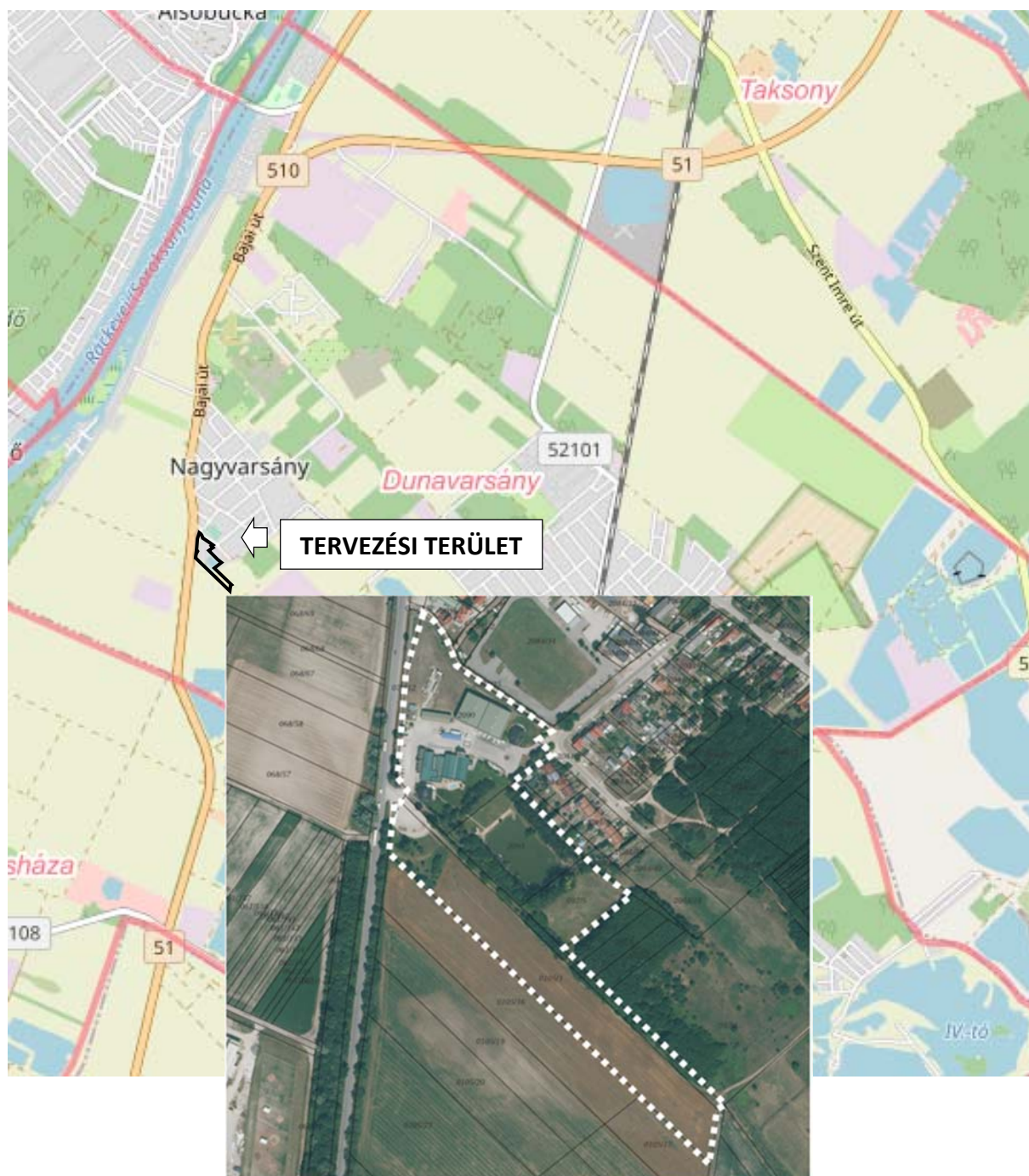




**DUNAVARSÁNY, 2090, 2093 és 097/5, VALAMINT A 0150/1
HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ**

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2026. JANUÁR

MEGBÍZÓ:

Bak Andrea
2336 Dunavarsány, Bajai út 1.

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	5
3.	AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	6
4.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMMAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK	7
5.	HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK	9
6..	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	26
6.1.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	26
6.2.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV	32
6.3	TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEŐRL SZÓLÓ RENDELET VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI	38
7.	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	40
8.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	50
9.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI	54
10.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI	60
10.1.	A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEKET ÉRŐ HATÁSOK	60
10.2.	ZÖLDFELÜLETEK.....	60
10.3.	KÖRNYEZETVÉDELEM	60

1. ELŐZMÉNYEK

Dunavarsány, 2090 helyrajzi számú terület hosszú évekig a Peakston Kft. telephelyeül (raktár + labor), valamint a Tulajdonos lakóhelyeül (lakóépület) szolgált.

A Peakston Kft. életében bekövetkezett pozitív változásoknak köszönhetően a társaság bővült, melynek következtében a dunavarsányi telephelyről 2025. év tavaszán Majosházára költözött és eladta a dunavarsányi telephely gazdasági tevékenységgel foglalkozó részét (raktár + labor). Az érintett ingatlanon meglévő lakóépületet viszont az eredeti Tulajdonos megtartotta, mivel továbbra is használni szeretné - a megváltozott tulajdonviszonyoknak megfelelően -, önálló telekként kialakítva.

A Dunavarsány, 2093 és 097/5 helyrajzi számú területek, valamint a 2090 helyrajzi számú terület lakóépületet magába foglaló részére vonatkozóan a Tulajdonos Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosítását szeretné kezdeményezni és ezért kérelemmel fordult Dunavarsány Város Önkormányzat Polgármesteréhez.

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

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

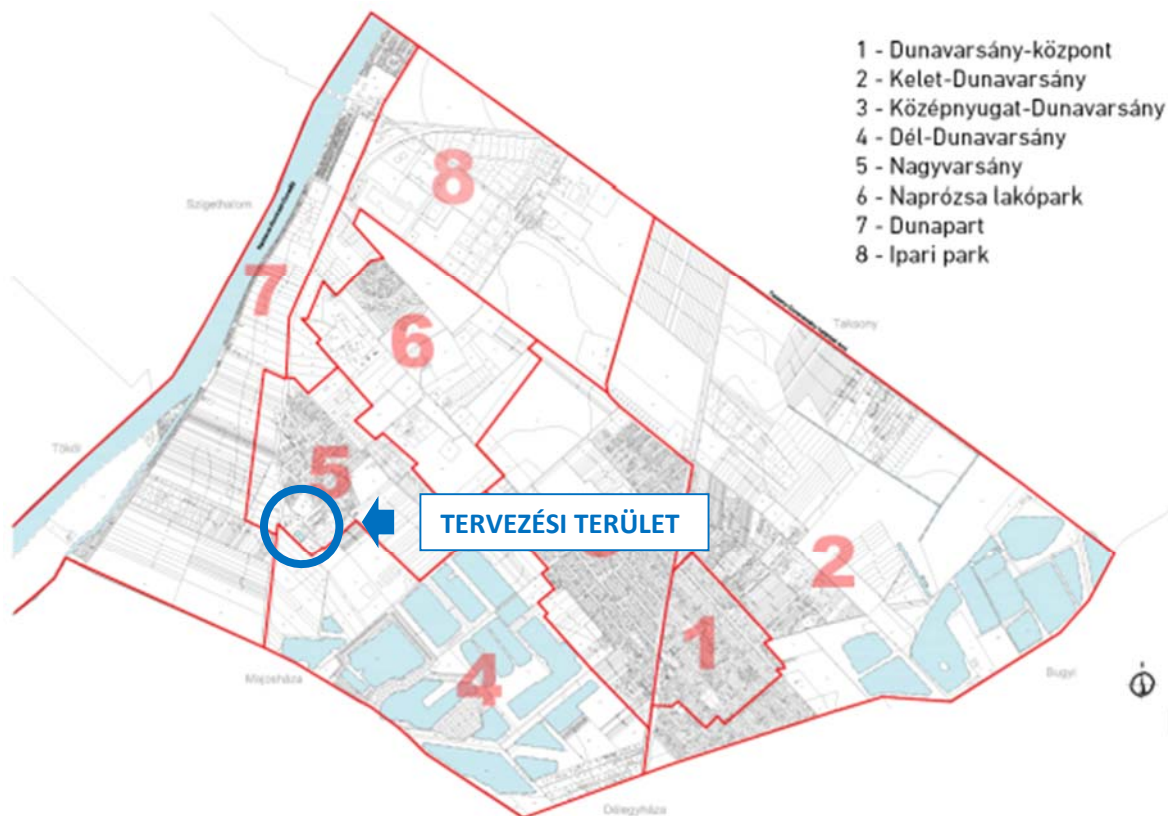
A tárgyi telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet szerinti követelmények figyelembevételével készül.



Dunavarsány térképe a tervezési terület helyének jelölésével

2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE

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



Dunavarsány városrészei

Nagyvarsány



A városrész magában foglalja Dunavarsány történelmi részét, Nagyvarsányt, ami egy intézményekkel, kereskedelmi egységekkel részben ellátott lakóterület. Ezen felül az 51-es út nyugati oldalán kijelölt kereskedelmi fejlesztési területi sávot, valamint környező mezőgazdasági területeket foglal magába, ideértve a volt tsz-központot is. A városrészben napjainkban is fontos a sváb identitás. Viszonylag alacsony a tartós munkanélküliek száma; a lakásállomány komfortszintje városi viszonylatban is kedvező.

A városrész határai: 067. hrsz. alatti út – az 51-es úttól nyugatra, attól 200 méter távolságban húzódó, helyrajzi számoktól független vonal – 068/1. hrsz. déli határa – Völgy utca – 086/11. hrsz. északnyugati határa – 086/43., 086/34., 086/51., 086/32. hrsz.-ok délnyugati határa – 086/30. hrsz. északnyugati, délnyugati és délkeleti határa – Bartók Béla utca – 090/12., 090/11., 090/10. hrsz.-ok délnyugati határa – 090/10. hrsz. délkeleti határa – 2424/4. hrsz. északkeleti és délkeleti határa – 0130/2. hrsz. alatti út – 0104/3. hrsz. alatti út – 0102/4. hrsz. alatti út – 2201., 099., 097/1. hrsz.-ok északnyugati határa – 0130/5. hrsz. alatti út – 51-es út.

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

3. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A tervezési terület Dunavarsány délnyugati részén, az 51-es számú főút mellett helyezkedik el, Nagyvarsány településrész déli belterületi határánál.

A tervezési terület egy beépített telephelyet, valamint jelenleg még nem beépített területeket foglal magában.

A tervezési területet északkelet felől a dunavarsányi focipálya és a Petőfi lakótelep, délről külterület, mezőgazdasági területek határolják.



A tervezési terület közvetlen környezete

4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMMAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

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

1.1.1. Dunavarsány jövőképe

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

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

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

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

JÖVŐKÉP

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

Horizontális településfejlesztési elvek

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

ÁTFOGÓ KÖZÉPTÁVÚ CÉLOK ÉS AZOK RÉSZCÉLJAI

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

1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció megállapításai

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

A hosszú távú főcél

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

Átfogó célok

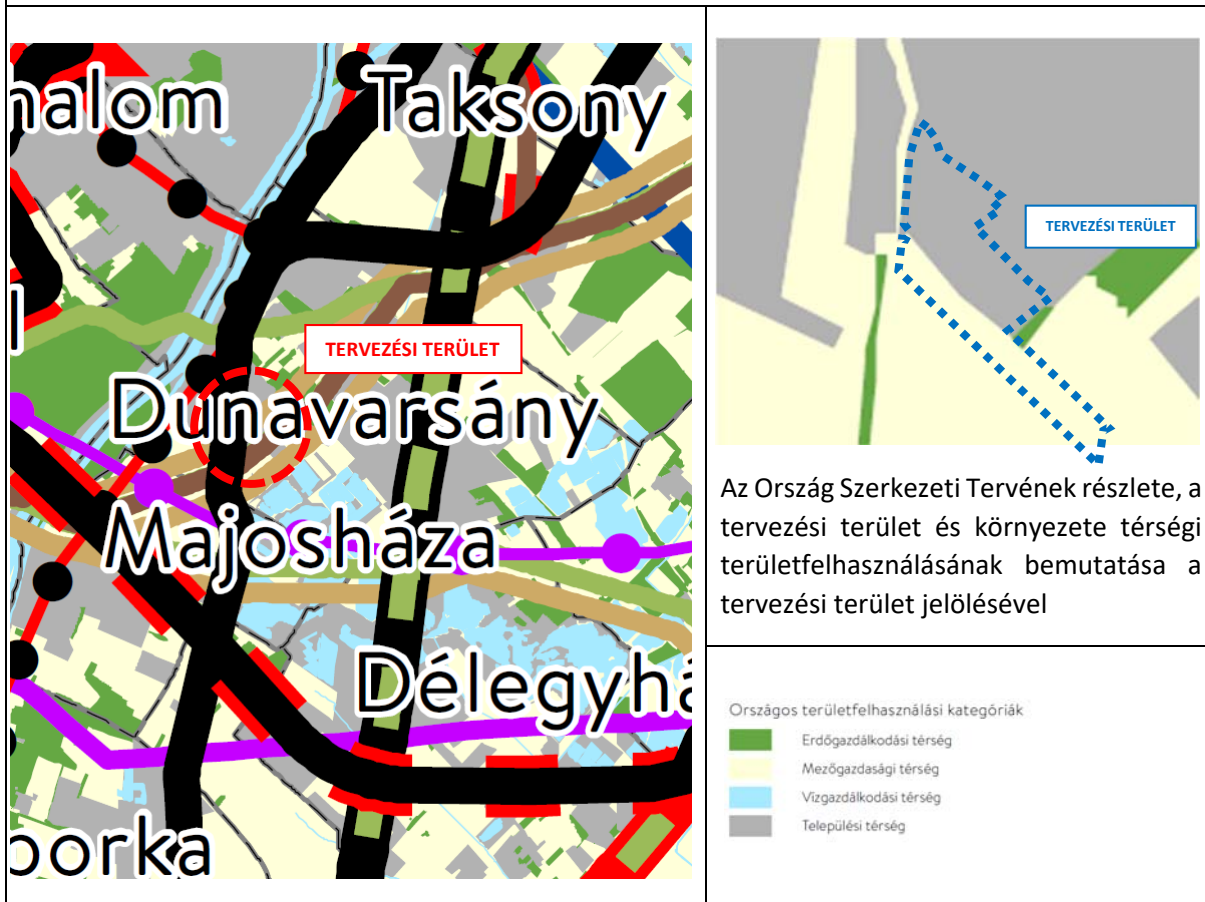
- I. Erős kisváros
 - Hozzáférhető szolgáltatások széles köre mind a helyi lakók, mind a vonzáskörzet számára
 - Mikrotérségi központi szerep erősítése, Dunavarsány-központ városrészben a központi jellegű közszolgáltatások összpontosulása
 - Összefont városközpont létrehozása Kis- és Nagyvarsány összekötésével
- 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

(Részlet a hatályos településfejlesztési koncepcióból)

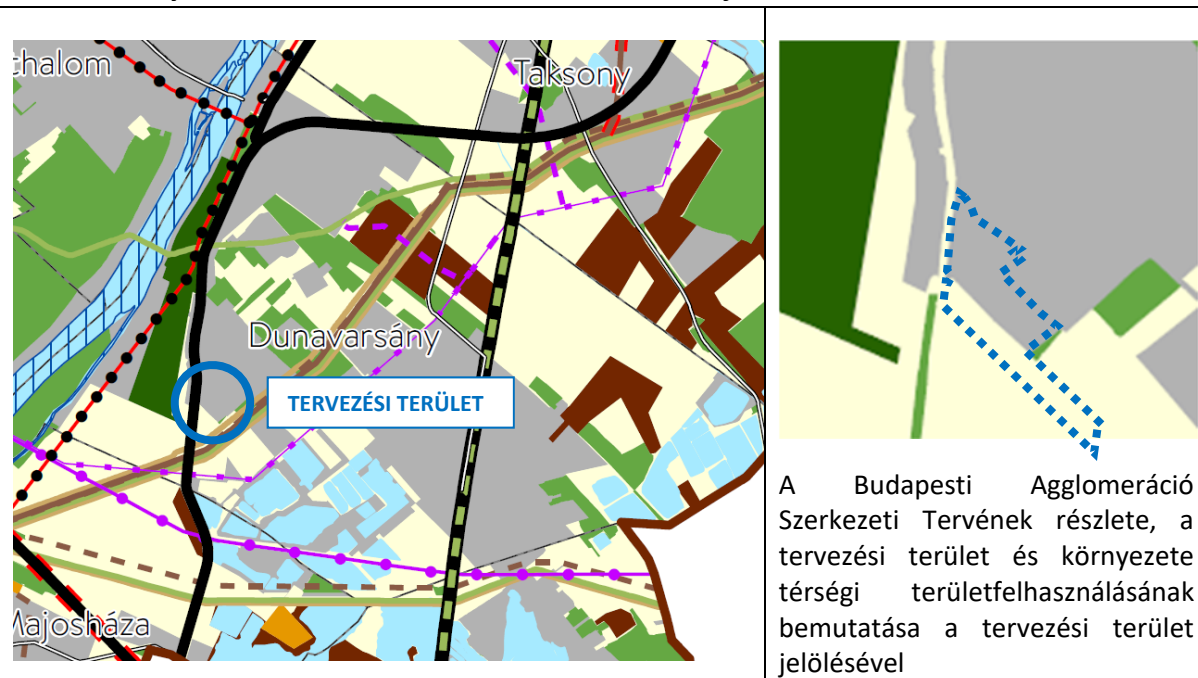
5. HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

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



Térségi területfelhasználási kategóriák

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

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

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

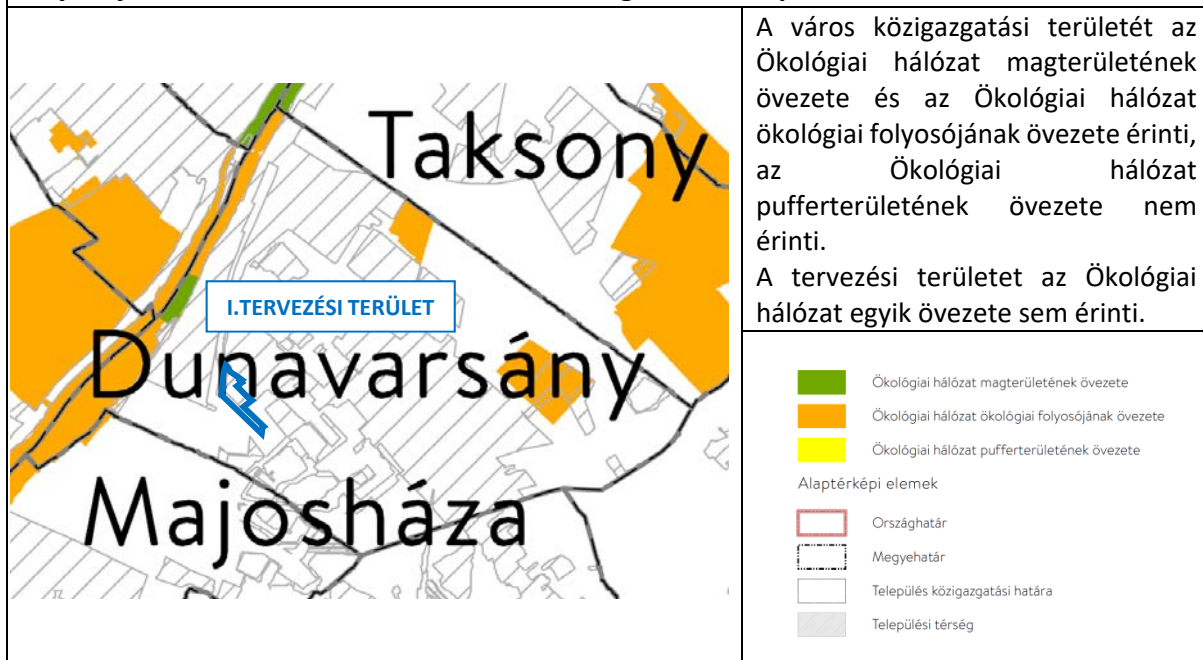
- Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Mellékút (tervezett)
- Térségi jelentőségű P+R parkoló
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Országos vasúti mellékvonal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

A MATrT 2. és 7. melléklete alapján a tervezési terület települési 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



3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



3/3. melléklet: Erdők övezete



Az alábbi erdőtérkép részleteken jól látszik, hogy a tervezési területen - a vonatkozó adatbázis szerint – nem találhatóak az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületek.

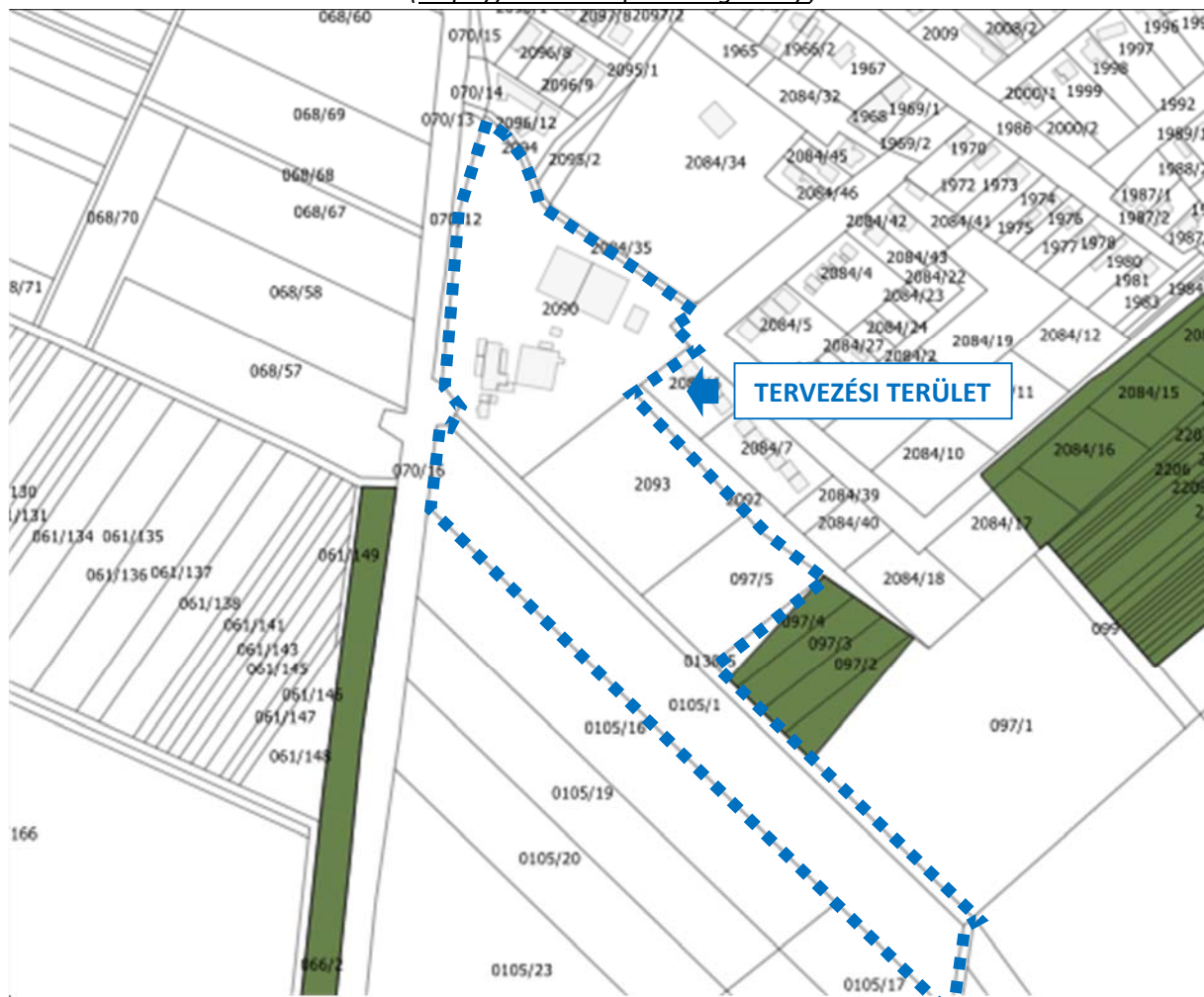


Részlet Dunavarsány közigazgatási területére vonatkozóan az erdőterületek erdőtérképi adatbázisából, a tervezési terület jelölésével (<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)



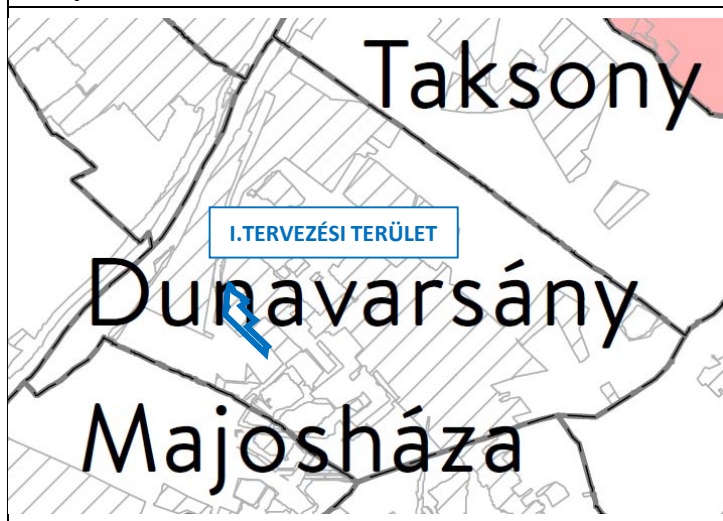
Részlet az erdőtervezett területek erdőterképi adatbázisából a tervezési terület jelölésével

(<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)



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

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



A város területe nem tartozik a Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések övezetében, így a tervezési területet sem érinti az övezet.

- Világörökségi területek által érintett települések
 - Világörökségi várományos területek által érintett települések
 - Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések
- Alaptérképi elemek:
- Országhatár
 - Megyehatár
 - Település közigazgatási határa
 - Települési térség

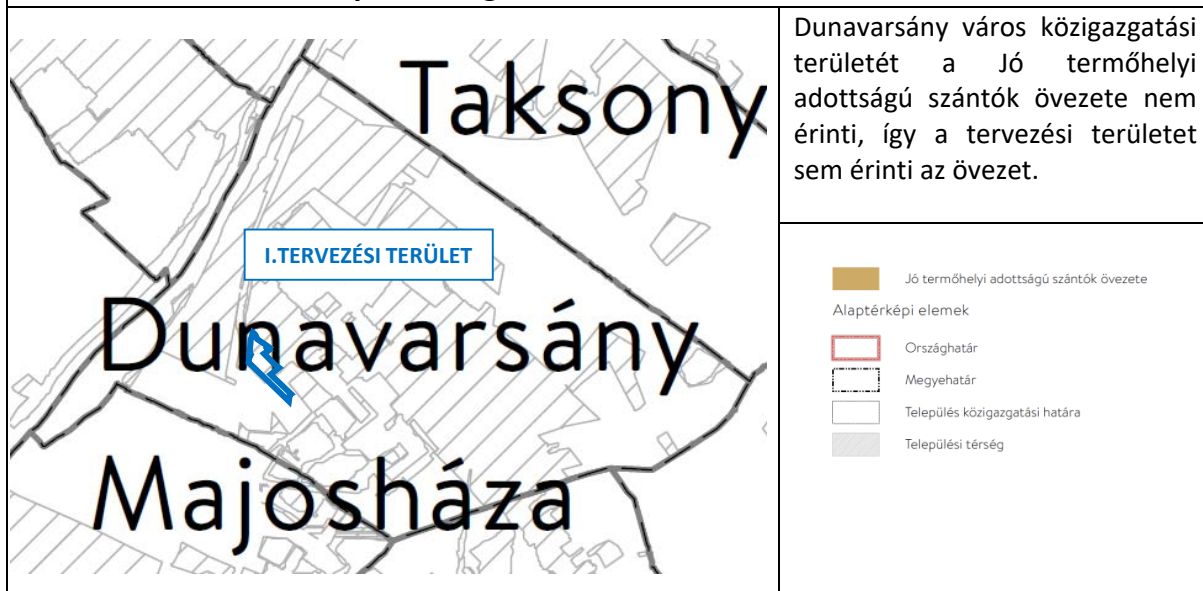
3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések



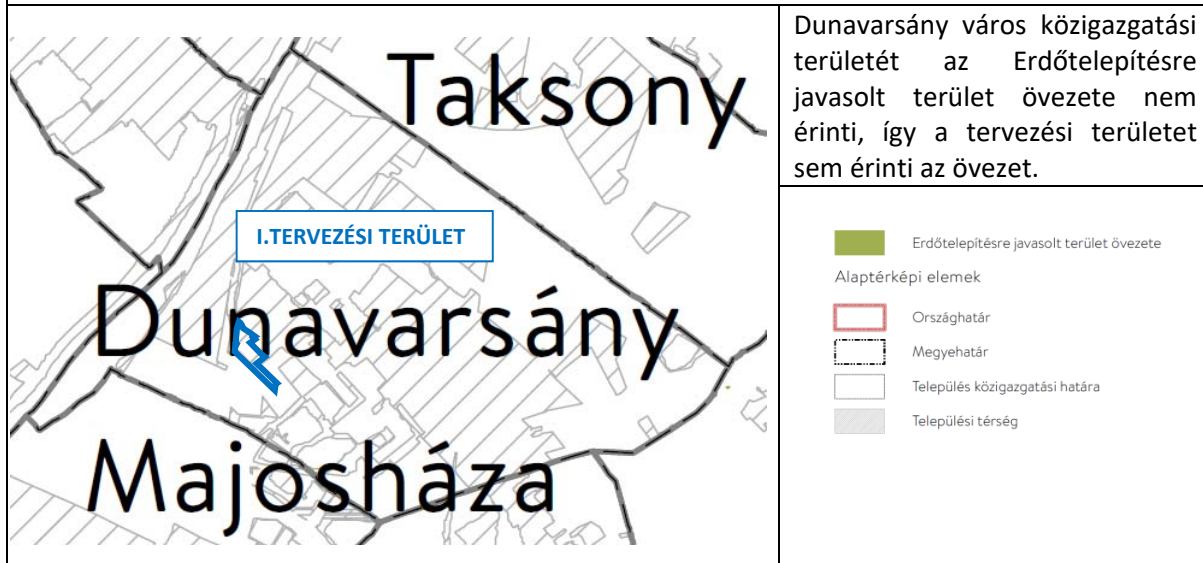
A tervezési területre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközökben és a rendelkezésre álló adatszolgáltatás alapján honvédelmi és katonai célú terület övezetének tényleges kijelölésére nem került sor és nem is tervezett.
A tervezési területet honvédelmi terület nem érinti.

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

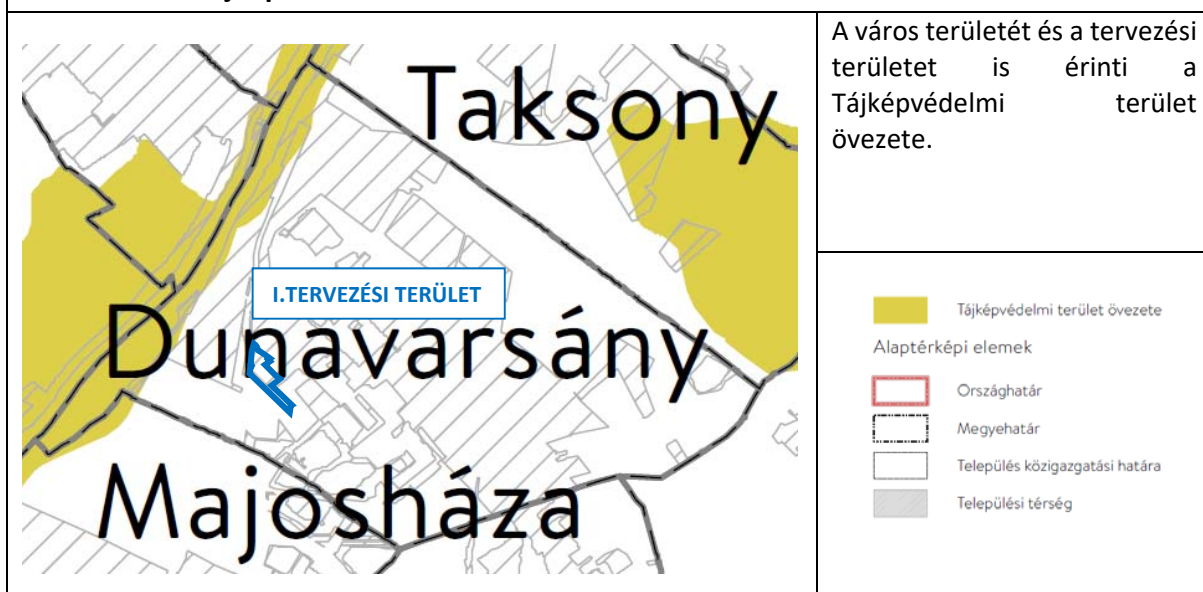
1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



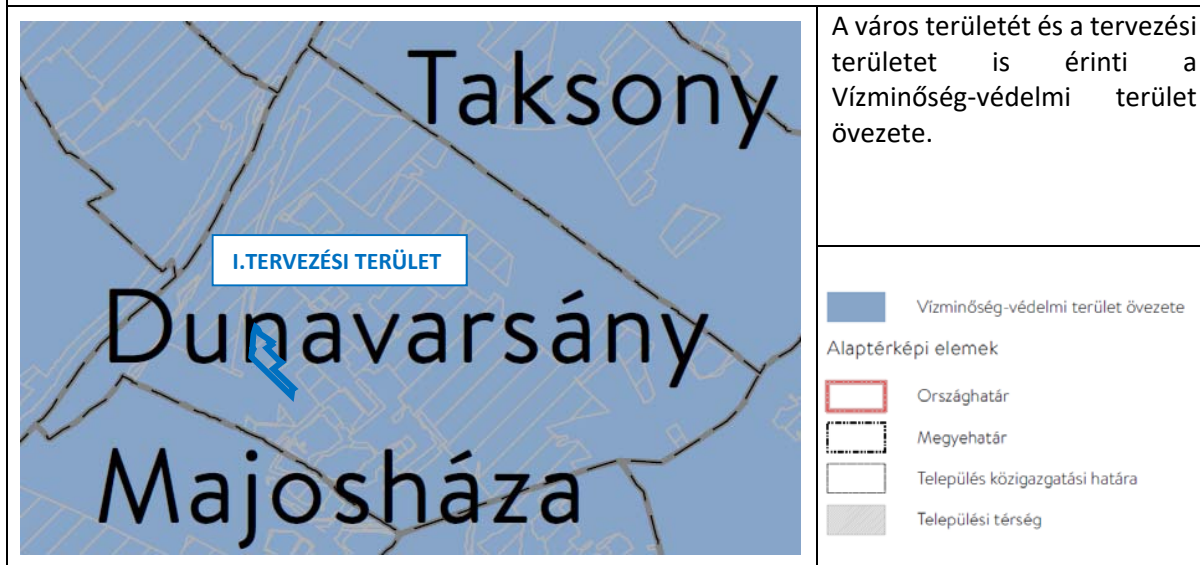
2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete



4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete



5. Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

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

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

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

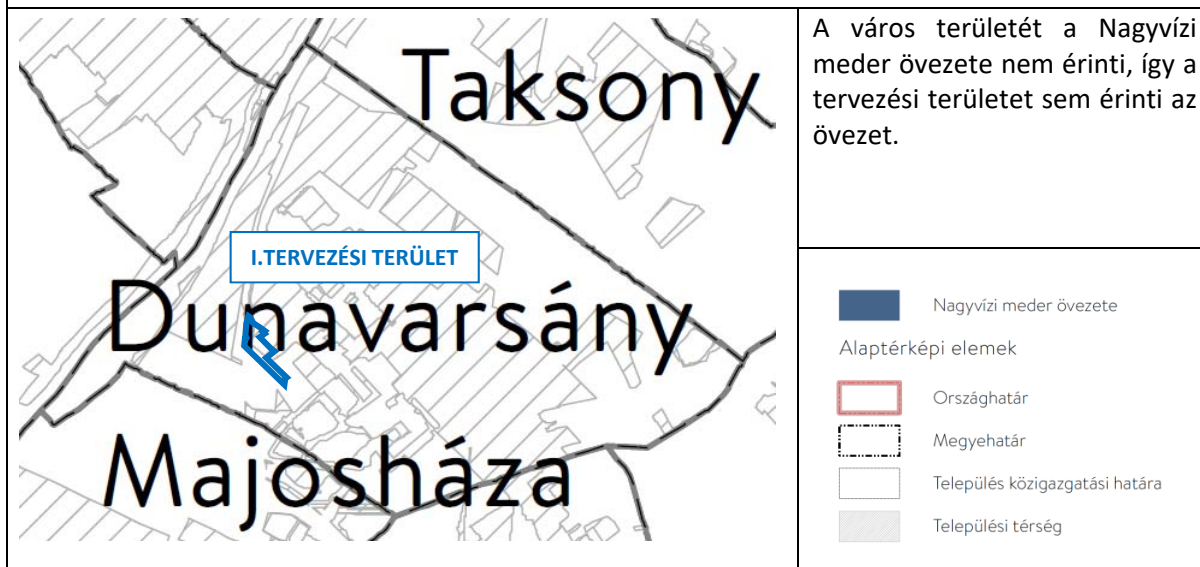
A tervezési területen nem tervezett bányászati tevékenység folytatása.

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

- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

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

5. melléklet: Nagyvízi meder övezete

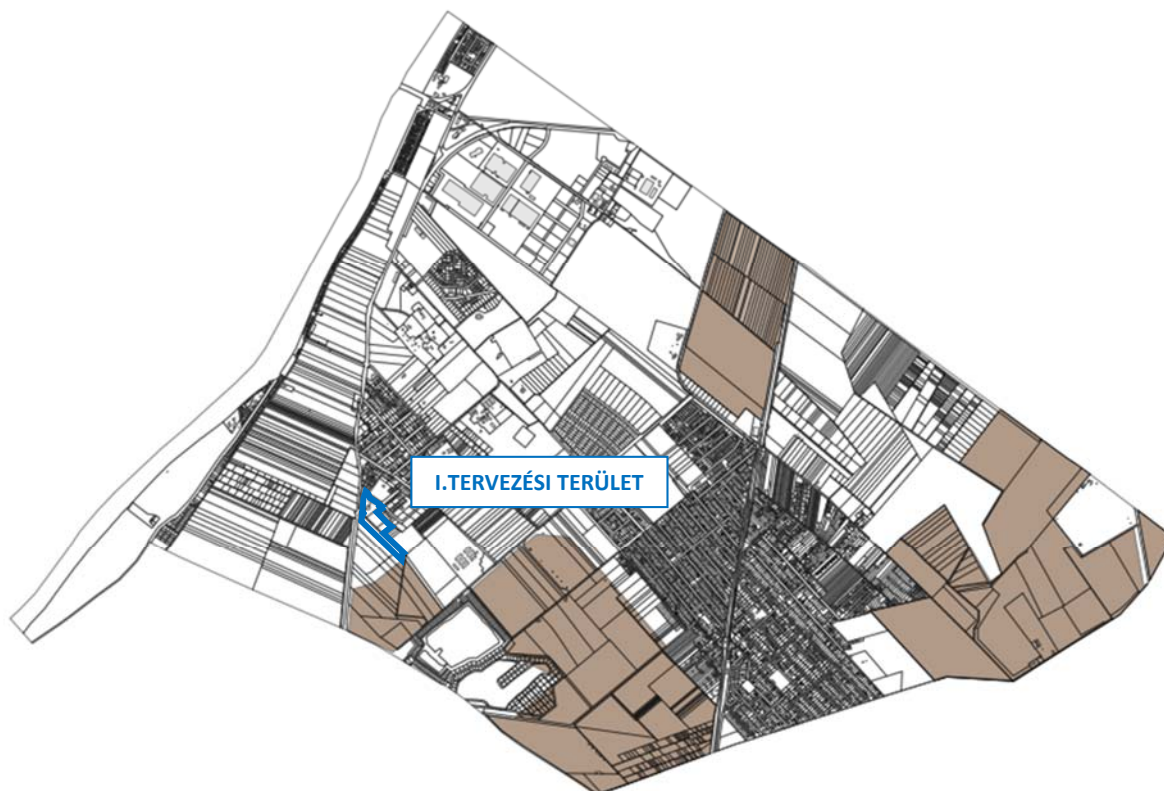
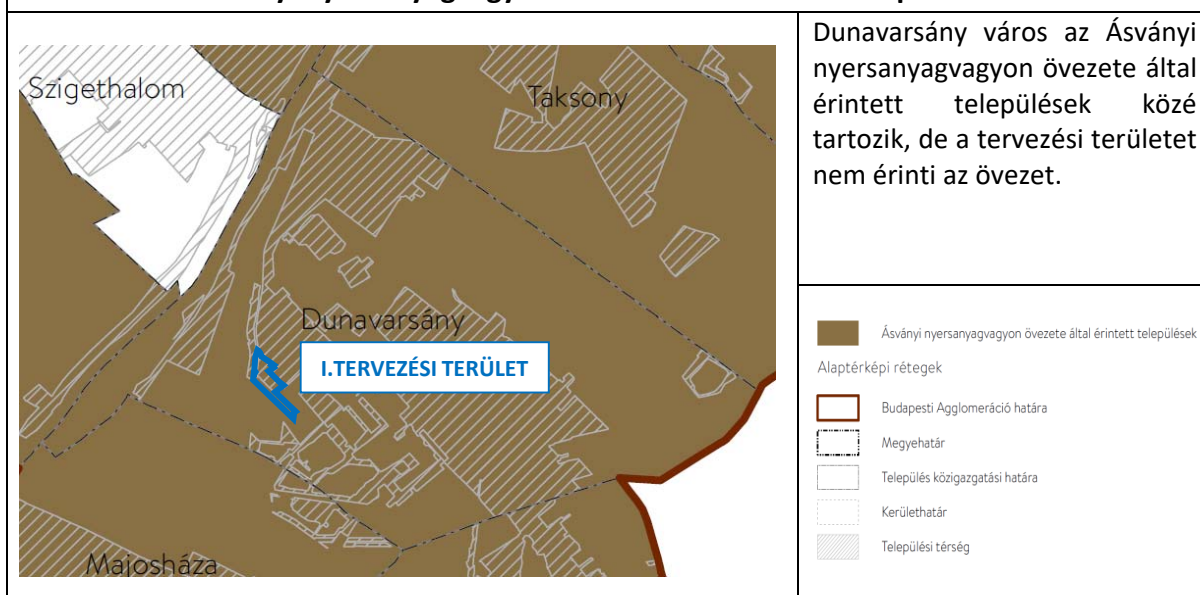


6. melléklet: VTT tározók övezete



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

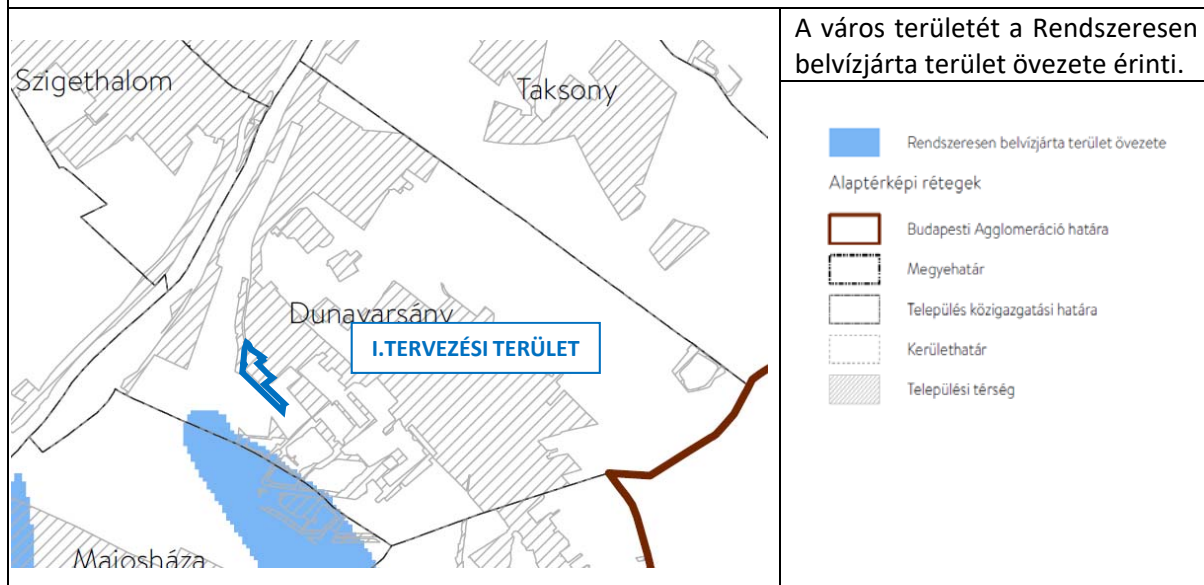
7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések



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.

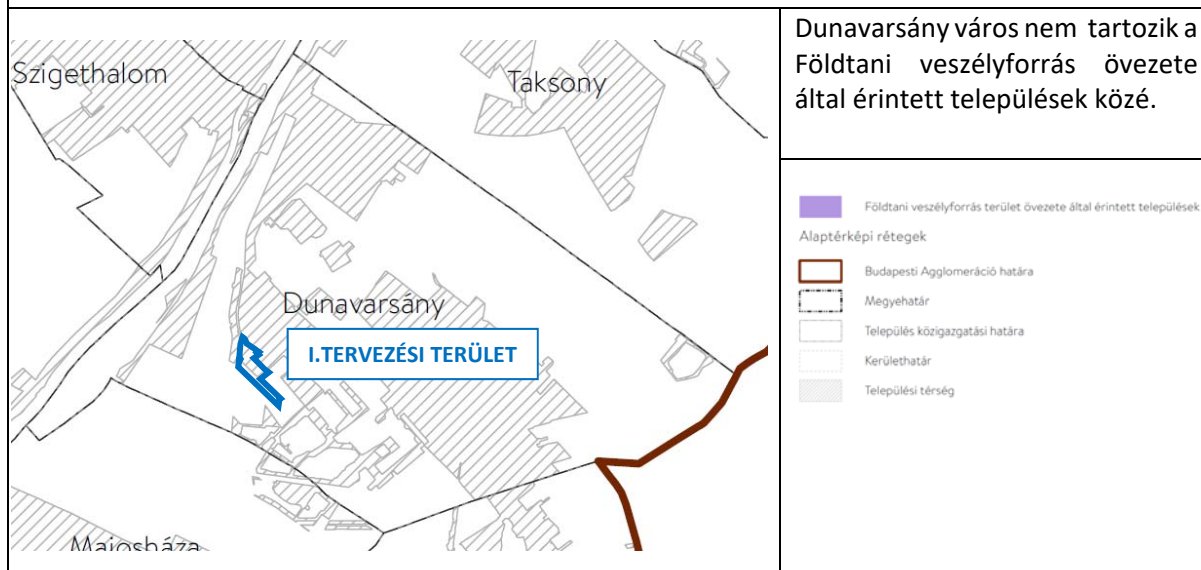
8. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete



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

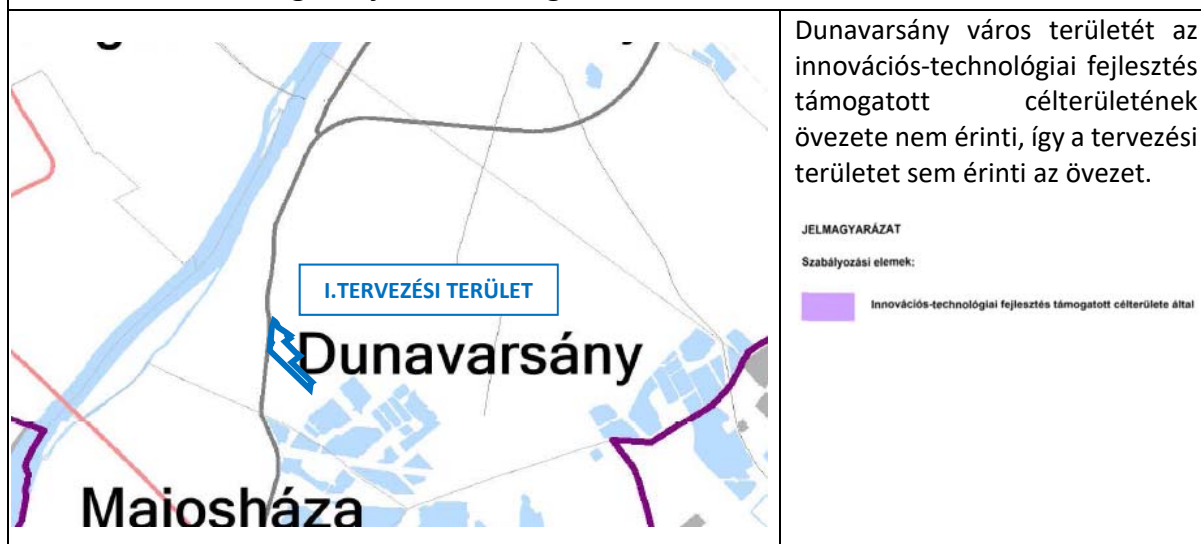


A tervezett módosítás nem ellentétes a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott előírásokkal, tervekkel,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



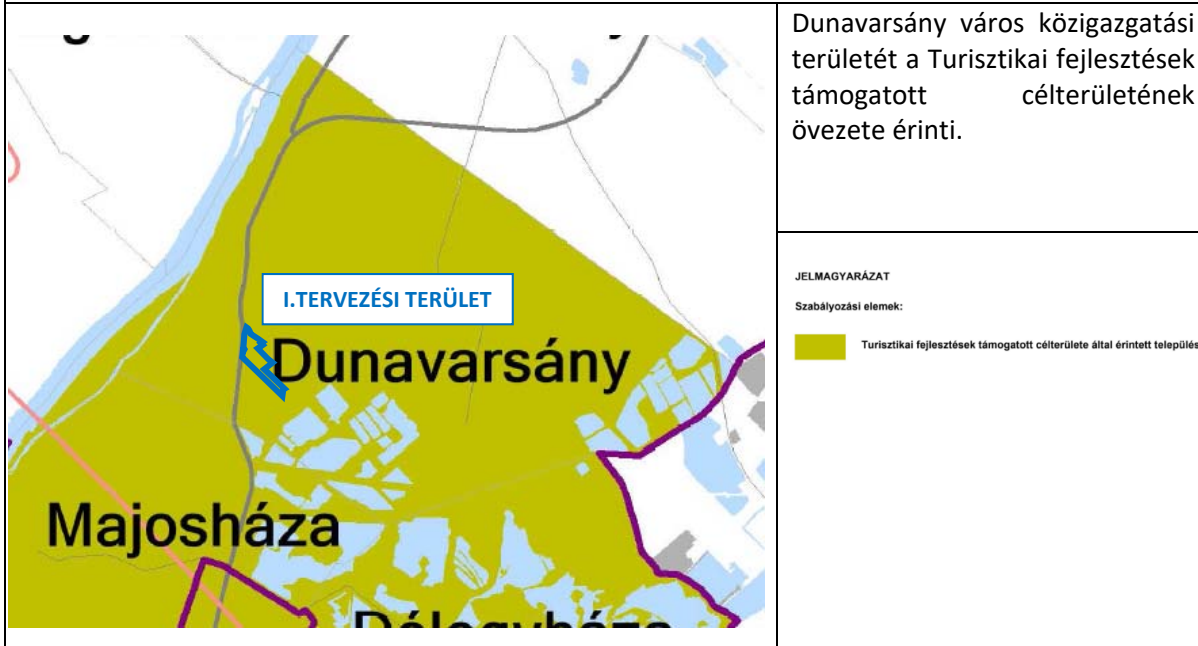
Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelete

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 területen nem került sor logisztikai fejlesztési területté minősített terület kijelölésére, ezért az érintett területre vonatkozóan nem relevánsak az övezet előírásai.

PMTTrT 3.13.2. melléklet

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



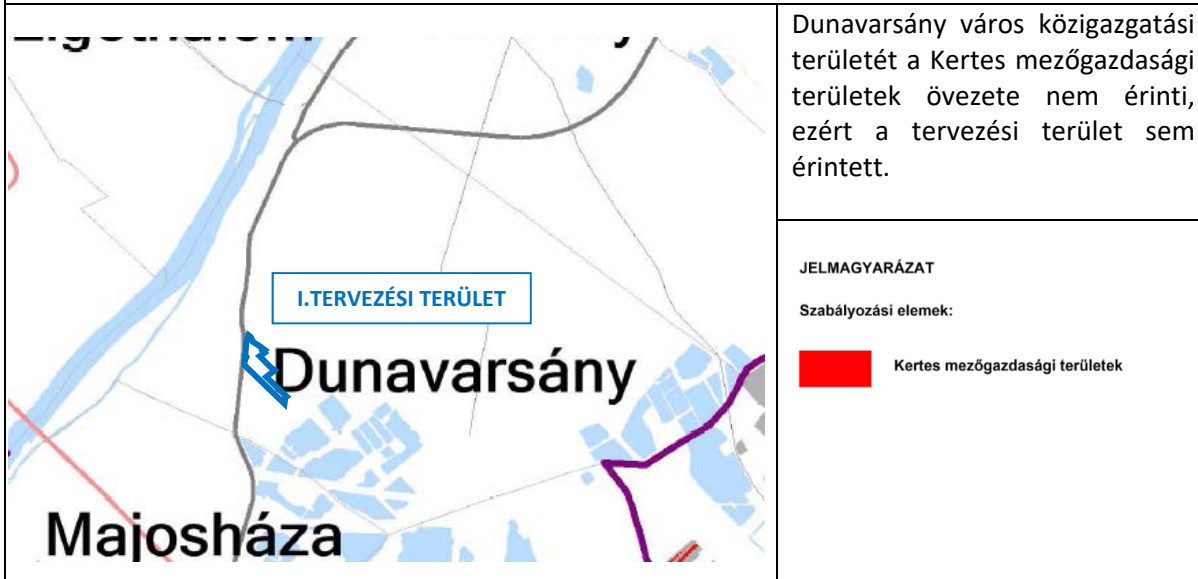
Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelete

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

A tervezési területet nem érinti turisztikai fejlesztés.

PMTTrT 3.13.4. melléklet

Kertes mezőgazdasági területek övezete



PMTTrT 3.13.5. melléklet

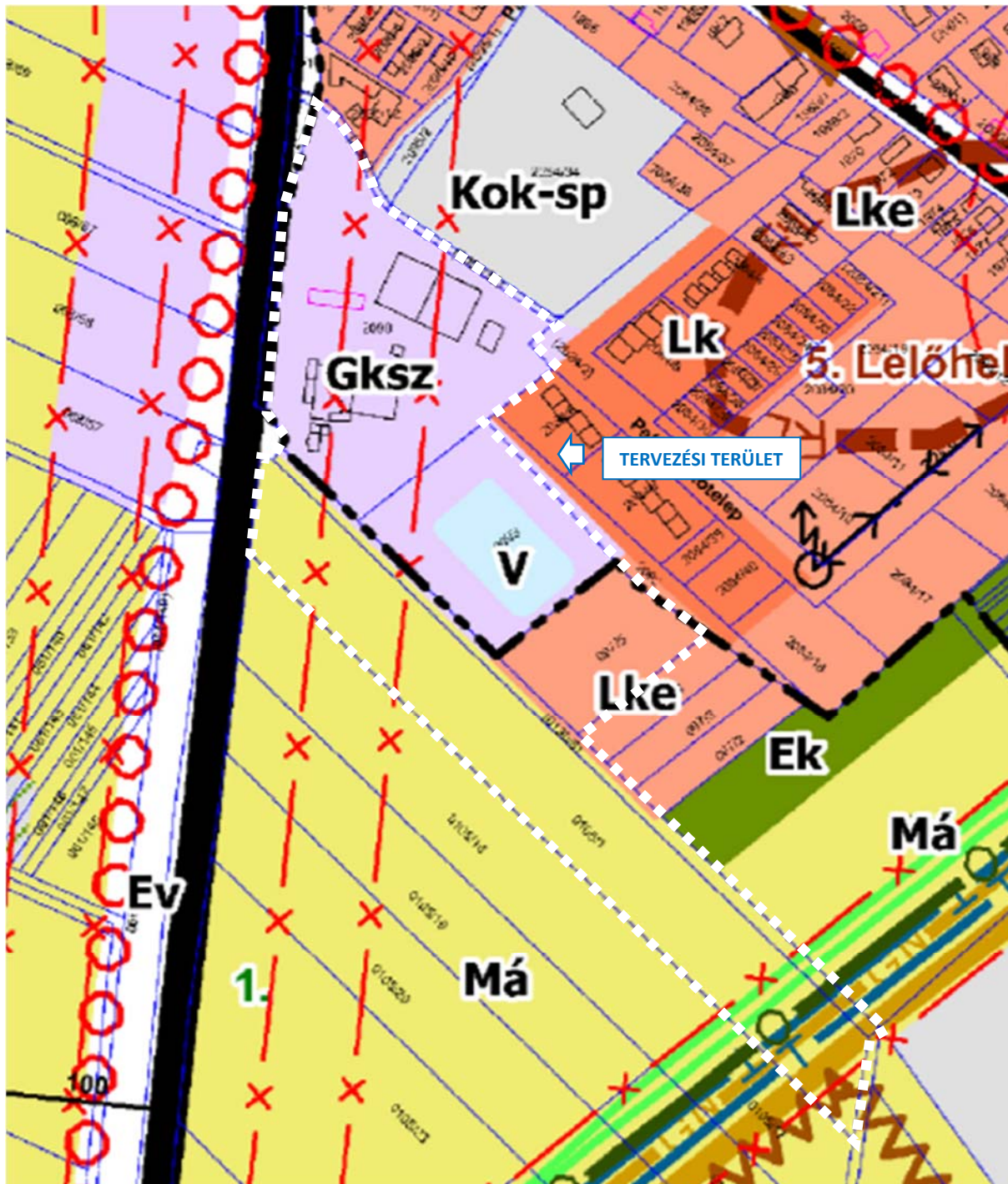
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete



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 2090, 2093, 097/5 és 0150/1 helyrajzi számú területekre vonatkozó – tervezett módosításának a magasabb szintű területrendezési tervek vizsgálata alapján településrendezési szempontból nincs akadálya.

6.. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

6.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



Dunavarsány hatályos Településszerkezeti Tervének részlete a tervezési terület jelölésével

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

A tervezési terület a hatályos Településszerkezeti Terv szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

- a 2090 helyrajzi számú terület beépítésre szánt Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- a 2093 helyrajzi számú terület beépítésre szánt Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és beépítésre nem szánt V jelű vízgazdálkodási terület
- a 097/5 helyrajzi számú terület Lke jelű kertvárosias lakóterület
- a 0105/1 helyrajzi számú terület általános Má jelű mezőgazdasági terület

A tervezési 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.

Lakóterületek

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

Gazdasági területek

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

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)

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

Meglevő és tervezett kereskedelmi, szolgáltató területek:

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

(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

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- A tervezési terület országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területet vagy értéket, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (MATrT) megjelent ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó, pufferterület övezet, az MATrT és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetet, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet, értéket nem 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 földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Dunavarsány területén kiemelten védett régészeti lelőhely nem található.

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



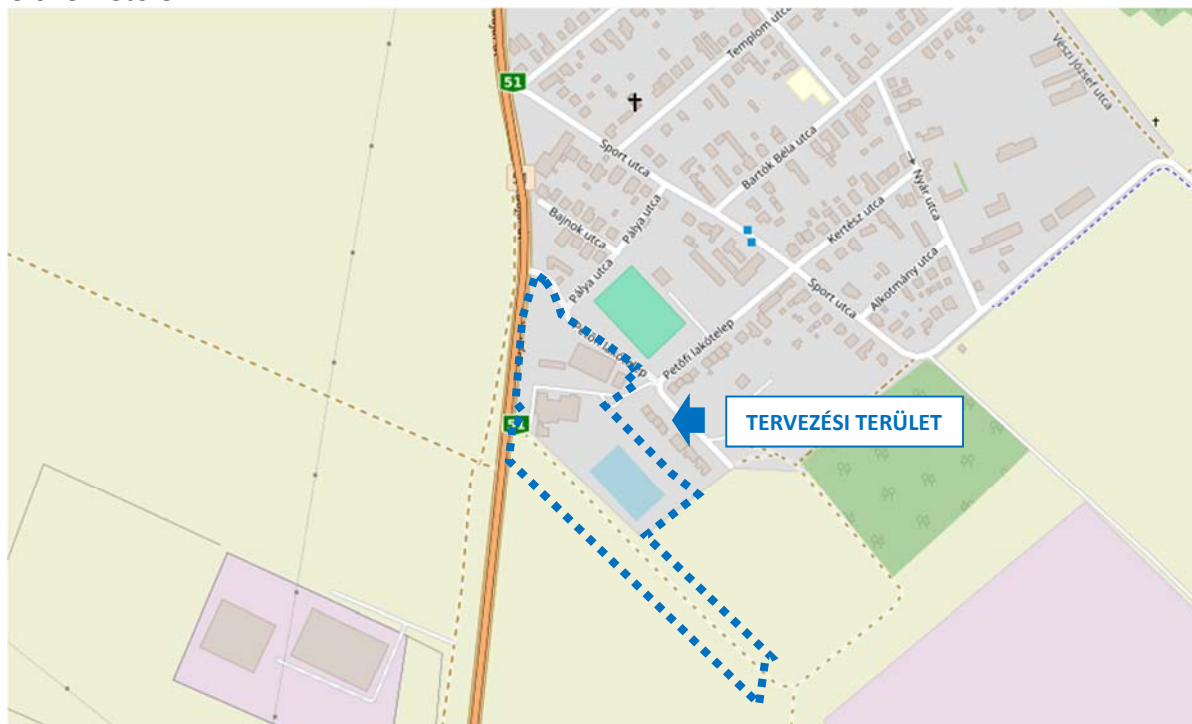
vonatkozó 2025. évi adatszolgáltatás alapján a tervezési terület jelölésével

A tervezési területen nyilvántartott műemléki értékként 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.

KÖZLEKEDÉS

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



<https://utszamkereso.kozut.hu>

KÖZMŰELLÁTÁS

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

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

Dunavarsányban a közcsonnás szennyvízelvezetés és szennyvízkezelés kiépítése a 90-es években kezdődött. A szennyvíz közcsonnával összegyűjtött szennyvizeket 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 közcsonna hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizeket saját egyedi házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik. A település síkföldrajzi fekvése miatt a közművek vonatkozásában a csapadékvíz-elvezetés tekinthető a legkevésbé rendezettnek. A felszíni vízvezetés vonatkozásában, a településre általánosan jellemző a nyílt árkos vízvezetés. A nyílt árkok döntő hányada szikkasztó árokként üzemel, a nagyobb vízgyűjtőjű árkokkal összegyűjtött vizek közvetlen befogadója a Ráckevei-(Soroksári) Duna-ág.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Talajvédelem

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

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 százhalmibattai erőművek levegőterhelése az uralkodó szélirány következtében.

A települési levegőminőséget a vonalas közúti légszennyező források, a bányaművelésből származó, illetve a defláció okozta diffúz porterhelés határozza meg, amely azonban elsősorban az utak külterületi szakaszát és a bányatavak környezetét érinti.

Zaj-és rezgésterhelés

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

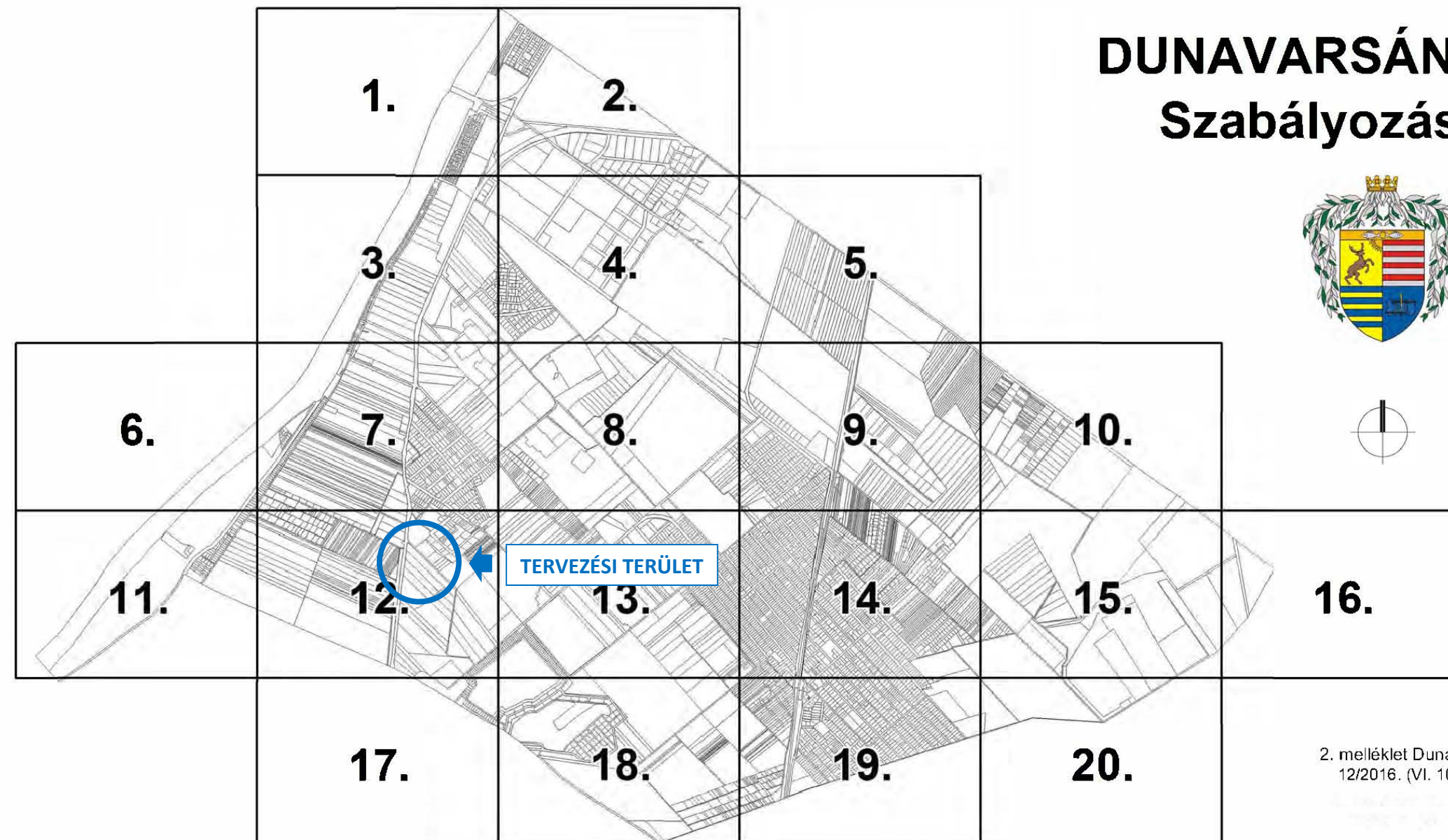
Hulladékgazdálkodás

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

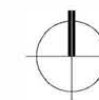
A város és a kapcsolódó települések települési folyékony hulladékai a dunavarsányi szennyvíztisztító telepen és a hozzá tartozó erdőterületen kerülnek ártalmatlanításra, környezetvédelmi szempontból is megfelelő technológiával.

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

6.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



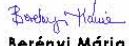
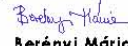
DUNAVARSÁNY VÁROS Szabályozási Terve



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

Hatályos:
Dunavarsány SZT-0/a

A 2025.11. havi elfogadott módosítást az URBANOVUS Kft. készítette

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

DUNAVARSÁNY VÁROS Szabályozási Terve

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

Hatályos:

Dunavarsány SZT-0/b/M3

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI 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 mérsékelttel veszélyeztetett terület határa
	Belvízzel közepesen veszélyeztetett terület határa

Egyéb korlátozó tényezők

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

Közművek korlátozásai

	Szennyvíztisztító
	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!				



A tervezési területet érintő szabályozási elemek:

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

- Építési övezet, övezet határa a Gksz-4 és az Lke-SZ-1 építési övezetek között
- Gksz-4 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezeti jel
- Lke-SZ-1 kertvárosias lakóterület övezeti jel

VÉDELEM, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK

Egyéb korlátozó tényezők

- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa

TÁJÉKOZTATÓ, ILLETVE MÁS JOGSZABÁLYBAN SZABÁLYOZOTT ELEMEL

- Vízfelület, kavicsbánya tavak, földhivatali, illetve nem bemért határvonallal

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

A tervezési terület a hatályos szabályozási terv alapján:

- kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz-4 építési övezet
- kertvárosias lakóterület Lke-SZ-1 építési övezet
- vízgazdálkodási terület övezet
- általános mezőgazdasági terület Má övezet

A HÉSZ érintett tervezési területre vonatkozó – előírásai:

31. Kertvárosias lakóterület (Lke)

45. § (1)⁷⁴ 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)⁷⁵ A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű,
- e) sport és

f) az építési övezetek 800 m²-nél nagyobb telkein, a vonatkozó feltételek biztosítása esetén állattartást szolgáló rendeltetést is tartalmazhat.

(3)⁷⁶ A kertvárosias lakóterületen egy telken több rendeltetési egység is elhelyezhető, de

a) telkenként legfeljebb egy lakóépület, és abban maximum 2 lakás létesíthető, ha az övezeti előírások másképpen nem rendelkeznek.

b) 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.

c) kettőnél több rendeltetési egységet tartalmazó telek esetén kötelező rendeltetési egységenként legalább egy gépjárműtároló építése a 76. § (2a) bekezdés szerinti szabály figyelembevétele mellett.

(4)⁷⁷ 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 bővíthetőek.

46. § (1)⁷⁸ Az Lke jelű kertvárosias lakóterületeken az előkert mérete

(1a)⁷⁹ az utcában jellemző előkerti mérethez igazodó;

(1b)⁸⁰ utcában kialakult állapot hiányában 5 m.

(2)⁸¹ 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)⁸² 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.

VIII. Fejezet

GAZDASÁGI TERÜLETEK

34. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

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

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

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

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

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

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

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

2. Kertvárosias lakóterület

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

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

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

** : 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.

***: K – kialakult, a 2. § b) pont szerint.

5. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

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

SZ – szabadonálló beépítés,

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

Kivonat Dunavarsány hatályos helyi építési szabályzatából a tervezési területre vonatkozóan

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

6.3.1. Településképi Arculati Kézikönyv

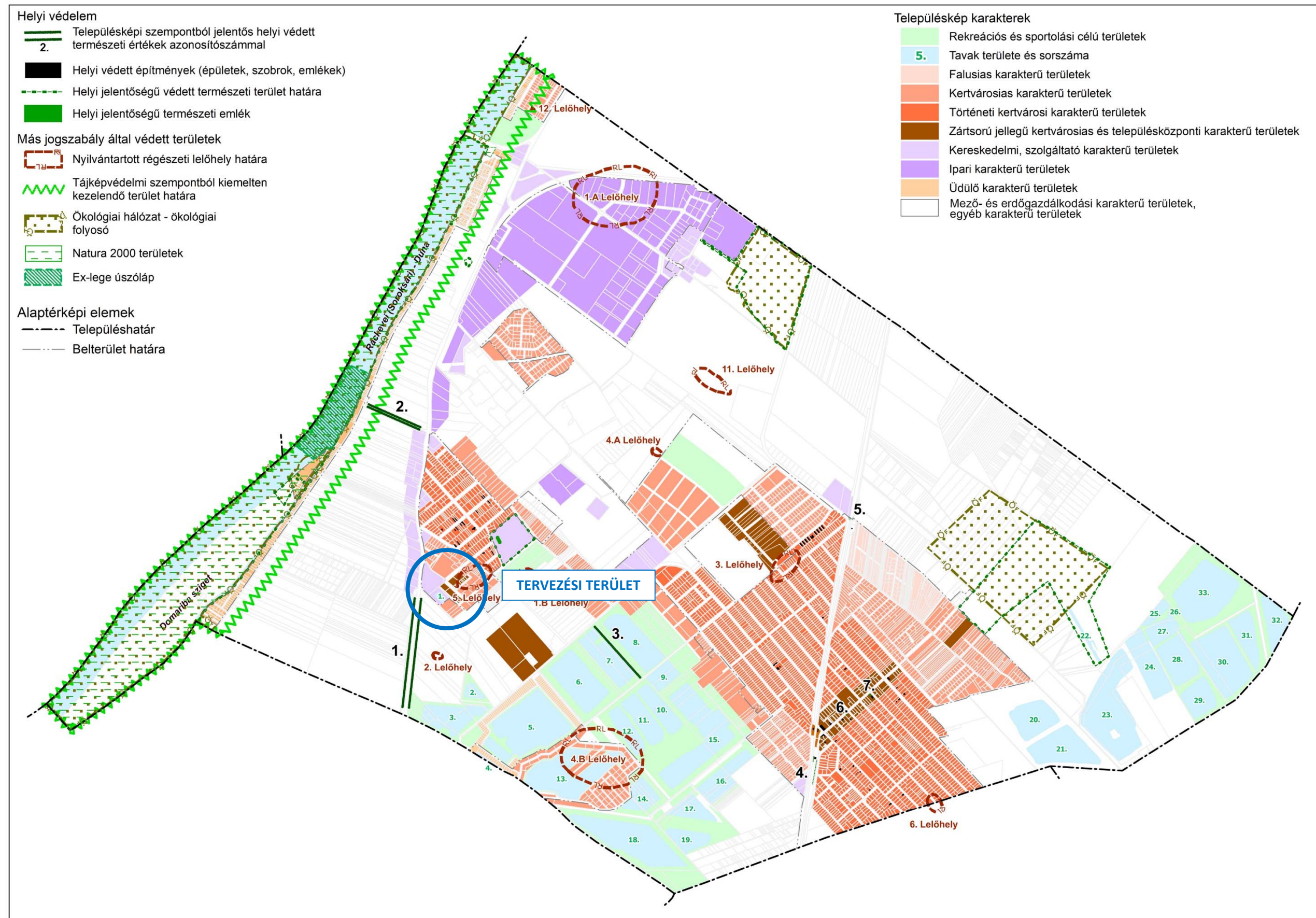
Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyve (a továbbiakban: TAK) Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 183/2017. (XII. 11.) határozatával került elfogadásra.

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 terület Településkép karakterek szerint:

- Kereskedelmi, szolgáltató karakterű területek
- Kertárosias karakterű területek
- Tavak területe és sorszáma



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

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

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

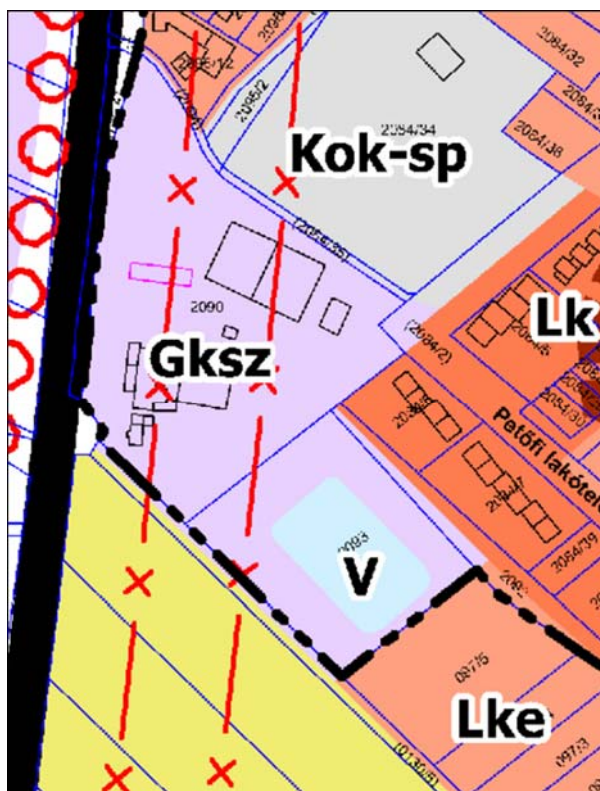
A módosítás során elérendő településszerkezetet, területfelhasználást érintő célok:

A VÁLTOZAT

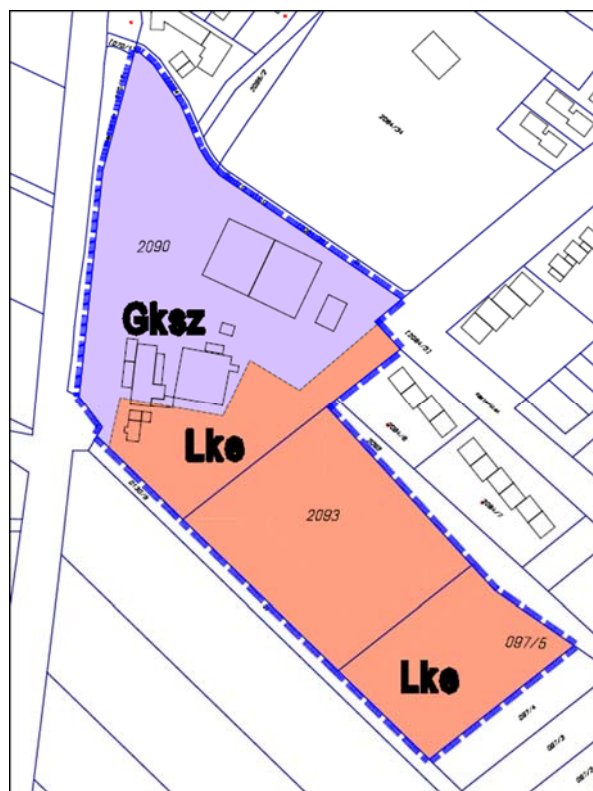
1. a 2090 helyrajzi számú – jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területhasználat szerinti megosztása: a 2090 helyrajzi számú ingatlan lakóterületként használt területrészt a telekmegosztás után kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről kertvárosias lakóterületre tervezett átminősíteni;
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 tárgyi tanulmányterv keretein belül lehetséges azt a változatot is megvizsgálni, milyen feltételekkel lehetne a tő jelenlegi beépítésre nem szánt vízgazdálkodási területét is beépítésre szánt kertvárosias lakóterületre módosítani. A tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti. Az egyik legfontosabb – amennyiben az Önkormányzat támogatná az elképzelést -, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban a vonatkozó jogszabályoknak való megfelelést igazolni szükséges.

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

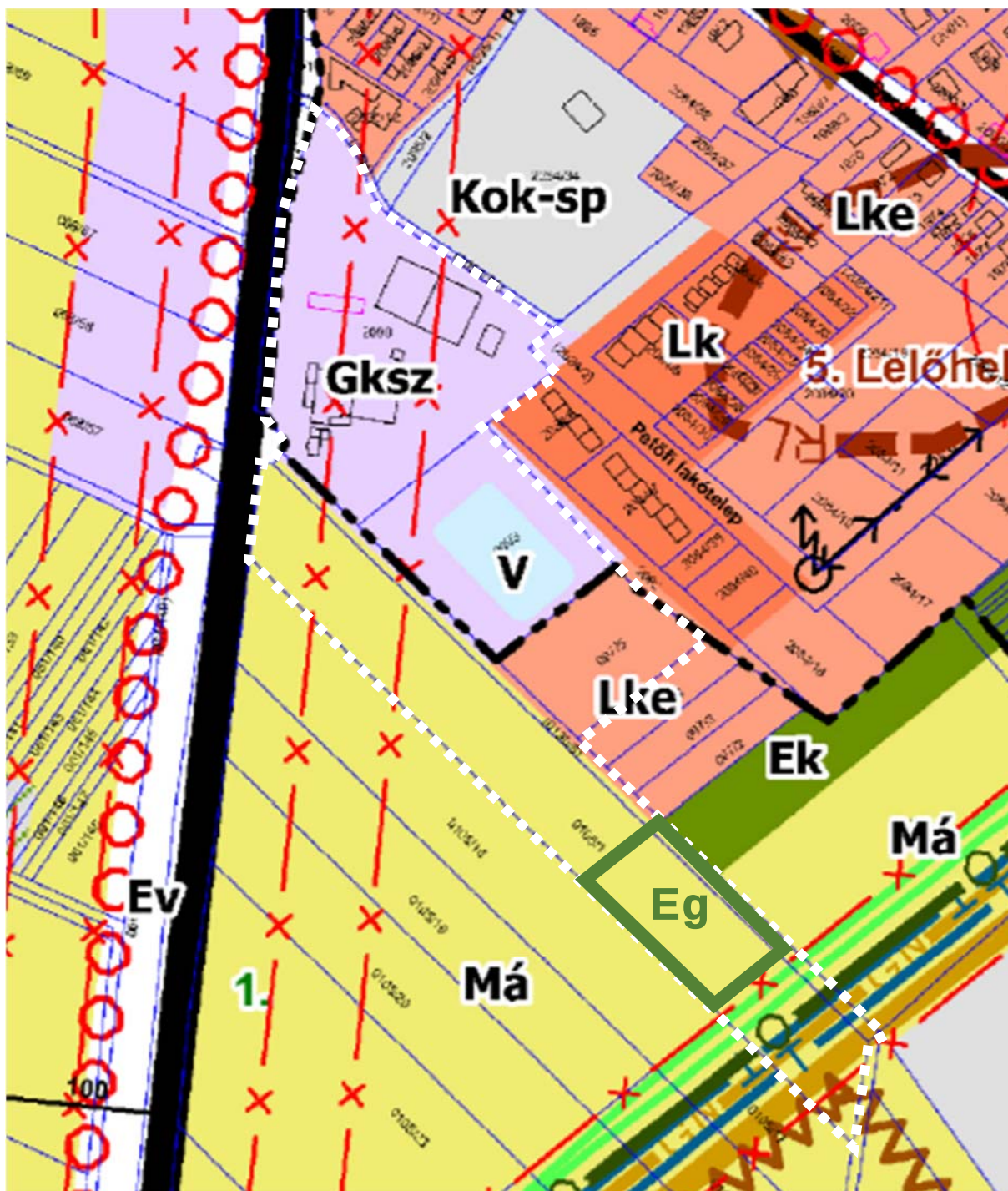


A Településszerkezeti Terv tervezett
területfelhasználása
A változat

Tervezett területfelhasználás-változások – A változat

Területfelhasználás	Érintett területek (hrszt)	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 (Gkszt)	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

Amenyiben az Önkormányzat nem zárkózik el a javaslatról és támogatná a 2093 helyrajzi számú területen az egységes lakóterület megvalósítását, Tulajdonos a 0105/1 helyrajzi számú területen tudja biztosítani az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt szükséges nagyságú erdőterületet. A szóban forgó terület jelenleg általános mezőgazdasági terület, a tervezési terület közvetlen környezetében helyezkedik el és a belterület határán településrendezési szempontból is alkalmas lehetne erdőterület kijelölésére.



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete az erdőterület kijelölésére alkalmas terület lehatárolásával

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 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%	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 övezetére kell igazolni, melynek területe 214,31 ha	214,31 x 0,05 = 10,7155 5%	MEGFELEL 8,8629 ha	1,8526 ha
vízgazdálkodási térség	275,5492	MATrT 11. § c) szerint	Hatályos TSZT szerinti besorolás MEGFELEL az előírásnak.	-

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.

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 m², és*

A tervezett erdőterület nagysága (0,40 ha) 4000 m² >, mint 300 m²

- b)* a legtávolabbi 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 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

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

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 igénybevételével 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.*

(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 szálláshely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.*

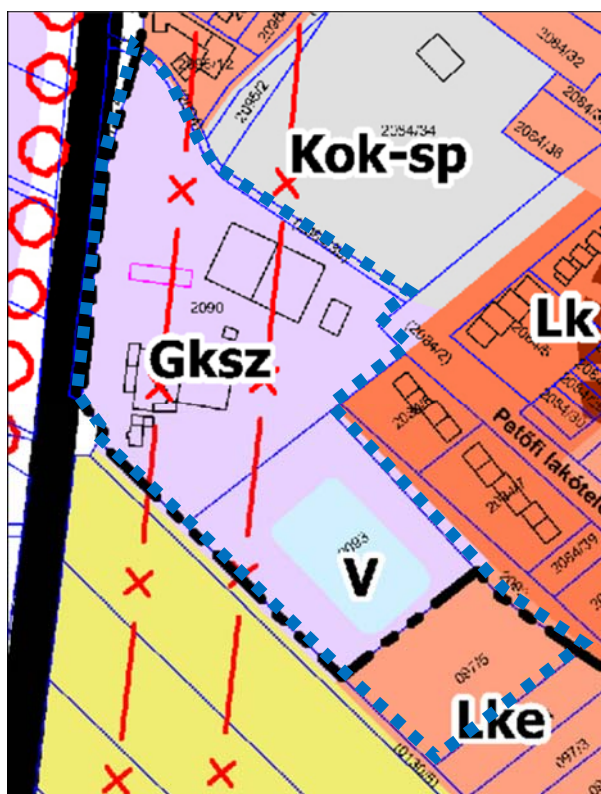
A tervezett módosítások nem érintenek sportolási célú területeket.

(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.

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

B VÁLTOZAT



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete



A Településszerkezeti Terv tervezett
területfelhasználása
B változat

1. a 2090 helyrajzi számú – jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területhasználat szerinti megosztása: a 2090 helyrajzi számú ingatlan lakóterületként használt területrészt a telekmegosztás után kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről kertvárosias lakóterületre tervezett átminősíteni;
2. a 2093 helyrajzi számú terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználását, kertvárosias lakóterületre tervezett módosítani, a vízgazdálkodási terület változatlanul marad, ebben az esetben új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor;
3. a 0105/1 helyrajzi számú általános mezőgazdasági területen nem szükséges gazdasági erdőterület kijelölése;
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.

Tervezett területfelhasználás-változások – B változat

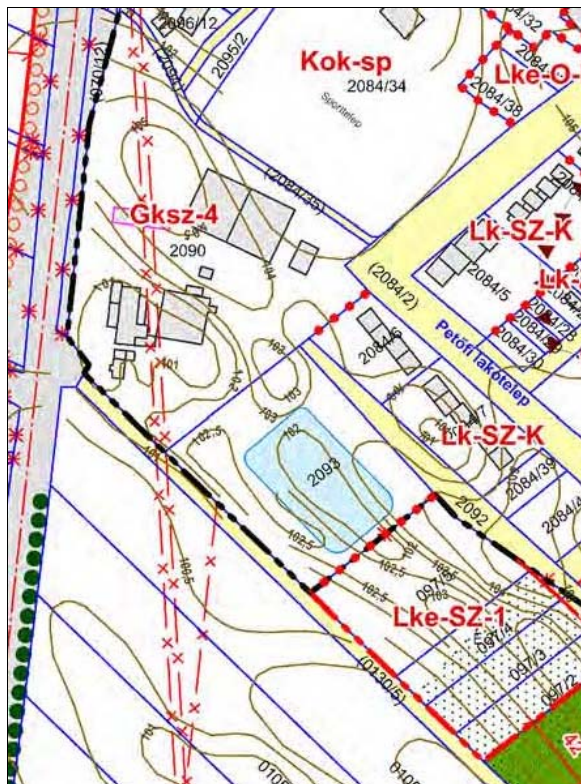
Területfelhasználás	Érintett területek (hrsz)	Hatályos TSZT-ben meglévő területnagyság (m ²)	Módosított TSZT-ben tervezett területnagyság (m ²)	Területnagyság változás (m ²)
Beépítésre szánt területek				
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	2090,2093,	2,82	1,46	-1,36
Kertvárosias lakóterület (Lke)	2090,2093, 097/5	0,52	1,88	+1,36
Beépítésre szánt területek összesen:		3,34	3,34	0,00
Beépítésre nem szánt területek				
Vízgazdálkodási terület (V)	2093	0,31	0,31	0,00
Beépítésre nem szánt területek összesen:		0,31	0,31	0,00

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

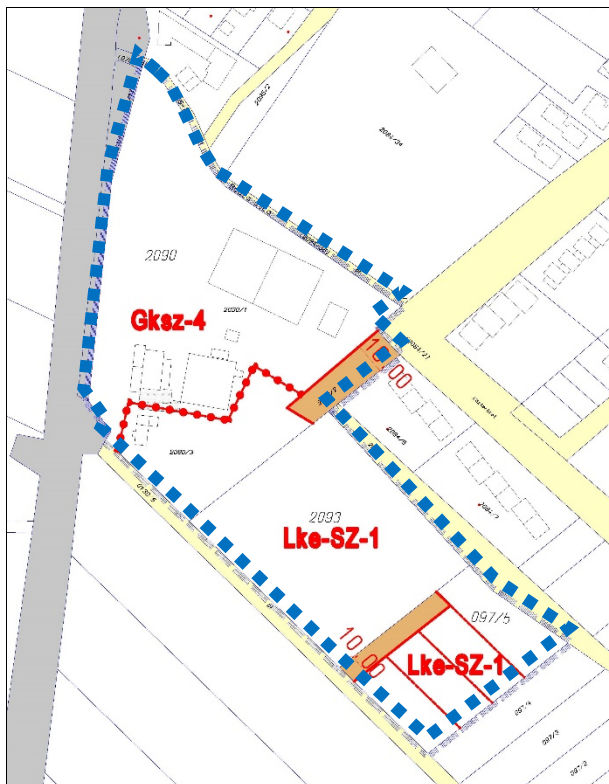
8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A VÁLTOZAT

A Településszerkezeti Terv módosítás A változatához hasonlóan a Szabályozási Terv módosítás A változata is bemutatja, hogy a tó megszüntetésével egységes lakóterület kialakítása lehetséges.



A hatályos Szabályozási Terv részlete



A hatályos Szabályozási Terv változó beépítésre
szánt területen változó elemei
A változat

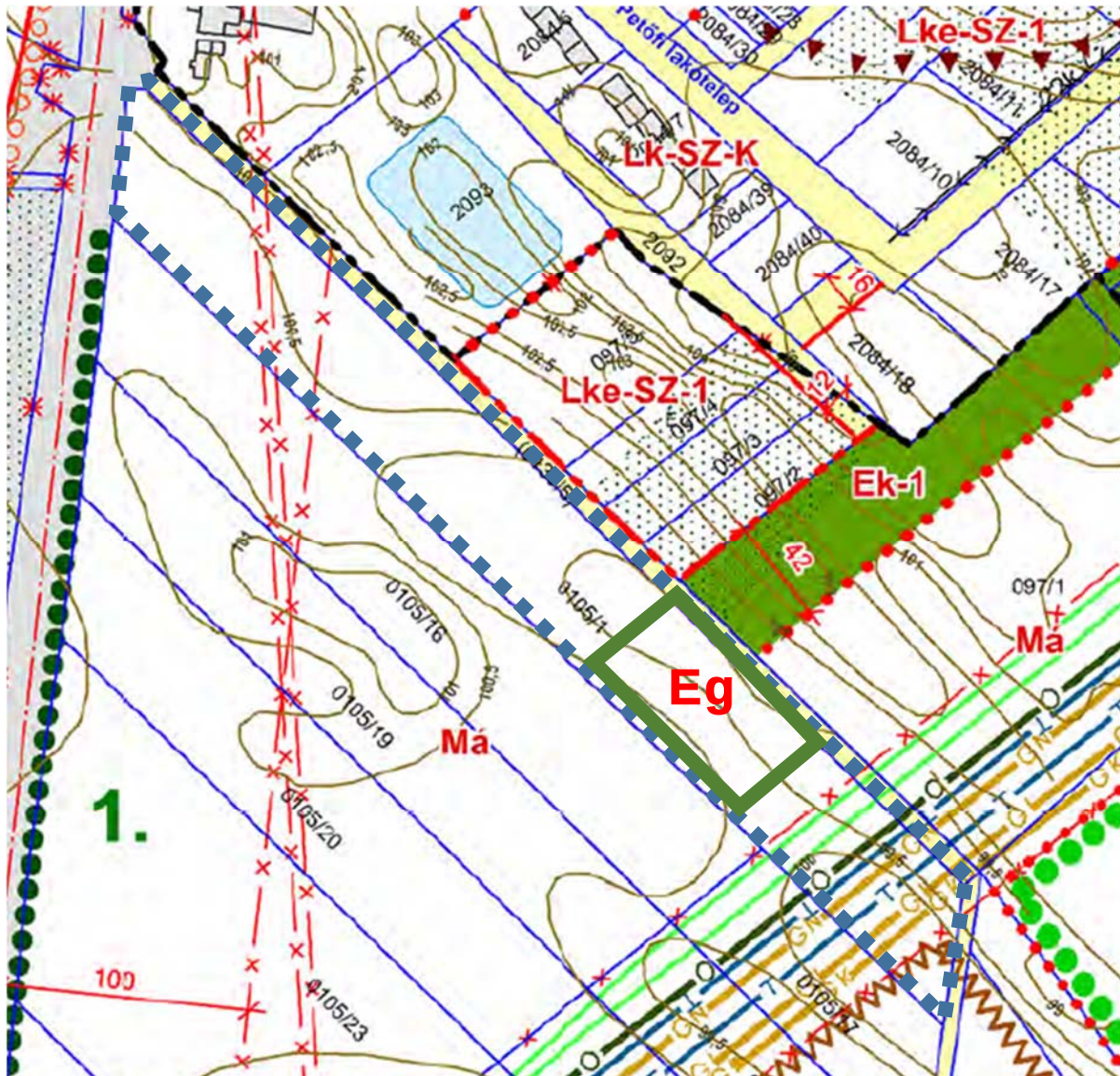
A tervezési területre vonatkozó szabályozási koncepció a következő tervezett módosításokat tartalmazza:

- 2090 helyrajzi számú területen
 - közforgalom elől elzárt magánút kialakítása, szabályozás jelölése (2090/1 hrsz)
 - az ingatlan egy része (2090/3 hrsz) Lke-SZ-1 jelű kertvárosias lakóterület övezetre történő módosítása
 - a Gksz-4 és az Lke-SZ-1 építési övezetek között építési övezet határ jelölése
- 2093 helyrajzi számú ingatlan beépítésre szánt területe
 - a hatályos SZT szerinti Gksz-4 építési övezet módosítása Lke-SZ-1 kertvárosias lakóterület övezetre
 - a jelenlegi vízgazdálkodási terület övezetének módosítása Lke-SZ-1 kertvárosias lakóterület övezetre, a környezetéhez illeszkedve;
- 097/5 helyrajzi számú terület
 - közforgalom elől elzárt magánút kialakítása, szabályozás jelölése 10,00 m szélességgel;

- javasolt telekosztás jelölése;
4. A 0105/1 a 0105/1 helyrajzi számú általános mezőgazdasági területen gazdasági erdőterület övezet kijelölése

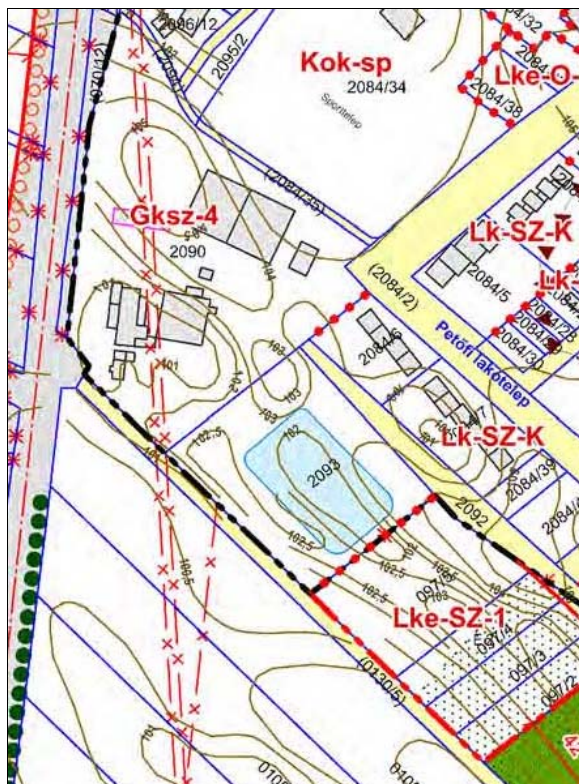
Amennyiben az Önkormányzat nem zárkózik el attól, hogy a 2093 helyrajzi számú ingatlan a távlatban teljes egészében lakóterület legyen, a telepítési tanulmánytervet ki kell egészíteni az új beépítésre szánt területre vonatkozó megfelelés igazolással, valamint a tervezési területet ki kell terjeszteni a 0105/1 helyrajzi számú területre is,

A hatályos Szabályozási Terv változó elemei b) változat

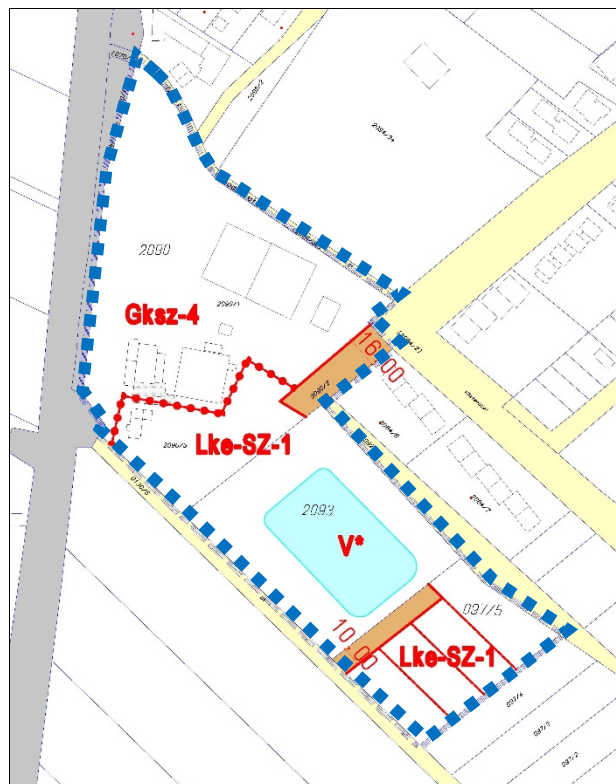


A hatályos Szabályozási Terv részlete az erdőterület kijelölésére alkalmas terület lehatárolásával

B VÁLTOZAT



A hatályos Szabályozási Terv részlete



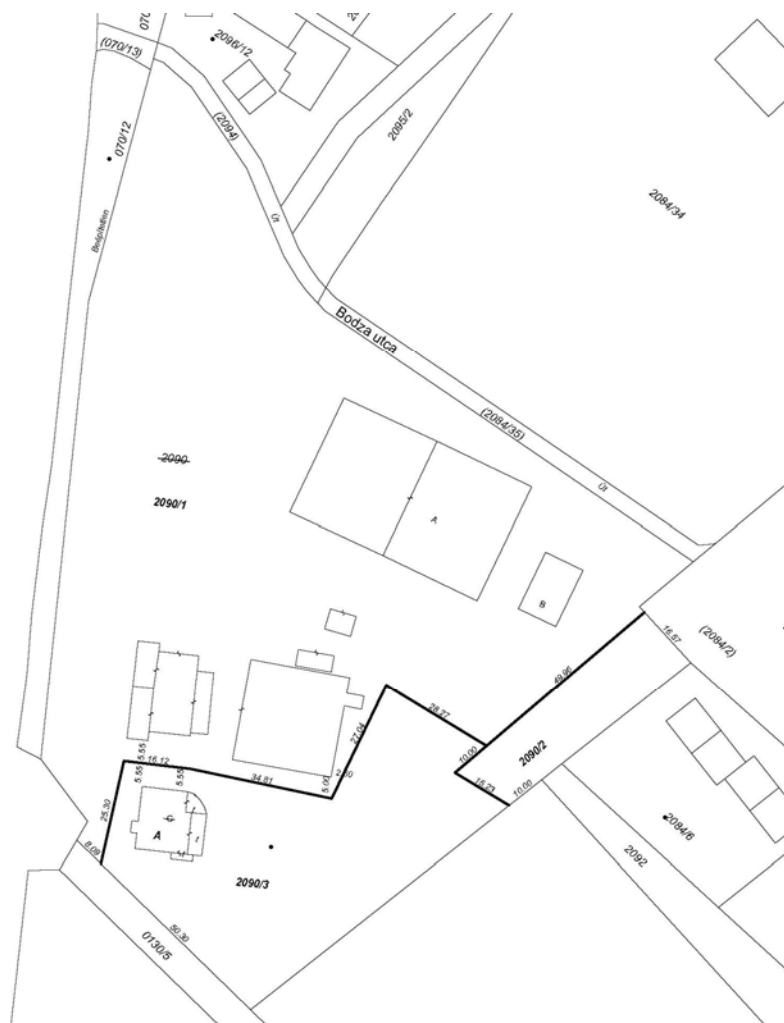
A hatályos Szabályozási Terv változó beépítésre
szánt területen változó elemei

B változat

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

5. 2090 helyrajzi számú területen
 - közforgalom elől elzárt magánút kialakítása, szabályozás jelölése (2090/1 hrsz)
 - az ingatlan egy része (2090/3 hrsz) Lke-SZ-1 jelű kertvárosias lakóterület övezetre történő módosítása
 - a Gksz-4 és az Lke-SZ-1 építési övezetek között építési övezet határ jelölése
6. 2093 helyrajzi számú ingatlan beépítésre szánt területe
 - a hatályos SZT szerinti Gksz-4 építési övezet módosítása Lke-SZ-1 kertvárosias lakóterület övezetre
7. 2093 helyrajzi számú ingatlan beépítésre nem szánt vízgazdálkodási területen a meglévő vízfelületre V* övezeti jel pótlása
8. 097/5 helyrajzi számú terület
 - közforgalom elől elzárt magánút kialakítása, szabályozás jelölése 10,00 m szélességgel;
 - javasolt telekosztás jelölése;

A 2093 helyrajzi számú terület megosztása a mellékelt méretezett helyszínrajz szerint tervezett:



9. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

9.1. KÖZLEKEDÉS

A tervezési 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 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.

9.2. KÖZMŰFEJLESZÉS

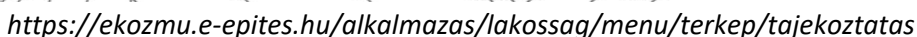
Vízellátás – a tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata

Szolgáltató: DPMV Zrt.

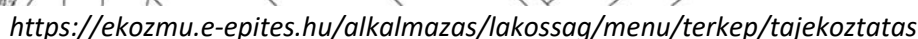


<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>

Szolgáltató: Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt.



Szolgáltató: ELMŰ Hálózati Kft.





Hírközlés - a tervezési terület környezetének meglévő közműhálózata

Szolgáltató: 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft.



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

Az e-közmű térképek alapján a tervezési terület beépítésre szánt területén az alapvető közművek nem kerültek kiépítésre.



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



ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001
ISO 50001

VÍZIKÖZMŰ-SZOLGÁLTATÓ NYILATKOZATA

(Víziközmű-szolgáltatásra benyújtott Igénybejelentő kérelemre)

Bejövő iktatószám: BENB/2025/1585-1586

Kimenő iktatószám: KENK/2025/1197

Vevőkód: 158724; 158725

A 6. pontban igényelt **Dunavarsány, Petőfi lakótelep 2093 hrsz.** alatti ingatlan víziközmű-szolgáltatást/ szolgáltatásokat az igénybejelentő részére:

AZ IGÉNYELT IVÓVÍZ SZOLGÁLTATÁSOK:

☐ Biztosítható ☐ Részben biztosítható ☒ Nem biztosítható

AZ IGÉNYELT SZENNYVÍZELVEZETÉS SZOLGÁLTATÁSOK:

☐ Biztosítható ☐ Részben biztosítható ☒ Nem biztosítható

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

Megnevezése	Mennyisége (m ³ /nap)	Biztosítható	Részben Biztosítható	Nem Biztosítható
1. Ivóvíz-szolgáltatás ikermérőn mérve.	2 x 0,5	☐	☐	☒
2. Szennyvíz-elvezetési és tisztítási szolgáltatás ivóvíz ikermérő alapján	2 x 0,5	☐	☐	☒

AZ ELUTASÍTÁS, FELTÉTEL SZABÁS INDOKAI:

- A törzshálózat műszakilag nem elérhető ☒
- Elégtelen a kapacitás ☒

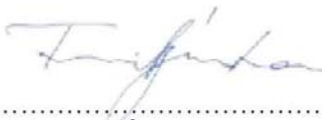
Kiegészítő információk, műszaki feltételek:

Az ingatlan előtt nem található ivóvíz hálózat ezért a vízellátás jelenleg nem biztosítható. Hálózatfejlesztés szükséges.
A szennyvíz elvezetése is csak hálózat bővítéssel biztosítható új vákuumakna és a hozzá tartozó gravitációs szakasz létesítése szükséges. Illetve szükséges rendezni a vezetékjogot a meglévő hálózatra,

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

Igényére válaszunk a kiállításától számítva egy évig érvényes.

Kelt.: Taksony, 2025. szeptember 23.


.....
Ferenczi Ágnes Luca
Hálózat ellenőrzési mérnök

DÉL-PEST MEGYEI VÍZIKÖZMŰ SZOLGÁLTATÓ ZRT.
2360 Gyál, Kőrösi út 190.
Adószám: 23967531-2-13
Bank: OTP Gyál 11742300-20015170
35.

¹A mindenkor hatályos Üzletszabályzat szerinti díjszabásnak megfelelően!

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



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



A MARTON
SZAKÉRTŐ IRODA KFT.

ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001
ISO 50001

VÍZIKÖZMŰ-SZOLGÁLTATÓ NYILATKOZATA

(Víziközmű-szolgáltatásra benyújtott Igénybejelentő kérelemre)

Bejövő iktatószám: BENB/2025/1588

Kimenő iktatószám: KENK/2025/1198

Vevőkód: 158729

A 6. pontban igényelt Dunavarsány, 097/5 hrsz. alatti ingatlan víziközmű-szolgáltatást/ szolgáltatásokat az igénybejelentő részére:

AZ IGÉNYELT IVÓVÍZ SZOLGÁLTATÁSOK:

☐ Biztosítható ☐ Részben biztosítható ☒ Nem biztosítható

AZ IGÉNYELT SZENNYVÍZELVEZETÉS SZOLGÁLTATÁSOK:

☐ Biztosítható ☐ Részben biztosítható ☒ Nem biztosítható

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

Megnevezése	Mennyisége (m ³ /nap)	Biztosítható	Részben Biztosítható	Nem Biztosítható
1. Ivóvíz-szolgáltatás ikermérőn mérve.	5 x 0,5	☐	☐	☒
2. Szennyvíz-elvezetési és tisztítási szolgáltatás ivóvíz ikermérő alapján	5 x 0,5	☐	☐	☒

AZ ELUTASÍTÁS, FELTÉTEL SZABÁS INDOKAI:

- A törzshálózat műszakilag nem elérhető ☒
- Elégtelen a kapacitás ☒

Kiegészítő információk, műszaki feltételek:

Az ingatlan előtt nem található ivóvíz hálózat ezért a vízellátás jelenleg nem biztosítható. Hálózatfejlesztés szükséges.
A szennyvíz elvezetés is csak hálózat bővítéssel biztosítható, új vákuumakna és a hozzá tartozó gravitációs szakasz létesítése szükséges, illetve szükséges rendezni a vezetékjogot a meglévő hálózatra.

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

Igényére válaszunk a kiállításától számítva egy évig érvényes.

Kelt.: Taksony, 2025. szeptember 23.


.....
Ferenczi Ágnes Luca
Hálózat ellenőrzési mérnök

DÉL-PEST MEGYEI VÍZIKÖZMŰ SZOLGÁLTATÓ ZRT.
2360 Gyál, Kőrösi út 190.
Adószám: 23967531-2-13
Banksz.: OTP Gyál 11742300-20015170
35.

¹A mindenkor hatályos Üzletszabályzat szerinti díjszabásnak megfelelően!

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

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

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

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 készíttetnie a műszaki terveket, erre jogosultsággal rendelkező tervezővel. A hálózatfejlesztés a Szolgáltatóval egyeztetett műszaki tervek alapján valósítható meg, melyre a Szolgáltató a Tulajdonossal szerződést köt. A Szolgáltatóval egyeztetett hálózatfejlesztés 1 évig érvényes, a Tulajdonosnak 2026. szeptember 22-ig meg kell valósítania.

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.

9.3. HUMÁNINFRASTRUKTÚRA

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

10. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

10.1. A TÁJ ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEKET ÉRŐ HATÁSOK

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

10.2. ZÖLDFELÜLETEK

A 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.

10.3. 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). Víztisztasága II-III. osztályú, vízminőség-védelmi szempontból kiemelt terület. 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.

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

A terület „a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről” szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint előzetes lehatárolás alatt álló, előzetesen lehatárolt, kijelölés alatt álló vagy kijelölt vízbázis védőterületet vagy védőidomot nem érint.

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. Háttérszennyezőként jelentkezik a Budapest, illetve a százhalombattai erőművek levegőterhelése az uralkodó szélirány következtében.

A települési levegőtisztaságot 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.

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

Zaj-és rezgésterhelés

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

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

A tervezett fejlesztés során a tervezett épület jogszabályokban előírt zajvédelméről gondoskodni kell.

Hulladékgazdálkodás

A települési szilárd hulladékokat, valamint a zöldhulladékok intézményes gyűjtése és ártalmatlanítása megoldott. A város és a kapcsolódó települések települési folyékony hulladékai a dunavarsányi szennyvíztisztító telepen és a hozzá tartozó erdőterületen kerülnek ártalmatlanításra, környezetvédelmi szempontból is megfelelő technológiával.

A területen keletkező, különböző típusú hulladékok elkülönített gyűjtéséről a Tulajdonosnak gondoskodni kell.

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

A hulladékok kezelését engedéllyel rendelkező kezelőnek kell végezni.

A területen javasolt új területhasználat várhatóan szilárd települési hulladék kezelésével jár. A területen keletkező, különböző típusú hulladékok elkülönített gyűjtéséről gondoskodni kell. A területen a szervezett szemétszállítás folytonosságának biztosítása megoldható.

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

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

Összefoglalás, az állapotváltozások értékelése

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.

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: 2025. november 12-től, készítette: URBANITÁS Kft.)
4. Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2016. (VI. 10.) – módosított - önkormányzati rendelete Dunavarsány Város Helyi Építési Szabályzatáról (hatályos: 2025. 11 15., készítette: URBANITÁS Kft.)
5. Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testülete 183/2017. (XII. 11.) határozatával elfogadott Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyve (készítette: URBANITÁS Kft., Kertész Beáta Borbála főépítész)
6. Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 21/2017.(XII. 12.) – módosított - önkormányzati rendelete (hatályos: 2023. 02. 23.)