



# DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

2017. január

Elfogadva a Képviselő-testület 4/2017. (I. 17.) számú határozatával.

## Megbízó:



Dunavarsány Város Önkormányzata  
Cím: 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.  
Tel: +36 24 524 040  
E-mail: polgarmester@dunavarsany.hu  
Honlap: www.dunavarsany.hu

Gergőné Varga Tünde  
Tyukodi-Bihari Zsuzsanna

polgármester  
aljegyző, kapcsolattartó

## Vezető tervező:



HÉTFA Elemző Központ Kft.  
Cím: 1051 Budapest, Október 6. utca 19., IV. emelet 2.  
Tel: +36 1 951 4780  
Fax: +36 1 700 2257  
E-mail: info@hetfa.hu  
Honlap: www.hetfa.hu

Balás Gábor

projektvezető 

Baranyai Zsolt


vezető tanácsadó 

## Tervezők:



Urbanitás Kft.  
Cím: 1111 Budapest, Stoczek u. 19.  
Telefon: +36 1 466 2018  
Fax: +36 1 466 4220  
E-mail: urbanitas@urbanitas.hu  
Honlap: www.urbanitas.hu

Vojnits Csaba Ferenc

okl. településmérnök, TT 01-612 



Szent István Egyetem, Tájvédelmi és Tájrehabilitációs Tanszék  
Cím: 1118 Budapest, Villányi út 35-43.  
Telefon: +36 1 305 7383  
Fax: +36 1 305 7383  
E-mail: [Illyes.Zsuzsanna@tajk.szie.hu](mailto:Illyes.Zsuzsanna@tajk.szie.hu)  
Honlap: <https://tajk.szie.hu/karunk/szervezeti-egysegek/tanszekek/tajvedelmi-es-tajrehabilitacios-tanszek>

dr. Illyés Zsuzsanna

okl. kertészmérnök, K/1 01-5028 (vezető tervező), TK/1 01-5028 (vezető tervező), TR 01-5028, SZTjV SZ-014/2011.

dr. Boromisza Zsombor

okl. tájépítész mérnök, SZTjV SZ- 022/2011.

Földi Zsófia

okl. tájépítész mérnök

Módosné Bugyi Ildikó

okl. táj- és kertépítész mérnök, K 01-5046, TK/1 01-5046 (vezető tervező)



KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

1016 Budapest Naphegy utca 26

Telefon : +36 1 489 0365, +36 30 999 2796

E-mail: [kozmu@kesztervezo.hu](mailto:kozmu@kesztervezo.hu)

[www.kesztervezo.hu](http://www.kesztervezo.hu)

Hanczár Zsoltné

okl. gépészmérnök,  
okl. városépítési szakmérnök  
MK-01-2418

Hanczár Zsolt

okl. gépészmérnök,  
okl. energiatermelési szakmérnök  
MK-01-2994

Közreműködő munkatársak:

Herczik Eszter

Csima-Takács Judit

okl. tájépítész mérnök

okl. tájépítész mérnök

Hájas Róbert Sándor E.V.

Közlekedésmérnök

H-2310 Szigetszentmiklós, Béke utca 18.

Asz. 67071692-1-33 (HU67071692)  
EV. NYSZ: 43145083



Hájas Róbert Sándor

közlekedésmérnök

## TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS .....	5
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....	5
1.1. Jövőkép .....	6
1.1.1. Dunavarsány jövőképe .....	6
1.1.2. Dunavarsány településfejlesztési elvei .....	7
1.2. Átfogó fejlesztési célok és azok rész céljai.....	8
1.2.1. Erős kisváros .....	8
1.2.2. Magas életminőség.....	8
1.2.3. Városi öntudat .....	9
1.2.4. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó célok és a rész célok kapcsolatai .....	10
1.2.5. A fejlesztési célok városrészi vetületei .....	10
1.3. Kiinduló adatok a további tervezési feladatokhoz.....	11
1.3.1. Társadalmi, gazdasági és környezeti adatok.....	11
1.3.2. Javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a területfelhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra .....	18
1.3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésekre .....	21

## BEVEZETÉS

Dunavarsány Város Önkormányzatának 2016. március 21-i megbízása alapján kerül sor a város integrált településfejlesztési stratégiájának elkészítésére. E munka előzményének tekinthető, hogy már 2015-ben elkészült Dunavarsány településfejlesztési koncepciója. Jelen kiegészítés egyrészt azokat a módosítási javaslatokat tartalmazza, amelyeket az időközben hozzáférhetővé váló frissebb adatok, megváltozó adottságok nyomán módosított megalapozó vizsgálat tesz szükségessé. Másrészt az integrált településfejlesztési stratégia újonnan kialakítandó célrendszeréhez való illeszkedés érdekében kell, hogy megjelenjenek bizonyos módosítások, kiegészítések a településfejlesztési koncepcióban – jelen javaslatok e tételeket is magukban foglalják.

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

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

A jövőképet **három horizontális településfejlesztési alapelv** hivatott segíteni:

- fenntartható és energiahatékony fejlesztések;
- területi egyenlőtlenségek kialakulásának megakadályozása;
- környezeti és természeti értékek megőrzése.

A jövőképhez **három középtávú cél kapcsolódik, összesen hét részcéllal**. Az „**Erős kisváros**” cél széles körben hozzáférhető szolgáltatások felmutatását, illetve mikrotérségi központi szerepet irányoz elő. A „**Magas életminőség**” célhoz a közszolgáltatások stabilan magas minősége; fejlett és sokrétű közlekedési hálózat rendelkezésre állása; illetve vonzó természeti és épített környezet fenntartása tartozik. A „**Városi öntudat**” cél egyfelől aktív civil és közösségi életet, másfelől közös, egységes településközpont kialakítását foglalja magában.

E fejlesztési célok **eltérő mértékben érintik az egyes városrészeket**. A legnagyobb jelentőségük Kisvársány-központ, illetve Nagyvársány életében lesz, míg a legkevésbé Dél-Dunavarsány és Ipari park városrészeket érintik.

A településfejlesztési koncepció **meghatároz bizonyos javaslatokat is** a városi infrastruktúra, a településszerkezet, illetve az örökségvédelem témájában, elsősorban az alábbiak szerint:

- **Területfelhasználás:** változatos profilú fejlesztési területek biztosítása a város megfelelő pontjain; meglévő zöldterületek megőrzése és megújítása.
- **Közlekedés:** korlátozott sebességű övezet létrehozása a városközpontban, belső autóbusz-viszonylat indítása, Szigethalom autóbuzsos elérhetőségének javítása.
- **Közművek:** teljes közműellátottság megcélzása, ütemezett közműfejlesztések a tervezett területfelhasználásokhoz illeszkedően; megújuló energia önkormányzati használata, ezzel lakossági példamutatás.
- **Táj-, természetvédelem:** Duna-ág ökoturisztikai jellegű fejlesztései, zöldutak kialakítása, szántóterületek megőrzése, települési szintű központi közpark és sportcélú zöldfelületek létesítése; településrészeket összefogó beépítés Kis- és Nagyvársány között.
- **Örökségi értékek:** önálló önkormányzati rendelet alkotása a helyi védelemről.

## 1.1. JÖVŐKÉP

### 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.

Mindezek érdekében Dunavarsány a munkahelyek széles skáláját kínálja helyben a saját lakói és a környék munkavállalói számára. Helyi gazdasága erős, épít a városban működő számos vállalkozásra. 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. A város határára jellemző kavicsbányatavakban rejlő hasonló lehetőségekkel innovatív, sokrétű módon él. A város turisztikai kínálatát, arculatát tágabb környékével összehangolva, a kínálgató szinergiákat kihasználva alakítja.

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. Dunavarsány a Szigetszentmiklósi járás településeinek egyik alközpontja: a járásközpont, illetve a közeli Dunaharaszti mellett számos tekintetben kiegészítő szerepet tölt be. Mindemellert a környező kisebb települések – elsősorban Délegyháza és Majosháza – számára alközpontként, szolgáltatások gesztoraként lép fel. A város célja ezen alközponti szerep erősítése, minél teljesebb körű betöltése, az arra alkalmas szolgáltatások további településekre való tematikus kiterjesztése. E szerepkör célja minél több szolgáltatás, ellátás helyben történő elérhetővé tétele azzal, hogy Dunavarsány vonzáskörzetének megőrzésével, kiterjesztésével biztosított legyen a szükséges felhasználói létszám e szolgáltatások, ellátások számára. A magasabb szintű ellátásokhoz való hozzáférést a járásközpont és Budapest felé fenntartott színvonalas közlekedési kapcsolatokkal biztosítja.

## 1.1.2. Dunavarsány településfejlesztési elvei

A város jövőképéből fakadóan Dunavarsány az alábbi – horizontális – településfejlesztési elvek mentén strukturálja jövőbeli fejlesztéseit, szabályozási lépéseit:

### *Fenntartható és energiahatékony fejlesztések*

Az egyes fejlesztések gazdasági vetületei szempontjából általános érvényű alapelv, hogy azok megfeleljenek a gazdasági fenntarthatóság kritériumainak, létesítésük ne jelentsen túlzott vagy aránytalan terhet a város működési forrásaihoz és azok várható jövőbeni alakulásához képest. Hasonlóan fontos alapelv a környezeti fenntarthatóság teljes körű érvényre juttatása; az EU2020 célokkal összhangban elsősorban az üvegházhatást okozó gázok kibocsátása, a felhasznált megújuló energiaforrások aránya, illetve az energiahatékonyság terén.

### *Területi egyenlőtlenségek kialakulásának megakadályozása*

Dunavarsány fontos erőssége, hogy területén nincsenek szegregált, érezhetően leromlott településrészek; társadalma viszonylag homogén. Minden fejlesztés, beavatkozás során szem előtt tartandó alapelv, hogy ez a kiinduló állapot ne változzon negatív irányba: ne alakuljanak ki sem szegénységi, sem vagyonos szegregátumok, ne alakuljanak ki szociális különbségek az egyes ellátóintézmények működésének alanyai között.

### *Környezeti és természeti értékek megőrzése*

Az általános alapelvek közül a természet és az épített környezet vonatkozásában az értékmegőrzése az elsődleges cél. Ennek érvényessége kiterjed az immateriális kulturális örökségek megőrzését lehetővé tevő fizikai környezetre is.

## 1.2. ÁTFOGÓ FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉS AZOK RÉSZCÉLJAI

### 1.2.1. Erős kisváros

Dunavarsány teljes értékű kisvárosként funkcionál. Nem csupán Budapesten tanuló és dolgozó emberek lakhelye; hanem az itt élők igényeinek megfelelő ellátásokkal, rekreációs lehetőségekkel, közösségi kapacitásokkal rendelkező település. A járás másodfokú központjaként szolgál szűkebb környezete számára, szolgáltatásokat biztosít és közös intézményeknek ad otthont. Mindezzel megerősíti, elmélyíti városi szerepét, funkcionalitását.

#### *Hozzáférhető szolgáltatások széles köre*

Dunavarsány biztosítja, hogy minden, a város és vonzáskörzetének méretével arányosan elvárható köz- és magán szolgáltatás rendelkezésre álljon helyben; illetve hogy az ezen arány feletti szintű köz- és magán szolgáltatások egyszerűen és kényelmesen elérhetőek legyenek a város lakói számára.

E rész cél az összes érdemi népséggel rendelkező városrész számára relevanciával bír, a legkiemeltebben ugyanakkor Kisvársány-központ városrész fejlesztésére bír hatással.

#### *Mikrotérségi központi szerep*

Dunavarsány a maga természetes vonzáskörzete számára olyan közszolgáltatásokat biztosít és olyan magánpiaci alapú szolgáltatások letelepedését is ösztönzi, amelyek a város és vonzáskörzete együttes lélekszámához illeszkednek.

E rész cél számára elsősorban Kisvársány-központ városrész releváns, ahol a központi jellegű közszolgáltatások összpontosulása a leginkább kívánatos. Ezen felül bizonyos mértékig érintettséggel bírhat a két szomszédos városrész, Kisvársány-kelet és Kisvársány-nyugat is. A magánpiaci alapú (illetve tetszőleges háttérű rekreációs) funkciók bármely városrészben megjelenhetnek.

### 1.2.2. Magas életminőség

Dunavarsány színvonalas, polgárai szükségleteit és igényeit a lehető legnagyobb mértékben ellátó ellátásokat, szolgáltatásokat biztosít, megfelelő elérhetőséggel – akár önállóan, akár a környező településekkel közösen. Mindehhez hasonlóan színvonalas és élhető épített környezet és fizikai infrastruktúra, gondosan őrzött természeti értékek, aktív pihenési lehetőségek párosulnak, összhangban a város középosztályosodásának trendjéből következő hangsúlyeltolódásokkal.

#### *Közszolgáltatások stabilan magas minősége*

Dunavarsány számára első számú prioritás, hogy a helyi közszolgáltatások úgy infrastrukturális szempontból, mint a felhasználói élmény, a fenntarthatóság és az elérhetőség szempontjából megőrizték minőségüket, illetve a változó igényekre kapacitásaiban is reagálni képesen fejlődjenek minőségükben.

E rész cél az összes érdemi népséggel rendelkező városrész számára relevanciával bír; a legkiemeltebben Kis- és Nagyvársányban.

#### *Fejlett, sokrétű közlekedési hálózat*

Dunavarsány az adottságainak megfelelő fontossággal kezeli, hogy a nagy területen eloszló lakóterületek mindegyike megfelelő összeköttetésben álljon egymással és a város környezetével, biztosítva a városi szolgáltatások elérhetőségét minden polgára számára. E rész cél egyaránt magában foglalja a gyalogos, kerékpáros, autós és közösségi közlekedési kapcsolatoknak a valós igényeket kiszolgálni képes biztosítását. E hálózat egyszersmind a térségi szerep erősödéséhez is hozzájárul, amint jobban elérhetővé teszi Dunavarsány fő célpontjait: az ipari parkot, illetve a potenciális turisztikai desztinációkat.



A rész cél minden városrész esetében releváns, de különös súllyal bír a hagyományosan rosszabb hozzáférésű Nagyvarsány, Naprózsa lakópark, Dunapart és Ipari park városrészekben.

### *Vonzó természeti és épített környezet*

Dunavarsány a város saját fejlesztésiben alkalmazott alapelvekkel, szabályozási eszközeivel, illetve partneri kooperációival esztétikus, funkcionális, tartós és fenntartható épített környezetet, településképet biztosít. A város területén található természeti értékeket, kiváltképp a Ráckevei-Duna-ág megőrzése biztosított, azok élénk, fenntartható rekreációs szereppel bírnak.

A rész cél minden városrész számára kiemelten releváns, az Ipari park városrészben releváns.

## 1.2.3. Városi öntudat

Dunavarsány lakói közös – dunavarsányi – identitást vallanak, a város gazdag civil életén keresztül a közös jövőjük formálásában is aktívan részt vesznek. Őrzik, ápolják közös hagyományait és kisebb lakókörnyezetük identitását is. Dunavarsány a magyar közvélemény előtt ismert, pozitív imázsú város. A közös identitás egységes városszerkezetben is tükröződik.

### *Aktív civil, közösségi élet*

Dunavarsány támogatja és ösztönzi a hagyományosan sokszínű és magas színvonalú helyi közélet működését és eseményeit. Aktívan tesz a települési identitás formálásáért és erősítéséért, akárcsak a város imázsának építéséért és fejlesztéséért.

A rész cél minden érdemi népességgel rendelkező városrész számára relevanciával bír, a legkiemeltebben a jelentősebb népességszámú kis- és nagyvarsányi városrészekben.

### *Összefont városközpont*

Dunavarsány a maga szabályozási és városfejlesztési eszközeivel elősegíti, ösztönzi a két hagyományos városrész, Kis- és Nagyvarsány fizikai közeledését, szerves egységét. Ennek eszközeként a két településrész közti terület intenzív fejlesztését preferálja, részben lakó-, részben rekreációs és közösségi funkciójú terekkel kapcsolva össze azokat.

E rész cél a kisvarsányi és nagyvarsányi városrészek esetében kiemelt jelentőségű; illetve a részben közbeeső, ám hagyományosan lakatlan Dél-Dunavarsány esetében is releváns.

## 1.2.4. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó célok és a részcélok kapcsolatai

### JÖVŐKÉP

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

### Horizontális településfejlesztési elvek

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

### ÁTFOGÓ KÖZÉPTÁVÚ CÉLOK ÉS AZOK RÉSZCÉLJAI

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

## 1.2.5. A fejlesztési célok városrészi vetületei

	KISVARSÁNY-KÖZPONT	KELET-KISVARSÁNY	NYUGAT-KISVARSÁNY	DÉL-DUNAVARSÁNY	NAGYVARSÁNY	NAPRÓZSA LAKÓPARK	DUNAPART	IPARI PARK
<b>ERŐS KISVÁROS</b>								
Hozzáférhető szolgáltatások széles köre	■	■	■	■	■	■	■	■
Mikrotérségi központi szerep	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>MAGAS ÉLETMINŐSÉG</b>								
Közszolgáltatások stabilan magas minősége	■	■	■	■	■	■	■	■
Fejlett, sokrétű közlekedési hálózat	■	■	■	■	■	■	■	■
Vonzó természeti és épített környezet	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>VÁROSI ÖNTUDAT</b>								
Aktív civil, közösségi élet	■	■	■	■	■	■	■	■
Összefont városközpont	■	■	■	■	■	■	■	■

(A városrészi relevanciák kifejtését ld. az egyes részcélok leírásánál az 1.2.1.–1.2.3. alfejezetekben.)

## 1.3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

### 1.3.1. Társadalmi, gazdasági és környezeti adatok

#### *Dunavarsány társadalma*

Dunavarsány népessége folyamatosan, 2011 óta némiképp csökkenő ütemben növekszik; 1990 és 2015 között másfélszeresére, 7517 főre. A népmozgalmi trendeket a beköltözésen felül a pozitív egyenlegű természetes szaporodás is irányítja. A város nemzetiségi összetétele relatív homogén, azt csupán 2,88%-nyi magát németnek, illetve 1,18%-nyi magát cigánynak valló lakos színezi. A város foglalkoztatási helyzete – akárcsak a Szigetszentmiklósi járásnak általában – kedvező, 2011-ben 42,62% volt foglalkoztatott és mindössze 5,24% munkanélküli. Az egy főre eső belföldi jövedelem összege 2014-ben 977 450 forint volt. A város önkormányzata relatív sokféle helyi segélyt, juttatást kínál lakóinak, az időskori támogatástól a gyógyszer-támogatáson át a GYES-kiegészítésig. Dunavarsányban vannak példák közfoglalkoztatásban részt vevők köztisztviselői továbbfoglalkoztatására. Az önkormányzat évi két felsőoktatási hallgató részére ösztöndíjat is kínál, melynek feltétele a diplomaszerezést követő önkormányzati munkaviszony vállalása. A város négy szolgálati lakással rendelkezik, illetve gazdasági programjában kitűzte további bérlakások építését, a szociális bérlakásként való hasznosítás lehetőségével.

Háztartásméret szerint – az általános trendeknek megfelelően – a két- és egyfős háztartások a leginkább jellemzők Dunavarsányban. Az átlagos lakásméret 86m<sup>2</sup>, amiből egy főre 32,82 m<sup>2</sup> jut. A város közművesítettségére kielégítő, csupán a közcsatorna-hálózat lefedettségében mutatkoznak kisebb hiányosságok.

A város hagyományosan két településrészre oszlik, Kisvarsányra és Nagyvarsányra. A megalapozó vizsgálat előbbi három alegységre bontotta: a településrészt átszelő Budapest–Belgrád vasútvonaltól nyugatra és keletre eső félre, illetve utóbbin belül az intézményi funkciók nagy részét tömörítő Kisvarsány-központ. Ezekon felül a Duna partján álló, részben lakott üdülők és a város északnyugati sarkában álló Forrás lakópark; a Nagyvarsánytól északra fekvő Naprózsa lakópark, valamint a város északi részén működő ipari park és a mellette álló Erőspuszta külterülete alkotnak további városrészeket. Vizsgálati célokból önálló városrészként került nevesítésre a nagyrészt bányatavakkal fedett Dél-Dunavarsány, amely azonban lakatlan.

E városrészek a legtöbb tekintetben igen hasonló társadalmi helyzetűek, néhány kivétel említhető csak, amelyben egyedi sajátosságokkal bírnak. Ezek közé tartozik a Dunapart városrész lakásainak alacsony átlagos mérete, valamint e városrész és a Naprózsa lakópark lakásainak relatív magas komfortfokozata. Előregedő népesség elsősorban Kisvarsány-központban, míg a tartós munkanélküliek átlagosnál magasabb aránya Kelet-Kisvarsányban jellemző. A város homogenitásából kivételt képez az Ipari park városrész (pontosabban az annak lakott szegmensét jelentő Erőspuszta), amely minden lakhatási és társadalmi mutató szerint a legkedvezőtlenebb helyzetű része Dunavarsánynak; egyes esetekben jelentős mértékű lemaradással a város többi részéhez képest. Minthogy szegregációs mutatója azonban így is csak 22,9% (a városi átlag 6,9%), a KSH definíciói szerint nem számít sem szegregátumnak, sem szegregációval veszélyeztetett területnek. Ipari park városrész bír a legkisebb lakónépességgel (a lakatlan Dél-Dunavarsányt nem számítva), 2011-ben 102 fő élt ott.

## *Humán szolgáltatások*

Dunavarsány rendelkezik az alapvető ellátó létesítményekkel. Oktatási intézményei a Weöres Sándor Óvoda, két tagóvodával 12 csoportszobával, az Árpád Fejedelem Általános Iskola, 4 tagépülettel, összesen 28 tanteremmel. Oktatási intézményekkel az 1-es városrész (Kisvarsány-központ) és az 5-ös városrész (Nagyvarsány) van ellátva. 1000 méteres vonzaskörzetükbe esik a 2-es városrész (Kelet-Kisvarsány) szinte teljes területe, illetve a 3-as városrész (Nyugat-Kisvarsány) délkeleti része. A lefedettségéből kimarad a lakóterülettel érintett 6-os városrész (Naprózsa lakópark) és a 3-as városrész (Nyugat-Kisvarsány) nyugati része.

Az egészségügyi ellátás biztosított területileg elosztottan, a szakorvosi ellátás Szigetszentmiklóson biztosított. A hiányzó intézményesített bölcsődei ellátást a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Dunavarsányi Szervezete által üzemeltetett családi napközi és két magán családi napközi biztosítja. Területi elhelyezkedésük alapján elmondható, hogy jellemzően az 1-es (Kisvarsány-központ), 3-as (Nyugat-Kisvarsány) és 5-ös (Nagyvarsány) városrészeket szolgálják ki.

A közösségi művelődés legfontosabb szinterei a Petőfi Művelődési Ház és Könyvtár, a Falumúzeum, a Soli Deo Gloria Közösségi Ház, a Petőfi Klub, az Erkel Ferenc Alapfokú Művészetoktatási Intézmény. A közművelődést kiszolgáló épületek az oktatási intézményekhez hasonlóan koncentráltan helyezkednek el, jellemzően Kisvarsány-központ és Nagyvarsány területén. Petőfi Művelődési Ház és Könyvtár Kisvarsány-központban, a Falumúzeum és a Soli Deo Gloria Közösségi Ház Nyugat-Kisvarsányban, a Petőfi Klub Nagyvarsányban található. Vonzaskörzetükbe a többi lakóterület nem esik bele. Jellemző, hogy ezen intézmények között a (tömeg)közlekedési kapcsolat nem megoldott, ami gyengíti rendszerben való kezelésüket, egymás programjának erősítését.

Dunavarsányban éves rendezvényterv alapján működik a kulturális élet: a Magyar Kultúra Napja, Nemzeti ünnep (közösségi ünnepek, koszorúzások), a Költészet napja, Országos futóverseny, a Magyar Hősök Napja, Dunavarsányi Napok, Szent István Napja, Szüreti Felvonulás és Mulatság, Aradi Vértanúk Napja, Városi Koncert, Mindenki Karácsonya stb.

Közművelődési szerepet vállaló civil szervezetek, alapítványok, a civilszféra kezdeményezései a közösségi életben, illetve bizonyos témákhoz kapcsolódóan programok vagy rendezvények bemutatásában nyilvánul meg. A civil szervezeteknek sajátos helyük van a helyi társadalom azonosságtudatának formálásában, a társadalmi összetartozás erősítésében, a helyi közösségek önállóságának kialakításában.

A szervezetek sokféle köz- és közhasznú feladatot látnak el, biztosítják az állampolgárok közéletbe való bekapcsolódását. Keretet adnak a különböző érdeklődésű csoportok szerveződéséhez, közösségi programok generálói. Hozzájárulnak a hátrányos helyzetű rétegek társadalmi integrációjához, a többszörösen hátrányos helyzetű rétegek körében elsegítik a munkaerőpiacra való visszatérést. Jelentős szerepük van a nemzeti érzés, a hazaszeretet kialakításában és megtartásában, valamint a magyarság kulturális örökségének értő ápolásában. Elősegítik a kulturális identitásuk autonómiájának kialakulását, érvényesülését.

## *Dunavarsány gazdasága*

Dunavarsány gazdasági erejét, súlyát a 2000-ben létesült Dunavarsányi Ipari Park határozza meg. Összesen mintegy ezer bejegyzett vállalkozás van jelen Dunavarsányban, ezek közül 2013-ban 422 darab volt aktív. Az ipari park rendelkezik szabad kapacitásokkal, ezen felül Dunavarsány több, gazdasági tevékenység folytatására kijelölt szabad területtel is rendelkezik, elsősorban az 51-es út mentén.

A város gazdasági versenyképességét nagyban meghatározza kedvező közlekedési helyzete. Dunavarsányban folyik K+F tevékenység, egyetemi és kutatóintézeti kapcsolatokkal, e tevékenységek azonban nem kapcsolódnak egymáshoz, nem alkotnak klasztert.

A lakóingatlanárakban hosszú időtávon nem tapasztalható kiugró változás, és noha 2009-re az átlagos négyzetméterárak egy év alatt közel 20%-kal megnöttek, 2015-re ugyanúgy 170-180 ezer forint körül mozogtak, mint 2003-ban.

Az önkormányzat gazdálkodása 2012 óta nullszaldós vagy pozitív eredményű, a bevételeken belül messze az iparüzési adó a legjelentősebb tétel – 2015-ben 1107 millió forintot tett ki. Mértéke a maximális 2%. E tételen kívül az önkormányzat él az idegenforgalmi adó, illetve – 500m<sup>2</sup>-nél nagyobb építmények esetén – az építményadó kivetésével is, ezek mértéke napi 300 Ft/vendégéjszaka, illetve 600 Ft/m<sup>2</sup>/év. A város gazdasági programja célként tűzi ki a sportcélú társaságiadó-kedvezmény felhasználásának ösztönzését.

## *Településrendezési eszközök*

### *Tervezett elemek és korábbi tervek megvalósult elemei*

#### **Lakóterületek:**

Dunavarsány településszerkezeti tervében Kisvarsány területéhez északnyugaton kapcsolódó, önkormányzati tulajdonú, ún. „V8”-as terület nagy kiterjedésű lakóterületi fejlesztési terület, de jelentős tartalékterületek állnak rendelkezésre a belterületek szélén, valamint a két településrész tervezett összekötését is jelentő távlati lakóterületek területén. A meglévő és beépülő lakóterületek jellemzően kertvárosias lakóterületek, Kisvarsány északi, belterületi részén falusias lakóterülettel lezárva a beépítést.

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

A lakóterület-fejlesztés TSZT-ben meghatározott területei jelentős építési igényeket is ki tudnak szolgálni, további lakóterület-fejlesztés kijelölésére nincs szükség.

#### **Gazdasági területek:**

Jelentős a gazdasági – ipari és kereskedelmi-szolgáltató – területek fejlődése Dunavarsány területén, elsősorban a Dunavarsányi Ipari Park területén, mely még jelentős tartalékterületekkel rendelkezik, valamint az 510. és 51. számú utak csatlakozásától északra és az 51. számú út nyugati oldalán kijelölt területsávban.

A Duna-parti üdülőterületek lakóterületként való felhasználási igénye napi probléma, mivel az OTÉK előírások ezt nem teszik lehetővé. Ezen területeknek különleges beépítésre szánt, egyéb helyi sajátosságot hordozó különleges területként való besorolása nagyrészt megoldhatja a problémát.

A TSZT-ben kijelölt új vegyes településközponti és ellátást szolgáló területek beépítése (pl. Nyugati lakópark melletti területek) még nem kezdődött meg.

A két településrész összenövését célzó területfelhasználásból még csak a lakóterületi sáv szabályozása történt meg, de az építés még itt sem indult el. Az itt kijelölt vegyes területek beépítése közben alább értékelődött, a beépítés és a túlzott mértékű közpark-területek megvalósulásának ideje még nem érkezett el.

Az RSD és az 51. számú főút közti szántóterületek egy részén a tervezett távlati sportolási és idegenforgalmi felhasználására konkrét befektetői szándék jelentkezett, de ez az átlagosnál jobb minőségű szántók miatt csak részben, birtokközpontként valósulhat meg.

### *A táji és természeti adottságok és védelmük*

Dunavarsány a Duna menti síkságon – ezen belül a Csepeli sík kistáj északi – középső részén fekszik. Síkvidéki település, közigazgatási területén a szintkülönbség 16,5 m; 97,5–114,0 mBf szintek között van. Jellemzően a felszín 100–104,0 m szintek között van. A város területén nem található vízfolyások, a RSD és Domariba-

szigeti ága, valamint a bányatavak állóvizek. A földtani tulajdonságokból következő adottságok a bányatavak léte, Dunavarsány területének jelentős hányadát fedik. Árvízvédelem szempontjából Dunavarsány területe mentesített ártérnek tekinthető.

A növényzeti adottságok közül kiemelendő, hogy az agrárkultúra dominanciája jellemzi, viszonylag kevés erdőterülettel és természetközeli fátlan élőhellyel. Dunavarsány természetes határa nyugaton a Ráckevei- (Soroksári-) Duna-ág. A nagyrészen Dunavarsányhoz tartozó Domariba-szigeten a Duna menti ártéri puhafás és keményfás ligeterdők legtöbb jellegzetes fa- és cserjefaja előfordul. A bokorfüzesek és nyárok idős példányai, változatos csoportjai, a gazdag növény- és állatvilág a sziget természeti értékeit jelzi. A Duna-ág lassú feltöltődését is jelző sás és a nád vegetáció kedvez a vízparton élő madárfajoknak. A környék egyedi természeti jelensége a Dunán található úszóláp.

A város rendelkezik több, kiemelt oltalom alatt álló természeti értékkel:

- országos jelentőségű ex lege védett úszóláppal,
- a nemzeti ökológiai hálózathoz tartozó területtel (OÖH),
- európai közösségi jelentőségű természetvédelmi területtel (Natura2000),
- helyi jelentőségű védettséggel rendelkező természeti területtel és értékkel.

Tájképi értékeket elsősorban a természeti értéket hordozó tájrészletek jelentenek. Másodsorban tájképi szempontból meghatározó a bányatavak vízfelületének látványa, illetve az 51. sz. főúttól nyugatra eső mezőgazdasági területek látványa, háttérben az RSD-t kísérő galériaerdőkkel.

Az egyéni üdülési hasznosítási tendencia lakóterületi használatlaltal vegyesen az RSD partján van jelen. A Dunához kötődő természetközeli élőhelyek, megmaradt gyepek, kisebb vizes élőhelyek alkalmasak lehetnek kis forgalmú, alacsony terheléssel járó ökoturisztikai hasznosításra. A bányatavak környékén a településrendezési eszközökben tervezett lakóterületi, vegyes településközponti és zöldterületi területfelhasználás és átalakulás nem indult még meg, ami a jelentkező területhasználati igényekre a jellemző a bányatavak horgász-tóként és kisebb kapacitású szállásférőhelyre alapozott üdülőterületi felhasználás. A további tavak is jelentős turisztikai potenciált jelentenek.

Dunavarsány természeti erőforrásai elsősorban a megmaradt termőterületei (mezőgazdasági és erdőgazdasági területek és ezen belül a jobb minőségű termőföldek), illetve az RSD és a hozzá kapcsolódó természeti értékek. Az uralkodó művelési ágban, a szántóban a települési átlagérték viszonylag magas (az átlagosnál jobb minőségű 2-3. oszt. szántók esetében: valamivel 16,8 Ak/ha fölött). Az átlagnál jobb minőségű területek elsősorban a Duna-menti területre koncentrálnak tömbös formában, a keleti településrészben több helyen, foltszerűen jelennek meg.

A területen megfigyelhető tájhasználati konfliktusok a bányászati területhasználatból és a felhagyást követő átmeneti rendezetlenségből adódnak. Más jellegű tájhasználati probléma, hogy a település beépítésre szánt területei széttagoltak a történeti fejlődés, illetve az utóbbi évtized kedvezőtlen fejlesztéspolitikájának eredményeként. A hagyományos tájkarakter típusok elvesztése (kiterjedt gyepek – vizes élőhelye) illetve a Duna-part kiesése a közösségi használatból a településidentitás problémája is egyben.

### *Épített környezet*

Területfelhasználás szempontjából a beépítésre szánt területek tekintetében Dunavarsányban egyértelműen túlsúlyban vannak a kertvárosias lakóterületek. A jelentősebb intézmények a város központi területein találhatóak, míg a gazdasági területek – néhány kivételtől eltekintve - a város észak-nyugati részén, az 51-es út menti ipari parkban koncentrálnak. A rekreációs területek főként az RSD mentén és a déli bányatavak mentén helyezkednek el. A beépítetlen területek nagy része mezőgazdasági terület, de jelentős a vízgazdálkodási területek mérete is a bányatavak nagy vízfelületeinek köszönhetően. A hatályos



Településszerkezeti terv alapján a fejlesztési lehetőségeket és a tényleges (megvalósult) területfelhasználást összehasonlítva megállapítható, hogy Dunavarsány jelentős fejlesztési tartalékokkal rendelkezik.

A lakóterületek jellemző beépítését a földszintes, vagy tetőtér-beépítéses, néhol emeletes családi házak alkotják. Ez alól csak két terület jelent kivételt: a nagyvarsányi Petőfi lakótelep és a Kossuth Lajos utca végében található társasház beépítés. Minkét helyen az átlagosnál valamivel intenzívebb a beépítés. A beépítés magassága nem meghatározó eleme a városképnek. Az épített környezet értékeivel külön fejezetben foglalkozunk.

**Célok és feladatok:**

- az épített környezet minőségének javítása,
- a védendő értékek megőrzése.

### *Zöldfelületi rendszer*

Dunavarsány jelentős aktív zöldfelülettel (növényzettel borított felülettel és vízfelülettel) rendelkezik, ami a nagy kiterjedésű laza, családiházak beépítésnek, a meglévő mezőgazdasági területeknek, a számos bányatónak, valamint a Duna-ágnak és a part beépítetlen részének köszönhető. A város belterületi zöldfelületi ellátottsága ugyanakkor nem kielégítő: közhasználatú zöldfelületei nem érik el a kívánt mértéket sem mennyiségileg, sem minőségileg, egyik településrészben sem. Kiemelhető a játszótérek és sportolási célú területek, illetve ún. zöld utak (rekreációs célra használható zöldfelületi sávok) rendkívül alacsony aránya. A megfelelő közterületek, közparkok hiánya a turisztikai infrastruktúra hiányosságát is jelenti egyben. Meglévő közpark Dunavarsány közigazgatási területén a 0,5 ha kiterjedésű Hősök tere. Kisebb közterületek a Trianoni park, az 56-osok tere, játszótérek a települési játszótérek és a vasútállomás kertje.

A közutak menti zöldsávok a települési zöldfelületi rendszerben fontos szerepet töltenek be. Vizuális megjelenésük azonban nem mutat egységes képet. Dunavarsány erdősültsége alacsony, 10% körüli. A felszíni vizek a zöldfelületi rendszer elemeinek tekinthetők: Dunavarsány esetében ez részben potenciális lehetőség, hiszen a jelentős kiterjedésű bányatavak hasznosítása még nem alakult ki részben, parti sávjukban helyenként nincs fás növényállomány, amely kondicionáló és puffer-funkciót tölthetne be.

### *Közlekedés*

A közúti közösségi közlekedés útvonalai az 51. sz. és az 52101. jelű út, ahol a Volánbusz távolsági és helyközi járatai közlekednek. A járatok részben közvetlen budapesti irányú, részben a környező települések és Csepel-sziget (Szigethalom autóbusz-állomás) közötti utasforgalmat bonyolítanak le. Dunavarsány belterületének jelentős részét érintik, de a vasútvonaltól keletre eső résznek nincs közvetlen kiszolgálása. Jelenlegi szolgáltatási szintje menetrendszerűségét tekintve nem igazodik a lakosság utazási igényeihez. Továbbá kiemelendő, hogy Szigetszentmiklós járás igazgatási centrumának 2017-ben történő átadásával, annak forgalomvonzó hatása miatt újabb utazási igények keletkeznek a területről.

Az országos főúthálózati kapcsolatokat biztosító 51. sz. Budapest–Hercegszántó másodrendű főút a település északi és nyugati külterületén halad át, Nagyvarsányt és az északi gazdasági területet közvetlenül is kiszolgálja. Az út 2x1 forgalmi sáv, jelenlegi átlagos napi forgalma (ÁNF, 2016. május) 11 826 egységjármű/nap, a nehéz forgalom aránya: mintegy 100 %-os. Csomópontjai az 510. sz. főútnál és az ipari parknál vannak megfelelően kiépítve. Az 510. sz. Budapest–Dunavarsány főút Taksony és Dunaharaszti belterületén átvezetve biztosítja a fővárosba irányuló forgalmi kapcsolatot. Az út az 51. sz. főúthoz észak felől csatlakozik, külterületi jellegű, 2x1 sáv, átlagos napi forgalma (ÁNF, 2016. május) 10 569 egységjármű/nap, nehézgépjármű-forgalma az ÁNF 5%-a.

Az 5202. jelű Taksony–Kecskemét összekötő út Dunavarsány keleti határát érinti, 2x1 sáv, külterületi jellegű, átlagos napi forgalma (ÁNF, 2016. május) 4450 egységjármű/nap, nehézgépjármű-forgalma az ÁNF 20%-a. Az összekötő út és Dunavarsány belterülete között csak földútkapcsolat van. Az 51104. jelű bekötő út

az 510. sz. főúttól biztosítja a Csepel-sziget megközelítését a Ráckevei (Soroksári) Duna-ág hídján átvezetve, 2x1 sávós, átlagos napi forgalma (ÁNF, 2016. május) 8908 egységjármű/nap, nehézgépjármű-forgalma az ÁNF 10%-a. Az 52101. jelű Taksony–Dunavarsány bekötőút a település észak-déli irányú közúti tengelye. Északi külterületi szakasza az 51. sz. főút felé irányuló forgalom fő kapcsolata, átlagos napi forgalma (ÁNF, 2016. május) 3.341 egységjármű/nap, nehézgépjármű-forgalma az ÁNF 13%-a, az út belterületi szakasza a 150. sz. vasútvonal mentén a Vasút soron halad végig.

Az önkormányzati úthálózat az előbbieken leírt országos úthálózathoz kapcsolódik. Ezek települési mellékút (gyűjtőút) funkciójúak, a két különálló településrész és az egyes területi egységek kiszolgálását biztosítják. A legfontosabb gyűjtőutak a településrészek összeköttetését és belső feltárását is biztosító Sport utca–Vörösmarty utca útvonal. Kisvarsány területén a Kossuth Lajos utca és a Halász Lajosné utca a két legfontosabb gyűjtőút, de az Iskola utca is ellát gyűjtőúti funkciót. A Vasút sor szintbeli vasúti átjárója és déli szakasza települési út, Délegyháza felé átmenő forgalmat is lebonyolít. Dunapart városrész megközelítését a Duna sor–Szigetsor útvonal biztosítja, kapcsolata az 51. sz. főút felé a Nyárfás utca. Az északi ipari park (Kandó Kálmán út) és a Naprózsa lakópark kapcsolata az 51. sz. főút felől van kiépítve. Dunavarsány kiszolgáló úthálózata a megyei átlagnál magasabb kiépítettségű. A közelmúltban újították fel a két belterületet, Nagyvarsányt és Kisvarsányt összekötő városi utat, valamint több utcát és közforgalom számára megnyitott területet.

A településen észak–déli irányban áthalad a MÁV 150. sz. Budapest–Kunszentmiklós–Tass–Kelebia vasútvonala, a X. páneurópai korridor része. A vonal egyvágányú, villamosított. A vonalat Dunavarsány területén három helyen szintben keresztezi közút, sorompós illetve fénysorompós biztosítással. Dunavarsány vasútállomás infrastruktúrája alacsony színvonalú, de jó állapotban van. A vonal a teherforgalom mellett az agglomeráció más vonalaihoz képest kis elővárosi forgalmat bonyolít le.

### *Dunavarsány jelenlegi közművesítettsége*

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. A 2013-as statisztikai adatokat elemezve megállapítható, hogy a település lakásállományának közel 100 %-a rendelkezik villamosenergia ellátással.

A **vezetékes ivóvíz** elosztóhálózata a beépített, a vízvezeték kiépítettsége teljes körűnek tekinthető. A közüzemi ivóvízhálózaton 56 közkifolyó üzemel. A vízbekötéssel nem rendelkező ingatlanban élők a vízigényüket részben házi kutakból vételezik, részben a közkifolyókról tudják kielégíteni. A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál is jellemző a házi kutak használata, melyet jellemzően locsolásra használnak, mivel a házi kutak vize talajvízből, az első vízadó rétegből nyert víz, amely már alig tekinthető ivóvíz minőségűnek. A házi kutakról nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

Dunavarsányban a **közcsatornás 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 közcsatornával összegyűjtött szennyvizeket a Dunavarsányi regionális szerepkörű szennyvíztisztító telepén kezelik. A telep kapacitása a település további lakosság-szám-növekedése esetén is rendelkezik tartalékokkal, ugyanakkor a kihelyezésre alkalmas terület nagysága korlátozott. A közcsatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező



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

Dunavarsányban az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a **földgázellátást** kiépítették ki. A gázhálózat kiépítettségének eredményeként 2014. január 1-én a lakásállomány 75,3 %-a csatlakozott a földgázelosztó hálózatra. Fűtési célú energiaellátásra a lakásállomány 58,5 %-a vette igénybe a komfortos életkörülmény lehetőségét nyújtó szolgáltatást. A földgázhálózatra nem csatlakozó ingatlanok döntő hányadában a termikus célú energiaigényt nem vezetékes energiahordozó (jellemzően szén, fa) hasznosításával elégítik ki. Főzési célra a szintén nem vezetékes PB gáz használata a jellemző.

### *Környezeti adottságok*

A település egyik jelentősebb környezetvédelmi problémájaként minősülnek a nagy volumenű átmenő járműforgalmi terhelésből adódó szennyezések, amely megállapítás elsősorban a nagyvarsányi településrész nyugati részére közvetlenül is vonatkozatható, az 51. sz. főút vonalvezetése révén. A közlekedési hálózatának, illetve a település agglomerációs voltának következtében az eredendően csendes, kertvárosias jellegű településre a néhány szakaszon nagy átmenő forgalom a jellemző. Az országos jelentőségű közutak közé sorolt 51. sz. főút összetelepülési szinten kedvező vonalvezetésű, de a nagyvarsányi szakaszán közvetlenül is érinti a települést. A város agglomerációs elhelyezkedése, valamint sajátos, több pólusú, széttagolt - széttelepült településszerkezete szintén fokozza a közúti közlekedési kényszert.

Az 51. sz. főút települést tagoló hatása viszonylag kedvező, de a Duna-partot szeparálja a település többi részétől. A parti területek megközelíthetőségének javítása során össze kell hangolni, a turisztikai-rekreációs, közlekedési és egyéb fejlesztési és szempontokat a természetvédelmi szempontokkal is.

A település kisvarsányi belterületi részén is áthalad a kelebiai (Budapest–Belgrád) vasútvonal. A kelebiai vasútvonal tagoló hatása elsősorban a kisvarsányi belterületen érvényesül, de nem okoz jelentősebb problémát.

A másik jelentősebb környezeti probléma a külszíni bányászat kiterjedt terület-igénybevételéből és környezeti hatásaiból adódik. Ez regionális problémának tekinthető ebben a térségben, elsősorban Délegyháza, Dunavarsány és Majosháza érintett kiterjedt és jelentős volumenű kavicsbányászattal. Dunavarsány területén egy aktív bánya található, a bányák többsége már rehabilitált bányató, ahol a légszennyező hatások (kiporzás) már kevésbé fenyegetnek, viszont e területek fokozottan érzékenyek mindenféle talajt és vizeket károsító szennyezésre, továbbá a nyílt vízfelületek párolgásának talajvíz szintre gyakorolt hatása számottevő lehet a nyári időszakban.

Az ipari park jelentős kiterjedésű burkolt felületeivel, vízkivételével – szennyvízkibocsátásával, légszennyezőanyag-kibocsátásával, forgalom-generáló hatásával is terheli a környezetet.

A város meghatározó környezetvédelmi létesítménye a több település szennyvizet fogadó kommunális tisztító telep, amely nyárfás ültetvényen helyezi ki a tisztított vizeket.

## 1.3.2. Javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a területfelhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra

### *Területfelhasználási változások, fejlesztési területek*

Egy település városszerkezetének és térbeli rendjének változása időigényes folyamat. A tervezett fejlesztés jellegétől függően akár a TFK időtávlatra is kevésnek bizonyulhat a megvalósulásra. A cél minden esetben az élhető városi és természeti környezet kialakítása és egy kiegyensúlyozott térbeli rend megteremtése, amit korszerű infrastrukturális hálózatok szolgálnak ki.

### *Fejlesztési térségek*

A településszerkezeti terv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti jelmagyarázattal készült, így nem jelöli külön a fejlesztési területeket, de a településszerkezeti tervlapot összehasonlítva a valós állapotokkal, a hatályos terv alapján az alábbi fejlesztési területek említendők:

#### **Lakóterületi fejlesztési területek:**

- Kelet-Kisvarsány kertvárosias és falusias lakóterületeinek fejlesztési lehetősége a település keleti szélén;
- Nyugat-Kisvarsány kertvárosias lakóterületeinek fejlesztési lehetősége a bányatavak irányában;
- Nyugat-Kisvarsány kertvárosias lakóterületeinek fejlesztési lehetősége a településrész északi felén, a Százados Istvánné u és a Búza utca között;
- Nyugat-Kisvarsány kertvárosias lakóterületeinek fejlesztési lehetősége a „V8” területen;
- Dél-Dunavarsány kertvárosias lakóterületeinek fejlesztési lehetősége a bányatavak környezetében;
- Nagyvarsány kertvárosias lakóterületeinek fejlesztési lehetősége a Kisvarsánnyal összekötő út és a Völgy utca mentén;
- A Naprózsa lakópark tartalék kertvárosias lakóterületeinek fejlesztési lehetősége.

#### **Településközponti vegyes fejlesztési területek:**

- Nyugat-Kisvarsány településközponti vegyes területeinek fejlesztési lehetősége a településrész északi felén, a Bajcsy-Zsilinszky utca folytatásában;
- Dél-Dunavarsány településközponti vegyes területeinek fejlesztési lehetősége a bányatavak környezetében;
- Nagyvarsány településközponti vegyes területeinek fejlesztési lehetősége a Kisvarsánnyal összekötő út mentén.

#### **Gazdasági fejlesztési területek:**

- Nagyvarsány kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területeinek fejlesztési lehetősége az 51-es út RSD felőli oldalán;
- Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek fejlesztési lehetőségei a település északi részén, az 51-es út mentén;
- Ipari gazdasági területek fejlesztési lehetőségei az ipari park területén.

#### **Rekreációs és sport célú fejlesztési területek:**

- Rekreációs célú fejlesztési területek a dél-dunavarsányi tavaknál;
- Sportcélú fejlesztési területek Nagyvarsány déli szélén;
- Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges fejlesztési területek az 51-es út és az RSD között.

### **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.

### **Közlekedés**

Mind a közúti egyéni közlekedés, mind a közösségi közlekedés területén fejlesztéseket irányoz elő a város közlekedési koncepciója. A közúthálózat tekintetében kritikus elemek a közút-vasút szintbeli keresztezések, melyek átépítését (esetleges megszüntetését) a Budapest–Belgrád vasútvonal megépülése jelentősen befolyásolja.

A közúthálózaton főképpen a forgalmi rend, forgalomtechnika felülvizsgálata eredményezett módosítási javaslatokat. Ezek alapján a városközpont (Kossuth Lajos utca–Halász Lajosné utca) területén korlátozott sebességű övezet kialakítása javasolt.

A közösségi közlekedés területén a település tagoltságára tekintettel belső autóbusz-viszonylat indítását szükséges részletesen vizsgálni (útvonal, megállók, utazásiigény-modell, menetrend, járműforduló). Továbbá a helyközi közlekedésben a Nagyvarsány és Budapest közötti autóbusz-közlekedést szükséges javítani a menetrendszerűség növelésével.

Kiemelendő Szigethalom autóbusz-állomás és Dunavarsány jelenleg elégtelen közösségi közlekedési kapcsolata, melyet a menetrend szerinti autóbusz-közlekedés mentrendszerűségének és üzemidejének javításával lehet fejleszteni.

### **Közművek, hírközlés és megújuló energiák**

A terv időtávjában az akcióterületek közműellátását – a megvalósuló igénybevételhez igazodva – meg kell oldani. Emellett az ütemezetten igénybe vett lakóterületek és a településszerkezeti tervben meghatározott gazdasági, sport-, településközponti vegyes területek kiszolgálását is biztosítani kell. A megvalósításkor a víz- és energiatakarékos technológiákat, valamint a megújuló energiahordozók használatát is szorgalmazni kell.

A beépítésre szánt területek kijelölésekor a közigazgatási területen áthaladó országos villamos energia- és szénhidrogén hálózat vezetékének védőtávolságát be kell tartani.

A város jövőképeinek meghatározásához a közműhálózatok is hozzájárulnak. Az utcák, a terek, a fasorok és a zöldsávok tervezésekor a közműveket sok esetben „alárendelten” (a járdák és az utak burkolata alatti vezetés) kell vezetni. A település arculatának javítására egyre több figyelmet kell fordítani.

A tervezett közműfejlesztésekkel a teljes közművesítés lehetőségét kell megcélozni. A közterületi hálózatok rendelkezésre állásával a fogyasztók számára biztosítani kell a teljes komfort lehetőségét.

### **Fejlesztési feladatok**

A jelentős kiterjedésű fejlesztési területek igénybe vétele a közműhálózat jelentős fejlesztését is ütemezetten igényli, a tervezett felhasználáshoz illeszkedően. Itt említhető meg az ún. „V8” terület, valamint a Dél-dunavarsányi bányatavak fejlesztési területe.

A már beépített területeken megoldandó feladat a központi szennyvízelvezetésre csatlakozók arányának javítása is.

Azokon a területeken, ahol befogadásra alkalmas közcsatorna nem áll rendelkezésre vagy a távolság miatt gazdaságosan nem építhető ki, elképzelhető egyedi szennyvízkezelő berendezések alkalmazása is, de ebben az esetben gondoskodni kell a tisztított szennyvíz természetes befogadóig történő elvezetéséről is.

Az energiaszolgáltatások fejlesztése kapcsán kiemelt figyelmet kell fordítani az energiahatékonyság növelésére és a megújuló energiaforrások minél nagyobb arányú hasznosítására. Ennek egyik lehetősége az

intézmények energiahatékonysági megújításában rejlik, amit lehetőség szerint a megújuló energiaforrások használatával kell megvalósítani.

Az intézményi épületek példáján keresztül cél a lakosság ez irányú szemléletformálása is, ezáltal is elősegítve a lakóépületek megújuló energiaforrások alkalmazásával összekötött energiahatékonysági megújítását is. A megújuló energiaforrások használatának ösztönzése integrált energetikai projektek beindításával és az érintettek tájékoztatásával, ismereteinek szélesítésével valósítható meg, melyekbe a gazdasági szereplők bevonása is cél.

A közműszolgáltatások fejlesztése kapcsán a meglévő közműhálózati rendszerek folyamatos karbantartása és korszerűsítése is fontos feladat, illetve a bizonyos szempontból ellátatlan területek bekapcsolása az egyes közmű hálózatokban.

### *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 gyep-rekonstrukciós beavatkozások lehetőségét.
- Nagyvarsánytól K-re és Ny-ra elhelyezkedő tóvidék a közigazgatási határ ötödét fedi le. A művelésből kivont területeken, a bányászat felhagyását követően változatos partokkal hátrahagyott tavak, a lakó- és üdülőterületi fejlesztések természetes célpontjai. A központi belterület közelsége, az infrastrukturális kapcsolatok kiépíthetősége lehetővé teszi, ugyanakkor Nagyvarsány beépítési jellegének „rugalmatlansága” indokolja a helyi lakosság és a betelepülők részéről az új típusú beépítési célok meghatározását a területen. A tóvidék környezeti érzékenysége és a területen jelentkező beépítési nyomás más szempontból is önálló fejlesztési stratégia kidolgozását és akcióterületi átgondolását követeli meg.
- A településrészek független fejlődésnek háttérben részben a DK-ÉNY irányú kapcsolatok alacsony szintje áll. Az É-D irányú Budapest-Kelebia vasútvonal fejlesztése a most is gyér átjárási lehetőségeket tovább korlátozza. A települést egységbe kovácsoló fejlesztési szándékok alapján a K-Ny irányú összeköttetések biztosítására és gazdagítására önálló stratégiát kell kidolgozni és az országos infrastruktúrahálózati fejlesztésekkel szemben érvényesíteni.
- A többközpontú és településrészt beépítési szerkezetet feloldó, a településrészeket összefogó beépítés és beruházás célszerű helye a nagyvarsányi és kisvarsányi városrészek találkozása, ahol leginkább az élhetőséget és az identitás élményt fokozó rekreációs, közösségi célokat szolgáló fejlesztés javasolható. A súlyponti fejlesztés fontos feladata lehet a Naprózsa lakópark városrészen még fellelhető tájszerkezeti hagyományok integrálása.

- Közösségi térként és programhelyszíneként működő, karaktert adó települési szintű közpark kialakítása javasolt. A település több pontján célszerű biztosítani (akár a meglévő zöldfelületi elemek funkció bővítésével) sportolási célú zöldfelületeket.

### 1.3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésekre

A megalapozó vizsgálat részletesen tartalmazza az örökségi értékek és védettségek bemutatását. Összefoglalóan megállapítható, hogy Dunavarsáynak történelmi adottságainál fogva országosan védett épített emléke nincs. Az épített örökség számba vehető értékei a helyi védelemre javasolt épületek és kismélekek, melyek részben meghatározó, karakteres épületek, részben a város történetében kiemelkedő szerepet játszó épületek, emlékek.

Dunavarsány Képviselő-testülete 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendeletének 1. függeléke tartalmazza Dunavarsány táji, természeti értékeit és a helyi védelemre javasolt objektumait.

A város területét érintő 7 régészeti lelőhely általános régészeti védelem alatt áll. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek listáját szintén a megalapozó vizsgálat tartalmazza.

#### **Fejlesztési feladatok**

Az országosan védett természeti területek megőrzését jogszabályok biztosítják. Az újonnan beépítésre szánt területek fejlesztésénél ezeket figyelembe kell venni.

Dunavarsány helyi védett, valamint helyi védelemre javasolt természeti és épített értékeinek nyilvántartását naprakészen kell tartani, adott esetben további helyi védelemre javasolható értékek feltárása is elképzelhető. A nyilvántartás jelenleg a hatályos Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) függelékét képezi, és a függelékben szereplő helyekre és objektumokra a HÉSZ határoz meg betartandó előírásokat. A HÉSZ 16. § (5) bek. szerint a helyi védelem érvényesítését az épített környezet helyi védelméről szóló rendelet(ek) és a HÉSZ együttes alkalmazásával kell biztosítani, ám a helyi védelemről az Önkormányzatnak önálló rendelete jelenleg nincs. Ennek megalkotása fontos feladat, mivel ennek keretében részletesebben szabályozhatók az egyes helyi védett és védelemre javasolt értékek megőrzésének feltételei, illetve a rendelet keretében kidolgozható egy támogatási rendszert is, mely a helyi védelemre előirányzott értékek megőrzéséhez lehet szükséges. Javasolt a védett természeti területek természetvédelmi kezelési terveit elkészíteni. Természetvédelmi bemutatásra elsősorban a Duna-menti tájsáv alkalmas: itt több ponton, módon is biztosítható az ismeretterjesztés, ökoturisztikai-rekreációs fejlesztés keretében, a szomszédos településekkel összehangoltan. Szintén lehetőség van a hagyományos tájhasználati formák erősítésére, egyúttal a helyi identitástudatot és településkaraktert is fejlesztve. Célszerű a védelem kapcsán a lehető legszorosabban együttműködni a tulajdonosokkal, mert így nagyobb az esélye a megőrzésnek és a megfelelő karbantartásnak.