Ek-6 jelű övezet létrehozása, a 10. Erdő területek (E) táblázatának kiegészítése az alábbi paraméterekkel:

Az övezet jele: Ek-6

A beépítés jellemző módja: SZ (szabadonálló beépítés)

A telek legkisebb területe: 5000 m² (0,5 ha)

A telek legkisebb szélessége: 20 m

A telek legnagyobb megengedett beépítettség mértéke: 5 %

A telek legnagyobb megengedett beépítettség mértéke a terepszint alatt: 5 %

A telek kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke: 90 %

A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága: 6,0 m



2. melléklet Dunavarsány Város Önkormányzatának 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelethez - Dunavarsány SZT-7/M5

10. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

10.1. KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület közlekedési szempontból az 51. számú főútról viszonylag könnyen megközelíthető.

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

Dunapart

A városrészt érinti az EuroVelo6 kerékpáros útvonal kiépítése. Az 51. számú út elzárja a városrészt Dunavarsány többi részétől, a csomópontok kiépítettsége nem megfelelő. Az autóbusz-megállók a városrész legtöbb lakott részétől közepes rágyaloglási távolságra fekszenek.

10.2. KÖZMŰFEJLESZTÉS

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

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

Dunavarsányban a közcsonatnás szennyvízelvezetés és szennyvízkezelés kiépítése a 90-es években kezdődött. A csatornázott területen élők aránya 94%, a csatornára rákötött lakosság aránya 89% (csatornázatlan területen lakók/nem bekötött lakók száma: 787 fő). A szennyvíz közcsonatnával összegyűjtött szennyvizet a Dunavarsányi regionális szerepkörű szennyvíztisztító telepén kezelik. A telep kapacitása a település további lakosságszám-növekedése esetén is rendelkezik tartalékokkal, ugyanakkor a kihelyezésre alkalmas terület nagysága korlátozott. A közcsonatna hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizet saját egyedi házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlatnak megfelelően legnagyobb részben szikkasztóként üzemelnek. 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 vízgyűjtőjű árkokkal összegyűjtött vizek közvetlen befogadója a Ráckevei-(Soroksári) Duna-ág.

Dunapart

A városrész közműellátottsága az RSD menti beépítésre szánt területeken megfelelő és teljes. A városrész az RSD partja és az 51-es út közé eső területein további fejlesztések várhatóak, de ezen területek közműellátottsága jelenleg nem biztosított, így a terület szükséges közművesítése a fejlesztések részeként kell majd megvalósuljon. Az RSD menti területek nagy része belvízzel mérsékeltan veszélyeztetett terület.

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

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

A tervezési terület övezeteire vonatkozóan a HÉSZ a következőket tartalmazza:

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 m^3 -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 szállíttatni,
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 m^3 -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 vízelhelyezés 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 m^3 -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 közcatorna 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.

10.3. HUMÁNINFRASTRUKTÚRA

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

11. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

11.1. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEKET ÉRŐ HATÁSOK

A tervezési terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű - Natura 2000 területhez - tartozik. A szóban forgó területet 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.

11.2. ZÖLDFELÜLETEK

A terület biológiai aktivitás értéke településszerkezeti szinten nem változik.

Az ingatlanon a meglévő zöldfelületeket továbbra is zöldfelületként kell fenntartani és gondozni.

11.3. KÖRNYEZETVÉDELEM

Talajvédelem

A talajvédelem során különös figyelemmel kell lenni a vízközei területeken a vegyszer és műtrágyamentes védőzónák kijelölésére, valamint az építési munkák során kötelezően betartandó földvédelmi szabályokra. A tervmódosítás jelentősebb termőterület igénybevétellel járó változtatást nem tervez.

Feszíni-és felszín alatti vizek

Dunavarsány meghatározó vízfolyása a Ráckevei–Soroksári-Duna (RSD). Vízhőmérséklete II-III. osztályú, vízminőség-védelmi szempontból kiemelt terület, revitalizációja folyamatban van. Árvízvédelem szempontjából a terület mentesített ártérnek tekinthető, mivel az RSD vízszintje mesterségesen szabályozott.

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

A levegőtisztaság és védelme

Dunavarsány a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet alapján a budapesti agglomerációhoz tartozik, légszennyezettségét a főváros és környéke légszennyezettsége befolyásolja. Háttérszennyezésként jelentkezik a Budapest, illetve a szűzhalombattai 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 funkció környezetre káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsátásával nem jár. A tervezési területen várható változás a jelenlegi környezeti levegőminőség romlása nélkül, a magasabb rendű jogszabályi előírások betartásával valósítható meg.

A létesítés során számottevő légszennyező hatással nem kell számolni.

Zaj-és rezgésterhelés

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

Hulladékgazdálkodás

A települési szilárd hulladékokat, valamint a zöldhulladékok 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.

Dunapart

A városrészt az 51-es főút közúti közlekedéséből származó környezetterhelés érinti. Egyaránt jelen vannak rajta deflációra érzékeny területek, mezőgazdasági forrásból származó környezetterhelés, tápanyagterhelésre érzékeny vizes élőhely és felszíni vizek, valamint belvízre érzékeny területek. A részben beépített vízpart környezeti hatásai kedvezőtlenek; a Duna itt folyó mellékága kapcsán fenyeget a feltöltődés veszélye. A városrészben légszennyezésre és zajterhelésre érzékeny területek koncentrálnak. Lehetőség kínálkozik megújuló energiaforrások fejlesztésére a területen.

11.4. VÍZVÉDELEM

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

11.5. AZ EMBERRE GYAKOROLT HATÁSOK

Egészségügyi hatások

Az emberre gyakorolt egészségügyi hatások a tervezett fejlesztéssel kapcsolatosan nem jelentkeznek.

11.6. TÁJKÉPVÉDELMI, TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI SZEMPONTOK

Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendelete 1. függelék Dunavarsány táji-, természeti értékei szerint a tervezési területet érinti:

1. országos jelentőségű védett terület, Natura 2000 terület: „Ráckevei-Dunaág” elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület,
2. Dunavarsány Önkormányzat Képviselő-testületének többször módosított 4/1998. (III. 10.) önkormányzati rendelete a helyi jelentőségű természeti területekvédetté nyilvánításáról: Domariba sziget.
3. Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Az érintett ingatlan beépítése során a területre vonatkozó előírásokat be kell tartani a Helyi Építési Szabályzat építési övezeti előírásai mellett.

Összefoglalás, az állapotváltozások értékelése

Megállapítható – tekintettel arra, hogy a terület már korábban is beépített terület volt -, hogy a tervezett módosítás nem okoz visszafordíthatatlan károsodást a környezeti elemekben.

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

11.7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezési területen nyilvántartott műemléki értéként védett épület, objektum, országos védelem alatt álló épített örökség nem található. A terület nem műemléki jelentőségű terület, nem műemléki környezet és helyi védelem alatt sem áll. Mivel a tervezési területen nem található országos vagy helyi védelem alatt álló vagy védelemre érdemes egyéb épített örökség, ezért épített örökségi értékek sérülésének lehetősége nem feltételezhető.

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

12. MELLÉKLETEK

1. FENNMARADÁSI ÉS TOVÁBBÉPÍTÉSI ENGEDÉLY

Dunavarsányi Nagyközségi Közös Tanács VB
Szakigazgatási Szerve
2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18.

Szám; 1460/1989.

Tárgy; Magyar Hitel Bank RT.
Dunavarsányi üdülőtelepe
fennmaradási és tovább
építési engedélye

H a t á r o z a t

Magyar Hitel Bank RT. /Budapest 1853 Szabadság tér 5-6/ - nak mint építtetőnek a benyújtott tervdokumentáció alapján a Dunavarsány Domariba szigeten lévő 0-53/6 Hrsz-u területen építési engedély nélkül megépített 5 db vasbeton sáv alapra a fennmaradási engedélyt megadom.

Építési engedélyt adok továbbá a dokumentáció szerinti 1 db OKTOGON I., 1 db OKT. II., 1 db OKT. III., 4 db OKT. IV., jelű bungallow-épületre, valamint 1 db társalgó, 1 db iroda-társalgó és 1 db férfi-női vizesblokk épületre az alábbi kikötésekkel;

- A továbbépítési munkálatokat az Országos Építésügyi Szabályzat előírásainak és az engedélyezett műszaki terveknek megfelelően kell végezni.
- A KÖJÁL szakvéleményében foglaltakat maradéktalanul be kell tartani.
- Felhívom az építtető figyelmét, hogy ezen építési engedély nem mentesít az egyéb jogszabályok szerint szükséges más hatóságok és szervek engedélye megszerzésének kötelezettsége alól és annak megadására nem biztosít igényt.
- Az épületek elkészülte után a használatba vételt hatóságomtól meg kell kérni.

Határozatom ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül hatóságomhoz benyújtandó de a Ráckeve Városi Tanács VB. Hatósági Osztályához címzett 2 példányu, 300 Ft illetékbérléssel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

I n d o k o l á s

A Magyar Hitel Bank RT. a dunavarsányi 053/6 hrsz-u általa bérelt területen a kérelemhez csatolt tervdokumentációnak megfelelően de engedély nélkül kezdte meg OKTOGON bungallow-telepének építési munkáit, így a helyszínrajz szerint 5 db 50 m2 nagyságu vasbeton

./.

-2-

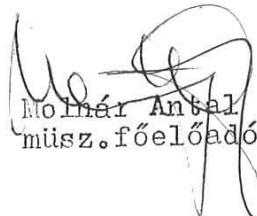
sávalapot létesített, melyre az 1964. évi III. tv. 38. §./2/ bek. értelmében a fennmaradási engedélyt megadtam.

A továbbépítési engedély kérelemhez csatolt OKTOGON építési rendszer terveit Szalay Ida /Budapest 1078 Marek u. 28/ E 3-01-453 eng.számú tervező adaptálta.
A bemutatott dokumentáció a fennálló építésügyi szabályokkal nem ellentétes, így az építkezés ellen kifogás nem merült fel.

Fentiekre tekintettel az 1964. évi III. tv. 26. §. /1/ bek. valamint a 2/1977. /I.18./ ÉVM. sz. rendeletet módosító 13/1979. /VIII.30./ ÉVM. sz. rendelet alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

Építésrendészeti bírság kiszabásáról külön határozatban indézkedem.

Dunavarsány, 1989. augusztus 07.


Molnár Antal
műsz.főelőadó

Erről értesitem;

- 1./ Magyar Hitelbank RT. Budapest, Szabadság tér. 5-6.
- 2./ Hírlapkiadó Vállalat Budapest, Blaha Lujza tér.
- 3./ Pilisi Állami Parkerdő Gazdaság Ráckeve 2300
- 4./ Szalay Ida tervező Budapest, Marek u. 28.
- 5./ Irattár

2. ERDŐ TERMELESBŐL TÖRTÉNŐ KIVONÁS ENGEDÉLYEZÉSE

BUDAPESTI ERDŐFELÜGYELŐSÉG

Budapest, I., Iskola u 13.

Üi.sz. 7/2/1991.

Üi. Tóth György/Iné

Tárgy: A Pilisi ÁPEG erdő termelés-
ből kivonás iránti kérelme üdülő-
terület céljára.

HATÁROZAT

A Pilisi Állami Parkerdőgazdaság részére engedélyezem az alábbi kimutatás szerinti erdőterület természetbeni megosztását, majd az 1.-4. pontban foglalt feltételekkel engedélyezem a megosztás után keletkező erdőterület termelésből történő kivonását üdülőterület kialakítása céljából. Engedélyem egyben az erdő művelési ágának megváltoztatási engedélyét is magában foglalja.

Ingatlanfylvántartási adatok:

Község	Tul.lap. sz.	Hrsz.	A megosztás utáni új hrsz.	Terület (ha-m2)
Dunavarsány	10	053/6-ból	053/7	1-0533

Erdőtervi adatok:

Község	Tag, erdőrészt	Terület (ha)	Faállományának leírása
Dunavarsány	2 A	1,6	46 éves Akác 100 %

- 1./ Mentésítem a Pilisi Állami Parkerdőgazdaságot a termelésből történő kivonásért járó térítés fizetési kötelezettsége alól, ugyanakkor kötelezem arra, hogy a kivont erdőterület helyett az általa felajánlott, kezelésében lévő, erdőtervezett Százhalombatta 0137/10/B hrsz-ú, szántó művelési ágú 7152 m² kiterjedésű és az ugyancsak erdőtervezett Százhalombatta 0137/10/L hrsz-ú, szántó művelési ágú 7045 m² kiterjedésű földrészleteken azonos minőségben saját költségén új erdőt telepítsen. Az első kivített legkésőbb 1991. október 31-ig hajtsa végre. Azt megelőzően jóváhagyásra nyújtson be erdőtelepítési tervet.
- 2./ A termelésből kivont erdőrészletről a gazdálkodó által elkészített erdőtervtől eltérő kérelmet jóváhagyva határozatomhoz csatolom.

- 2 -

- 3./ A termelésből kivont területen a jövőben fakitermelést csak előzetes engedély birtokában szabad végezni. A fakitermelési tervet jóváhagyásra a Budapesti Erdőfelügyelőséghez kell benyújtani.
- 4./ A termelésből kivont terület határártól láthatóan, az 1990. 09.24-én a Budapesti Geodéziai és Térképészeti Vállalat által készített megosztási vázrajznak megfelelően ki kell jelölni.
- A továbbra is erdőtervezett területről, az ott felépített kerítést át kell helyezni, a terület határvonalára.

Határozatom ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül az FM. Erdészeti és Faipari Főosztályához címzett, de a Budapesti Erdőfelügyelőségnél 2 példányban benyújtandó fellebbezésnek van helye.

Fellebbezési illeték: 600.-Ft.

INDOKOLÁS:

A Pilisi Állami Parkerdőgazdaság megkeresett a 78-2/1991. számú ügyiratával, amelyben kérte, hogy a határozatom rendelkező részében foglalt erdőterület termelésből történő kivonását engedélyezzem üdülőtérület kialakítása céljából.

A csatolt munkarészek birtokában az érintett erdőterületet helyszíneltem.

Megállapítottam, hogy a korábban bérbeadott terület jelenlegi formájában a szakszerű erdőgazdálkodásra már nem alkalmas (faházak, sétautak, vezetékek stb.) ezért csereerdősítési kötelezettség előírásával a termelésből történő kivonást engedélyeztem.

Az ügy előzményei az 1973-as évre nyúlnak vissza, amikor a MÉM. Erdőrendezési Főosztálya engedélyezte a 38.086/1/1973. számú ügyiratában a Hírlapkiadó Vállalat részére, hogy a szóbanforgó területen pihenő és vikkendtelep létesítése céljából a területfelhasználási jogot megszerezze. Az elmúlt évek az érintett területre vonatkozó eseményei közül kiemelkedik a Hírlapkiadó vállalat és a Magyar Hitelbank RT között létrejött megállapodás, amely az addig sem rendezett bérleti viszonyt megosztja.

- 3 -

(albérletbe adás az MHB részére 1988.okt.28.) erdőfelügyelőségi hozzájárulás nélkül.

Az ügy rendezése érdekében a Budapesti Erdőfelügyelőség több alkalommal megkereste a Parkerdőgazdaságot, a Dunavarsányi Nagyközségi Tanácsot, majd Polgármesteri Hivatalt és bekapcsolódott a Magyar Hitelbank Rt-is mint a területet ténylegesen használó fél.

Az Erdőfelügyelőség megkereste a Budapesti Természetvédelmi Igazgatóságot is, amely a BTI-6/2/1991. sz. ügyiratában a termelésből történő kivonáshoz hozzájárult.

Mérlegelve a kialakult helyzetet, a Pilisi Állami Parkerdőgazdaság rendezésre való törekvését, engedélyemet kiadtam.

Határozatomat a 33/1987.(IX.1.) MT.sz. rendelettel módosított 73/1981.(XII.29.) MT.sz. rendelet 14.§-a, 15.§-a, 17.§-a, 20.§-ában foglaltak alapján hoztam meg.

Budapest, 1991. április 24.



Dr. Franciscy Pál Vilmos
igazgató

A határozatot kapják:

- | | |
|--|--|
| 1./ Pilisi Állami Parkerdőgazdaság
Visegrád | Üi. Hübler J.
Hiv.sz. 78-2/91.
Mell: 1 db üt.elt.
1 db megoszt.vázrajz. |
| 2./ Budapesti Természetvédelmi Igazgatóság
Budapest, Költő u 21. 1121 | Üi. Rácz Gábor
Hiv.sz. BTI-6/2/1991 |
| 3./ FM.ERSZ.Erdőtervezési Iroda
Budapest | Üi. Szabó Tibor
Mell: 1 db üt.elt. |
| 4./ Földhivatal
Ráckeve | |
| 5./ KKO.Budapest | Üi. Fritsch Ottó
Mell: 1 db et.elt.
1 db megosztási vázrajz. |
| 6./ Irattár | |

3. ÜDÜLŐTELEP HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLYE

Dunavarsányi Polgármesteri Hivatal
Dunavarsány, Kossuth L. u. 18.

Ügyiratszám: 807-7/1991.
Ügyintéző: Szabó Attiláné

Tárgy: Magyar Hitelbank Bp.V.,
Szabadság tér 5-6.sz.
üdülőtelep használatba-
vételi engedélye

H a t á r o z a t

A Magyar Hitelbanknak - mint kérelmezőnek /1853.Budapest,
Szabadság tér 5-6/
az 1460/1989.sz. fennmaradási és továbbépítési, valamint
a 807-4/1991.sz. 1991. október 15-én kelt határozat alap-
ján a Dunavarsány Domariba Sziget 053/7 hrsz alatti
Magyar Hitelbank tulajdonát képező területen felépített

- 1 db OKTOGON I.
- 1 db " II.
- 1 db " III.
- 5 db " IV.
- 1 db Társalgó
- 1 db Vizesblokk
- 1 db Raktár
- 2 db zártrendszerű szennyvizi tároló-ra

összesen 11 db épületre, és 2 építményre - állandó jelleggel
a HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLYT ezennel megadom.

Engedélyest kötelezem arra, hogy a szakhatóságok általi kifo-
gásoknak maradéktalanul tegyen eleget./Az 1991. október 21-én
megtartott műszaki átadás-átvételi bejárásakor született 31-28/
1991. sz. I. foku Tűzvédelmi szakhatósági vélemény, valamint
a 954-2/1991. sz. 1991. október 18-án kelt Állami Népegészség-
ügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Városi Intézetének szakhatósági
véleménye./

Amennyiben ezen kötelezettségének maradéktalanul nem tesz ele-
get 10.000 Ft-ig terjedhető pénzbírsággal sújtom a kötelezett-
ség további fenntartása mellett.

Építtető köteles az építési munka elvégzése után, a használat-
bavételi engedély birtokában - a földmérési alaptérkép tartal-
mában bekövetkezett változás térképi átvezetését 2 pld-ban
az épületfeltüntetői vázrajzot a Ráckeve Földhivatalnál meg-
rendelni.

./.

- 2 -

Felhivom engedélyes figyelmét arra, hogy a helyiséget csak az engedélyezett műszaki tervekben, továbbá az építési és használatbavételi engedélyben megjelölt, illetőleg a jogszabályok szerint megengedett célra és csak úgy szabad használni, hogy a használat az élet- és közbiztonságot, valamint az egészséget ne veszélyeztessen.

Az engedélyes ha, a helyiségeket az engedélyzettől tartósan eltérő célra kívánja használni, erre az új használatbavételi engedélyt illetve a használatbavételi engedély módosítását kell kérnie.

Határozatom ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Köztársasági Megbízott Hivatalához címzett, de Hatóságomnál benyújtandó 600 Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

I n d o k o l á s

Az 1991. október 21-én megtarott műszaki átadás-átvételi bejárás során az illetékes szakhatóságok közreműködésével és előírásaik figyelembevételével - megállapítottam, hogy az elvégzett építési munka az építési engedélynek megfelel /1460/89, 807-4/91./, az épületek rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasak, a használatbavételi engedély megadása ellen kifogás nem merült fel./építésrendészeti, közegészségügyi, tűzrendészeti/.

Mindezek figyelembevételével az 1964. évi III.tv.26.§.1.bek., valamint a 12/1986./XII.30./ EVH.sz.r.25.§. alapján a rendelkező részben foglaltaknak megfelelően határoztam.
A pénzbírságot az 1981.évi I.tv. alapján helyeztem kilátásba.

Dunavarsány, 1991. december 16.

handwritten signature
Szabó Attiláné
műsz.csop.vez.h.

Erről értesítve:

- 1./ Magyar Hitelbank.Bp.V.,
Szabadság tér 5-6.
- 2./ Syirius Kft.1078.Bp.
Marek 28.
- 3./ Földhivatal, 4./Áll.Népeü.,
- 5./ I.f. Tűzvédelemi H.
- 6./ Irattár

2 péld. Határozatát átküldtem!

91. dec. 16.

Handwritten signature

A telepítési tanulmány elkészítéséhez felhasznált dokumentációk:

1. Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testülete 4/2017. (I. 17.) sz. határozatával elfogadott Dunavarsány Településfejlesztési Koncepciója (készítette: HÉTFA Elemző Központ Kft., URBANITÁS Kft., Szent István Egyetem, KÉSZ Kft.)
2. Megalapozó vizsgálat Dunavarsány településfejlesztési koncepciójához és integrált településfejlesztési stratégiájához Felülvizsgálat 2023. február. Elfogadva a Képviselő-testület 32/2023. (II. 14.) számú határozatával. Tervezők: HÉTFA Elemző Központ Kft., URBANITÁS Kft.)
3. Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve (Dunavarsány Város Önkormányzat 112/2016. (VI. 9.) sz. Kt. határozatával elfogadva (egységes szerkezetben) hatályos: 2024. február 14-től, készítette: URBANITÁS Kft.)
4. Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2016. (VI. 10.) – módosított - önkormányzati rendelete Dunavarsány Város Helyi Építési Szabályzatáról (hatályos: 2024. 02. 17., készítette: URBANITÁS Kft.)
5. Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testülete 183/2017. (XII. 11.) határozatával elfogadott Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyve (készítette: URBANITÁS Kft., Kertész Beáta Borbála főépítész)
6. Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 21/2017.(XII. 12.) – módosított - önkormányzati rendelete (hatályos: 2023. 02. 23.)