



## **DUNAVARSÁNY - TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV FELÜLVIZSGÁLAT JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ**

DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK 114/2010. (IX. 14.) SZÁMÚ KÉPVISELŐ TESTÜLETI HATÁROZATÁVAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV









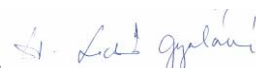


# DUNAVARSÁNY

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV FELÜLVIZSGÁLAT

### JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK 114/2010. (IX. 14.) SZÁMÚ KÉPVISELŐ TESTÜLETI HATÁROZATÁVAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



Felelős tervező:	Havas Mária TT1 01-1065/06	
Településtervezés, örökségvédelem:	Havas Mária, Molnár Csilla	 
Környezetvédelem, tájrendezés:	Dr. Balogh Ákos TT1, TR1, K1 11-0008 Viriditas Bt. Móricz Anna	 
Közlekedés:	Fodor-Dollmayer Petra Lombár István K1d-1 01-1161	 
Közművek:	Földesné Thurn Judit MK 01-2497/06 Dr. Lecső Gyuláné MK 01-3436/08 Thurn László MK 05-0209/08	 
Régészet	Vágner Zsolt Archeo-Art Bt	
Ügyvezető igazgató:	Dr. Orosz Bálint	

## 1. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

- 1.1 Településszerkezeti terv módosítás
  - 1.1.1 Településszerkezeti terv határozat
  - 1.1.2 Településszerkezeti terv leírása
  - 1.1.3 Településszerkezeti tervlap M=1:10000 (M=1:20000)
- 1.2 Településszerkezeti terv mellékletei
  - 1.2.1 Településszerkezeti terv módosulásai M=1:20000
  - 1.2.2 Közlekedés-hálózat fejlesztés
  - 1.2.3 Örökségvédelem
  - 1.2.4 Közmű átnézeti
  - 1.2.5 Ásványvagyon gazdálkodási melléklet
  - 1.2.6 Helyi védelemben részesítendő objektumai
  - 1.2.7 Területi mérleg

## 2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 2.1 Bevezetés, helyzetelemzés
- 2.2 A település fejlődésére ható külső tényezők
  - 2.2.1 Településhálózati összefüggések
  - 2.2.2 A település fejlődését befolyásoló térségi fejlesztési koncepciók területrendezési tervek és helyi tervek
- 2.3 A település fejlődésére ható belső tényezők
  - 2.3.1 Társadalmi környezet
  - 2.3.2 Település intézmény- és ellátási hálózata
- 2.4 A település adottságai
- 2.5 SWOT elemzés
- 2.6 Településszerkezeti terv módosításának elemzése
- 2.7 A Városi környezet jellemzői
  - 2.7.1 Természeti környezet
  - 2.7.2 A környezet elemek állapota
  - 2.7.3 Közparkok, köztemetők
  - 2.7.4 Városi hulladékkezelés, köztisztaság és településtisztaság
- 2.8 Tájrendezés, környezetalakítás alátámasztó munkarész
- 2.9 Környezeti értékelés
- 2.10 Közlekedési fejlesztési javaslat
- 2.11 Közműfejlesztési és távközlési javaslat
- 2.12 Örökségvédelmi hatástanulmány
- 2.13 Ásványvagyon gazdálkodás

## 3. TERVIRATOK

## 1. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

## 1.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS



**Dunavarsány Város Önkormányzat  
Polgármestere**

☒ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [polgarmester@dunavarsany.hu](mailto:polgarmester@dunavarsany.hu)  
☎ 24/521-040, Fax: 24/521-056  
[www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu)

**Kivonat**

**A KÉPVISELŐ-TESTÜLET**

*2010. szeptember 14-ei  
rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből*

A Képviselő-testület **13 igen, 0 nem, 0 tartózkodással** hozta meg alábbi határozatát.

**114/2010. (IX. 14.) számú Képviselő-testületi határozat**

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) jelen határozat meghozatalát elősegítő előterjesztés mellékletét képező Dunavarsány Város Önkormányzat Településszerkezeti Tervét jóváhagyja, mely magába foglalja a
- Településszerkezeti Terv leírását,
  - Településszerkezeti Tervlapot és mellékleteit (M 1:10000, M 1:20000)
- az alábbi módosítási javaslatokkal:
- aa) az Ipari Park és a Naprózsa lakópark között húzódó terület teljes egészében gazdasági erdő besorolást kapjon, ütemezett hasznosítási és kitermelési lehetőséggel,
- ab) a Sun Residence lakópark területére tervezett módosítások akkor léphetnek hatályba, ha nem ellentétesek a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervben szereplő tervi elemekkel,
- ac) a Forrás lakópark melletti üdülőterület valamint a Domariba szigeten és a mellette lévő hétvégi ház üdülőterület besorolása változatlanul maradjon,
- b) Dunavarsány Nagyközség Településszerkezeti Tervéről szóló 102/2001. (VIII. 28.) számú határozatát és a Forrás Lakóparkra vonatkozó 148/2008. (IX. 09.) számú határozatát visszavonja.
- c) a Településszerkezeti Terv módosítás alapján számított fel nem használt biológiai aktivitás növekmény +446
- d) felhívja a Tisztviselők figyelmét, hogy a településen folyó illetve tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységeket hangolják össze jelen határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervvel,
- e) felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és a módosítási javaslatok egyeztetésére a véleményezőikkel.

Határidő: azonnal és folyamatos  
Felelős: Polgármester

**Bóna Zoltán sk.**  
polgármester

**dr. Szilágyi Ákos sk.**  
jegyző

A kiadmány hitelül: Jöriné Bándli Barbara testületi koordinátor  
Dunavarsány, 2010. szeptember 30.

**1.1.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HATÁROZAT**

## DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

Jelen településszerkezeti terv az Önkormányzat 91/2010. (VI. 10.) ÖH. sz. határozatával megállapított településfejlesztési koncepción alapul.

A településszerkezeti terv figyelembe vette az OTRT-t és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét.

### 1.1.2 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

#### 1. A határozat hatálya

- (1) A határozat hatálya kiterjed Dunavarsány város közigazgatási területére.
- (2) A határozat elválaszthatatlan részét képezi a településszerkezeti tervlap, amely M=1:10000 (M=1:20000) léptékű térképen a teljes közigazgatási területet ábrázolja.

#### 2. Térszerkezeti kapcsolatok, regionális összefüggések

- (1) Dunavarsány város Pest megye része és a Ráckevei kistérséghez tartozik (Apaj, Áporka, Délegyháza, Dömsöd, Dunaharaszti, Halásztelek, Kiskunlacháza, Lórév, Majosháza, Makád, Ráckeve, Szigetbecse, Szigetcsép, Szigethalom, Szigetszentmárton, Szigetszentmiklós, Szigetújfalu, Taksony, Tököl és Csepel, településekkel együtt). Dunavarsány város tagja a Közép-magyarországi régióknak, a Budapest–Közép-Dunavidék turisztikai régióknak. Dunavarsány a Ráckevei kistérségen belül tagja a következő Területfejlesztési Önkormányzati Társulásoknak: Csepel-sziget és Környéke Területfejlesztési Önkormányzati Társulás valamint Dunavarsány és Térsége Önkormányzati Szennyvíztársulás.
- (2) Dunavarsány igazgatási területén jelenleg az országos főúthálózatból az 51.-es számú főút halad át. A településen áthalad a Budapest-Kiskunhalas transzeurópai vasúti hálózat, amelynek megállóhelye Kisvarsány déli részén található.
- (3) A településen EuroVelo kerékpáros nyomvonal halad keresztül, az RSD mentén. Az EuroVelo kerékpárút nyomvonalának helye biztosításra került.

#### 3. Népeség, ellátás

- (1) A település lakónépességét a településrendezési tervekben maximálisan 10000 fővel kell figyelembe venni.
- (2) A település üdülőterületeit az alábbiak szerint kell megállapítani:
  - meglévő üdülőterületi területen (RSD partján): 750 fő;
  - meglévő szálláshely: 750 fő
    - Rukkel-tó kemping: 500 fő
    - Duna-parton: 250 fő,
  - tervezett hétvégi házas üdülőterületen (RSD partján és): 700 fő,
    - RSD partján: 250 fő
    - Petőfi-tó környékén: 450 fő
  - tervezett szálláshelyeken (különleges egészségügyi terület az RSD és az 51-es főút között): 3000 fő.
- (3) A település ellátó létesítményeit 10000 fő lakónépességre és 5200 fő üdülönépességre kell méretezni.

#### 4. A településszerkezeti tervlap elemei

- (1) A településszerkezeti tervlap – jelen határozat előírásainak megfelelően – értelmezését részben a tervlap (jelkulcs), részben jelen előírás tartalmazza.
- (2) A településszerkezeti tervlap elemei:
  - a) Közigazgatási határ
  - b) Tervezett és meglévő belterületi határ
  - c) Közutak (forgalmi utak) nyomvonalai és csomópontjai
  - d) Kerékpárutak
  - e) Területfelhasználási egységek területi meghatározása, belterületen az általános építési használat szerint (kivételt képeznek a különleges területek, ahol a sajátos építési használat is kötelező eleme a szerkezeti tervnek), külterületen a sajátos használat szerint
  - f) A területfelhasználást jelentősen befolyásoló védőtávolságok
  - g) Ásványvagyongazdálkodás elemei
  - h) Védett művi értékek
  - i) Védett természeti-táji értékek, területek
    - Natura 2000 európai közösségi jelentőségű terület határa
    - Nemzeti Ökológiai Hálózat területe
    - Ex-lege védett úszóláp
    - Táji településkép-védelmi terület
    - Helyi jelentőségű természetvédelmi területek
  - j) Régészeti lelőhelyek

#### 5. Településszerkezet, terület-felhasználás, belterületi határ

- (1) A település igazgatási területe a területhasználat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően belterületre, illetve külterületre tagozódik.
- (2) A település közigazgatási területe építési szempontból:
  - a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt), illetőleg
  - b) beépítésre nem szánt terület.
- (3) Belterület nagysága csak a településszerkezeti lapon meghatározott mértékben növelhető. Fejlesztési területek:
  - Lakóterület fejlesztési területek:
    - Naprózsa-lakópark déli és keleti kertvárosias lakóterülete,
    - „V8”-as kertvárosias lakóterület (Kisvarsány),
    - kisvarsányi északi új városrész kertvárosias lakóterület déli része,
    - nagyvarsányi északi kertvárosias lakóterület,
    - nagyvarsányi déli kertvárosias lakóterület,
    - Nagyvarsányt és Kisvarsányt összekötő településrész kertvárosias és kisvárosias lakóterületei,
    - déli bányatavak körüli kertvárosias lakóterületek,
    - Kisvarsány északi részén található falusias lakóterület nyugati része.
  - Település központi vegyes területek:
    - Naprózsa-lakópark központi területe,
    - Kisvarsány északi új városrész központja,
    - Nagyvarsányt és Kisvarsányt összekötő településrész településközpontjai,
    - Sun-Resident tó körüli településközponti területek,
    - Kossuth Lajos utca menti településközpont vegyes területek.
  - Kereskedelmi gazdasági fejlesztési területek:

- 51-es és 510-es főút közötti kereskedelmi gazdasági terület,
  - Ipari Park területe,
  - Nagyvarsány 51-es út túloldalán lévő kereskedelmi gazdasági terület,
  - bányatavakhoz közel eső kereskedelmi gazdasági területek,
  - Kisvarsány északi új városrészhez kapcsolódó kereskedelmi gazdasági terület,
- Üdülési, pihenési célú fejlesztési területek:
- RSD menti déli (Domariba-sziget mögötti) hétvégi házas üdülőterületek,
  - Sun-Resident tava körüli hétvégi házas üdülőterületek,
- Különleges beépítésre szánt fejlesztési területek:
- Naprózsa lakóparktól keletre eső különleges mezőgazdasági üzemi terület,
  - különleges sport terület Nagyvarsánytól keletre,
  - különleges idegenforgalmi-egészségügyi terület a RSD és az 51-es út között,
  - különleges ellátást szolgáló területek a déli bányatavak körül,
  - különleges sport és oktatási terület.
- Különleges beépítésre nem szánt fejlesztési területek:
- különleges sport terület a RSD és az 51-es út között,
  - különleges sport terület két új bányató körül Nagyvarsánytól délre az 51-es úttól keletre,
  - különleges sport terület a Rukkel-tótól keletre található két bányató körül,
  - folyékony hulladékszikasztó területe a 52101. j. bekötőút keleti oldalán,
- Zöldterület fejlesztések:
- Nagyvarsányt és Kisvarsányt összekötő településrész közparkjai,
  - Déli bányatavak körüli közparkok, közkertek,
  - Kisvarsány északi új városrész közkertjei,
  - 51-es út és az Ipari Park, illetve gazdasági területek közötti közpark sávok,
- Erdőterületi fejlesztések:
- egészségügyi-szociális, turisztikai és védelmi rendeltetési erdőterületek az RSD és az 51-es út között,
  - gazdasági rendeltetésű erdőterület Taksony közigazgatási határán az 51-es és az 510-es főút között,
  - védelmi rendeltetésű erdőterület az Ipari Park és a folyékony hulladékszikasztó terület között,
  - gazdasági rendeltetésű erdőterület az új folyékony hulladékszikasztó terület és a lakóterületek között,
  - egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület a „V8”-as lakóterület és a szennyvíztisztító telep között,
  - gazdasági rendeltetésű erdőterület a „V8”-as lakóterület nyugati része körül,
  - gazdasági és egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület Nagyvarsánytól dél-keletre a volt tehenészettől dél-nyugatra
  - egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületek a legdélebbi két bányatótól délre a közigazgatási terület mentén,
  - gazdasági rendeltetésű erdőterület a Rukkel-tótól nyugatra,
- Mezőgazdasági fejlesztési területek:
- mezőgazdasági általános fás területek a Naprózsa-lakópark és a „V8” lakóterület között
- Vízgazdálkodási fejlesztési területek:
- Nagyvarsánytól délre az 51-es úttól keletre két kialakítás alatt álló bányató,
  - Déli bányatavak közül a legkeletebbre eső tó,
- Közlekedési fejlesztési területek:

- települési főút: Kisvarsány és Nagyvarsány között az 52101. jelű bekötőút és az 51-es főút közötti összekötés,
  - mellékutak (gyűjtőutak):
- Ipari Parktól és szennyvízteleptől délre húzódó gyűjtőút,
  - Naprózsa-lakóparktól és „V8” lakóterülettől délre fekvő gyűjtőút,
  - Völgy utca mentén (Nagyvarsány),
  - nagyvarsányi temető mentén lévő gyűjtőút,
  - Nagyvarsány és Kisvarsány közötti új összekötő településrész gyűjtőútja,
  - Kisvarsány északi új városrésztől a déli bányatavakig,
  - Bajcsy Zs. utca mentén Kisvarsány északi új városrészt feltáró gyűjtőút
  - déli bányatavak fejlesztési területeit feltáró gyűjtőutak,
  - Kisvarsány észak-keleti városrészét feltáró gyűjtőutak (Kossuth Lajos utca vége, Homok utca, Epres út),
  - az 5202. jelű összekötő úthoz (Taksony-Bugyi) vezető gyűjtőutak: Rukkel-tó mellett és az északi vasúti átjárótól a Szabadkai utca mentén vezető utak,
  - a kisvarsányi temetőt feltáró gyűjtőút,
  - az 51-es főutat és az RSD-t összekötő gyűjtőút a déli közigazgatási határon.

(4) A beépítésre szánt terület szintterület-sűrűsége az alábbi lehet:

	Szintterület-sűrűség
a) Lakóterület	max.
kisvárosi	0,8-1,5
kertvárosias	0,5-0,6
falusias	0,5
b) Településközpont vegyes terület	1,4-2,0
c) Gazdasági terület	
kereskedelmi szolgáltató terület	1,6-2,0
iparterület	1,5
d) Üdülőterület	
üdülőházas	0,2-0,4
hétvégi házas	0,2
e) Különleges terület	
ellátási célú terület	1,2
idegenforgalmi, egészségügyi terület	0,4
rekreációs terület	0,4
honvédségi terület	0,8
bányaüzemi terület	0,2
sportolási célú terület	0,4-0,5
oktatási és sportolási célú terület	0,4
települési folyékony hulladék kezelésére szolgáló terület	0,2
mezőgazdasági üzemi terület	0,8

(5) A beépítésre nem szánt terület:

- a) Közlekedési és közműterület
- b) Zöldterület
- c) Erdőterület
- védelmi-védett rendeltetésű erdőterület



- védelmi-védő rendeltetésű erdőterület
- gazdasági rendeltetésű erdőterület
- egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület
- d) Mezőgazdasági terület
  - általános
  - általános fás
  - legelő
  - állattartó
- e) Vízgazdálkodási terület
- f) Természetközeli terület
- g) Különleges terület
  - folyékony hulladék szikkasztására szolgáló terület
  - honvédségi terület
  - sportolási célú terület
  - temető

#### A településszerkezeti terv területfelhasználási egységei:

#### 6. Lakóterületek (lakásellátás)

- (1) Dunavarsány város lakóterületei:
  - a) kisvárosi lakóterületek (**Lk**): Nagyvarsány Petőfi-lakótelep egy része, Nagyvarsány és Kisvarsány közötti új településrész mézüzemtől és benzinkúttól délre eső tömbje
  - b) kertvárosias lakóterületek (**Lke**) Dunavarsány szinte összes lakóterülete.
  - c) falusias lakóterületek (**Lf**): Homok utca, vasút, Epres utca és 875-ös hrsz-ú utca közötti terület, illetve a Homok utcától észak-keletre eső lakóterület, és a kisvarsányi temető mellett az erdőbe beékelődő terület.

#### 7. Településközpont vegyes területek (intézmény ellátás)

- (1) A város meglévő és tervezett intézményei az alábbi területeken találhatóak:
  - Kisvarsány Kossuth Lajos utca mentén,
  - Kisvarsány új északi városrész közepén,
  - Nagyvarsány .....
  - Nagyvarsány és Kisvarsány közötti összekötő új településrész gyűjtőútja mentén koncentráltan kijelölve,
  - Nagyvarsányt és Kisvarsányt jelenleg összekötő Vörösmarty Mihály utca mentén a vízműtelep közelében
  - Naprózsa-lakópark közepén,
  - déli bányatavakhoz kapcsolódóan a Sun-Resident tó környékén,
  - az RSD partján a Duna sor legészakibb végén.
- (2) A településközpont területek (**Vt**) a község alapfokú ellátó intézményeit (igazgatás, egészségügy, nevelés, oktatás, művelődés) teljes egészében magában foglalják.

#### 8. Kereskedelmi gazdasági terület

- (1) A település kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi (**Gksz**) az alábbiak:
  - az 51-es és 510-es főutakhoz kapcsolódó gazdasági területek az Ipari Parkon kívül,
  - Nagyvarsány 51-es főúthoz kapcsolódó területei,
  - Nagyvarsány és Kisvarsányhoz kapcsolódó gazdasági területek (mézüzem és környéke, telephelyek, volt majorok, stb.).

- (2) A település ipari gazdasági területi (**Gip**) az alábbiak:
  - Ipari Park területe,
  - A Naprózsa-lakóparktól észak-nyugatra, illetve dél-nyugatra az 51-es főút keleti oldalán fekvő területek,
  - Nagyvarsányi temetőtől észak-keletre elhelyezkedő ipartelep.

#### 9. Üdülési, pihenési célú területek, idegenforgalom

- (1) Dunavarsány üdülő területei két részre tagozódnak: az RSD melletti meglévő, illetve tervezett hétvégi házas üdülőterületre, és az újonnan tervezett Petőfi-tó környéki hétvégi házas üdülőterületre (**Üh**), illetve a Rukkel-tó körüli és az RSD melletti (ex-lege úszóláp környéki) meglévő üdülőházas üdülőterületekre (**Üü**).

#### 10. Különleges beépítésre szánt területek

- (1) Különleges ellátás céljára szolgáló terület (**Kel**) kerül kialakításra újonnan a déli bányatavak körül az ott kialakításra kerülő lakó és hétvégi házas üdülőterületek ellátására.
- (2) Az RSD és az 51-es főút között a hétvégi házas üdülőterületek mentén új idegenforgalmi, egészségügyi terület (**Kid-eü**) került kijelölésre.
- (3) A Duna-parton rekreációs terület (**Kre**) került kijelölésre, amely elsősorban üdülő funkciójú terület, de megengedett lakó funkciójú területhasználat is. A hétvégiházas üdülőterülettel azonos beépítettségű területen a kialakult területhasználatnak és adottságoknak megfelelően lakófunkció, pincszint és tetőtéri beépítés is megvalósítható.
- (4) Kisvarsány területén a Homok utca és az Epres utca között meglévő és megmaradó honvédségi terület (**Kho**) található.
- (5) A keleti bányatavak között működő bányászati terület (**Kb**) található.
- (6) A településen található meglévő és tervezett sportolási célú terület (**Ksp**): az egyik a dunavarsányi edzőtábor a Taksony vezér híd mellett, a másik a település által tervezett új sportolási célú területet a két fő településrészt összekötő városrész területén a település lakosságának sportolási lehetőségének bővítésére.
- (7) Nagyvarsány területén található sportpálya területére a település a funkció kibővítését tervezi oktatási és sportolási célú területé (**Kok-sp**) kívánja fejleszteni.
- (8) Kisvarsány területétől északra található a települési folyékony hulladék kezelésére szolgáló területe (**Kfhk**).
- (9) Különleges mezőgazdasági üzemi (**Kmü**) terület a Naprózsa-lakóparktól dél-keletre található telephely.

#### 11. Közlekedési és közműterületek

- (1) A település főútja az 51. sz. másodrendű főút. Nyomvonala csak érinti a település belterületeit. Előrebecsült forgalma miatt szükséges az út kétszer két sávossal kiépítése, melynek területe a tervben biztosított.
- (2) A település főútja továbbá az 510. sz. másodrendű főút. Nyomvonala szintén csak érinti a település belterületeit. Bővítése nem tervezett.
- (3) A települést érintő országos mellékutak:
  - 5202 j összekötő út (Taksony–Bugyi),
  - 52101 j. bekötőút (délegyházi kapcsolattal)
  - 51104 j. szigethalmi bekötőút
- (4) Tervezett új települési főút:
  - az 52101 j. bekötőút városba való belépési pontja és az 51. sz. főúthoz kapcsolódó Sport utca között.

- (5) Tervezett új gyűjtőutak:  
a kisvarsányi Vörösmarty és Bajcsy Zsilinszky utcák északnyugat felé való meghosszabbításai Nagyvarsány felé az 51. sz. főútig, valamint  
Búza utca, a nagyvarsányi Völgy utca délkelet irányú meghosszabbítása a vasútvonalig, az Epres utca - Pozsgay utca meghosszabbítása a Rukkel-tó mellett az 5202 j. összekötő útig, valamint  
a déli településhatáron vezetett út.
- (6) Az egyes beépítésre szánt tömbök beépítésének megkezdése előtt szükséges a lakóutcák magassági és helyszínrajzi megtervezésére, hogy a közműfektetések, illetve a végleges kerítésépítések során a közterületek rendezett szintjéhez igazodni lehessen.
- (7) A városon áthalad a Budapest – Kelebia – (Szerbia) országos törzshálózati vasútvonal, amely a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat része. A terv biztosítja a távlati kétvágányúsítás területigényét.
- (8) A várost érinti az „Alsó-Dunamente kerékpárút (6-os jelű Euro Velo)”. Ez a kerékpárút a Dunaparton halad. Az Euro Velo kerékpárúthoz kapcsolódik egy helyi szerkezeti elemet képező tervezett kerékpárút, amely Nagyvarsányt és Kisvarsányt összekötő tervezett gyűjtőút mentén halad érintve a déli bányatavakat és körülöttük elhelyezkedő fejlesztési területeket, majd a Kossuth Lajos utca mentén kapcsolatot biztosít a keleti bányatavakkal és a körülöttük található idegenforgalmi területekkel.

## 12. Zöldterületek

- (1) A település meglévő zöldterülete a Hősök tere.
- (2) Tervezett közparkok (**Zkp**), közkertek (**Zkk**) a fejlesztési területekhez kapcsolódnak: a déli bányatavak környezetében, illetve a két településrész között és a városrészek fejlesztési területei mellett (lakó és vegyes funkciójú területfelhasználásokhoz illeszkedően).

## 13. Erdőterületek

- (1) Védelmi rendeltetésű-védett erdőterületek (**Evt**) a Domariba-szigeti erdők, illetve a helyi védelemre javasolt Sport utcai erdőterület az 51-es sz. út mentén.
- (2) Védelmi rendeltetésű-védő erdőterületek (**Ev**) az érzékeny területfelhasználások védelmére kijelölt erdősávok, erdőterületek (káros környezeti hatások elleni védelem, látványvédelem, szélerózió elleni védelem).
- (3) Egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületek (**Eg**) a bányatavak menti erdőterületek, a Majosháza közigazgatási határa mentén kijelölt erdősáv, valamint a „V8” lakóterület északról határoló erdőterület. Az egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületek a rekreáció, kikapcsolódás színterei.
- (4) Gazdasági rendeltetésű erdőterületek (**Eg**) a fennmaradó erdőterületek az Ipari Parktól és Dunanagyvarsánytól északra, a Rukkel-tótól nyugatra, illetve a szennyvíztisztítótól keletre.

## 14. Mezőgazdasági területek

- (1) A mezőgazdasági területek a tájjelleg, a hagyományos tájhasználat, a táji, természeti értékek, a környezetminőség védelme érdekében a következő településszerkezeti egységekre tagolódnak:
  - a) mezőgazdasági általános terület (**Má**),
  - b) mezőgazdasági általános fás terület (**Máf**),
  - c) mezőgazdasági terület legelő (**MI**),
  - d) mezőgazdasági terület állattartó (**Máll**).
- (2) Kertes mezőgazdasági terület a település területén nincsen.

- (3) Mezőgazdasági általános terület (**Má**) Dunanagyvarsány és a bányatavak közti termőterületek, illetve a különleges szennyvízkezelő létesítményektől északkeletre eső termőterületek.
- (4) Mezőgazdasági általános fás terület (**Máf**) Naprózsa-lakóparktól és „V8” lakóterülettől délre fekvő gyűjtőút menti területek. A mezőgazdasági általános fás terület az erdők által övezett mezőgazdasági terület, ahol a meglévő fásítottság jelentős mértékben megtartandó, vagy a nem fásított területek faültetés kötelezettségűek.
- (5) Mezőgazdasági legelő terület (**MI**) a különleges honvédelmi területek menti gyepek.
- (6) Mezőgazdasági állattartó terület (**Máll**) a Naprózsa-lakóparktól délre eső állattartó major.

## 15. Vízgazdálkodási területek

- (1) Vízgazdálkodási területek (**V**) a település vízgazdálkodással összefüggő területei:
  - a Duna (RSD),
  - bányatavak,
  - a vízfolyások, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
  - az egyéb vízgazdálkodással összefüggő területek – vízbeszerzési területek.

## 16. Természetközeli területek

- (1) Természetközeli terület (**Tk**) a település területén előforduló ökológiai szempontból érzékeny gyepterületek, vizes élőhelyek.

## 17. Különleges beépítésre nem szánt területek

- (1) Dunavarsány területén található regionális települési folyékony hulladék kezelésére szolgáló területhez kapcsolódóan folyékony hulladék szikkasztására szolgáló terület került kijelölésre (**Kk-fhsz**), amelynek egy része működik, másik része a 52101. jelű bekötőút keleti oldalán lévő terület pedig tervezett.
- (2) Kisvarsány területéhez kapcsolódóan a Homok utca északi oldalához kapcsolódóan működő honvédségi terület (**Kk-ho**) található.
- (3) Dunavarsány területén több helyen került kijelölésre beépítésre nem szánt sportolási célú terület (**Kk-sp**), amelyek az alábbiak:
  - az RSD és az 51-es főút közötti területen,
  - a déli és keleti bányatavak egy része körül.Ezek a területek részben a helyi lakosság sportolási lehetőségeit kívánják bővíteni, nagyrészt az idegenforgalmi választék bővítését szolgálják.
- (4) Nagyvarsány és Kisvarsány területén is található temető terület (**Kk-t**), amelyek bővítése tervezett a távlati lakosság növekedés kapcsán. A kisvarsányi temető utca felőli oldala 8 m szélességben temetkezési tilalom alá esik.

## 18. Települési értékvédelem, táj- és természetvédelem

- (1) A településszerkezeti tervlap ábrázolja a településen található nyilvántartott régészeti lelőhely határát.
- (2) A település területén nem található műemléki védeltségű objektum. A településen kevés számú helyi védeltségű épület került kijelölésre, amelynek tételes felsorolását a településszerkezeti terv melléklete és az alátámasztó munkarészét képező örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.
- (3) Az európai, országos és helyi védeltségű természetvédelmi területek az RSD-hez, Domariba-szigethez, az ökológiai szempontból értékes gyepekhez, erdőterületekhez, illetve vízgazdálkodási területekhez kapcsolódnak:
  - a) európai közösségi jelentőségű Különleges Természetmegőrzési Terület a Ráckevei Duna-ág
  - b) országosan védett természeti területek – ex-lege védett úszólápok,

- c) a nemzeti ökológiai hálózat területei:
    - az RSD, Domariba-sziget, és környezete (magterület, ökológiai folyosó),
    - a honvédelmi létesítmény melletti gyepek, a tangazdaságtól délkeletre fekvő vizes élőhelyek, a Dunakisvarsánytól délnyugatra eső bányatavak és környezetük, szennyvíztisztító, erdei vizes élőhely (ökológiai folyosó).
  - d) Helyi természetvédelmi érdekelttégek területek:
    - *Helyi jelentőségű védett természeti területek:*
      - o Domariba-sziget,
      - o a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő, természetes állapotú, összefüggő gyeptelepítés,
      - o a volt Erőspusztai Tangazdaságtól délkeletre fekvő két értékes vizes élőhely.
    - *Helyi jelentőségű védett természeti emlék:* 4 db fekete fenyő (*Pinus nigra*) (096/2 hrsz.-ú telek)
    - *Helyi jelentőségű természetvédelmi terület:* Stand utcai erdőterület az 51-es sz. út mentén.
    - *Helyi jelentőségű természetvédelmi értékre javasolt:* az 51-es út melletti juhar (*Acer sp.*) fasor.
- (4) Táj-településkép-védelmi területek a természetvédelmi érdekelttégek területek, az RSD tágabb környezete, a bányatavak.

## 19. Környezetvédelem

- (1) Dunavarsány településen a légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny területek is megtalálhatók. A település területén csak olyan létesítmények alakíthatók ki, illetve olyan tevékenységek folytathatók, melyek légszennyező anyag kibocsátása az előírt határértékeket nem haladja meg, illetve az érintett területeken az ökológiai határértékeket teljesíti.
- (2) Dunavarsány település területe nitrátérzékeny, illetve a felszín alatti vizek szempontjából érzékeny terület.
- (3) Dunavarsány település közigazgatási területén zaj-és rezgésvédelmi szempontból csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a lakó, üdülési és rekreációs funkciókat nem korlátozzák.

# JELMAGYARÁZAT

114/2010. (IX. 14.) számú határozattal jóváhagyva

## TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ELEMELK






### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

























<b>Lk</b>	(Lk) - kisvárosias lakóterület
<b>Lke</b>	(Lke) - kertvárosias lakóterület
<b>Lf</b>	(Lf) - falusias lakóterület
<b>Vt</b>	(Vt) - településközpont vegyes terület
<b>Gksz</b>	(Gksz) - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
<b>Gip</b>	(Gip) - ipari gazdasági terület
<b>Üü</b>	(Üü) - üdülóházas üdülóterület
<b>Üh</b>	(Üh) - hétvégházas üdülóterület
<b>Kel</b>	(Kel) - ellátás céljára szolgáló - különleges terület
<b>Kid-eü</b>	(Kid-eü) - idegenforgalmi, egészségügyi - különleges terület
<b>Kre</b>	(Kre) - rekreációs terület
<b>Kho</b>	(Kho) - honvédségi - különleges terület
<b>Kb</b>	(Kb) - bányászati - különleges terület
<b>Ksp</b>	(Ksp) - sportolási célú - különleges terület
<b>Kok-sp</b>	(Kok-sp) - oktatási és sportolási célú - különleges terület
<b>Kfhk</b>	(Kfhk) - folyékony hulladék kezelésére szolgáló - különleges terület
<b>Kmü</b>	(Kmü) - mezőgazdasági üzemi - különleges terület

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

<b>Kk-fhsz</b>	(Kk-fhsz) - folyékony hulladék szikkasztására szolgáló - különleges terület
<b>Kk-ho</b>	(Kk-ho) - honvédelmet szolgáló - különleges terület
<b>Kk-sp</b>	(Kk-sp) - sportolási célú - különleges terület
<b>Kk-t</b>	(Kk-t) - temető - különleges terület
<b>Z</b>	(Z) - zöldterület (közpark)
<b>Evt</b>	(Evt) - védelmi rendeltetésű - védett erdőterület
<b>Ev</b>	(Ev) - védelmi rendeltetésű - védő erdőterület
<b>Eg</b>	(Eg) - gazdasági rendeltetésű erdőterület
<b>Ee</b>	(Ee) - egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület
<b>Má</b>	(Má) - mezőgazdasági terület - általános
<b>Máf</b>	(Máf) - mezőgazdasági terület - általános fás
<b>Ml</b>	(Ml) - mezőgazdasági terület - legelő
<b>Mál</b>	(Mál) - mezőgazdasági terület - állattartó
<b>V</b>	(V) - vízgazdálkodási terület
<b>Tk</b>	(Tk) - természetközeli terület
<b>KÖk</b>	(KÖk) - vasúterület

	igazgatási központ (polgármesteri hivatal)
	oktatási központ (óvoda, iskola)
	művelődési központ
	egyházi központ
	egészségügyi, szociális központ
	sportközpont
	szabadidőközpont
	strand
	kemping
	temető
	hajó kikötő
	vízmű
	SZT szennyvíztisztítómű
	SZÁ szennyvízáttemelő
	VA villamos állomás
	települési gázfogadó állomás
	VA vasútállomás
	honvédségi adótorony, rádiótelefon bázisállomás

	országos főút (meglévő)
	országos mellékút, települési főút (meglévő / tervezett)
	mellékút (gyűjtőút) (meglévő / tervezett)
	fontosabb szintbeni közúti csomópont
	szintbeni vasúti kereszteződés

	Közigazgatási határ
	Meglévő belterületi határ
	Tervezett belterület határ
	Tervezett kerékpárút tengelye
	Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
	Natura 2000 európai közösségi jelentőségű terület határa
	Nemzeti Ökológiai Hálózat területe
	A tervezett módosítások akkor léphetnek hatályba, ha nem ellentétes a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervben szereplő tervi előírásokkal
	Ex-lege védett úszóláp
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
	Táji településképvédelmi terület határa
	Defláció érzékeny terület határa
	Bányatelek határa
	Megkutatott ásványvagyron határa
	A területfelhasználást jelentősen befolyásoló védőtávolságok
	ivóvíz-gerincvezeték
	szennyvízfogyójtó nyomóvezeték
	nagyfeszültségű villamoshálózat (220, 120 Kv)
	nagynyomású gázvezeték
	nagy-középnomású gázvezeték
	tervezett nagy-középnomású gázvezeték
	megszüntetendő nagy-középnomású gázvezeték
	termékvezeték
	hírközlési körzetkábel és bányászati hírközlési kábel

# DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE MÓDOSÍTÁS 2009 M=1:21000

114/2010. (IX. 14.) számú határozattal jóváhagyott tervlap



## **1.2 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MELLÉKLETEI**

- 1.2.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSULÁSAI **M=1:20000**
- 1.2.2 KÖZLEKEDÉS-HÁLÓZAT FEJLESZTÉS
- 1.2.3 ÖRÖKSÉGVÉDELEM
- 1.2.4 KÖZMŰ ÁTNÉZETI
- 1.2.5 ÁSVÁNYVAGYON GAZDÁLKODÁSI MELLÉKLET
- 1.2.6 HELYI VÉDELEMBEN RÉSZESÍTENDŐ OBJEKTUMAI
- 1.2.7 TERÜLETI MÉRLEG

# DUNAVARSÁNY

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

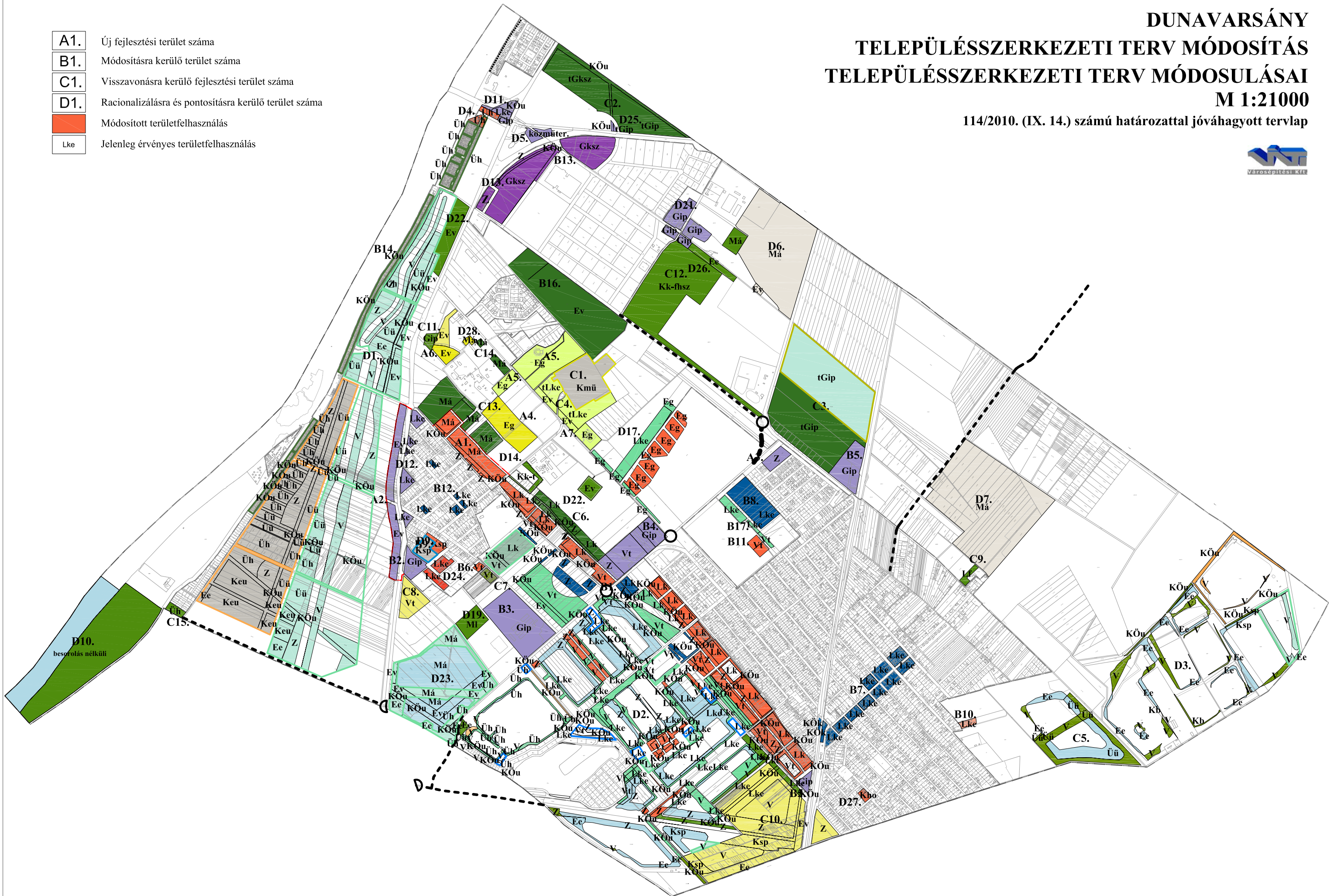
### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSULÁSAI

#### M 1:21000

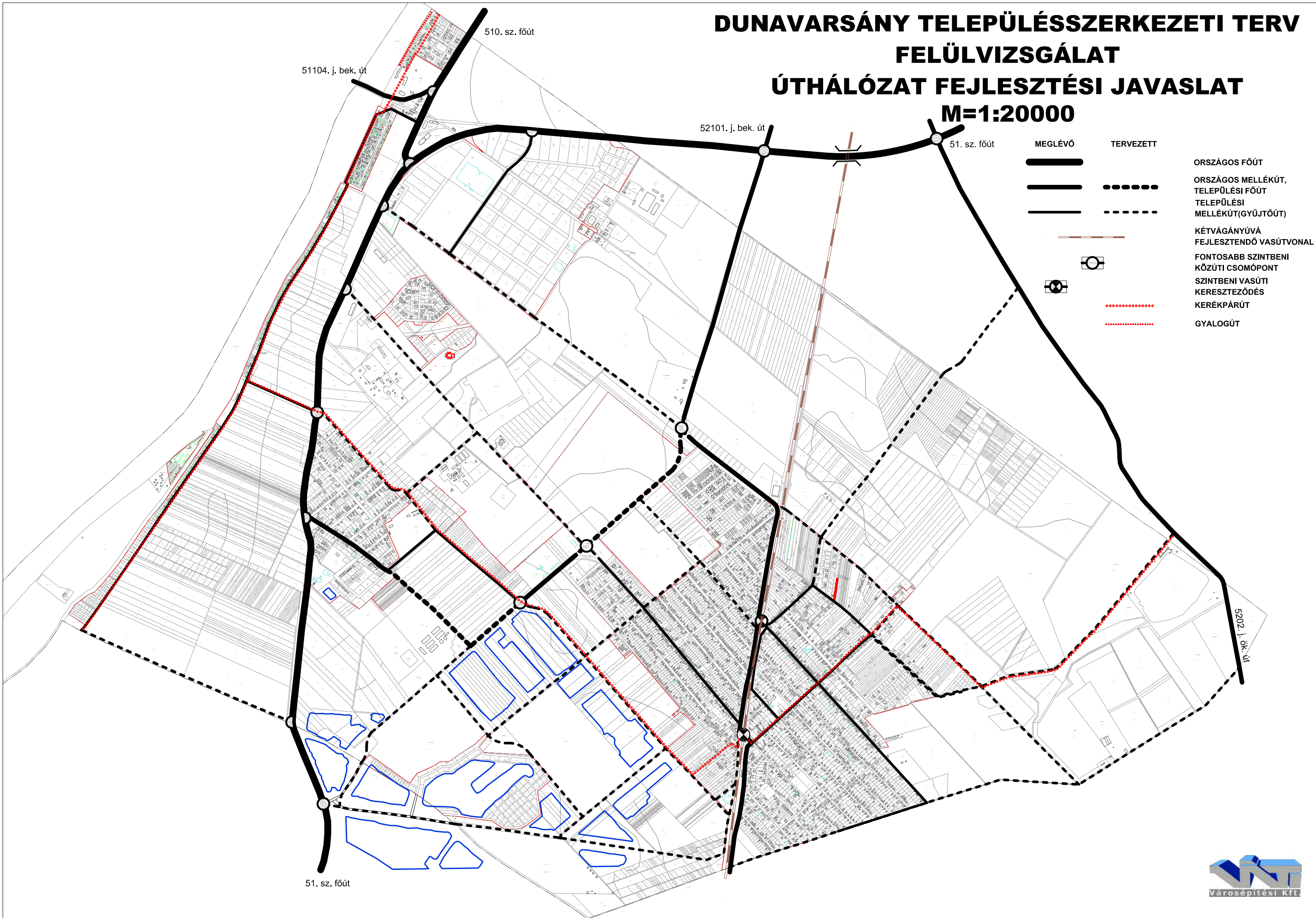
114/2010. (IX. 14.) számú határozattal jóváhagyott tervlap



- A1. Új fejlesztési terület száma
- B1. Módosításra kerülő terület száma
- C1. Visszavonásra kerülő fejlesztési terület száma
- D1. Racionalizálásra és pontosításra kerülő terület száma
- Módosított területfelhasználás
- Jelenleg érvényes területfelhasználás



# DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV FELÜLVIZSGÁLAT ÚTHÁLÓZAT FEJLESZTÉSI JAVASLAT M=1:20000



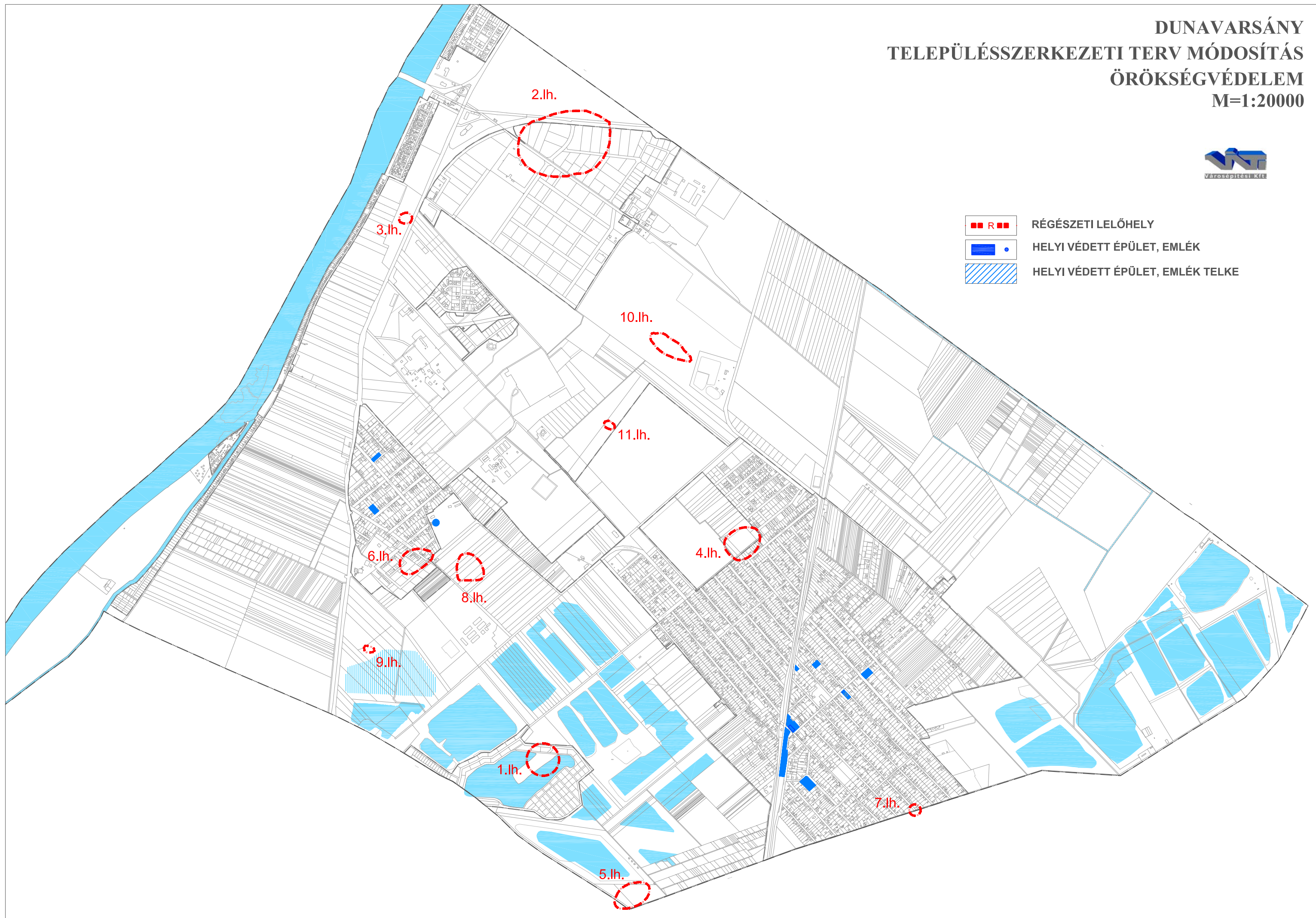
MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		ORSZÁGOS FŐÚT
		ORSZÁGOS MELLÉKÚT, TELEPÜLÉSI FŐÚT
		TELEPÜLÉSI MELLÉKÚT(GYÚJTÓÚT)
		KÉTVÁGÁNYÚVÁ FEJLESZTENDŐ VASÚTVONAL
		FONTOSABB SZINTBENI KÖZÜTI CSOMÓPONT
		SZINTBENI VASÚTI KERESZTEZŐDÉS
		KERÉKPÁRÚT
		GYALOGÚT



DUNAVARSÁNY  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS  
ÖRÖKSÉGVÉDELEM  
M=1:20000



- ■ R ■ ■ RÉGÉSZETI LELŐHELY
- ■ ■ ■ ■ HELYI VÉDETT ÉPÜLET, EMLÉK
- ■ ■ ■ ■ HELYI VÉDETT ÉPÜLET, EMLÉK TELKE

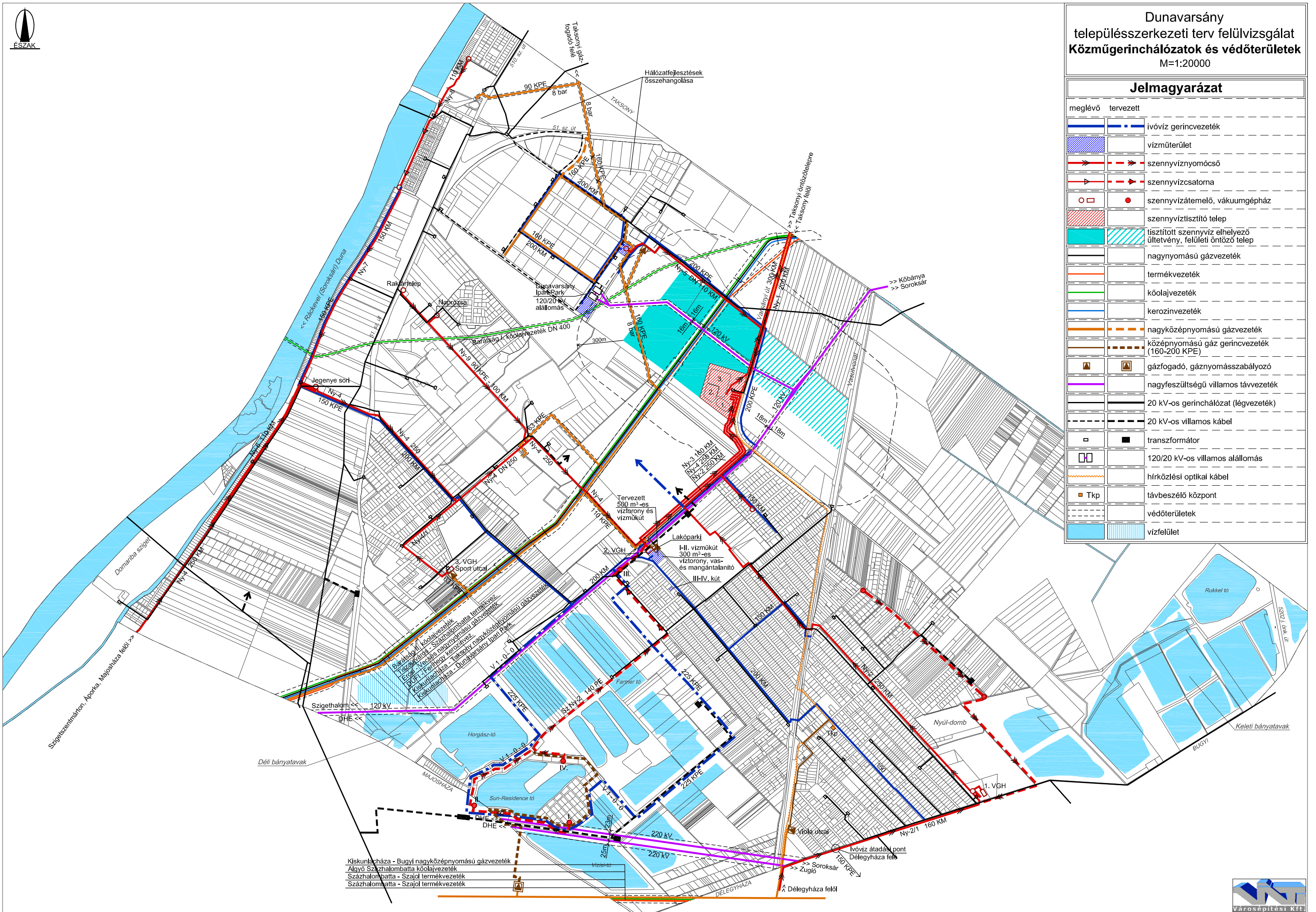




# Dunavarsány településszerkezeti terv felülvizsgálat Közműgerinchálózatok és védőterületek M=1:20000

## Jelmagyarázat

megelevő	tervezett	leírás
		ivóvíz gerincvezeték
		vízműterület
		szennyvíz nyomócső
		szennyvíz csatorna
		szennyvíz áttemelő, vákuumgépház
		szennyvíztisztító telep
		tisztított szennyvíz elhelyező ültetvény, felületi öntöző telep
		nagynyomású gázvezeték
		termékvezeték
		kőolajvezeték
		kerozinvezeték
		nagyközépnomású gázvezeték
		középnomású gáz gerincvezeték (160-200 KPE)
		gázfogadó, gáznyomásszabályozó
		nagyfeszültségű villamos távvezeték
		20 kV-os gerinchálózat (légvezeték)
		20 kV-os villamos kábel
		transzformátor
		120/20 kV-os villamos állomás
		hírközlési optikai kábel
		távbeszélő központ
		védőterületek
		vízfelület



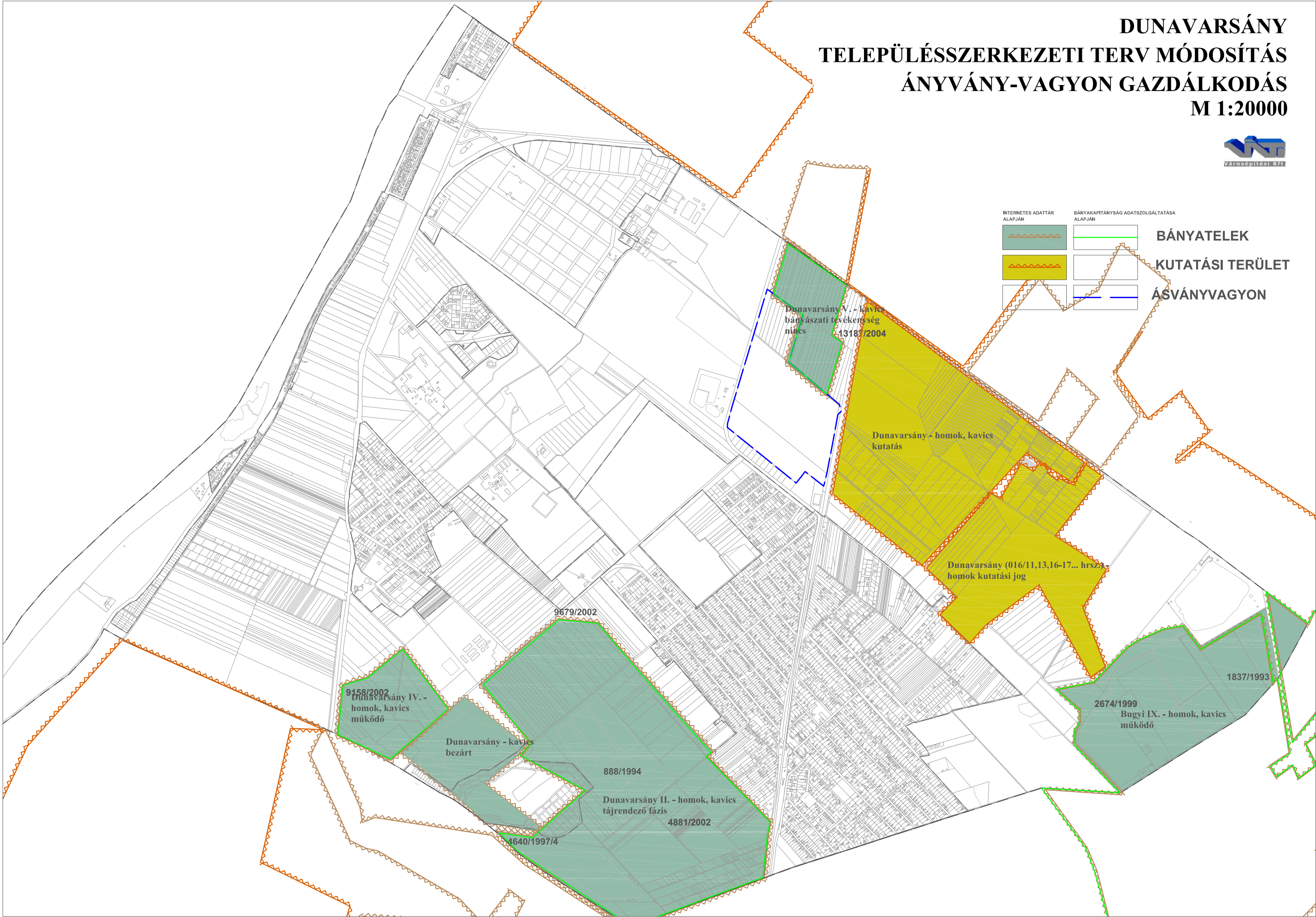
Kiskunlacháza - Bugyi nagyközépnomású gázvezeték  
 Algyő Százhalombatta kőolajvezeték  
 Százhalombatta - Szajol termékvezeték  
 Százhalombatta - Szajol termékvezeték



# DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS ÁNYVÁNY-VAGYON GAZDÁLKODÁS M 1:20000



INTERNETES ADATTÁR ALAPJÁN	BÁNYAKAPITÁNYSÁG ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN	
		<b>BÁNYATELEK</b>
		<b>KUTATÁSI TERÜLET</b>
		<b>ÁSVÁNYVAGYON</b>



### 1.2.5. ÁSVÁNY-VAGYON GAZDÁLKODÁS

<i>Elnevezés</i>	<i>Terület (ha)</i>	<i>Tulajdonos</i>	<i>Jelleg</i>
Dunavarsány II. - homok, kavics	171,0	AQUA Kivitelező és Szolgáltató Kft	tájérendező
Dunavarsány - kavics	26,4	Dunavarsányi Petőfi Mezőgazdasági Szövetkezet	bezárt
Dunavarsány IV. - homok, kavics	32,6	Gyöngykavics -32 Termelő Szolgáltató Kft.	működő
Bugyi IX. - homok, kavics	82,5	Méhes Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	működő
Dunavarsány (016/11,13,16-17... hrsz.) - homok, kavics	73,5	Holcim Hungária Cementipari Zrt.	kutatási jogadomány
Dunavarsány - homok, kavics	112,0	Holcim Hungária Cementipari Zrt.	kutatás
Dunavarsány V. - kavics	34,7	Lasselsberger Hungária Termelő és Kereskedelmi Kft.	nincs MŰT
Összesen:	532,7 ha	23,7%	
Tényleges bányászati tevékenységgel érintett	312,5 ha	13,8%	Σ17,3%
Rehabilitált bányatelek	+ 78,1 ha	+ 3,5%	
Igazgatási terület:	2250,0 ha		Σ27,2%

### 1.2.6. HELYI VÉDELEMBEN RÉSZESÍTENDŐ OBJEKTUMAI

	<i>Megnevezése</i>	<i>Objektum helye</i>	<i>Hrsz.</i>
1.	Római Katolikus Templom	Kisvarsány, Kossuth Lajos utca 25-27.	360
2.	Református Templom	Kisvarsány, Kolozsvári utca 7.	50/2
3.	Római Katolikus Templom	Nagyvarsány, Templom utca 35.	1934/4
4.	Vasútállomás	Kisvarsány, Vasútsor	969/16
5.	Árpád Fejedelem Elemi Iskola	Kisvarsány, Kossuth Lajos utca 35.	680
6.	Volt vasúti őrház	Kisvarsány, Szent István tér	969/17
7.	Petőfi Művelődési Ház	Kisvarsány, Szent István tér	103
8.	XXIII. János pápa szobra	Kisvarsány, Kossuth Lajos utca 25-27. kertjében	360
9.	Trianon emlékpark	Vasútsor	66
10.	Boldog Gizella és Szent Imre szoborcsoport	Kisvarsány, Szent István tér	969/17
11.	Szent István király emlékmű	Kisvarsány, Szent István tér	969/17
12.	I. és II. világháborús hősök emlékműve	Kisvarsány, Hősök tere	174/2
13.	Turul emlékmű	Kisvarsány, Hősök tere	174/2
14.	Kopjafa	Kisvarsány, Hősök tere	174/2
15.	Út menti kereszt	Kisvarsány, Kossuth Lajos utca 25-27. kertjében	360
16.	Remény szobor	Nagyvarsány, Béke utca és Tavasz utca sarok	1878/1
17.	Petőfi szobor	Nagyvarsány, Béke utca és Tavasz utca sarok	1878/1
18.	Ady emlékhely	Nagyvarsány, Nyárfá utca (volt Vészi kúria területe)	096/3

## 1.2.7 TERÜLETI MÉRLEG

Budapesti Agglomeráció Térségi Szerkezeti terv térségi területei	Terület nagysága (ha)
<b>Városias települési térség:</b>	<b>1021.95</b>
Nagyvársány és Kisvársány nyugat	517.45
Kisvársány kelet	173.21
Ipari Park	134.12
Taksony gazdaság és dunapart észak	77.3
Láp	4.67
Dunapart dél	70.92
Vársány dél	6.56
Régi major közepen	8.24
Major temető	5.74
út és vasút	23.74
<b>Magas zöldfelületi arányú térség</b>	<b>18.62</b>
<b>Erdőgazdálkodási térség:</b>	<b>337.15</b>
Domoribai sziget	54.64
Nagyvársánytól északra	165.27
Nagyvársánytól délre	12.4
Kisvársánytól keletre	104.84
<b>Mezőgazdasági térség:</b>	<b>237.32</b>
<b>A zöldfelület részét képező mezőgazdasági térség</b>	<b>505.2</b>
Dunapart	144.3
Nagyvársánytól északra	55.32
Nagyvársánytól délre	76.14
Szennyvíztisztító környéke	122.61
Kisvársánytól keletre	106.83
<b>Víz felületek nem térségi terület</b>	<b>129.28</b>
Duna	82.07
Tavak	47.21
<b>Dunavarsány közigazgatási területe térségek alapján:</b>	<b>2249.52</b>
<b>Dunavarsány közigazgatási területe földhivatali térkép alapján:</b>	<b>2250.00</b>

Érvényes települési terv szerint figyelembe veendő BATrT térségek és a módosított település rendezési terv megfeleltetése :	
<b>Érvényes terv alapján növelt városias települési térség (ha)</b>	<b>1145.97</b>
Agglomerációs terv szerinti városias települési térség (ha)	1021.95
<i>Érvényes terv alapján:</i>	
Városias települési térséget növelő érték a magas zöldfelületi arányú települési térségből (ha)	10.02
Városias települési térséget növelő érték az erdőgazdálkodási térségből (beépítésre szánt területek) (ha)	28.11
Városias települési térséget növelő érték az erdőgazdálkodási térségből (beépítésre nem szánt ter.) (ha)	17.22
Városias települési térséget növelő érték az mezőgazdálkodási térségből (ha)	36.69
Városias települési térséget növelő érték a zöldfelület részét képező mezőgazdasági térségből (ha)	31.98
Városias települési térséget növelő értékek össz. (ha)	124.02
Módosított terv városias települési térségbe eső része (ha)	1145.97
<b>Érvényes terv alapján csökkentett magas zöldfelületi arányú települési térség (ha)</b>	<b>8.6</b>
Agglomerációs terv szerinti magas zöldfelületi arányú települési térség (ha)	18.62
1. Érvényes terv alapján a magas zöldfelületi arányú települési térségből kizárható területek (érvényes tervben kertvárosi lakó területek) (ha)	3.18
2. Érvényes terv alapján a magas zöldfelületi arányú települési térségből kizárható területek (érvényes tervben beépítésre szánt területek) (ha)	6.84
Érvényes terv alapján az magas zöldfelületi arányú települési térségből kizárható területek össz.(ha)	10.02
Magas zöldfelületi arányú települési térségbe eső beépítésre szánt területek módosítás alapján (ha)	1.7
Magas zöldfelületi arányú települési térségbe eső beépítésre nem szánt területek módosítás alapján (ha)	6.92

Módosított terv magas zöldfelületi arányú települési térségbe eső területei (ha)	8.62
Magas zöldfelületi arányú t. térségbe eső beépítésre szánt területek módosítás alapján(%) (max. 30 %)	19.8%
Magas zöldfelületi arányú t. térségbe eső beépítésre nem szánt területek módosítás alapján(%) (min. 70 %)	80.5%

Érvényes terv alapján csökkentett erdőgazdálkodási térség (ha)	236.32
Agglomerációs terv szerinti erdőgazdálkodási térség (ha)	337.15
1. Érvényes terv alapján az erdőgazdálkodási térségből kizárható területek (érvényes tervben beépítésre szánt területek) (ha)	28.11
2. Érvényes terv alapján az erdőgazdálkodási térségből kizárható területek (azon beépítésre nem szánt területek, amelyek nem erdők) (ha)	72.72
Érvényes terv alapján az erdőgazdálkodási térségből kizárható területek össz.(ha)	100.83
Erdőgazdálkodási térségbe eső erdőterületek módosítás alapján (ha):	220.3
Erdőgazdálkodási térségbe eső beépítésre nem szánt területek módosítás alapján (ha):	17.23
Módosított terv erdőgazdálkodási térségbe eső területei (ha)	237.53
Erdőgazdálkodási térségbe eső erdőterületek módosítás alapján (%) (min. 90 %):	93.2%
Erdőgazdálkodási térségbe eső beépítésre nem szánt területek módosítás alapján (%) (max. 10%):	7.3%

Érvényes terv alapján csökkentett mezőgazdasági térség (ha)	200.63
Agglomerációs terv szerinti mezőgazdasági térség (ha)	237.32
1. Érvényes terv alapján az mezőgazdálkodási térségből kizárható területek (érvényes tervben beépítésre szánt és beépítésre nem szánt homvédségi területek) (ha)	36.69
Mezőgazdálkodási térségbe eső mezőgazdasági területek módosítás alapján (ha)	193.9
Mezőgazdálkodási térségbe eső erdőterületek módosítás alapján (ha)	3.35
Mezőgazdálkodási térségbe eső egyéb területek módosítás alapján (ha)	3.38
Módosított terv mezőgazdasági térségbe eső területei (ha)	200.63
Mezőgazdálkodási térségbe eső mezőgazdasági területek módosítás alapján (%) (min. 75%)	96.6%
Mezőgazdálkodási térségbe eső erdőterületek módosítás alapján (%) (max 15 %)	1.7%
Mezőgazdálkodási térségbe eső egyéb területek módosítás alapján (%) (max 10 %)	1.7%

Érvényes terv alapján csökkentett zöldfelület részét képező mezőgazdasági térség (ha)	488.01
Agglomerációs terv szerinti zöldfelület részét képező mezőgazdasági térség (ha)	505.2
1. Érvényes terv alapján a zöldfelület részét képező mezőgazdasági térségből kizárható területek (érvényes tervben beépítésre szánt területek) (ha)	31.98
2. Érvényes terv alapján az erdőgazdálkodási térségből a zöldfelület részét képező mezőgazdasági térséghez csatolt területek (ha)	14.79
Zöldfelület részét képező mezőgazdasági térségbe eső beépítésre nem szánt ter. módosítás alapján (ha)	469.98
Zöldfelület részét képező mezőgazdasági térségbe eső új. beépítésre szánt ter. módosítás alapján (ha)	16.47
Módosított terv zöldfelület részét képező mezőgazdasági térségbe eső területei (ha)	486.45
Zöldfelület részét képező mezőg. térs. eső beépítésre nem szánt ter. módosítás alapján (%) (min. 95%)	96.3%
Zöldfelület részét képező mezőg. térs. eső új. beépítésre szánt ter. módosítás alapján (%) (max. 5%)	3.4%

Érvényes terv alapján növelt vízfelület (ha)	169.99
Agglomerációs terv szerinti víz felületként jelölt terület (ha)	129.28
Vízterület növelő érték a az erdőgazdálkodási térségből (vízterület) (ha)	40.71
Módosított terv vízfelületként kezelhető területei (ha)	169.99

<b>Dunavarsány közigazgatási területe a BATrT térségi kategóriák szerint:</b>	<b>2249.52</b>
<b>Dunavarsány közigazgatási ter. az érvényes terv alapján módosított BATrT térségi kateg. szerint:</b>	<b>2249.52</b>
<b>Dunavarsány közigazgatási ter. a módosított települési terv BATrT térségekbe eső ter. szerint:</b>	<b>2249.19</b>
<b>Dunavarsány közigazgatási területe földhivatali térkép szerint:</b>	<b>2250.00</b>

Jelmagyarázat:	
Agglomerációs terv szerinti térségek	
Érvényes terv alapján tett csökkentések és növelések a BATrT szempontjából	
Érvényes terv alapján módosított BATrT térségek	
Módosított települési terv BATrT szerinti bontása	
Dunavarsány közigazgatási területe földhivatali térkép alapján:	

	Budapesti Agglomeráció Térségi Szerkezeti terv térségi kategóriák területei (ha)	Érvényes települési terv szerint módosított BATrT térségi kategóriák területei (ha)	Módosított települési terv területi megfeleltetése a módosított BATrT térségi kategóriáknak (ha)
<b>Városias települési térség:</b>	1021.95	1145.97	1145.97
<b>Magas zöldfelületi arányú térség</b>	18.62	8.6	8.62
beépítésre szánt területek módosított tervben (max. 30 %)			1.7 (19.8 %)
beépítésre nem szánt területek módosított tervben (min. 70 %)			6.92 (80.5 %)
<b>Erdőgazdálkodási térség:</b>	337.15	236.32	237.53
erdőterületek módosított tervben (min. 90 %)			220.3 (93.2 %)
beépítésre nem szánt területek módosított tervben (max. 10%)			17.23 (7.3 %)
<b>Mezőgazdasági térség:</b>	237.32	200.63	200.63
mezőgazdasági területek módosított tervben (min. 75%)			193.9 (96.6 %)
erdőterületek módosított tervben (max 15 %)			3.35 (1.7 %)
egyéb területek módosított tervben (max 10 %)			3.38 (1.7 %)
<b>A zöldfelület részét képező mezőgazdasági térség</b>	505.2	488.01	486.45
beépítésre nem szánt ter. módosított tervben (min. 95%)			469.98 (96.3 %)
újj. beépítésre szánt ter. módosított tervben (max. 5%)			16.47 (3.4 %)
<b>Víz felületek nem térségi terület</b>	129.28	169.99	169.99
Település közigazgatási területe	2249.52	2249.52	2249.19

## 2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## 2.1 BEVEZETÉS, HELYZETELEMZÉS

A város jelenleg érvényes településszerkezeti tervét az URB Kft. készítette 2000-ben. A településszerkezeti terv 102/2001. (VIII. 28.) határozati számon került jóváhagyásra. A 2000-ben készített terv részterületek vonatkozásában módosításra került, amelyek a következők: Forrás-lakópark 148/2008 (IX. 09.) határozat, Ipari park 17/2008. (IX. 10.) számú ÖK. rendelet. A település jelenleg érvényes helyi építési szabályzata (HÉSZ) és szabályozási terve 11/2001. (X. 09.) számú Önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra. Jelenleg folyamatban van az alábbi részterületekre a településszerkezeti tervre és szabályozási tervre vonatkozó módosítás: Naprózsa-lakópark és Sun Resident terület.

Jelenlegi teljes településre vonatkozó településfejlesztési koncepció elkészítésére és településszerkezeti tervi módosításra a VÁTI Városépítési Kft. 2009-ben kapott megbízást, amelyet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szellemének megfelelően készítettünk el.

Jelen tervezési folyamattal párhuzamosan módosításra került a város helyi építési szabályzata, amely elsősorban aktualizálást és egységesítést célozta, és nem terjedt ki a szabályozási tervlapok rajzi módosítására.

A szerkezeti terv jelentős mértékű visszalépési és pontosítási javaslata miatt a szerkezeti tervmódosítással egy eljárásban, azt követően a HÉSZ kiegészül két új tervlap melléklettel: egy övezeti tervlappal azokra a területekre, ahol a terv a jelenlegi területfelhasználásra lép vissza, és egy korlátozási tervlappal, azokra a területekre, ahol a módosítás olyan mértékben érinti a szabályozási és övezeti elemeket, hogy az új szabályozási terv elkészültéig telekalakítási és építési tilalmat kell bevezetni.

A jelen településrendezési eszközök megalapozására részletes helyzetelemzés szükséges, mind a településfejlesztési koncepció és a településszerkezeti terv esetében. A helyzetelemzés, ennek megfelelően, mint alátámasztó munkarész alapozza meg Dunavarsány javasolt településrendezési eszközeit.

A település lehetőségeinek és feladatainak meghatározásához szükséges Dunavarsány adottságainak értékelése, ezen belül a regionális összefüggések, a társadalmi, gazdasági, települési környezet vizsgálata. A helyzetelemzés eredményeinek összegzése nyomán válhat meghatározhatóvá a település jövőképe, és az ahhoz vezető út kijelölése, a prioritások rögzítése, majd ezek nyomán a településszerkezeti terv elkészítése.

A település közigazgatási területére vonatkozó alapadatok az alábbiak:

A város teljes közigazgatási területe a földhivatali adatok alapján 2250 ha, az összes belterülete pedig 577,11 ha tesz ki. A település több szatellit belterületi részből áll össze, amelyek az alábbiak:

- központi belterület (Kisvarsány): 373,63 ha (amelyen belül található egy külterületi zárvány a nyugati lakóparktól dél-nyugatra 27,63 ha),
- Nagyvarsány 53,55 ha,
- Naprózsa lakópark 13,21 ha,
- észak-keleti gazdasági terület 101,53 ha,
- Duna-parti üdülőterületek összesen 31,64 ha,
- Sun-Resident 31,15 ha.  
(kialakítás alatt álló lakópark)

A település jelenlegi belterületei a közigazgatási terület 25,6 %-át teszik ki.

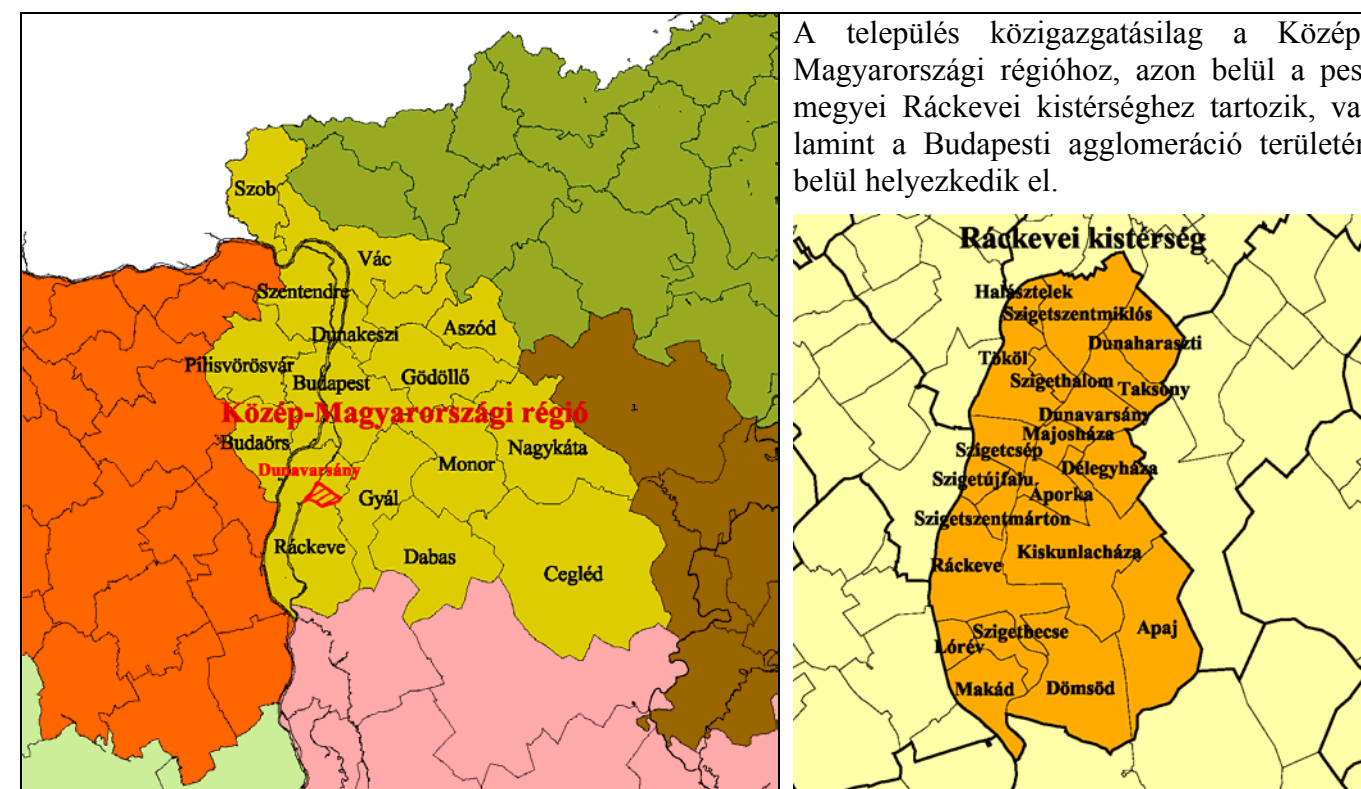
## 2.2 A TELEPÜLÉS FEJLŐDÉSÉRE HATÓ KÜLSŐ TÉNYEZŐK

### 2.2.1 TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK

*Regionális és kistérségben betöltött szerepe*

Dunavarsány város a fővárostól délre, Pest megye nyugati széléhez közel fekszik a Duna bal partján. A Duna azonos partján lévő szomszédai északról Taksony, keletről Bugyi, délkeletről Délegyháza, délnyugatról pedig Majosháza. A Duna jobb partján fekvő szomszédai pedig északról déli irányban: Szigetszentmiklós, Szigethalom és Tököl.

A települést az 51-es számú főúton érhetjük el, a Csepel-sziget felől pedig a szigethalmi hídon keresztül közelíthető meg. Tömegközlekedés tekintetében jó az ellátottsága, hiszen vasúton (Budapest-Kiskunhalas transzeurópai vasúti hálózat) és távolsági autóbuszon is megközelíthető a település.



A település közigazgatásilag a Közép-Magyarországi régióhoz, azon belül a pest megyei Ráckevei kistérséghez tartozik, valamint a Budapesti agglomeráció területén belül helyezkedik el.

Dunavarsány a Budapest-Közép-Dunavidék turisztikai régió tagja. A turisztikai régiók nagyságát tekintve a legkisebb, ugyanakkor társadalmi-gazdasági életben elfoglalt helyét illetően jelentős.

Dunavarsány a Ráckevei kistérségen belül tagja a következő Területfejlesztési Önkormányzati Társulásoknak: Csepel-sziget és Környéke Területfejlesztési Önkormányzati Társulás, Dunavarsány Környéki Intézményirányító Önkormányzati Társulás, valamint Dunavarsány és Térsége Önkormányzati Szennyvíztársulás. Ez utóbbi további települési tagjai: Áporka, Délegyháza, Majosháza, Szigetszentmiklós, Szigetszentmárton, Szigetújfalu, Taksony.

A Ráckevei kistérség az Országos Településfejlesztési Koncepció (OTK) alapján az urbanus kistérségek közé tartozik (>120 fő/km<sup>2</sup>).

Testvérvárosai Gemmingen 1999 óta (Németország), Szalóc 2002 óta (Szlovákia) és Csetefalva 2007 óta (Ukrajna).



## 2.2.2 A TELEPÜLÉS FEJLŐDÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ TÉRSÉGI FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS HELYI TERVEK

A tervhierarchiai összefüggések vizsgálata során a település fejlődését befolyásoló elemeket szerepeltetjük a térségi fejlesztési koncepciókból és területrendezési tervekből.

### ORSZÁGOS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ (OTK, 97/2005. (XII.25.) OGY HATÁROZAT)

Az Országos Területfejlesztési Koncepció a középtávú országos területi célként (2013-ig) határozza meg a városok közötti gazdasági, kulturális és közszolgáltatási együttműködést és az elérhetőség javítását.

Az OTK a Közép-Magyarországi Régió stratégiai céljaként határozza meg: a régió „minőség elvein nyugvó, elérhető, az itt élők számára egészséges, lakó és munkakörnyezetet biztosító, ugyanakkor a fenntarthatósági kritériumokat gazdasági, környezeti és társadalmi vonatkozásban egyaránt teljesítő, kreatív térség legyen. Nemzetközi vezető szerepe a Kárpát-medence fő szervező erejét jelenti. A tudásalapú emberi erőforrás- és gazdaságfejlesztés az üzleti szolgáltatásokra, a kutatásfejlesztésre, a kulturális és szabadidő gazdaságra koncentráll”.

Az OTK külön foglalkozik a Duna-mente fenntartható fejlesztésével, amely szerint a település a következőkkel érintett:

- a Duna és környezetének rehabilitációja,
- a Duna környezete által kínált erőforrások fenntarthatóság elveire épülő hasznosítás kialakítása (ökoturisztika stb.),
- vízkészlet-gazdálkodás rendszerének javítása az ökológiai célokkal összhangban,
- a Duna-mentének természeti (biológiai sokféleség) és kulturális értékeinek megőrzése. Natura 2000 területek megőrzése és fenntartása.

A Duna Európa egyik legjelentősebb vízi útja, egyben a VII. transz-európai közlekedési folyosó. A Duna magyarországi szakasz és közvetlen környezete megóvása, rehabilitációja, adottságainak és értékeinek jobb hasznosítása hozzájárul a Duna-menti települések, köztük Dunavarsány biztonságos és fenntartható fejlődéséhez, valamint a kelet-közép-európai integrációjához.

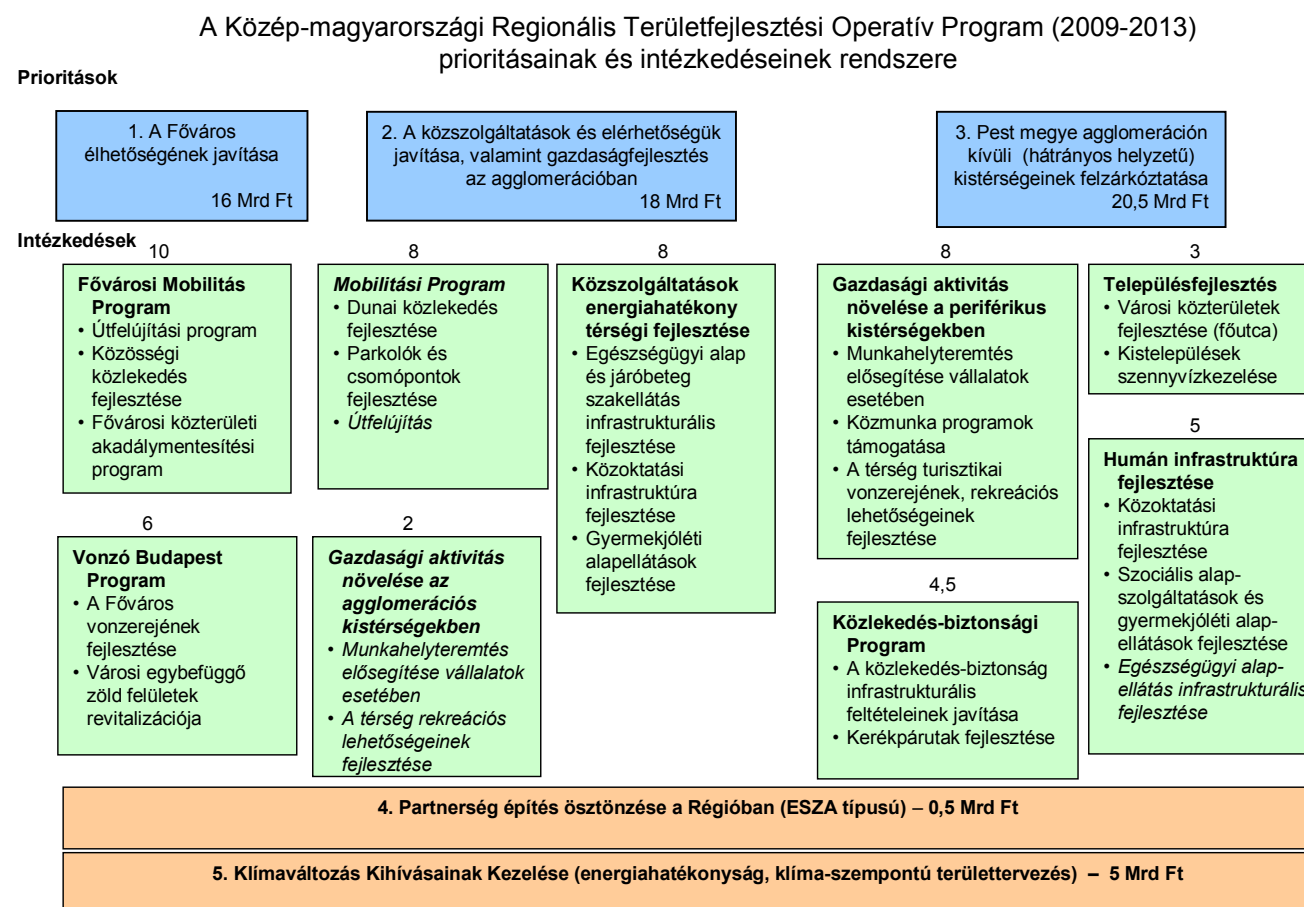
A megújuló energiaforrások részarányának növelése a gazdasági és környezetvédelmi szempontok érvényesítésével a fenntartható fejlődés érdekeit figyelembe véve.

Fontosnak tartja a versenyképesség érdekében erősíteni a regionális, kistérségi és helyi vezetés stratégiai menedzselési és tervezési készségeinek, valamint a piacorientált versenyszemléletnek az erősítését, az együttműködési és innovációs képesség fejlesztését. A hatékony fejlődés elengedhetetlen feltételének tartja a marketing eszközök megfelelő alkalmazását.

A település a környezeti minőség javításával alapvetően befolyásolja a lakosság megtartó- és vonzó erejét.

→ Dunavarsány fejlesztési elképzelését a jelenleg érvényben lévő területrendezési eszközeihez képest racionalizáltabban kívánja átgondolni, a település mérsékelt területi (leginkább lakóterületi fejlesztések tekintetében) fejlődése érdekében, amely megfelel az OTK-ban megfogalmazott fejlesztési irányoknak.

## KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI RÉGIÓ TERÜLETFEJLESZTÉSI OPERATÍV PROGRAMJA (RTOP), 2009



A Közép-magyarországi Régió Területfejlesztési Operatív Programja alapján a következő prioritási pontokban érdekelt a település:

- 2. prioritás: A közszolgáltatások és elérhetőségük javítása, valamint gazdaságfejlesztés az agglomerációban. Dunavarsány szempontjából is releváns részcélok:
  - Közlekedési kapcsolatok modernizációja, valamint az agglomerációban élők számára a Főváros elérhetőségének javítása;
  - Környezetbarát közösségi közlekedés előtérbe helyezése az egyéni közlekedéssel szemben;
  - Az alközpontok fejlesztése összehangolt módon, kerülve a túlzott területhasználatot igénylő fejlesztéseket, ezáltal az agglomerációban élők mind nagyobb arányban találjanak a településükön, ill. a szomszédos településeken munkahelyet, szolgáltatásokat, csökkentve a közlekedést és a környezet terhelését;
  - Harmonikusan működő, agglomerációs rendszer megteremtése, fejlesztések menedzselése az agglomeráció szereplőinek hatékony együttműködésével;
  - Társadalmi kohézió erősítése, amelyhez hozzájárul a régió humán közszolgáltatási szektorának fejlesztése, rekonstrukciója;
  - A gazdasági aktivitás növelése intézkedése lehetőséget teremt a gazdasági válság hatásainak kezelésére, munkahely-teremtés támogatásával, és a Régióban elérhető rekreációs lehetőségek bővítésével. Az utóbbinál a kulturális, sport és a regenerálódást segítő programok szélesítését tartja szükségesnek;
  - Az egészségügyi alapellátás, a közoktatás, a gyermekjóléti alapellátás infrastrukturális fejlesztése.

- 4. prioritás: Partnerség-építés ösztönzése a közép-magyarországi régióban 2009-2010. Dunavarsány szempontjából is releváns részcélok:
  - A fő célkitűzése erősíteni a kistérségi és régiós szintű együttműködéseket, szakmai összefogásokat, a kialakulóban lévő régió-tudatot, illetve a megszerzett képességekkel – kommunikáció, partnerség-építés, naprakészség – növelje a Régió forrás megszerző kapacitását.
- 5. prioritás: Klímaváltozás kihívásainak kezelése. Dunavarsány szempontjából is releváns részcélok:
  - OTK átfogó céljára utal vissza: *Tudatos és felelős helyi társadalom megteremtése minden magyarországi térségben;*
  - Stratégiai cél: Térségeink közösségi tervezési kultúrájának megteremtése, felkészülés az éghajlat-változási, demográfiai kihívásokra (klímaszempontú területi tervezésre történő felkészítés a régió települései számára);
  - Energiahatékonyság növelése a régióban: a nagy energiafogyasztó közintézmények célzott támogatása energiarendszerük korszerűsítésére, megújuló energiaforrások akár 50 %-nál magasabb arányú bevonásával;

→ *A RTOP által a települést is érintő leginkább érzékeny terület a következő: a szuburbanizáció következtében az agglomerációs településeken megfigyelhető népesség növekedést és fiatalabb korszerkezettűvé válását a közszolgáltatást végző egészségügyi, közoktatási, gyermekjóléti ellátórendszer nem volt képes maradéktalanul követni. Ennek a problémának a megoldása tekinthető a település egyik legfontosabb feladatának. A település általános iskolai fejlesztést tervez, az új 24 tantermes általános iskolája a Kisvarsányban fejlődésnek indult nyugati lakóterülete mellett.*

*A főváros elérhetőségét a település két módon javíthatja a belső úthálózatának fejlesztésével és racionalizálásával, illetve az elővárosi vasúti közlekedés javításával.*

*A város a településközpontját fejleszteni kívánja, a jelenleg érvényben lévő tervhez képest racionalizáltabb módon és visszafogottabb területhasználattal.*

*A település munkahelyek teremtésére területet biztosít, hogy csökkentsse lakossági ingázás mértékét.*

#### A KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI RÉGIÓ STRATÉGIAI TERVE (2001-2006. Terra Studio Kft. és Pro Régió Kht.)

**A stratégia célja:** A Közép-Magyarországi Régió legyen kiegyensúlyozottan fejlődő, a fenntarthatóság és a minőség elvein nyugvó, versenyképes, az információs társadalom fejlesztésében aktívan szerepet vállaló nemzetközi regionális funkciójú kiemelt térség.

**Átfogó cél:** - **A régió versenyképességének növelése** (operatív célok: tudásbázis fejlesztése; kis- és középvállalkozások jövedelemtermelő képességének javítása; gazdasági szereplők kapcsolati hálóinak fejlesztése; aktív részvétel az információs társadalom formálásában; kulturális élet szabadidős program kínálat fejlesztése; turizmusban rejlő lehetőségek fokozott kihasználása)

- **Élhető régió kialakítása** (operatív célok: közlekedési feltételek javítása; kiegyenlített szintű kommunális ellátottság biztosítása; munkahelykínálat bővítése a periférikus helyeken; pólusképzés; épített környezet megújítása; természeti környezet, zöldövezet védelme; esélyegyenlőség feltételeinek javítása; szociális- és közbiztonság javítása; civil társadalom önfejlődésének támogatása)

→ *A település céljai között szerepel fenntartható fejlődés megvalósítása, sokrétű vállalkozási lehetőségek megteremtése, a turizmusban rejlő lehetőségek kiaknázása és a természeti környezet védelme, amely megfelel a régió stratégiai elveinek.*

#### BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS STRATÉGIAI PROGRAMJA (2007. július)

A Budapesti Agglomeráció jövője alapvetően meghatározza az egész ország fejlődésének alakulását. A koncepció véleménye alapján az agglomeráció elmarad a benne rejlő lehetőségektől. A közlekedési kapcsolatrendszer hiányos, túlterhelt és minősége nem megfelelő. Az agglomeráció városrendszere funkcióhiányos és strukturálatlan, a fejlődésre spontán folyamatok a jellemzők, nem pedig a koordinált fejlesztés. Az urbanizált és az ökológiai térszerkezet összehangolása elmaradt és az ökológiai szempontok háttérbe szorultak. A területhasználat sok esetben nem megfelelő és strukturálatlan.

A térségi szintű koordinálatlanság oka sok esetben a konfliktusoknak.

Feladatok között hangsúlyos szerepet kap a belső kapcsolatrendszer és az urbánus szolgáltatások fejlesztése, a települések közötti munkamegosztás tisztázása.

A Budapesti Agglomeráció fejlesztésével kapcsolatban az alábbi négy cél került meghatározásra:

<b>GAZDASÁGI</b>	Erősíteni a funkcionális várostérség spontán átalakult gazdasági bázisát, erősíteni az erőközpont regionális (városgyűrű) és nagyregionális szervező szerepét; megalapozni az átmenetet az információ-, és innováció-gazdaságba.
<b>KELLEM, VONZERŐ</b>	Budapest és környéke potenciáljának, meglévő természeti és városszerkezeti adottságainak és építészeti lehetőségeinek fejlesztése, annak érdekében, hogy kialakítsunk egy vonzó és fenntartható, jó urbánus szolgáltatásokkal bíró városi környezetet, amelyik egyrészt vonzást gyakorol a városmegújításban kulcsszerepet játszó kreatív társadalmi csoportokra, másrészt vonzó minden korosztály, gazdasági és társadalmi csoport számára.
<b>TÁRSADALMI, TÁRSASÁGI</b>	Megteremteni a társadalom dinamikus fejlődésének feltételeit, biztosítani az információs társadalomba megindult átmenet és ezzel összhangban a pozitív urbanizációs hatás tartósságát, ezzel egyben a funkcionális várostérség társadalmi és kulturális életének színesedését, a soknemzetiségű térség körzeteinek sokszínűségét, turisztikai attraktivitásának bővülését.
<b>KAPCSOLATI, ILLESZTÉSI</b>	Biztosítani a megfelelő szintű kapcsolatot és elérhetőséget a város központi területei és az új társzközpontok között, valamint a társzközpontok elérhetőségét minden érdeklődő számára megfelelő komfort, sebesség és kényelem mellett.

→ *A jelenlegi TSZT módosítás a budapesti agglomerációs programnak megfelelően a strukturáltabb, koordináltabb és a lakosság számára vonzóbb terület kihasználást tűzte ki céljául. Dunavarsány számára fontos lenne ezen túlmenően a vonzókörzetébe tartozó településekkel történő munkamegosztási szerepek a jelenleginél pontosabb tisztázása, amely cél szintén szerepel az agglomerációs programban.*

#### CSEPEL-SZIGET ÉS KÖRNYÉKE TERÜLETFEJLESZTÉSI ÖNKORMÁNYZATI TÁRSULÁS FEJLESZTÉSI PROGRAMJÁNAK STRATÉGIÁJA (2003. ÖKO Környezeti, gazdasági, technológiai, kereskedelmi szolgáltató és fejlesztési RT.)

A térség fejlesztési irányai a következők:

- A térség legfontosabb erőforrása a víz. Meg kell teremteni a hatékony és fenntartható vízhasználatot, védve annak ökológiai állapotát.
- A közlekedési rendszer javítása a gyorsabb elérhetőség érdekében.
- Valós lehetőségek megteremtése a turizmus területén: a dunai víziturizmus, élményfürdő, rekreációs sportközpontok, kerékpárutak, ökoturizmus, látványturizmus és konferencia turizmus területén. Ezen túlmenően az idegenforgalom háttérfeltételeinek megteremtése is a célok között szerepel (széleskörű szálláshelyek, turinform irodák, infrastruktúra).
- A térség fejlettségi színvonalának alakulását nagyban befolyásolja az ipari parkjainak hatékonysága, a termelői centrumok kialakulása.

A legfontosabb cél az életminőség javítása, ezen túlmenően a fenntartható gazdasági fejlődés biztosítása, a környezeti értékek megtartása, és szükség esetén helyreállítása valamint a térség egészének egyensúlyra törekvő, harmonikus fejlesztése.

Fontos a térség egészének kiegyensúlyozott fejlesztése, annak tekintetében is mivel jelenleg kiegyensúlyozatlan.

A turizmus a gazdaság egyik legdinamikusabban fejlődő ágazata, azonban a térségben a lehetőségek jó része kihasználatlan, mivel hiányos a kapcsolódó infrastruktúra és a magas minőségi szolgáltatás. A szolgáltatások körének szélesítése segít a kihasználtság javításán. Ezen túlmenően a környezeti állapot javítása és a turisztikai fejlesztések tervszerű összehangolása is javíthat a lehetőségek kiaknázásában.

A környezetvédelem területén két alapvető területen lenne szükség javulást elérni, a szennyvíz- és hulladék kezelésnél, illetve a tömegközlekedésnél, amivel javítani lehetne az ott élők életminőségén.

A térség programcsomagjaiban a települést érintő programok:

- Idegenforgalmi programcsomag: működési háttér megteremtése, kerékpárút fejlesztés, víziturizmus fejlesztés, RSD holtágak rehabilitációja, bányatavak állapotának javítása és használatuknak szabályozása;
- Környezetvédelmi és infrastrukturális programcsomag: vízrendezés, biodiverzitás megőrzés, ökoszisztémák, érzékeny természeti területek védelme, zöldfelületi rendszer fejlesztés, környezetvédelmi tudatnevelés, szennyvízelvezetés és kezelés fejlesztése;
- Agrártermelés és vidékfejlesztési programcsomag: minőségi mezőgazdasági termelés feltételeinek javítása, fejlesztések feltételül szolgáló humán potenciál fejlesztése, oktatási-egészségügyi és szociális ellátórendszer fejlesztése.

→ A településfejlesztési koncepció és településszerkezeti tervi módosítás megfelel a Csepel-sziget és környékére készült stratégiai programnak.

#### **A RÁCKEVEI KISTÉRSÉG FEJLESZTÉSI PROGRAMJÁNAK STRATÉGIÁJA (2006, ÖKO Környezeti, gazdasági, technológiai, kereskedelmi szolgáltató és fejlesztési RT.)**

A stratégia a térség fejlesztésének alapvető céljaként a jobb életminőség kialakítását, a térségben fenn tartható mértékű gazdasági fejlesztést, a környezeti értékek megőrzését és térségi egyensúlyra törekvő harmonikus fejlesztést határozta meg.

Javaslatlall él a kistérség közös érdekeiket szolgáló kompromisszumokra épülő koordinált fejlesztésére.

A stratégia megállapításai alapján az ipari-kereskedelmi területek tekintetében előtérbe kell helyezni a barnamezős beruházásokat a zöldmezősökkel szemben, valamint főként az északi településeken várható további belterületi növekedés (lakosság növekedés) okán tovább nő a közhasználatú zöldterületek iránti igény, amelynek minőség és mennyiségbeli növelése meghaladja az önkormányzati tehervállalási lehetőségeket.

A kistérségről szóló vizsgálati anyag rész az alábbi érintettségeket állapítja meg a településsel kapcsolatban és a helyzetét a következő képen értékeli:

- A stratégia a térség északi részére, amelybe Dunavarsány is beletartozik az ipar, a szolgáltató szektor és turisztikai szinten a rendezvényturizmus pozicionálását tartja megfelelőnek.
- A térség középső részén a bányatavak magas koncentrátsága érinti. Felveti a belőlük fakadó problémákat (tájseb, további hasznosítás), amelynek kezelése jelenleg nem kidolgozott. A térségben a stratégia kimondja, hogy a bányatavak további térnyerése nem kívánatos. Javaslattal él a tavak erdős zónával körbevétele (tájesztétika, párolgás és defláció csökkentésére). A probléma megnyugtató rendezésére kezelési/tájhasználati terv kidolgozását javasolja.
- A térség alacsony erdőfedettsége okán az erdőterületek, erdőfoltok megőrzését javasolja.
- A 2003-ban „ex-lege” védettség alá került úszólápok érintik.
- Az üdülők aránya a lakások számához viszonyítva 10-25%, amely alacsony a térséghez viszonyítva.

- A település üdülő telkeinek víziközmű ellátottsága 100% (a parti telkekhez az önkormányzat építette ki a közcsatornát), ami természetvédelmi szempontok alapján kedvezőnek lehetne mondani, de a települési információk alapján a rákötések aránya alacsony, amely sajnos szinte az egész térségre elmondható (kivétel: Ráckeve és Diósd), ez rendkívüli környezeti veszélyeket rejt magában, de jelenleg csak az újonnan építendő üdülők esetén lehet a bekötést építési feltételként meghatározni. Az ivóvízvezeték hálózatba viszont minden üdülőingatlan bekötésre került.
- A település egészére nézve a térség viszonylatában a csatornázottság jónak mondható (75-90% közötti kategóriába sorolt, az azonos parti környező településekkel megegyezően (kivéve Délegyháza, ahol kedvezőtlenebb a csatornázottság mértéke).
- Belvízveszély nincs.
- A térségi tervezett kerékpárút hálózat érinti.
- Dunavarsány térségi központként funkcionáló településsé válhat, amely nem csak a szolgáltatások terén tölti be ezt a szerepet, hanem a területfejlesztésben is aktívabb szerepet vállal.
- Lakosságszám növekedés a kistérségben kedvező értékekkel bírt a vizsgált időszakban (2002-2005).
- A térség népsűrűsége tekintetében a középső kategóriába esik, de a régiós átlag alá (2005).
- A természetes szaporodást (1000 főre vetítve) tekintve 2005-ben és 2000-2005 közötti átlagot tekintve is negatív értéket mutat. A térségi átlaggal közel azonos értéket mutat 2005-ben, a 200-2005 közötti átlagnál azonban kedvezőtlenebb képet mutat.
- A vándorlási különbözet 2005-ben majdnem az egész térségben pozitív, nagyon kedvező tendenciát mutat és itt a település az egyik legkedvezőbb helyen szerepel. A 2000-2005 közötti átlagot tekintve is ugyanez a kedvező helyzet került kimutatásra.
- A térség középső része (amelynek legészakibb települése Dunavarsány) minden szempontból átmenetet képez az ipari tevékenységtől a mezőgazdaság irányába. Ezen a területen a stratégia célul tűzi ki a települések sajátos arculatának kialakítását, amellyel növelhető az ökoturizmus és a falusi turizmus megvalósulásának esélye.
- Dunavarsány turisztikai attrakcióiként és vonzerejeként kiemeli: RSD, Domariba-szigeti védett úszóláp, Varsányi-halom árvalányhajas mezők (jelenleg már nem védett), bányatavak és XXIII. János pápa szobor

A térségi stratégia a következő pozicionálási javaslattal él:

ERŐSSÉGEK	
<p><i>Diverzifikációt igénylő stratégiai helyzetek</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Főváros közelségéből adódóan a térség részben a szennyezésekből</li> <li>Természeti értékek, amelyek a szennyezésekre, valamint a használatokra érzékenyen reagálnak</li> <li>Mezőgazdaság-alacsonyabb jövedelmezőség</li> <li>Kulturális és helytörténeti értékek</li> <li>Az autópálya és a közutak indukciós haszna és a környezetszennyezés</li> <li>Hagyományos mesterségek iránti csökkenő igény</li> </ul>	<p><i>Offenzív stratégiát igénylő helyzetek</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kertészeti kultúrák termelési és feldolgozási (ill. tárolási) volumene</li> <li>Biotermékek előállítása</li> <li>Víziturizmus és pusztai lovasturizmus</li> <li>Idegenforgalom: konferencia-és vidéki turizmus</li> </ul>
<p><i>Defenzív stratégiát igénylő helyzetek</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A fejlesztéshez szükséges források hiánya</li> <li>A terület felhasználás rendezetlensége, kedvezőtlen területnövekedési tendenciák</li> <li>Az RSD revitalizáció elmaradása</li> <li>Termékek alacsony feldolgozottsági színvonala, minőségi problémák</li> <li>Állattenyésztés</li> <li>Termelési-értékesítési integrációk hiánya</li> </ul>	<p><i>Változást igénylő stratégiai helyzetek</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Az RSD revitalizációja</li> <li>É-D regionális gyorsvasút és a szigeti gerincút fejlesztése</li> <li>Az ipari tevékenységek okozta káros hatások enyhítése (rehabilitáció, rekultiváció, szennyezőanyag kibocsátás csökkentése)</li> <li>Információáramlás</li> <li>A szennyvízkezelés és elvezetés (RSD revitalizáción belül)</li> <li>Érzékeny területen való gazdálkodás</li> </ul>
GYENGESÉGEK	

Ráckevei kistérség stratégiai céljai a következők kiemelve a Dunavarsányt érintő programokat és javaslatokat:

- I. A víz, mint megújuló természeti erőforrás fenntartható használata:**
    - A Ráckevei (Soroksári) Duna parti sávjának a vízminőség, ökológia és az idegenforgalom által támasztott igényeknek megfelelő rehabilitációja:
      - Az úszóláp védelmével kapcsolatos feladat: mederkotrás (amely azonban veszélyes lehet az élővilág szempontjából), engedély nélküli stégek, építmények elbontása, vízparti mezőgazdasági területeken, a vízparttól 500 m-es távolságban a vegyszerhasználat korlátozása
      - Ökológiai-természetvédelmi javaslat - A Domariba-szigeten lévő erdőterületeken természetközeli erdészeti kezelést kell a jövőben folytatni, továbbá javasolt a terület helyi védelem alá helyezése is, beépítését pedig fontos megakadályozni. A sziget melletti mellékág élőhely-rehabilitációját el kell végezni.
      - Tájvédelmi-tájesztétikai javaslat -A tájesztétikai szempontból zavaró építményeket el kell bontani a mellékág partjáról. Az üdülőterület mellett esztétikai célból, továbbá - a mezőgazdasági területtel való határosága miatt - védelmi célú növénytelepítés szükséges.
      - Üdülési javaslat -A Domariba-szigeten sétautakat kell kialakítani, padokkal, tájékoztató táblákkal. A szigeten elsősorban a közösségi üdülést kell fejleszteni. A meglévő sétány környezetrendezése javasolt.
- A parti sávval kapcsolatban általánosan megfogalmazottak között szerepelnek a következők: a parti sáv túlzott beépítése ennek további bővülésének korlátozása, elsősorban a minőségi fejlesztés prefe-

rálása, kevés vízparti parti sétány, parti sáv szélesebb körben történő elérésének biztosítása (korlátozva a terhelhetőség szintjén), csatornára való rákötés hiánya, az önkormányzatok közötti párbeszéd javításával az egységes fejlesztés megvalósítása, javaslattal él az úszóláp védelmének országos szintre történő emelésére,

- A kavicsbányászatból származó konfliktushelyzetek feloldása a kistérségben:

A térségben található bányatavak utóhasznosításával kapcsolatos lehetőségeket a 239/2000 (XII.23.) Korm. rendelet határozza meg. Az utóhasznosítás alapvető feltételei közé sorolt a tó terhelhetősége, a víz természetes öntisztuló képességének megőrzése, a hasznosítás hatásterületén a felszín alatti jó vízminőség biztosítása. A tájrendezésre alapvetően kevés hangsúlyt fektet a rendelet. A vízminőség megőrzése érdekében a stratégia a következő intézkedési javaslatokat teszi:

„A tó „vízgyűjtő” területének védelme, a mezőgazdasági tevékenység (műtárgya és növényvédőszer felhasználás) korlátozása, tó körbeépítésének tilalma, a szennyvízkezelés és elhelyezés biztonságos megoldása (csatornázás), a meglévő szikkasztók, emésztőgödörök felszámolása, minél hosszabb beépítetlen partszakaszok biztosítása, parkosítás, erdősítés, a tófenék feliszapolódásának megakadályozása, szükség szerinti újrakotrás, illegális személtalrakás, szennyvízleürítés megakadályozása, az intenzív hasznosítási formák korlátozása (beleértve a tavat látogatók létszámának szabályozását, az intenzív haltelepítés, horgásztatás tilalmát).”

Intézkedési javaslat: bányászati tevékenység és ártalommentes utóhasznosítás előzetes tisztázása, önkormányzat részéről tisztázni szükséges az elfogadható tevékenységeket és ennek egyeztetése az illetékes hatóságokkal, rehabilitációs program készítése az önkormányzat bevonásával
- A szennyvízelvezetés-és tisztítás, valamint a hulladékgazdálkodás fejlesztése

Dunavarsányon biológiai tisztító működik, amely a környező településeket is kiszolgálja, amely önmagában nem tudja biztosítani az érzékeny területekhez szükséges tisztítás mértékét, ehhez III. fokozatú szennyvíztisztító berendezés kiépítése lesz szükséges. Kisebb lakosság esetén (500 leé), hatósági elbírálás mellett elképzelhető természetközeli tisztító berendezés alkalmazása (vízparti területek kivételével). Közműpótló berendezések alkalmazása nem javasolt.
- II. A terület gyorsabb elérhetőségét és a területen belüli mozgást biztosító feltételek megteremtése**
  - Önkormányzati belterületi utak rekonstrukciója és újak kialakítása,
  - Közutak átkelési szakaszainak és csomópontjainak minőségi javítása, forgalomcsendesítés,
  - A kistérségen belüli és a térséget összekötő tömegközlekedés fejlesztése

A NFT II. (ma helyette UMFT) célul tűzte ki elsősorban a kötöttpályás közlekedés környezetbarát és akadálymentes korszerűsítését. A program alapján javasolt egy agglomerációs-közlekedési szövetség felállítása. A tömegközlekedés és úthálózat fejlesztés ill. korszerűsítés az ingázó lakosság életminőségének javulását segíti elő.

Dunavarsányt érinti a MÁV rendszerű elővárosi közlekedés lehetősége.
  - A meglévő ipari parkok működési hatékonyságának növelése a közlekedési úthálózat várható változásainak figyelembevételével. Dunavarsányi ipari park tekintetében az 51-es út fejlesztése pozitív hatással lehet.
- III. Valós lehetőségek kihasználása a turizmusban**

A térségben különös jelentőséggel bír a Budapest turisztikai kínálatához való kapcsolódás. Dunavarsányban a kiemelt turisztikai programok: vízi sportok, természeti látnivaló és vízi túra állomáshely.

  - A turisztikai infrastruktúra fejlesztése.

A prioritás intézkedései közül kevés érinti a települést: vízitúra-kikötőhely kialakítás és fejlesztés, evezős verseny lebonyolítására alkalmas versenypálya kialakítására alkalmas hely (ez utóbbi nem konkrét helyhez kötött)
  - A turisztikai attrakciók fejlesztése.
  - A turisztikai fogadóképesség és a turisztikai szolgáltatások fejlesztése.

Szálláshely-kapacitás és a rendezvényi helyszínek bővítése, minőségi fejlesztés, különböző szintű marketing, lehetséges helyi kézműves termékek és hungarikum kínálat bővítése.
  - Komplex turisztikai programcsomagok kialakítása és térségi szintű összekapcsolása,
  - A turisztikai marketing és a turizmusfejlesztésben érdekelt szervezetek fejlesztése.

Kistérségi marketingstratégia és arculattervezés; közös pályázat és fejlesztés

Kiemelt programok amelyben Dunavarsány is érdekelt: kistérségi kerékpárút-hálózat (OTrT kerékpárút törzshálózatában is szerepel), kikötőrendszer fejlesztés (Népstadion edzőtábor, csónakház, Taksony vezérhíd hídfő)

- **IV. A kistérség belső kohéziójának javítása**

- Hatékony kistérségi munkaszervezet létrehozása,
- Egészségügyi, oktatási és kulturális intézmények fejlesztése,  
Az egészségügyi ellátórendszer átalakításában a jelenlegi, településre és megyére koncentrált szétaprózott, kórházközpontú rendszer helyett a magasabb színvonalú alapellátást kistérségi szintre szándékozik a program koncentrálni, miközben a fekvőbeteg-ellátás centrumokban összpontosul és az ambuláns ellátások és az otthoni gondozás szerepe nő.
- A mezőgazdaság várható tendenciákat figyelembe vevő fejlesztése,  
Javaslatot tesz a helyi termékek turisztikai célú minőségi értékesítésére (piackutatás alapján), a természetvédelem kapcsán a mezőgazdasági termelés további támogatottsághoz juthat az erre érzékeny területeken.

Tájhasznosítás szempontjából az alábbi célok kerültek megfogalmazásra:

- gazdálkodásból eredő környezeti terhelés minimalizálása különös tekintettel a talaj és felszíni vizek védelmére,
  - a pufferterületek pontos kijelölését követően, speciális támogatási források biztosítása a gazdálkodók számára (pl. területpihentési célprogram),
  - természetvédelmi és turisztikai és egyéb más ágazati szempontból prioritást élvező területek földhasználat váltása,
  - a térség agro-ökológiai potenciáljának megfelelő termelési szerkezet kialakítása,
  - szántó, gyepek, erdők, vizes élőhelyek és egyéb természetközeli területek megfelelő arányának kialakítása.
- A közigazgatási rendszer korszerűsítése.  
Ezen belül kiemeli, hogy erősíteni szükséges a többcélú kistérségi társulások szerepét az alapfokú oktatás területén (pl. racionalizálás), ezzel elősegítve a területi különbségek mérséklését.

→ *Dunavarsány a kistérségi települések között a vizsgált adatok alapján a kedvezőbb helyzetű települések közé sorolható. Kedvezőtlen azonban, hogy a településsel kapcsolatos a kistérségi prioritásokban szereplő konkrét fejlesztés a többi településhez képest csak nagyon alacsony mértékű. A település önkormányzatának javaslatokat kellene megfogalmaznia ennek módosítása érdekében. A stratégia javaslatok közül, a jelen tervezési folyamatban kiemelten fontosnak kezelendők a következők:*

- törekvés a térségi települések közötti erősebb koordináltabb fejlesztés megvalósítására;
- bányatavak problémájának rendezése (kezelési/tájhasználati terv) önkormányzati és hatósági együttműködés keretében;
- az erdőterületek lehetőség szerinti megőrzése az alacsony térségi erdőfedettség okán;
- a megfelelő közművesítettség kiemelt fontossága a vízminőség védelme miatt;
- a parti sáv rendezése, minőségi fejlesztése és szélesebb körben történő kihasználhatóságának megteremtése;
- kikötő létesítésének lehetősége;
- egy esetleges evezős verseny lebonyolítására alkalmas terület lehetőségének biztosítása.

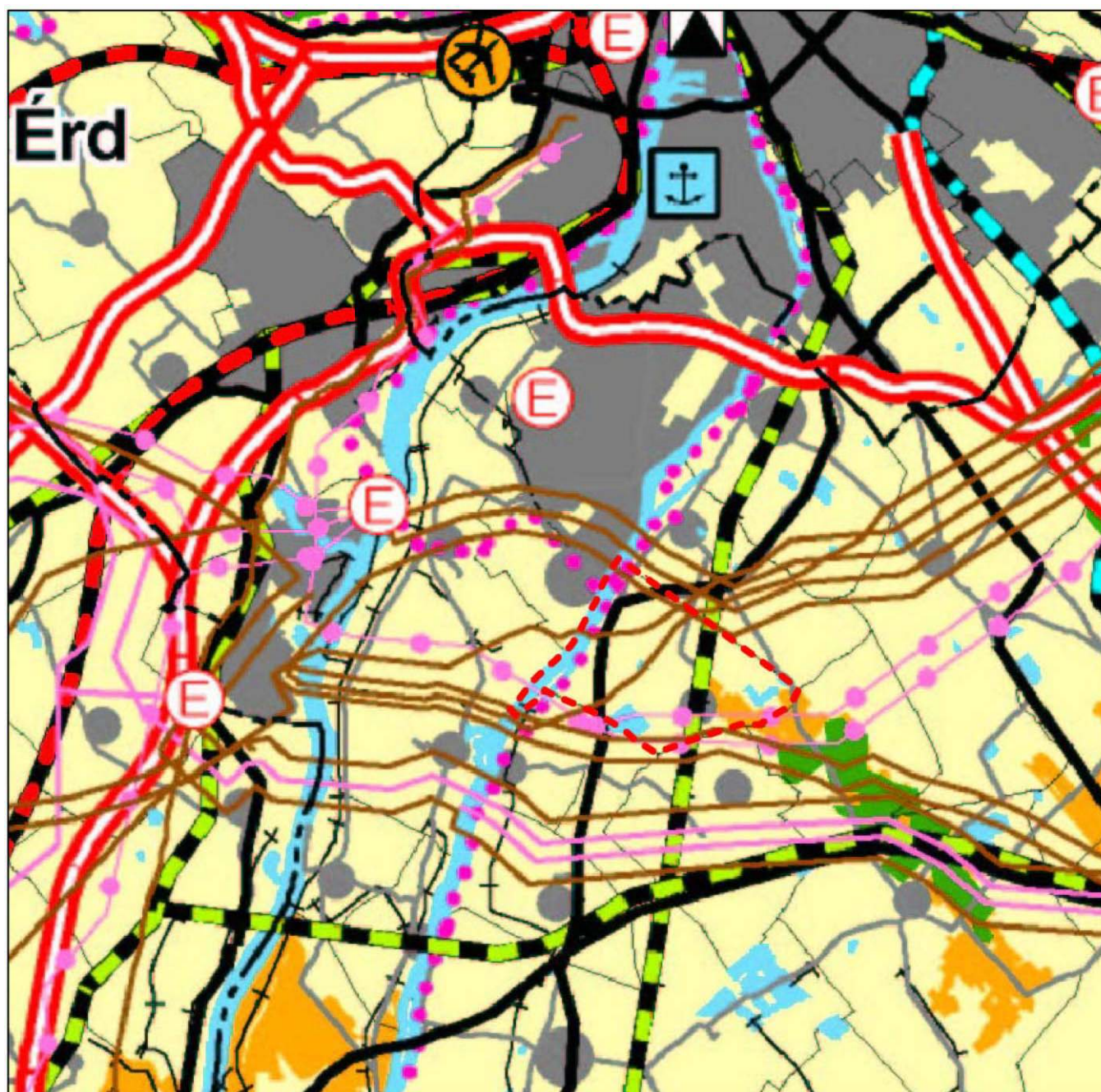
Említésre méltónak tartunk megemlíteni néhány Dunavarsány tekintetében még fontosnak tartott programot egyéb projektekből, programokból stb., amelyek esetén már nem tartottuk szükségesnek megismételni a korábban elemzésre került dokumentációkban már szereplő javaslatokat:

- Személyes kötődés és lokálpatriotizmus javítása a településen.
- **A Közép-magyarországi Régió egészségügyi fejlesztési terv** javaslattal él az egészségügyi ellátás-szervezés rendezőelveit követve a térség hierarchiai rendezésére, amely alapján hat szubrégió kerülne kialakításra. A Ráckevei kistérség a dél-pesti szubrégióhoz tartozna, amelynek vezető kórházai a dél-pesti Jahn Ferenc kórház és a ceglédi Toldy Ferenc Kórház. Az ellátási szintek közti átjárások racionalizálását tűzi ki célul, amely szerint minden esetben a megfelelő minél alacsonyabb szinten történjen meg az ellátás.

Az utóbb kiemelt javaslatok az alábbi dokumentációkból származnak:

- **A kistérség területfejlesztési koncepciója és a részletesen kidolgozott projektek** (ÖKO Rt., 1999)
- **Közép-magyarországi Régió egészségügyi fejlesztési terv**

*Az új OTrT - az Országos Területrendezési Terv*



Ország Szerkezeti Terve részlet

2008. évben módosított 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervéről

**ORSZÁGOS TERÜLETTELHASZNÁLÁS RENDSZERE**

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vegyes területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség

**Települési térség**

- 1000 ha felett
- 500-1000 ha között
- 100-500 ha között
- 100 ha alatt

**ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBEVETT TÉRSÉG**

(Országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények)

**Villamosenergia-átviteli hálózat távvezeték elemei**

- 750 kV-os átviteli hálózat távvezeték elemei
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték elemei
- 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték elemei
- Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték

- E Egyéb erőmű
- ☢ Atomerőmű

**Hulladék kezelés**

- ✱ Veszélyes hulladék ártalmatlanító
- ☢ Radioaktív hulladék lerakó

**Közlekedési hálózatok és építményeik**

- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Országos kerékpárút törzshálózat
- Nagysebességű vasútvonal
- A transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
- Egyéb országos törzshálózati vasútvonal
- + Közforgalmú nemzetközi és országos jelentőségű kikötő
- ✈ Országos jelentőségű polgári repülőtér
- ✈ Kereskedelmi (nemzetközi) repülőtérre fejlesztendő repülőtér
- ✈ Állami repülések céljára szolgáló repülőtér
- ✈ Közös felhasználású katonai és polgári repülőtér

**A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok**

**6. §**

(2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

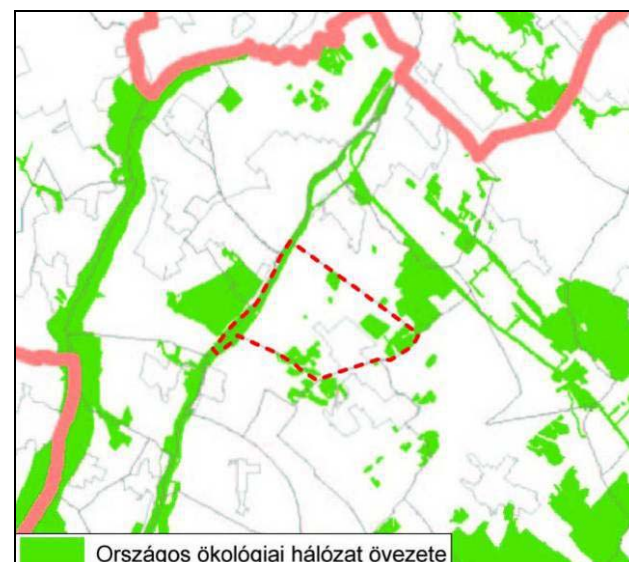
- a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;
- c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület kivételével lakóterület kijelölhető;
- d) a városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;
- e) a hagyományosan vidéki települési térség a nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység kivételével bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;
- f) a vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- g) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

→ Dunavarsány az OTrT település szerkezeti terve alapján 100-500 ha közötti települések közé tartozik, amely egy kissé eltér a valóságtól, hiszen a település jelenlegi belterülete 577,11 ha. A település a területfelhasználási kategóriái közül nagyrészt a mezőgazdasági és vízgazdálkodási térségekbe tartozik, a település keleti részén pedig vegyes területfelhasználású térség található.

Az OTrT-ben a település Duna-parti szakaszán kijelölésre került az országos kerékpárút törzshálózatának egy eleme (Euro Velo), amelyet a település településrendezési tervében szerepeltetni kell.

Ezen túlmenően a tervezés folyamán figyelembe veendő a településen keresztül haladó 220 kV-os átviteli távvezeték és a szénhidrogén vezeték. A jelenleg érvényben lévő településrendezési terv ezeket a vezetéseket már figyelembe vette.

A települést érintő térségi övezetek és a rájuk vonatkozó előírások az alábbiak:



#### Országos ökológiai hálózat övezete

**13. § (1)** Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatát nem veszélyezteti.

(2) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.

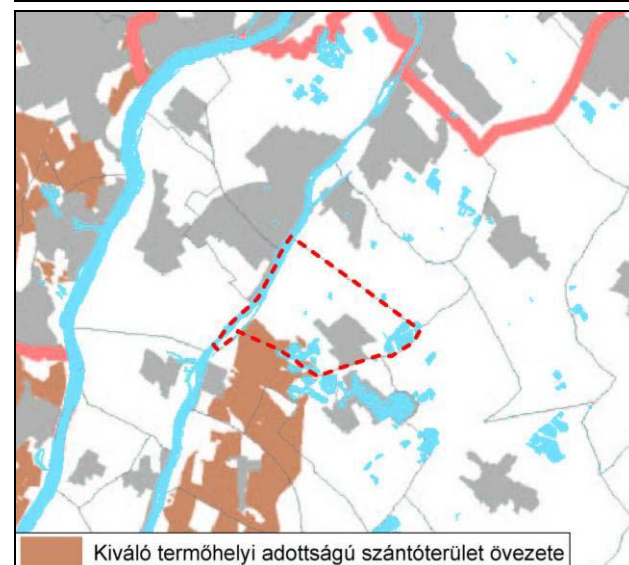
(3) Az országos ökológiai hálózat övezetét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint puffertérület övezetbe kell sorolni.

*Az ökológiai hálózat területe érinti a település Duna-parti sávját, a kialakított bányatavak jelentős részét, a helyi természetvédelmi területek egy részét, a honvédelmi területet és környékét valamint a szennyvíztisztítót.*

#### Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

**13/A. §** Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

*Kiváló termőhelyi adottságú terület a település dél-nyugati határszakasza mentén található. A kijelölt terület egy részén azonban már bányatavak találhatók. Egy része pedig már a korábban jóváhagyott településrendezési tervben beépítésre szánt területként szerepel, mint egészségügyi különleges terület és üdülőterület. A település ezen túlmenően, egyéb beépítésre szánt fejlesztés kijelölését nem tervezi a területen.*

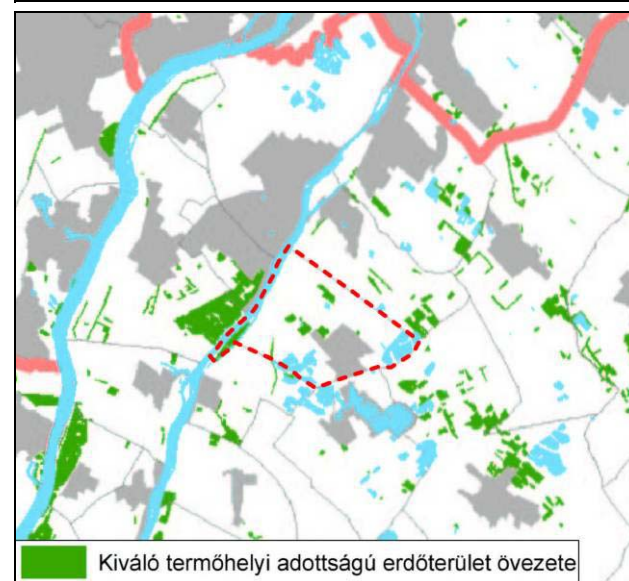


#### Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

**13/B. § (1)** Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

*Az övezet nagyrészt jelenleg meglévő erdőterületeket érint, kis részben már az érvényes területrendezési tervben beépítésre szánt fejlesztési területeket. Ezen túlmenően az övezet érinti a Völgy utca menti új lakóterületi fejlesztési igényt.*



Dunavarsány teljes közigazgatási területét érintő országos övezetek:

#### Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

**14/A. § (1)** Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória jelölhető ki, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

(2) Az övezetbe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

(3) Az építési övezetre vagy övezetre vonatkozóan meg kell határozni az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

(4) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(5) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

*→ Az övezetnek megfelelően a HÉSZ-ban előírásra kell kerülni, a szükséges helyeken, az építési engedélyezési eljárás részeként a látványterv készítés. A javasolt településszerkezeti terv a tájképvédelmi terület határát feltünteti.*

#### Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete

**16. §** Felszíni vizek szennyezésre érzékeny vízgyűjtő területén keletkező, illetve a vízgyűjtőn kívül keletkezett szennyvizek vízgyűjtő területre történő be- vagy kivezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

#### Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

**16/A. §** Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetét a településrendezés eszközeiben tényleges kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni, és az építési övezetre vagy övezetre szabályokat megállapítani.

*→ Az övezet alapján a településszerkezeti tervben le kell határolni az ásványi nyersanyag-gazdálkodás területét és a HÉSZ-ban meg kell határozni a rá vonatkozó előírásokat. A bányateleket a javasolt településszerkezeti terv feltünteti.*

#### Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete

**16/C. § (1)** A kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezetét a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben a tényleges kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdésben kijelölt területeket a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

*→ Az érvényes településrendezési tervben már a megfelelő módon lehatárolásra került a honvédelmi terület övezete.*

### A KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

#### Ökológiai folyosó övezete

**18. § (1)** Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

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

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület a külön jogszabály szerinti területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(3) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

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

(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

→ Az övezetben csak a fenti feltételekkel lehet beépítésre szánt területet kijelölni, amely az Agglomerációs terv elemzésekor is figyelembevételre kerül.

### Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete

**20. §** A térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetben a roncsolt felületek újrashasznosítása, a tájrendezés az érintett települések egymással összehangolt településrendezési eszközeiben meghatározott újrashasznosítási cél alapján történhet.

→ Az övezetben csak a fenti feltételekkel lehet a területet újrashasznosítani a tájrendezési és bányaművelési tervet is figyelembe véve.

### Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

**21. § (1)** A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely a természeti adottságok és a kulturális örökség által meghatározott tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

(2) A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá a helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, ami a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti. Az építési övezetnek vagy övezetnek az építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat is tartalmaznia kell, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(4) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

(5) A településszerkezeti tervben, a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban ki kell jelölni a településképvédelmi terület határát, amely a tájképi értéket képező kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő területeket, az ökológiai hálózat területeit, az országos és a helyi védelem alatt álló természetvédelmi területeket, azok környezetét, valamint a település arculatát, karakterét meghatározó fontos területeket tartalmazza.

→ Az övezetnek megfelelően a HÉSZ-ban előírásra kell kerülni, a szükséges helyeken, az építési engedélyezési eljárás részeként a látványterv készítése.

### Térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete

**22. § (1)** A térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezetében térségi hulladéklerakó hely csak külön jogszabályban meghatározott vizsgálatok és az országos, illetve területi hulladékgazdálkodási tervek alapján jelölhető ki.

(2) Az övezet meghatározásánál figyelembe kell venni, hogy

- a) magterületen, ökológiai folyosón és pufferterületen,
- b) kiváló termőhelyi adottságú szántó-, szőlő- és gyümölcsös területen,
- c) erdőterületen,
- d) világörökség és világörökség-várományos területen,
- e) kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen,
- f) rendszeresen belvízjárta területen,
- g) nagyvízi meder területén,
- h) földtani veszélyforrás területén,
- i) vízerózióknak kitétt területen és szélérozióknak kitétt területen,

j) kiemelt fontosságú honvédelmi területen és honvédelmi területen,

k) a beépítésre szánt területbe sorolt területen és annak határaitól számított 1000 m-es területen belül, kivéve a jelentős mértékű zavaró hatású iparterületet és a hulladékkezelő, hulladéklerakó különleges területet,

l) az állami repülések célját szolgáló, valamint a közös felhasználású katonai és polgári repülőtér 15 km-es körzetében, térségi hulladéklerakó hely nem jelölhető ki.

→ A fejlesztési elképzelések között nem szerepel térségi hulladéklerakó terület kijelölése. Az Agglomerációs terv nem tartalmaz előírást a kijelölt területre.

### Rendszeresen belvíz járta terület övezete

**23. §** A rendszeresen belvíz járta terület övezet által érintett települések településrendezési eszközeinek készítése során, a vízügyi hatóság adatszolgáltatása alapján belvízrendezési munkarészt is készíteni kell. Az övezet területén beépítésre szánt terület csak kivételesen, a belvízrendezési munkarészben meghatározott feltételek teljesülése esetén jelölhető ki.

→ Az övezetben csak a fenti feltételekkel lehet beépítésre szánt területet kijelölni, amely a Pest megyei terv elemzésekor kerül figyelembevételre.

### Szélérozióknak kitétt terület övezete

**27. §** Szélérozióknak kitétt terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések településszerkezeti tervében, és a helyi építési szabályzatban olyan építési övezeti, övezeti előírást kell meghatározni, amely a szélérozió mértékét csökkenti.

→ Az övezetben csak a fenti feltételeknek megfelelően lehet új területfelhasználást kijelölni, amely a Pest megyei terv elemzésekor kerül figyelembevételre. A javasolt településszerkezeti terv tartalmazza a szélérozióknak kitétt területek határát.

### Honvédelmi terület övezete

**27/A. §** A honvédelmi terület övezetét a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

→ A település honvédelmi területeit a jelenleg érvényben lévő tervben az övezetnek megfelelő besorolásban vannak, ennek módosítása nem tervezett. A területre vonatkozó előírás az Agglomerációs terv elemzésekor kerültek figyelembevételre.

### OTrT szerkezeti tervének megfelelés biztositása:

→ Az Agglomerációs tervnek való megfelelést számítással igazoljuk. Az OTrT területfelhasználási kategóriái szerinti tervi megfeleltetés nem indokolt, mivel a város már jelenleg is túllépi a megállapított települési térségi területi kategória értékét.



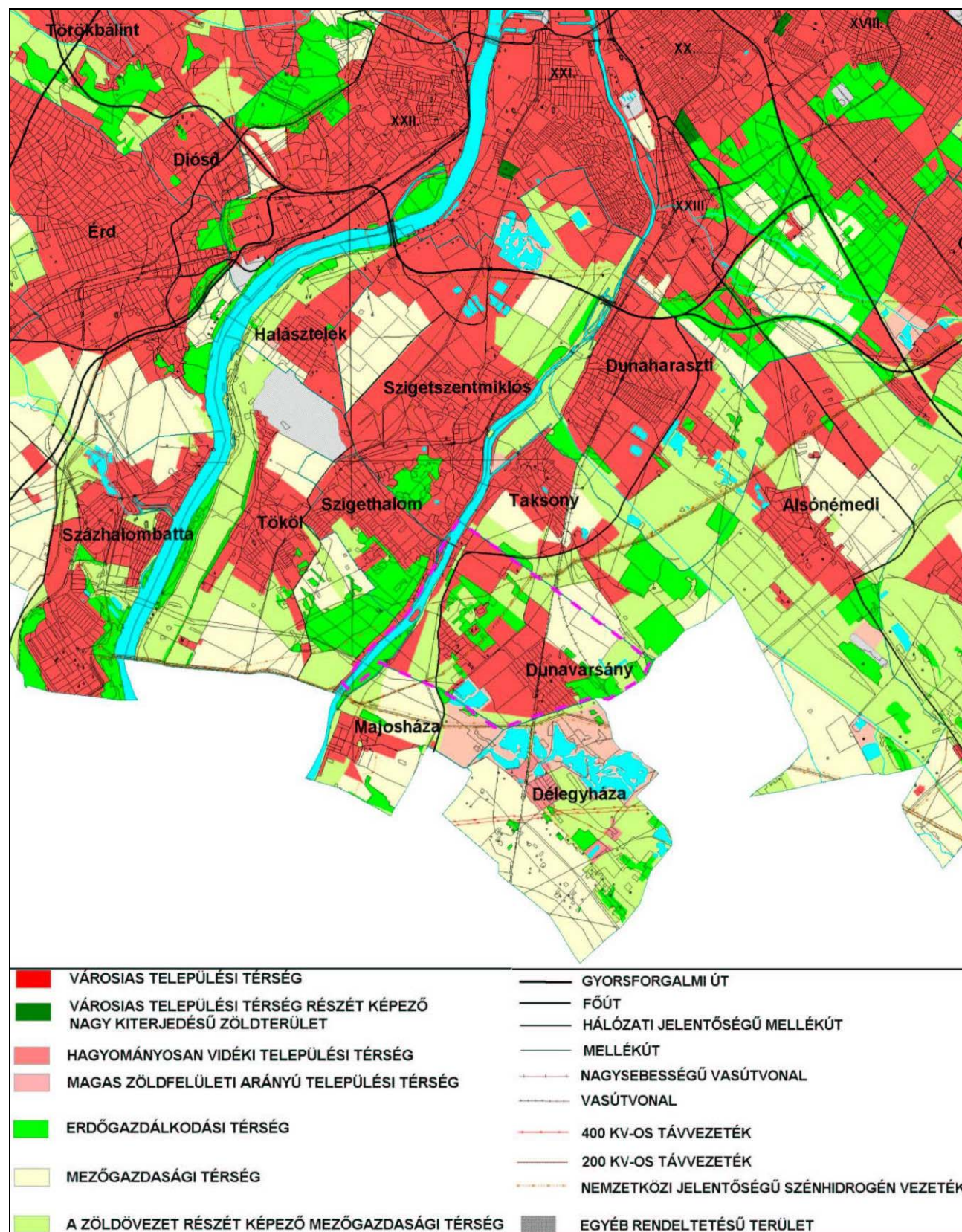
Megfelelés igazolása a 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervhez

Országos övezetek	Érintettség	Megfelelés
Országos ökológiai hálózat övezete	+	<input checked="" type="checkbox"/> A dunavarsányi bányatavakat az OTTr az ökológiai hálózatba sorolta. A korábban jóváhagyott tervek beépítésre szánt területeket jelölték ki a bányatavak környezetében. Ezen építés övezetek egy részét a javasolt terv megszünteti, illetve átstrukturálja.  <i>Az ökológiai hálózat területét a javasolt terv újonnan ábrázolja. Az ökológiai hálózat területén újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.</i>
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	+	<input checked="" type="checkbox"/> Újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre az övezet területén.  <i>A tervezett szerkezeti tervi módosítások megfelelnek az övezeti előírásoknak.</i>
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	+	<input checked="" type="checkbox"/> Az övezetet a tényleges erdőterületekkel összevetettük, és e szerint került figyelembe vételre a javasolt tervben. (A Völgy utca menti fejlesztés kis mértékben érintett az övezettel, azonban erdőterülettel nem érintett. A Bartók és a Völgy utca sarkán szántó művelési ágú telken lévő fás állomány – kb. 4200 m <sup>2</sup> - megőrzése a szerkezeti szempontból fontos gyűjtőút átvezetése miatt nem lehetséges.) A korábbi jóváhagyott terv lakóterület fejlesztést határozott el Dunakisvarsányban melyet jelen terv nem szüntet meg.  <i>A tervezett szerkezeti tervi módosítások megfelelnek az övezeti előírásoknak, az eltérés mértéke a hibahatáron belül van. .</i>
Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	-	--
Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	+	<input checked="" type="checkbox"/> A tájképvédelmi területre vonatkozó előírások alapján a javasolt terv lehatárolta a táji településkép-védelmi terület határát. A lehatárolt területen beépítésre szánt területek is elhelyezkednek, mely területeken a tájba illesztés követelménye kiemelten fontos.  <i>A tervezett szerkezeti tervi módosítások megfelelnek az övezeti előírásoknak.</i>
Kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete	-	--
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete	-	--
Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete	+	<input checked="" type="checkbox"/> A városban és a szomszédos településen keletkező szennyvizeket a DTV Koncessziós Zrt. kezeli. A javasolt terv folyékony hulladék szikkasztására szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület kialakítását javasolja, kapcsolódóan a meglévő létesítményhez.  <i>A tervezett szerkezeti tervi módosítások megfelelnek az övezeti</i>

		előírásoknak.
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	+	<input checked="" type="checkbox"/> A településen jelentős kiterjedésű ásványi-nyersanyag gazdálkodási területek vannak – kavicsbányászat folyik jelentős nagyságú területen. A bányatelkeket a javasolt terv feltünteti.  <i>A tervezett szerkezeti tervi módosítások megfelelnek az övezeti előírásoknak.</i>
Együtt tervezhető térségek övezete	-	--
Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	+	<input checked="" type="checkbox"/> A honvédelmi terület a tényleges kiterjedésének megfelelően került lehatárolásra – különleges beépítésre nem szánt területként.  <i>A tervezett szerkezeti tervi módosítások megfelelnek az övezeti előírásoknak.</i>

Térségi övezetek, figyelemmel Pest Megye Területrendezési Tervére	Érintettség	Megfelelés
Ökológiai folyosó	+	<input checked="" type="checkbox"/> A dunavarsányi bányatavakat az OTTr az ökológiai hálózatba sorolta. A korábban jóváhagyott tervek beépítésre szánt területeket jelölték ki a bányatavak környezetében. Ezen építés övezetek egy részét a javasolt terv megszünteti, illetve átstrukturálja.  <i>Az ökológiai hálózat területét a javasolt terv újonnan ábrázolja. Az ökológiai hálózat területén újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.</i>
Rendszeresen belvíz járta terület övezete	+	<input checked="" type="checkbox"/> Újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre az övezet területén.  <i>A tervezett szerkezeti tervi módosítások megfelelnek az övezeti előírásoknak.</i>
Szélerózióknak kitett terület övezete	+	<input checked="" type="checkbox"/> A Pest megyei terv erősen és a közepesen veszélyeztetett zónái alapján lehatároltuk a szélerózióknak kitett terület övezetét, a javasolt tervvel összhangban.  <i>A tervezett szerkezeti tervi módosítások megfelelnek az övezeti előírásoknak. A Völgy utca menti telkek szántó művelési ágban vannak, így átminősítésük nem ellentétes a jogszabállyal.</i>  <i>A Pest megyei terv figyelembe vette a jóváhagyott település-szerkezeti tervet, a szélerózióknak kitett terület határát a felülvizsgálat során a javaslatok szerint korrigáltuk.</i>

*Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve*



Agglomeráció Térségi Szerkezeti terve részlet

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. Törvény felülvizsgálata folyamatban van.

**Települési térség**

**5. §**

- (1) Települési térség nem beépített területe abban az esetben minősíthető át beépítésre szánt területté, ha a településszerkezeti tervben, a helyi építési szabályzatban, vagy szabályozási tervben a beépítésre szánt, és már jellemzően beépített területeken, vagy a már korábban kijelölt területek hasznosításával az adott területfelhasználás számára már nincs lehetőség.
- (2) A település szerkezeti tervében beépítésre tervezett lakó-, vegyes, gazdasági és üdülőterület akkor vehető igénybe, ha
  - a) a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,
  - b) nem sért táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi érdeket és
  - c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki (közúti, közúti és tömegközlekedési) infrastruktúra egyidejűleg létrehozható.
- (3) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 m-nél közelebb nem jelölhető ki, kivéve, ha a külön jogszabályban meghatározott területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat az ettől való eltérést indokolja.
- (4) A települési térség hullámtéri területe beépítésre szánt területté akkor minősíthető, ha az árvízvédelem jogszabályban előírt mértékű biztosítása következtében a terület hullámtéri jellege megszűnik.
- (5) A városias települési térség részét képező nagy kiterjedésű zöldterület az 5 hektárnál nagyobb összefüggő olyan városi és települési jelentőségű zöldterület, valamint zöldfelület jellegű intézményterület, amely megkülönböztetett védelmet és szabályozást igényel, és amely a települések szerkezetének meghatározó jelentőségű eleme.
- (6) A magas zöldfelületi arányú települési térségbe – elsősorban rekreációs funkcióval rendelkező – összességében alacsony beépíttségű területek tartoznak.
- (7) A magas zöldfelületi arányú települési térség legfeljebb 30%-án beépítésre szánt településközponti vegyes, üdülő- és különleges terület, legalább 70%-án pedig beépítésre nem szánt közlekedési és közműterület, zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági és vízgazdálkodási terület alakítható ki.

**Erdőgazdálkodási térség**

**6. §**

- (1) Az erdőgazdálkodási térség legalább 90%-át erdőterület kategóriába kell sorolni. Legfeljebb 10%-án egyéb beépítésre nem szánt terület alakítható ki, amelynek során a meglévő védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületek kiterjedése nem csökkenhet.
- (2) Az egyes településeken lévő erdőterület nagysága – a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet.

**Mezőgazdasági térség**

**7. §**

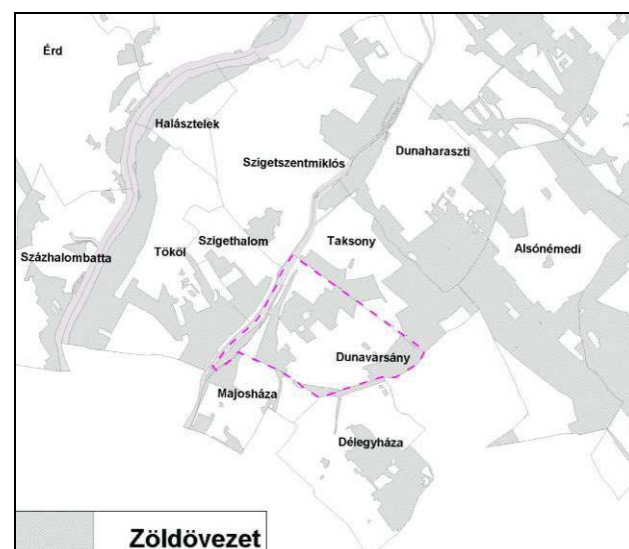
- (1) A mezőgazdasági térség legalább 75%-át mezőgazdasági terület kategóriába kell sorolni. Legfeljebb 15%-án erdőterület és legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.
- (2) A mezőgazdasági térségnek a települési közigazgatási területre vonatkoztatott területén a beépítésre szánt területek növekménye nem haladhatja meg az adott település érvényes településrendezési tervében rögzített összes beépítésre szánt terület 3%-át.
- (3) A mezőgazdasági térségben és a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben sportolás céljára a külön jogszabály szerinti különleges terület kijelölhető. A terület nagysága nem haladhatja meg a település közigazgatási területe 3%-át és a területkijelölés nem lehet átfedésben az országos és a térségi ökológiai hálózat övezetének területével. (3/2. sz. melléklet)

**Zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség**

**8. §**

- (1) A zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség a zöldövezetnek az erdőgazdálkodási térségen és a zöldterületen kívüli területe.
- (2) A zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség legalább 95%-át beépítésre nem szánt terület kategóriába kell sorolni. Legfeljebb 5%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.

A települést érintő térségi övezetek és a rájuk vonatkozó előírások az alábbiak:



### Zöldövezet

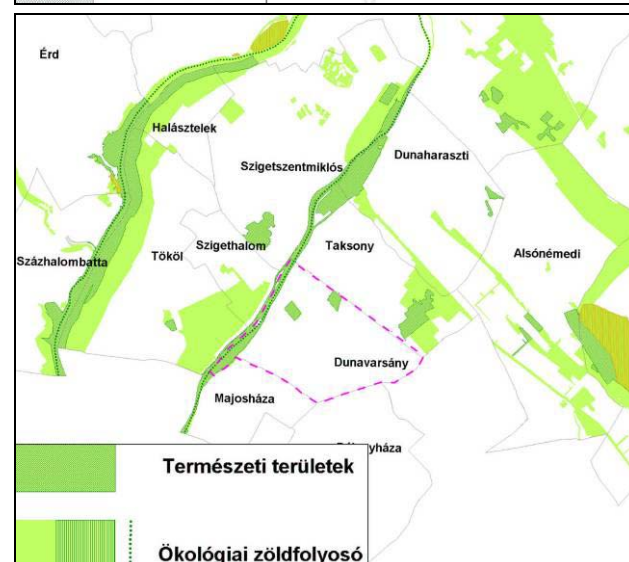
**13. § (1)** A zöldövezetet a térség olyan (védett és nem védett) területei alkotják, amelyek biológiailag aktív, rendszeresen növényzettel fedett területek.

(2) A zöldövezetbe tartozik:

- az erdőgazdálkodási térség egy része, amely legalább 90%-ban erdőterület;
- a mezőgazdasági térség egy része, amely legalább 90%-ban távlatban is mezőgazdasági, illetve erdőterület;
- a térszerkezeti jelentőségű, a beépítésre szánt területbe ékelődő erdő- és zöldterület.

(3) A zöldövezeten a „zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség”-be tartozó területek kivételével beépítésre szánt települési terület nem jelölhető ki.

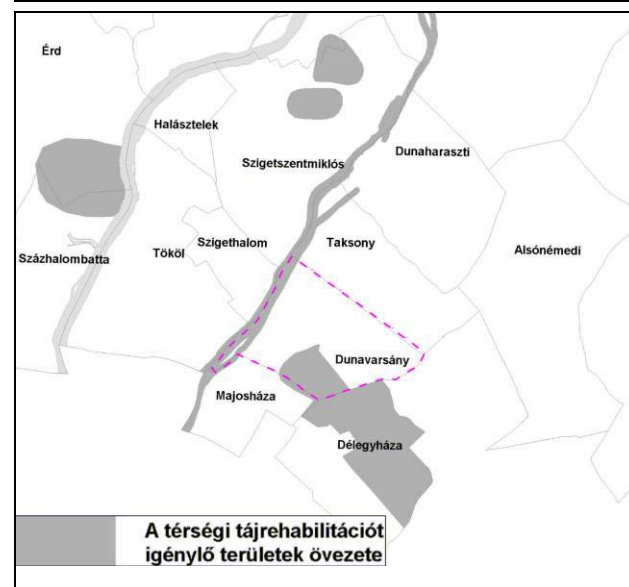
(4) A zöldövezet a bányászati tevékenységről szóló 1993. évi XLVIII. törvény alkalmazásában kivett helynek minősül.



### Országos és térségi ökológiai hálózat

**14. §** Az „országos és térségi ökológiai hálózat” részét képező védett természeti területek övezetében az országos és a helyi jelentőségű védett természeti területek tartoznak. Az övezetben a kialakult hagyományos beépítési módot megváltoztatni nem szabad.

*Az ökológiai zöldfolyosó részét képezi a Duna folyam. A természet terület övezetére esik a Duna területe, a Domaribasziget, az északi helyi védelem alatt álló természetvédelmi terület és a Naprózsa-lakópark illetve környéke. Ez utóbbihoz kapcsolódó beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület fejlesztés birtokközpontként, nem ütközik akadályba a magasabb jogszabályokkal.*



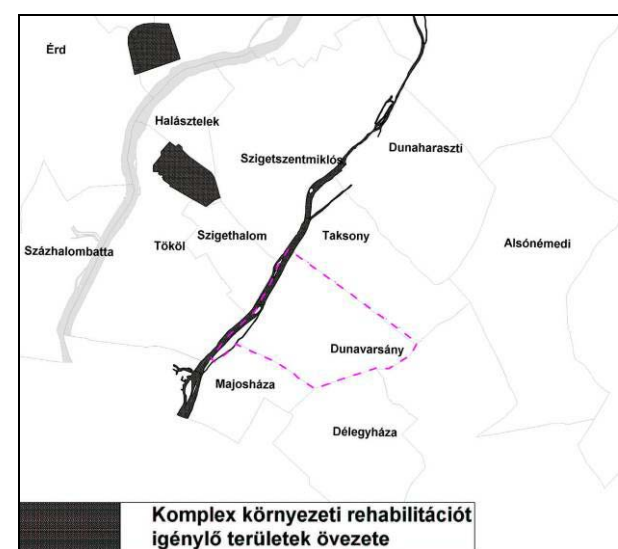
### Térségi tájrehabilitációt igénylő területek

**15. § (1)** A „térségi tájrehabilitációt igénylő területek” övezetében olyan - több településre kiterjedő - területek tartoznak, amelyek az ipari vagy bányászati tevékenység következtében roncsoltak.

(2) E területeken a roncsolt felületek újrahasznosítása, a tájrendezés az érintett települések egymással összehangolt településrendezési eszközeiben meghatározott újrahasznosítási cél alapján történhet.

*A tájrehabilitációt igénylő területek övezete a település déli kavicsbánya tavait és azok környezetét érinti. A tájrehabilitáció területe kiterjed a délegyházi bányatavak területére is, így újrahasznosításuk a területek összehangolt tervezése alapján történhet.*

*A dunavarsányi utóhasznosítási cél minőségi lakó és rekreációs környezet kialakítása.*



### Komplex környezeti rehabilitációt igénylő területek

**18. §** A „komplex környezeti rehabilitációt igénylő területek” övezetében tartozó területekre vonatkozóan komplex - térségi összefüggéseket, környezetvédelmi és tájvédelmi szempontokat is figyelembe vevő - rehabilitációs terveket kell készíteni az érintett települések településrendezési eszközeinek alátámasztó munkarészeként.

*Dunavarsány település ráckevei-dunai és régi dunai területei tartoznak az övezet területébe. Az RSD-re komplex rehabilitációs terv készül, amelyet a város fejlesztései során, illetve a fenntartási munkák esetén figyelembe vesz.*

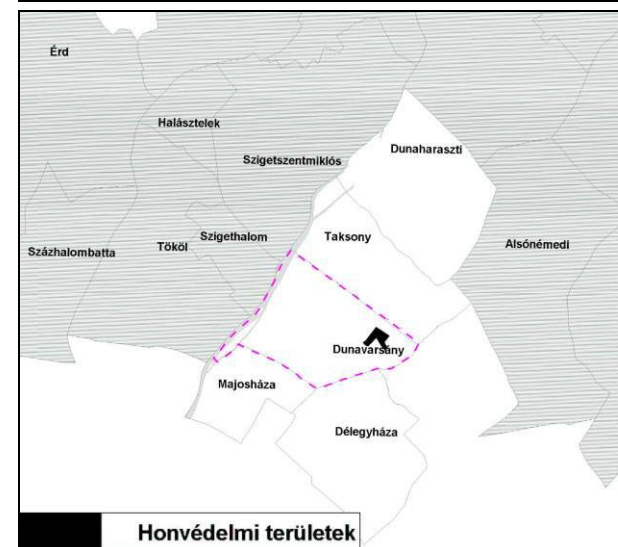


### Térségi hulladékkezelő létesítmények kijelöléséhez vizsgálat alá vonható területek

Az Agglomerációs terv nem tartalmaz az övezetre külön előírást.

*Az övezet által kijelölt terület érinti a település honvédelmi területét és a körülötte fekvő mezőgazdasági területeket, illetve érinti a település Varsányi-turján településrészén található helyi természetvédelmi területet.*

*A természetvédelmi érintettség miatt az övezet által megadott hulladék kezelő létesítmény elhelyezését a területen nem javasolja a terv.*



### Honvédelmi és katasztrófavédelmi területek

**20. §** A honvédelmi érdeket szolgáló területek korlátozásmentes működését biztosító védőterületeket - a külön jogszabályokban meghatározott rendelkezések szerint - ki kell jelölni az érintett települések településrendezési eszközeiben.

*Dunavarsány területén található honvédelmi terület az érvényben lévő településrendezési tervben az övezetnek megfelelően van kijelölve. Védőterületére a korábban jóváhagyott HÉSZ előírásokat tartalmaz.*

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv területfelhasználási övezeteinek való megfeleltetés:

TERÜLETIMÉRLEG

Budapesti Agglomeráció Térségi Szerkezeti terv térségi területei	Terület nagysága (ha)
<b>Városias települési térség:</b>	<b>1021.95</b>
Nagyvarsány és Kisvarsány nyugat	517.45
Kisvarsány kelet	173.21
Ipari Park	134.12
Taksony gazdaság és dunapart észak	77.3
Láp	4.67
Dunapart dél	70.92
Varsány dél	6.56
Régi major közepén	8.24
Major temető	5.74
út és vasút	23.74
<b>Magas zöldfelületi arányú térség</b>	<b>18.62</b>
<b>Erdőgazdálkodási térség:</b>	<b>337.15</b>
Domoribai sziget	54.64
Nagyvarsánytól északra	165.27
Nagyvarsánytól délre	12.4
Kisvarsánytól keletre	104.84
<b>Mezőgazdasági térség:</b>	<b>237.32</b>
<b>A zöldfelület részét képező mezőgazdasági térség</b>	<b>505.2</b>
Dunapart	144.3
Nagyvarsánytól északra	55.32
Nagyvarsánytól délre	76.14
Szennyvíztisztító környéke	122.61
Kisvarsánytól keletre	106.83
<b>Víz felületek nem térségi terület</b>	<b>129.28</b>
Duna	82.07
Tavak	47.21
<b>Dunavarsány közigazgatási területe térségek alapján:</b>	<b>2249.52</b>
<b>Dunavarsány közigazgatási területe földhivatali térkép alapján:</b>	<b>2250.00</b>

Érvényes települési terv szerint figyelembe veendő BATrT térségek és a módosított település rendezési terv megfeleltetése :	
<b>Érvényes terv alapján növelt városias települési térség (ha)</b>	<b>1145.97</b>
Agglomerációs terv szerinti városias települési térség (ha)	1021.95
<i>Érvényes terv alapján:</i>	
Városias települési térséget növelő érték a magas zöldfelületi arányú települési térségből (ha)	10.02
Városias települési térséget növelő érték az erdőgazdálkodási térségből (beépítésre szánt területek) (ha)	28.11
Városias települési térséget növelő érték az erdőgazdálkodási térségből (beépítésre nem szánt ter.) (ha)	17.22
Városias települési térséget növelő érték az erdőgazdálkodási térségből (ha)	36.69
Városias települési térséget növelő érték a zöldfelület részét képező mezőgazdasági térségből (ha)	31.98
Városias települési térséget növelő értékek össz. (ha)	124.02
Módosított terv városias települési térségbe eső része (ha)	1145.97
<b>Érvényes terv alapján csökkentett magas zöldfelületi arányú települési térség (ha)</b>	<b>8.6</b>
Agglomerációs terv szerinti magas zöldfelületi arányú települési térség (ha)	18.62
1. Érvényes terv alapján a magas zöldfelületi arányú települési térségből kizárható területek (érvényes tervben kertvárosi lakó területek) (ha)	3.18
2. Érvényes terv alapján a magas zöldfelületi arányú települési térségből kizárható területek (érvényes tervben beépítésre szánt területek) (ha)	6.84
Érvényes terv alapján a magas zöldfelületi arányú települési térségből kizárható területek össz.(ha)	10.02
Magas zöldfelületi arányú települési térségbe eső beépítésre szánt területek módosítás alapján (ha)	1.7

Magas zöldfelületi arányú települési térségbe eső beépítésre nem szánt területek módosítás alapján (ha)	6.92
Módosított terv magas zöldfelületi arányú települési térségbe eső területei (ha)	8.62
Magas zöldfelületi arányú t. térségbe eső beépítésre szánt területek módosítás alapján(%) (max. 30 %)	19.8%
Magas zöldfelületi arányú t. térségbe eső beépítésre nem szánt területek módosítás alapján(%) (min. 70 %)	80.5%

<b>Érvényes terv alapján csökkentett erdőgazdálkodási térség (ha)</b>	<b>236.32</b>
Agglomerációs terv szerinti erdőgazdálkodási térség (ha)	337.15
1. Érvényes terv alapján az erdőgazdálkodási térségből kizárható területek (érvényes tervben beépítésre szánt területek) (ha)	28.11
2. Érvényes terv alapján az erdőgazdálkodási térségből kizárható területek (azon beépítésre nem szánt területek, amelyek nem erdők) (ha)	72.72
Érvényes terv alapján az erdőgazdálkodási térségből kizárható területek össz.(ha)	100.83
Erdőgazdálkodási térségbe eső erdőterületek módosítás alapján (ha):	220.3
Erdőgazdálkodási térségbe eső beépítésre nem szánt területek módosítás alapján (ha):	17.23
Módosított terv erdőgazdálkodási térségbe eső területei (ha)	237.53
Erdőgazdálkodási térségbe eső erdőterületek módosítás alapján (%) (min. 90 %):	93.2%
Erdőgazdálkodási térségbe eső beépítésre nem szánt területek módosítás alapján (%) (max. 10%):	7.3%

<b>Érvényes terv alapján csökkentett mezőgazdasági térség (ha)</b>	<b>200.63</b>
Agglomerációs terv szerinti mezőgazdasági térség (ha)	237.32
1. Érvényes terv alapján az erdőgazdálkodási térségből kizárható területek (érvényes tervben beépítésre szánt és beépítésre nem szánt homvédségi területek) (ha)	36.69
Mezőgazdálkodási térségbe eső mezőgazdasági területek módosítás alapján (ha)	193.9
Mezőgazdálkodási térségbe eső erdőterületek módosítás alapján (ha)	3.35
Mezőgazdálkodási térségbe eső egyéb területek módosítás alapján (ha)	3.38
Módosított terv mezőgazdasági térségbe eső területei (ha)	200.63
Mezőgazdálkodási térségbe eső mezőgazdasági területek módosítás alapján (%) (min. 75%)	96.6%
Mezőgazdálkodási térségbe eső erdőterületek módosítás alapján (%) (max 15 %)	1.7%
Mezőgazdálkodási térségbe eső egyéb területek módosítás alapján (%) (max 10 %)	1.7%

<b>Érvényes terv alapján csökkentett zöldfelület részét képező mezőgazdasági térség (ha)</b>	<b>488.01</b>
Agglomerációs terv szerinti zöldfelület részét képező mezőgazdasági térség (ha)	505.2
1. Érvényes terv alapján a zöldfelület részét képező mezőgazdasági térségből kizárható területek (érvényes tervben beépítésre szánt területek) (ha)	31.98
2. Érvényes terv alapján az erdőgazdálkodási térségből a zöldfelület részét képező mezőgazdasági térséghez csatolt területek (ha)	14.79
Zöldfelület részét képező mezőgazdasági térségbe eső beépítésre nem szánt ter. módosítás alapján (ha)	469.98
Zöldfelület részét képező mezőgazdasági térségbe eső új. beépítésre szánt ter. módosítás alapján (ha)	16.47
Módosított terv zöldfelület részét képező mezőgazdasági térségbe eső területei (ha)	486.45
Zöldfelület részét képező mezőg. térs. eső beépítésre nem szánt ter. módosítás alapján (%) (min. 95%)	96.3%
Zöldfelület részét képező mezőg. térs. eső új. beépítésre szánt ter. módosítás alapján (%) (max. 5%)	3.4%

<b>Érvényes terv alapján növelt vízfelület (ha)</b>	<b>169.99</b>
Agglomerációs terv szerinti víz felületként jelölt terület (ha)	129.28
Vízterület növelő érték a az erdőgazdálkodási térségből (vízterület) (ha)	40.71
Módosított terv vízfelületként kezelhető területei (ha)	169.99

<b>Dunavarsány közigazgatási területe a BATrT térségi kategóriák szerint:</b>	<b>2249.52</b>
<b>Dunavarsány közigazgatási ter. az érvényes terv alapján módosított BATrT térségi kateg. szerint:</b>	<b>2249.52</b>
<b>Dunavarsány közigazgatási ter. a módosított települési terv BATrT térségekbe eső ter. szerint:</b>	<b>2249.19</b>
<b>Dunavarsány közigazgatási területe földhivatali térkép szerint:</b>	<b>2250.00</b>

Jelmagyarázat:	
Agglomerációs terv szerinti térségek	
Érvényes terv alapján tett csökkentések és növelések a BATrT szempontjából	
Érvényes terv alapján módosított BATrT térségek	
Módosított települési terv BATrT szerinti bontása	
Dunavarsány közigazgatási területe földhivatali térkép alapján:	

#### **Hatályba léptető és vegyes rendelkezések**

##### **21. §**

(3) Amennyiben a településrendezési eszközökben foglalt szabályok ellentétesek az e törvényben foglaltakkal, úgy a törvény hatálybalépését követően indult ügyekben e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) Ezen törvény hatálybalépése előtt elfogadott településrendezési eszközöket e törvény hatálybalépését követő három éven belül összhangba kell hozni e törvénnyel, kivéve, ha az, a törvény hatálybalépése előtt elfogadott érvényes településrendezési terv beépítésre szánt területének, beépítésre nem szánt területté való visszaminősítésével járna.

(5) Az olyan beépítésre szánt területet, amelyet az elfogadott településrendezési eszköz e törvény hatálybalépése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület a 2. számú (térségi) mellékletben meghatározott Szerkezeti Terv szerinti műszaki infrastruktúra-hálózatok, vagy egyedi építmények területére esik. Az ilyen beépítésre szánt terület tekintetében - amennyiben nem esik az említett műszaki infrastruktúra-hálózatok, illetve egyedi építmények területére - a (3) bekezdésben foglalt rendelkezést nem kell alkalmazni.

A település erdőgazdálkodási térségbe eső területeinek megfeleltetésénél figyelembe vételre került az agglomerációs terv 21. § (4) és (5) bekezdése, amely szerint az érvényes településrendezési terv beépítésre szánt területeit nem kell a törvény miatt visszaminősíteni beépítésre nem szánt területté, tehát a térségi megfeleltetésnél nem kell figyelembe venni. Az erdőgazdálkodási térségbe 28,11 ha a jelenleg érvényben lévő tervben is beépítésre szánt terület található, amely a fentiek alapján a városias települési térségben kerültek figyelembe vételre. Az erdőgazdálkodási térség a jelenleg érvényben lévő tervben is beépítésre nem szánt területek miatt 72,72 ha-ral csökkenthető, amely a városias települési térségnél (17,22 ha), a zöldfelület részét képező mezőgazdasági térségnél (14,79 ha), illetve a vízfelületeknél (40,71 ha meglévő tavak az erdőgazdálkodási térségben) kerültek figyelembe vételre.

A megfeleltetésnél települési térségbe kerültek besorolásra a következő beépítésre szánt területek azon részei, amelyek részben az erdőgazdálkodási térség részét képezték: „V8” lakóterület fejlesztés, 51-es főút melletti Gip területek, Naprózsa lakópark, Kisvarsány Homok utcától észak-keletre található falusias megvalósult lakóterülete, keleti bányatavak mellett található különleges bányaterülete és Nagyvarsány déli részén található jelenlegi erdő terület azon része, amely az érvényes terv alapján már kertvárosias lakóterület.

A megfeleltetésnél települési térségbe kerültek besorolásra a következő beépítésre nem szánt területek azon részei, amelyek részben az erdőgazdálkodási térség részét képezték: „V8”-as lakóterületfejlesztéshez kapcsolódó zöldterület, a folyékony szennyvízszikkasztó területe. Megjegyzendő, hogy az erdő törvény alapján a folyékony szennyvízszikkasztó területén található erdő nem tekinthető erdőnek.

A fentiek alapján az erdőgazdálkodási térség 236,32 ha-nak tekintendő. Az erdőgazdálkodási térségbe eső erdőterületek 220,3 ha, amely 93,2 %-a az erdőgazdálkodási térségnek, a BATrT alapján ez minimum 90 %-ban került meghatározásra, ennek ez a számított érték megfelel. Az erdőgazdálkodási térségbe eső beépítésre nem szánt területek a csökkentés után 17,23 ha-nak tekintendők, amely a térség 7,3%-a. A BATrT alapján ez maximum 10 %-ban került meghatározásra, ennek ez a számított érték megfelel.

**A leírtak figyelembevételével, a fenti táblázat alapján a település tervezett területhasználata megfelel az erdőgazdálkodási térségnek.** Ezen túlmenően megjegyezzük, hogy a település jelen módosítása alapján a szerkezeti tervben az erdőgazdálkodási térségen kívül esően található még 146,75 ha (tervezett és meglévő) erdő terület.

A település zöldfelület részét képező mezőgazdasági térségbe eső területeinél is figyelembe vételre került az agglomerációs terv 21. § (4) és (5) bekezdése, amely szerint az érvényes településrendezési tervi elemeknél nem szükséges a területek visszaminősítése az agglomerációs tervi megfeleléshez. A zöldfelület részét képező mezőgazdasági térségbe eső 31,98 ha jelenleg is beépítésre szánt területet a városias települési térségbe soroltan vizsgálja a terv. A jelenlegi érvényes terv alapján ezek a következők: Naprózsa lakópark, szennyvíztisztító telep, Rukkel-tó körüli működő üdülöházazs üdülő terület, keleti bányatavakhoz kapcsolódó működő központi osztályozó üzem, Taksony vezér hídfőnél található működő kereske-

delmi terület és a duna-parti területek. A zöldfelület részét képező mezőgazdasági térségbe sorolható az erdőgazdálkodási térség 14,79 ha-os része, az erdőgazdálkodási térségnél leírtak alapján.

A fentiekből kifolyólag a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség a módosítások után 488,01 ha-nak tekinthető. A térség szempontjából az alábbi új beépítésre szánt területeket volt szükséges vizsgálni (16,47 ha): Naprózsa lakópark közműsáv mellé tervezett része, Nagyvarsány új lakóterületi fejlesztése és az 51-es főút túloldalára tervezett kereskedelmi gazdasági terület. Ez a terület a térség 3,4 %-a, amely kevesebb a megengedett 5%-nál. A térség beépítésre nem szánt területének a település 469,98 ha-a tekinthető, ez a térség 96,3 %-a, amely több mint a minimum meghatározott 95 %.

**A leírtak figyelembevételével és a fenti táblázat alapján a település tervezett területhasználata megfelel a zöldfelület részét képező mezőgazdasági térségnek.**

A település Mezőgazdasági térségébe eső területeinek megfeleltetésénél figyelembe vételre került az agglomerációs terv 21. § (4) és (5) bekezdése, amely szerint az érvényes településrendezési tervben szereplő területhasználatokat nem kell az agglomerációs térségek előírásainak való megfelelés miatt visszacsorolni.

Az érvényes terv alapján a térség 36,69 ha beépítésre szánt területtel csökkenthető, amelyek a következők honvédségi területek és Kisvarsány falusias lakóterületeinek északi sávja.

A csökkentés alapján a mezőgazdasági térségnek a település 200,63 ha területe tekintendő. A térségben található erdőterületek a jelenleg érvényes tervben is mind erdőterületek (3,35 ha), ez a térség 1,7 %-a, amely megfelel a meghatározott maximum 15%-nak. A térségbe eső mezőgazdasági területek 193,9 ha-ban kerültek meghatározásra, amely a térség 96,6 %-át jelenti, amely megfelel a térségben meghatározott minimum 75 %-nak. A térségbe eső egyéb területek nagysága 3,38 ha, amely a térség 1,7 %-a. Ez az érték megfelel a térségben meghatározott maximum 10 %-nak. A mezőgazdasági területek közé került besorolásra a térség közepén kijelölésre került természetközeli terület, mivel a terület a gyepek közé sorolható. A terület jelenleg is helyi természetvédelmi terület. Ez a besorolás garantálja a terület legmagasabb védettségét.

**A leírtak figyelembevételével és a táblázat alapján a település tervezett területhasználata megfelel a mezőgazdasági térségnek.**

A Magas zöldfelületi arányú települési térségbe a település déli részén elhelyezkedő Petőfi tó és Sun-Resident tavak körüli területek tartoznak 18,62 ha területtel. A teljes térség vonatkozásában az agglomerációs törvény 21. § (4) és (5) bekezdése vehető figyelembe, amely szerint a térségre vonatkoztatott megfeleltetésről el lehet tekinteni. A térség a BATrT előírásai alapján a következőkkel csökkenthető: érvényes tervben kertvárosias lakóterület 3,18 ha (amelyet a térségben újonnan nem lehet kijelölni), az érvényes tervben egyéb beépítésre szánt területek nagysága 6,84 ha.

A csökkentések kapcsán a magas zöldfelületi arányú térség 8,6 ha-ban került meghatározásra. Mindezek után a térségbe eső beépítésre szánt terület 1,7 ha, amely a térség 19,8%. A BATrT előírásai szerinti maximum 30 %-os értéknél ez kevesebb. A térségbe eső beépítésre nem szánt területek értéke 6,92 ha-ban került meghatározásra, amely a térség 80,5 %-a. Ez az érték magasabb, mint a térségre meghatározott minimum 70 %.

**A leírtak figyelembevételével és a táblázat alapján a település tervezett területhasználata megfelel a magas zöldfelületi arányú térségnek.**

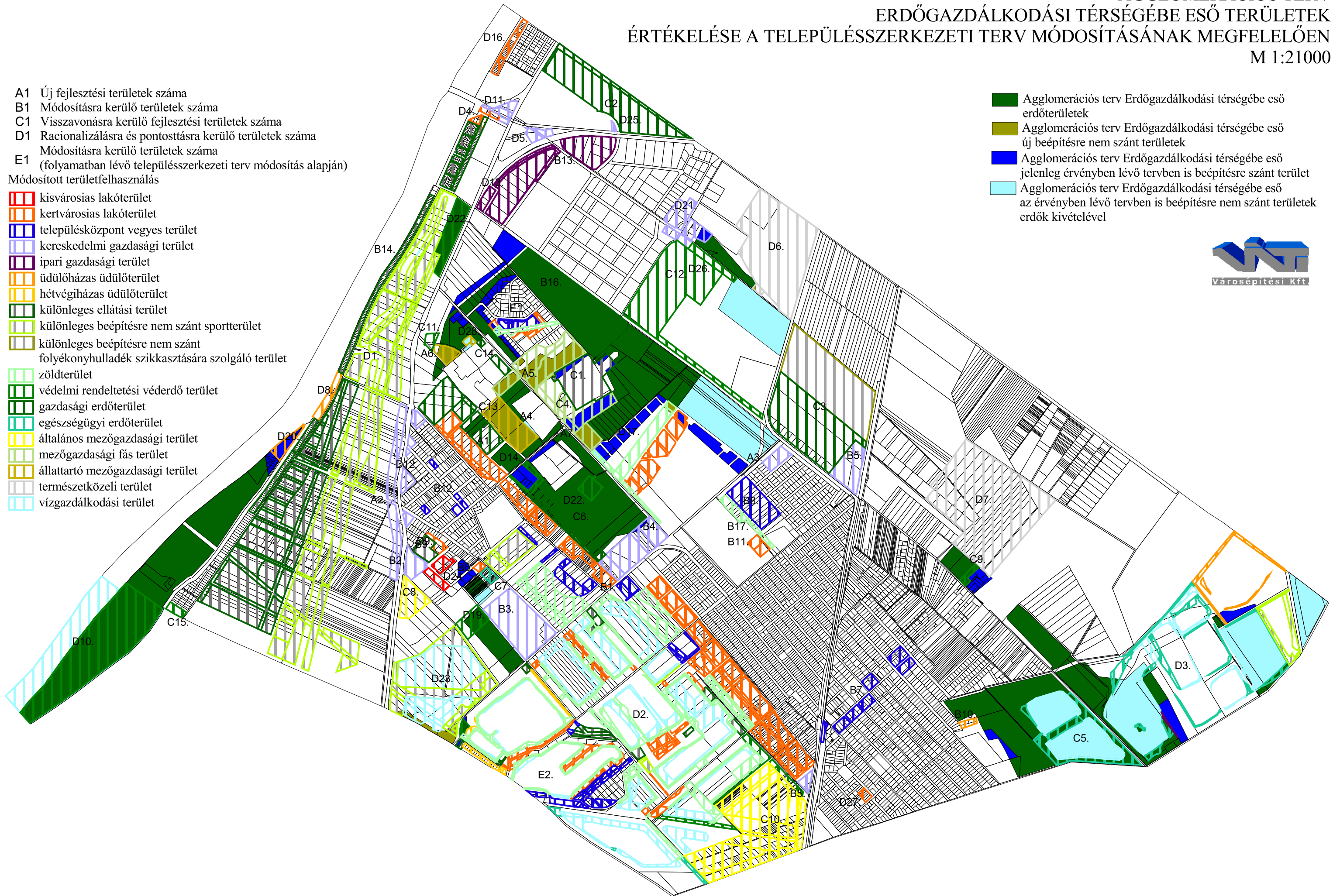
AGGLOMERÁCIÓS TERV  
ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉGÉBE ESŐ TERÜLETEK  
ÉRTÉKELÉSE A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGFELELŐEN  
M 1:21000

- A1 Új fejlesztési területek száma
- B1 Módosításra kerülő területek száma
- C1 Visszavonásra kerülő fejlesztési területek száma
- D1 Racionalizálásra és pontostásra kerülő területek száma
- E1 (folyamatban lévő településszerkezeti terv módosítás alapján)

Módosított területfelhasználás

- kisvárosias lakóterület
- kertvárosias lakóterület
- településközpont vegyes terület
- kereskedelmi gazdasági terület
- ipari gazdasági terület
- üdülőházas üdülőterület
- hétvégi házas üdülőterület
- különleges ellátási terület
- különleges beépítésre nem szánt sportterület
- különleges beépítésre nem szánt folyékony hulladék szikkasztására szolgáló terület
- zöldterület
- védelmi rendeltetési véderdő terület
- gazdasági erdőterület
- egészségügyi erdőterület
- általános mezőgazdasági terület
- mezőgazdasági fás terület
- állattartó mezőgazdasági terület
- természetközeli terület
- vízgazdálkodási terület

- Agglomerációs terv Erdőgazdálkodási térségébe eső erdőterületek
- Agglomerációs terv Erdőgazdálkodási térségébe eső új beépítésre nem szánt területek
- Agglomerációs terv Erdőgazdálkodási térségébe eső jelenleg érvényben lévő tervben is beépítésre szánt terület
- Agglomerációs terv Erdőgazdálkodási térségébe eső az érvényben lévő tervben is beépítésre nem szánt területek erdők kivételével



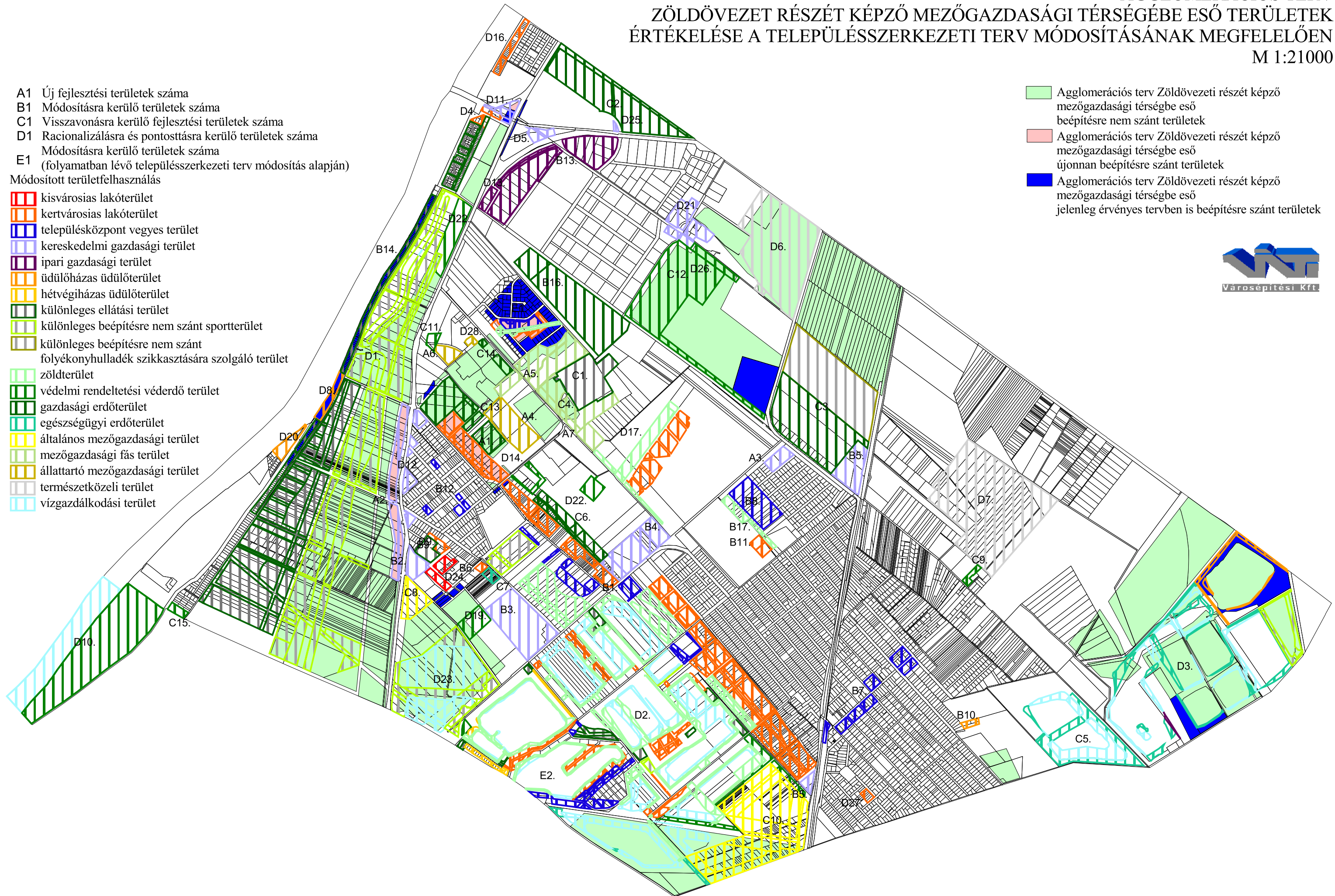
# AGGLOMERÁCIÓS TERV ZÖLDÖVEZET RÉSZÉT KÉPZŐ MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉGEBE ESŐ TERÜLETEK ÉRTÉKELÉSE A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGFELELŐEN M 1:21000

- A1 Új fejlesztési területek száma
- B1 Módosításra kerülő területek száma
- C1 Visszavonásra kerülő fejlesztési területek száma
- D1 Racionalizálásra és pontostásra kerülő területek száma
- E1 (folyamatban lévő településszerkezeti terv módosítás alapján)

**Módosított területfelhasználás**

- ▨ kisvárosias lakóterület
- ▨ kertvárosias lakóterület
- ▨ településközpont vegyes terület
- ▨ kereskedelmi gazdasági terület
- ▨ ipari gazdasági terület
- ▨ üdülőházas üdülőterület
- ▨ hétvégi házas üdülőterület
- ▨ különleges ellátási terület
- ▨ különleges beépítésre nem szánt sportterület
- ▨ különleges beépítésre nem szánt folyékony hulladék szikkasztására szolgáló terület
- ▨ zöldterület
- ▨ védelmi rendeltetési véderdő terület
- ▨ gazdasági erdőterület
- ▨ egészségügyi erdőterület
- ▨ általános mezőgazdasági terület
- ▨ mezőgazdasági fás terület
- ▨ állattartó mezőgazdasági terület
- ▨ természetközeli terület
- ▨ vízgazdálkodási terület

- ▨ Agglomerációs terv Zöldövezeti részét képző mezőgazdasági térségbe eső beépítésre nem szánt területek
- ▨ Agglomerációs terv Zöldövezeti részét képző mezőgazdasági térségbe eső újonnan beépítésre szánt területek
- ▨ Agglomerációs terv Zöldövezeti részét képző mezőgazdasági térségbe eső jelenleg érvényes tervben is beépítésre szánt területek



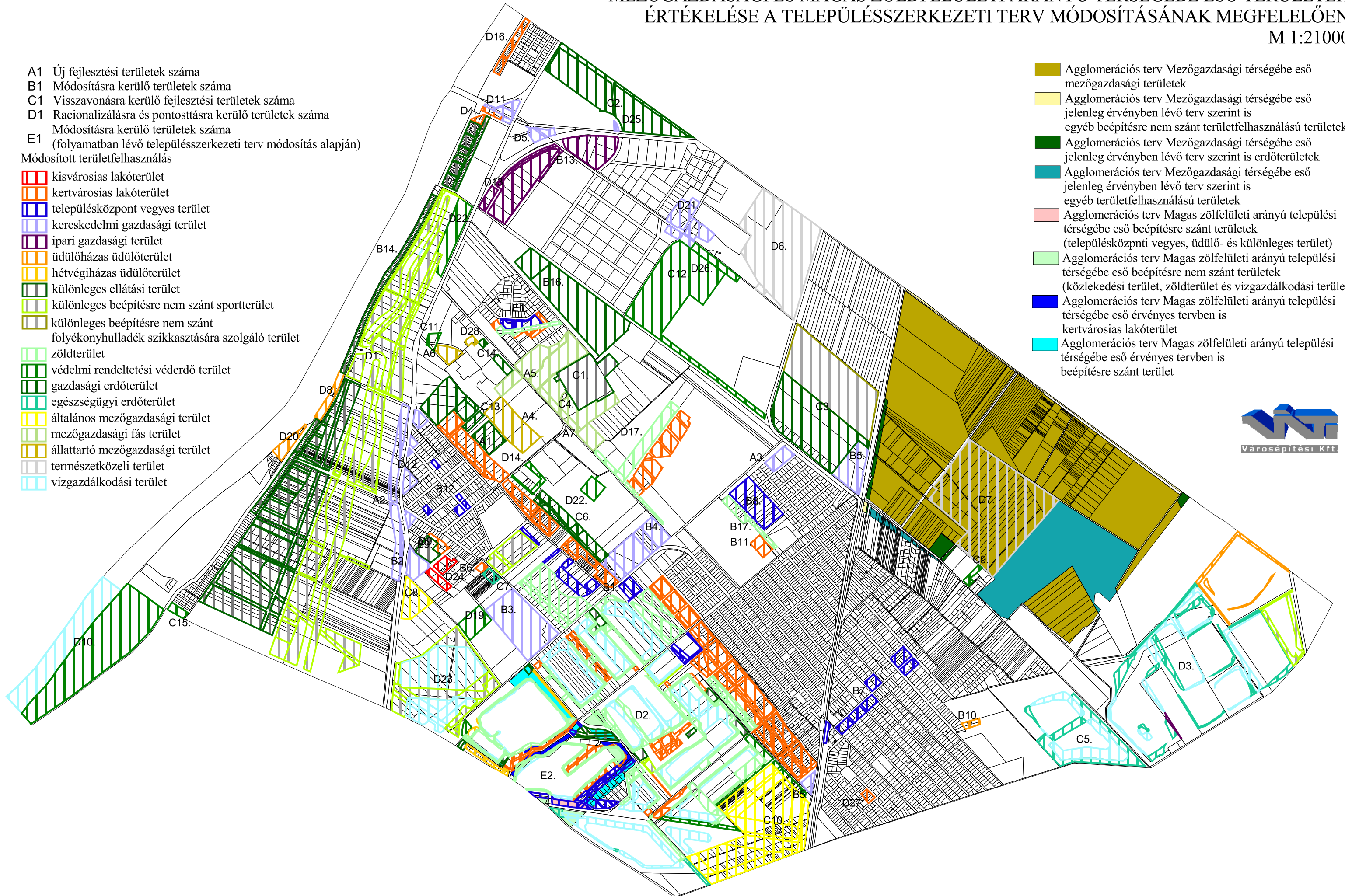
# AGGLOMERÁCIÓS TERV MEZŐGAZDASÁGI ÉS MAGAS ZÖLDFELÜLETI ARÁNYÚ TÉRSÉGÉBE ESŐ TERÜLETEK ÉRTÉKELÉSE A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGFELELŐEN M 1:21000

- A1 Új fejlesztési területek száma
- B1 Módosításra kerülő területek száma
- C1 Visszavonásra kerülő fejlesztési területek száma
- D1 Racionalizálásra és pontostásra kerülő területek száma
- E1 (folyamatban lévő településszerkezeti terv módosítás alapján)

Módosított területfelhasználás

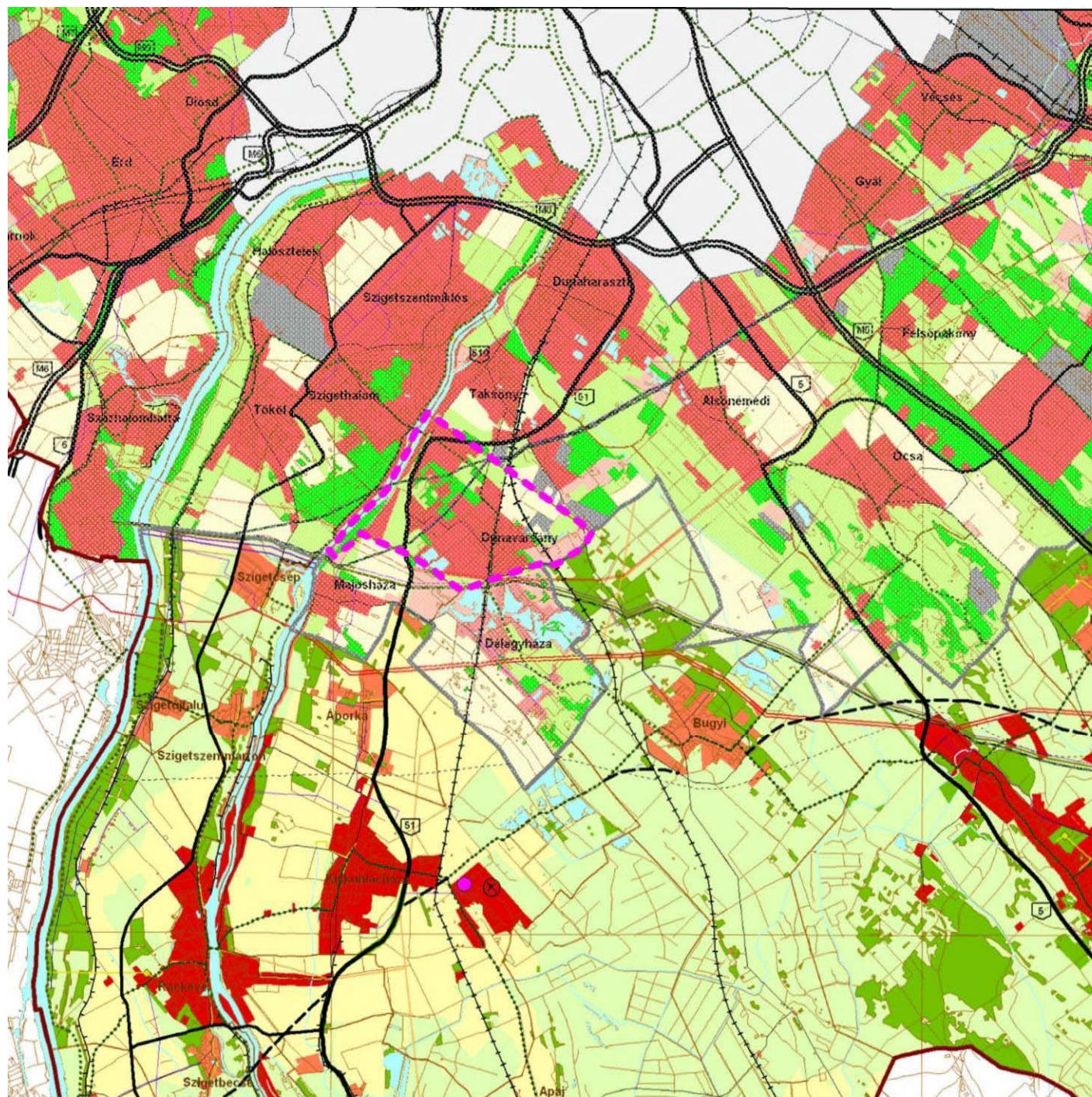
- ▨ kisvárosias lakóterület
- ▨ kertvárosias lakóterület
- ▨ településközpont vegyes terület
- ▨ kereskedelmi gazdasági terület
- ▨ ipari gazdasági terület
- ▨ üdülőházas üdülőterület
- ▨ hétvégi házas üdülőterület
- ▨ különleges ellátási terület
- ▨ különleges beépítésre nem szánt sportterület
- ▨ különleges beépítésre nem szánt folyékonyhulladék szikkasztására szolgáló terület
- ▨ zöldterület
- ▨ védelmi rendeltetési véderdő terület
- ▨ gazdasági erdőterület
- ▨ egészségügyi erdőterület
- ▨ általános mezőgazdasági terület
- ▨ mezőgazdasági fás terület
- ▨ állattartó mezőgazdasági terület
- ▨ természetközeli terület
- ▨ vízgazdálkodási terület

- ▨ Agglomerációs terv Mezőgazdasági térségébe eső mezőgazdasági területek
- ▨ Agglomerációs terv Mezőgazdasági térségébe eső jelenleg érvényben lévő terv szerint is egyéb beépítésre nem szánt területfelhasználású területek
- ▨ Agglomerációs terv Mezőgazdasági térségébe eső jelenleg érvényben lévő terv szerint is erdőterületek
- ▨ Agglomerációs terv Mezőgazdasági térségébe eső jelenleg érvényben lévő terv szerint is egyéb területfelhasználású területek
- ▨ Agglomerációs terv Magas zöldfelületi arányú települési térségébe eső beépítésre szánt területek (településközponti vegyes, üdülő- és különleges terület)
- ▨ Agglomerációs terv Magas zöldfelületi arányú települési térségébe eső beépítésre nem szánt területek (közlekedési terület, zöldterület és vízgazdálkodási terület)
- ▨ Agglomerációs terv Magas zöldfelületi arányú települési térségébe eső érvényes tervben is kertvárosias lakóterület
- ▨ Agglomerációs terv Magas zöldfelületi arányú települési térségébe eső érvényes tervben is beépítésre szánt terület





*Pest Megye Területrendezési Terve*



Pest Megye Területrendezési Terve  
Szerkezeti terv

Pest Megye Területrendezési Tervét a Közgyűlés a 21/2006. (IX.8.) Pm. számú rendelettel fogadta el.

**TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK**

	VÁROSIAS TELEPÜLÉSI TÉRSÉG		GYORSFORGALMI ÚT
	HAGYOMÁNYOSAN VIDÉKI TELEPÜLÉSI TÉRSÉG		FŐÚT
	ERDŐGAZDÁLKODÁGI TÉRSÉG		TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MELLÉKÚT
	BELTERJES MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG		NAGYSEBESSÉGŰ VASÚTVONAL
	KÜLTERJES HASZNOSÍTÁSÚ MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG		NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS VASÚTI TÖRZSHÁLÓZAT
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG		VASÚTI MELLÉKVONAL
	IVÓVÍZELLÁTÓ RENDSZER		ORSZÁGOS KERÉKPÁRÚT TÖRZSHÁLÓZAT ÉS TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ KERÉKPÁRUTAK
	SZENNYVÍZELVEZETŐ RENDSZER		ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK 120 kV
	SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP		ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK 220 kV
	TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ HULLADÉKLERAKÓ		ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK 400 kV
	TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ LOGISZTIKAI KÖZPONT		ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK 750 kV
	TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ REPÜLŐTÉR		VILLAMOS ELOSZTÓPONTOK
	TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ HATÁRÁTKELŐ		FÖLDGÁZVEZETÉK
			GÁZ ELOSZTÓPONTOK
			TERMÉKVEZETÉK
			OLAJVEZETÉK
			ÁRVÍZVÉDELMI VÉDVONAL

**Városias települési térség**

10. § A városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.

**Hagyományosan vidéki települési térség**

11. § A hagyományosan vidéki települési térség a nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.

**Erdőgazdálkodási térség**

6. § A megyei szerkezeti tervben erdőgazdálkodási térségként lehatárolt területet a településrendezési tervekben legalább 85%-ban erdőterület kategóriába kell sorolni.

(2) A közlekedési vonalas infrastruktúra erdőterületen áthaladó szakaszai mellett csak a forgalom lebonyolítását és biztonságát közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

**Mezőgazdasági térség**

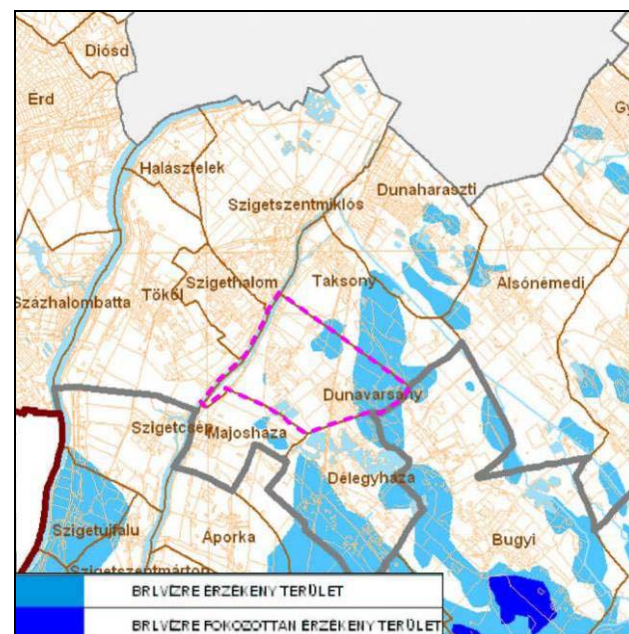
7. § (1) A megye mezőgazdasági térségen belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során belterjes mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban, a külterjes mezőgazdasági térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági terület kategóriába kell sorolni. A fennmaradó részen városias települési térség nem jelölhető ki

(2) Borvidéki és bortermőhelyi település szőlőkataszter szerinti I.-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet beépítésre szánt területté nem minősíthető. Szőlő művelési ágban nyilvántartott földterület művelési ága csak az illetékes hegyközség, annak hiányában a település jegyzőjének egyetértő nyilatkozata mellett változtatható meg.

**Vízgazdálkodási térség**

8. § A vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási terület kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

**A települést érintő térségi övezetek és a rájuk vonatkozó előírások az alábbiak:**

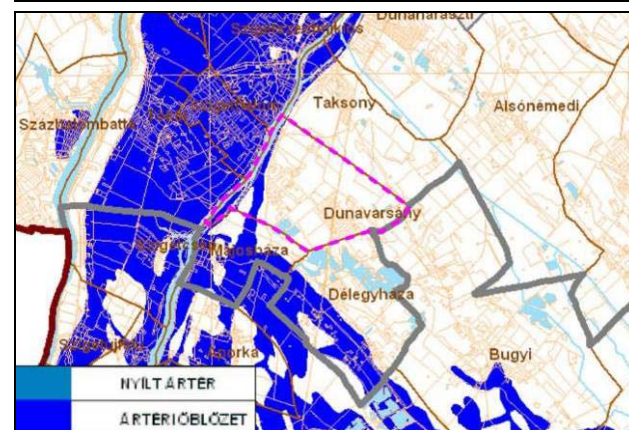


**Rendszeresen belvízjárta terület övezete**

**21. §** A rendszeresen belvízjárta terület övezet által érintett települések településrendezési eszközeinek készítése során, a vízügyi hatóság adatszolgáltatása alapján belvízrendezési munkarészt is készíteni kell.

(1) Az övezet területén beépítésre szánt terület csak kivételesen, a belvízrendezési munkarészben meghatározott feltételek teljesülése esetén jelölhető ki.

*Az övezet belvízre érzékeny területe érinti a település keleti határában található bányatavakat és környéküket, az ott elhelyezkedő mezőgazdasági területeket, a honvédelmi területet, illetve lakóterület fejlesztés legkeletibb részét, amelyet azonban már az érvényes terv is tartalmaz. Ezen túlmenően érinti a szennyvíztisztítótól észak-keletre elhelyezkedő jelenlegi mezőgazdasági és erdőterületeket, melyek egy részén az érvényes terv tartalék gazdasági, ill. szikkasztó területfejlesztést tartalmaz. Kis részben érinti Nagyvarsány 51-es út melletti beépült területét. Az érintett területeken a terv új fejlesztési elképzeléseket nem tartalmaz.*

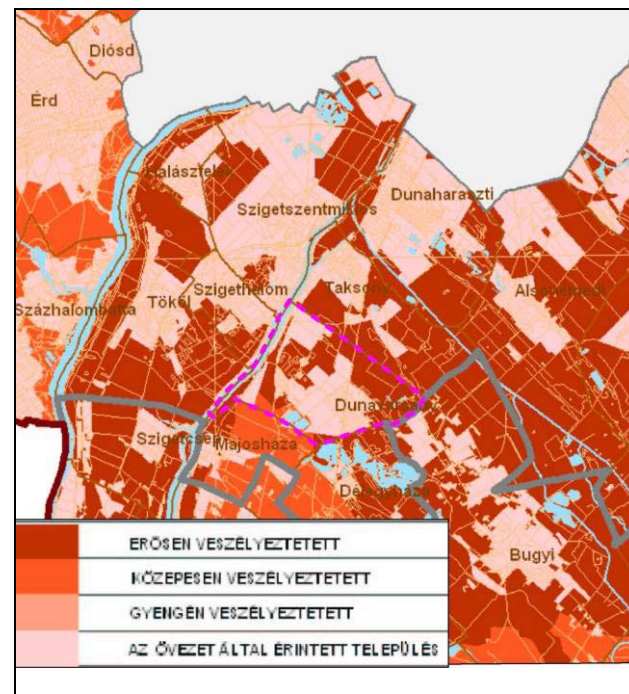


**Hullámtér és nyílt ártér övezete**

**22. §** A hullámtér és nyílt ártér övezet területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

*A település Duna-parti szakaszát érinti az ártéri öblözlet területe, ahol jelenleg erdő, hétvégiházás üdülő terület és mezőgazdasági területek találhatók. Az érvényes terv meg nem valósult fejlesztései közül az evezőtábor és a hozzá kapcsolódó fejlesztési elképzelések egy részét érinti az övezet (különböző üdülőterületi fejlesztések)*

*Az érintett területeken a terv az eredetij fejlesztési elképzeléseket kis mértékben módosította.*



**Szélerózióknak kitett terület övezete**

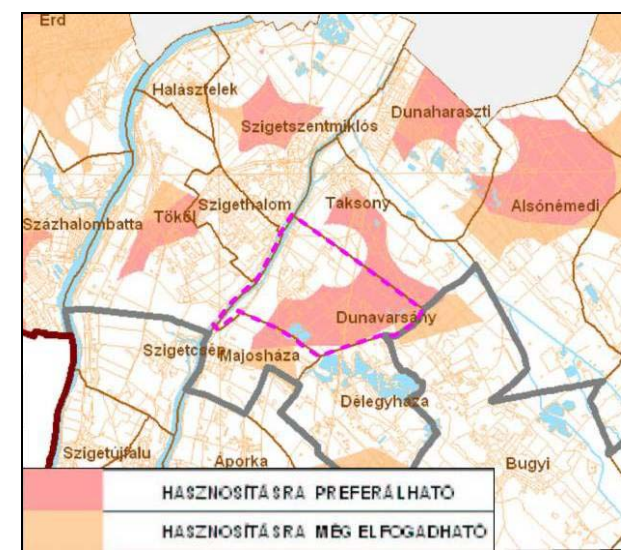
**25. §** Szélerózióknak kitett terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések helyi településrendezési eszközeiben, amely a szélerózió mértékét csökkenti.

(1) Az övezet erdőterületeit a talajvédelmi hatóságnak elsődlegesen védelmi célú rendeltetésbe kell sorolnia. Az erdőművelési ágban nyilvántartott földterületek művelési ága nem változtatható meg.

(2) Az övezetben a szőlő-, gyümölcs, rét- és legelő művelési ágban nyilvántartott földrészeket művelési ága nem változtatható meg. Ültetvény megszüntetése esetén az újratelepítésig gyepesítéssel kell a területet hasznosítani.

*A település meglévő és érvényes településrendezési tervében beépítésre szánt területének legnagyobb részei az övezet gyengén veszélyeztetett területébe tartoznak. Az erősen veszélyeztetett övezetbe pedig javarészt a beépítésre nem szánt területek tartoznak és néhány már jelenleg is beépítésre szánt terület (pl.: Naprózsa lakópark). A javasolt településrendezési terv lehatárolja a szélerózióknak kitett területeket a megyei terv erősen és közepesen veszélyeztetett zónái alapján.*

Dunavarsány tekintetében a Pest Megye Területrendezési terve kapcsán jóváhagyásra került a **202/2006. (VIII.25.) sz. KGYH**, amely alapján az alábbi övezetekre irányelveket határozott meg a településre. Ezek az irányelvek a településre nem kötelező jellegűek.



**3.1. Széleróművek telepítésére vizsgálat alá vonható terület övezete**

Az energiatermelés korszerűsítése olyan megoldást igényel, amely hosszútávon biztosítja a szükséges energiatermelést, miközben megőrzi a természeti és táji értékeket és területeket. A szélkerekek (szélerómű, szélerómű-park) elhelyezésére a település (több település közös, vagy kistérség) rendezési tervében lehet területet kijelölni.

Az övezet kiterjedésének meghatározása során a szélterkép információit a megyei terv egybevetette a megye védett területeinek kiterjedéséből adódó korlátozásokkal, továbbá figyelembe vette az Országos Lakás- és Építészeti Hivatal tájékoztatóját a szélkerekek – széleróművek – szélerómű parkok telepíthetőségéről.

*A javasolt településrendezési terv széleróművek elhelyezésére szolgáló területet nem határol le a beépítésre szánt területekre és a természetvédelmi érdekelt területekre tekintettel.*

Dunavarsány település teljes közigazgatási területét érinti az *Érzékeny természeti területek övezete*, ezen belül a *tervezett természeti terület által érintett település övezetébe* tartozik, amelyre az alábbi irányelveket fogalmazta meg a megyei terv.

**Az övezetre vonatkozó irányelvek:**

Az övezetekhez tartozó területeken támogatott természetkímélő tájgazdálkodással kell biztosítani az élőhelyek, a biológiai sokféleség védelmét, a tájképi és kultúrtörténeti értékek összehangolt megőrzését. Ennek érdekében:

- az övezetekhez tartozó területek természetes, illetve természetközeli állapota megőrzendő területei beépítésre szánt területté nem minősíthetők, az övezet területén külszíni bánya nem nyitható, potenciálisan környezetszennyező létesítmény (telephely, nyomvonal) nem telepíthető,
- az övezetekhez tartozó mező- és erdőgazdasági valamint vízgazdálkodási területek a táj- és természetvédelmi szempontok prioritásának biztosításával tartandók fenn és a településrendezési tervekben kötelezően külön övezeti előírásokkal szabályozandók, amelyek meghatározása településrendezés feladata.

Az övezet területén épület elhelyezés csak indokolt esetben, az övezet természeti területnek nem minősülő részterületein valósítható meg,

A kialakult táblahatárok mezsgyéit, gyepes tábla szegélyeit meg kell őrizni.

**A kívánatos területhasználatot elősegítő javaslatok:**

Az övezet területén a természet- és környezetkímélő területhasználat, extenzív gazdálkodás javasolt.

Az övezet mező- és erdőgazdasági területein kívánatos az agrotechnikailag intenzívebb művelési ágak és módok felváltása extenzívebb irányba.

Meglévő gyepes és vízhatású területek fásítása kerüendő.

Az övezetben az árkok, csatornák, utak mentén és a táblák szélén az élővilág fennmaradását szolgáló fasorokat, cserjesávokat, erdősávokat kívánatos megtartani, illetve javasolt telepíteni.

Az övezetben levő gyepes területe nem csökkenthető, - a meglévő gyepes területek fenntartásán túl kívánatos egyéb, ökológiai értékű területek gyepesítése.

Az állattartás és a gyepgazdálkodás épületigénye az övezet táji- természeti értéket nem képező részén biztosítható.

A keletkező vizek megőrzendők, a felszíni vizek elvezetése, a talajvíz csökkenését eredményező tevékenységek nem végezhetők.

Műtrágyázás, vegyszerezés, intenzív gépi művelési technológiák végzése a rét és legelő területeken kerüendő.

Az övezetben levő vízgazdálkodási területeken a természetes és természetközeli vízmedrekre vonatkozó kezelési - fenntartási irányelveknek megfelelően ajánlott biztosítani a vízi-, és vízközelbeli élőhelyek védelmét, a vízháztartásba történő művi beavatkozások az övezet területén csak árvízvédelmi érdekből végezhetők.

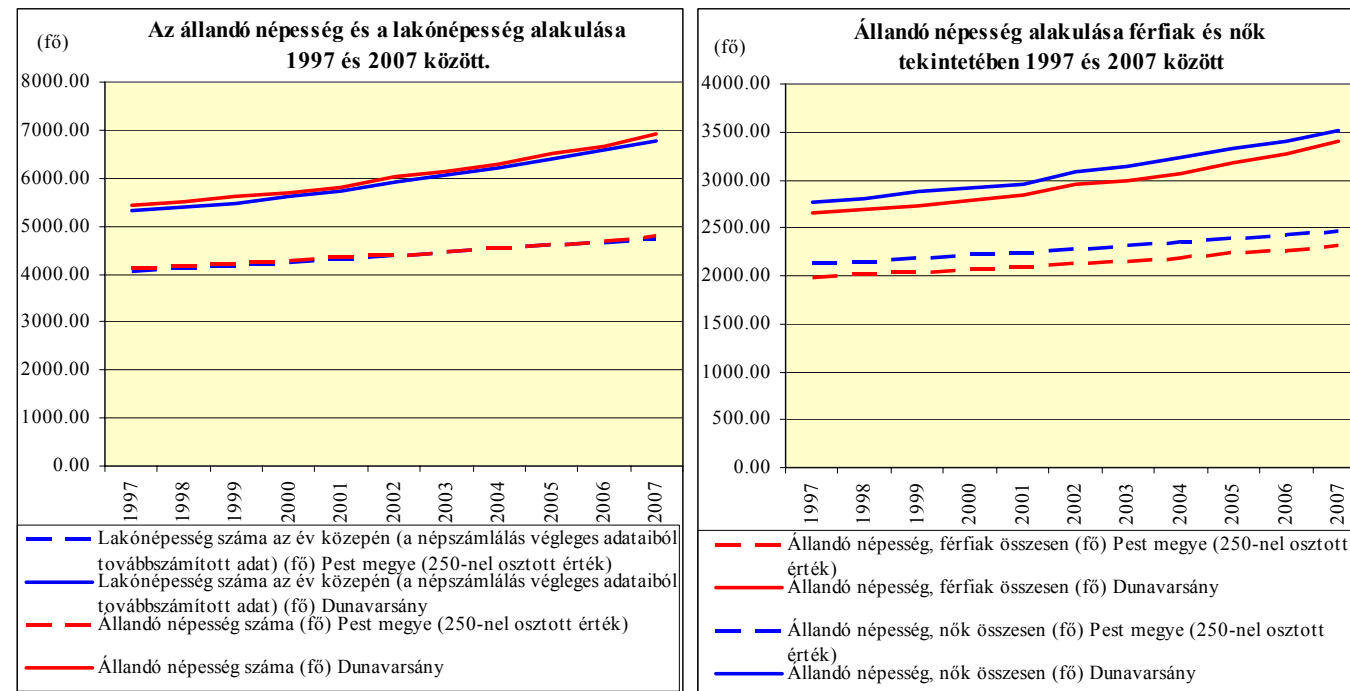
## 2.3 A TELEPÜLÉS FEJLŐDÉSÉRE HATÓ BELSŐ TÉNYEZŐK

### 2.3.1 TÁRSADALMI KÖRNYEZET

A társadalmi környezet adatait a KSH adatai alapján vizsgáltuk.

#### Demográfia alakulása és tendenciái

A legújabb vizsgált (2007) felmérések alapján Dunavarsány település lakónépessége 6773 fő, az állandó népessége 6927 fő. A KSH legfrissebb statisztikai adatai alapján a település lakónépessége 7112 fő (2009.01.01). A település lakónépessége és állandónépessége az elmúlt 10 évben erőteljesebb növekedést mutat a Pest megyei adatokhoz viszonyítva. A vizsgált 10 évben ez 27,4 %-os növekedést jelent a város lakónépességét tekintve (1458 fő növekedés). Ugyanezt az időszakot tekintve megyei szinten alacsonyabb 16,7 %-os növekedés figyelhető meg. A vizsgált időszakban a férfiak és a nők tekintetében majdnem azonos növekedési arány mutatkozik a településen (férfiak 28,7 %, nők 26,8 %) kis mértékben a férfiak száma növekedik erősebben, a megyei adatok ezt a különbséget nem mutatják (férfiak 16,6 %, nők 16,1 %), a nemek szerint egyenletes a növekedés. A vizsgált időszakban mindvégig nők száma a magasabb, de ez a különbség csökken a férfiak javára (1997-ben a különbség 122 fő, 2007-ben 107 fő). Pest megye tekintetében szintén a nők száma a magasabb, de a különbség nem csökken, sőt kis mértékben növekszik a nők javára.

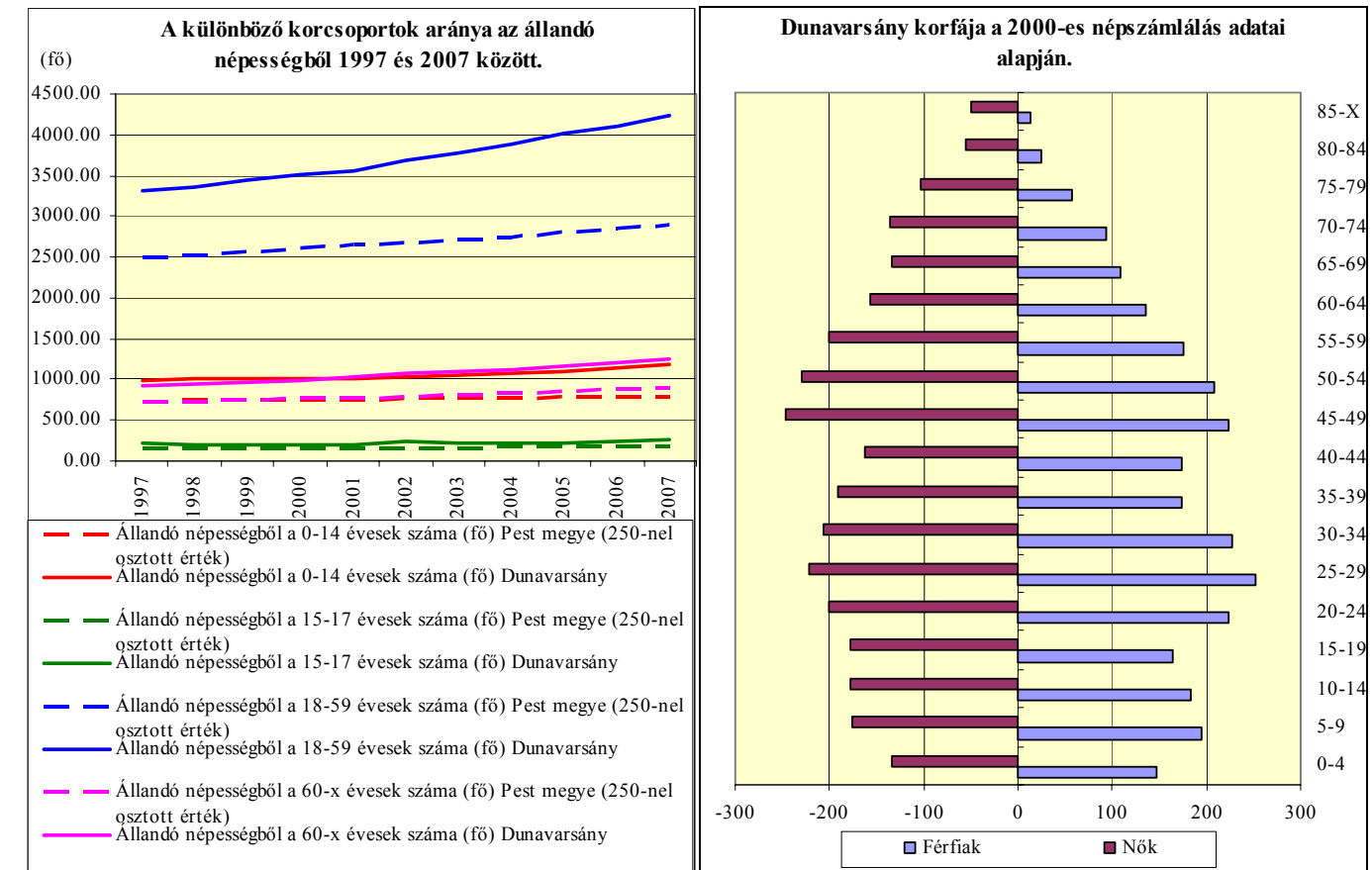


A korcsoportok aránya települési és megyei szinten hasonló irányban változik, mindkét esetben kismértékű öregedési tendenciát mutat. Az alábbi grafikonon jól látszik, ahogy 0-14 és a 60-X éves korúak görbéje keresztezi egymást Dunavarsány és a megye tekintetében is, amelyből az következik, hogy arányuk a vizsgált 10 év alatt fokozatosan változik és megfordul az idősök irányba. Dunavarsány és a megye összehasonlításában a települést tekintve az öregedés aránya lassabban növekszik (Dunavarsány 1%-os, a megye 1,4 %-os növekedést mutat a vizsgált időszakban). A 18-59 éves korúak aránya a vizsgált időszakban megyei és települési szinten is állandónak mondható ~61,0 %.

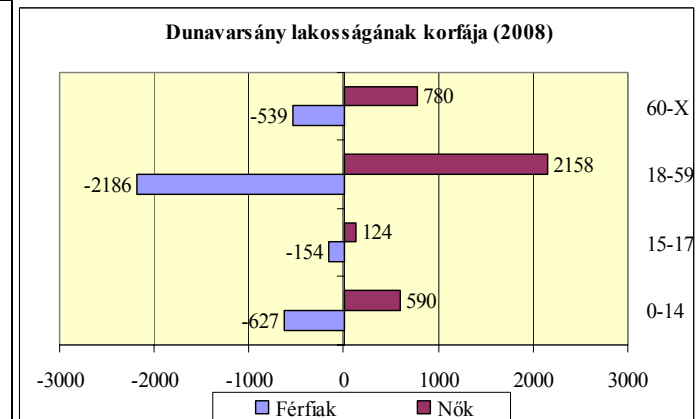
Dunavarsány népszámlálási adataiból (2000) készített Korfája alapján a következő megállapítások tehetőek.

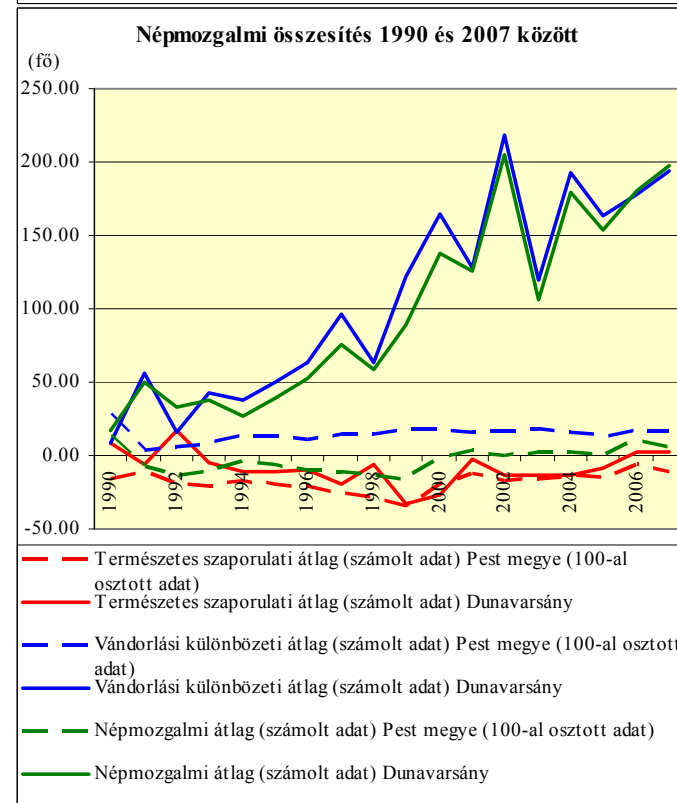
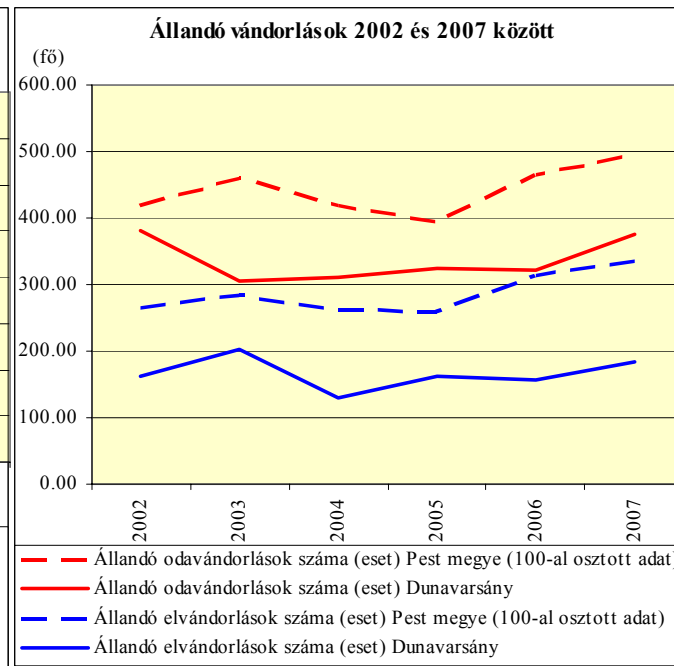
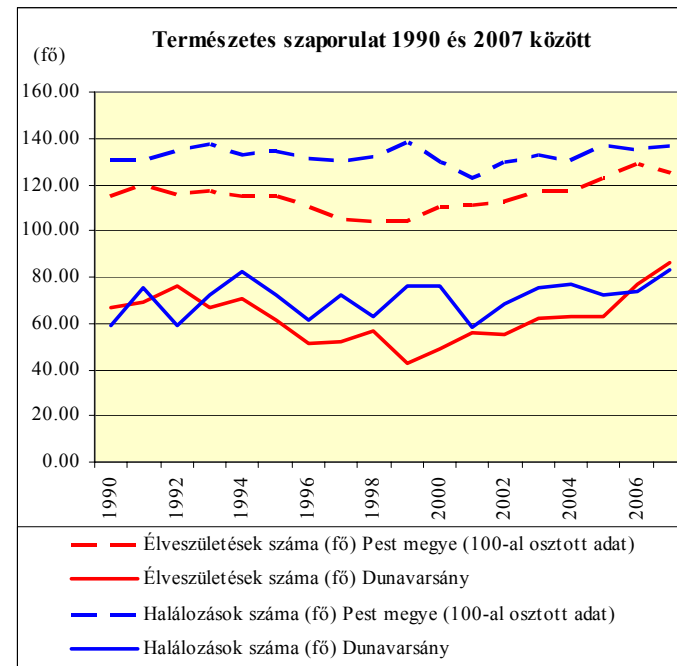
A korfa fiatalok és középkorúak számát tekintve kedvezőtlen képet mutat, hiszen a korfa alja összezsűkül, ebből következően előre láthatóan a természetes szaporodás további csökkenését fogja előidézni a fiatalok szülőkorúvá válásának idején, amennyiben a gyermekvállalási kedv nem változik a vizsgált időszakhoz képest. Az adott korfa tekintetében a 0-4 éves korúak száma a legkedvezőtlenebb, amely a korfa közepén látható beszűkülés egyik következménye lehet (30-44 évesek).

A korfából leolvasható, hogy a női lakosság magasabb életkort él meg a férfi lakossághoz képest.



Dunavarsány 2008-as évre készített korfája négy korcsoportra bontva az önkormányzati adatállományból származik. Ebben az évben az állandó lakosság száma 3652 nő és 3506 férfi, összesen 7158 fő. A lakónépesség száma ugyanebben az évben 3633 nő és 3490 férfi, összesen 7123 fő. A nők aránya mindkét esetben magasabb. A korcsoportos megoszlást vizsgálva a 60 évnél fiatalabban a férfiak száma kissé magasabb a nőknél, de a 60 évnél idősebbek esetén a nők száma jelentősen 241 fővel (18%) több a férfiakénál.





A természetes szaporulat megyei szinten folyamatosan negatív tendenciát mutat, Dunavarsányban is ez a negatív tendencia figyelhető meg, kivételt képez az 1990, 1992, 2006 és 2007-es év ahol néhány fővel (3-8 fő) pozitív tendenciába fordul át az érték.

A vándorlási különbözet megyei és települési szinten is pozitív tendenciát mutat, de míg megyei szinten a tendencia állandó értéken nyugszik, Dunavarsány esetében fokozatosan növekvő pozitív értéket mutat kisebb visszaesésekkel. A 1990-ben mért +9 főről a 2007-ben regisztrált +194 főre növekedett a vándorlási különbözet. Ebből is jól látszik, hogy a település milyen nagy mértékben fejlődik, jobban mint a megye átlagosan.

A népmozgalmi átlag a vándorlási különbözetenél is kedvezőbb képet mutat a településen, mint megyei szinten. Itt is egy-két év esetén történő eseti visszaeséstől eltekintve folyamatos növekedés érzékelhető. A 1990-ben mért +17 főről a 2007-ben regisztrált +197 főre növekedett a népmozgalmi átlag. A megyénél ez a tendencia hol pozitív, hol negatív értéket mutat.

A Budapesti Agglomeráció Területfejlesztési Konceptiója alapján az agglomerációs gyűrű (amelybe Dunavarsány is beletartozik) Pest megyénél is kedvezőbb mutatókkal rendelkezik.

→ A településen további lakosság szám növekedés várható, amelyet az önkormányzat a település egészséges mértékű növekedése érdekében keretek között kíván tartani. Ennek megteremtése érdekében a jelenleg érvényben lévő terv fejlesztéseit racionalizálni kívánja, így több területen a meg nem valósult lakóterületi fejlesztéseitől visszalépésre határozta el magát. Ezek a lépések megfelelnek a térségre vonatkozó fejlesztési elképzelésekben megfogalmazott irányelveknek is.

### Gazdaság alakulása és tendenciái

Megegyei és települési szinten az 1997 és 2006 évek közötti adatokat tudjuk vizsgálni (KSH).

Az összes vállalkozás számának tekintetében Dunavarsányon a vizsgált időszakban folyamatos növekedés figyelhető meg, az 5 év alatt 47,6 %-os növekedés figyelhető meg. Megyei szinten a folyamatos növekedés szintén megfigyelhető, de lassabb 21,6 %-os a növekedés.

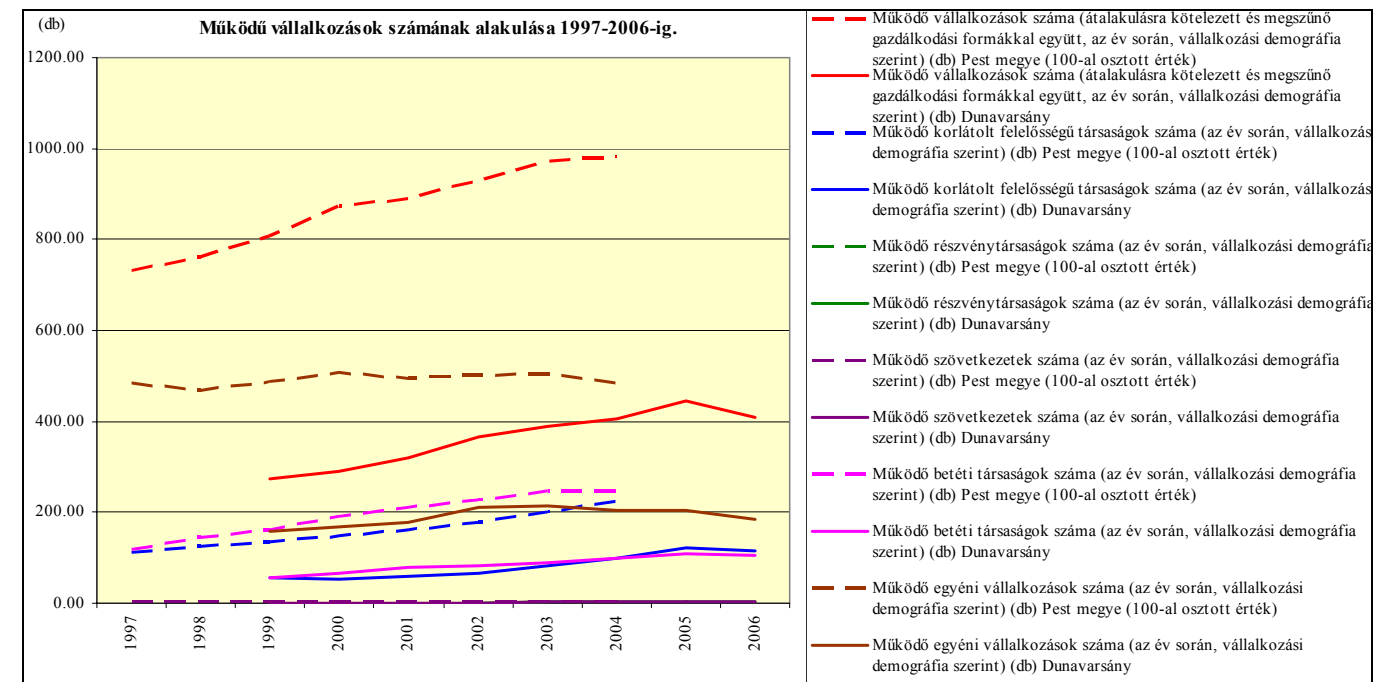
Dunavarsányban elenyésző a működő részvénytársaságok és szövetkezetek száma (1-2 db).

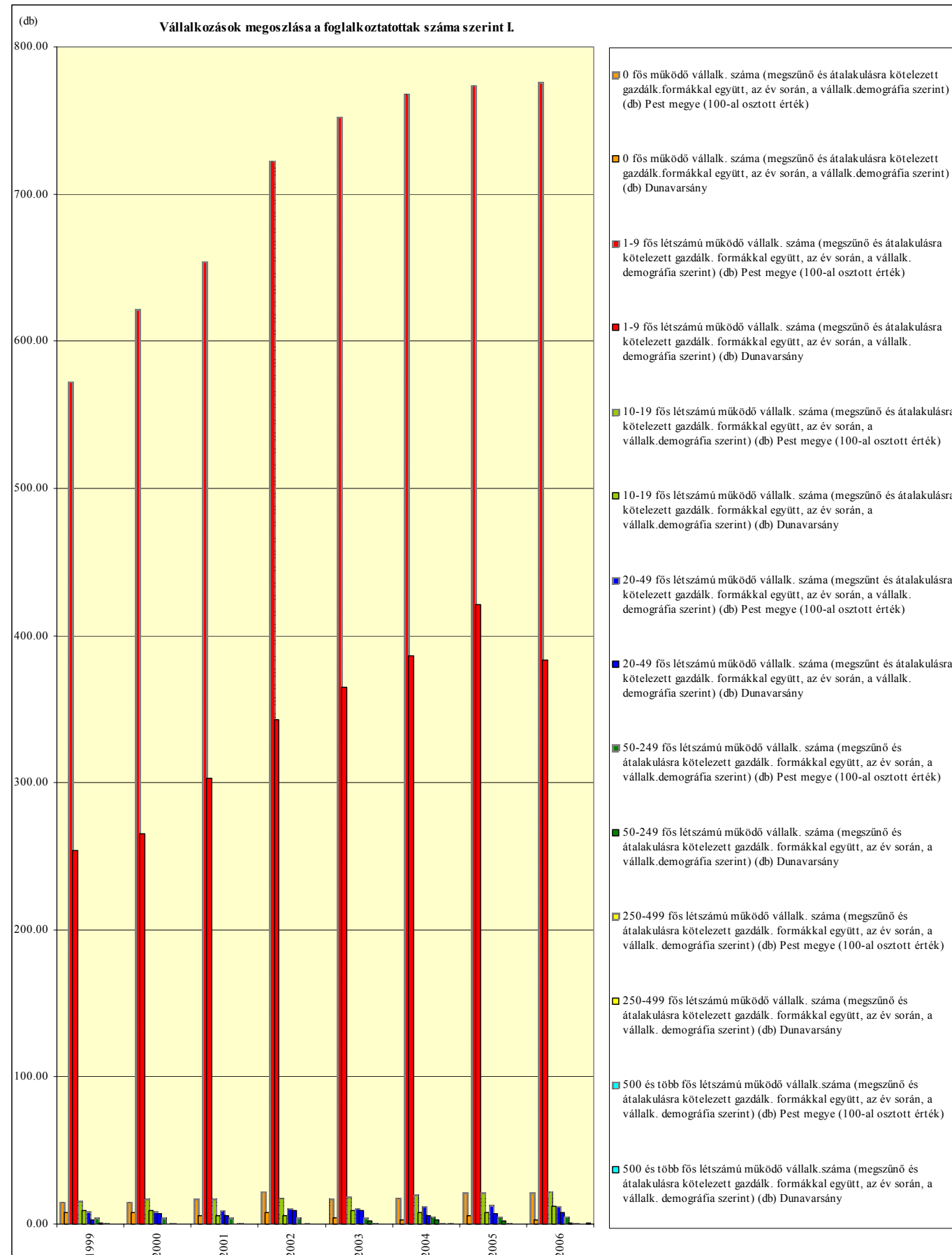
A településen folyamatosan erős ütemben növekszik a működő korlátolt felelősségű társaságok száma (kivéve 2000-ben megfigyelhető 7 %-os visszaesés), az 5 év alatt 75 %-os növekedés tapasztalható és a 2006. évi utolsó vizsgálható adatig további növekedést, majd enyhe visszaesést mutatnak az értékek. Megyei szinten is folyamatos növekedés figyelhető meg és a növekedés erőssége is majdnem olyan erős 67,1 %.

A településen szintén folyamatosan erős ütemben növekszik a működő betéti társaságok száma, az 5 év alatt 78,2 %-os növekedés tapasztalható és a 2006. évi utolsó vizsgálható adatig további növekedést, majd enyhe visszaesést mutatnak az értékek. Megyei szinten is folyamatos növekedés figyelhető meg, de a növekedés erőssége kis mértékben gyengébb 52,2 %.

A településen szintén folyamatosan növekszik a működő egyéni vállalkozások száma, csak az utolsó évben (2004) törlik meg a fejlődés, itt enyhe visszaesés látszódik, az 5 év alatt így is 28,9 %-os növekedés tapasztalható. Az összehasonlítható éveken kívül 2006-ig további visszaesést tapasztalhatunk, ami 10,7 %-os visszaesést mutat. Megyei szinten a működő egyéni vállalkozások száma ingadozó tendenciát mutat és végeredményben az öt év alatt ugyanarra az értékre áll vissza, mint a kiinduló év értéke.

A település és a megye viszonylatában a vizsgálatok alapján gazdasági fejlődés szempontjából kijelenthető, hogy Dunavarsány kedvezőbb helyzetben van, mint a megyei átlag.





Dunavarsányon a működő vállalkozásokból, a foglalkoztatottak létszáma szerint a legtöbb az 1-9 fős vállalkozások száma. A vizsgált időszakban (1999-2006) számuk folyamatos növekedést mutat, egyszeri visszaeséssel az utolsó évben (2006), amikor is 9 %-os a visszaesés. A hét év alatt összesen 50,8 %-os növekedés mutatható ki. Megyei viszonylatban is az 1-9 fős vállalkozások száma a legmagasabb. Itt is folyamatos, de visszaesés nélküli a növekedés, a mértéke azonban alacsonyabb a településen kimutatott-nál, 35,5 %-os.

A településen a vizsgált időszakban nem található 250 fős létszámot meghaladó vállalkozás. Kivételt képez a 2006-os év amikor is megjelenik 1 db 500 fős létszámot meghaladó vállalkozás, amely az IBI-DEN.

A többi vizsgált létszámú vállalkozások (0 fős; 10-249 fős) száma ingadozó 1-12 között változik. Töredéke az 1-9 fős vállalkozások számának. Megyei szinten is elmondható, hogy az 1-9 fős vállalkozások számának a töredéke az összes többi vállalkozás, de számuk nem ingadozik, hanem egyértelműen növekvő tendenciát mutat a vizsgált kategóriánként, a vizsgált két legfelső kategória kivételével, ahol ingadoznak az értékek.

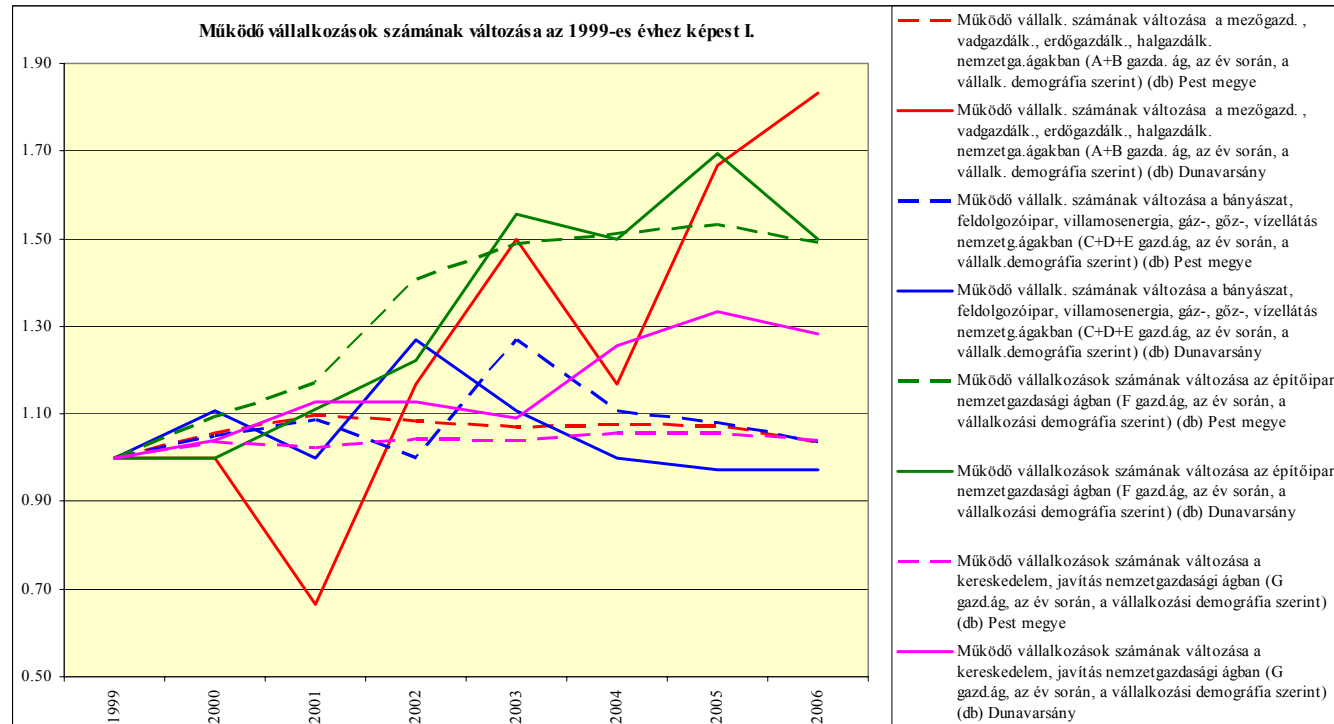
A működő vállalkozások számának alakulását 1999 és 2006 között vizsgálja a terv.

A mezőgazdasági, vadgazdálkodási, erdőgazdálkodási és halgazdálkodási nemzetgazdasági ágakban (A+B típusú vállalkozások) a vizsgált időszakban ingadozó, de növekedő fejlődés figyelhető meg a településen (83,3% növekedés, amely 5 db új vállalkozást jelent). Megyei viszonylatban más tendencia figyelhető meg, amely a növekedés megindulása (2001-ig 9,7 %-os növekedés) után egy lassú visszafejlődést mutat, így összességében a hét év alatt 2,2 % fejlődés mutatható ki.

A bányászat, feldolgozóipar, villamosenergia, gáz-, gőz-, vízellátás nemzetgazdasági ágakban (C+D+E típusú vállalkozások) a vállalkozások számának alakulása ingadozó és a teljes időszakra tekintve fejlődés nem figyelhető meg. Megyei viszonylatban hasonlóan nem történik fejlődés a teljes időszak alatt, habár 2002-ig 15 %-os növekedés figyelhető meg, amelyet egy visszaesés követ.

Az építőipar nemzetgazdasági ágban (F típusú vállalkozás) a tendencia mind települési, mind megyei tekintetben megváltozik a C+D+E típusú vállalkozásokhoz képest. Települési viszonylatban folyamatos növekedés látható, az utolsó év kivételével, összességében 50 %-os növekedés (18 db új vállalkozás). Megyei tendenciák hasonlóak, ott is folyamatos a növekedés, az utolsó év kivételével, összességében 49,1 % növekedés.

A kereskedelem és javítás nemzetgazdasági ágakban (G típusú vállalkozások) kissé ingadozó, de növekvő tendencia mutatható ki a településen (28,2 %, amely 22 db új vállalkozást jelent). Megyei szinten az ingadozás erősebb és a fejlődés százalékosan lassúbb (5,3 %). A negyedik típusú vállalkozások fejlődése ebből kifolyólag nem kiegyensúlyozott.

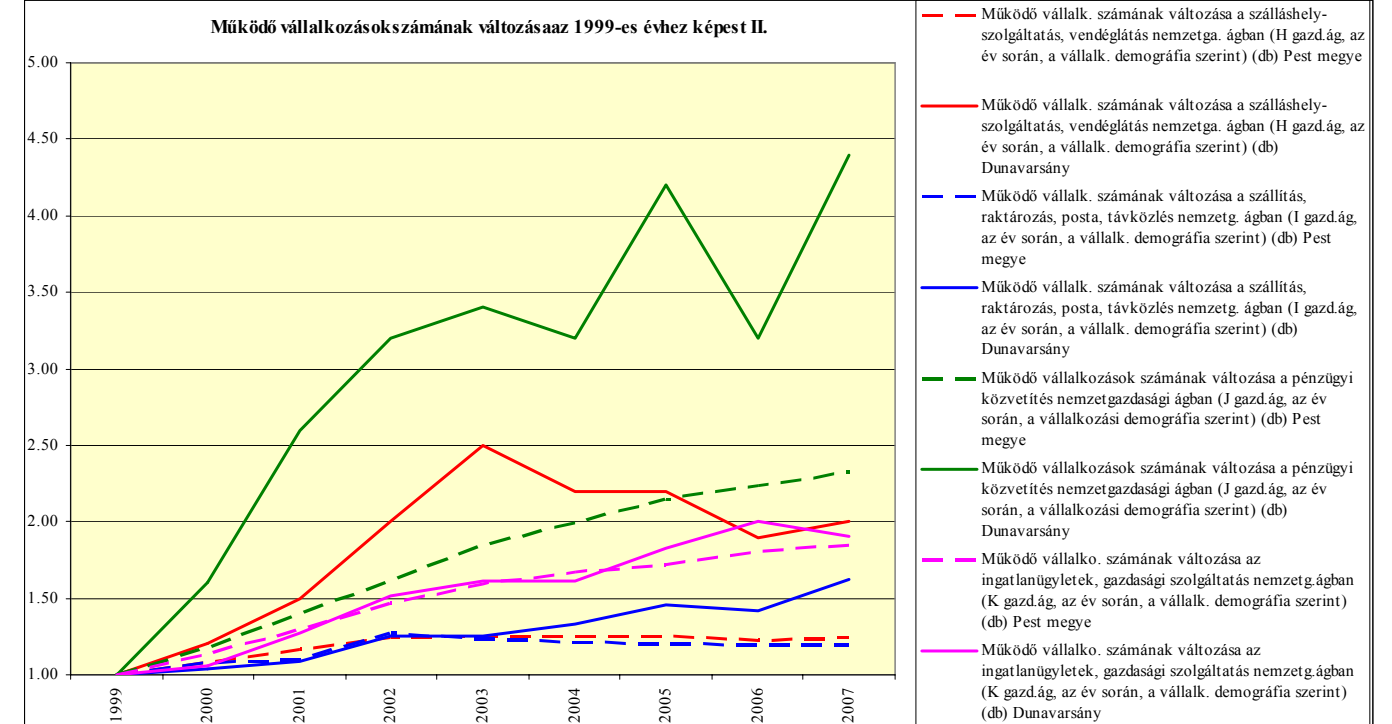


A szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás nemzetgazdasági ágakban (*H típusú vállalkozások*) a településen 2003-ig folyamatos növekedés tapasztalható (150 %), de utána folyamatos csökkenés érzékelhető, ezért az egész időszakra vonatkozó fejlődés csak 90 %-ban mutatható ki (9 db új vállalkozás). Megyei viszonylatban hasonló a fejlődés iránya, de kisebb léptékű és a 2003 évtől érzékelhető visszaesés csak alacsonyabb mértékű. A fejlődés a teljes vizsgált időszakban 24,1 %-os.

A szállítás, raktározás, posta, távközlés nemzetgazdasági ágakban (*I típusú vállalkozások*) a településen folyamatos fejlődés figyelhető meg, csekély visszaesésekkel (41,6 %, amely 10 db új vállalkozást jelent). Megyei szinten kedvezőtlenebb a helyzet 2002-ig ugyan folyamatos fejlődés figyelhető meg (26,9 %), de utána folyamatos lassú visszaesés érzékelhető, ebből kifolyólag a teljes időszakra 19,3 %-os fejlődés marad.

A pénzügyi közvetítés nemzetgazdasági ágban (*J típusú vállalkozás*) a településen folyamatos fejlődés figyelhető meg, csak az utolsó évben figyelhető meg egy jelentősebb visszaesés, de a teljes vizsgált időszakra tekintve így is 220%-os növekedés figyelhető meg (11 db új vállalkozás). Megyei adatok tekintetében folyamatos fejlődés figyelhető meg, visszaesés nélkül (132 %)

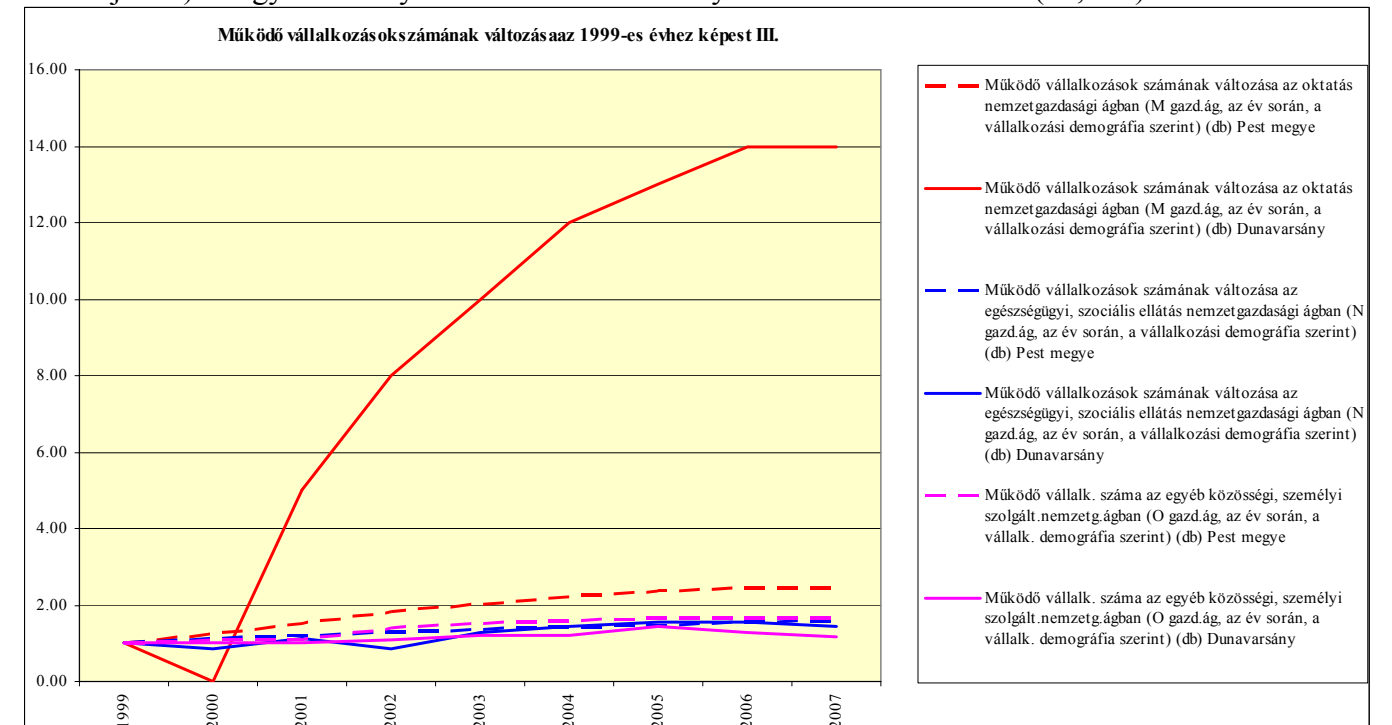
Az ingatlanügyletek, gazdasági szolgáltatás nemzetgazdasági ágakban (*K típusú vállalkozások*) a településen folyamatos fejlődés figyelhető meg, csak az utolsó évben figyelhető meg egy jelentősebb visszaesés, a teljes vizsgált időszakra tekintve 71,1%-os növekedés figyelhető meg (37 db új vállalkozás). Megyei adatok tekintetében folyamatos fejlődés figyelhető meg, visszaesés nélkül (80,6 %)



Az oktatás nemzetgazdasági ágban (*M típusú vállalkozások*) a településen folyamatos fejlődés figyelhető meg, csak az első évben történik visszaesés, összességében nagy fejlődés figyelhető meg (1300%, amely 13 db új vállalkozást jelent). Megyei szinten a fejlődés folyamatos és visszaesés nélküli (143,3 %).

Az egészségügyi, szociális ellátás nemzetgazdasági ágakban (*N típusú vállalkozások*) a településen ingadozó, de növekvő fejlődés figyelhető meg (57,1 %, amely 4 db új vállalkozást jelent). Megyei szinten a fejlődés folyamatos és visszaesés nélküli (54,4 %).

Az egyéb közösségi, személyi szolgáltatás nemzetgazdasági ágakban (*O típusú vállalkozások*) a településen lassú folyamatos növekedés figyelhető meg, az utolsó év kivételével (26,3 %, amely 5 db új vállalkozást jelent). Megyei viszonylatban a növekedési folyamat visszaesés nélküli (65,2 %).



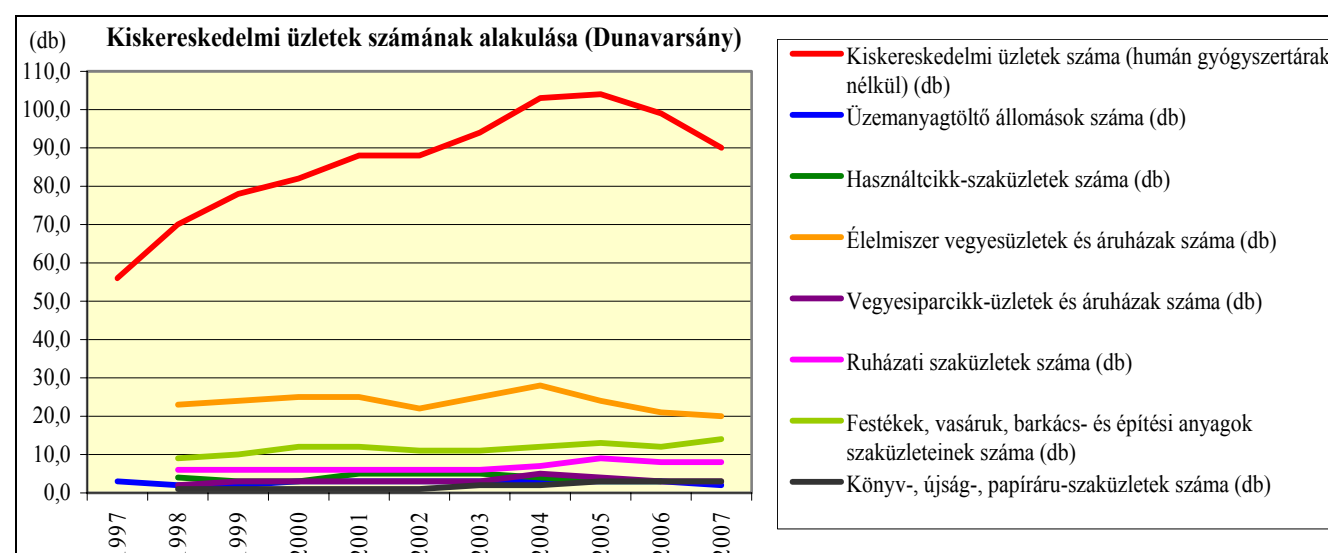
Egyértelműen pozitív irányú változás figyelhető meg a következő vállalkozási típusoknál: F, I, J, K., M, O.

Pozitív irányú, de ingadozó változás figyelhető meg a következő vállalkozási típusoknál: A+B, G, N. Fejlődés, majd visszaesés figyelhető meg a következő vállalkozási típusoknál: H.

Ingadozó nem fejlődő tendenciájú változás figyelhető meg a következő vállalkozási típusoknál: C+D+E. Egyértelműen negatív csökkenő tendencia a vállalkozások számának alakulásánál nem tapasztalható.

#### Kiskereskedelmi üzletek számának alakulása

Kiskereskedelmi üzletek száma 1997 és 2007 között összességében 60,7 %-kal nőtt, azonban a fejlődés csak 2005-ig folyamatos, azt követően visszaesés tapasztalható. Ez a visszaesés az élelmiszer üzletek számában történő jelentős csökkenés okozza, mivel számuk az 1997-ben regisztrált érték alá csökken. A festék, vasáru, barkács- és építési anyagok illetve a könyv-, újság-, papíráru szaküzleteinél a vizsgált időszak alatti folyamatos fejlődés mutatkozik. A többi szaküzlet területén, pedig szintén a fejlődés megindulása, majd a visszafejlődés érzékelhető kisebb-nagyobb mértékben.

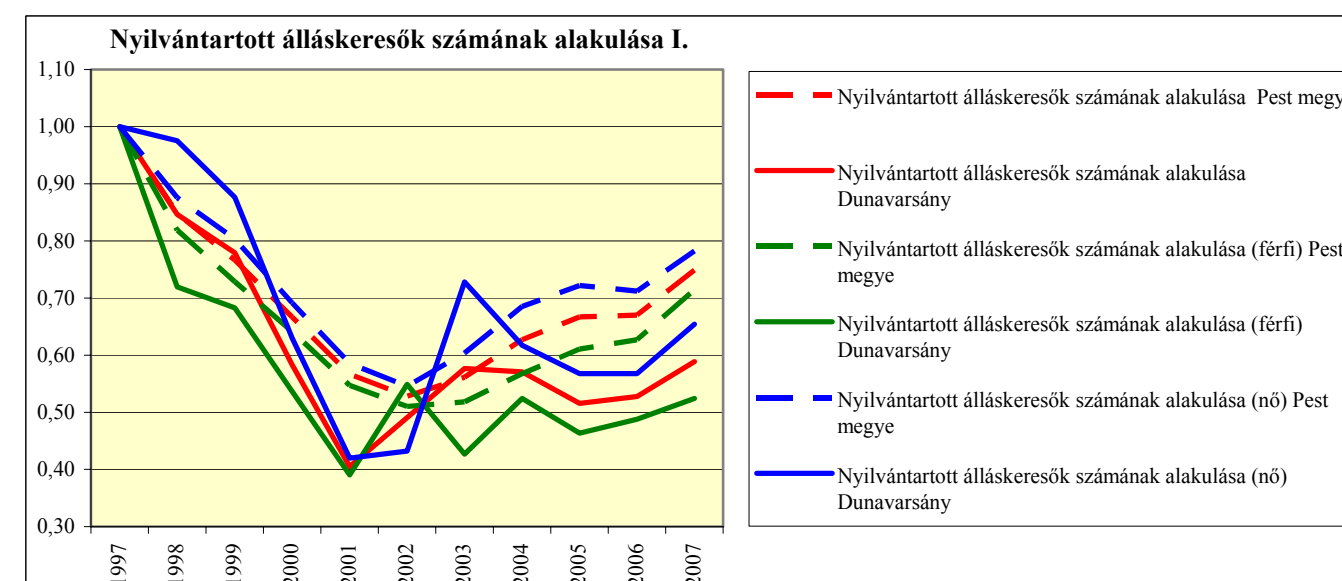


#### A nyilvántartott álláskeresők számának alakulása

A nyilvántartott álláskeresők számának alakulását 1997 és 2007 között vizsgálja a terv.

Az összes nyilvántartott álláskereső száma a településen a vizsgált időszak első felében kedvező tendenciát mutat, majd újra ingadozóan növekedésnek indul, összességében a vizsgált 10 év alatt 41,1 %-os csökkenés figyelhető meg, amely 67 fővel kevesebb álláskeresőt jelent az 1997-es évhez képest. A megyei adatok hasonló tendenciákat tükröznek, csak a változás intenzitása alacsonyabb, itt alacsonyabb mértékű csökkenés 25,1 % figyelhető meg összességében.

Férfiak és nők tekintetében a nyilvántartott álláskeresők száma 1997-ben majdnem azonos (férfi 82 fő, nő 81 fő). Számuknak alakulása a településen csökkenő, majd növekvő tendenciát mutat. A férfiak esetén hamarabb és gyorsabban bekövetkező csökkenés figyelhető meg a nőkhöz képest, de legalacsonyabb mértéke körülbelül ugyanott húzódik (férfi 60,1 %, nő 58 %). A vizsgált időszak második felében ingadozóan, egy kicsit növekedve változik a férfiak aránya (10 év alatt 47,5 % csökkenés), a nők esetében azonban ez az ingadozás erősebb és jobban növekvő (10 év alatt 34,5 % csökkenés). Mindez azt jelenti, hogy a férfiak könnyebben kapnak állást és nehezebben veszítik el a nőkhöz képest. Megyei szinten az álláskereső férfiak száma a vizsgált időszakban mindvégig alacsonyabb a nőknél. A tendenciák a települési tendenciához hasonlóan alakulnak csak intenzitásuk alacsonyabb. A vizsgált időszak első felében a csökkenés alacsonyabb (férfi 48,8%, nő 45,4 %) a településen megfigyeltnél és összességében is kisebb csökkenés figyelhető meg a 10 év alatt (férfi 28,4%, nő 21,7 %). Mindez arra utal, hogy a településen élők munkaellátottsága kedvezőbb, mint megyeiben élőknek átlagosan.



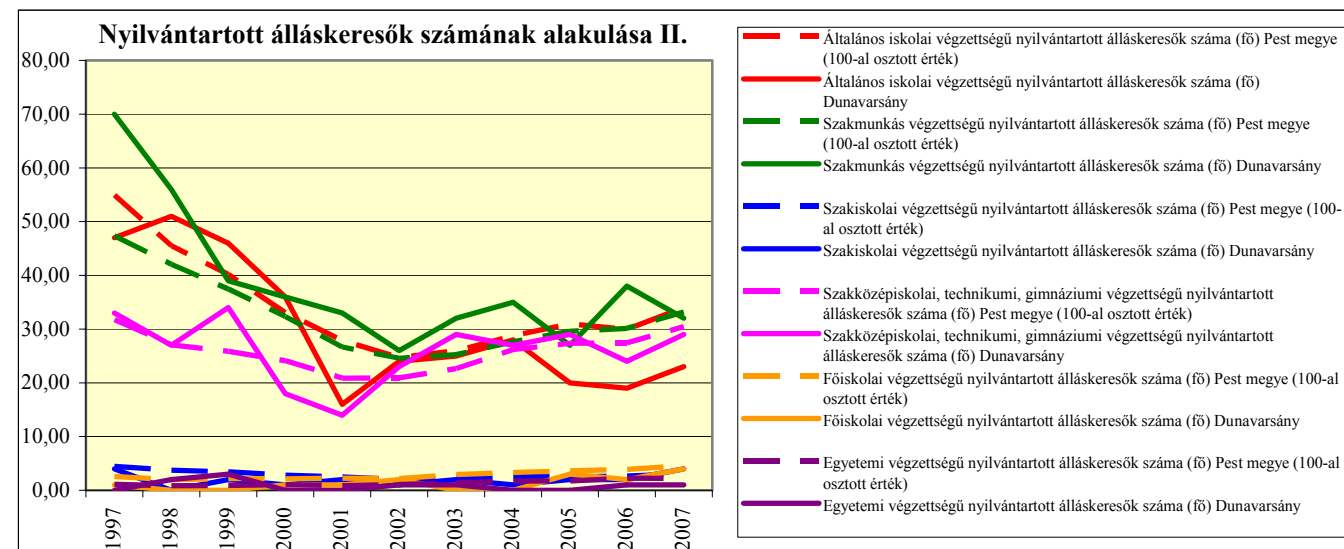
Az álláskeresők közül iskolai végzettségük szerint a településen és a megyében is a legtöbben az általános iskolai végzettségűek, a szakmunkás végzettségűek és a szakközépiskolai, technikai és gimnáziumi végzettségűek közé esnek. Szakiskolai és felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya a többihez képest elhanyagolható megyei és települési szinten is, a településen mindhárom kategóriába 1-4 fő tartozik.

Az általános iskolai végzettségű álláskeresők száma a településen a vizsgált időszak első felében csökkenő, majd ingadozó-stagnáló tendenciát mutat, összességében a csökkenés 54,4 %-os, amely 38 fővel kevesebb általános iskolai végzettségű álláskeresőt jelent. Megyei szinten a kezdeti csökkenés szintén megfigyelhető, bár alacsonyabb intenzitással, de utána egyértelműen növekvő tendencia mutatható ki. Összességében 38,2 %-os csökkenésről beszélünk. Mivel a településen a vizsgált időszak második felében stagnálásról beszélhetünk inkább és összességében nagyobb mértékű a csökkenés, ezért kedvezőbb helyzetben van a megyéhez képest.

A szakmunkás végzettségű álláskeresők száma a településen hasonló tendenciával változik az általános iskolai végzettségű álláskeresők számához (csökken, majd ingadozik-stagnál), összességében a csökkenés 54,3 %-os, amely 38 fővel kevesebb szakmunkás végzettségű álláskeresőt jelent. Megyei szinten a

kezdeti csökkenés szintén megfigyelhető, bár alacsonyabb intenzitással, de utána enyhe emelkedés figyelhető meg inkább. Összességében 29,8 %-os csökkenésről beszélünk. Mivel a településen a vizsgált időszak második felében stagnálásról beszélhetünk inkább és összességében nagyobb mértékű a csökkenés, ezért kedvezőbb helyzetben van a megyéhez képest.

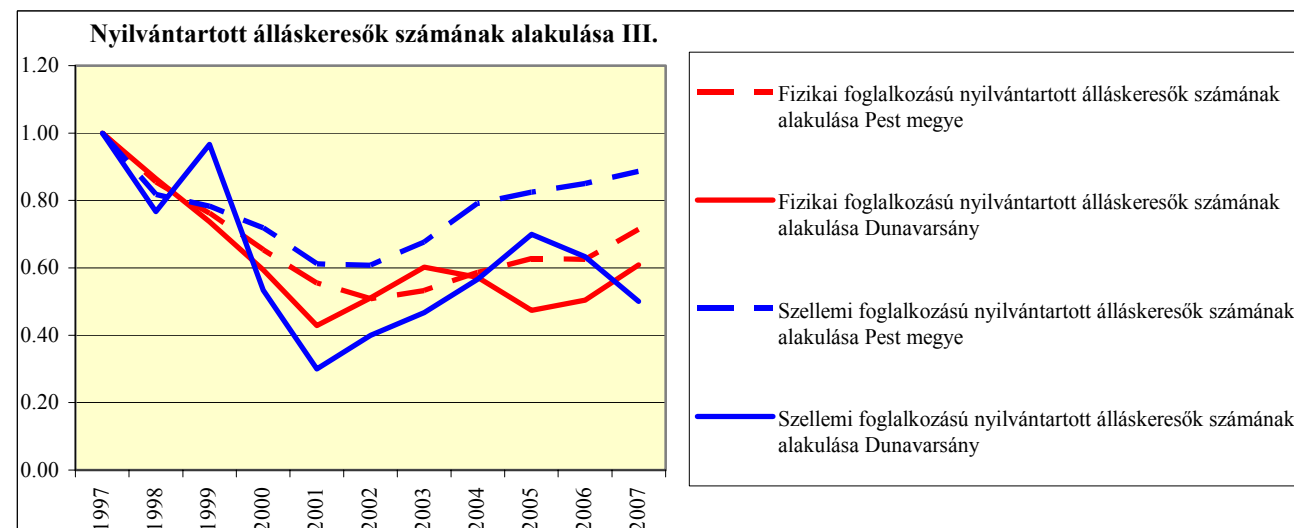
A szakközépiskolai, technikai, gimnáziumi végzettségű nyilvántartott álláskeresők száma a településen a vizsgált időszakban ingadozik (14-34 fő között), de összességében csak kis mértékű csökkenés figyelhető meg a teljes időszakban (12,1%). Megyei szinten egyértelműbb tendencia mutatkozik, a vizsgált időszak első felében csökken a számuk, a második felében emelkedik.



A településen átlagosan ötször több fizikai foglalkozású nyilvántartott álláskereső van, mint szellemi foglalkozású.

A településen a fizikai foglalkozású nyilvántartott álláskeresők száma a vizsgált időszak első felében csökkenést mutat, majd a tendencia megfordul és ingadozóan emelkedni kezd. Összességében 39,1 % csökkenés mutatható ki, amely 52 fő fizikai foglalkozású nyilvántartott álláskereső csökkenést jelent. Megyei szinten hasonló tendencia mutatkozik (csökkenés, folyamatos emelkedés), amely összességében 28,6 %-os csökkenést jelent. A települési csökkenés mértéke kedvezőbbnek mondható.

A településen a szellemi foglalkozású nyilvántartott álláskeresők száma a vizsgált időszak első felében csökkenést mutat, majd a tendencia megfordul és ingadozóan emelkedni kezd. Összességében 50 % csökkenés mutatható ki, amely 15 fő szellemi foglalkozású nyilvántartott álláskereső csökkenést jelent. Megyei szinten hasonló tendencia mutatkozik (csökkenés, folyamatos emelkedés), amely összességében 11,3 %-os csökkenést jelent. A települési csökkenés mértéke sokkal kedvezőbbnek mondható.



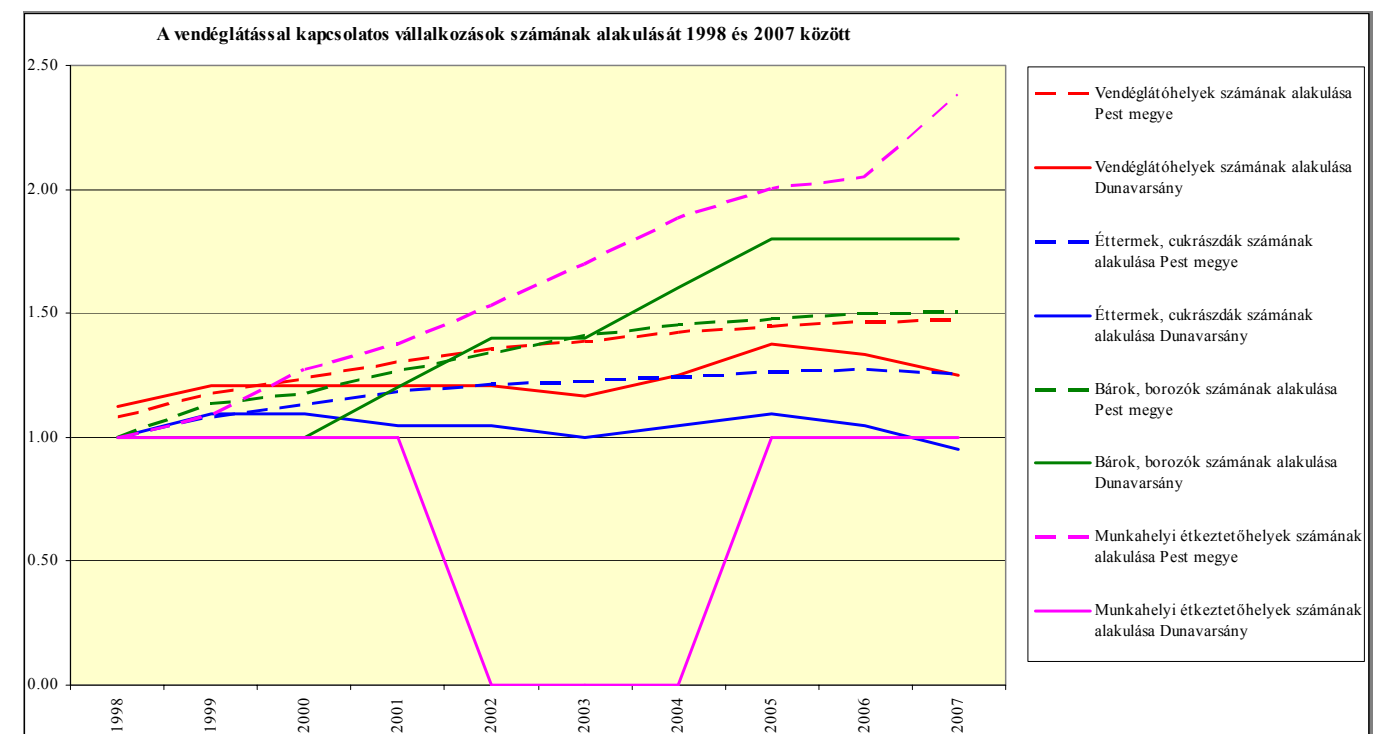
### Idegenforgalom alakulása és tendenciái

A vendéglátással kapcsolatos vállalkozások számának alakulását 1998 és 2007 között vizsgálja a terv. A vendéglátóhelyek számának alakulása a településen ingadozó, de növekvő tendenciát mutat (25 %, amely 6 db új vállalkozást jelent), azonban az utolsó két évben csökkenő tendencia figyelhető meg. Megyei szinten a vendéglátóhelyek számának alakulása sokkal kedvezőbb, hiszen folyamatos fejlődés figyelhető meg, visszaesés nélkül (46,9%).

A vendéglátóhelyek közül az éttermek és cukrászdák vannak túlsúlyban a településen. Számuknak alakulása a településen kissé ingadozó (20-23 db között), fejlődés nem figyelhető meg. Megyei szinten kedvezőbb folyamat figyelhető meg: folyamatos növekedés, az utolsó évben enyhe visszaeséssel (25,4 %).

A településen a bárók és a borozók aránya alacsonyabb az éttermek és cukrászdáknál. Számuknak alakulása a településen viszont kedvezőbb, folyamatos növekedés figyelhető meg, visszaesés nélkül (80 %, amely 4 db új bár, vagy borozót jelent). Megyei viszonylatban is folyamatos növekedés figyelhető meg, visszaesés nélkül (50,8 %).

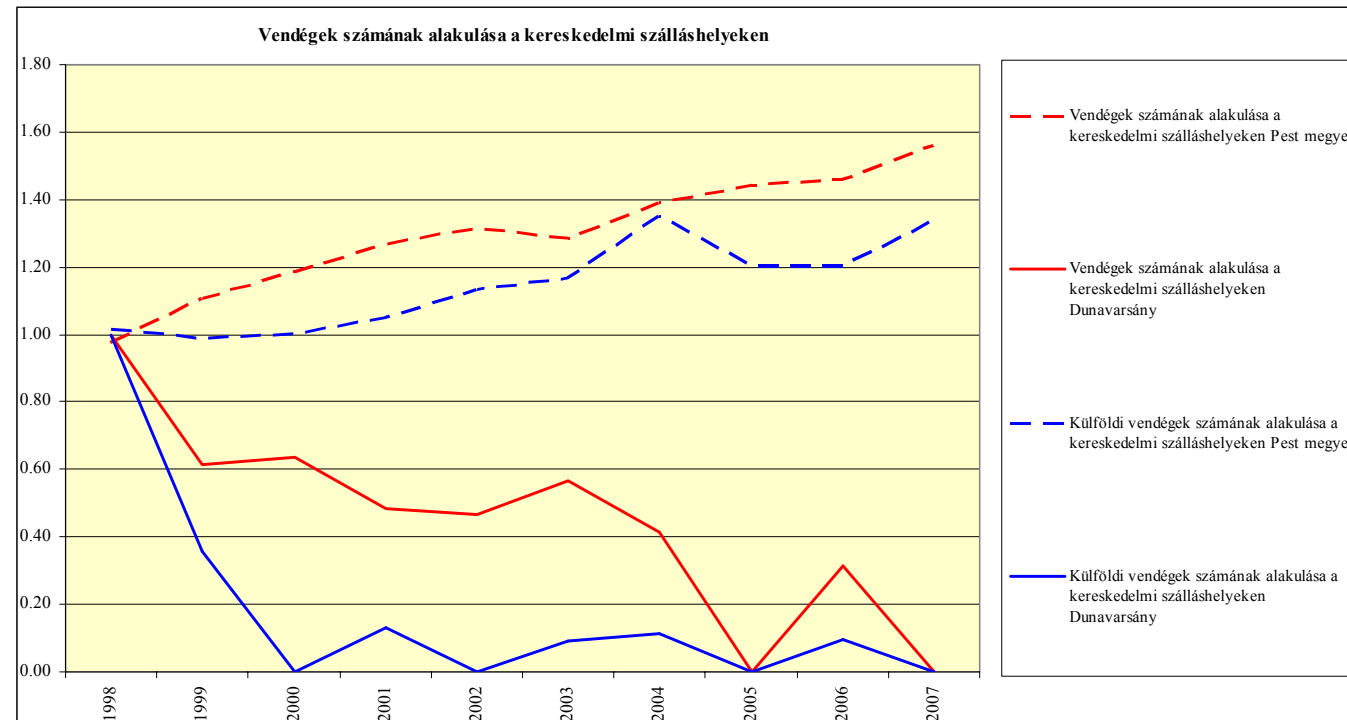
A településen a vizsgált időszakban 1 db munkahelyi étkezőhely található 1998 óta.



A vendégek számának alakulását a kereskedelmi szálláshelyeken a terv 1998 és 2006 között vizsgálja. Az összes vendégek számának alakulását a kereskedelmi szálláshelyeken a településen **erős csökkenés** jellemzi (-68,4 %, amely 575 vendég szám csökkenést jelent), amely kismértékben ingadozást is mutat. Ezzel ellentétben áll a megyei adatok alakulása, ahol folyamatos növekedés figyelhető meg, a 2003-as év kivételével, amikor is enyhe visszaesés figyelhető meg. Összességében 49,9 %-os fejlődés látható megyei szinten.

A külföldi vendégek számának alakulása a kereskedelmi szálláshelyeken a település viszonylatában még kedvezőtlenebb helyzetet mutat, mint az összes vendégek száma, hiszen a **folyamatos csökkenés még erőteljesebb** 90,3 %, amely 279 vendég szám csökkenést jelent (megjegyzendő az adathiány a következő évekből: 2000, 2002, 2005). Megyei szinten ebben az esetben is kedvezőbb a helyzet, mivel kis mértékben ingadozó, de növekvő tendenciát mutat (18,6 %) és az utolsó évben csökkenő tendencia figyelhető meg.

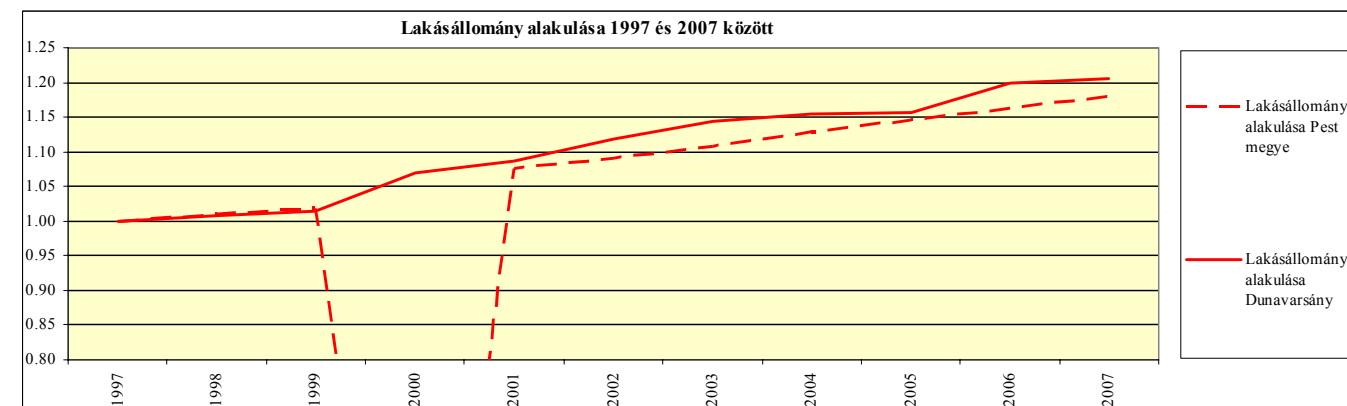




A vendéglátóhelyek közül az éttermek számának stagnálása és a vendégek számának csökkenése a kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött idővel összefüggésben lehet.

### Lakásállomány alakulása és tendenciái

A vizsgált időszakban (1997-2007 között) a település lakásállománya 20,6 %-kal növekedett, ez a növekedés folyamatos és visszaesés nélküli. A megye viszonylatában ugyanez a kedvező helyzet figyelhető meg 18 %-kal. (Megjegyzendő a megyei adatok közül a 2000. évi adat hiányzik.) Ez a kedvező tendencia a településen kijelölésre került lakóterületi fejlesztéseket indokoltá teszi, de egyben a területek infrastrukturális ellátottságát is maga után vonja. Az önkormányzat részéről az új területek infrastrukturális ellátás megvalósulásának lehetőségét vizsgálni szükséges. Ez a magas lakásállomány növekedés párhuzamba hozható a településre történő folyamatosan magas bevándorlási értékekkel. A lakásállomány alakulása megyei szinten hasonló visszaesés nélküli fejlődést mutat (18 %).



A KSH legfrissebb adatai szerint a településen 2350 db lakás található (2009. jan. 01.).

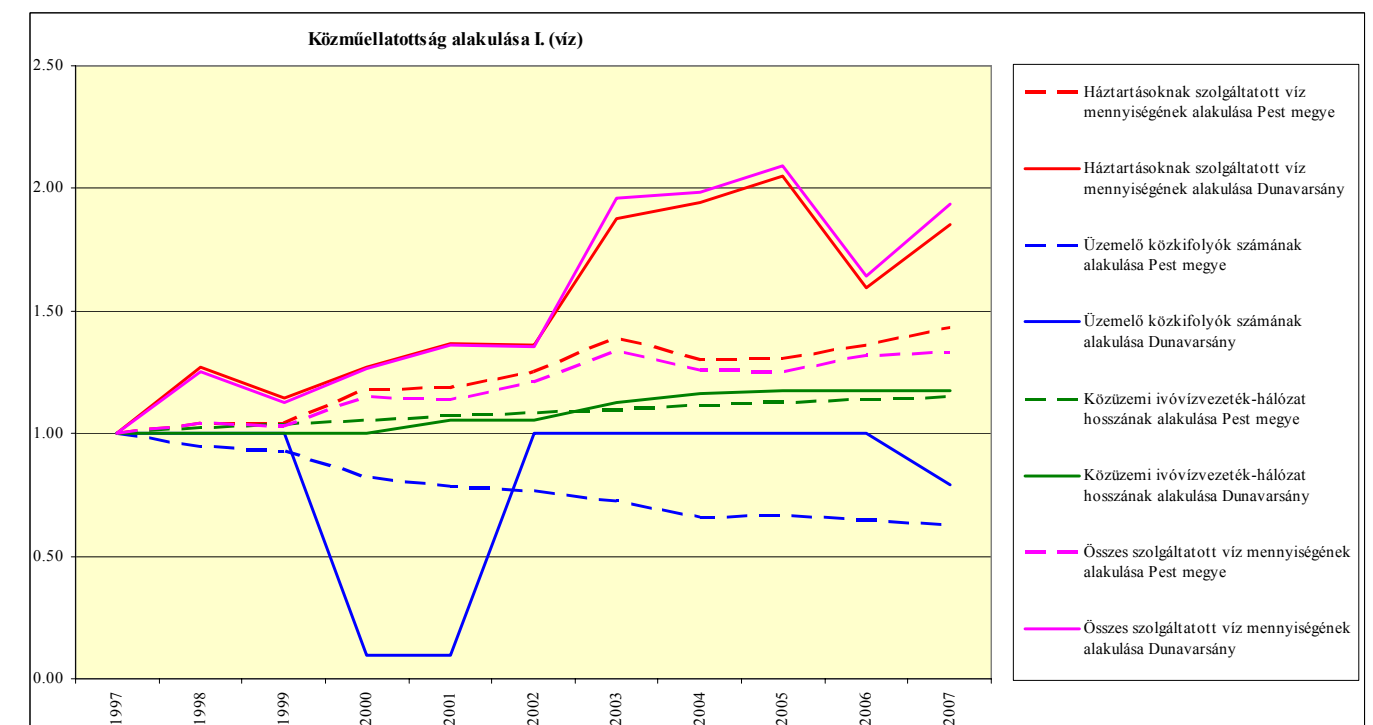
### Közműellátottság alakulása és tendenciái

A közműellátottság alakulását a terv 1997 és 2007 között vizsgálja.

A háztartásoknak szolgáltatott víz mennyisége a településen növekedést mutat, de ez a növekedés ingadozik. Összességében 85,1 %-os növekedést jelent, amely 120 Em<sup>3</sup> szolgáltatott vízmennyiség növekedést jelent. Megyei szinten is hasonló tendencia érvényesül, csak a fejlődés mértéke alacsonyabb 43,1 %. Az összes szolgáltatott víz mennyisége a településen 1997-ben 2000 m<sup>3</sup>-rel több mint a háztartásoknak szolgáltatott víz mennyisége, ahhoz hasonlóan ingadozóan növekszik, de egy kicsit nagyobb mértékben (93,7 %). Megyei szinten is hasonló (növekedő, ingadozó) tendenciák érvényesülnek (32,9 %).

A közüemi ivóvízvezeték-hálózat hossza a településen folyamatosan növekszik a vizsgált 10 év alatt 17,1 %-kal. A megyében hasonló tendencia mutatkozik, ott a növekedés 15 %-os.

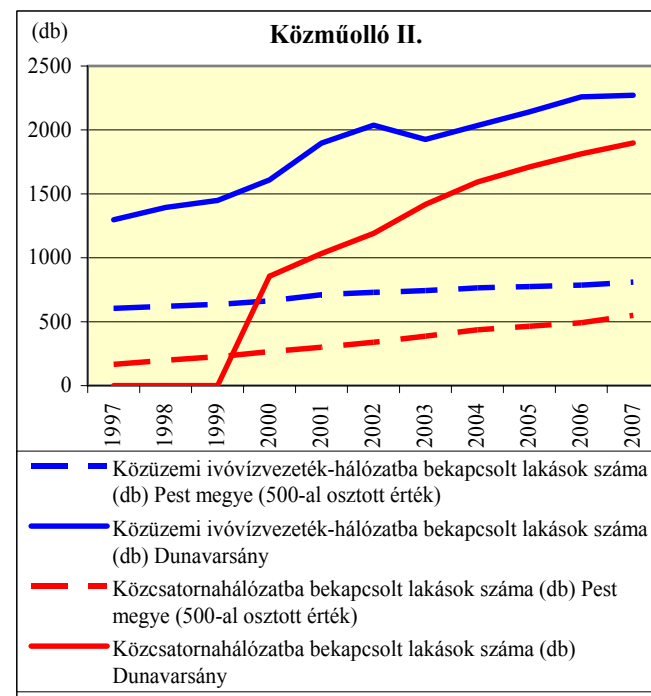
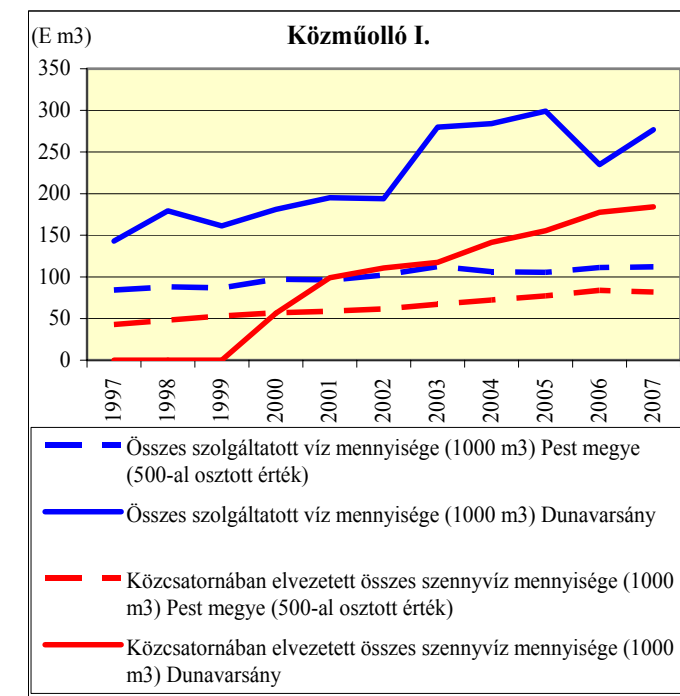
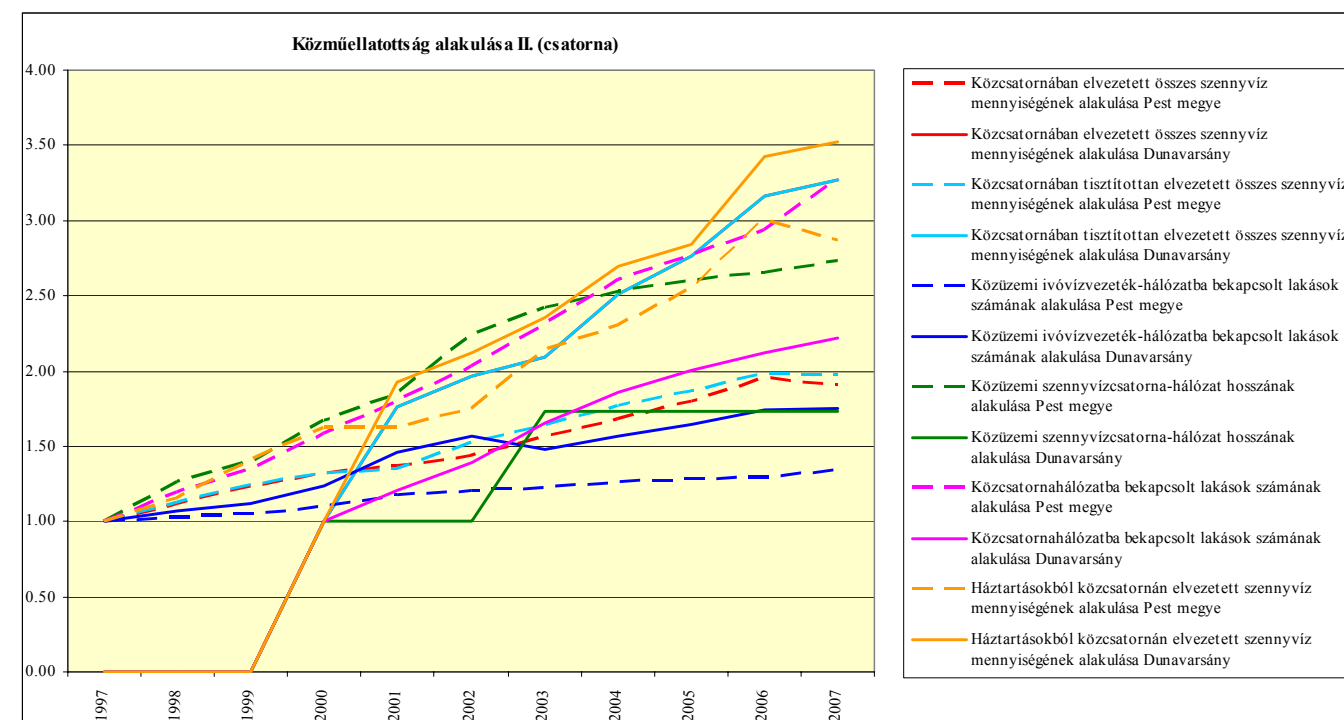
A közüemi ivóvízvezeték-hálózatba bekapcsolt lakások száma a településen folyamatosan növekedett a vizsgált időszak alatt (75 %, amely 975 db új bekapcsolt lakást jelent). 1997-ben a lakások 67,1 %-a, 2007-ben már 97,4 %-a volt bekötve a hálózatba. Megyei viszonylatban is folyamatos növekedés tapasztalható (33,8 %). A megyei adatokhoz képest az ivóvízvezeték-hálózatba bekapcsolt lakások számaránya kedvezőbb a település esetén, hiszen 2007-ben a megyében csak 93,1 %-ban voltak bekötve a hálózatba.



Dunavarsányon a csatornázást 2000-ben kezdték el. Ennek megfelelően a településen a közcsontra hálózatra vonatkozó statisztikai adatokat 2000 és 2007 között tudja vizsgálni a terv.

A közcsontrában elvezetett víz mennyisége a településen folyamatos növekedést mutat, a vizsgált 8 év alatt 228 %-kal nőtt, amely 128E m<sup>3</sup> elvezetett vízmennyiség növekedést jelent. Ezzel párhuzamosan az el nem vezetett víz mennyiségének és az összes szolgáltatott víz mennyiségének aránya jelentős javulást ér el, egy-két év kivételével (2003, 2007). 2000-ben 125E m<sup>3</sup> az el nem vezetett víz mennyisége (az összes szolgáltatott víz mennyiségéhez képest \* 69,1%), 2007-ben már csak 93E m<sup>3</sup> (\* 33,6 %). Azonban még az utolsó vizsgált évben is magas a közműölló mértéke. A jelenleg szintén cégünk által készített HÉSZ módosítás kapcsán az építés feltételként meghatározott csatornára való rákötés hiányosságai pótlásra kerültek. Megyei szinten is hasonló tendenciák figyelhetők meg, hiszen folyamatosan nő az elvezetett víz mennyisége (43,7 %) és ezzel párhuzamosan csökken az el nem vezetett víz mennyiségének aránya a szolgáltatott víz mennyiségéhez képest (41,5 %-ról, 27,0 %ra), amely jobb a dunavarsányi értéknél.

A közsatornahálózatba bekapcsolt lakások száma a településen folyamatos növekedést mutat (121 %, amely 1043 új bekötött lakást jelent). Ezzel párhuzamosan jelentősen javul a közsatornahálózatba bekapcsolt lakásoknak és az összes lakásnak az aránya (2000-ben mért 41,3 %-ról, 2007-re 81,4 %-ra javul), ez az érték azonban még mindig alacsony. A korábbiakban említésre került HÉSZ módosítás is segíteni fog az értékek javításában. Megyei viszonylatban is folyamatos növekedés figyelhető meg a közsatornahálózatba bekapcsolt lakások számában (106,7 %). A közsatornahálózatba bekapcsolt lakásoknak és az összes lakásnak az aránya alacsonyabb értéket mutat a települési értékeknél (2000-ben nincs mérhető adat, 2001 38 %, 2007 63,2 %).



### Egészségügy és oktatás alakulása és tendenciái

	Vizsgált időszak	
Működő háziorvosok száma (fő)	1997-2007	2
Működő házi gyermekorvosok száma (fő)	1997-2007	2
Bölcsődék száma (önkormányzati, üzemi, magán stb.) (db)	1997-2007	-
Óvodák száma (db)	2001-2007	2
Az időskorúak otthonainak száma (db)	2001-2007	1
Az időskorúak otthonai működő férőhelyeinek száma (gondozóházakkal együtt) (db)	2001-2007	33
Az időskorúak otthonaiban a gondozottak száma (fő)	2001-2007	33
Gyógyszertárak száma (humán) (db)	2001-2007	1
Betöltött védőnői álláshelyek száma (db)	2000-2005 és 2007	2
Családsegítő szolgálatok száma (db)	2007	1
A családsegítő szolgáltatást igénybe vevők száma (fő)	2007	241
Települési könyvtár (db)	2000-2007	1

Minden szakrendelés Szigetszentmiklóson található, a kórházi ellátás Budapesthez kötődik

Dunavarsány oktatási ellátottságának alakulását 2001 és 2007 közötti statisztikai adatok alapján vizsgálja a terv.

#### Óvoda ellátottság:

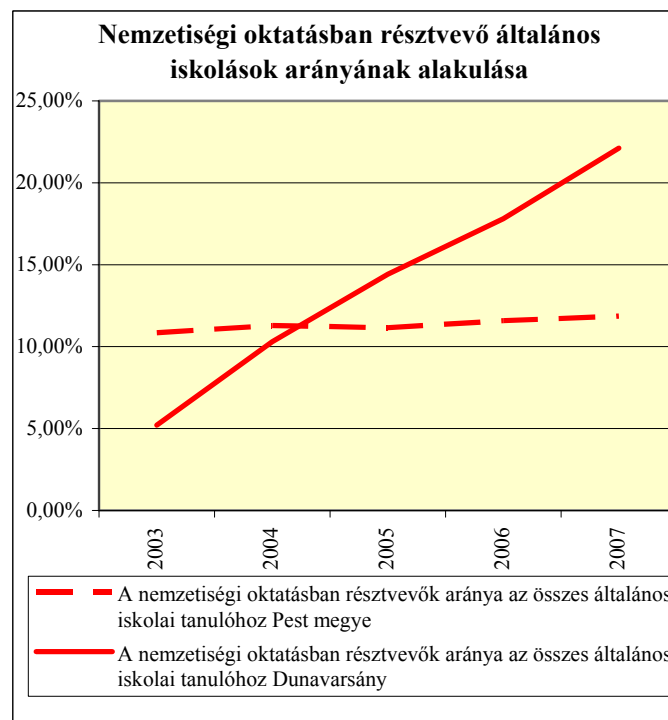
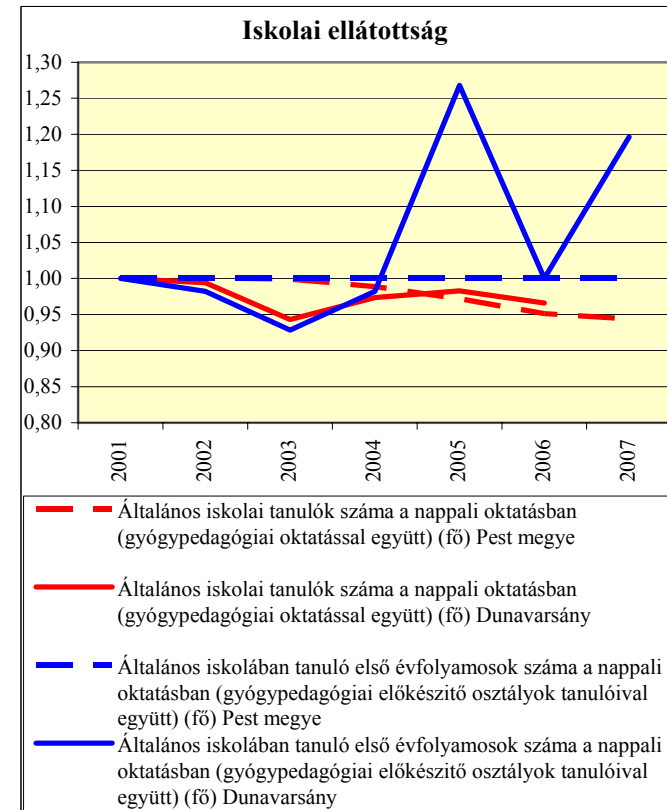
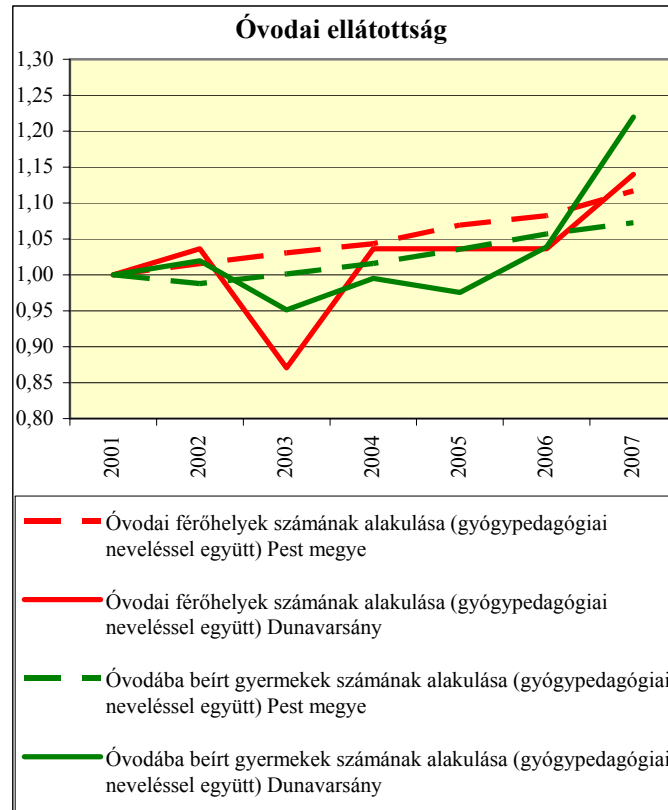
**Település:** Az óvodai férőhelyek száma növekedést mutat (14 %, amely 27 fő új elhelyezését, azaz 1 db csoportot jelent). Az óvodába beírt gyermekek létszáma 2001 és 2007 között 195-213 fő között ingadozik, 2007-ben ugrásszerű növekedés jelentkezik (250 fő), amely a rendelkezésre álló férőhelyszámánál (220 fő) 30 fővel több, amely azt jelenti, hogy még egy csoport indítása válna szükségessé a településen. A településre folyamatosan sokan költöznek be, emiatt erőteljesebben növekedhet az óvodai férőhelyszám szükséglet. A lakóterületek további fejlesztése, ezért csak akkor valósítható meg, amennyiben az önkormányzat biztosítani tudja a gyermekek óvodai elhelyezhetőségét.

**Megye:** Az óvodai férőhelyek száma itt is növekedést mutat (11,7 %, amely 173 új csoportot jelent). A beírt gyermekek létszáma is folyamatosan nő, kivéve egy évet (7,2 %, amely 113 új csoportot jelent). A beírt gyermekek és a férőhelyek arányából számolva 2001-ben 73 csoport hiánya mutatható ki, addig 2007-re ez a csoport szám 12-re csökken, amely nagyon jónak mondható.

#### Iskolai ellátottság:

**Település:** Az osztályok száma a vizsgált időszakban 24 db-ról 27 db-ra nőtt, az osztálytermek száma pedig mindvégig 26 db. Az általános iskolai tanulók száma a 7 év alatt 499-529 között ingadozik, de végeredményben nem változik, ez kedvezőbb helyzetet mutat a megyei tendenciánál, ahol a csökkenés figyelhető meg. Az általános iskolában tanuló első osztályosok aránya emelkedő tendenciát mutat (10,6 %-ról 12,7 %-ra). Az első osztályosok aránya jóval magasabb a megyei aránynál.

**Megye:** Az osztályok száma a vizsgált időszakban nem változott (4447 db), azonban az osztálytermek száma először növekedik, majd a kezdő év alatti értékre csökken (4409 db, csökkenés 38 db). Az általános iskolai tanulók számának folyamatos csökkenése figyelhető meg (5,6%). Az általános iskolában tanuló első osztályosok aránya a vizsgált időszakban 4,5 % körül stagnál.



A nemzetiségi, etnikai oktatásban tanulók számarányát 2003 és 2007 között vizsgálja a terv.  
 A nemzetiségi, etnikai oktatásban tanulók és az összes általános iskolai tanulók (nappali oktatásban) számaránya a településen (2003-ban 5,2 %, 2007-ban 22,1 %) kedvezőbben változik a megyei adatokénál (2003-ban 10,8 %, 2007-ben 11,8%).

2001-ben Dunavarsány lakosságának számaránya nemzetiségi kötődés szerint a következő volt: magyar 89,5 %; német 2,3 %; cigány 0,7 %; román 0,1 %; ismeretlen, nem válaszolt 10,5 %.

2001-ben a település lakóinak vallási összetétele az alábbiak szerint alakult: római katolikus 52,7 %; református 18,1 %; evangélikus 1,4 %; görög katolikus 1,0 %; más egyházhoz, felekezethez tartozik 0,8 %; nem tartozik egyházhoz, felekezethez 8,8 %; ismeretlen, nem válaszolt 17,1 %.

### 2.3.2 TELEPÜLÉS INTÉZMÉNY- ÉS ELLÁTÁSI HÁLÓZATA

Településen található intézményi és ellátórendszer:

- Hatósági: teljes alapellátás
  - a településen német és cigány kisebbségi önkormányzat működik.
- Egészségügyi, szociális ellátás:
  - háziorvosi szolgálat (4 fő)
  - gyermekorvos (2 fő)
  - fogászat, fogászati szakrendelés (ellátást biztosít Délegyháza, Majosháza felé)
  - védőnői szolgálat (1 fő)
  - Dunavarsányi Egészség ház
  - orvosi ügyelet és mentőszolgálat (Delta Országos Mentőszolgálat)
  - gyógyszerár (2 db)
  - gyermekjóléti szolgálat
  - idősek átmeneti otthona
  - posta
  - takarékpénztár
  - rendőrség
  - regionális szennyvíztisztító telep
- Oktatási, művelődési:
  - Weöres Sándor Óvoda (10 csoportszoba, 2 tornaterem, 20 fő óvodapedagógus, 2 fő fejlesztő pedagógus, 13 fő dajka) – az óvoda Kisvarsányban működik, de Nagyvarsányban is van kihelyezett létesítménye
  - Árpád Fejedelem Általános Iskola (35 db tanulócsoporthoz), speciális tagozattal - az iskola Kisvarsányban működik, de Nagyvarsányban is van kihelyezett létesítménye
  - Ekler Ferenc Alapfokú Művészetoktatási Intézmény
  - tervezett új 24 tantermes általános iskola a nyugati lakóterületen
- Kulturális, közösségi:
  - Petőfi Sándor Művelődési Ház (Kisvarsány)
  - városi könyvtár (a művelődési házban működik)
  - Petőfi Klub (Nagyvarsány)
  - Dunavarsány Helytörténeti Múzeum (Kisvarsány)
  - Dunavarsányi edzőtábor
  - cserkészház
  - Római katolikus egyház
  - Református egyház
  - Dunavarsányi Napló
  - Működő civil szervezetek: 31 db
- Idegenforgalom:
  - RSD
  - Domariba-sziget melletti védett úszóláp
  - Rukkel-tó vízipark, kemping
  - Panziók száma: 2 db (Palkó Csárda, Erős Motel)
  - piros turistaútvonal
- Gazdasági:
  - Dunavarsányi Ipari Park
  - kiskereskedelmi üzletek száma (humán gyógyszertárak nélkül) 90 db (KSH,2007)
  - üzemanyagtöltő állomás 2 db
  - vendéglátóhelyek száma 30 db (KSH,2007)

Más településről igénybevett ellátási rendszer:

- Szakorvosi rendelőintézet – Szigetszentmiklós

### 2.4. A TELEPÜLÉS ADOTTSÁGAI

Teleknagyság vizsgálat:

A településen belül a terv vizsgálja a jelenlegi telekállományt teleknagyság megoszlás szerint, a földhivatalilag útként, közterületként és vízként nyilvántartott telkek kivételével.

A vizsgálatból kiderül, hogy a településen elhanyagolható részén található apró (0-180m<sup>2</sup>) telkek. A Duna-parton található telkek (leginkább hétvégi házas üdülő telkek) 180-360 m<sup>2</sup> területűek, ekkora telkek még találhatóak elszórtan a két fő településrészen, de arányuk nagyon alacsony. Kisvarsány településrész vasúttól nyugatra eső részén zömében 600-800 m<sup>2</sup>-es telkek találhatóak, kivétel az északi új városrész, ahol 800-900 m<sup>2</sup>-es telkek találhatóak túlnyomórészt. Kisvarsány településrész vasúttól keletre eső részén pedig zömében 1000-1250 m<sup>2</sup>-es telkek találhatóak. Nagyvarsány területén pedig a teleknagyság mértéke nagyon szétszórt. Az Ipari Park területe megoszlik telekméretük szempontjából, míg a keleti részen az 5000-10000 m<sup>2</sup>-es telkek a jellemzőek, addig a nyugati részén a 10000-100000 m<sup>2</sup>-es telkek a jellemzőek. A mezőgazdasági és erdőterületek telkei pedig jellemzően 5000 m<sup>2</sup> fölé esik.

A településen a teleknagyság átlaga 3990 m<sup>2</sup>.

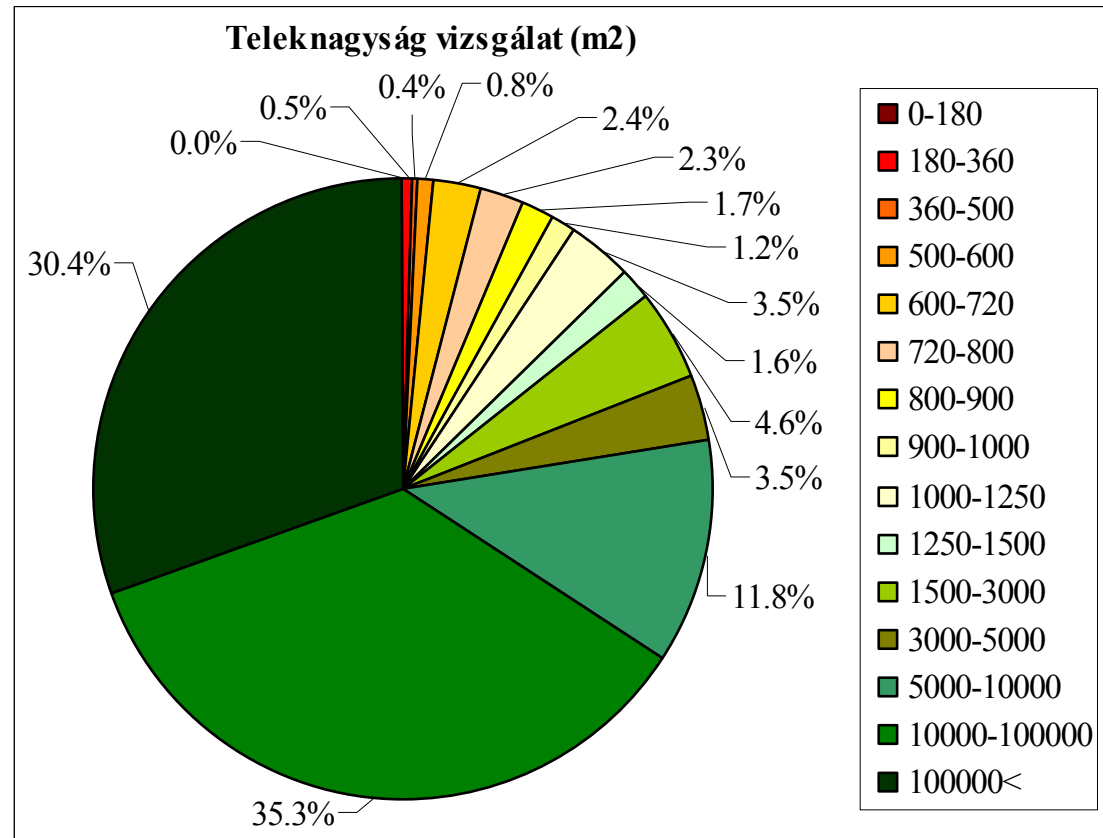
Beépítettség vizsgálat

A településen belül a terv vizsgálja a jelenlegi telekállományt beépítettség megoszlás szerint, a földhivatalilag útként, közterületként és vízként nyilvántartott telkek kivételével.

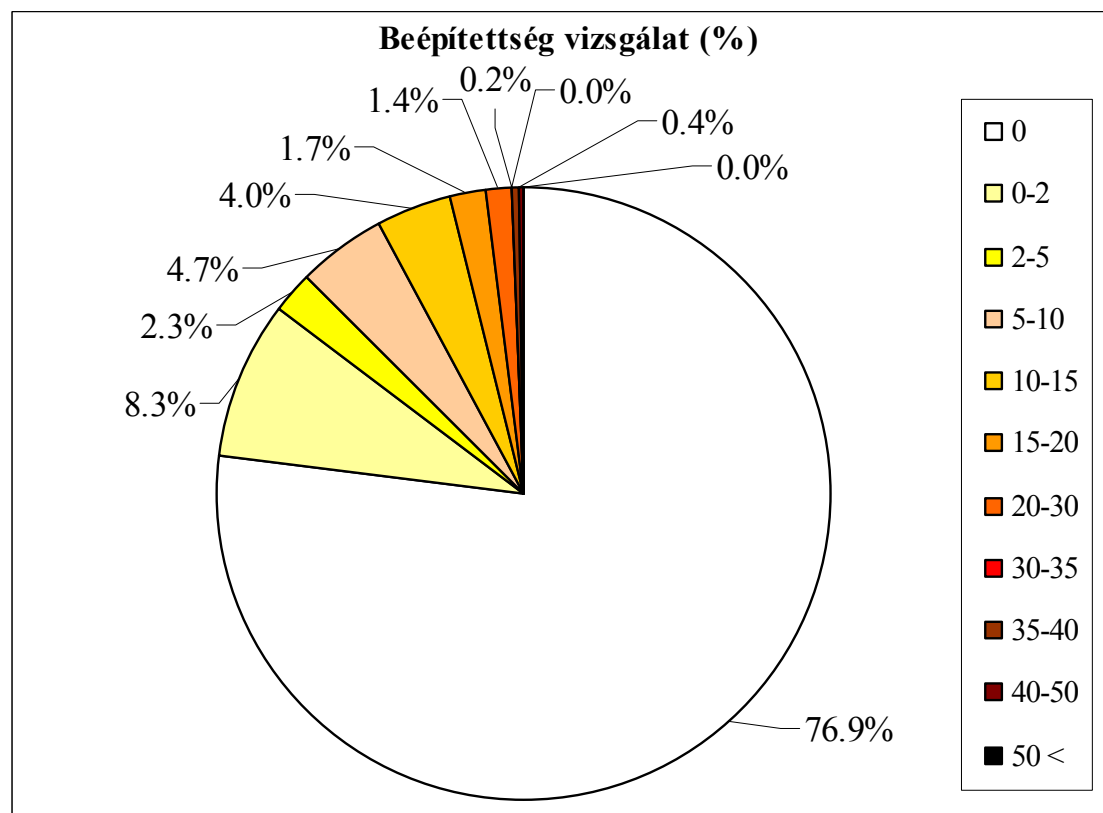
A településen belül a tervezésnél fölhasznált földhivatali állomány szerint a telkek 76,9 % beépítetlen. A 35%-nál magasabb beépítettség a településen elhanyagolható mértékű, egy említésre méltó közülük az Ipari Park területén (IBIDEN 40,35 %). A település lakó- és hétvégi házas üdülőterületeinek beépítettsége 5-30 % közé tehető, ezen belül Kisvarsány területére általában az 5-15 %-os beépítettség a jellemző. A 2009-es légifotó alapján több új, illetve régi de nem rögzített épület található a településen, amelyek pontos adataik hiányában nem kerültek vizsgálat alá.

A vizsgálható beépítettség átlaga a településen 1,6%.

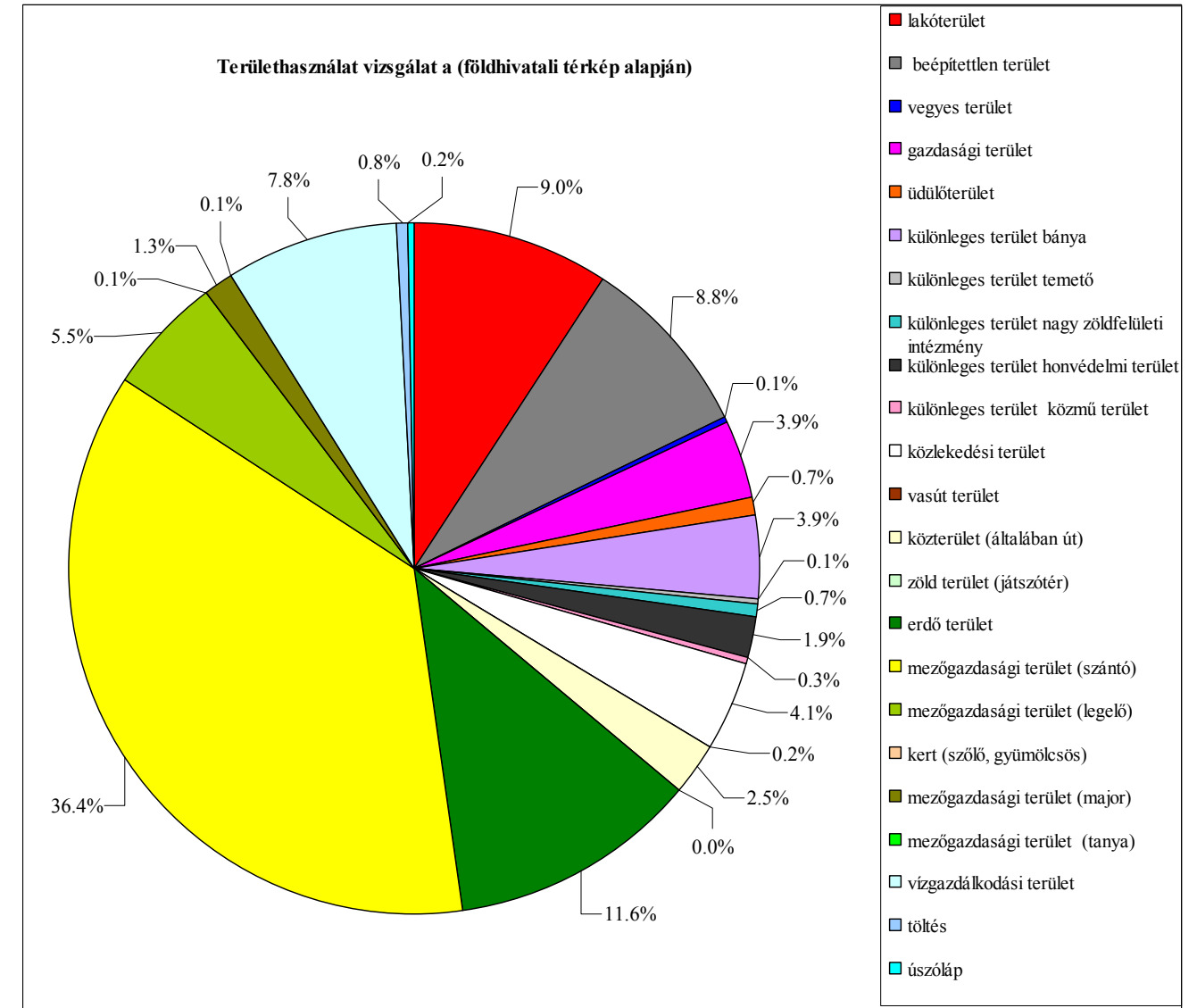
Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	(ha)	(%)	Beépítési százalék (%)	(ha)	(%)	Területhasználat (Földhivatali térkép alapján)	(ha)	(%)
0-180	0,4	0.0	0	1484,7	76,9	lakóterület	203,3	9,0
180-360	9,5	0.5	0-2	161,1	8,3	beépítetlen terület	198,7	8,8
360-500	7,0	0.4	2-5	45,3	2,3	vegyes terület	1,3	0,1
500-600	16,1	0.8	5-10	90,0	4,7	gazdasági terület	87,2	3,9
600-720	46,9	2.4	10-15	76,9	4,0	üdülőterület	15,1	0,7
720-800	44,2	2.3	15-20	33,7	1,7	különleges terület: bányá	88,2	3,9
800-900	32,9	1.7	20-30	27,3	1,4	különleges terület: temető	3,2	0,1
900-1000	23,4	1.2	30-35	3,9	0,2	különleges terület nagy zöldfelületi intézmény	15,8	0,7
1000-1250	67,8	3.5	35-40	0,9	0,0	különleges terület honvédelmi terület	42,6	1,9
1250-1500	30,1	1.6	40-50	7,2	0,4	különleges terület: közmű terület	6,5	0,3
1500-3000	89,4	4.6	50 <	0,2	0,0	közlekedési terület	91,9	4,1
3000-5000	66,8	3.5				vasút terület	3,4	0,2
5000-10000	227,6	11.8				közterület (általában út)	56,8	2,5
10000-100000	681,4	35.3				zöld terület (játszótér)	0,0	0,0
100000<	587,5	30.4				erdő terület	261,9	11,6
Összesen:	1931,2		Összesen:	1931,2		mezőgazdasági terület (szántó)	819,2	36,4
						mezőgazdasági terület (legelő)	123,9	5,5
						kert (szőlő, gyümölcsös)	1,5	0,1
						mezőgazdasági terület (major)	29,0	1,3
						mezőgazdasági terület (tanya)	2,1	0,1
						vízgyűjtő terület	176,4	7,8
						öltés	17,8	0,8
						úszóláp	3,9	0,2
						Összesen:	2250,0	



A település közigazgatási területének teleknagyság aránya a földhivatali térkép alapján



A település közigazgatási területének telkekre viszonyított beépítettségi aránya a földhivatali térkép alapján



A település közigazgatási területének területhasználatra vonatkoztatott aránya a földhivatali térkép alapján

#### Tulajdonviszony vizsgálat

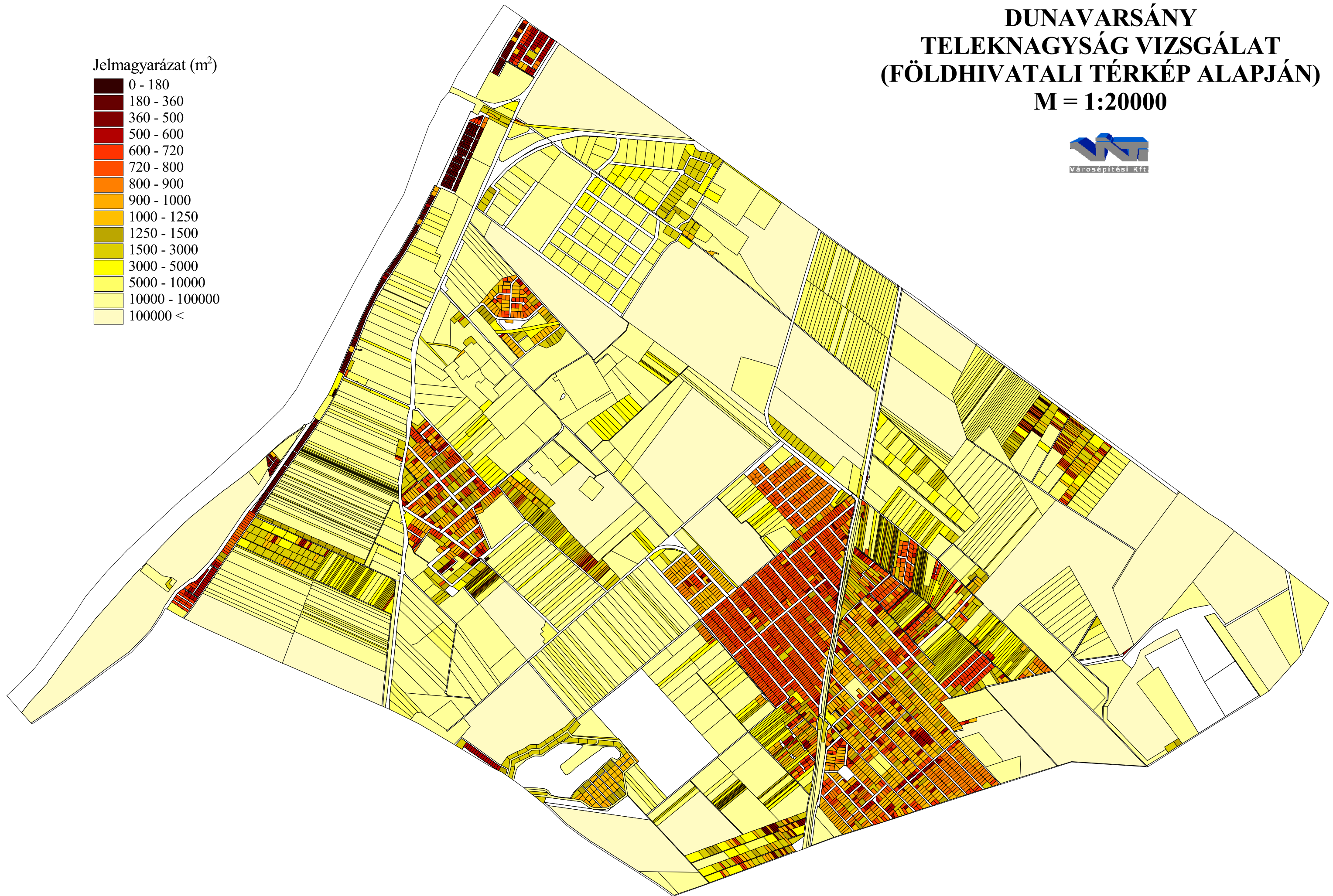
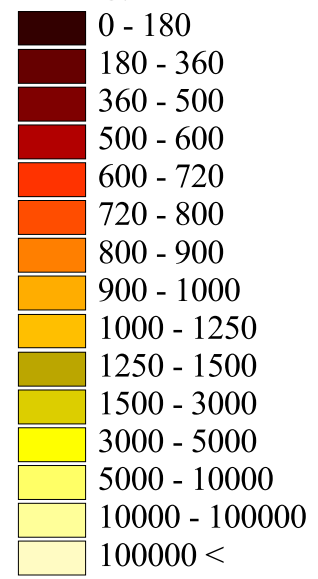
A településen az önkormányzati tulajdonban lévő területeket vizsgálja a terv. Az önkormányzat tulajdonában lévő legtöbb terület forgalomképtelen, amelyek a következők: a település kiszolgáló útjai, meglévő kevés közkertje, alapintézmények legnagyobb része, zöldfelületi intézmények egy része (temetők, kisvarsányi sportpálya), városüzemeltetés egyes területei (szennyvíztelep, stb.) és a szennyvízteleptől északra elhelyezkedő helyi védettséget élvező terület legnagyobb része. Az önkormányzat tulajdonában kevés olyan terület van, amellyel gazdálkodni képes. Ezek a következők: a „V8”-as lakóterület fejlesztés közmű gerincvezeték-sávtól nyugatra eső része; a szennyvíztisztító telep magasságában az 52101. jelű bekötőút túloldalán található szántóterület egy része, amelyet gazdasági erdőterületként kíván hasznosítani; a kisvarsányi temetőtől dél-keletre található földhivatalilag szántó és erdőterület besorolású területet, amelyet egészségügyi-szociális, turisztikai erdőként kívánja hasznosítani; Nagyvarsány déli részén található lakóterület kis része; elszórtan egynéhány mezőgazdasági terület; végül Kisvarsány déli részén a vasúttól nyugatra található kereskedelmi gazdaság terület kisebbik része. Ezenkívül az önkormányzat tulajdonában található a Kisvarsány új északi városrészén kialakítani kívánt új általános iskola és hozzá kapcsolódó funkciók céljára felhasználni kívánt terület.

→ Az önkormányzat kevés olyan területtel rendelkezik, amelyet gazdasági fejlődéséhez fel tud használni.

**DUNAVARSÁNY**  
**TELEKNAGYSÁG VIZSGÁLAT**  
**(FÖLDHIVATALI TÉRKÉP ALAPJÁN)**  
**M = 1:20000**



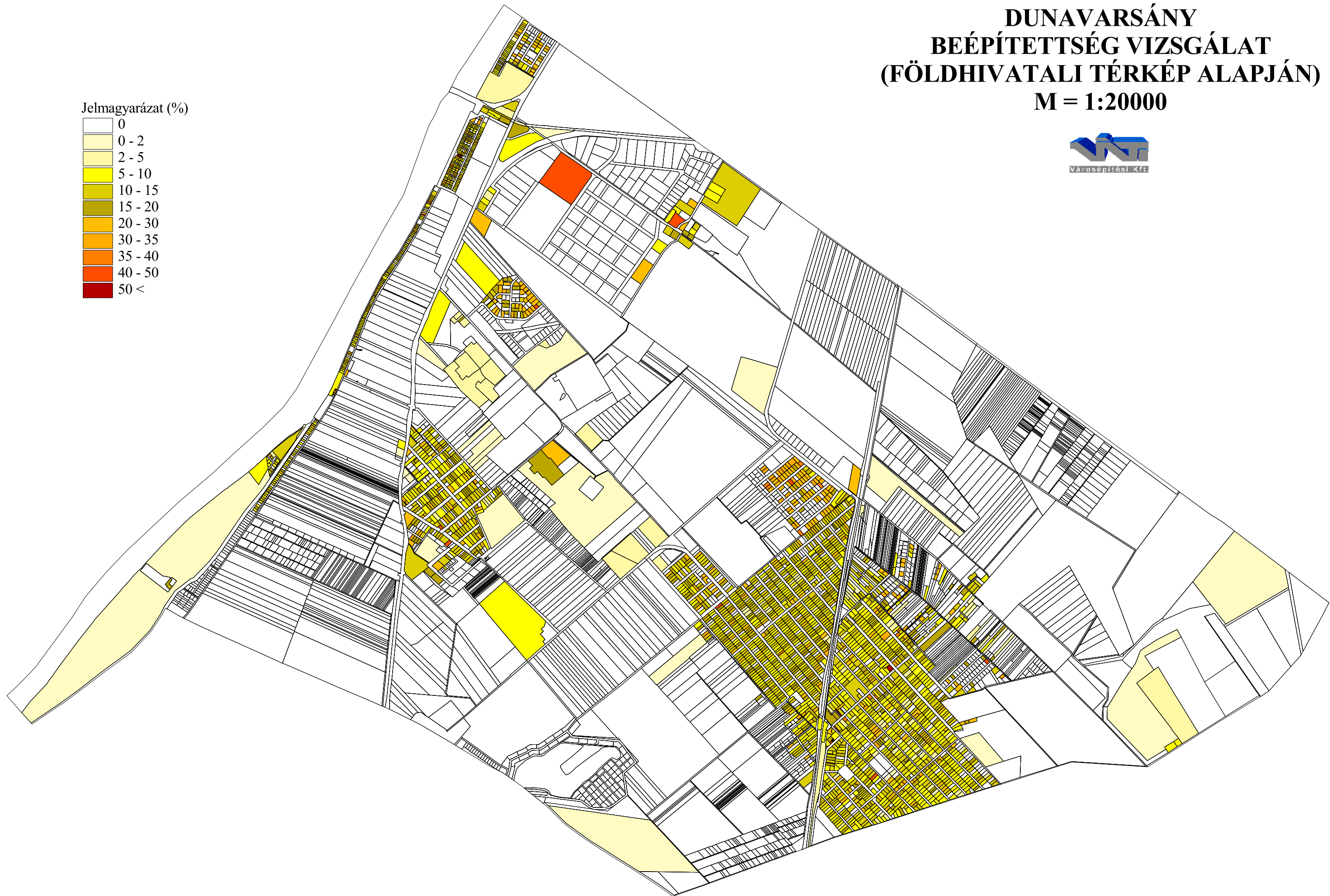
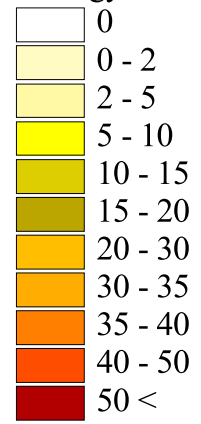
Jelmagyarázat (m<sup>2</sup>)



**DUNAVARSÁNY**  
**BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLAT**  
**(FÖLDHIVATALI TÉRKÉP ALAPJÁN)**  
**M = 1:20000**



Jelmagyarázat (%)

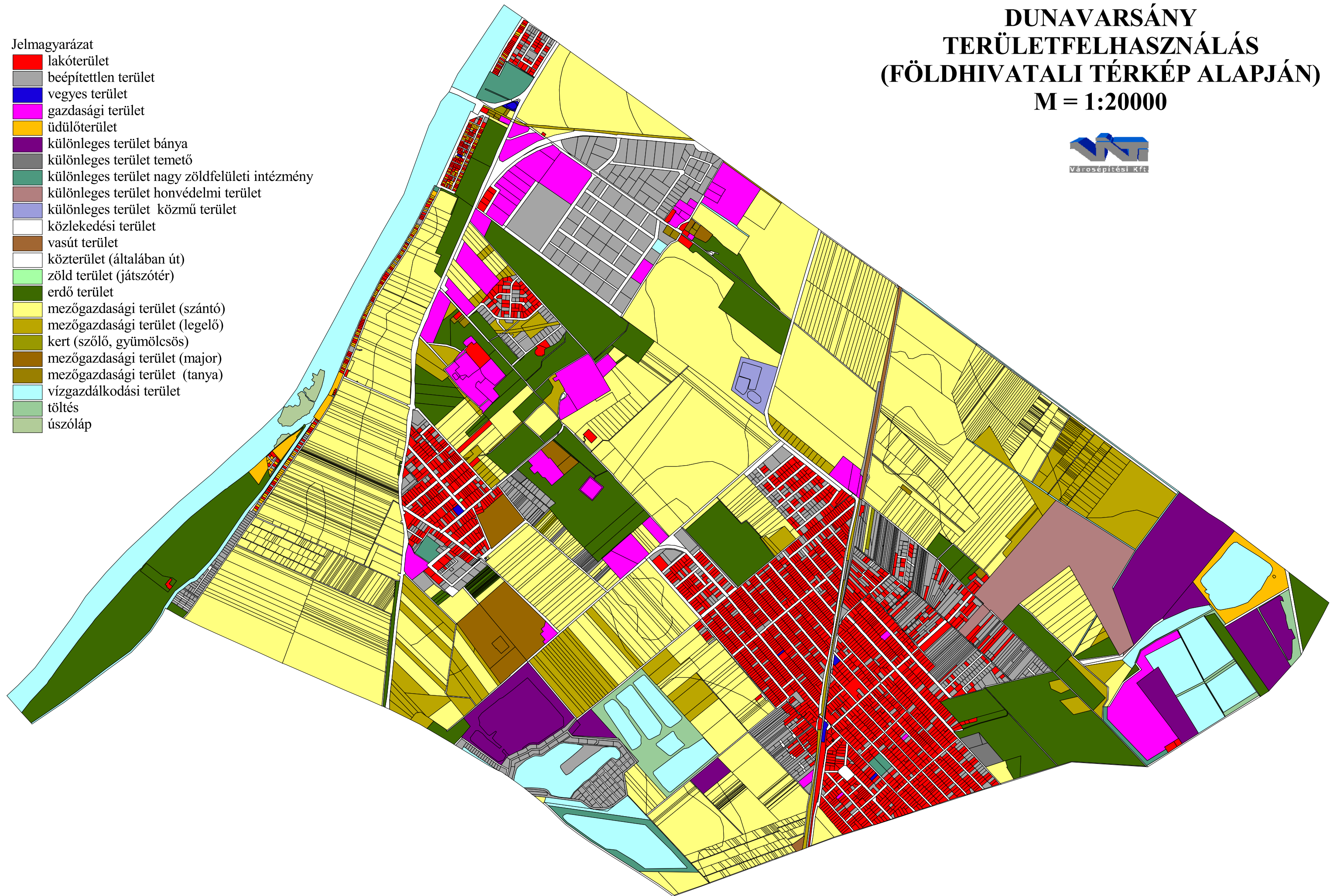


# DUNAVARSÁNY TERÜLETFELHASZNÁLÁS (FÖLDHIVATALI TÉRKÉP ALAPJÁN) M = 1:20000



## Jelmagyarázat

- lakóterület
- beépítettlen terület
- vegyes terület
- gazdasági terület
- üdülőterület
- különleges terület bánya
- különleges terület temető
- különleges terület nagy zöldfelületi intézmény
- különleges terület honvédelmi terület
- különleges terület közmű terület
- közlekedési terület
- vasút terület
- közterület (általában út)
- zöld terület (játszótér)
- erdő terület
- mezőgazdasági terület (szántó)
- mezőgazdasági terület (legelő)
- kert (szőlő, gyümölcsös)
- mezőgazdasági terület (major)
- mezőgazdasági terület (tanya)
- vízgazdálkodási terület
- töltés
- úszóláp





# DUNAVARSÁNY

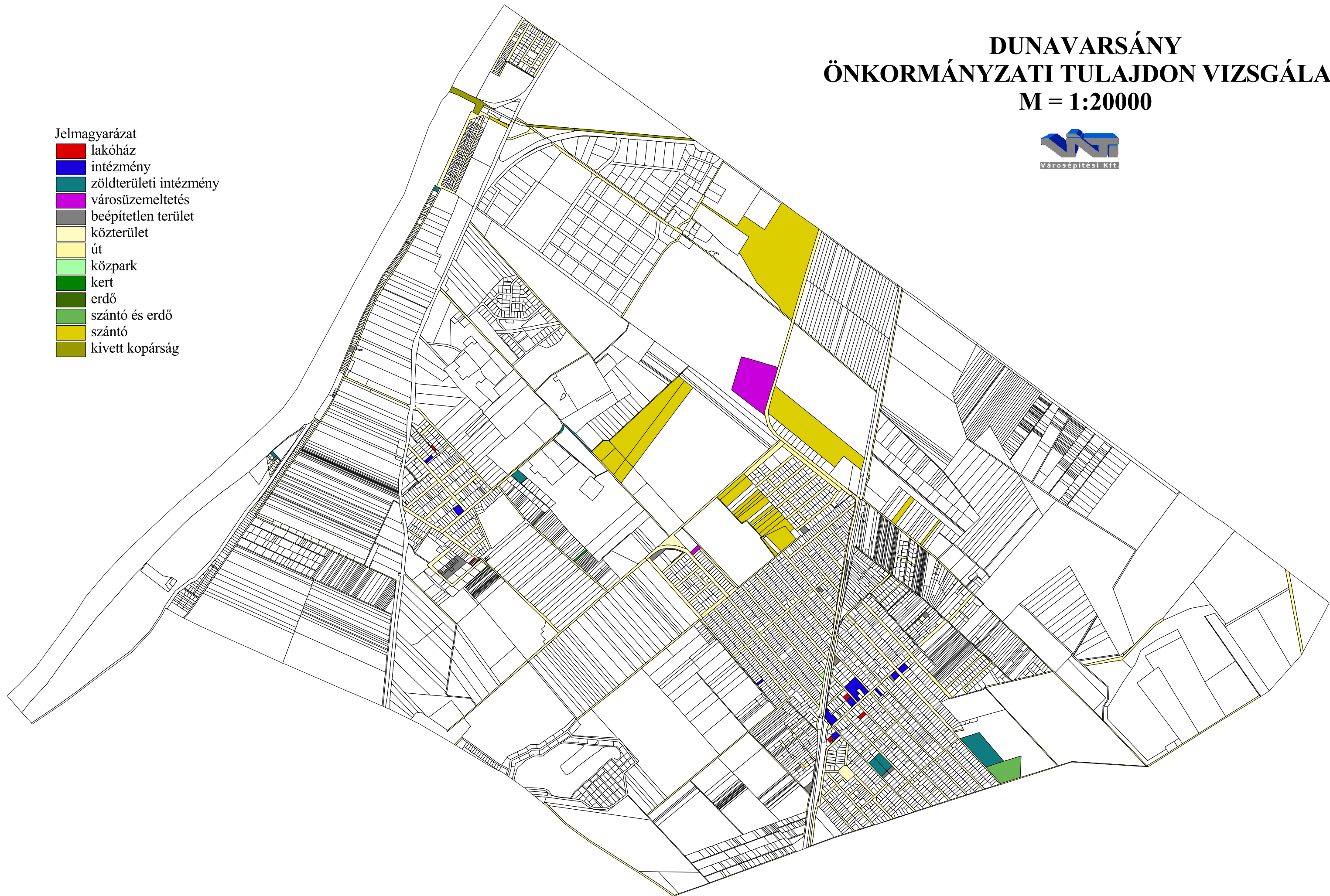
## ÖNKORMÁNYZATI TULAJDON VIZSGÁLAT

M = 1:20000



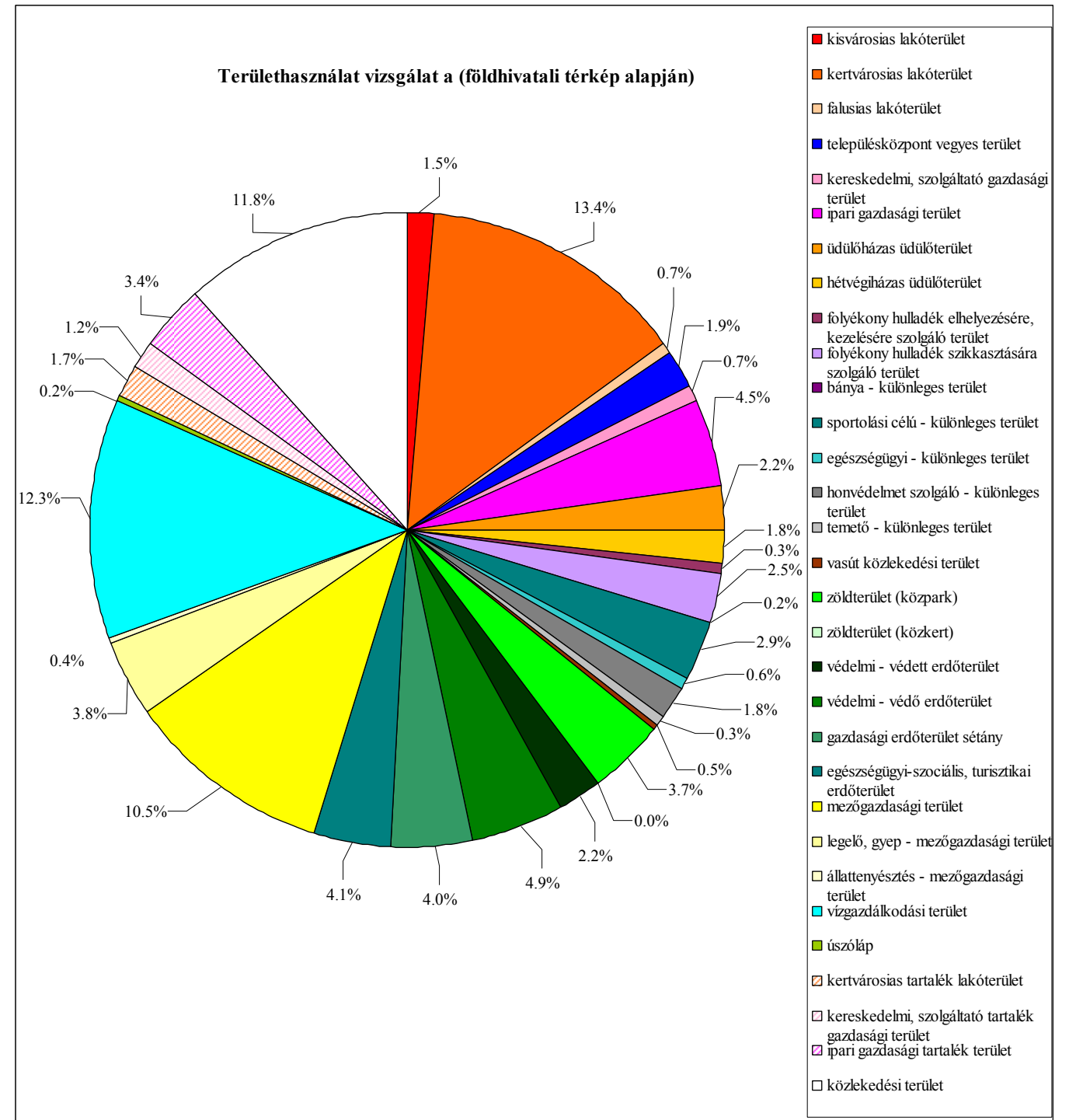
### Jelmagyarázat

- lakóház
- intézmény
- zöldterületi intézmény
- városüzemeltetés
- beépítetlen terület
- közterület
- út
- közpark
- kert
- erdő
- szántó és erdő
- szántó
- kivett kopárság

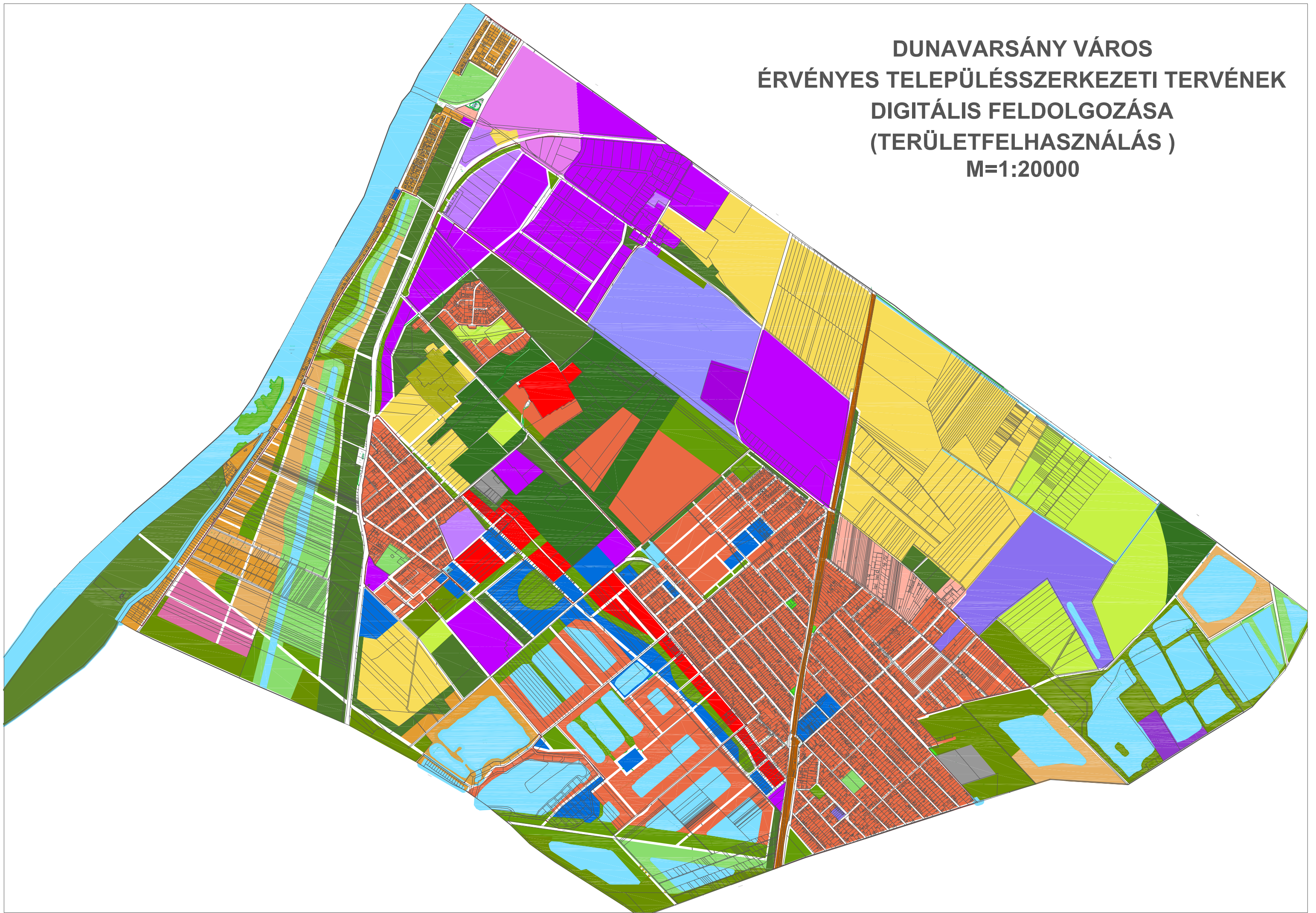


Dunavarsány érvényes településszerkezeti terv területfelhasználás megoszlása:

	Érvényes területfelhasználás	(ha)
<b>KL</b>	kisvárosias lakóterület	34.4
<b>KEL</b>	kertvárosias lakóterület	300.9
<b>FL</b>	falusias lakóterület	16.2
<b>TV</b>	településközpont vegyes terület	43.0
<b>KG</b>	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	16.5
<b>IG</b>	ipari gazdasági terület	101.9
<b>ÜÜ</b>	üdülőházas üdülőterület	49.5
<b>HÜ</b>	hétvégházhas üdülőterület	39.8
<b>FH</b>	folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület	7.3
<b>FHSZ</b>	folyékony hulladék szikkasztására szolgáló terület	57.0
<b>B</b>	bánya - különleges terület	4.7
<b>SP</b>	sportolási célú - különleges terület	64.9
<b>EÜ</b>	egészségügyi - különleges terület	13.2
<b>HT</b>	honvédelmet szolgáló - különleges terület	40.3
<b>T</b>	temető - különleges terület	7.3
<b>VA</b>	vasút közlekedési terület	10.6
<b>KP</b>	zöldterület (közpark)	83.9
<b>KK</b>	zöldterület (közkert)	0.5
<b>VTE</b>	védelmi - védett erdőterület	49.0
<b>VÖE</b>	védelmi - védő erdőterület	110.8
<b>GE</b>	gazdasági erdőterület sétatány	90.1
<b>EE</b>	egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterület	91.5
<b>M</b>	mezőgazdasági terület	235.8
<b>ML</b>	legelő, gyepek - mezőgazdasági terület	86.1
<b>MÁ</b>	állattenyésztés - mezőgazdasági terület	8.1
<b>VT</b>	vízgazdálkodási terület	276.9
	úszóláp	4.1
<b>TKEL</b>	kertvárosias tartalék lakóterület	38.7
<b>TKG</b>	kereskedelmi, szolgáltató tartalék gazdasági terület	26.8
<b>TIG</b>	ipari gazdasági tartalék terület	75.7
	közlekedési terület	264.4
	Összesen:	2250.1



**DUNAVARSÁNY VÁROS**  
**ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK**  
**DIGITÁLIS FELDOLGOZÁSA**  
**(TERÜLETFELHASZNÁLÁS )**  
**M=1:20000**



DUNAVARSÁNY  
MEG NEM VALÓSULT  
TERVEZETT FEJLESZTÉSEK



M=1:20000

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ELEMÉK

KL	kisvárosias lakóterület
KEL	kertvárosias lakóterület
FL	falusias lakóterület
TV	településközpont vegyes terület
KG	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
IG	ipari gazdasági terület
ÜÜ	üdülőlázas üdülőterület
HÜ	hétvégiházas üdülőterület
FHSZ	folyékony hulladék szikkasztására szolgáló terület
SP	sportolási célú - különleges terület
EÜ	egészségügyi - különleges terület
HT	honvédelmet szolgáló - különleges terület
T	temető - különleges terület
KP	zöldterület (közpark)
KK	zöldterület (közker)
VTE	védelmi - védett erdőterület
VÖE	védelmi - védő erdőterület
GE	gazdasági erdőterület sétány
EE	egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterület
M	mezőgazdasági terület
VT	vízgyűjtőterület
TKEL	kertvárosias tartalék lakóterület
TKG	kereskedelmi, szolgáltató tartalék gazdasági terület
TIG	ipari gazdasági tartalék terület
	közlekedési terület

NEM MEGVALÓSULT FEJLESZTÉSEK MEGVALÓSULÁSI SZINTJE

■	fejlesztési terület megvalósítása nem kezdődött el
□	fejlesztési terület megvalósítása elkezdődött (pl. telekalakítás)
▨	más területfelhasználású fejlesztés megvalósulása, illetve a kialakult állapot nem azonos a tervben szereplő fejlesztési tartalommal



## 2.5 SWOT ELEMZÉS

<p><b>Erősségek:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- racionális városvezetésre való törekvés</li> <li>- kialakult, szabad kapacitással rendelkező Ipari Park</li> <li>- a település jó elérhetősége (51-es út, vasút és távolsági buszjárat, Csepel-sziget felőli megközelíthetőség Taksony vezér híd)</li> <li>- dinamikusan fejlődő népesség</li> <li>- pozitív bevándorlási különbözet</li> <li>- folyamatosan növekvő lakásállomány</li> <li>- folyamatosan növekvő vállalkozás szám</li> <li>- csökkenő nyilvántartott álláskereső szám</li> <li>- folyamatos közműolló javulás</li> <li>- közcsatornával ellátott Duna-part</li> <li>- közigazgatási területen lévő kistérségi szennyvíztisztító</li> <li>- RSD kapcsolat</li> <li>- tervezett térségi kerékpárút hálózat</li> <li>- „ex-lege” védettségű úszóláp</li> </ul>	<p><b>Gyengeségek:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- városközpont hiánya</li> <li>- szűkös intézményellátottság</li> <li>- beépítésre szánt területek szétszórtsága</li> <li>- Nagyvarsány és Kisvarsány közötti összekötő kapcsolat hiánya</li> <li>- bölcsőde hiánya</li> <li>- óvodai férőhely hiány</li> <li>- általános iskolai férőhely hiány</li> <li>- önkormányzati szabadidős létesítmények hiánya</li> <li>- alacsony helyi munkalehetőségek száma</li> <li>- környező településekkel való együttműködés hiánya</li> <li>- túl sok a kialakult bányató és részbeni rendezetlenségük</li> <li>- Duna-parti kapcsolat hiánya</li> <li>- a Duna-part minimális kihasználtsága közcélokra</li> <li>- a szennyvíztisztító koncepcionális és létesítményi problémái</li> <li>- alacsony, a saját fejlesztéseket nem kielégítő lekötött szennyvíztisztító kapacitások</li> <li>- közműellátási problémák (pl. Duna-parti hétfégy üdülőházak alacsony mértékű csatornára való rákötése)</li> </ul>
<p><b>Lehetőségek:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kistérségben betöltött szerepének erősítése és a környező települések közötti kapcsolatrendszer és együttműködés javítása</li> <li>- a település térségi központtá válása</li> <li>- települési struktúra fejleszthetősége</li> <li>- közszolgáltatások minőségi és mennyiségi javítása</li> <li>- az Önkormányzat által megvalósításra tervezett új általános iskola Kisvarsány új lakóterületén</li> <li>- az új összekötő településközpont megvalósulása Nagyvarsány és Kisvarsány kapcsolatának erősödését segítheti elő</li> <li>- népesség további növekedése</li> <li>- bányatavak környékének a terhelhetőség mértékének megfelelő mérvű kihasználása, illetve minőségi rekultiváció megvalósulása</li> <li>- a Duna-parti sáv és az 51-es főút közötti terület többcélú (sport és rekreáció) hasznosíthatóságának megteremtésével, a terület hosszú idő utáni fejlesztési lehetőségének megvalósulása</li> <li>- a Duna-parti területek közösségi célokra való kihasználásának megteremtése (helyi lakosság,</li> </ul>	<p><b>Veszélyek:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- túlméretezett lakóterületi fejlesztési lehetőségek</li> <li>- a lakosság számának túlzott mértékű növekedése</li> <li>- intézményhálózat bővülésének elmaradása</li> <li>- zöldfelületi rendszer fejlődésének elmaradása</li> <li>- Ipari Park betelepülésének részbeni elmaradása,</li> <li>- a bányatavak környékének kedvezőtlen irányú fejlődése (túlzott beépülés, túlzott mértékű kihasználtság, stb.), illetve utóhasznosításának elmaradása</li> <li>- az RSD túlzott mértékű idegenforgalmi terhelése</li> <li>- Duna-parti üdülőterületek csatornázásának elmaradása, az RSD vízminősége javulásának elmaradása</li> <li>- természeti értékek nem kellő mértékű védelme esetén azok károsodása, megsemmisülése</li> <li>- erdőterületek csökkenése</li> <li>- jó minőségű termőföldek további megszűnése</li> <li>- további szétszórt fejlesztések</li> <li>- értékek szétforgácsolása</li> <li>- magánérdekek felülkerekedése</li> </ul>

<p>kerékpáros és víziturizmus)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a településen áthaladó tervezett EuroVelo kerékpárút idegenforgalom vonzerejének kihasználása a Duna-parton</li> <li>- jelenleg még nem kiaknázott idegenforgalmi ágak megjelenése (konferencia-, rendezvény- kerékpáros turizmus, stb.)</li> <li>- zöldfelületi rendszer fejlesztése</li> <li>- új erdőterületek kialakítása</li> <li>- szennyvízelvezetés- és tisztítás, valamint a hulladékgazdálkodás javulása</li> <li>- kishajó kikötő kialakítása</li> </ul>	
---	--

Dunavarsány dinamikusan fejlődő település. Az önkormányzat elsőrendű feladata a SWOT elemzés alapján ennek a fejlődésnek a racionalizált mederben tartása és a település élhetőségének javítása, a lehetőségek kiaknázása a település értékeinek megőrzésével. Az egyik legnagyobb veszélynek tekinthető a fejlesztések túlzott mértékű megvalósulása, amely a település élhetőségét veszélyezteti, mivel ellátásukat az Önkormányzat már nem képes biztosítani.

Dunavarsány adottságai alapján kedvező pozícióban lévő település. Budapesthez való közelsége és jó megközelíthetősége alapján sokan választják lakóhelyül, mint azt a demográfiai adatok is tükrözik. A település továbbiakban is teret szeretne biztosítani lakóterületi fejlesztéseknek, hiszen erre igény van, de sokkal racionalizáltabban, mint azt a jelenleg érvényes terv tartalmazza. A település fejlődési irányát leginkább Ipari Parkjára és egyéb kereskedelmi szolgáltató területeire, illetve kevésbé hangsúlyozottan idegenforgalmi lehetőségeik kiaknázására alapozhatja.

## 2.6 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK ELEMZÉSE

A jelenleg érvényben lévő településszerkezeti terv sok olyan jelenleg még meg nem valósult fejlesztési területet tartalmaz, amely a település fejlődése szempontjából túlzónak, vagy a jelen gazdasági helyzetben nem megvalósíthatónak bizonyult. A tervezés elsődleges célja a települési érdekek figyelembevételével a terv racionalizálása.

A racionalizálás és módosítások szempontjai:

- lakóterületi fejlesztések mérséklése: a település önkormányzata általános célként fogalmazta meg, hogy nem kívánja a jelenlegi településszerkezeti tervben szereplő lakóterületi fejlesztés lehetőségét teljes mértékben kihasználni, a túlzott lakosságszám növekedés elkerülése érdekében;
- lakosság növekedés és infrastrukturális ellátottság egyensúlyának megteremtése;
- kapcsolati rendszer javítása és a jelenlegi struktúrához való igazítása;
- területhasználatok közötti konfliktusok mértékének csökkentése;
- szomszédos településekkel való újabb összenövés megakadályozása;
- agglomerációs tervi térségeknek való megfelelés biztosítása, a már megvalósult beépítésektől való eltekintéssel.

### A. Új fejlesztési területek

Új beépítésre szánt területi fejlesztések:

1. Nagyvarsány új **kertvárosias lakóterületi** fejlesztést határozott el a településrészhez szorosan kapcsolódóan, attól észak-keletre, a tervezett új (Nagyvarsányt és Kisvarsányt összekötő) gyűjtőút mellett. A fejlesztést a település történelmi hagyományai indokolják. A fejlesztési terület nem érinti az agglomerációs terv erdőgazdálkodási térségét és az ezen túlmenő valós erdőfoltokat. A fejlesztési terület 30%-os csökkentését határozta el a település a lovastanyához kapcsolódó új állattartó mezőgazdasági terület kijelölése érdekében, helyette gazdasági rendeltetésű erőterülete jelölt ki a területen, amely a visszavonások (C13) között kerül szerepeltetésre.
2. Az 51-es út nagyvarsányi belterületi szakaszának túloldalán egy telek mélységű **kereskedelmi gazdasági terület** kerül újonnan kijelölésre a jelenleg érvényben lévő terv szerinti védelmi rendeltetésű erdőterület egy részén (jelenleg még szántó terület). Ez a fajta átalakulás ma már nyomokban megjelenik a mezőgazdasági területek főúthoz közeli végében. Ezzel párhuzamosan javasolt a terület belterületbe való vonása.
3. Kisvarsány új északi lakóterületeihez kapcsolódóan, annak legészakibb részén, az érvényes terv zöldterületet jelöl. A terv ennek a területnek a **kereskedelmi gazdasági területi** hasznosítását javasolja, a lakóterület kiszolgálására. Kijelölése a szennyvíztisztító telepen elhelyezkedő építmények által meghatározott 300 m-es védőtávolság figyelembevételével lehetséges.

Új beépítésre nem szánt területi fejlesztések:

4. Új **állattartó mezőgazdasági terület** kerül kijelölése lakossági igény alapján a meglévő lovastanyához kapcsolódóan, attól dél-keletre, a terület jelenleg gazdasági rendeltetésű területi besorolásban van. A területet az agglomerációs terv erdőgazdálkodási térsége érinti, amely nem tiltja a beépítésre nem szánt területi besorolást, az előírás megfelelő mértékig. Az új fejlesztéssel kapcsolatban megjegyzendő, hogy az egyeztetésre megküldött tervből két fejlesztés törlésre került, ahol védelmi rendeltetésű erdő besorolásból mezőgazdasági általános fás területté került volna átsorolásra.
5. A Naprózsa lakóparktól dél-keletre található terület (az út dél-nyugati oldalán), a jelenleg érvényben lévő terv gazdasági erdő területként kezeli. Lakossági igény alapján a terület **mezőgazdasági általános fás területté** kerül átsorolásra. A területet az agglomerációs terv erdőgazdálkodási térsége érinti, amely nem tiltja a beépítésre nem szánt területi besorolást, az előírás megfelelő mértékig.

6. Új **állattartó mezőgazdasági terület** kerül kijelölése lakossági igény alapján a meglévő lovastanyához kapcsolódóan, attól észak-nyugatra. (086/4 hrsz), a terület jelenleg védelmi rendeltetésű erdő besorolásban van. A területet az agglomerációs terv erdőgazdálkodási térsége érinti, amely nem tiltja a beépítésre nem szánt területi besorolást, az előírás megfelelő mértékig. Az új fejlesztéssel kapcsolatban megjegyzendő, hogy az egyeztetésre megküldött tervből két fejlesztés törlésre került, ahol védelmi rendeltetésű erdő besorolásból mezőgazdasági általános fás területté került volna átsorolásra.
7. A Naprózsa lakóparkhoz a településről vezető úthoz továbbiakban északi oldalról kapcsolódó területet, a jelenlegi terv gazdasági erdő területként kezeli, a valóságban pedig egy belső lakóudvarként és körülötte művelt erdőként működő terület. Lakossági igény alapján a terület **mezőgazdasági általános fás területté** kerül átsorolásra, amelyet az agglomerációs terv erdőgazdálkodási térsége nem tilt, amennyiben a teljes térségben maximum 10 % beépítésre nem szánt terület kerül kijelölésre.

### B. Módosításra kerülő területek

Tervezett összekötő településközpont

1. Nagyvarsányt és Kisvarsányt összekötő új gyűjtőút mentén a jelenleg érvényes településszerkezeti terv egy hangsúlyos új településközpont kialakítására tett javaslatot, de megvalósulása a mai napig elmaradt. A település a jelenlegi tervezési folyamat kapcsán kialakított új településfejlesztési koncepciója alapján a két településrész összenövését a továbbiakban is támogatja, de **kevésbé hangsúlyos és a jelenlegi telekstruktúrát maximálisan figyelembe vevő módon**, hogy a fejlesztés minél inkább megvalósítható legyen. A koncepció abban is döntött, hogy a terület beépítésének intenzitását is csökkenti, amely szerint a **lakóterületi fejlesztések területe ugyan nő, de kisvárosi beépítés helyett kertvárosias lazább beépítést javasol**, amely az egész településre jellemző. Egy helyen tartja meg továbbra is a kisvárosias intenzitást, a terület súlypontjában. A **településközpont vegyes területek arányának csökkentését és racionalizálását** is elhatározza a terv. A területi csökkentést indokolja a kisvarsányi új kialakulóban lévő lakóterületen az Önkormányzat által megvalósítani kívánt új bővített településközpont, amelynek része a település új általános iskolája (B8. módosítási terület). A településközpont vegyes területek ezen túlmenő racionalizálása pedig a koncentráltabb gócpont jellegű megjelenés a gyűjtőút mentén, nem pedig a folyamatosan végigfutó, amelyet a jelenleg érvényben lévő terv képvisel. A **közparkok** területe arányaiban lényegében nem változott, de szintén racionalizáltabb, összevontabb, központibb területi elhelyezést javasol a jelen tervmódosítás, vásártéri szereppel. Az új összekötő városközpont területén, a központi jelleghez kapcsolódóan, annak erősítésére új területfelhasználási egységek megjelenése is javasolt: **különleges sportterület és kereskedelmi szolgáltató terület, fő tér**.

Egyéb beépítésre szánt területek módosítása:

- 2-5. A Kisvarsányhoz és Nagyvarsányhoz szorosan kapcsolódó meglévő és tervezet iparterületek **kereskedelmi gazdasági területbe** történő átsorolása javasolt, a lakóterületekhez való közelsége miatt, a zavaró hatás mérséklése érdekében. A településen marad elegendő ipari gazdasági terület, ahol elhelyezhetővé válnak a zavaróbb hatású funkciók.
6. Nagyvarsány területén jelenleg elegendő kialakult településközpont vegyes terület található. A kisvarsányi tervezett iskolafejlesztés pedig a nagyvarsányi igényeket is kielégíti. Jelen településközpont vegyes terület, ezen túlmenően nem volt megfelelő strukturáltsággal elhelyezve. Mindezek alapján a terv javaslatot tesz a terület **kertvárosias lakóterületként** való fejlesztésére.
7. Kisvarsányban a főutca szerepét betöltő Kossuth Lajos utca mentén a jelenleg érvényes tervben kertvárosias lakóterületek jelentős része **településközpont vegyes területté** került átsorolásra. A te-

rület jelentős részén már ma is az ebbe a területfelhasználási kategóriába sorolható tevékenységek találhatóak (óvoda, iskola, üzletek, stb.), illetve erősítendő a terület további ilyen irányú átalakulása.

8. Kisvárosias új kertvárosias lakóterületi fejlesztésének azon részén, ahol még nem valósult meg a fejlesztés, **településközpont vegyes terület bővítése** került kijelölésre. A település Önkormányzata folyamatban lévő iskolafejlesztési projekttel rendelkezik a területre. Az B1. pontban szereplő a két településrészt összekötő út mentén érvényes tervben szereplő új településközpont szerepének részbeni áthelyezése kerül jelen területre.
9. Nagyvárosias déli részén található különleges sportterület északi részének átsorolását javasolja a terv **kertvárosias lakóterületbe**. A terület átsorolását lakossági igény alapján teszi a terv, önkormányzati egyetértéssel. A terület apró telkes átalakulása is lakás elhelyezés céljára teszi alkalmassá. Lakossági igény alapján a terület 1 telekkel növekedett.
10. Kisvárosias temető mellett az erdőbe beékelődő kertvárosias lakóterület átsorolását javasolja a terv **falusias lakóterületbe**, hiszen a kialakítás jellege ehhez a területfelhasználáshoz igazodik.
11. A kisvárosias új településközpont átértékelése kapcsán jelen módosítási terület településközpont vegyes területből **kertvárosias lakóterületté** kerül módosításra. A terület jelenleg beépítetlen.
12. Nagyvárosias azon kertvárosias lakóterületeinek átsorolása **településközpont vegyes területté**, ahol a valóságban a településrész oktatási és művelődési szerepkört betöltő intézményei találhatóak.
13. Az Ipari Park területét a település egységesen kívánja kezelni, ezért a jelenleg kereskedelmi gazdasági besorolású területeket át kívánja sorolni **ipari gazdasági területté**.
14. A Duna-parton a már beépült hétvégiházak üdülőterületek nem felelnek meg az OTÉK építési övezete által biztosított paramétereknek, ezért a terület kezelhetősége érdekében a település a már beépült területet **különleges beépítésre szánt rekreációs területté** kívánja átsorolni.

*Egyéb beépítésre nem szánt területek módosítása:*

15. Nagyvárosias és a lovastanya között a jelenlegi terv által általános mezőgazdasági területként kezelt terület a valóságban és részben földhivatalilag is erdő, ezért gazdasági erdőterületi átminősítése javasolt. A módosítás a tervből törlésre került.
16. A Naprózsa-lakópark és az Ipari Park közötti területet a jelenleg érvényes terv teljes egészében védelmi erdőterületként kezeli. A tervmódosítás a terület **gazdasági erdőterületbe** történő átsorolását javasolja. A terület erdő funkciójának megtartása fontos, de a faállomány hasznosíthatósága érdekében ez a módosítás javasolható. Az erdő az Ipari Park irányában a gazdasági erdő művelése esetén is tudja biztosítani a lakóterület védelmét, megfelelően ütemezett erdőhasznosítás esetén.
17. A kisvárosias új településközpont (új iskola) környékén a **közpark fejlesztés** indokolt. A jelenleg érvényben lévő terv ezeken a területeken lakóterületi, illetve településközpont vegyes területi fejlesztést tervezett.

### C. Tervezett fejlesztések visszavonása

*Beépítésre szánt területből beépítésre szánt területté való átminősítések:*

1. A Naprózsa-lakópark és a „V8” megnevezésű lakóterület fejlesztés közötti kisvárosias lakóterületi fejlesztés **különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi** területfelhasználásba kerül visszatorolásra. A visszatorolás legfontosabb indoka újabb szatellit településrész megvalósulásának elkerülése.

*Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté való átminősítések:*

2. Az 51. és 510. számú főutak közötti teljes területen a jelenleg érvényes terv tartalék ipari és kereskedelmi gazdasági terület jelöl. A megyei terv közigazgatási határ mentén 200 m-es sávban nem ajánlja új beépítésre szánt terület kijelölését. Jelen tervmódosítás ezt az ajánlást kívánja figyelembe venni, amikor a közigazgatási határhoz közeli 200 m-es sávot visszatorolja **gazdasági erdőterületbe**.
3. Az 52101. j. bekötő út szennyvíztisztítóval átellenes oldalán a jelenlegi terv tartalék ipari gazdasági területet jelöl, ez a tervből törlésre kerül. A terület egy része önkormányzati tulajdonban van. A szennyvíztisztítóhoz kapcsolódó szikkasztó terület a védőtávolsága gyanánt az Ipai Park mellett csökkentésre került, így szükségessé vált a hiányzó terület pótlása. A település a saját területén kívánja megoldani a **különleges beépítésre nem szánt folyékony hulladék szikkasztására szolgáló terület** pótlását. Az új szikkasztó terület és a Kisvárosias új lakóterület között a védőtávolságából fakadó területen **gazdasági erdő területfelhasználást** javasol a terv.
4. A Naprózsa-lakópark és a „V8” megnevezésű lakóterület fejlesztés közötti tartalék lakóterületi fejlesztések **általános fás mezőgazdasági** területté történő visszaminősítése javasolt. A visszaminősítést több indok is alátámasztja: a területek jelentős részét érinti az agglomerációs terv erdőgazdálkodási térsége, amely területén nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület, illetve megvalósulásuk esetén újabb szatellit településrészek keletkezhetnek, amelyek infrastrukturális ellátását az önkormányzat nem tudja felvállalni.
5. A település keleti részén található bányatavak közül a legdélebbi körül a jelenleg érvényes terv üdülőházas üdülőterületi fejlesztést tartalmaz. Az önkormányzat ezzel a fejlesztési elképzeléssel nem kíván élni. A terület **egészségügyi erdőterületbe** kerül visszatorolásra. Ezt a visszatorolást az agglomerációs tervben szereplő erdőgazdálkodási térséggel való érintettség is indokolja. A terület azon részén, ahol bányató került kialakításra az üdülőházas üdülőterület **vízgazdálkodási területté** került visszatorolásra.
6. Nagyvárosiasban a temető környékén tervezett kisvárosias lakóterület fejlesztés egy részét az agglomerációs terv erdőgazdálkodási térség érintettsége okán, illetve mivel a terület valóban erdővel borított **gazdasági erdő területéhez** csatolja a terv.
- 7-8. Nagyvárosias déli területeihez kapcsolódó településközpont vegyes területi fejlesztéseket az önkormányzat nem kívánja megvalósítani, ezek a területek visszaminősítésre kerülnek **egészségügyi erdőterületté** (C7) ill. **általános mezőgazdasági területté** (C8). A jelen területek visszaminősítését az is indokolja, hogy a területen jobb minőségű szántó és legelő területek találhatóak, míg Nagyvárosias településrész északi irányban történő új lakóterületi fejlesztései (A1 jelű fejlesztési terület) kevésbé értékes mezőgazdasági területeket vesznek igénybe.
9. Kisvárosias északi részén a külterületbe beékelődő falusias lakóterület azon része amely még nem valósult meg és jelenleg is erdő, visszaminősítésre kerül **gazdasági erdő területté**. A visszatorolást a terület agglomerációs terv szerinti erdőgazdálkodási térséggel való érintettsége is indokolja.
10. A déli bányatavak kapcsán a vasúthoz legközelebb eső két bányató esetén (a délebbi tó esetén annak csak keleti fele) és a körülöttük elképzelt fejlesztéseket (kertvárosias lakóterület, különleges beépí-

tesre nem szánt sportolási célú terület, zöldterület, egészségügyi-szociális és turisztikai rendeltetésű erdőterület) a település nem tervezi megvalósítani. A terület **általános mezőgazdasági** területté történő visszaminősítését határozta el az önkormányzat, a meglévő lakóterületek irányában pedig egy 30 m széles **védérdő sáv** kialakítását.

*Beépítésre nem szánt területekből beépítésre nem szánt területté való átminősítések:*

11. Az 51-es főút mentén található ipari gazdasági terület azon részén, ahol azt keresztezi a Barátság II. köolajvezeték a terület **védelmi erdőterületté** kerül visszatorlaszra.
12. A szennyvíztisztító teleptől nyugatra található különleges beépítésre nem szánt tisztított folyékony hulladék elhelyezési területet a rávonatközó 300 m-es védőterület kapcsán az ipari park felé csökkenti a terv, helyette **gazdasági erdő terület** kijelölésére tett javaslatot.
13. Az „A1” lakóterületi fejlesztés kapcsán a település 30 %-os visszalépést határozott el, a lovastanyához kapcsolódó új állattartó mezőgazdasági terület megvalósítása érdekében. A terület a jelenleg érvényes tervben általános mezőgazdasági besorolású. A visszalépés alapján **gazdasági rendeltetésű terület** besorolásba kerül, amely lakóterületet elválasztaná az új állattartó mezőgazdasági területtől.
14. A lovas tanyához észak-keletről csatlakozó apró általános mezőgazdasági területek visszatorlaszra kerültek **gazdasági erdőterületté**, amely részben a Naprózsa-lakópark védelmét is célozza.
15. A Duna-parton a kijelölt hétvégi házas területek legdélebbi része a Nemzeti Ökológiai hálózat részét képezi, ezért azon része, amely még nem került telkesítésre **védelmi rendeltetésű védett erdővé** került visszatorlaszra.

#### D. Racionalizálások és pontosítások

1. A Duna-parti út és az 51-es főút között elhelyezkedő fejlesztési elképzelések a mai napig nem valósultak meg. Ennek legfőbb indoka a területet meghatározó tervezett evezős versenypálya túlságosan konkrét meghatározása (funkcióban és vonalakban) és ezáltal a hozzá kapcsolódó egyéb idegenforgalmi fejlesztések (hétvégi házas és üdülőházas üdülőterületek, különleges egészségügyi, sportolási területek és az ezeket feloldó vízfelületek, zöldterületek és erdőterületek) sem valósultak meg. A jelenlegi tervmódosítás azt tűzte ki céljául, hogy a területre meghatározott konkrét fejlesztést általános formában meghagyva, de egyéb hasonló típusú fejlesztés megvalósítását támogatva átértékeli és egy racionalisabb megvalósítást tesz lehetővé. Az új fejlesztési javaslatban a **különleges funkció** a meghatározó **beépítésre szánt idegenforgalmi–egészségügyi és beépítésre nem szánt sportolási sajátosság**al meghatározva. Lakossági igény alapján a település úgy döntött, hogy a duna-parti üdülőterület mellett kijelölésre javasolt védelmi rendeltetésű erdőterület törlésre került és az 51-es főút mentén került kijelölésre, amely nem minősül módosításnak a jelenleg érvényben lévő terv alapján.
2. A déli bányatavak környékén is szükségessé vált a jelenleg még meg nem valósult fejlesztési elképzelések átértékelése. Ennek egyik indoka, hogy a megvalósult **bányatavak** helye és mérete (~10 ha többlet) nem a jelenleg érvényben lévő településszerkezeti terv szerinti. Ezáltal az egyéb fejlesztések területe már csökkentésre került a tervmódosításban.  
Ezen túlmenően a település célját tükrözi, hogy a beépítésre szánt területi fejlesztések (a tavak méretnövekedésétől függetlenül), még jobban csökkentésre kerüljenek, elkerülve a terület jelenlegi érvényes fejlesztési elképzelések alapján kialakítható túlzott mértékű beépülését. Lényegi visszalépés figyelhető meg a **beépítésre szánt területek** mértékében: a kertvárosias lakóterület, a településközpont vegyes terület és a hétvégi házas üdülőterületek mérete jelentős mértékben lecsökken. A megjelenő új ellátást szolgáló különleges terület kevés és azt a célt szolgálja, hogy ott a lakó funkció kizárásával kizárólag a terület ellátása valósulhasson meg. A **beépítésre nem szánt területek** mérete jelentős mértékben megnő, ezáltal a zöldfelületi borítottság sokkal kedvezőbb mértékűvé válhat.

3. A település keleti részén elhelyezkedő **bányatavak** esetén szintén érvényes, hogy nem az érvényes településszerkezeti tervben kijelölt helyen és méretben valósultak meg (~ 4,0 ha), ennek megfelelően a körülötte lévő tervezett és meglévő területhasználatok módosultak.
4. A dunavarsányi Taksony vezér hídtól délre eső hétvégi házas üdülőterület **kertvárosias lakóterületi** átsorolása javasolt, a jelenlegi beépítettsége és használata alapján.
5. Az 51-es és 510-es sz. főutak közö eső területen a jelenleg érvényes terv különálló közmű területet jelöl. A tervmódosítás a terület beleolvasztását javasolja a környezetében található **kereskedelmi gazdasági területbe**.
- 6-7. A honvédségi területtől nyugatra, illetve a szennyvíztisztító területétől északra található jelenleg általános mezőgazdasági besorolású területek jelentős része korábban helyi védettségbe kapott besorolást, mivel védendő növényállománnyal rendelkeznek. Emiatt és a nemzeti ökológiai hálózatban betöltött szerepük miatt a tervmódosítás a területükre **természetközeli területbe** való átsorolást javasol. Az Állami Főépítész véleménye alapján a (D6.) természetközeli terület kibővítésre került egy kis területen, a Barátság II. köolajvezeték mentén, amelyet a jelenleg érvényes terv védelmi rendeltetésű erdőterületbe sorol.
8. Az RSD partján található hétvégi házas üdülő területek mentén, az ex-lege védett láp magasságában még található olyan nagy egybefüggő telkek, amelyek esetén még megvalósíthatók lennének a közösségi célokat is szolgáló **üdülőházas üdülőterületek**. A területre vonatkozó átalakulási javaslatot a Duna-part közösségi célokra történő jobb hasznosíthatósága érdekében teszi a terv, amelyre jelenleg kevés a lehetőség. A terület ilyen irányú átalakulása kedvező lenne a Dunavarsányon élők és az esetleg megjelenő kerékpáros- és dunai vizeitúristmust kiszolgáló kemping kialakítására egyaránt. Jelenleg a település nem rendelkezik ilyen célokat szolgáló Duna-parti területtel. A terület mellett halad el a tervezett EuroVelo kerékpárút nyomvonala, amely megállítása cél lehet a település számára. A Duna-part idegenforgalmi minőségi fejlesztését és szélesebb körben történő kihasználtságának megteremtését a regionális vonatkozású fejlesztési koncepciók is ajánlják.
9. Nagyvarsány déli részén található a lakóterületek és gazdasági terület közö ékelődve a jelenleg érvényben lévő tervben található egy különleges sportterületként kezelt terület, amely területén részben autósiskola is működik. Ennek megfelelően a tervmódosítás a területre a **különleges terület** bővebb kiterjesztését javasolja **oktatási és sportolási funkcióval**.
10. A jelenleg érvényes településszerkezeti terv nem terjed ki a Domariba-sziget dél-nyugati felére és a mellette húzódó Duna szakaszra. A jelenlegi tervmódosítás ezt a kiegészítést megteszi és a Duna és a holtág területét **vízgazdálkodási területbe**, a sziget területét pedig **védelmi erdőterületbe** sorolja.
11. A dunavarsányi Taksony vezér híd kivezetése mellett található a jelenleg érvényes terv által kertvárosias lakóterületként, ipari gazdasági területként és közterületként kezelt területek átsorolásra kerültek **kereskedelmi gazdasági területté**, mivel tényleges funkciójuk ehhez a területfelhasználáshoz tartozik.
12. A jelenleg érvényes terv Nagyvarsány 51-es út menti területeit kertvárosias lakóterületek közö sorolja, egyes területein kereskedelmi intézmény elhelyezésének lehetőségével (piktogram). Jelen terv a kialakult állapotokat követve és ennek tovább fejlődését megengedve **kereskedelmi gazdasági területeket** jelölt ki. Az átalakulást az 51-es út mentén kialakuló zajhatás is indokolja, illetve az új fejlesztések között szereplő az út túloldalán megengedésre kerülő új kereskedelmi gazdasági terület is (A2).
13. Az Ipari Park mellett közvetlenül az 51-es úthoz csatlakozva található egy kialakult **ipari gazdasági terület**. A jelenleg érvényes terv ezt a területet zöldterületbe sorolja, így itt a terv pontosítása szükséges.



14. A terv a nagyvarsányi temető bővítési terület kismértékű csökkentését javasolja, helyette fejlesztésből kimaradó rész erdőként történő további hasznosítását (**gazdasági erdő**) javasolja. A temető a korábbi javaslat alapján szinte teljesen határossá válhatott volna a szomszédos gazdasági területtel, amely kegyeleti indokok alapján nem lenne kedvező.
15. A vasúti átkelő környékén található zöldterületet a jelenleg érvényben lévő terv vasútterületként kezeli, a jelenlegi terv pontosítja a terület besorolását **közkert területek** közé. A pontosítás a tervből törlésre került.
16. A Forrás-lakóparkhoz tartozó jelenleg üdülő területi besorolása, de jobbra lakóépületekkel beépült terület átsorolását javasolja pontosításként az Önkormányzat hétvégi házas üdülőterületből **kertvárosias lakóterületté**. A pontosítás a tervből törlésre került.
17. A „V8”-as jelű lakóterületi fejlesztést már a jelenlegi településrendezési terv is tartalmaz. A pontosítás a területen áthaladó szénhidrogén vezetékek érvényes tervben lévő pontatlan megjelenése miatt volt szükség. A **kertvárosias lakóterületi fejlesztési** szándék nem változik. Az Állami Főépítész véleménye alapján, a Barátság II. kőolajvezeték mentén kijelölésre került gazdasági erdőterület **közparkba** kerül átsorolásra.
18. Jelen pontosítás a Naprózsa lakópark jelenleg folyamatban lévő egyeztetés alatt álló tervének beépítése a tervbe. E terv szerint a Barátság I. kőolajvezetékhez kapcsolódó jelenleg közparkként kiszabályozott terület azon részén, amely nem érintett az ott húzódó vezetékek védőtávolságaival **kertvárosias lakóterületként** és **településközpont vegyes területekként** kerültek besorolásra. A pontosítás a tervből törlésre került.
19. A volt tehenészettől dél-nyugatra elhelyezkedő mezőgazdasági legelő terület **védőerdő területté** való átsorolása javasolt kis területe és erdők közé való beékelődése okán.
20. A Domariba-sziget északi végén elhelyezkedő terület funkciójában nem felel meg a jelenlegi hétvégi házas besorolásnak, ezért a terület funkciójának megfelelően **üdülőházas üdülőterületi** besorolást kap jelen terv alapján. A változtatás a tervből törlésre került.
21. Az Ipari Parktól keletre található jelenleg iparterületi besorolása terület **kereskedelmi gazdasági területbe** kerül átsorolásra, mivel az itt folytatott tevékenységek ennek a területhasználatnak felelnek meg és a település ezen nem tervez változtatást.
22. A település súlypontjában lévő erdőterület közepén található erdőfolt jelenleg gazdasági erdőterületi besorolása, a nemzeti ökológiai hálózat része, ezért **védett védelmi erdőterületbe** javasolt átsorolni. Az 51-es főút mentén található helyi védelemben részesülő jelenleg védő védelmi erdőterület, szintén **védett védelmi erdőterületbe** kerül átsorolásra.
23. Az 51-es főút melletti jelenleg kialakítás alatt álló új tavakkal érintett területet, a jelenleg érvényben lévő terv erdőterületekként, általános mezőgazdasági és hétvégi házas üdülőterületként kezeli. A jelenlegi tervmódosítás a tervezett tavak (amelyek jelenleg kialakítás alatt vannak) területének megfelelő **vízgazdálkodási területi** hasznosítást, illetve körülötte **beépítésre nem szánt különleges sportterületi** hasznosítást javasol. Az agglomerációs terv térségei közül elsősorban a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség érinti a területet, amelynek a beépítésre nem szánt területek megfelelnek. A terület legdélebbi részét érinti az erdőgazdálkodási térség, amelynek szintén meg tud felelni a változtatás.
24. Nagyvarsány déli részén található sorházas lakóterületek **kisvárosi lakóterületté** kerültek átsorolásra kertvárosias lakóterületből a meglévő adottságuk és az érvényes szabályozási tervi beépítési paramétereik is ennek felelnek meg. A pontosítást már az egyeztetési anyag is tartalmazta, csak szövegesen nem került ekemzésre.
25. Taksony melletti tartalék ipari gazdasági terület majdnem egésze visszasorolásra került gazdasági erdőterületté (C2.). A fennmaradó kis terület a **kereskedelmi gazdasági terület**hez került hozzásoolásra. Ezt a módosítást is tartalmazta az egyeztetési tervdokumentáció, csak kiemelésre nem került.
26. A jelenleg érvényben lévő tervben folyékony hulladék szikkasztó területhez északról csatlakozó egészségügyi erdőterület helyett **védelmi rendeltetésű védő erdőterület** kerül kijelölésre. Ezt a módosítást is tartalmazta az egyeztetési tervdokumentáció, csak kiemelésre nem került.
27. Kisvarsány területén a Bethlen utcában honvédelmi területet jelöl a jelenleg érvényes terv, amelyet a valóságnak megfelelően **kertvárosias lakóterületté** sorol át a terv. Ezt a módosítást is tartalmazta az egyeztetési tervdokumentáció, csak kiemelésre nem került.
28. A lovastanyához észak-nyugatról kapcsolódó jelenleg általános mezőgazdasági besorolása területet **mezőgazdasági állattartó területté** sorolja át a terv a terület egységes kezelhetősége érdekében. Ezt a módosítást is tartalmazta az egyeztetési tervdokumentáció, csak kiemelésre nem került.

#### **E Egyidejűleg készült egyéb településszerkezeti tervi módosítások**

1. Jelen pontosítás a Naprózsa lakópark jelenleg folyamatban lévő egyeztetés alatt álló tervének beépítése a tervbe. E terv szerint a Barátság I. kőolajvezetékhez kapcsolódó jelenleg közparkként kiszabályozott terület azon részén, amely nem érintett az ott húzódó vezetékek védőtávolságaival **kertvárosias lakóterületként** és **településközpont vegyes területekként**, illetve **zöldterületként** kerültek besorolásra.
2. A Sun-Resident tó körül szintén folyamatban van jelenleg településszerkezeti terv módosítása, amely mint módosítás került beépítésre jelen tervbe. A területre vonatkozó terv elfogadása esetén a területre vonatkozó módosítások jelen tervből törlésre kerülnek.

#### *Egyéb pontosítások:*

**Különleges területek differenciálására** javaslatot tesz a terv, az OTÉK 2008. évi módosítása alapján, amely szerint a különleges területek beépítésre szánt és nem szánt területekké kell sorolni. A jelenleg érvényben lévő terv még a korábban érvényben lévő jogszabály alapján ezt nem vehette figyelembe.

**Tervezett gyűjtőutak** nyomvonalának racionalizálása, amely a meglévő telekállapothoz igazítással történt a megvalósíthatóság érdekében.

# DUNAVARSÁNY

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS





### A. ÚJ FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

M 1:21000








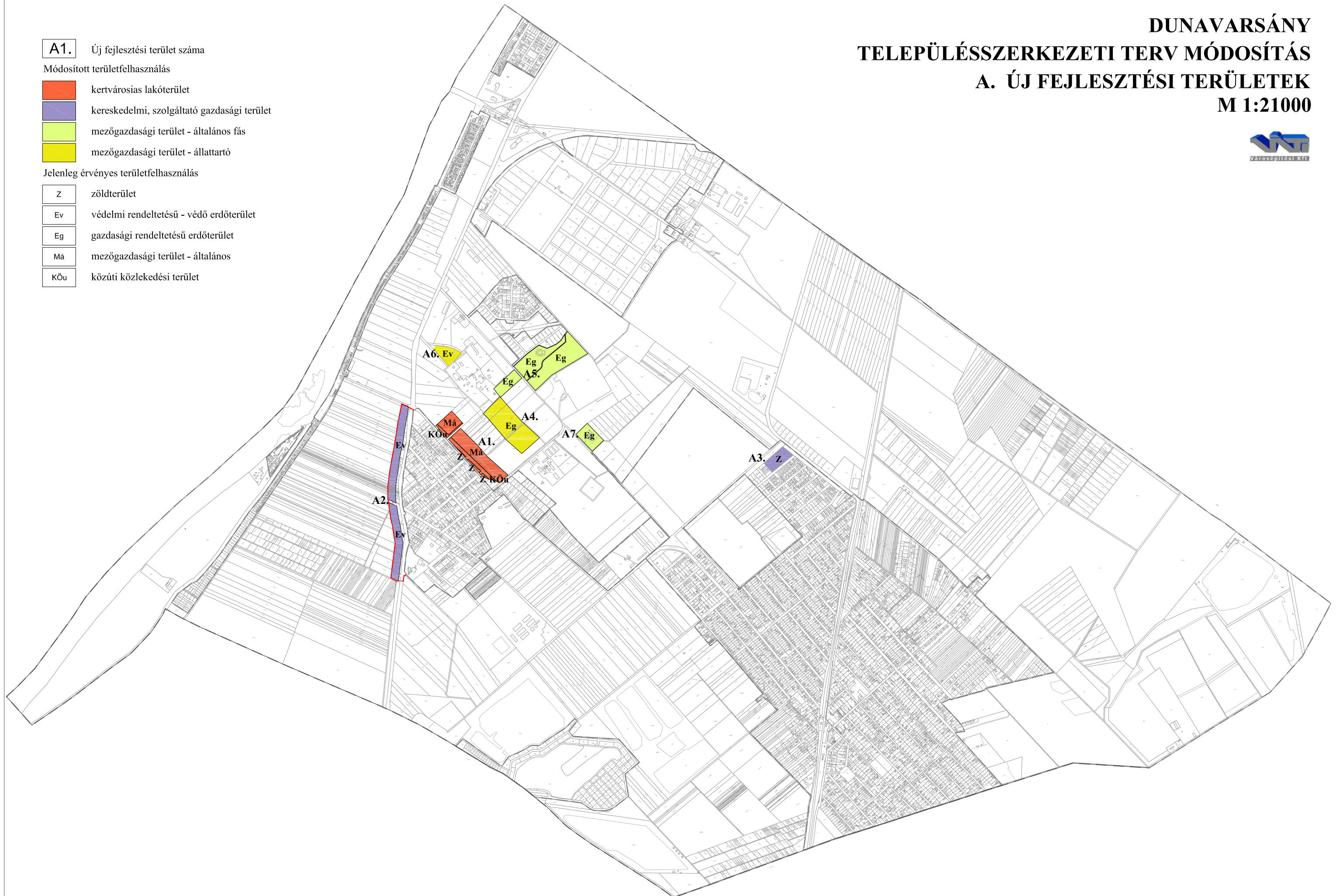
A1. Új fejlesztési terület száma

Módosított területfelhasználás

-  kertvárosias lakóterület
-  kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
-  mezőgazdasági terület - általános fás
-  mezőgazdasági terület - állattartó

Jelenleg érvényes területfelhasználás

-  Z zöldterület
-  Ev védelmi rendeltetésű - védő erdőterület
-  Eg gazdasági rendeltetésű erdőterület
-  Má mezőgazdasági terület - általános
-  KÖu közúti közlekedési terület





- B1.** Módosításra kerülő terület száma
- Módosított területfelhasználás
- kertvárosias lakóterület
  - falusias lakóterület
  - településközpont vegyes terület
  - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
  - ipari gazdasági terület
  - rekreációs terület
  - sportolási célú - különleges terület
  - zöldterület
  - védelmi rendeltetésű - védő erdőterület

- Jelenleg érvényes területfelhasználás
- Lk kisvárosias lakóterület
  - Lke kertvárosias lakóterület
  - Vt településközpont vegyes terület
  - Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
  - Gip ipari gazdasági terület
  - Üh hétvégi házas üdülőterület
  - Ksp sportolási célú - különleges terület
  - Z zöldterület
  - Ev védelmi rendeltetésű - védő erdőterület
  - V vízgazdálkodási terület
  - KÖu közúti közlekedési terület
  - KÖk vasútterület





C1. Visszavonásra kerülő fejlesztési terület száma

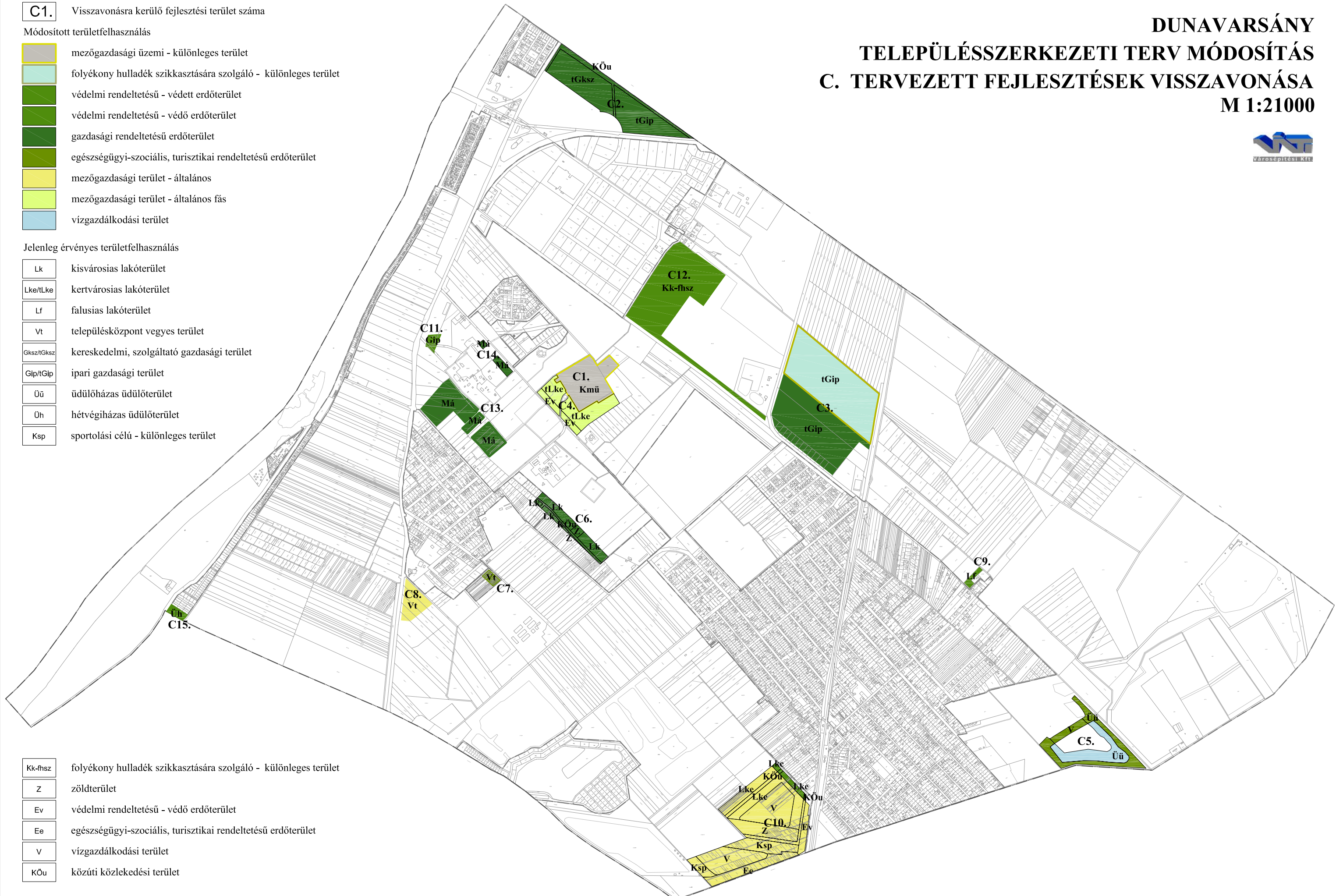
Módosított területfelhasználás

- mezőgazdasági üzemi - különleges terület
- folyékony hulladék szikkasztására szolgáló - különleges terület
- védelmi rendeltetésű - védett erdőterület
- védelmi rendeltetésű - védő erdőterület
- gazdasági rendeltetésű erdőterület
- egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület
- mezőgazdasági terület - általános
- mezőgazdasági terület - általános fás
- vízgazdálkodási terület

Jelenleg érvényes területfelhasználás

- Lk kisvárosias lakóterület
- Lke/tLke kertvárosias lakóterület
- Lf falusias lakóterület
- Vt településközpont vegyes terület
- Gkszt/tGkszt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Gip/tGip ipari gazdasági terület
- Üü üdülõházas üdülõterület
- Üh hétvégi házhas üdülõterület
- Ksp sportolási célú - különleges terület

- Kk-fhsz folyékony hulladék szikkasztására szolgáló - különleges terület
- Z zöldterület
- Ev védelmi rendeltetésű - védő erdőterület
- Ee egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület
- V vízgazdálkodási terület
- KÖu közúti közlekedési terület





**D1.** Racionalizálásra és pontosításra kerülő terület száma

Módosított területfelhasználás

- kertvárosias lakóterület
- településközpont vegyes terület
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- üdülõházas üdülõterület
- hétvégiházias üdülõterület
- ellátás céljára szolgáló - különleges terület
- bányauzemi - különleges terület
- sportolási célú - különleges terület
- sportolási célú - különleges terület
- zöldterület
- védelmi rendeltetésű - védett erdõterület
- védelmi rendeltetésű - védõ erdõterület
- egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdõterület
- mezõgazdasági terület - állattartó
- vízgazdálkodási terület
- természetközeli terület

Jelenleg érvényes területfelhasználás

- Lke kertvárosias lakóterület
- Vt településközpont vegyes terület
- Gip ipari gazdasági terület
- Üü üdülõházas üdülõterület
- Üh hétvégiházias üdülõterület
- Kho honvédségi - különleges terület
- Kb bányauzemi - különleges terület





- Ksp sportolási célú - különleges terület
- Z zöldterület
- Ev védelmi rendeltetésű - védõ erdõterület
- Eg gazdasági rendeltetésű erdõterület
- Ee egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdõterület
- Má mezõgazdasági terület - általános
- MI mezõgazdasági terület - legelõ
- V vízgazdálkodási terület
- KÕu közúti közlekedési terület











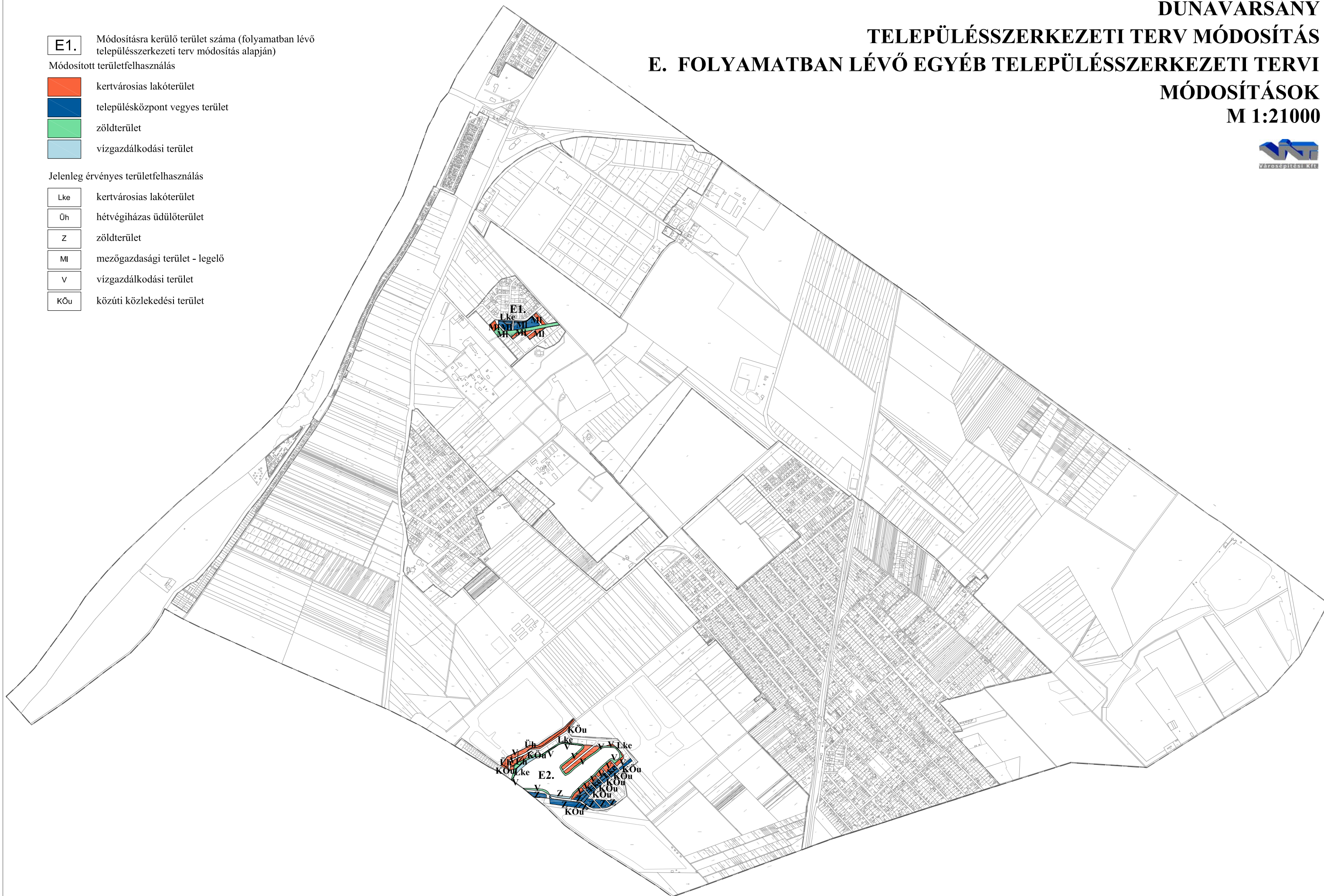
**E1.** Módosításra kerülő terület száma (folyamatban lévő településszerkezeti terv módosítás alapján)

Módosított területfelhasználás

-  kertvárosias lakóterület
-  településközpont vegyes terület
-  zöldterület
-  vízgazdálkodási terület

Jelenleg érvényes területfelhasználás

-  Lke kertvárosias lakóterület
-  Üh hétvégiházás üdülőterület
-  Z zöldterület
-  MI mezőgazdasági terület - legelő
-  V vízgazdálkodási terület
-  KÖu közúti közlekedési terület



## 2.7 A VÁROSI KÖRNYEZET JELLEMZŐI

### 2.7.1 TERMÉSZETI KÖRNYEZET

A természeti, táji adottságok bemutatását a helyszíni vizsgálatok és a Marosi-Somogyi szerzőpáros, Magyarország kistájainak katasztere című könyve (MTA Földrajztudományi Kutató Intézet, Budapest, 1990.) és Magyarország földrajzi kistájainak növényzete című kiadvány (MTA ÖBKI, Vácraót, 2008.) adatai, valamint a települési Környezetvédelmi Program (TERRA – LINE Kft. 2004.) alapján végeztük el.

Tervezőmunkaként az Urbanisztikai, Regionális Fejlesztési és Beruházásszervezési Kft. 2000. évi meg-alapozó szakági munkarészeit is áttekintettük.

Dunavarsány város a Csepeli-sík kistáj, a Csepeli–Mohácsi síkság középtáj és az Alföld nagytáj területén helyezkedik el.

#### Domborzat

A kistáj északon 110 m körüli tengerszint feletti magasságú, jellemzően ártéri szintű, hordalékkúp síkság (Dunavarsány átlagos tenderszint feletti magassága 96-116 m között váltakozik). A hordalékkúp felszín enyhén dél felé, illetve a Duna felé lejt. A kistáj keleti részén kisebb, futóhomokkal fedett pleisztocén magaslatok is találhatóak (pl. Varsányi-halom).

A kistájon a pannóniai üledékekre dunai eredetű durvaszemcsés folyami üledéksor települt. Az általában 10-20 m vastag kavicsos rétegsor felszín közeli helyzetű, jó víztároló, jelentős hasznosítható kavics-készletet tartalmaz.

Dunavarsány és szomszédos települései a nyersanyagkészletet jelentős mértékben már kiaknázták. A város közigazgatási területének mintegy 10-13%-át bányaműveléssel hasznosították. A keletkezett bányatavak összterülete eléri a település területének 9%-át (kb. 240 ha a Google Earth légifotója alapján).

#### Éghajlat

A kistáj éghajlata mérsékelt meleg, száraz. Az évi csapadékösszeg 530-550 mm. Az uralkodó szélirány ÉNy-i, az átlagos szélesség 2,5-3,0 m/s körüli. Az évi napfénytartam 2000 óra körüli.

#### Vízrajz

A település a Ráckevei–Soroksári-Duna partján fekszik. A várost érintő partvonala 5,5 km hosszú. A Ráckevei (Soroksári)–Duna-ág vízminősége II-III. osztályú, megfelelő állapotú, Szigetszántmártonig fürdésre azonban alkalmatlan. Az RSD vízminőség-védelmi szempontból kiemelt terület, revitalizációja folyamatban van.

Dunavarsány állóvizekben gazdag (bányatavak), az RSD-n kívül egyéb vízfolyás nem halad rajta keresztül (az RSD a Domariba-sziget felett kettéválk a főágra és az ún. Régi-Dunára).

Árvízvédelem szempontjából az egész kistáj mentesített ártérnek tekinthető. Az RSD vízszintje mesterségesen szabályozott.

A talajvíz átlagos mélysége 2-4 m között van. A bányatavak, illetve a talajvizek vízszintjét az RSD vízszint-magassága, a csapadék és párolgásviszonyok együttesen határozzák meg.

#### Növényzet

Növényföldrajzi szempontból a település a Duna–Tisza flórajárásba (*Praematricum*) tartozik. A kistáj jelentősen átalakított fragmentált mezőgazdasági táj, 20%-nyi természetes és féltermészetes növényzettel. Potenciális növényzete a Duna, RSD mentén ártéri ligeterdő és mocsár, a mentett ártereken keményfaliget és láperdő.

Az RSD és Dunavarsány különleges és Európában egyedülálló élőhelyei a nádas úszólápok (*Thelypteris palustris*, *Urtica kioviensis*).

#### Talajok

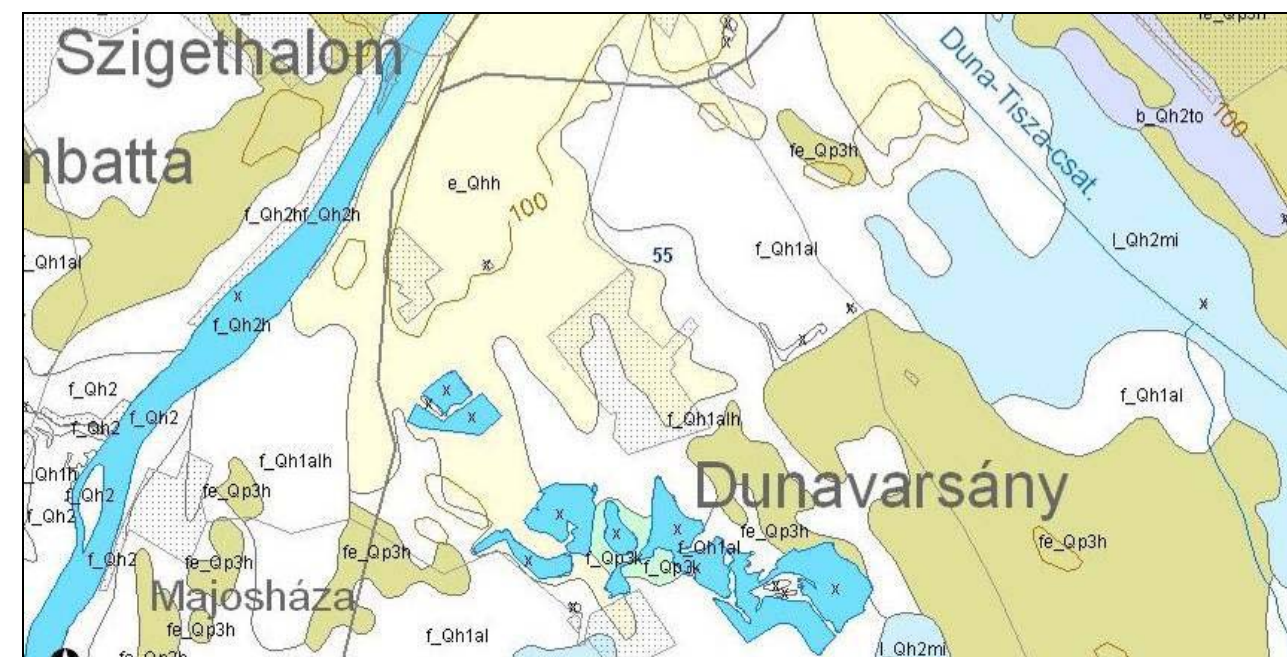
A kistáj talajtani képe igen változatos. Dunavarsányra a folyóvízi üledékek, homok, folyóvízi aleurit és a futóhomok jellemző elsődlegesen.

A település talajtípusai a homokos talajok változatai: a térség nyugati felén inkább humuszos, a keleti oldalon inkább csernozjomos homoktalajok, amelyeket helyenként réti öntéstalajok váltanak fel.

Az OTTrT által lehatárolt kiváló termőhelyi adottságú szántóterület kismértékben érinti a települést a dél-nyugati határszakasz mentén.

x	vízfelület
f_Qh2	Folyóvízi üledék
f_Qh2al	Folyóvízi aleurit
f_Qh2h	Folyóvízi homok
l_Qh2mi	Mésziszap
b_Qh2to	Tőzeg
f_Qh1	Folyóvízi üledék
f_Qh1al	Folyóvízi aleurit
f_Qh1h	Folyóvízi homok
f_Qh1alh	Folyóvízi aleuritos homok
e_Qhh	Futóhomok
f_Qp3h	Folyóvízi homok
f_Qp3k	Folyóvízi kavics, homokos kavics
fe_Qp3h	Fluvióeolikus homok

Forrás: Magyarország felszíni földtani térképe, Magyar Állami Földtani Intézet

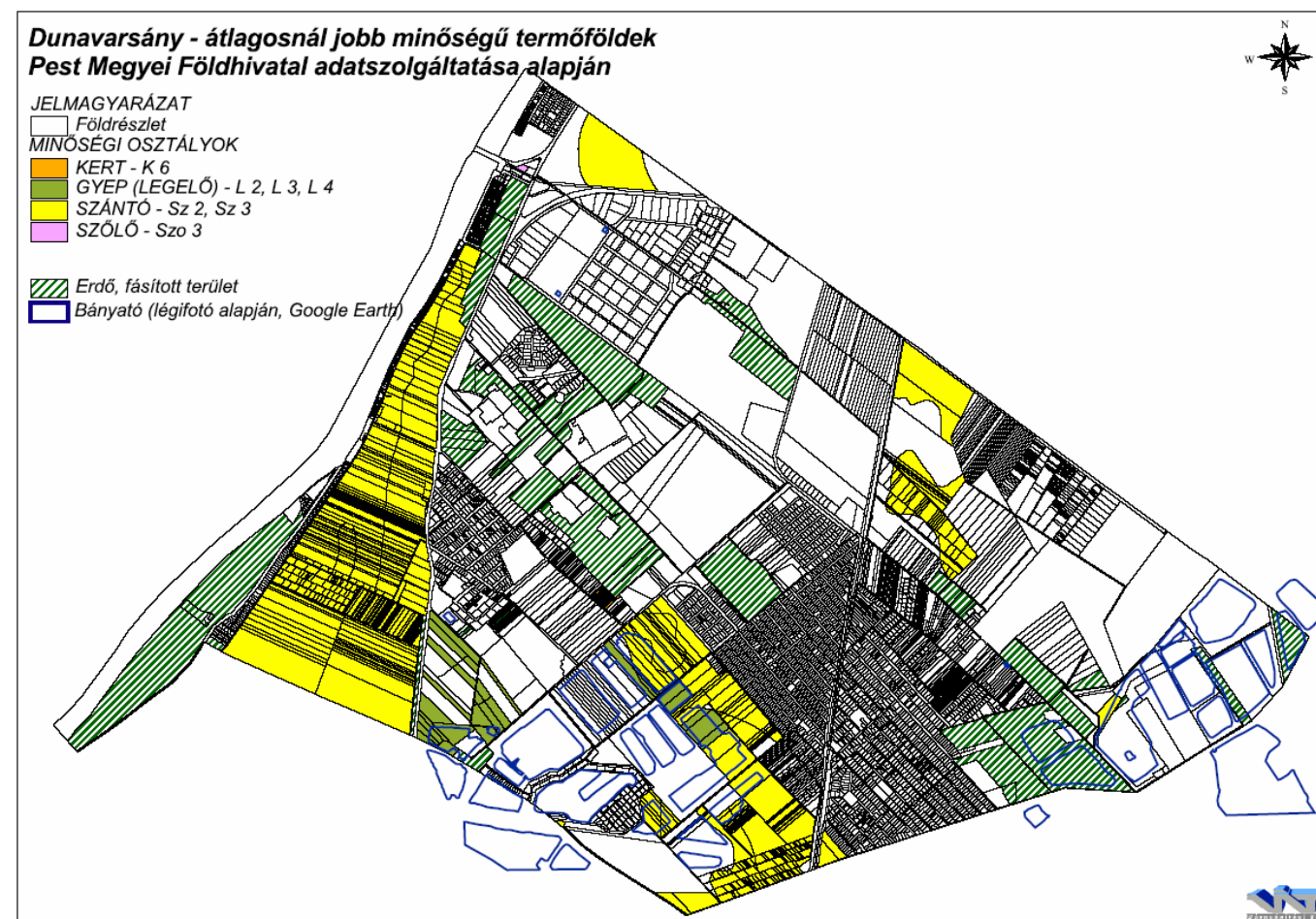


A földhivatal adatszolgáltatása alapján a településen átlagosnál **jobb minőségű termőföldek** találhatók, amelyeket a 2007. évi CXXIX. törvény szigorúan véd.

A földhivatali alaptérkép nem tükrözi a keletkezett bányatavak jelenlegi teljes kiterjedését. Bányaműveléssel keletkezett mesterséges vízfelületek az alaptérkép szerinti jobb minőségű termőterületeken is elhelyezkednek. (A földhivatali alaptérkép szerint 176,4 ha-nyi az összes vízfelület, illetve vízgazdálkodási terület. Ez az adat összevethető a kizárólag a bányatavakra vonatkozó adattal, amely szerint a város közigazgatási területén 240 ha mesterséges vízfelület helyezkedik el.)

A földhivatali alapadatok szerinti 946 ha mezőgazdaságilag hasznosított területből mintegy 80 ha kiterjedésben alakítottak ki új bányatavakat (nem számítva ehhez a bányaműveléssel igénybe vett kiszolgáló területeket.)

A termőföldnek minősülő erdő művelési ágú telkek nagysága a településen a földhivatali alapadatok szerint 259 ha, melyet bányaműveléssel ugyancsak igénybe vettek az utóbbi években. Mintegy 20 ha kiterjedésben alakítottak ki új bányatavakat (nem számítva ehhez a bányaműveléssel igénybe vett kiszolgáló területeket.)



#### Tájhasználat módja, mértéke és állapota

A településen a tájhasználat módja az elmúlt évszázadokban sokat változott. A Duna egykori árterére jellemző legeltetési gyepgazdálkodást jelentős arányban felváltotta a szántóföldi növénytermesztés, intenzív agrárgazdálkodás.

A tájhasználat az utóbbi évtizedekben tovább formálta a település képét: a kistáj kataszter szerinti 0,5 Mm<sup>3</sup> kavicsvagyon kitermelése napjainkig zajlik, számos mesterséges vízfelületet – bányatavat hagyva maga után. A város közigazgatási területén az RDS-n kívül további 240 ha vízfelület található.

A mezőgazdasági termelés a település urbanizálódásával (a főváros egyik alvárosává vált Dunavarsány) és a termőterületek intenzív igénybevételével – beépítésével, bányaműveléssel, egyéb területhasznosítással – erőteljesen visszaszorult.

A településfejlesztési koncepció egyik legjelentősebb kihívása a mesterséges vízfelületek hasznosítása, illetve a fennmaradt területek racionális igénybe vétele a jogszabályi keretek adta lehetőségek szerint, a fenntarthatóság valódi elveire tekintettel.

#### A területhasználat mértéke

	Terület (ha)	Százalékos arány
<b>Közigazgatási terület</b>	2250	100%
<b>Mezőgazdasági hasznosítás alatt álló terület*</b>	~ 866	38,5%
<b>Erdőgazdálkodás alatt álló terület*</b>	~ 239	10,6%

\* A földhivatali adatok korrekciója légifotó alapján a bányatavak figyelembe vételével

A település beépítésre szánt területei széttagoltak a történelmi fejlődés, illetve az utóbbi évtized kedvezőtlen fejlesztéspolitikájának eredményeként. A szétterülő beépítésre szánt területek fenntartása településüzemeltetési szempontból drága, és a környezeti fenntarthatóság elveinek sem felel meg. A beépítésre szánt területek terjeszkedése, illetve a kialakult bányautótáj a település erőforrásainak – területi tartalékainak visszaszorulását, illetve elaprózódását eredményezik.

#### Természeti erőforrások fenntartható használatának lehetőségei

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.

A település fejlődése szempontjából kiemelt, hogy a fenti az erőforrásait megőrizze. A termőterületek más célú hasznosítása esetén szükséges, hogy a lehető legoptimálisabban és racionális mértékben vegyék igénybe azokat. A kavicsbányászat az eddigiek során jelentős területeket vett igénybe – a település jövőbeni célkitűzése, hogy továbbiak ne keletkezzenek.

A költséghatékony bányászati kitermelés kevésbé vette figyelembe az utóhasznosítást. Számos olyan vízfelület, illetve bányató-rendszer keletkezett, amelyek parti zónája a jövőbeni hasznosítási igényeknek nem biztosított megfelelő helyet. Az üdülési–rekreációs, magas minőségű lakófunkciók megkövetelik a biztonságos vízhasználatot, a vízfelület elérhetőségét.

Az utóhasznosítás, vízhasználat során elsődleges szempont a vízminőség megőrzése, a tavak terhelhetőségének szigorú figyelembe vételével.

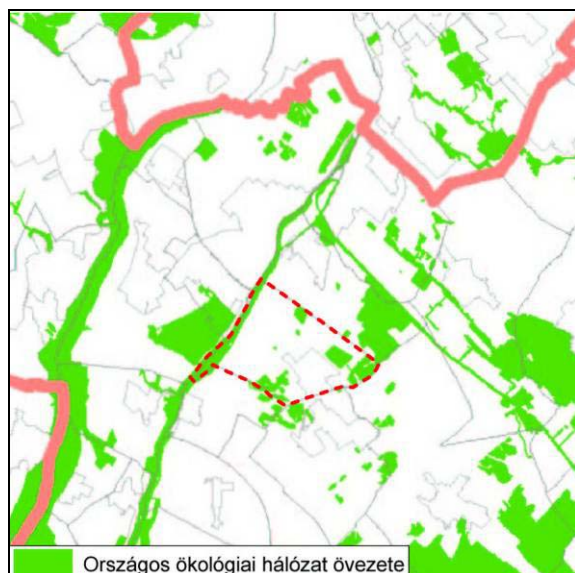
Az RSD és természeti környezetének megőrzése érdekében racionalizálni szükséges a tervezett idegenforgalmi fejlesztéseket. Az 51. sz. főúttól nyugatra fekvő mezőgazdasági területek az átlagosnál jobb minőségű termőföldek, amelynek figyelembe vétele a természeti erőforrások megőrzése szempontjából indokolt.



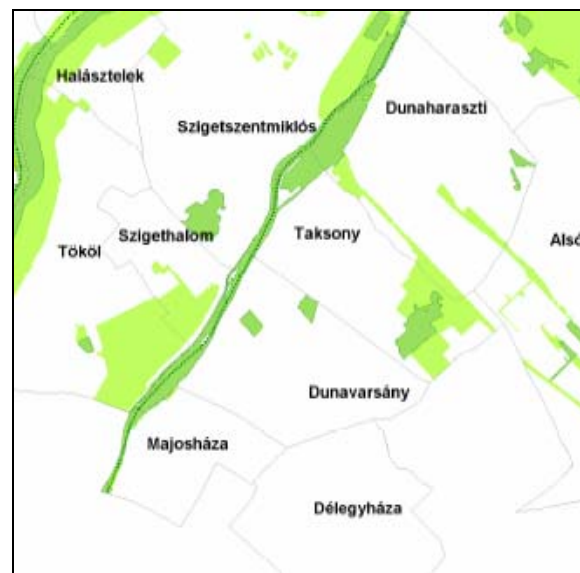
Természetvédelmi és tájvédelmi adottságok

Országos természetvédelmi érdekelttségű területek (OTrT, 2008.):

- b) országosan védett természeti területek – ex-lege védett úszólápok,
- c) a nemzeti ökológiai hálózat területei –
  - a. - az RSD, Domariba-sziget, és környezete (magterület, ökológiai folyosó),
  - b. - a honvédelmi létesítmény melletti gyeppek, a tangazdaságtól délkeletre fekvő vizes élőhelyek, a Dunakisvarsánytól délnyugatra eső bányatavak és környezetük, szennyvíztisztító, erdei vizes élőhely (ökológiai folyosó).



Felülvizsgálat Nemzeti Ökológiai Hálózat, OTrT, 2008.



Országos és térségi ökológiai hálózat, BATrT, 2005.

A 2008-ban felülvizsgálat ökológiai hálózatból kivonásra került a Varsányi-halom árvalányhajás területe, mivel a helyi védettség megszüntetésével és a terület beépítésével az élőhely lényegében megszűnt.

Egyedi tájértékek:

Egyedi tájérték felmérést a Duna-Ipoly Nemzeti Park nem végzett. Az URB Kft. a javasolt egyedi tájértékek listáját megadta, illetve a településrendezési eszközökben azokat feltüntette, mint tájérték, illetve helyi tájérték.

A szabvány szerinti felmérését a tájértékeknek el kell végezni alapul véve a korábbi tervben is felsorolt értékek listáját.

Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi területek:

- d) Ráckevei Duna-ág SCI - Különleges Természetmegőrzési Terület.

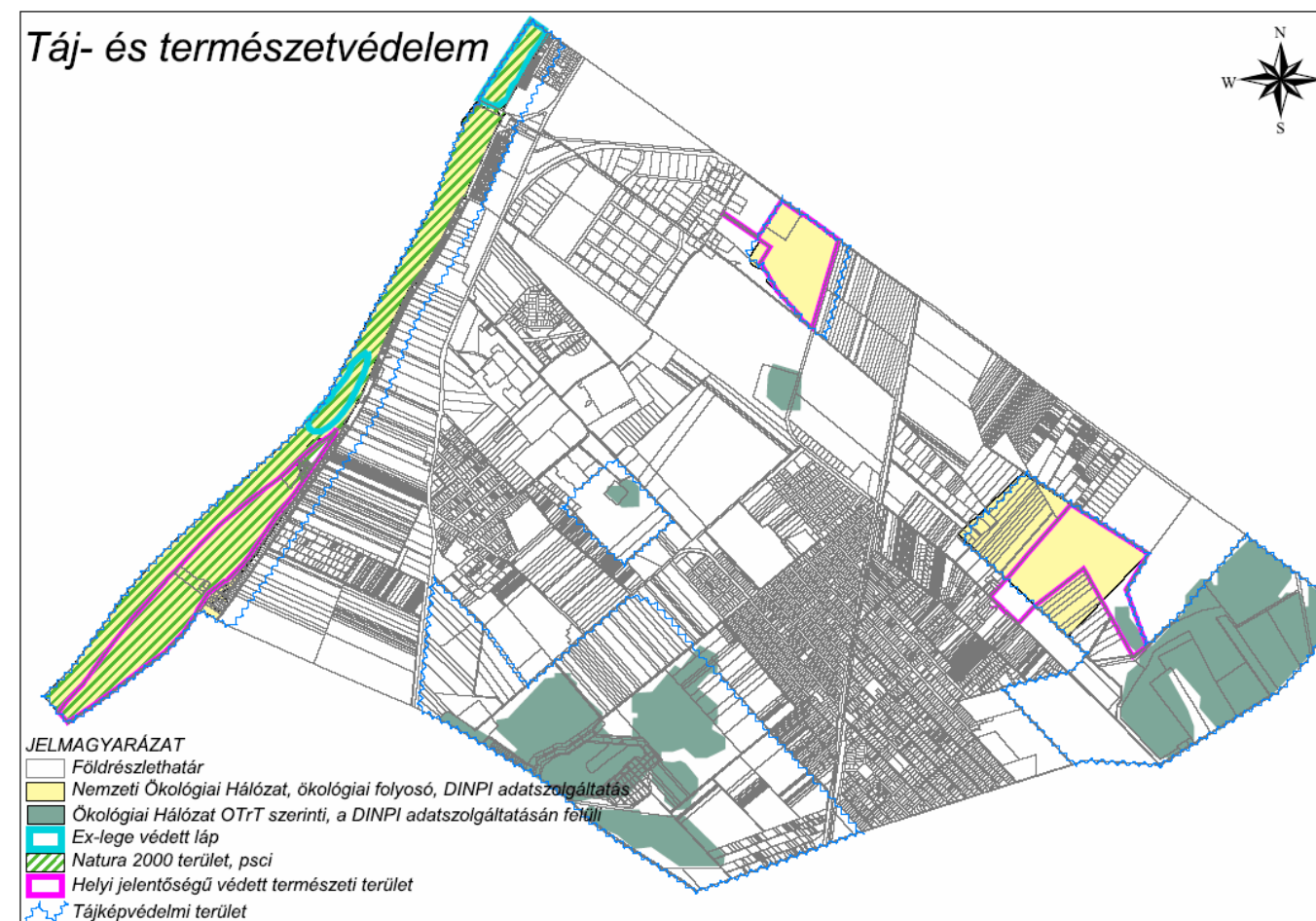
Helyi természetvédelmi érdekelttségű területek (2009):

- e) Helyi jelentőségű védett természeti területek:
  - a. Domariba-sziget,
  - b. a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő, 017/2 hrsz-ú telek, 40 ha kiterjedésű, természetes állapotú, összefüggő gyepvegetáció,
  - c. a volt Erőspusztai Tangazdaságtól délkeletre fekvő két értékes vizes élőhely, az ingatlan nyilvántartásban 034/25, illetve 034/7 hrsz.-ú telkek.
- f) Helyi jelentőségű védett természeti emlékek:
  - a. 4 db fekete fenyő (*Pinus nigra*) (096/2 hrsz.-ú telek)

- g) Helyi jelentőségű természetvédelmi értékre javasolt:
  - a. az 51-es út melletti juhar (*Acer sp.*) fasor.

Tájképvédelem

Tájképi szempontból a település adottságai nem kiemelkedők. Tájképi értékeket elsősorban a természetvédelmi érdekelttségű területek jelentenek. Másodsorban tájképi szempontból meghatározó a bányatavak vízfelületének látványa (antropogén jellemzőkkel), illetve az 51. sz. főúttól nyugatra eső mezőgazdasági területek látványa, háttérben az RSD-t kísérő galériaerdőkkel. Kilátópont a településen nincsen. Az átalakuló mezőgazdasági táj értékes elemei a jegenyenyár – *Populus nigra 'Italica'* – fasorok.



**2.7.2 A KÖRNYEZET ELEMÉK ÁLLAPOTA**

*a) levegőminőség*

A települési levegőminőséget a vonalas légszennyező források, a bányaművelésből származó, illetve a defláció okozta porterhelés jelenti. (Dunavarsányra számottevő ipari tevékenység nem jellemző, kivétel az Ipari Parkba betelepült cégek, melyek azonban káros környezeti terheléssel nem sújtják a települést.) Háttérszennyezésként jelentkezik a budapesti, illetve a százhalombattai erőművek levegőterhelése az uralkodó szélirány következtében.

Dunavarsány a 4/2002. (X.7.) a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló KvVM rendelet alapján a budapesti agglomerációhoz tartozik. A város légszennyezettségét a főváros és környéke légszennyezettsége befolyásolja.

Légszennyezettségi agglomeráció	SO <sub>2</sub>	NO <sub>2</sub>	CO	Szilárd PM <sub>10</sub>	Bezol	Talajközeli ózon
I. Budapest és környéke	E	B	D	B	E	O-I

Légszennyezettségi agglomeráció	PM <sub>10</sub> Arzén	PM <sub>10</sub> Kadmium	PM <sub>10</sub> Nikkel	PM <sub>10</sub> Ólom	PM <sub>10</sub> Benz(a)pirén
I. Budapest és környéke	F	F	F	F	B

*B csoport:* azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettségi határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettség meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.

*D csoport:* azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.

*E csoport:* azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

*F csoport:* azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

*O-I csoport:* azon terület, ahol a talajközeli ózon koncentrációja meghaladja a cél értéket.

#### b) vízminőség – talajvíz, bányatavak

A talajvizek minőségét a korábbi és potenciális talajszennyezések befolyásolják, amelyek kihatnak egyúttal a bányatavak és az RSD vízminőségére is. A korábban elvégzett talajvíz-minta vizsgálatok alapján magas oldott só koncentráció, illetve nitrát, klorid és szulfátion tartalom jellemzi a térségi talajvizet, az évtizedekig folytatott szennyvíz-szikkasztásnak, illetve az intenzív mezőgazdasági tevékenységeknek a következtében.

Az üdülőterületek csatornázottsága még nem teljes körű, ez vizek terheltségét még ma is növeli.

#### Nitrát-szennyezés szempontjából a település:

- a felszín alatti vizekbe történő bemosódás tekintetében érzékeny, illetve nagyon érzékeny,
- a felszíni vizekbe történő lemosódás tekintetében nem érzékeny. (Forrás: MÁFI, A vizek nitrát szennyezés elleni védelmét szolgáló környezettudatos, versenyképes mezőgazdasági gyakorlat, technológia fejlesztésének megalapozása térképi adatbázis)

#### c) zaj-és rezgésterhelés

A településre ható zaj- és rezgésterhelés forrásai vonalas szennyező források. Dunanagyvarsány esetében az 51. sz. főút, Dunakisvarsány esetében a Budapest–Kelebia vasútvonal okoz zaj- és rezgésterhelést. Kedvező adottság mindkét településrészen, hogy a lakóutcák nem párhuzamosan futnak a vonalas közlekedési hálózatok mellett, hanem szögben záródnak, így a terheléssel érintett lakóingatlanok száma kedvezőbb képet mutat.

Határérték feletti zaj- és rezgésterheléssel érintett érzékeny funkciójú ingatlanok esetén passzív zajvédelmi technikák alkalmazása szükséges.

#### d) talajminőség

Dunavarsány területén a rendszerváltást megelőzően az intenzív mezőgazdaság, illetve a korszerűtlen szolgáltató, illetve termelő tevékenységek okoztak talajszennyezéseket. A mezőgazdaság átalakulásával a kevesebb vegyszer-, illetve műtrágyahasználat csökkentette a talajok terhelését (különös figyelemmel a település nitrát-érzékenységre is tekintettel).

#### Potenciális talajterhelő források lehetnek napjainkig:

- a volt mezőgazdasági telephelyek,
- a honvédelmi terület,

- bányaművelés alatt álló területek,
- üzemek melletti derítők,
- csatornázatlan ingatlanok,
- szénhidrogén-vezetékek,
- korábbi döngutak területe.

#### 2.7.3 KÖZPARKOK, KÖZTEMETŐK

Dunavarsány zöldfelületi ellátottsága hiányos. Közhasználatú zöldfelületei nem érik el a kívánt mértéket sem mennyiségileg, sem minőségileg, egyik településrészen sem. Egyetlen meglévő közpark Dunavarsány közigazgatási területén a 0,5 ha kiterjedésű Hősök tere. Kisebb közterületek a települési játszótérek és a vasútállomás kertje.

Korlátozottan közhasználatú zöldfelületek a templomkertek, illetve az oktatási intézmények kertjei, valamint a különleges sportolási célú területek (vízi sporttelep, sportpályák, Rukkel-tó), temetők.

A közutak menti zöldsávok a települési zöldfelületi rendszerben fontos szerepet töltenek be. Vizuális megjelenésük azonban nem mutat egységes képet (jellemzően a háztulajdonosok által gondozott zöldsávok).

A település zöldfelületeinek biológiai aktivitásában jelentős szerepet játszanak a közhasználat elől elzárt magánkertek, a jellemzően falusias és kertvárosias lakóterületeken. A gazdasági és mezőgazdasági üzemi területeken zöldfelületek kialakítása több esetben kedvező.

A település erdősültsége alacsony, 10% körüli. A defláció elleni védekezés és a biológiai aktivitásérték növelés céljából szükséges mezővédő erdősávok telepítése,

#### 2.7.4 VÁROSI HULLADÉKKEZELÉS, KÖZTISZTASÁG ÉS TELEPÜLÉSTISZTASÁG

A település rendelkezik helyi hulladékgazdálkodási tervvel a 2009-2014-as tervezési időszakra (ESPA Kft., 2008.). A városban a kommunális szilárd és folyékony, illetve veszélyes hulladékok gyűjtése szervezeten megoldott. A szelektív hulladékgyűjtés (közvetlenül a háztartásokból), valamint a zöldhulladékok kezelése biztosított.

A települési szilárd hulladékokat, valamint a zöldhulladékokat a Dunaharaszti Regionális Városgazdálkodási Kft. gyűjti be és ártalmatlanítja. A települési folyékony hulladékokat a Dunavarsány és Térsége Vízközműveit Üzemeltető Koncessziós Zrt. kezeli a szennyvíztisztító telepen és a hozzá tartozó erdőterületen.

**Dunavarsányi közműolló**, a Dunavarsány és Térsége Vízközműveit Üzemeltető Koncessziós Zártkörű Részvénytársaság (DTV Zrt.) forrásai alapján

IVÓVÍZ BEKÖTÉS SZÁMOK 2009.06.30.	CSATORNAHÁLÓZATRA RÁKÖTÖTT INGATLANOK 2009.06.30	KÖZMŰOLLÓ
2 832	2 065 (lakó), 181 (üdülő)	21%

A településen a szervezett hulladékszállítás ellenére jellemző az illegális hulladéklerakás, mindhárom hulladéktípussal.

A felhagyott telephelyek (pl. egykori nyúltelep) barnamezős funkcióváltása, illetve rekultivációja javasolt. A keletkező hulladékok ártalmatlanítását a hatályos jogszabályok szerint szükséges elvégezni.

## 2.8 TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETALAKÍTÁS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A javasolt szerkezeti terv a változtatásokat négy csoportba sorolja:

- A. Új fejlesztési területek,
- B. Módosításra kerülő területek,
- C. Tervezett fejlesztések visszavonása,
- D. Racionalizálások és pontosítások.

*A tervezett módosításokkal kb. 130 ha terület szabadul fel, kerül vissza beépítésre nem szánt területbe.*

A javasolt szerkezeti terv jelentős visszalépéseket tartalmaz, melynek eredményeképpen kompaktabb településszerkezet, illetve racionálisabb területhasználat valósul meg. A tervezett módosítások környezeti szempontból is kedvezőek, az antropogén területfoglalás, az egymást zavaró területhasználatok aránya csökken.

### TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK:

- táj- és természetvédelmi érdekeltségű területek feltüntetése (NÖH - ökológiai folyosó, ex-lege védett úszóláp, Natura 2000 terület, helyi jelentőségű védett természeti terület, tájképvédelmi terület); egyedi tájértékeket a szerkezeti terv nem tüntet fel, mivel azok pontosítása szükséges,
- települések összeépülését megakadályozó erdősávok lehatárolása az 51. sz. út vonalában a gazdasági zóna és különleges üdülő funkció elválasztására,
- ökológiai szempontból természetközeli területfelhasználás megállapítása a tangazdaság melletti vizes élőhelyen, illetve a honvédelmi területhez kapcsolódó gyepeken,
- a honvédelmi terület elsődlegesen különleges területfelhasználásba kerül (a gyepek védelmét a természetvédelmi érdekeltségek jelölése biztosítja),
- kilátás biztosítása az 51. sz. út mentén az RSD irányába (az út mellett korábban végig rögzített erdősáv megszakítása),
- Dunanagyvársány déli irányú további terjeszkedésének megállítása, a településszélen korábban rögzített településközpont vegyes terület mezőgazdasági területbe visszatorolása,
- településszéleken, kedvezőtlen helyeken tervezett közparkok csökkentése, zöldterületek kedvezőbb használati érték szerinti kijelölése,
- mezőgazdasági általános fás terület kijelölése a Naprózsa lakóparktól délre, lakossági kérelmek alapján, tekintettel a terület erdővel való szomszédságára.

### KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLATOK:

- a központi belterületekhez kapcsolódó egyéb ipari gazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolása (tehenészet, méhészet, mezőgazdasági üzem Dunanagyvársányban),
- szennyvíztisztító védőtávolságának biztosítása (300 m),
- a Dunakisvársánytól délnyugatra eső bányatavak menti területfelhasználás intenzitásának csökkentése, jelentős arányban zöldfelületek, illetve beépítésre nem szánt különleges területek lehatárolása,
- a dunakisvársányi temető feletti bányató mentén korábban tervezett üdülőházas üdülőterület visszavonása, egészségügyi, turisztikai erdőterületként való rögzítése, tekintettel a környezeti szempontokra és a település fenntartási követelményekre,
- szélérózióknak kitett területek határának kijelölése (Pest Megye Területrendezési Terve alapján),
- bányatelkek, ásványi nyersanyagvagyron feltüntetése (Budapesti Bányakapitányságtól kapott adatok alapján).

### Biológiai aktivitásérték számítás

Az építési törvény alapján a biológiai aktivitásérték újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg az átminősítés előtti értékhez képest nem csökkenhet. A számítást ennek megfelelően az alábbiakban ismertetjük.

### Jóváhagyott terv szerinti biológiai aktivitásérték

Tervezett területfelhasználás	Terület, ha	BIA érték	Számított biológiai aktivitásérték	BIA pontérték indoklása
Kisvárosias lakóterület	34,36	1,5	51,54	
Kertvárosias lakóterület	300,9	3	902,7	
Lke - tartalék terület	38,69	3	116,07	
Falusias lakóterület	16,23	2,5	40,575	
Településközpont vegyes terület	43,05	0,7	30,135	
Üdülőházas üdülőterület	19,51	2,7	52,677	
Hétfélig házas üdülőterület	39,8	4,2	167,16	
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	16,52	0,3	4,956	
Gksz- tartalék terület	26,83	0,3	8,049	
Egyéb ipari gazdasági terület	101,94	0,3	30,582	
Gip - tartalék terület	75,7	0,3	22,71	
Bánya, különleges terület	4,67	0,3	1,401	ipari jellegű üzemi tevékenység
Egészségügyi, különleges terület	13,22	3,5	46,27	
Honvédelmet szolgáló, különleges terület	40,28	2,7	108,756	
Sportolási célú, különleges terület	64,89	3,5	227,115	
Folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló terület	7,33	0,2	1,466	
Közpark	83,88	8	671,04	3 ha feletti közparkok jelentős arányban
Közkert	0,49	6	2,94	
Folyékony hulladék szikkasztására szolgáló terület	56,99	2,7	153,873	erdőn történő szikkasztás
Temető, különleges terület	7,31	3,5	25,585	
Vasút, közlekedési terület	10,63	1,4	14,882	széles vasútterület
Mezőgazdasági terület	235,82	3	707,46	
Állattenyésztés, mezőgazdasági terület	8,1	3	24,3	
Legelő, gyepek mezőgazdasági terület	86,15	6	516,9	
Vízgazdálkodási terület, úszóláp	337,17	6	2023,02	
Védelmi rendeltetésű erdőterület (védett, védő)	135,16	9	1216,44	
Eg - gazdasági rendeltetésű erdőterület	90,14	6	540,84	
Ee - egészségügyi, turisztikai erdőterület	92,05	8	736,4	
			<b>Összesen:</b>	
			8445,842	

<b>Javasolt terv szerinti biológiai aktivitásérték</b>				
<b>Tervezett területfelhasználás</b>	<b>Terület, ha</b>	<b>BIA érték</b>	<b>Számított biológiai aktivitásérték</b>	<b>BIA pontérték indoklása</b>
Lk - kisvárosias lakóterület	3,36	1,5	5,04	
Lke - kertvárosias lakóterület	340,63	3	1021,89	
Lf - falusias lakóterület	15,56	2,5	38,9	
Vt - településközpont vegyes terület	35,66	0,7	24,962	
Üü - üdülőházas üdülőterület	11,02	2,7	29,754	
Üh - hétfélig házas üdülőterület	10,23	4,2	42,966	
Gksz - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	60,93	0,3	18,279	
Gip - egyéb ipari gazdasági terület	115,52	0,3	34,656	
Különleges vegyes lakó, üdülő terület	9,37	4,2	39,354	<i>hétfélig házas üdülőterülettel megegyező beépítettség</i>
Kb-b - különleges bányászati terület	4,41	0,3	1,323	<i>ipari jellegű üzemi tevékenység</i>
Kb-el - különleges ellátó terület	4,33	0,7	3,031	<i>vegyes területi jelleg</i>
Kb-eü - különleges egészségügyi terület	48,01	3,5	168,035	
Kb-mg - különleges mezőgazdasági üzemi terület	8,13	1	8,13	<i>gazdasági területnél kedvezőbb aktivitásérték</i>
Kb-ho - különleges honvédelmi terület	40,28	2,7	108,756	
Kb-s/sop - különleges sport/oktatási terület	1,41	2,7	3,807	<i>beépítési lehetőség, vásások pontértéke</i>
Kb-sz - különleges szennyvíztisztító terület	6,46	0,2	1,292	
Zkp - közpark	81,24	8	649,92	<i>3 ha feletti közparkok jelentős arányban</i>
Kbn-fhszt - különleges beépítésre nem szánt folyékony hulladék szikkasztására szolgáló terület	53,06	2,7	143,262	<i>erdőn történő szikkasztás</i>
Kbn-s - különleges beépítésre nem szánt sport terület	122,91	3,5	430,185	
Kbn-t - különleges beépítésre nem szánt temető	6,04	3,5	21,14	
Kök - vasút	6,55	1,4	9,17	<i>széles vasútterület</i>
Má, Máf - általános mezőgazdasági terület, általános fás mezőgazdasági terület	198,63	3	595,89	
Mát - általános mezőgazdasági terület, állattartó	15,73	3	47,19	
Mál - általános mezőgazdasági terület, legelő	80,87	6	485,22	
Tt - természetközeli terület	60,77	6	364,62	
Vg - vízgazdálkodási terület	293,66	6	1761,96	
Ev - védelmi rendeltetésű erdőterület	156,1	9	1404,9	
Eg - gazdasági rendeltetésű erdőterület	129,69	6	778,14	
Ee - egészségügyi, turisztikai erdőterület	81,26	8	650,08	
			<b>Összesen:</b>	
			<b>8891,852</b>	

A javasolt racionalizálásokkal, visszasorolásokkal a település biológiai aktivitásértéke a változtatás előtti állapothoz képest kis mértékben, kb. 6%-al nő.

## 2.9 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

### 2.9.1. Bevezetés

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerint, a település egészét érintő településrendezési eszközök módosítása esetén, a környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező.

Dunavarsány településszerkezeti tervének módosítása környezeti-gazdasági-társadalmi szempontból kedvező – a túlzott fejlesztési igények racionalizálása, a területhasználati funkcionális konfliktusok feloldása, ökológiai szempontból kedvezőbb övezetek megállapítása, különleges beépítésre nem szánt területek lehatárolása –eredményeket hoz a település jövőbeli fejlődése terén.

#### 1.1. Tematika, tartalomjegyzék

A tematikára vonatkozóan vélemény-nyilvánítási kérelemmel fordult a települési Önkormányzat a környezet védelméért felelős szervekhez a 2/2005. (I. 11.) Kormány rendelet alapján. A tematikára vonatkozóan kifogás nem érkezett, így az alábbiak szerinti tartalommal készült a környezeti értékelés.

<b>TEMATIKA</b>
<b>1. Bevezetés</b>
1.1. Tematika, tartalomjegyzék
1.2. A terv céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése (célrendszer)
1.3. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság előzetes véleményeinek és észrevételeinek figyelembe vétele, az indokok összefoglalása
<b>2. A terv összefüggése más releváns tervekkel, programokkal</b>
2.1. A felülvizsgálatra kerülő településfejlesztési koncepció, valamint terv koncepcionális alapját jelentő további fejlesztési határozatok bemutatása és elemzése a környezeti értékelés szempontjából (környezeti, társadalmi, gazdasági)
2.2. A terv összefüggése (környezet és természetvédelmi, társadalmi és gazdasági célok, fenntarthatóság) más egyéb releváns tervekkel és programokkal (területi tervek, jogszabályok, természetvédelmi kezelési tervek stb.)
2.3. A releváns tervek és programok összevetése, ütköztetése a terv koncepciójával és céljával, környezeti szempontú konzisztencia vizsgálata (országos, megyei, települési környezetvédelmi programok, elvek)
2.4. A terv és a változatok rövid ismertetése
<b>3. A környezeti állapot feltárása (a terv megvalósulása előtti vagy a terv meg nem valósulása esetén)</b>
3.1. A település környezeti elemeinek és rendszereinek ismertetése, a környezetállapot ismertetése, természeti területek bemutatása
3.2. A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartókapesség, terhelhetőség)
3.3. A fennálló környezeti konfliktusok, tájhasználati konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg
<b>4. A terv megvalósulása esetén várható, a környezetet érő hatások és következmények előrejelzése (közvetlen és közvetett környezeti következmények)</b>
4.1. Jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel, a környezeti elemek és rendszerek megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire
4.2. A közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése
4.3. Összefoglaló táblázat, értékelési módszer alkalmazása
4.4. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok
<b>5. A környezeti következmények alapján a terv és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása, a változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása</b>
<b>6. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre</b>
<b>7. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv által befolyásolt más tervben illetve programban figyelembe kell venni</b>
<b>8. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre</b>
<b>9. Közérthető összefoglaló</b>

### 1.2. A terv céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése (célrendszer)

A terv céljai, az ugyancsak felülvizsgálatra került településfejlesztési koncepciónak való megfelelés, a racionális fejlődést biztosító településszerkezet kialakítása, az önkormányzati, lakossági és környezeti szempontok figyelembe vételével.

A terv céljai között ki kell emelnünk a bányatavak körüli fejlesztési szándékok felülvizsgálatát. A javasolt terv határozott szándékkal csökkenti a déli tavak menti fejlesztések intenzitását, illetve dönt a keleti tavak természeti környezetként való megőrzéséről.

A terv másik jelentős célja, hogy a két település összekapcsolása visszafogott módon valósuljon meg.

### 1.3. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság előzetes véleményeinek és észrevételeinek figyelembe vétele, az indokok összefoglalása

Az érintett nyilvánosság Dunavarsány teljes lakosságát érinti. Tágabb nyilvánosság az RSD-hez kapcsolódó fejlesztések esetén vehető számba, a jelentős környezeti, természeti értékekre tekintettel.

#### Beérkezett előzetes vélemények a környezeti vizsgálattal kapcsolatosan

Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság	Véleményük szerint jelentős környezeti hatás nem várható a tervezett módosítással, ezért környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartják szükségesnek.
Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész	Felhívják a figyelmet a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességére.

Az egyéb véleményező szervek a környezeti vizsgálattal kapcsolatosan nem adtak állásfoglalást.

### 2.9.2. A terv összefüggése más releváns tervekkel, programokkal

A tervhierarchiai vizsgálat a településrendezési tervek esetében elvárt. A vizsgálati és alátámasztó munkarészek a megfelelést vizsgálták, illetve az eltéréseket kimutatták. Külön ezek ismertetésétől e miatt a környezeti értékelésben eltekintünk.

#### 2.1. A felülvizsgálatra kerülő településfejlesztési koncepció, valamint terv koncepcionális alapját jelentő további fejlesztési határozatok bemutatása és elemzése a környezeti értékelés szempontjából (környezeti, társadalmi, gazdasági)

> A településrendezési eszközök módosítása során a településfejlesztési koncepció is felülvizsgálatra kerül. A javasolt településszerkezeti terv ennek szellemében készül, így az összhang elemzése ez esetben szükségtelen.

#### 2.2. A terv összefüggése (környezet és természetvédelmi, társadalmi és gazdasági célok, fenntarthatóság) más egyéb releváns tervekkel és programokkal (területi tervek, jogszabályok, természetvédelmi kezelési tervek stb.)

> A vizsgálati munkarészek a megfeleltetést tartalmazzák.

### 2.3. A releváns tervek és programok összevetése, ütköztetése a terv koncepciójával és céljával, környezeti szempontú konzisztencia vizsgálata (országos, megyei, települési környezetvédelmi programok, elvek)

#### Nemzeti Környezetvédelmi Program (2003-2008. NKP-II.)

– **Az ökoszisztémák védelme**, azaz a természeti erőforrásokkal való gazdálkodásban a fenntartható fejlődés elvének figyelembevétele, a lételemnek tekintett természeti erőforrások (víz, föld, levegő) következő nemzedékeink számára történő megőrzése, az azokkal való takarékos, értékvédő gazdálkodás megvalósítása - figyelembe véve mennyiségi és minőségi jellemzőiket is -, valamint a természetes rendszerek és természeti értékek megóvása, fennmaradásának biztosítása, a bioszféra sokszínűségének megtartása, a természeti folyamatokban rejlő információk megőrzése.

> A természetvédelmi érdekeltté területeket a javasolt településszerkezeti terv figyelembe veszi. Az ökológiailag érzékeny területeken természetközeli terület lehatárolását javasolja. Jelentős arányban növeli a beépítésre nem szánt területek arányát.

– **A társadalom és környezet harmonikus kapcsolatának biztosítása**: a lakosság egészségi állapotának javítása, a megfelelő életminőséghez szükséges környezeti állapot megőrzése, javítása, illetve helyreállítása - azaz az egészséges környezet feltételeinek biztosítása, az emberi egészséget károsító, veszélyeztető hatások csökkentése, megszüntetése.

> A szennyvíztisztító működéséhez, illetve fejlesztéséhez szükséges területnagyság biztosítása tekintettel a lakóterületek elhelyezkedésére, a volt tehenészet, a méhészet és mellette lévő telkek (volt ipari telephely) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolása.

> Új közlekedési hálózati elemek kijelölésével a közlekedési távolságok és egyes közlekedési vonalak terheltségének csökkentése.

> A bányatavak körül közcélú zöldfelületek biztosítása, egészségügyi, turisztikai erdőterületek lehatárolása a lakossági rekreációra figyelemmel.

– **A gazdasági fejlődésben a környezeti szempontok érvényesítése. A gazdasági fejlődést úgy kell megvalósítani, hogy a növekvő jólét csökkenő környezetterheléssel járjon együtt.** Ennek feltétele a gazdasági fejlődés során a társadalom és a környezet harmonikus viszonyának kialakítása és fenntartása, a fenntartható természeti erőforrás- és területhasználat, a környezet terhelhetőségét meg nem haladó igénybevétel, a környezet károsodásának megelőzése, ill. a lehető legkisebb mértékűre való csökkentése.

> Egyéb ipari gazdasági területek részére Ipari Parkot hozott létre az Önkormányzat a korábban jóváhagyott szerkezeti terv alapján. Zavaró hatású ipari üzem Dunavarsány területén nem létesülhet. Az országos környezetvédelmi jogszabályok szerinti terhelési határértékeket be kell tartani, illetve az elérhető legjobb technikákat kell alkalmazni a termelésben.

– **A környezeti folyamatokkal, hatásokkal, valamint a környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos ismeretek, tudatosság és együttműködés erősítése**: a környezet állapotában végbemenő változások, a környezeti hatások és a különböző intézkedések környezeti hatásainak nyomon követése, értékelése; a környezetet érintő hazai és nemzetközi vonatkozású döntéshozatali folyamatok átláthatóvá tétele és az azokkal kapcsolatos tájékoztatás javítása; a környezetállapot-változás és az intézkedések hatásainak mérése megfelelő mutatók segítségével, valamint a kölcsönös globális környezeti függőség jegyében az irányítás, a koordináció, az együttműködés és a tájékoztatás javítása minden szinten az összes érintett ágazati és társadalmi szervezet, érdekképviseleti csoport képviselőinek részvételével.

> A jelenlegi környezeti értékelés hivatott betölteni ezt a szerepet. A jelentős visszaminősítések a környezeti szempontú gondolkodást elősegítik.

### Pest megye III. Környezetvédelmi Programja 2008-2013. (AACM Central Europe Kft., 2008.)

Pest megye Környezetvédelmi programja 7 stratégiai fő célt határozott meg, melyekhez intézkedéseket is rendelt.

> *A stratégiai célokkal és intézkedésekkel a javasolt településrendezési eszközök (koncepció és szerkezeti terv) összhangban vannak.*

#### **1. Stratégia program: Korszerű hulladékgazdálkodás (KHG)**

Intézkedés KHG-1: Megyei hulladékgazdálkodási program kidolgozása

#### **2. Stratégia program: A vízminőség komplex védelme (VKV)**

Intézkedés VKV-1: Vízminőség-védelmi adatbázis létrehozása

Intézkedés VKV-2: A közüzemi csatornahálózat fejlesztése

Intézkedés VKV-3: Belvízvédelem

Intézkedés VKV-4: Ráckevei (Soroksári)-Duna komplex környezeti fejlesztése

#### **3. Stratégia program: Egészséges települési környezet (ETK)**

Intézkedés ETK-1: Imissziós mérőhálózat bővítése és zajszennyezés monitoring hálózat kiépítése

Intézkedés ETK-2: Közlekedés átszervezése

#### **4. Stratégia program: Megújuló energiaforrások felhasználásának elterjesztése és energiahatékonyság (MEF)**

Intézkedés MEF-1: Megyei Megújuló Energia Stratégia kidolgozása

Intézkedés MEF-2: Pest Megyei Bioenergetikai Klaszter létrehozása

Intézkedés MEF-3: A megyei és önkormányzati intézmények energiahatékonysági jellemzőinek javítása

#### **5. Stratégia program: Helyi értékek védelme (HEV)**

Intézkedés HEV-1: Natúrparok fejlesztése Pest megyében

#### **6. Stratégia program: Fejlesztések finanszírozási feltételeinek javítása (FFF)**

Intézkedés FFF-1: Megyei Környezetvédelmi Innovációs Alap létrehozása

#### **7. Stratégia program: Társadalmi tudatformálás (TTF)**

Intézkedés TTF-1: A környezettudatosság erősítése a megyében

### Dunavarsány Város Környezetvédelmi Programja 2004-2010. (Terra-Line Kft., 2004.)

A környezetvédelmi program három stratégiai célt fogalmazott meg:

- **A város általános környezeti állapotának javítása,**
- **Egészséges életkörülmények biztosítása,**
- **Az Európai Közösség környezetvédelmi normáinak átvétele.**

Az elérni kívánt környezetvédelmi célok:

#### 1. Levegőtisztaság-védelem

- Az önkormányzat levegőtisztaság-védelmi akcióprogramjának kidolgozása;
- Közlekedési eredetű emissziók csökkentése;
- Ipari és mezőgazdasági eredetű levegőszennyezések visszaszorítása;
- A levegőtisztaság-védelmi információs rendszer és mérőhálózat fejlesztése.

#### 2. Vizek védelme

- *Felszín alatti vizek:* a város hosszú távú biztonságos vízellátása; a vízkészletek minőségének védelme; a vízkészlettel történő takarékos gazdálkodás;
- *Felszíni vizek:* a térségre jellemző általános vízhiány minimálisra csökkentése; a helyi vízrendezés és vízkárelhárítás, az árvíz- és belvíz-elevezetés tervezése.

#### 3. Talajvédelem

- A település területén található mezőgazdasági termelésre alkalmas földterületek termőképességének fenntartása;
- A talajt érő szennyezőanyag terhelésének mérséklése;
- Biogazdálkodás elterjedése.

#### 4. Természet- és tájvédelem

- A településre jellemző táji értékek megőrzése;
- A biodiverzitás megőrzése;
- Az ifjúság megismertetése a természeti értékekkel.

#### 5. Települési és épített környezet védelme

- *Település tisztasága:* esztétikus, emberi tartózkodásra alkalmas környezet kialakítása; a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő beépítési formák kialakítása;

- *Energiagazdálkodás:* települési energiapolitika kialakítása; megvalósítása, a rendelkezésre álló alternatív energiahordozók hasznosításának elősegítése; lakossági takarékos energia-felhasználás támogatása;
- *Ivóvízellátás:* biztonságos vízellátás; ivóvíz minőségének javítása;
- *Kommunális és ipari szennyvíztisztítás helyzete:* a település csatornahálózatának teljes kiépítése, az üdülőterület szennyvíz tisztításának megoldása; a szennyvíziszap szervesanyag tartalmának hasznosítása;
- *Csapadékvíz elvezetés:* a csapadékvíz kártételeinek megelőzése, a csapadékvíz visszatartásának megoldása a településen;
- *Zöldterület gazdálkodás:* a zöldterületek kialakításával, esztétikailag kellemessé tenni a település lakókörnyezetét, növelni az itt élők komfort érzetét; rekreációs tevékenységek megvalósítása a szabadidő kulturált eltöltésének biztosítására;
- *Helyi közlekedés szervezés:* biztonságos közlekedés kialakítása, korszerű úthálózat kialakítása; közlekedési eredetű levegőszennyezés csökkentése;
- *Épített környezet:* megfelelő infrastruktúrával ellátott, környezetbe illeszkedő lakóövezetek kialakítása; a helyi védettségi műemlékek állagának megőrzése, az üdülőövezet fejlesztése;
- *A lakosság környezeti szemlélet és tudatformálása:* a lakosság, elsősorban az ifjúság környezettudatos gondolkodásának fejlesztése;

#### 6. Környezet-egészségügy

- Olyan környezeti körülmények biztosítása, amelyek nem károsítják az emberi egészséget, sőt hozzájárulnak a lakosság egészségi állapotának javításához;

#### 7. Hulladékgazdálkodás

- A jogszabályokban előírt követelményeknek és határidőknek történő megfelelés (szelektív gyűjtés, mennyiségi csökkentés, hasznosítás)

#### 8. Zaj-és rezgésterhelés elleni védelem

- Zajterhelés csökkentése a lakó és üdülő övezetben

#### 9. Környezetbiztonság

- A város összes környezetbiztonságát veszélyeztető tényező feltárása, ezeknek ismeretében a hatékony megelőzés, elhárítás és helyreállítás megtervezése

> *A javasolt településrendezési eszközök a környezetvédelmi program céljaival összhangban vannak, annak célkitűzéseinek megfelelnek.*

#### **2.4. A terv és a változatok rövid ismertetése**

Tervváltozatok a településszerkezeti terv esetében nem készültek. Ahol több lehetséges megoldás merült fel, ott a kedvezőbb került beépítésre az Önkormányzat céljaihoz igazodóan.

#### **2.9.3. A környezeti állapot feltárása (a terv megvalósulása előtti vagy a terv meg nem valósulása esetén)**

A környezeti állapot bemutatását a tájrendezési, környezetalakítási alátámasztó anyag tartalmazza, annak külön megismétlését jelen munkarészben nem tartjuk szükségesnek.

#### **3.1. A település környezeti elemeinek és rendszereinek ismertetése, a környezetállapot ismertetése, természeti területek bemutatása**

#### **3.2. A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképesség, terhelhetőség)**

A település eltartóképessége terület tekintetében kedvezőtlen (jelentős beépített területek, bányatavak vízfelületei). A szabad beépítetlen területek – mezőgazdasági, erdőgazdasági térségek – aránya a településen viszonylag kicsi, kevesebb, mint a közigazgatási terület fele. A település Önkormányzata a takarékos területhasznosítás érdekében döntött a korábbi szerkezeti tervi elhatározások felülvizsgálatáról.

A település terhelhetőségét még a vizek tekintetében érdemes megvizsgálni. Az RSD, a bányatavak vízei, illetve a talajvizek az antropogén hatások következtében veszélyeztetett elsősorban, amelynek mértéke a város esetében magas fokú (intenzív területhasználat szinte teljes közigazgatási területére kiterjedően).

### 3.3. A fennálló környezeti konfliktusok, tájhasználati konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg

A jóváhagyott településszerkezeti tervben tervezett fejlesztések (lakó, idegenforgalmi, ipari) több esetben túlzott mértékűek voltak, túlkínálatot eredményeztek, illetve a két településtesthez nem csatlakoztak organikusán. A bányatavak utóhasznosítását nagy fokú intenzitással tervezték, valamint az 51-es sz. úttól nyugatra eső területet is jelentős mértékben beépítésre szánt területként határolták le. A korábbi terv továbbá a közlekedési hálózat fejlesztésére nem adott megoldást (elérhetőség javítása).

A javasolt terv jóváhagyásával a fent említett tájhasználati konfliktusok feloldódnak, illetve a környezeti terhelések csökkennek.

### 3.9.4. A terv megvalósulása esetén várható, a környezetet érő hatások és következmények előrejelzése (közvetlen és közvetett környezeti következmények)

A tervezett módosítás megvalósulása esetén kedvező környezetállapot-változás következik be. A tervezett változtatásokkal továbbá mind társadalmi, mind gazdasági szempontból előnyös településszerkezet fejlődésre van lehetőség.

### 4.1. Jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel, a környezeti elemek és rendszerek megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire

- a környezeti elemekre,
- a környezeti elemek rendszereire,
- természeti rendszerekre, élővilágra, ökoszisztémákra,
- tájra,
- településre, településszerkezetre és épített környezetre, építészeti és régészeti örökségre, megőrzendő utcaképre, telekszerkezetre, beépítési módra, a településkép elemeire,
- településökölógiai viszonyaira (klíma, átszellőzés, biológiai aktivitásérték),
- emberre, társadalomra.

	- Az erdőterületek fenntartásával a defláció mértéke nem emelkedik. - Az átlagosnál jobb minőségű termőföldek jelentős része beépítésre nem szánt területbe sorolt, kivétel a különleges idegenforgalmi terület esetében, mely a korábbi terv elhatározása és visszavonásra nem kerül.
<i>élővilág, ökoszisztémák</i>	- Az ökológiailag érzékeny élőhelyek (gyep, nedves élőhely) természetközeli területbe sorolása. - A keleti bányatavak fejlesztésének visszavétele, illetve a déli bányatavak esetében az intenzitás csökkentése jelentős kiterjedésű zöldfelületek lehatárolásával.
<i>települési környezet, művi elemek</i>	- Településközpont egyes területek átstrukturálása, kompaktabb településszerkezet kialakítása kedvező hatással lesz a települési környezetre.
<i>táj</i>	- Vizuális látványkapcsolat biztosítása az RSD felé az 51. sz. út mentén. - a települések összenövésének megakadályozására 200 m széles beépítésre nem szánt terület lehatárolása.
<i>kulturális örökség</i>	- A kulturális örökséget érő hatásokat, az örökségvédelmi hatástanulmány elemzi.
<i>településökológia</i>	- A változtatással a település biológiai aktivitásértéke növekszik. - A beépítésre nem szánt területek növelésével csökkennek antropogén hatások. - A zöldfelületek racionalizálásával javul azok használati értéke, illetve fenntartásuk is kedvezőbbé válik.
<i>ember, társadalom</i>	- A fejlesztési területek csökkentésével, illetve racionalizálásával a településüzemeltetés olcsóbbá válik, mely a helyi társadalom részére kedvező. - A rekreációs célú zöldfelületek, illetve egészségügyi, turisztikai erdőterületek az életminőséget, élhetőséget javítják.

### 4.2. A közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése

- új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére  
> a korábban jóváhagyott településszerkezeti tervhez képest jelentős visszalépések történtek, új környezeti konfliktusok a javasolt településszerkezeti terv nyomán nem várhatók, kivétel lehet ez alól a szennyvíztisztító szomszédságában a hatályos bányatelken való bányaművelés megkezdése;
- környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására  
> a javasolt terv lehetőséget biztosít a környezettudatos életmód lehetőségeire (kerékpárút-hálózat, rekreációs területek, beépítésre nem szánt területek arányának növelése);
- olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítésére, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodtak  
> a mezőgazdasági hagyományok gyengülése már a korábban jóváhagyott terv nyomán, illetve a bányászattal elkezdődött, új közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése nem várható;
- a természeti erőforrások megújulásának korlátozására  
> kedvezőtlen hatások nem várhatók;
- a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására  
> a város közigazgatási területének több mint fele beépítésre szánt terület, nem helyi természeti erőforrásokat jelentős mértékben hasznosít, a javasolt terv nyomán további kedvezőtlen hatások nem várhatók;
- a közvetlen és közvetett hatások következtében az érintett közösség társadalmi, gazdasági helyzetében, különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben várhatóan fellépő változásokra  
> a javasolt terv nyomán további kedvezőtlen hatások nem várhatók;

Környezeti elem	Várható környezeti következmények
<i>levegő</i>	- A beépítésre szánt területek csökkentésével a település inaktív felületei csökkennek, mellyel a párolgási viszonyok kedvezőbbé válnak. - Az Ipari Parkon és az élelmiszer-feldolgozón kívül kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek kijelölése, az ipari tevékenység visszaszorítása az érzékeny területfelhasználások közelében, kedvezőbb levegőminőséget eredményez. - A közlekedési hálózat fejlesztésével javul a vasúttól keletre eső településrész elérhetősége. Csökkenek a közlekedési távolságok. - A tangazdaság alatt futó közlekedési kapcsolat megszüntetésével az ökológiai szempontból értékes terület levegőterhelése csökken.
<i>zaj, rezgés</i>	- A közlekedési zaj-és rezgésterhelési viszonyok a tervezett módosítások nyomán kevéssé fognak változni, kivéve a keleti településrészen. - Kedvező változás, hogy a lakóterületek közelében kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkciók telepedhetnek csak le.
<i>víz</i>	- A jóváhagyott tervben tervezett evezőspálya, nem mint kötelező elem kerül lehatárolásra. - A területfoglalás csökkentésével a felszíni és felszín alatti vizek terhelése csökken.
<i>föld</i>	- A területfoglalással csökkentésével a talaj, mint tartalék erőforrás a jövő nemzedékei számára nagyobb arányban marad fenn (mezőgazdasági, illetve erdőgazdasági területként).

#### 4.3. Összefoglaló táblázat, értékelési módszer alkalmazása

A felhasznált értékelési módszerek becslésekre, tapasztalatokra, kimutatásokra alapozottak, szöveges, illetve ábrázolt formában kidolgozottak. A környezeti vizsgálat során pontos mérési alapadatok nem álltak rendelkezésünkre a jelenlegi környezeti állapot jellemezésére.

#### 4.4. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok

A terv készítése során számos magasabb rendű tervet, illetve programot tekintettünk át. A szöveges, tervi források mellett képi források is rendelkezésünkre álltak. A vizsgálatok során légifotóra is támaszkodtunk (Google Earth). A forrásokat minden esetben feltüntettük.

#### 2.9.5. A környezeti következmények alapján a terv és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása, a változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása

A javasolt településszerkezeti terv környezeti szempontból számos kedvező intézkedést tartalmaz. Változatok nem készültek, azonban a javasolt településszerkezeti terv mind környezeti, mind társadalmi, mind gazdasági szempontból kedvező változtatásokat tervez.

#### 2.9.6. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre

A tájrendezési, környezetalakítási javaslatok a település fejlődése szempontból várható káros hatások (környezeti, táji, településszerkezeti) ellentételezésére szolgáló intézkedéseket tartalmazzák.

A legnagyobb volumenű kertvárosias lakóterület fejlesztés („V8”) esetében javasoljuk 10% zöldterületi minimum elvárás (zöldterület kijelölés) rögzítését az új lakókörnyezethez kapcsolódóan.

Egyéb szükséges intézkedéseket a településszerkezeti tervi fázisban sürgősen tartunk meghatározni.

#### 2.9.7. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv által befolyásolt más tervben illetve programban figyelembe kell venni

A szabályozási terv készítésénél az alábbiakra szükséges tekintettel lenni:

- a kisvárosias karakter megőrzésével a magasabb zöldfelületi arányú lakóterületek kialakítása,
- különleges beépítésre nem szánt területek esetében a táji és ökológiai szempontok figyelembe vétele (idegenforgalmi és sportterület az RSD és az 51-es sz. út között),
- szélvédő elleni védelem céljából fasorok, erdősávok kijelölése,
- a természetvédelmi érdekelt területek védelmét alapul vevő szabályozási paraméterek kidolgozása (különösen az RSD mentén és a déli bányatavak környezetében),
- fő közlekedési utak esetén megfelelő szabályozási szélességek biztosítása a kerékpárút, zöldsáv elhelyezhetőségére tekintettel,
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken az érzékeny területfelhasználások védelmére beültetési kötelezettségek szabályozása,
- a legnagyobb volumenű kertvárosias lakóterület fejlesztés („V8”) ütemezése.

A beépítések megvalósítása esetén a természeti környezetre tekintettel az építési munkálatok ütemezése (pl.: költési időszakon túli építési tevékenységek).

Biztonságos parthasználat kialakítása a bányatavak esetében a tervezett véghasznosításra tekintettel (pl.: lakóterületek melletti tavak).

#### 2.9.8. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre

Monitoring javaslatok szükségesek:

- a települési területfelhasználások nyomon követésére, a beépítésre szánt területek igénybevételeinek rögzítésére (amíg tartalék területek vannak, új kijelölések ne történjenek az építési törvényvel összhangban),
- a javasolt közlekedési hálózat működésére, a lakosságot érő zaj-és rezgésterhelésre,
- a szélvédő elleni védelemre,
- a felszíni és felszín alatti vizek minőségére,
- a szennyvíztisztító működésére (pl.: bűzhatás) stb.

#### 3.9.9. Közérthető összefoglaló

Dunavarsány Város kezdeményezte településfejlesztési koncepciójának megújítását és településszerkezeti tervének felülvizsgálatát. A javasolt településfejlesztési koncepcióra épülő szerkezeti terv kiemelt célja a területfelhasználások racionalizálása, a környezeti szempontok erőteljesebb figyelembe vétele.

*A tervezett változtatások környezeti, társadalmi, gazdasági szempontból kedvezőek, a környezeti értékelést készítő csoportja a javasolt terv jóváhagyását nem kifogásolja.*



## 2.10 KÖZLEKEDÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Dunavarsány közlekedéscélrajzi helyzete jónak mondható, mivel fontos országos hálózati elemek haladnak át rajta. Ezek közül az 51. sz. főút nyomvonalevezetése a település szempontjából kifejezetten előnyös, mert a beépített területeket elkerüli, csak Nagyvarsányt érinti annak nyugati oldalán. A Budapest – Kelebia vasútvonal áthalad ugyan a településen, de mivel jelenleg csak egyvágányú, ezért természetes módon a forgalma sem jelentős. Mint agglomerációs településnek a vasút közelsége több előnnyel jár, mint a vasúti közlekedés okozta környezeti hátrányok.

A közúthálózat előbb már említett legfontosabb eleme az 51. sz. főút. A város igazgatási területére esik az M0-lal kapcsolatosan megépült új szakasz, amely így az eredeti nyomvonallal együtt északról és nyugatról mintegy körülöleli a várost. Az 51. sz. főútról több helyen is le lehet csatlakozni a város különböző területeire, ezáltal a települési célforgalom számára megfelelő megközelítést biztosít. A nyomvonal északnyugati szakaszán ágazik ki az 510. sz. főút, amely az 51. sz. út eredeti nyomvonalaként a Fővárosig terjedő szakaszán felfűzi a településeket.

Az országos mellékúthálózatához tartozó utak közül Dunavarsányt érinti az 5202 j. összekötő út. Az igazgatási területen belül való elhelyezkedése és a településsel való kiépítetlen úthálózati kapcsolata miatt gyakorlati jelentősége jelenleg nincs a város közötti közlekedésében.

A város egyik legfontosabb belső tengelye a vasúti megállóig vezető 52.101 j. bekötőút, amely – mivel az 51. sz. főúthoz kapcsolódik - a célforgalom bevezető útvonala is. Innen önkormányzati útként meghosszabbításra került Délegyházáig, tehát bizonyos mértékű átmenő forgalom is jelentkezik rajta.

A település területén indul az 510. sz. főútból az 51.104 j. szigethalmi bekötőút, amelynek elhelyezkedésénél fogva Dunavarsány életére nincs számottevő hatása.

Az előbbieken leírt országos úthálózati elemek forgalmi terhelése az országos közúti forgalomszámlálás adatai alapján az alábbi értékeket mutatja:

### 51. sz. főút

járműosztály megnevezése	forgalom 2008 év	
	j/nap	E/nap (ÁNF)
motorkerékpár	92	73
kerékpár	22	7
lassú jármű	23	57
személygépkocsi	9326	9326
autóbusz	124	311
tehergépkocsi	3131	7828
<b>összes jármű</b>	<b>12718</b>	<b>17602</b>

Az útvonal forgalmi terhelése már jelenleg is éppen a 2 sávú főút kapacitás-határán van (ráadásul már az eltűrhető szinten), tehát a belátható jövőben kapacitásbővítésre lesz szükség.

### 510. sz. főút

járműosztály megnevezése	forgalom 2008 év	
	j/nap	E/nap (ÁNF)
motorkerékpár	79	63
kerékpár	37	11
lassú jármű	3	8
személygépkocsi	10040	10040
autóbusz	127	317
tehergépkocsi	466	1164
<b>összes jármű</b>	<b>10751</b>	<b>11602</b>

Forgalmi terhelése a dunavarsányi szakaszon erős közepes, a probléma nem itt, hanem az ettől északabbra levő átkelési szakaszokon van, ahol a jelenlegi forgalom is már problémákat okoz a településekben.

### 5202 j. összekötő út

járműosztály megnevezése	forgalom 2008 év	
	j/nap	E/nap (ÁNF)
motorkerékpár	29	24
kerékpár	31	9
lassú jármű	13	33
személygépkocsi	1711	1711
autóbusz	19	48
tehergépkocsi	720	1800
<b>összes jármű</b>	<b>2523</b>	<b>3624</b>

Forgalma viszonylag gyenge, elhelyezkedésénél fogva a várost nem terheli.

### 52.101 j. bekötőút

járműosztály megnevezése	forgalom 2008 év	
	j/nap	E/nap (ÁNF)
motorkerékpár	83	64
kerékpár	170	51
lassú jármű	39	98
személygépkocsi	2497	2497
autóbusz	79	180
tehergépkocsi	229	521
<b>összes jármű</b>	<b>3096</b>	<b>3410</b>

Forgalma nem jelentős, mivel legfőképp a dunavarsányi célforgalmat bonyolítja le némi délegyházi átmenő forgalommal.

51.104 j. bekötőút

járműosztály megnevezése	forgalom	
	2008 év	
	j/nap	E/nap (ÁNF)
motorkerékpár	84	67
kerékpár	0	0
lassú jármű	6	15
személygépkocsi	8895	8895
autóbusz	115	287
tehergépkocsi	1240	3100
<b>összes jármű</b>	<b>10340</b>	<b>12365</b>

Dunavarsány úthálózatát gyakorlatilag nem terheli a szigethalmi bekötőút, helyzete perifériális.

Az önkormányzati úthálózat az előbbieken leírt országos úthálózatra támaszkodik. Ezek települési mellékút (gyűjtőút) funkcióval bírnak, a két különálló településrész és az egyes területi egységek kiszolgálását biztosítják. A legfontosabb gyűjtőutak a településrészek összeköttetését és belső feltárását is biztosítják Sport u. – 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 kiszolgáló (lakó) utcák rendszere gyakorlatilag döntő részben szabályos rács hálózat, jelentős részben szilárd burkolattal rendelkeznek, alapvető funkciójukat ellátják.

A parkolás a kereskedelmi, szolgáltató és egyéb intézményeknél csak kis mértékben megoldott az előírások szerinti telken belüli elhelyezéssel. A közterületi parkolás több helyen a forgalmat zavarja, amely sem a haladó, sem a parkoló járművek számára nem előnyös.

A város területén önállóan kiépített kerékpárút nincs, a kerékpárosok a közutakon közlekednek. A gyalogosok számára a gyalogjárdák kiépítettsége hiányos, a nem vegyeshasználatú kialakítással kiépített útszakaszokon ez veszélyes.

A városon áthalad a Budapest – Kelebia – (Szerbia) országos törzshálózati vasútvonal, amely a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat része. Jelenlegi kiépítettsége egyvágányú, de az eddigi vonali fejlesztések úgy történtek, hogy a kétvágányúsítást elősegítsék, de mindenesetre ne gátolják. A vonatforgalom jelenlegi sűrűsége nem jelentős, a település életét lényegesen nem zavarja (egy közúti jelzőlámpa több tiltott időt okoz a keresztirányú forgalomnak, mint a sorompók mostani zárás-ideje).

A település nyugati határánál húzódó Soroksári Duna jellegénél fogva sport- és szabadidős tevékenységeket szolgál, rendszeres közforgalom lebonyolítására nem alkalmazható.

Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) a város közlekedéshálózatát érintő fejlesztést nem tartalmaz (mivel az eddigi egyetlen „zavaró” tényezőként szereplő nagysebességű vasút más nyomvonalra került). Így a fejlesztések a területfelhasználás változása, illetve a kapacitáshiány miatt szükségesek.

A város igazgatási területét érintő országos közúthálózati elemek és ezek előrebecsült forgalmi terhelése az alábbiak szerint alakul:

51. sz. főút

járműosztály megnevezése	forgalom	
	2028 év	
	j/nap	E/nap (ÁNF)
motorkerékpár	108	87
kerékpár	22	7
lassú jármű	23	57
személygépkocsi	11472	11472
autóbusz	133	333
tehergépkocsi	4918	12295
<b>összes jármű</b>	<b>16676</b>	<b>24250</b>

Az útvonal forgalmi terhelése már jelenleg is telítettséget mutat a kétsávos kialakítás mellett, így az előrebecsült forgalom természetesen mutatja a kétszer két sávos kiépítés szükségességét. Szerencsés a főút településen való átvezetése (beépített, illetve beépítésre szánt területet csak határolva érint), ezért az útpálya bővítésének a város oldaláról akadályja nincs.

510. sz. főút

járműosztály megnevezése	forgalom	
	2028 év	
	j/nap	E/nap (ÁNF)
motorkerékpár	94	75
kerékpár	37	11
lassú jármű	3	8
személygépkocsi	12349	12349
autóbusz	136	339
tehergépkocsi	731	1828
<b>összes jármű</b>	<b>13350</b>	<b>14610</b>

Távlati forgalmi terhelése még levezethető a jelenlegi kialakítást jelentő 2x1 forgalmi sávos útpályán. Ez annál is inkább lényeges, mert a hosszú átkelési szakaszain a bővítés az adott szabályozási és beépítési viszonyok mellett nem lehetséges. (Az 51. sz. főút négysávosítása esetén forgalomátrendezés várható az 51. sz. főút felé.)

5202 j. összekötő út

járműosztály megnevezése	forgalom	
	2028 év	
	j/nap	E/nap (ÁNF)
motorkerékpár	36	29
kerékpár	31	9
lassú jármű	13	33
személygépkocsi	2149	2149
autóbusz	22	55
tehergépkocsi	1008	2521
<b>összes jármű</b>	<b>3259</b>	<b>4795</b>

Távlati forgalma közepes, ezért új dunavarsányi kapcsolat esetén a várhatóan nem jelentős többletterhelést is le tudja vezetni.

#### 52.101 j. bekötőút

járműosztály megnevezése	forgalom	
	2028 év	
	j/nap	E/nap (ÁNF)
motorkerékpár	102	78
kerékpár	170	51
lassú jármű	39	98
személygépkocsi	3136	3136
autóbusz	90	206
tehergépkocsi	320	729
<b>összes jármű</b>	<b>3857</b>	<b>4298</b>

Forgalmi terhelése gyenge közepes, ez előnyös a település szempontjából, mivel az általa érintett lakóterületek életét csak eltérhető szinten zavarja.

#### 51.104 j. bekötőút

járműosztály megnevezése	forgalom	
	2028 év	
	j/nap	E/nap (ÁNF)
motorkerékpár	103	82
kerékpár	0	0
lassú jármű	6	15
személygépkocsi	11173	11173
autóbusz	131	329
tehergépkocsi	1737	4342
<b>összes jármű</b>	<b>13151</b>	<b>15941</b>

Távlati forgalma jelentős, de négysávosítása nem várható szigethalmi településszerkezeti szerepe miatt. A forgalom valószínűleg átrendeződik (jelen esetünkben ezen az útvonalon csökken) a szigeti gerincút megépülése esetén. Dunavarsány területén való perifériális elhelyezkedése miatt hatása nincs a város belső úthálózatára.

A város jelenlegi széttagolt településszerkezete - a tervezett állapot megvalósulásával párhuzamosan - egyre inkább az egységes településszerkezet kialakulása felé való elmozdulást fogja mutatni. Ennek elérése érdekében a területfelhasználás változásával együtt a közlekedési hálózatot is fejleszteni kell. A közúthálózat fejlesztése jelentős nagyságrendű beruházásokat igényel, ugyanis nem csak az új területfelhasználási elemek kiszolgálása a cél, hanem ezzel párhuzamosan pótolni kell az eddig elmaradt úthálózati hiányosságokat is. A jelenleg még elszakadt településrészek (Nagy- és Kisvarsány) közötti kapcsolatok igen hiányosak, az így szükségessé váló kerülőutak viszont általában felesleges forgalommal terhelik a lakóterületeket, a lakosság számára többletterhelést jelentenek, csökkentik a település gazdasági vonzerejét.

A tervezett úthálózat az előbbi hiányosságokat küszöböli ki. Az úthálózat egységes szemléletű kialakításával növekszik a belső kapcsolatok száma és színvonala, ezáltal csökken a lakosság forgalmi (környezeti) zavarása, a jobb színvonalú hálózaton célszerűbben és gazdaságosabban bonyolódik a forgalom.

A meglévő országos úthálózati elemek (az 51. sz. és 510. sz. főutak, az 5202 j összekötő út, az 52101 j. és 51104 j bekötőutak) továbbra is a település úthálózat-szerkezetének legfontosabb részei maradnak, a külső megközelítés fontos elemei a későbbiekben is. Nyomvonalaiuk jelenlegi helyükön maradnak, csak az előbbiekben leírt kapacitásbővítéseket kell végrehajtani.

A belső úthálózaton - a jelenlegi úthálózat megtartása mellett - a legfontosabb fejlesztések az alábbiak: A két, jelenleg különálló településrész közötti területen, meglévő burkolt- vagy földút nyomvonalak felhasználásával – az itt tervezett területi fejlesztések kiszolgálására is – egy új városi útvonal kialakítása szükséges az 52.101 j. bekötőút városba való belépési pontja és az 51. sz. főúthoz kapcsolódó Sport utca között. Ennek az útvonalnak legfőbb feladata, hogy az eddig csak kerülő útvonallal elérhető településrészek (Nagyvarsány, Kisvarsány, illetve az új városközpont és gazdasági terület) kapcsolata leegyszerűsödik, ezáltal csökken a lakóterületek forgalmi terhelése, az egész település környezeti helyzete javul.

A fenti alapvető szerkezeti elemek kiegészítéseként több, gyűjtőút kategóriájú útvonal kialakítása szükséges a megfelelő közúti kiszolgálás érdekében. Ilyenek például a kisvarsányi Vörösmarty és Bajcsy Zsilinszky utcák északnyugat felé való meghosszabbításai Nagyvarsány felé az 51. sz. főútig, valamint a déli településrészen az új beépítések kiszolgálása megfelelő sűrűségű úthálózattal.

A kisvarsányi településrészen is célszerű kiegészíteni az úthálózatot a külső (cél-) és belső forgalom színvonalasabb lebonyolítása érdekében. Így a legfontosabb fejlesztések a Búza utca, a nagyvarsányi Völgy utca délkelet irányú meghosszabbítása a vasútvonalig, az Epres utca - Pozsgay utca meghosszabbítása a Rukkel tó mellett az 5202 j. összekötő útig, valamint a déli településhatáron vezetett út.

A fenti fejlesztések ütemezett, az új területfelhasználási elemek megvalósulásával való párhuzamos, fokozatos kiépítésével a város belső élhetősége és külső vonzereje a kívánatos mértékben javulhat.

Az úthálózat fejlesztésénél betervezésre került a város északi részén (alternatív megoldásként) két kapacitásnövelő elem, amelyeknek csak a vasútvonal kétvágányúsítása esetén van létjogosultsága. Ebben az esetben vagy egy felüljáró kiépítése szükséges a 52.101 j. bekötőút – Homok utca vonalában, vagy a Szabadkai útnak az 5202 j. összekötő útig történő meghosszabbításával lehet a kétvágányúsítás településelvágo hatását csökkenteni. A felüljárós megoldás a vasút zavaró hatásának kiküszöbölése mellett a vasútvonal által elvágott két településrész kapcsolatát is erősíti, viszont nagyobb a beruházási igénye. A második megoldás a Kisvarsány keleti feléről Budapestre személygépkocsival ingázók helyzetén javít csak, viszont lényegesen olcsóbb az előző megoldásnál (településszerkezeti terv szinten mindenképpen, de még a szabályozási terven is célszerű lehet mindkét változat számára a helybiztosítás).

A jelenleg nem megfelelő szinten megoldott parkolás helyzetén javítandó a szabályozási előírásokban elő kell írni az új építésű, és a már meglévő létesítmények parkolóigényének kielégítési módjait.

Az OTTrT szerint a várost érinti az „Alsó-Dunamente kerékpárút (6-os jelű Euro Velo)”. Ez a kerékpárút közvetlenül a Dunaparton halad, a község belső életére számottevő hatása nincs.

A vasúti közlekedésben a vasúti fővonal nyomvonala adottságként kezelendő, ebben változás nem várható. A már igen hosszú ideje szóban levő kétvágányúsítás esetleges megépülése mind tényét, mind idejét tekintve bizonytalan, a bővítés csak a nemzetközi (személy és teher) szállítási igények jelentős növekedése esetén valószínűsíthető.

## 2.11 KÖZMŰFEJLESZTÉSI ÉS TÁVKÖZLÉSI JAVASLAT

Dunavarsány Pest megyének Budapesthez közel fekvő települése az 51. számú főút mentén. Nyugaton a Ráckevei - Soroksári - Duna, keleten Taksony, délen pedig Bugyi, Délegyháza és Majosháza községek határolják. Pest megye fejlődő közel 7112 fős települése, ahol az országos átlaghoz képest a laksűrűség magas, átlagban 3,0 fő/lakás.

Az 1990-es években dinamikus közműhálózat építések történtek a településen. Jelenleg hétféle közműszolgáltatás van a városban. Vezetékes vízellátás, szennyvízcsatornázás, szikkasztásos rendszerű vízelvezetés, villamosenergia- és vezetékes gázellátás, hírközlési hálózat és kábel TV szolgáltatás biztosított a fogyasztók számára.

Ellátottsági szint, melyről tovább kell lépni a területrendezési terv időtávjában (2008. dec. 31-i statisztikai adatok alapján).		
<b>Népességszám</b>	7112 fő	
<b>Lakások száma</b>	2350 db	
	bekötött lakások száma	bekötött lakások aránya
<b>Vízellátás</b>	2289 db	97,4 %
<b>Közkifolyók száma</b>	65 db	
<b>Szennyvízcsatornázás</b>	2002db	85 %
	bekötött háztartások száma	bekötött háztartások aránya
<b>Villamosenergia ellátás</b>	3334db	teljes körű 141 %
<b>Vezetékes gázellátás</b>	gázfogyasztók száma	a lakásszám arányában
	fűtés - háztartások	
	1873 db	79,7 %
	fővonalak száma	a lakásszám arányában
<b>Vezetékes hírközlés</b>	1200 db	51 %
<b>Kábel TV</b>	1027 db	44 %

A mutatószámok kedvezőek. A település jól ellátottnak tekinthető.

Az előző TRT-hez képest a megváltozott igények alapján történt pontosítások, módosítások és az újonnan jelentkező fejlesztési elképzelések alapján megállapítható, hogy a város közművesítést igénylő lakó- és üdülő és pihenési célú fejlesztési területei:

- Dunanagyvarsány keleti és déli oldalán,
- Dunakisvarsányban a Déli bányatavak környezetében, a Nyugati lakópark északi és nyugati oldalán, az Egres utca környékén, továbbá
- az 51. út és a Dunaparti üdülőterület közötti sávban, a közigazgatási terület nyugati részén alakíthatók ki.

Emellett gazdasági tevékenységek részére biztosít a terv helyet:

- az 51. és az 510. számú utak mentén és
- a két nagy központi belterület között.

A szerkezeti terv a fejlesztési területek kijelölésénél a területen áthaladó országos villamosenergia- és a szénhidrogén hálózat vezetékeinek védőtávolságát figyelembe vette.

A településszerkezeti terv a területfelhasználás és az övezetek kialakítása során a város jövő képét határozza meg, melynek kialakításához a közműhálózatok is hozzájárulnak. Az utcák, a terek, a fasorok és a zöldsávok tervezésekor a közműveket sok esetben „alárendeltem” (a járdák és az utak burkolata alatti vezetés) kell vezetni. A település arculatának a javítására egyre több figyelmet kell fordítani.

A közterületi hálózatok rendelkezésre állásával a fogyasztók számára biztosítható a teljes komfort lehetősége. A tervezett közműfejlesztésekkel a beépítésre szánt területeknek a teljes közművesítése megvalósítható.

A területfelhasználás kínálata ~1900 lakás létesítését teszi lehetővé a városban, melyhez többletként az üdülőházak is hozzászámíthatók. A lakáskínálat a településen a hosszú távú fejlesztési igénynek közel a duplája, amennyiben a kisebb telkek iránt lesz kereslet, még több lakás építésének lesz meg a lehetősége. A kereslet-kínálat függvényében azok a területek válnak akcióterületté, amelyekre nagyobb lesz a kereslet.

A középtáv és hosszú táv lakóterület fejlesztései:

- Majosháza és Dunavarsány közigazgatási határának a két oldalán a *Zafir-tó és a Sun-Residence-tó környezetében levő lakóterületek*. A Zafir-tóparknak csak egy utcája nyúlik be Dunavarsány területére, az egymás melletti telepítés előnye, hogy közműfejlesztésüket össze lehet hangolni. A lakóparkok kiszolgálására elkészültek közlekedési és a közműhálózat fejlesztési tervek. Előközművesítés keretében már meg is kezdődött a hálózatok építése. A Sun-Residence lakóparkban nagyságrendileg 500 lakás kialakítása várható.
- Az *Egres utca térségi akcióterület* a jelenlegi fejlesztési területe a városnak. A közműveit tekintve a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetésének, továbbá néhány utca közmű hálózatának a megépítése van még hátra. A víz-, a gáz-, a villamosenergia- és a hírközlési hálózat már sok helyen üzemel. ~250 lakás telepíthető még a területen.
- *Dunanagyvarsány belterületén* tervezett lakásépítési területek a *Naprózsa lakóparki* fejlesztéssel együtt ~200 lakás építésének a lehetőségét kínálják.
- A Sun-Residence-tó lakóparkhoz hasonló nagyságú (kb. 420 lakás) építési lehetőséggel bír a *Nagyvarsányi úttól nyugatra eső terület a tavak környéki beépítéssel* együtt, ezenkívül
- kb. 520 lakás létesíthető a *Nyugati lakópark térségében* kijelölt lakóterület fejlesztési területeken. A lakóparktól északra kijelölt lakóterületet a területen átvezető szénhidrogén vezetékek két részre tagolják. A közművesítésüket két irányból ajánlott megoldani, lehetőség szerint a két terület összekapcsolása nélkül, így elkerülhető a szénhidrogén vezetékek közművekkel történő keresztezése.

Az önkormányzat hosszú távon, a sokak által kedvelt településen, a 7112-ről kb. 10000 főre becsüli a *növekvő népességszámot*. A 3000főnyi többlet népesség letelepedéséhez nagyságrendileg 1000-1200db lakás (3,0-2,5 fő/lakás) építését feltételezi a következő 15-20 évben. A településközpont vegyes területek és a kereskedelem-szolgáltatás célú gazdasági területek több kisebb egységben jelentenek kínálatot. A terv hosszú távon az összes beépítésre szánt lakóterület, közel 2000 lakásából csak az 50%-nak a megépítésével számol Dunavarsányban. Célszerű nagyobb egységekben végezni a fejlesztéseket, mint több helyen elaprózva.

Az Ipari Park közmű kiszolgálása független a város közműhálózatától, egyedül a szennyvízcsatorna hálózata kapcsolódik a rendszerhez, a szennyvizeit a dunavarsányi tisztító telep fogadja és kezeli. Az Ipari Park elvezetendő szennyvízmennyiségét kivéve egyéb közmű igényével nem számol a terv, mert azokat az IP. a városi hálózat igénybevétele nélkül állítja elő, illetve szerzi be.

Becsült többlet közműigények hosszú távra

	Vízigény	Elvezetendő szennyvíz mennyiség	Villamos energia-igény	Vezetékes gázigény	Telefon fővonal igény
Mértékegység	m <sup>3</sup> /d	m <sup>3</sup> /d	kW	nm <sup>3</sup> /h	db
Lakóterületek 1000 lakás (3fő/lakás)	450	400	5000	1500	800
Üdülőterület 200 db (2,5 fő/egység)	50	45	700	200*	50*
Településközpont vegyes területek	50	45	750	90	25
Gazdasági területek (GKSZ, GIP)	80	70	1780	300	55
Ipari Park	**	600***	**	**	**
Közműigények összesen	630	1160	8230	2090	930

\* igény esetén \*\*saját bázisból, ill. a területén levő hálózatból, \*\*\*fejlesztésektől függő

A becsült igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre, tájékoztatásra alkalmas adatok, iránymutatást adnak a fejlesztésre. Az igénynövekedés visszafogása érdekében víz- és energiatakarékos technológiák és a korszerű, megújuló energiahordozók alkalmazásával javasolt a fejlesztéseket megvalósítani.

## 1. Ivóvízellátás

### Vízbázis, tározási és nyomásviszonyok

A város saját vízbázissal rendelkezik. A rendszert 1992-ben helyezték üzembe, 17 éve.

A *Dunavarsányi vízmű* Dunakisvarsány belterületén a Vörösmarty utca 3623 hrsz-ú telkén üzemel. A telken található az I-II. kút, melyek közül az I. kutat homokolása miatt kikapcsolták a rendszerből. Ezenkívül vas- és mangántalanító, továbbá egy 300m<sup>3</sup> térfogatú, AK 300-30 típusú ellennyomó rendszerű acél szerkezetű víztorony működik a telken. A 200m<sup>3</sup> térfogatú földfeletti, térszíni víztároló nincs bekapcsolva a rendszerbe.

A vízmű másik két kútja (III-IV.) a Vörösmarty utcában, a 3650/6 hrsz-ú telken létesült. A két kút vizét DN 150 vezetéken vezetik át a vízműtelepre. A kutak a vas- és mangántalanítón keresztül a hálózatba és a víztoronyra dolgoznak. A víztermelő-kezelő-vízellátó rendszer tulajdonosa Dunavarsány város Önkormányzata. A vízmű Dunavarsány és Térsége Víziközműveit üzemeltető Koncessziós Zártkörűen működő Részvénytársaság kezelésében van.

Vízműkutak	vízhozama	talpmélysége
I.(üzemen kívül)	80 l/p	78 m
II.	420 l/p	300m
III.	790 l/p	320 m
IV.	370 l/p	260 m

A városban a jelenlegi vízigény átlagban: 1400m<sup>3</sup>/d, a téli fogyasztás 1200m<sup>3</sup>/d és nyári csúcsban 1800-1870m<sup>3</sup>/d. Ezek az igények Délegyháza felé történő vízáradást is tartalmazzák.

A vas- és mangán mellett a vízadó rétegben arzén is található. A vízminőség javítása a kiemelten kezelendő feladatok közé tartozik. A Dunavarsány önkormányzata az ivóvízminőség javítására KEOP pályázatot adott be, az elbírálás folyamatban van. A pályázat bejutott a második fordulóra.

Dunavarsányi *Ipari Parknak* az 5090 hrsz-ú telken *saját vízműve van*, itt üzemel I-II. kútja, vas- és mangántalanítóval és a 400m<sup>3</sup> térfogatú térszíni víztárolóval. Az 5095 hrsz-ú számú telkén lemélyített III-IV-V. kútcsoportja rádolgozik a vas- és mangántalanítóra. Az V. kút még nincs üzemben, ipari víz

ellátás céljára létesült. Saját kútjaiból biztosítani tudja a vízigényét. Az Ipari Parki vízmű az iparterület 200-as KPE gerincvezeteki főkörébe juttatja az ivóvizet, a vízvezeték hálózatát az igényeihez igazodóan fejleszti, 2 új vízműkút fúrását tervezi, vizeinek kezelését is elvégzi.

### Vízvezeték hálózat

Dunavarsány település vízvezeték hálózata műanyag csövekből épült, a '90-es években elején KM PVC, a későbbiekben már KPE vezetékekből. Dunakisvarsány és Dunanagyvarsány régi településrészén épült meg a hálózat legelőször, itt jellemzően KM PVC vezetékeket és az újabban beépült területeken már KPE csöveket fektettek le.

A Dunavarsányi vízműtől 3 irányban 200-as vezeték épült a szolgáltatást igénylő területek felé és az elosztóvezeték hálózatának betáplálására.

- A déli irányban vezető: Vörösmarty utcai és a Rákóczi utcai szakaszon DN 200-as, az Árpád utcában már DN 150mm. Igény esetén a DTV Zrt. 150-es vezetéken a szomszédos Délegyházának is át tud adni vizet.
- Az északkeleti irányban haladó DN 200mm átmérőjű vízvezeték a Nyugati lakópark északi határoló útja mellett vezet a szennyvíztisztító és az Ipari Park felé. A Dunavarsányi vízmű és az Ipari parki vízmű hálózatai közötti DN 200 KPE vezeték összekötés az ellátás biztonságát szolgálja.
- Dunanagyvarsányt ellátó ága a Völgy utcán keresztül az 51. út keresztezése után a Dunaparti üdülősor felé vezet, ahol ketté ágazik, a Duna sori hosszabb szakasza DN 150mm.

Az elosztóvezeték hálózat jellemzően DN 100, de rövidebb szakaszokon vannak DN 80mm keresztmetszetű vezetékek is. A hálózat többségében körvezetékes jellegű, helyenként ágvezetékes szakaszok is épültek. A Dunaparti üdülőterületre kelet és nyugati irányban ágvezeték vezet. A hálózatra földfeletti tűzcsapokat szereltek.

### Fejlesztési javaslat

Első rendű feladat: az ivóvízminőség javítása. Ennek érdekében a vízműtelepen a vas- és mangántalanító felújítása és arzénmentesítő építése szükséges. A berendezésekkel biztosíthatók a 201/2001.(X. 25.) Kormányrendelet szerinti előírások. A vízműkutak hidrogeológiai védőterületének a kijelölése még nem történt meg a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási munkák védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet szerint. Az üzemelő vízbázisok körbe építettek, a vizük minősége védelmében a szennyvízszikkasztás nem engedhető meg a beépített és a beépítésre szánt területeken.

10000 főre prognosztizált népesség lakó- üdülő-, településközpont vegyes, gazdasági és sportolási célú fejlesztési területeinek ellátása vízigény növekedéssel jár (Hosszú távon a többlet vízigény nagyságrendileg ~630 m<sup>3</sup>/d) A fejlesztési tervek szerint az önkormányzat a 3623/1-2 hrsz-ú telken a vízbázis kapacitásának a növelése érdekében új kút (V.) fúrását tervezi, melynek a vízjogi engedélyét meg kell újítani. A 360m talpmélységű kút becsült vízhozama: 800-1000 l/p, a kapacitása: 720 m<sup>3</sup>/nap. A kutak várhatóan a hosszú távra becsült 2500 m<sup>3</sup>/d vízigényt biztosítani tudják, amennyiben az V. kút vízhozama nem elegendő, további új kút fúrására lesz szükség.

A rendszerben az előírások szerint a napi vízigény 30%-nak a tározása szükséges. A nagyságrendileg 2500 m<sup>3</sup>/d mennyiségre növekvő vízfogyasztás figyelembe vételével ehhez a víztároló kapacitás bővítésére lesz szükség. A fejlesztési elképzelések szerint a 200m<sup>3</sup>-es térszíni víztároló a vízkezelési folyamatok során hasznosul és a vízműtelepen új 500 m<sup>3</sup> térfogatú ellennyomó rendszerű, vasbeton törzsű, acélszerkezetű víztorony épül a meglévő 300 m<sup>3</sup> térfogatú tornyon kívül.

Középtávú akcióterületek a jelenlegi ismeretek szerint a Dunavarsány és Majosháza külterületi határa menti lakóparkok, az Epres utca térsége, továbbá a Naprózsa lakópark.

- 2005. évben elkészült Majosháza-Dunavarsányi Tó lakóparkok vízellátása és szennyvíz elvezetése című tanulmányterv (Tervező : Kiss Judit), mely a Déli bányatavak térségében a két szomszédos település fejlesztésre jelölt lakóterületeinek kiszolgálását, a meglévő 200 KM vízvezetékéről betáplálva, 225 KPE gerincvezetési főkörrrel javasolja ellátni, elosztóvezetési körhálózat kialakítása mellett. A terv a fejlesztési területeken nagy távra 1200telek és 3384lakóegység elhelyezhetőségére és 1692m<sup>3</sup>/d vízigényre méretezte a hálózatot. A fejlesztések a térségben el is kezdődtek. A Zafir- és a Sun Residence - tavak melletti lakóterületek előközművesítése folyamatban van, a Sun-Residence Lakópark vízellátása és szennyvízelvezetése engedélyezési terv alapján. (Tervező: Terv-Consult Kft. Tsz: E-2008-3). A Dunanagyvarsányt ellátó 200-as vezetékhez csatlakozva megépül a lakóparkok kiszolgálására a V-1-0-0 jelű DN 225 KPE gerincvezeték a Sun-Residence-tó északnyugati és déli oldalát megkerülve. A TSZT fejlesztési területén a 225 KPE vezeték továbbvihető, a terv a meglévő vízvezetékhez csatlakozó vezetékszakaszt a Nagyvarsányi úttal párhuzamosan tervezett utcában ajánlja vezetni. A hálózat továbbépítését és méretezését a későbbiekben a konkrét igények figyelembe vételével javasolt elvégezni. A kivitelezés ezt követően már szakaszosan, több ütemben is lebonyolítható.
- Az Epres utcai akcióterületek egy részén már megépültek a vezetékek, a még ellátatlan utcák DN 110 mm-es kör- és ágvezetékek lefektetésével kiszolgálhatók.
- A dunanagyvarsányi beépítésre szánt területek kiszolgálása szakaszosan megvalósítható.

A TSZT időtávjának további nagy akcióterülete a Nyugati lakóparktól északnyugatra és nyugatra fekvő beépítésre szánt lakóterület, a vízellátásának a megoldásához egységes hálózatfejlesztési terv készítése javasolt.

A tervezett rendszerekben törekedni kell a körvezetékes hálózat kialakításra. A méretezésnél meghatározók a tűzvízigények. DN 110KPE vezetéknel kisebb méretű közcső nem építhető. A vezetékekre földfeletti tűzcsapokat kell szerelni.

## 2. Szennyvízcsatornázás és tisztítás

### *Szennyvíztisztító telep*

A város a Dunavarsányi szennyvíz agglomeráció gesztor települése. A Varsányi út mellett megépült szennyvíztisztító telepet 1998. májusában helyezték üzembe. Dunavarsány, Taksony, Délegyháza, Majosháza, Aporka és Szigetszentmárton szennyvizeit fogadja. A telep vízjogi engedélye szerinti maximális hidraulikai terhelése 6500 m<sup>3</sup>/d, ebből 6000 m<sup>3</sup>/d csatornán érkező szennyvíz, 500 m<sup>3</sup>/d tengelyen szállított szippantott szennyvíz kezelésére méretezett. A szennyvizeinek tisztítását levegőztetett sorba kapcsolt szennyvíztavas rendszerben valósították meg. A három tó rész teljes tározó térfogata: ~94 500m<sup>3</sup>.

A telep jelenlegi terhelése: átlagban 2300 m<sup>3</sup>/d, nyári csúcsban 2500 m<sup>3</sup>/d, és télen 1600-2000 m<sup>3</sup>/d. Jelenleg a telep próbaüzeme folyik, a védőtávolsága: 300 m.

A tisztítóműbe négy irányból szennyvíz nyomóvezetéseken érkező nyers szennyvíz darabos lebegőanyagának jó hatásfokú eltávolítása biztosított homokfogó, gépi tisztítású finom rács és rácsszemét mosó, sűrítő és zsákoló alkalmazásával.

Az agglomeráció települései közül a tájékoztatás szerint Majosházán, Szigetszentmártonban és Taksonyban vannak olyan területrészek, különösen az üdülőterületeken, ahol még nincs mindenütt megoldva a szennyvízcsatornázás, megvalósításukkal a meglévő beépített területekről még várható szennyvíz az üdülőterületek felől, így főleg a nyári idényben növekszik majd az elvezetendő szennyvíz mennyisége.

### *Tisztított szennyvizek öntözése*

A város területén nem található vízfolyás. A Ráckevei-Soroksári - Dunába és Domariba szigeti mellékágába tisztított szennyvíz nem vezethető. Ezért a tisztított szennyvizek elpárologtatását két helyre telepített szennyvíz elhelyező öntözőtelepre vezetve oldották meg. A dunavarsányi öntöző telep közvetlen a szennyvíztisztító telep mellett helyezkedik el, a területének a nagysága: 26,5 ha, a másik Taksony külterületén található, a nagysága 176 ha.

A taksonyi szennyvíz elhelyező öntözőtelepre a tisztítóműből DN 300 mm átmérőjű KM PVC nyomócső vezet. A területén megépítették a nyomott rendszert 44 hidráns fejjel ellátva.

Jelenleg a Taksonyi öntözőtelepre nem vezetnek ki tisztított vizet, a szennyvizek elöntözésére és párologtatására a tisztítótelep melletti, zömében nyárfás beültetésű területet használják.

### *Csatornahálózat*

Többféle rendszer épült ki.

Vákuumos vezetékhalózat valósult meg Dunakisvarsány és Dunanagyvarsány beépített régi településrészein. Gravitációs és nyomott hálózatok kombinációja épült meg: a Duna parti üdülőszoron, a Naprózsa lakóparkban csak nyomott, a Raktártelepen és az Ipari Parkon belül gravitációs csatornák dolgoznak a központi átemelőjükbe.

Dunakisvarsányban az 1. számú Kelet (Iskola u.), és 2. számú Nyugat (Vörösmarty u.) és Dunanagyvarsányban a 3. számú (Sport utcai) vákuum gépház gyűjti össze a vákuumvezetéseken érkező szennyvizeket. Az Iskola utcai végátemelőtől induló Ny-2 DN 250 és a Vörösmarty utcai gépházról induló Ny-3 DN 150 szennyvíznyomócsöveken érkezik a szennyvíz a tisztítótelepre. Az Iskola utcai regionális szerepkörű végátemelő fogadja az Ny-2/1 DN 160KM nyomócsövön Délegyháza felől érkező szennyvizeket, a Nyugati lakóparki átemelőtől kiépített nyomócső pedig az Ny-2 KM PVC nyomócsőbe köt be.

Szigetszentmárton, Aporka és Majosháza települések szennyvize nyugat felől a Duna parton, az Ny-4 DN 250KM PVC vezetéken érkezik Dunanagyvarsány területére a Jegenye sori végátemelőhöz, melynek szivattyúi segítik a szennyvíz továbbítását a tisztítómű felé az Ny-4 nyomócsövön. Az Ny-4 fogadja a dunanagyvarsányi Sport utcai átemelő, továbbá a Naprózsa lakópark és Raktártelepi átemelők felől jövő szennyvizeket nyomott vezetéken.

A Jegenye sori átemelőre dolgoznak a Duna parti Ny-6 110mm és az Ny-7 160 mm átmérőjű nyomóvezetékek. Ez utóbbihoz tartozik a Dunasori és a Forrás sor úti lakótelep átemelőjének a körzete.

A Taksony szennyvizei a Varsányi út mellett vezetett Ny-1 DN 200 nyomóvezetéken érkeznek közvetlen a tisztítóműhöz. Ebbe a szennyvíznyomócsőbe csatlakozik az Ipari park és Erőspuszta szennyvize az Ny-5 számú DN 110 mm átmérőjű nyomócsövön.

### *Fejlesztési javaslat*

#### *Szennyvíztisztító telep*

Hosszú távon, a jelenleg átlagban 2300 m<sup>3</sup>/d, nyári csúcsban 2500 m<sup>3</sup>/d szennyvizet kezelő tisztítómű terhelése növekedni fog. A regionális rendszer háttér településein megvalósul az eddig csatornázatlan és a fejlesztésre kerülő területek csatornázása.

A hosszú távú igények alapján a kb. 3000 fővel növekvő Dunavarsányban a tervezett lakó- és gazdasági területek felől (~ 600m<sup>3</sup>/nap) és az Ipari Park felől (~ 600m<sup>3</sup>/d, csak a konkrét igények jelentkezésekor határozható meg pontosan) összesen 1200 m<sup>3</sup>/d szennyvízmennyiség várható. A 6500 m<sup>3</sup>/d maximális hidraulikai terhelésű telep a becsült többlet szennyvízmennyiséget tisztítani tudja.

A szennyvíztavak töltésének állapota, vízzárósága kiemelt fontosságú, folyamatos ellenőrzésük, karbantartásuk a továbbiakban is szükséges.

A prognózis alapján nő a tisztított szennyvíz mennyisége is, ezzel egyidejűleg nő a fásított szennyvíz öntözőtelepes ültetvények terhelése. Hosszú távon a Dunavarsányi bővítési terület és a Taksonyi szennyvíz elhelyező, fásított ültetvényes telep bekapcsolásával is számolni kell.

### Csatornahálózat

Az alap közműrendszer megépült, a hálózat fogadó képes. A TSZT a fejlesztési területeken kombinált rendszerű (nyomott+gravitációs) hálózat építését javasolja.

A középtávú akcióterületek: az Epres utca térsége, a Naprózsa lakópark, továbbá Dunavarsány és Majosháza külterületi határa menti lakóparkok belépésével jelentkezik először a tisztítótelep többlet terhelése.

A Zafir- és a Sun Residence - tavak melletti lakóterületek előközművesítése már megkezdődött, Sun-Residence Lakópark vízellátása és szennyvízelvezetése engedélyezési terv alapján. (Tervező: Terv-Consult Kft. Tsz: E-2008-3) A Sun-Residence tó melletti területeken nyomott és gravitációs kombinálású hálózat épül. A rendszer 3 szennyvízátelöke közül 2 esik Dunavarsány területére. A terv alapján a lakóparkok szennyvizét szállító DN 140mm SZ Ny-2 nyomócső, a Nagyvarsányi úti tervezett csatorna, a III. számú áttemelő és SZ Ny -3 nyomócső csatlakozik a Vörösmarty úti vákuumgépházból indított meglevő Ny-3 160 mm átmérőjű nyomóvezetékbe. Majosháza-Dunavarsányi Tó lakóparkok szennyvíz elvezetése című tanulmányterv (Tervező: Kiss Judit, 2005.) hálózatfejlesztési javaslata a megváltozó fejlesztések és igények miatt teljes mértékben nem vehető figyelembe, de a terület fő gyűjtővezetéke a tanulmányterv által tervezett Sz Ny-2 jelű 140mm átmérőjű szennyvíznyomóvezeték lesz.

A Naprózsa lakópark bővítési területén nyomott rendszer továbbépítésével tervezik az új telkeket kiszolgálni.

Az Epres utca és környékének a csatornázására elkészültek a tervek. A tervezett hálózat a terepadottságok miatt 2 áttemelőre szervezve csatlakozik az Iskola utcai végáttemelőbe.

(Dunavarsány belterületi szennyvíz gerinchálózat bővítésének engedélyezési terve, Tervező: KEVITERV AKVA Kft, Msz 70/2008.)

A csatornázásra előkészített területeken kívül 4 nagy fejlesztési terület: a Déli bányatavak térsége, a Dunanagyvarsányhoz csatlakozó beépítésre szánt terület, valamint a Nyugati lakópark nyugati és északi oldalán kijelölt területek (többségük lakóterület), valamint 2 kisebb fejlesztési terület, a Raktártelep melletti gazdasági és a Nyugati lakóparktól északnyugatra, a szénhidrogén vezeték északi oldalára eső lakóterület csatornázását kell megoldani. Összefüggéseiben vizsgálva egységes szennyvízcsatornázási terv készítése alapján készüljön el az érintett területek hálózata. A megvalósítás utána már történhet szakaszosan. A gravitációs szennyvízcsatornák tervezett keresztmetszete DN 200. A tervezett szennyvíz áttemelőket zöldfelületen, teresedésben ajánlott elhelyezni, lakóépülettől való távolságuk min. 20 m lehet. A környezetvédelmi igényeknek megfelelő zaj- és szagtalanítóval ellátott térszíni alatti berendezéseket javasolt bekapcsolni az informatikai rendszerbe.

Majosházához közeli tervezett Dunaparti üdülőterületen nyomott rendszer kiépítése ajánlott.

### 3. Felszíni vizek

#### Ráckevei Soroksári Duna és Domariba szigeti ága

A tervezési terület nyugati határán folyik a Ráckevei Soroksári Duna, kezelője: a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi Vízügyi Igazgatóság. Üzemi vízszintje szabályozott a Kvassay és a Tasi zsilip közötti szakaszon. Az alsó és felső végén zsilipekkel lezárt, szabályozható vízszintű vízfolyás. Vízforgalmát a Kvassay zsilip, erőmű és beeresztő műtárgya, valamint a Tasi zsilip és leeresztő műtárgya 0-40 m<sup>3</sup>/s vízmennyiséggel biztosítják a mindenkor egyeztetett igényeknek, szempontoknak megfelelően. A KDV-KTVF rendszeresen, 2 hetenként vizsgálja a Dunaág vízminőségét a Kvassay zsilip, Szigethalom, Ráckeve és Tas vízmércénél.

Az RSD hossza mintegy 58 km, ebből Dunavarsány területére esik 33-39 fkm közötti része.

Kvassay zsilipi vízmércéhez viszonyítva két vízszint jellemzi: nyári időszakban 96,42mBf, a téli időszak vízszintje 0,5 m-rel alacsonyabban van, 95,92 mBf szinten. Dunavarsány területén a parti sáv terepszintje: 99-97,5 mBf A település árvízmentesített. A terepadottságokhoz képest a szabályozott Dunaág üzemi vízszintje alacsonyabban van. Ez a szabályozás továbbra is szükséges Tasig, az alacsony fekvésű, beépít-

tett területek árvízvédelme érdekében. Az elmúlt évtizedek alatt az RSD vízminősége sokat romlott. Ennek egyik oka a part menti településeken a szennyvízcsatornázás hiánya. A folyóba sok szennyező anyag jutott be.

Az RSD 35+ 627- 32+187 fkm szelvényei közötti szakaszon található Domariba sziget, természetvédelmi terület, melynek keleti része Dunavarsány és nyugati része Majosháza közigazgatási területéhez tartozik. A sziget mögötti Domariba szigeti ágon Dunavarsány üdülőterület melletti szakaszon egy helyen engedély nélküli lezárás történt, mely akadályozza a vizek természetes áramlásának és továbbvezetésének az útját. Az elzárás a Domariba szigeti-ág vízminőségét rontja, a biológiai bomlási folyamatok következtében a helyiek tájékoztatása alapján gyakran kellemetlen a levegő a lezárás térségében.

#### Fejlesztés

A Ráckevei – Soroksári – Duna vízminőségének javítása érdekében jelentős változással lehet számolni. Az RSD projekt keretében megvalósul az EU támogatásával és a Kohéziós Alap társfinanszírozásával az RSD és mellékágainak a kotrása középtávon. A munkálatok 2010-ben indulnak.

A kotrással összehangoltan a Domariba szigeti ágon az üdülők előtti szakaszon történt illegális lezárást javasolt megszüntetni a szigeti-ág egészséges víz áramlásának biztosítása érdekében. Az RSD és Domariba szigeti ágának vízminőség javításához jelentő mértékben hozzájárul majd Majosháza és Szigetszentmárton csatornázatlan területein a szennyvízcsatornák megépítése.

#### Bányatavak

A város külterületén a kavics kitermelés során bányatavak sokasága alakult ki. A déli és keleti bányatavak egy részét már rekultiválták. A tavak átlagban ~ 4,5-5,0 m mélységűek.

A Sun-Residence és a Rukkel-tó jóléti és pihenési célokat szolgál. Egyes tavakat sportolási célra illetve horgásztóként hasznosítanak. A kavics kitermelés néhány tónál még folytatódik, a kavics kitermelés befejezése után, a felhagyott tavak rekultivációja szükséges.

### 4. Csapadékvíz elvezetés

Síkvidéki település. A 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 legmagasabb része a Varsányi-hegy a 114,2 mBf magasságával, legalacsonyabban a Ráckevei-Soroksári Duna menti parti sávja fekszik 99,0- 97,5 mBf közötti szinten.

A város területén nem található vízfolyások, Az RSD - be és Domariba szigeti ágába, sem a bányatavakba vízminőségük védelmében nem vezethető be a felszínre hulló csapadékvíz. Ezen adottságok mellett a csapadékvizek helyben tartásával és elszikkasztásával lehetett csak az utak víztelenítését megoldani.

Pályázati támogatással megvalósult a város belterületi részein a csapadékvízrendezés a KEVITERV AKVA Kft. vízjogi létesítési engedélyezési tevei alapján. Az engedély vizikönyvi száma: 7.4/a<sub>1</sub>/255. A határozat iktatószáma: KTVF:401-5/2006.

A megépített szikkasztó jellegű csatornák kialakítás szerint eltérőek: földmedrű, földmedrű szikkasztó ágyas, burkolt szikkasztóágyas és víznyelőaknás burkolt szikkasztóágyas. A burkolt szikkasztóágyas csatorna elem U profilú és a fenékrésze réselve van. A víznyelőaknás megoldásnál a víznyelő rácson, aknán keresztül réselts csövön jut a szikkasztóágy hézagterébe a csapadékvíz. A szikkasztó ágyas megoldásoknál a talaj kedvezőtlen szikkasztási értéke miatt helyezték el az árkok alatt a zúzottkő ágyazatot, melyek hézagterébe vezetett csapadék mennyiség a talajba beszivárog.

Dunakisvarsányban mind a 4 féle megoldást alkalmazták, Dunanagyvarsányban víznyelőaknás burkolt szikkasztóágyas árok nem épült, a Nyugati és a Naprózsa lakóparkban burkolt szikkasztóágyas a kiépített rendszer és a Forrás sor úti lakóparkban, földmedrű és burkolt szikkasztóágyas kombinációval valósult meg a vízrendezés, egy illetve két oldali árkok építésével.

Az alkalmazott megoldás előnye, hogy nincsenek a kapubehajtóknál átereszek, melyek a tapasztalat szerint különböző megoldással és minőségben szoktak épülni, ami rontja a településképet.

#### *Fejlesztési javaslat*

A befogadó hiánya miatt az új beépítésre szánt területeken is helyben kell megoldani a csapadékvizek fogadását és elszikkasztását. A településrendezés a földmedrű és a földmedrű szikkasztó ágyas kialakítást javasolja. Burkolt árkos kialakítás mellett víznyerő rácsos lefedésű csatorna létesítését kellene szorgalmazni. Nagyon fontos a környezetbe illesztésük. Felhívja a tervezés a figyelmet, hogy a közműveket az útburkolat és a járdák alá helyezzék, így a 12 m és annál nagyobb szabályozási szélességű utcákban aszimmetrikus elrendezés mellett fasor, illetve zöldsáv kialakítható lesz. Olyan keresztmetszvényű árkokat ajánlott tervezni, melyek a munkagépekkel könnyen tisztán tarthatók.

A középtávú fejlesztéseket nyomon követve I. ütemben a Sun-Residence-tó környéki lakóterületen, a Naprózsa lakóparkban és az Egres utca környéki lakóterületeken kell megvalósítani a vízrendezést. Referencia területként javasolt kezelni ezeket a területeket kezelni. Az átgondolt, igényes megoldásokat már a Déli bányatavak térségében tervezett lakóterületeken és a város többi beépítésre javasolt részén jó példaként át lehet majd venni.

*A rendezett környezethez hozzájárul, az utak süllyesztett illetve kiemelt szegélyezése.* Burkolt árkok építési igénye esetén ne előregyártott betonlapokból, hanem termésköböl épüljenek az érintett szakasz csatornái. Ezek a természetes anyagok hozzájárulhatnak az utca karakterének formálásához. A kövek domborulatai, hasított formájú kialakítása, fehér, szürkés, rózsaszínes árnyalatai, a köveket összekötő anyag egyedi karaktert adhatnak az utcáknak, a szokványostól eltérőt. *A szegélykő közlekedési szempontból jó útvonalvezetőként is szolgálhat és rendezettebbé teszi a közterületeket.* Tapasztalat, hogy az emberek jobban vigyáznak ezekre a helyekre és nem szemetelnek. Igényesebbé válnak.

A tetőfelületekről összegyűjtött csapadékvizek helyben tartását és locsolási célú hasznosítását is ajánlja a terv. Az összegyűjtött felszíni vizek fogadására építhető térszín alatti gyűjtőtároló medence, illetve az épület falához csatlakozó locsolóvíz tárolókamra.

## **5. Villamosenergia ellátás**

### ***Nagyfeszültségű távvezeték hálózat***

A település közigazgatási területén az országos főelosztó és az alaphálózati rendszer föld feletti vezetése, nagyfeszültségű villamosenergia távvezetékei vezetnek keresztül.

- Dunavarsány középső részén északkelet-délnyugat irányban halad át az országos főelosztóhálózati rendszer kétrendszerű 120 kV-os távvezetéke, melyről a Dunavarsányi Ipari Park 120/20 kV-os állomás ellátására 120 kV-os nagyfeszültségű távvezeteki leágazás épült.
- A Déli bányatavak között haladnak keresztül nyugat-kelet irányban az országos alaphálózat DHE – Soroksár és DHE – Zugló 220 kV-os nagyfeszültségű vezetékai.

### ***Közép-, kiefeszültségű és közvilágítási hálózat***

Dunavarsány villamosenergia ellátása 20 kV-os feszültség szinten biztosított. A megépített hálózat jellemzően légvezetékes rendszerű, kivéve az Ipari Park területét, ahol földkábelben vezetett a hálózat. A földfeletti vezetése oszlopokra szerelt hálózat betáplálása több irányból történik, a hálózatra telepített állomások többségében oszloptranszformátorok.

A 20kV-os ipari parki kábelhálózatra és a város egyes részein házas transzformátorokat telepítettek. A városban a 20 kV-os vonalak ellátása több irányból történik. Közel 60 db 20/0,4kV-os transzformátor szolgálja ki a fogyasztókat.

A kiefeszültségű és a közvilágítási hálózat közös oszlopsorra felszerelt légvezetékes kialakítású. Az ELMŰ hálózatára szerelték fel a kábel TV hálózat vezetékait, a védőtávolságok betartásával. Az új beépítésű részeken pl. Nyugati lakótelep már földkábeles vezetése hálózatot építettek.

A közvilágítást energiatakarékos lámpák biztosítják.

Dunavarsányi Ipari Park közepfeszültségű kábelhálózata és házas transzformátorai előközművesítés keretében megépültek, további igény jelentkezésekor a rendszer továbbfejleszhető.

#### *Fejlesztési javaslat*

### ***Nagyfeszültségű távvezeték hálózat***

A biztonsági övezet terjedelme a területen áthaladó 120 kV-os villamos távvezeték szélső szálától kifelé mérten 13-13 m, DHE-Szigethalom-Kőbánya, DHE- Soroksár kétrendszerű távvezeték tengelyétől mérten 18-18 m, az Ipari parki leágazás mentén 16-16 m. A távvezetékek biztonsági övezetében bármilyen építési tevékenység végzéséhez az ELMŰ Nyrt. hozzájárulását meg kell kérni.

A biztonsági övezet terjedelme a területen áthaladó 220 kV-os villamos távvezeték szélső szálától kifelé mérten 18-18 m, Dunavarsány területén átmenő DHE-Soroksár távvezeték szakaszon a tengelytől mérten 23-23 m, a DHE-Zugló távvezeték szakaszon 25-25 m.

Dunakisvarsány és Dunanagyvarsány között tervezett beépítés és a Déli bányatavak mentén tervezett Sun-Residence lakópark és térségének beépítésekor a Villamosmű biztonsági övezetéről szóló 122/2004. (X. 15.) GKM rendelet a villamosmű biztonsági övezetéről, valamint az Erősáramú szabadvezeték megközelítését és keresztezését szabályozó MSZ 151. és az MSZ 172. Érintésvédelemre vonatkozó szabvány ide vonatkozó előírásainak betartása kötelező.

A nagyfeszültségű villamos távvezetékek tartóoszlopának körüljárhatóságát biztosítani kell. A nagyfeszültségű villamos távvezetékek biztonsági övezetében korlátozott feltételek mellett telepíthetők: az épületek (magasságuk, funkciójuk és tűzállósági fokozatuk alapján), a kerítések, a fák és a növények.

### ***Közép-, kiefeszültségű és közvilágítási hálózat***

Az új beépítésre szánt fejlesztési területeken a 20 kV-os, továbbá a kiefeszültségű és közvilágítási vezeték földkábelben történő megépítése javasolt. Ezzel is hozzájárulva a kor elvárásainak, a városiasabb környezet kialakítását segítve. A közvilágítási hálózat építésekor csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető. Az új beépítéseknél el lehet térni a városban eddig alkalmazott közvilágítási oszloptípusoktól. Környezetbe illő tartóoszlopokból, országos szinten van több jó példa. Mintát lehet venni a beépítésre szánt és a már beépített területek számára is hálózatrekonstrukció idejére.

Középtávú beépítés két nagy lakóterület fejlesztési területe Dunakisvarsányban, az Epres utca térsége és a Dunavarsány-Majosháza közigazgatási határa mentén a tó-lakóparkok.

A Zafir-tó és a Sun-Residence tó-lakóparkok villamosenergia ellátása Majosháza irányából biztosítható a már elkészült kiviteli tervek alapján. Az 51. számú főút nyugati oldalán haladó, majd Majosháza felé vezető Dunavarsány-Szigethalom-Kiskunlacháza 20 kV-os távvezetékéről leágazva földkábeles betáplálást kapnak a lakópark transzformátorai, melynek 20 kV-os kábele a 220 kV-os távvezetékek között haladó út mellett vezet. (Majosháza-Dunavarsány, Sun-Residence Tó-lakópark /II.ütem/ villamosenergia ellátása. Tervező: Tóth János 2008.)

Ez a megoldás kedvező a Déli bányatavak melletti további lakóterületek kiszolgálása szempontjából, mert a 20 kV-os kábel a nagyfeszültségű feszültségű távvezetékek közötti út mellett tovább vezethető az új lakóterületek felé. A konkrét igények alapján a transzformátor állomásokat a közparkokba, kisebb teresedésekbe célszerű elhelyezni. Vizsgálható a két oldali betáplálás biztosításához a 20kV-os gerincvonalak összekötésének lehetősége.

Az Epres és Homok utca térségében levő beépítésre szánt területen új transzformátor igény esetén a meglévő 20 kV-os légvezetékéről leágazva telepíthető.

A Naprózsa lakópark további beépítésre szánt területén a kiefeszültségű és közvilágítási hálózatot kell csak megépíteni földkábelben vezetve.

A TSZT időtávjában új fogyasztóként jelennek meg a Nyugati lakópark melletti lakóterületek és az 51. számú főút melletti kereskedelem-szolgáltatás gazdasági terület, továbbá Duna part és az 51. út közötti területen kijelölt különleges és sportolási célra kijelölt terület.



A városban kijelölt fejlesztési területek kiszolgálása a meglévő transzformátorok kapacitásának a bővítésével és új állomások telepítésével biztosítható.

## 6. Vezetékes gáz- és hőenergia ellátás

### A település területén átvezető szénhidrogén távvezetékek :

Dunavarsány közigazgatási területén az országos szénhidrogénhálózat gáz- és termékvezetékei haladnak keresztül. Három, egymástól független nyomvonalon.

- A Barátság I. olajvezeték kelet-nyugat irányban vezet át a szennyvíztisztító telep szennyvízöntöző telepén, a Dunavarsányi Ipari Parkon, a Naprózsa lakóparkon és a Dunaparti üdülőterületen Százhalombatta felé.
- Dunanagyvarsány és Dunakisvarsány központi belterületei között vezetékfolyosóban halad a Barátság II. DN600 kőolajvezeték, az Algyő-Százhalombatta DN300 kőolajvezeték, az Algyő-Százhalombatta DN300 kőolajvezeték a Százhalombatta-Szajol DN150, a Százhalombatta-Szajol DN300 és a Tiszaújváros-Százhalombatta DN200termékvezeték, a Százhalombatta-Ferihegy DN150 kerozinvezeték, az Ercsi-Vecsés DN 600 nagynyomású gázvezeték és hírközlési kábelek, továbbá a Kiskunlacháza-Taksony és Kiskunlacháza-Dunavarsányi Ipari Park nagyközépnomású gázvezetékek. A vezetékfolyosó kelet-délnyugat irányú, beépítetlen területen halad. A nagynyomású szénhidrogén távvezetékek biztonsági övezete, azaz a védőtávolságuk biztosított.
- A déli bányatavak alatti vezetékfolyosóban, a közigazgatási területnek egy rövid szakaszán megy keresztül a Kiskunlacháza- Bugyi 250 KPE nagyközépnomású gázvezeték, az Algyő-Százhalombatta DN300 kőolajvezeték, a Százhalombatta-Szajol DN150 és a Százhalombatta-Szajol DN 300 termékvezeték.

### Dunavarsány hőenergia ellátása

A településen a legtöbb helyen alkalmazott hőhordozó a földgáz. A gázszolgáltató a Magyar Gázszolgáltató (Magáz) Kft. A gázhálózat 1993. óta, 16 éve üzemel Dunavarsányban. A belső gázrendszerek kiépítési aránya magas, 2008. évi statisztikai adatok szerint 1873 db gázfűtéses háztartás van a városban, ez az össz lakásszám 79,7 %-a.

A beépített területek mindegyik utcájában megépültek a szabályozókból ellátott középnomású vezetékek. A hálózat ágvezetékes rendszerű. A gerincvezetékek DN 90-110 és 160 KPE csövek, az elosztóvezetékek nagy része 63 KPE vezetékekből épült meg.

Dunakisvarsány, a Duna parti üdülőterület, a Napfény lakópark és a Dunavarsányi Ipari Park, Erőpuszta és a Nyugati lakópark a település középső részén átvezető vezetékfolyosóban levő nagyközépnomású vezetékekből kapják a földgázt. A Sport utcai, a Nyugati lakóparki, és az Erőpusztai 8/4 bar-os gázfogadókból nyomáscsökkentés után jut el a gáz hőhordozó a kiépített középnomású hálózatba. Dunakisvarsány 4 bar-os hálózata számára a déli tavak alatti vezetékfolyosóban haladó Kiskunlacháza-Bugyi 250KPE nagyközépnomású gázvezetékéről kiépített leágazó vezetékre telepített Viola utcai gázfogadón keresztül biztosított a gázszolgáltatás.

Az Ipari Park közvetlen a területén áthaladó nagyközépnomású vezetékről vételez.

A statisztikai adatok alapján ~477 db háztartás használ hagyományos tüzelőanyagot és villamosenergiát (ez utóbbit használati melegvíz ellátásához) hőigényének a kielégítéséhez. A fa- és a szén hagyományos hőhordozókat egyénileg szerzi be a lakosság.

### Fejlesztési javaslat

Dunavarsány területén a három vezetékfolyosóban áthaladó szénhidrogén távvezetékek a védőtávolsága biztosított. A tervezés felhívja a figyelmet, hogy a szénhidrogén szállítóvezetékek biztonsági övezetében

érvényben lévő 1993. évi XLVIII. Bányatörvény végrehajtásáról szóló 203/1998. Korm. rendelet 19/A. § (2) bekezdés értelmében tilos:

- a) az építési tevékenység, továbbá bármilyen építmény elhelyezése;
- b) a tűzrakás, illetve anyagok elégetése;
- c) a külszíni szilárdásvány-bányászati tevékenység;
- d) a kőolaj és földgázbányászati tevékenységek, a szállító-, és elosztóvezeték állagát veszélyeztető maró-, és tűzveszélyes anyagok kiöntése, kiszórása;
- e) robbantási tevékenység;
- f) anyagok elhelyezése, tárolása;
- g) az ársztásos öntözés, továbbá rizstelep, halastó, víztározó, zagyter létesítése;
- h) fák, illetve létesítmények, vezetékek épségét veszélyeztető egyéb növények ültetése, valamint a 0,5 m-nél nagyobb mélységű talajművelés, a kézi munkával végzett régészeti feltárás kivételével egyéb földmunka végzése, tereprendezés, a kőolaj-, és földgázbányászati létesítmények, az elosztóvezetékek és a szállítóvezeték részét képező állomások, fáklyák biztonsági övezetének teljes terjedelmében, illetve a szállítóvezeték tengelyétől mért 5-5 m távolságon belül;
- i) szállítóvezeték esetében járművek állandó, vagy ideiglenes tárolása;
- j) a bányászati létesítmény, a gázelosztó-, és szállítóvezeték jelzéseinek, felszíni műtárgyainak eltávolítása, megrongálása, eltávolítása.

A város legnagyobb kiterjedésű fejlesztési területeit a szerkezeti terv lakóterületként (kisvárosi, kisebb arányban kertvárosi és falusias lakó, valamint üdülő és intézményi) és gazdasági (kereskedelmi és ipari) területként jelöli. Közülük a legnagyobb lakóterület a déli bányatavak térségében valósítható meg.

A Zafir- és a Sun Residence-tavak melletti lakóterületek előkészítése már megkezdődött. Dunavarsány és Majosháza külterületén a Sun-Residence Kft. beruházásában épülő lakópark földgázellátása Majosháza külterületén haladó DN 250 Kiskunlacháza-Bugyi nagyközépnomású gázvezetékéről betáplálva valósul meg a 066/16hrs-ú területre telepített 1500m<sup>3</sup>/h teljesítményű gáznyomásszabályozóból. (Dunavarsány, Sun-Residence lakópark gázellátása, nagyközépnomású gáz-elosztó vezeték, nyomásszabályozó állomás, és középnomású gázelosztó vezeték kiviteli és engedélyezési terve, tervező: N+F Kft. T-22/05/2008.)

A berendezés közel 1000lakás kiszolgálását biztosítani tudja. A méretezésénél számoltak a kb. 500 lakásos Sun-Residence lakóparkon kívüli lakóterületek gázellátásával is. A lakóparkot kiszolgáló tó körüli DN 200 és 160-as gáz gerincvezetékek méretezésénél a továbbfejlesztési és vezetési lehetőséget figyelembe vették. Ez kedvező adottság lesz a tavak melletti, beépítésre szánt (többségében kisvárosi) területek ellátásához. A konkrét igények ismeretében kell továbbtervezni a hálózatot, célszerű lenne egységes koncepciótervet készíteni. A kivitelezést ezt követően már szakaszosan, több ütemben is el lehet végezni.

Az északkelet-délnyugat irányú szénhidrogén „vezetékfolyosó”-tól nyugatra levő fejlesztések -a Naprózsa lakópark és a dunanagyvarsányi beépítésre szánt területek- a Sport utcai szabályozóból elláthatók, az Epres utca térségi fejlesztés pedig a Viola utcai nyomásszabályozóból ellátott középnomású hálózat továbbépítésével szolgálható ki.

A Nyugati lakóparktól északnyugatra és nyugatra fekvő nagy kiterjedésű beépítésre szánt lakóterületnek vizsgálni kell a Lakóparki szabályozóból történő ellátását középnomású hálózat építésével.

Amennyiben a tervezett fejlesztések a meglévő és a tervezett majosházi 8/4 bar-os szabályozókból nem láthatók el, új körzeti nyomásszabályozó telepítésével kell megoldani az új igénylők kiszolgálását. A konkrét gázigények ismeretében hidraulikailag méretezett hálózat építendő a beépítésre szánt területeken.

Ipari Park területén áthaladó nagyközépnnyomású gázvezeték északi része telkeken halad át, a kiváltásával a leendő beépítés akadályozása megszüntethető. Az Ipari Park térségében levő új gázigénylő fogyasztók, a nagyközépnnyomású hálózat továbbépítésével kiszolgálhatók. A tervezett hálózat jellemzően ágvezetékes kialakítású.

### 7. Megújuló energiahordozók

- A termikus célú energiaigények kielégítésére egyéb energiaforrások (a nap-, a föld energia, esetleg a szél) is figyelembe vehetők. Alkalmazásuk a településrendezési tervet nem befolyásolja. Alkalmazási igényükről a továbbtervezés során lehet dönteni, a településrendezési tervet nem befolyásolják, csak az épületgépészeti szintű tervezést.
- A tervezett épületek kedvező tájolása és az épületbeli funkciók helyének jó meghatározása, a nyílászárók átgondolt elhelyezése mind segíthetik passzívan a hőhasznosítást.
- A napenergia jelenléte változó, időjárás-függő. Az aktív napenergia hasznosítására a használati melegvíz termelést segítő napkollektorok, napelemek, napenergia cserép felszerelésekor hagyományos hőbázist is meg kell építeni, ez növeli a költségeket.
- A hőszivattyúval történő földenergia hasznosítás igénybevétele kedvezőbb a többi megújulónak tekinthető energiaforráshoz képest. Egyenletesebben kinyerhető, állandóan elérhető. Használata egyedi berendezéssel oldható meg, csak épületgépészeti szintű tervezést igényel.

### 8. Elektronikus hírközlés

#### **Vezetékes és vezeték nélküli távközlési hálózat**

Az országos vezetékes hírközlési rendszerben Dunavarsány az INVITEL Zrt. szolgáltatási területén helyezkedik el a Szigetszentmiklósi primer körzetben. A régi körzetkábel üzemen kívül van, helyileg az 51. számú főút északi oldalán vezet, az úttengelytől mért 15-25m távolságon belül.

A Szigetszentmiklósi primer központ fűzi fel a 20 településes körzet helyi telefonközpontjait körzetkábel hálózaton keresztül és kapcsolja be az előfizetőket az országos és a nemzetközi hálózatba a Budapest szekunder központú körzetben. A primerkörzet hívószáma: 24.

A rendszerbe kapcsolt körzetkábelnek Taksony és Délegyháza közötti szakasza halad át a település központi belterületén és fűzi fel a dunavarsányi kihelyezett fokozatú Árpád utca 11. szám alatti távbeszélő központot. Az optikai kábel mellett helyi előfizetői kábel is halad. A rendszerhez az Ipari Park optikai kábelen csatlakozik.

A telefonközpontból kiinduló törzskábel hálózat fűzi fel az egyes városrészek nagy elosztó berendezéseit, melyhez tartozó előfizetői körzetek vezetékhálózata is földkábelben vezetve épült meg. Országos viszonylatban sem gyakori, *mint a értékű*, hogy Dunavarsány teljes területén a helyi előfizetői hálózat is földkábelben van vezetve, kivéve a Sport utca 51. úthoz közeli rövid szakaszát, ahol léggábeles oszlopsor épült.

Az Epres utca térségében, a viszonylag frissen parcellázott területeken néhány utca hírközlési hálózata nem épült még ki, jelenleg tervezés alatt vannak a távközlési kábelek.

A Duna parti Forrás sor úti lakópark telefon ellátása a Taksonyi távbeszélő központból történik.

A városrendezés támogatja a környezet formálása, alakítása szempontjából is előnyös, földkábeles vezetésű megoldást.

Jelenleg 1200db a lakossági fővonalak száma, az össz lakás 51%-ában van vezetékes fővonal (2008. évi adat). 5db utcai nyilvános állomás működik a városban.

A vezetékes telefon mellett egyre jobban terjed a mobil telefonok használata. A lakások egy része, *vezeték nélküli hálózaton*, mobil telefonon kapcsolódik be a távhívó rendszerbe. Ez utóbbiak számáról nem áll rendelkezésre adat.

3 mobil szolgáltató telepített antennatornyot a városban, melyek használatba vételi engedéllyel rendelkeznek. A T- Mobil antennatornya Dunavarsány külterületén, a 086/37 hrsz-ú telken, a Pannon GSM antennatartó létesítménye a Vörösmarty u. 3696/1 hrsz. ingatlanon áll 2002.óta és a Vodafone torony a 2095/2 hrsz-ú telken 2004. óta működik.

A település lefedettsége megfelelő.

#### *Fejlesztési javaslat*

Az új beépítésre szánt területeken a *vezetékes hírközlési hálózat* csak földalatti építési technológiával létesíthető, az előfizetői fővonal igényeket a szolgáltató biztosítani tudja. A településrendezés csak a földkábeles vezetést javasolja.

A vezetékes távközlés bár megjelenésében közmű jellegű, a szolgáltatása alanyi jogon történik. A vezetékes távközlési szolgáltató az igénylők ellátását egyéni szerződéskötés alapján biztosítja. A szükséges hálózatfejlesztést saját beruházásként valósítja meg. A szolgáltatási jogot a piaci verseny szabályai szerint egyéb szolgáltatók is pályázhatják.

A *vezeték nélküli hírközlési hálózaton* újabb bázisállomás telepítési igénye esetén a meglévő tornyokra javasolt a berendezéseket felszerelni. Új átjátszó berendezés telepítése esetén az önkormányzat és a tulajdonos hozzájárulását meg kell kérni.

#### **Kábeltelevízió hálózat**

A kábeltelevízió szolgáltatója: a PR-Telecom Rt, melynek a földfeletti vezetőségű hálózatát az ELMŰ Nyrt. kifizetésű és a közvilágítási oszlopsorára szerelték fel.

A kábel TV szolgáltatás az össz. lakás 44%-ában, összesen 1027 lakásban van (2008. évi adat). Jelenleg a száma alacsonyabb a vezetékes telefont igénylők számánál, annak ellenére, hogy sok helyen csak mobil telefont igényelnek a lakók.

Ezen kívül nem ismert a TV műsort műholdról parabola antennán keresztül vételezők száma.

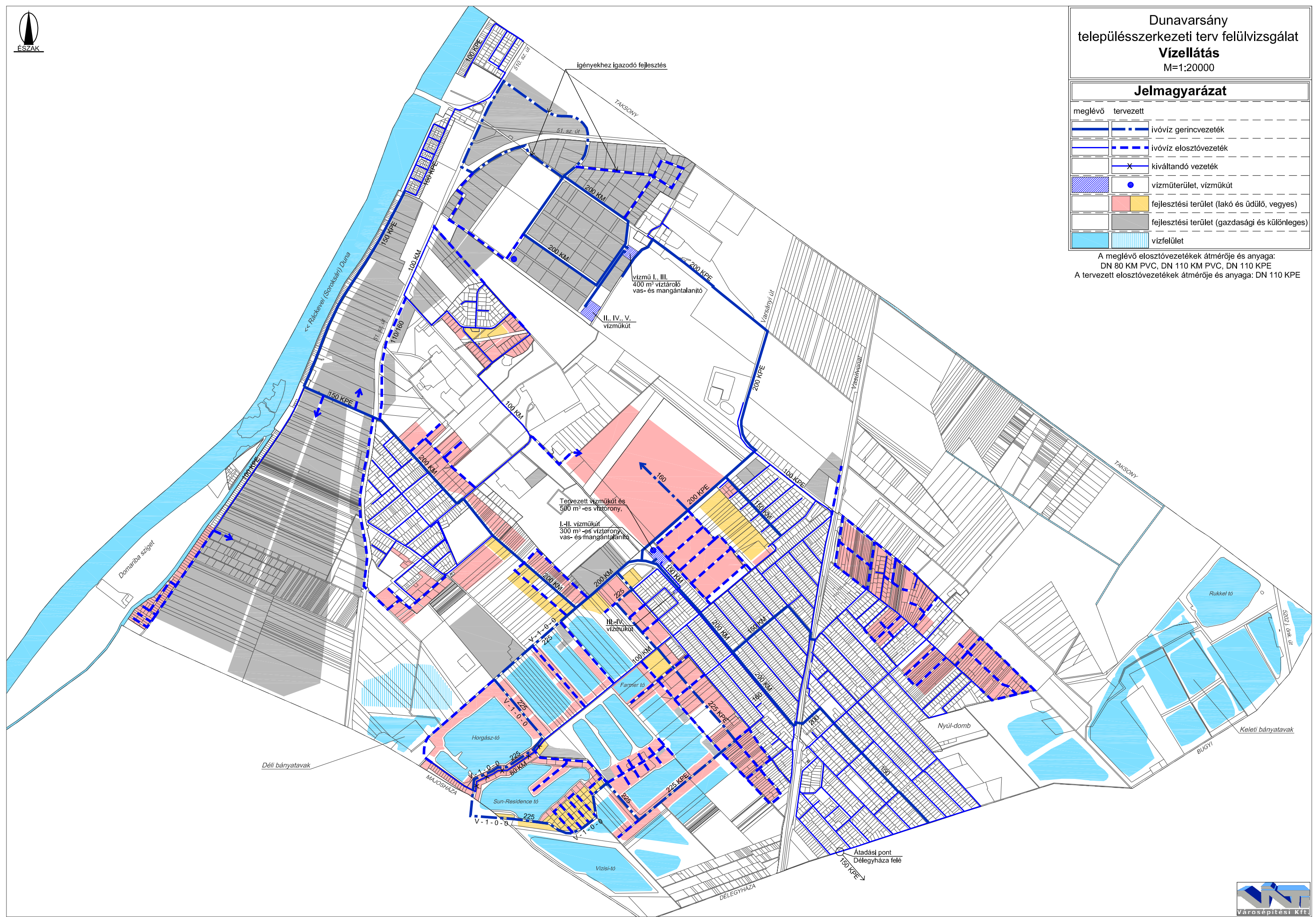
#### *Fejlesztési javaslat*

Kábeltelevízió ellátás az új beépítésre szánt területeken, csak földkábelben földalatti hálózat kiépítésével, földkábelben vezetve javasolt.

**Jelmagyarázat**

meglévő	tervezett	leírás
		ivóvíz gerincezeték
		ivóvíz elosztóvezeték
		kiváltandó vezeték
		vízműterület, vízműkút
		fejlesztési terület (lakó és üdülő, vegyes)
		fejlesztési terület (gazdasági és különleges)
		vízfelület

A meglévő elosztóvezetékek átmérője és anyaga:  
DN 80 KM PVC, DN 110 KM PVC, DN 110 KPE  
A tervezett elosztóvezetékek átmérője és anyaga: DN 110 KPE

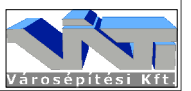
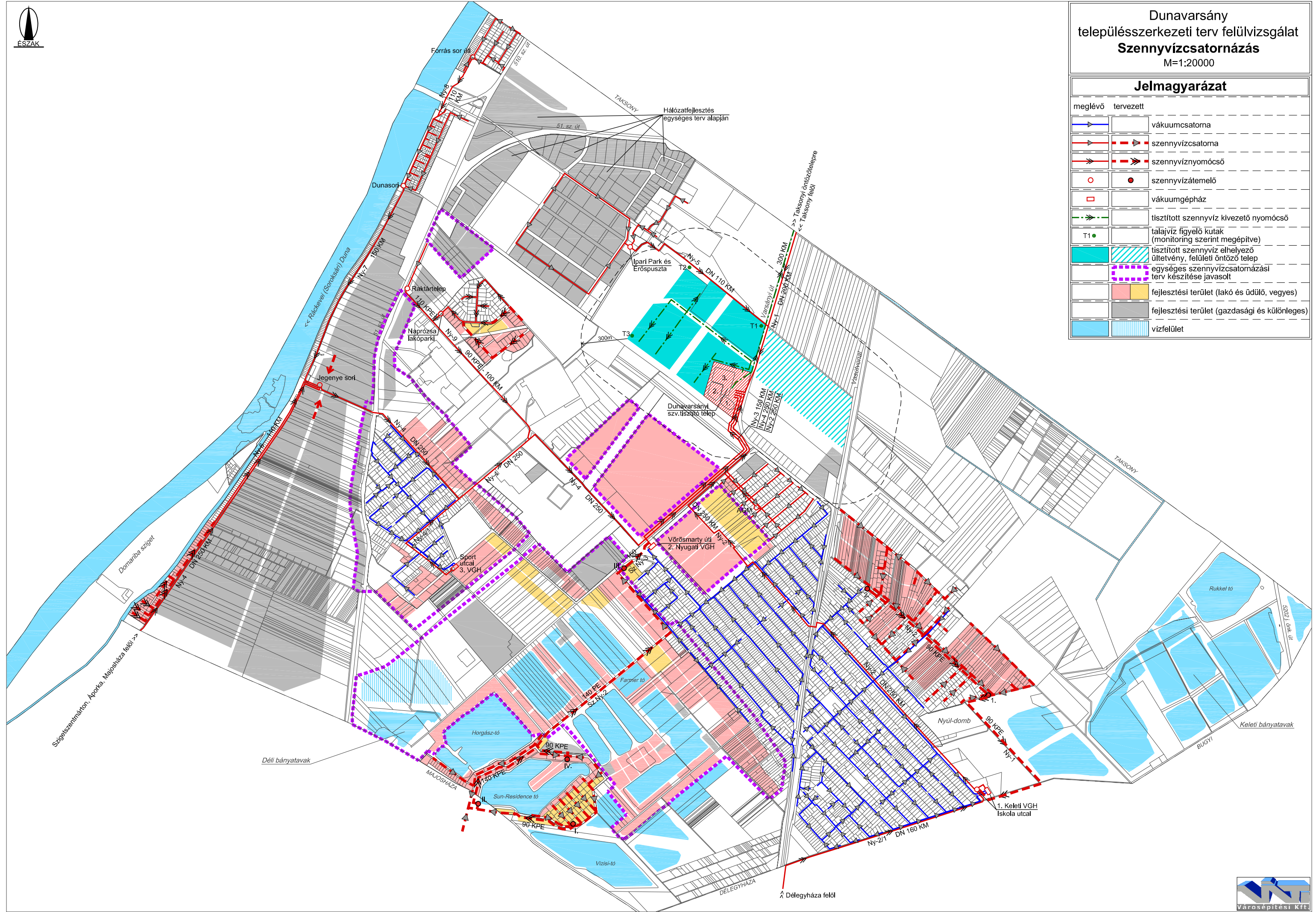




# Dunavarsány településszerkezeti terv felülvizsgálat Szennyvízcsatornázás M=1:20000

## Jelmagyarázat

meglévő		tervezett	

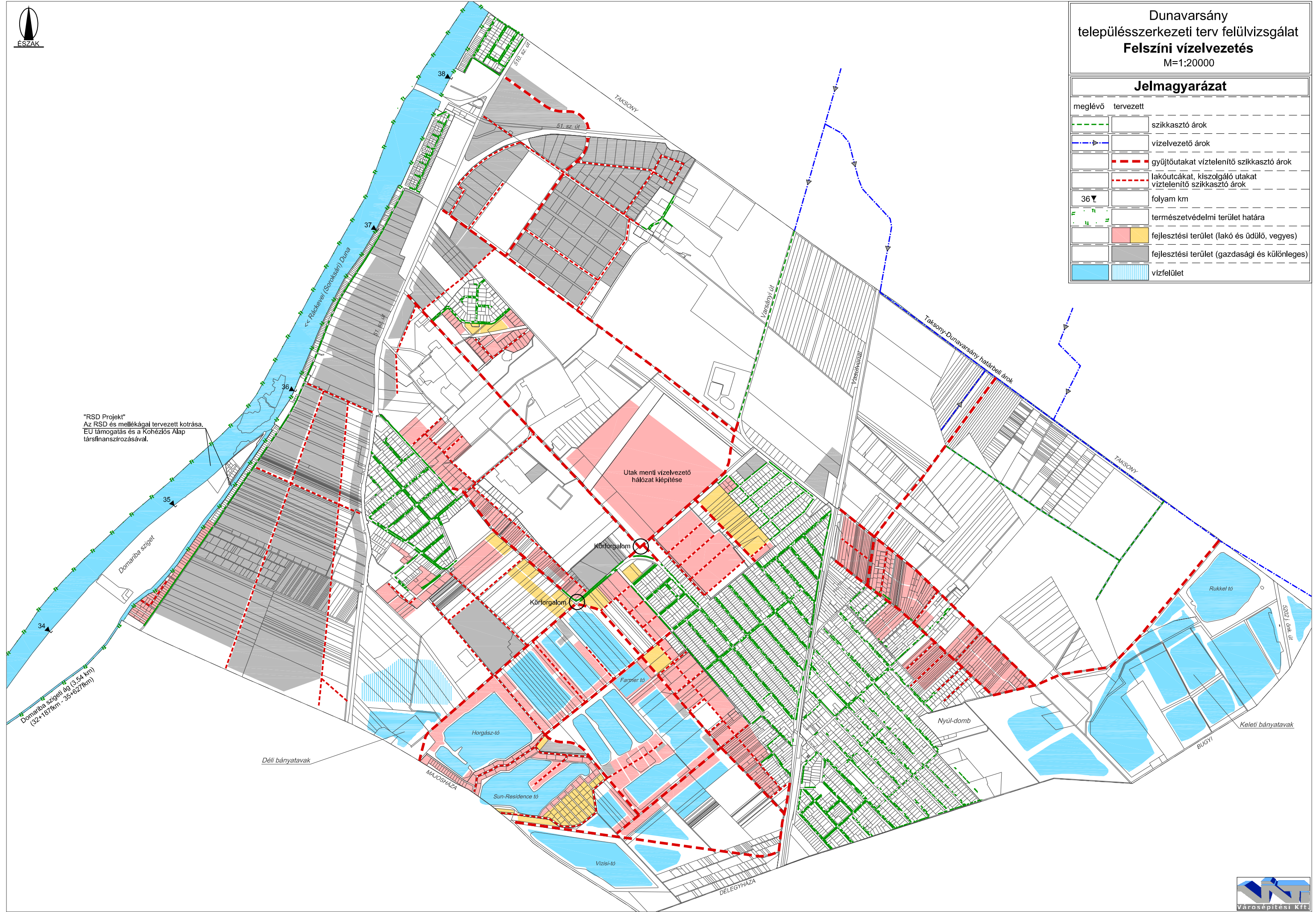




Dunavarsány  
településszerkezeti terv felülvizsgálat  
**Felszíni vízelvezetés**  
M=1:20000

**Jelmagyarázat**

meglévő	tervezett	
		szikkasztó árok
		vízvezető árok
		gyűjtőutakat víztelenítő szikkasztó árok
		lakóutcákat, kiszolgáló utakat víztelenítő szikkasztó árok
		folyam km
		természetvédelmi terület határa
		fejlesztési terület (lakó és üdülő, vegyes)
		fejlesztési terület (gazdasági és különleges)
		vízfelület



"RSD Projekt"  
Az RSD és mellékágai tervezett kotrása.  
EU támogatás és a Kohéziós Alap  
társfinanszírozásával.

Utak menti vízvezető  
hálózat kiépítése

Körforgalom

Körforgalom

Domanba sziget-ág (3,54 km)  
(32+167 km - 35+627 km)

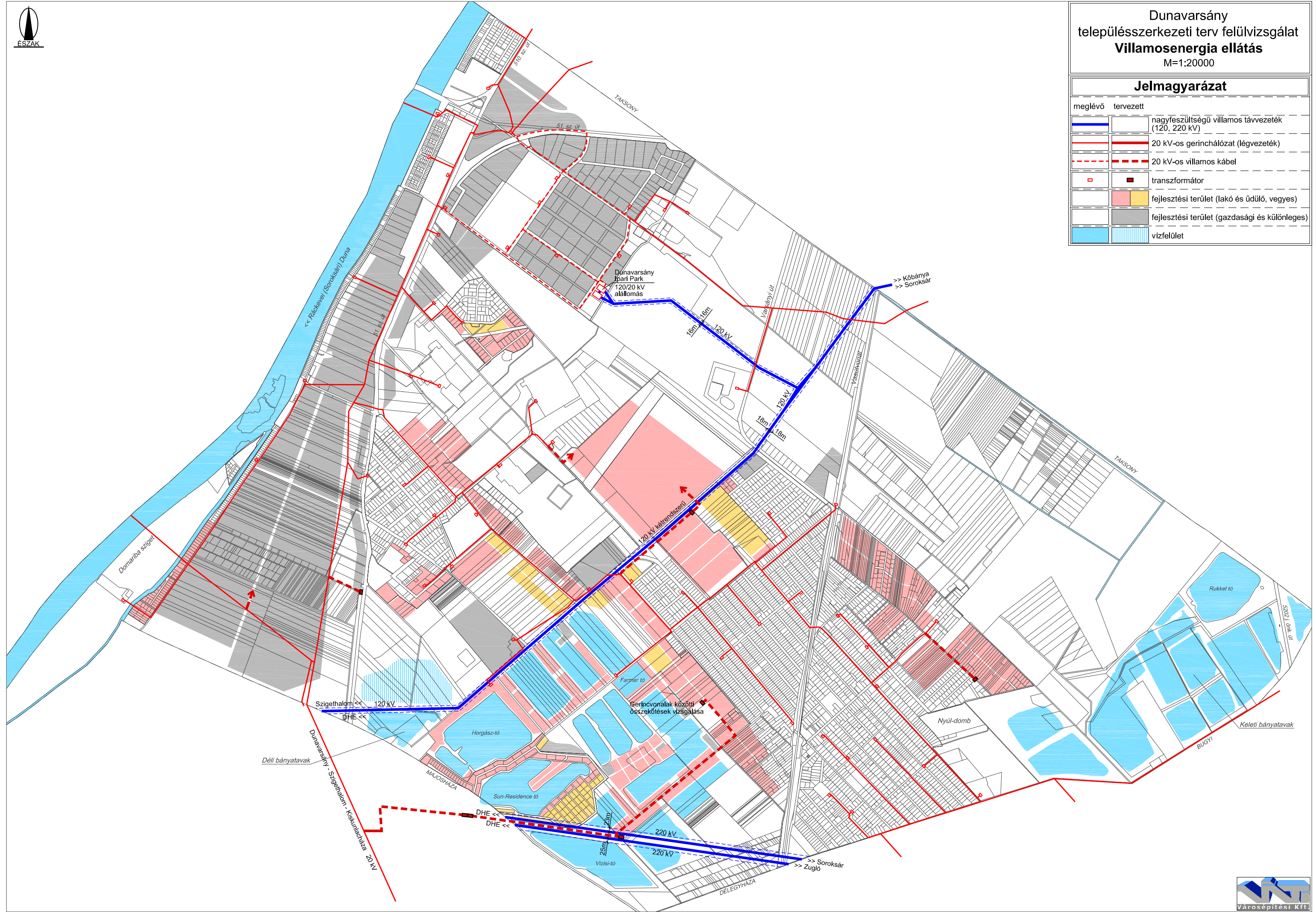




Dunavarsány  
településszerkezeti terv felülvizsgálat  
**Villamosenergia ellátás**  
M=1:20000

**Jelmagyarázat**

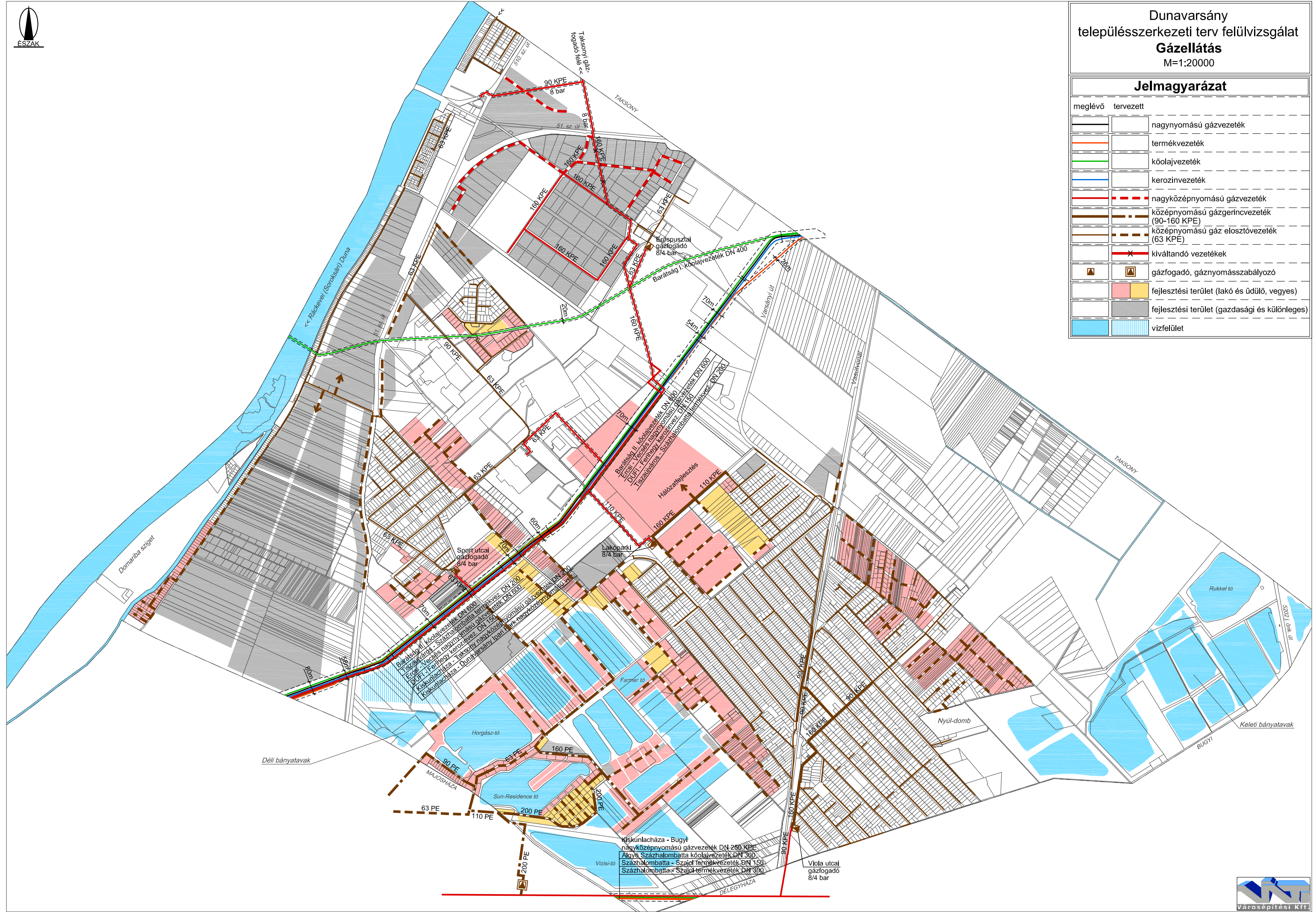
meglévő	tervezett	
		nagyfeszültségű villamos távvezeték (120, 220 kV)
		20 kV-os gerinchálózat (légvezeték)
		20 kV-os villamos kábel
		transzformátor
		fejlesztési terület (lakó és üdülő, vegyes)
		fejlesztési terület (gazdasági és különleges)
		vízfelület





Dunavarsány  
településszerkezeti terv felülvizsgálat  
**Gázellátás**  
M=1:20000

Jelmagyarázat		
meglévő	tervezett	
		nagynyomású gázvezeték
		termékvezeték
		kőolajvezeték
		kerozinvezeték
		nagyközépnomású gázvezeték
		középnomású gázgerincvezeték (90-160 KPE)
		középnomású gáz elosztóvezeték (63 KPE)
		kiváltandó vezeték
		gázfogadó, gáznyomásszabályozó
		fejlesztési terület (lakó és üdülő, vegyes)
		fejlesztési terület (gazdasági és különleges)
		vízfelület





Forrás sor úti lakópark  
ellátása Taksony távbeszélő központból

# Dunavarsány településszerkezeti terv felülvizsgálat Elektronikus hírközlés M=1:20000

## Jelmagyarázat

meglévő	tervezett	
		hírközlési optikai kábel
		üzemen kívüli körzetkábel (megtartandó)
		hírközlési törzskábel
		bányaüzemi hírközlési kábel
		légkábel
		távbeszélő központ
		fejlesztési terület (lakó és üdülő, vegyes)
		fejlesztési terület (gazdasági és különleges)
		vízfelület





## 2.12 ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

A 2001. évi LXIV. tv. 66. § (2) bekezdése alapján egy település településrendezési eszközeinek módosításakor örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, amennyiben korábban még nem készült területre. A 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet 5. § (2) bekezdése értelmében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ának (3) bekezdése alapján a véleményezésre megküldött terv kötelező alátámasztó munkarészeként kell benyújtani.

Dunavarsány településrendezési tervének jelen módosítása elsősorban a még nem beépített területeken érinti a város rendezési tervét:

A városnak országosan védett emléke nincs.

Épített örökségként számba vehető értékei a tervben helyi védelemre javasolt épületek és kisemlékek. A település megőrzendő értéke továbbá a tájban való elhelyezkedése, a „tágasság” és „levegősség”, valamint az RSD-hez való kapcsolata.

Az örökségvédelmi hatástanulmányt is ezen értékek mentén készítettük.

### 1. Történeti leírás:

Dunavarsány Budapesttől délre, a Pesti-síkság kapujában, a Soroksári-Duna mentén fekszik. Bár címerében a varsa, mint halászeszköz szerepel, a település nevét - a kutatások szerint - a hasonló nevű alán eredetű néptörzs töredéktől kapta, akik a magyar honfoglalókkal együtt érkeztek e tájra.

A város területén már 15 ezer évvel ezelőtt, a második jégkorszak idején éltek emberek, az Ős-Duna területe, mocsárvilága biztosította megélhetésüket.

A kőkorszak idején állandósult az ember jelenléte a Duna mentén. A bronzkorból különböző tárgyak kerültek elő a földből: a szomszédos Taksony határában például rézcsákány.

A középkorban a Duna mindkét partján éltek kelták. A rómaiak jelenlétét a különböző, földből előkerült rézpénzek bizonyítják.

A IX. század végén, a X. század elején érkeztek e vidékre a honfoglaló magyarok. A Duna mentén Árpád Vezér törzse, a Megyer törzs telepedett le. A honfoglalókkal érkezett a Kárpát-medencébe az a perzsa-alán eredetű néptörzs-töredék is, amelynek mai kiejtés szerint Varsány volt a neve.

A X. században a Kis-Duna mentén már kialakultak a birtokviszonyok, a területet Árpád Fejedelem nemzetsége birtokolta.

A XI-XII. századból igen kevés adat áll rendelkezésre. A Csepel-szigeten - amelyet korábban a Nagyszigetnek, Szigetfőnek is neveztek - a királyi udvar székelt. Kiszolgálói a környéken kisebb birtokot kaptak jutalmul, ez később sok birtokháborításnak lett az alapja.

A XIII. század elején Varsány halászfalu a nagyobb falvak közé tartozott, nagyjából akkora volt, mint Taksony, Tököl, Dömsöd.

Első írásos említése 1269-ből való. A korábbi Árpád-kori falu a tatárjárás idején elnéptelenedett. A falut és környékét V. István 1270-ben a nyúl-szigeti apácáknak adományozta. A Clarissa rend fenntartósága egészen a XVIII. század végéig tartott.

A XIV. században a kialakult birtokviszonyok lehetővé tették, hogy az állattenyésztés mellett mezőgazdasági művelést is. Egyre több lett a szántó, valamint a szőlőművelés is egyre jobban elterjedt.

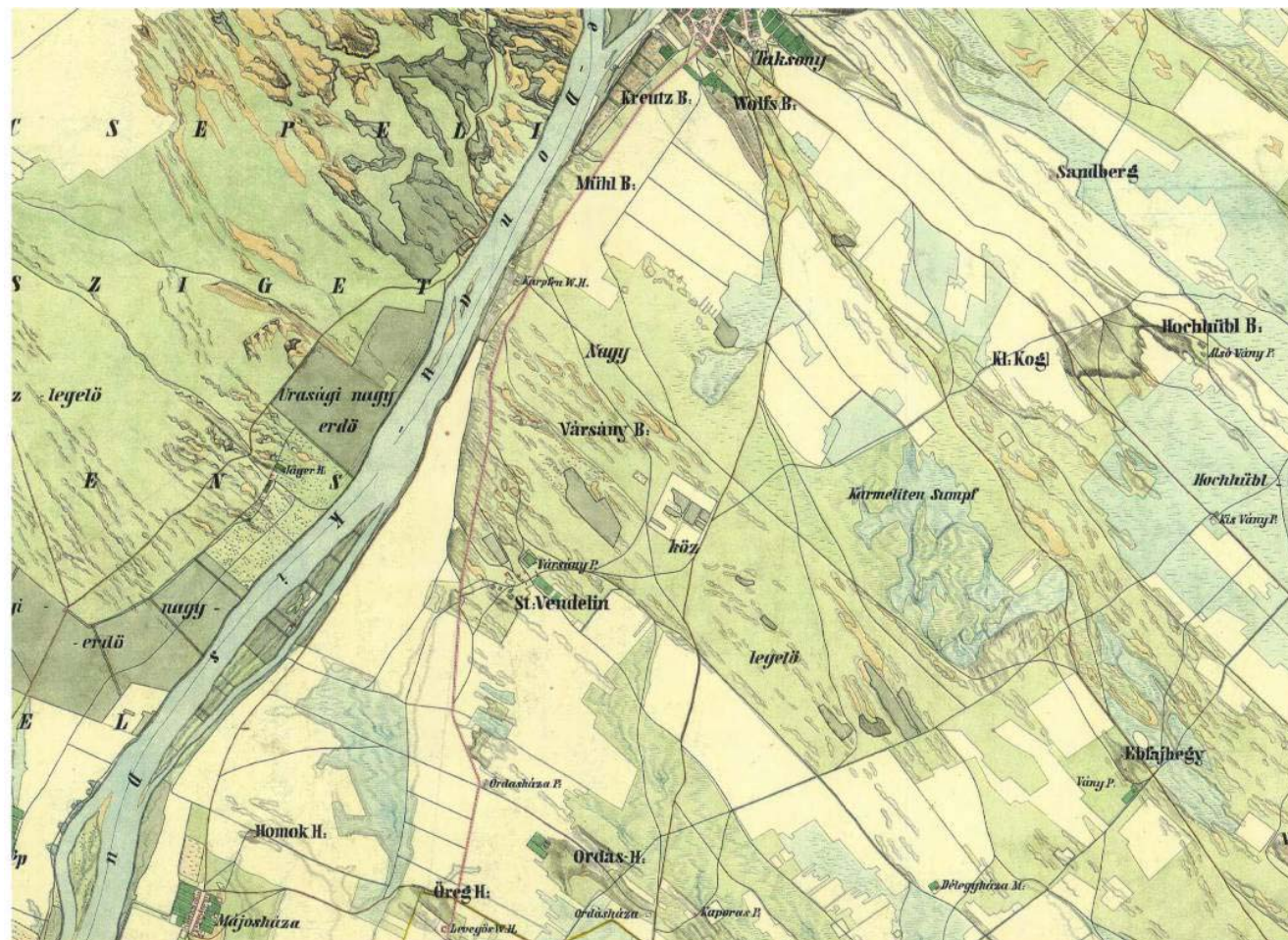
A XV. században Hunyadi János kormányzó a nyúl-szigeti Clarissa apácák kérésére Wossyan falut a Fejér vármegyei fennhatósága alól Pest-Pilis Vármegyébe helyezte át. A tatárjárás idején elpusztult, elnéptelenedett falu lassan ismét benépesült.

Az elnéptelenedett Varsány faluba először Lipót császár hívott be németeket Würtemberg tartományból a XVII-XVIII. században. A betelepítést fia, I. József folytatta: nem csak Würtembergből, hanem Thüringiából is hívott be német ajkú népeket. 1715-ben 20 lakost, míg 1720-ban már 41 családot tartottak nyilván a történelmi falurészen, Dunanagyvarsányban. A betelepítést Mária Terézia is folytatta. Később II. József rendeletileg 1782-ben feloszlatta az apácarendeket, így a nyúl-szigeti clarissákat is. Varsány falu és birtokai egyházi alapítvány tulajdonába kerül.



Részlet az 1783-1786 között készült első katonai felmérésből

A XIX. század közepe táján Varsány pusztának 145 lakosa volt. Az országos területrendezési munkák után Varsány pusztát hivatalosan Duna-Varsánynak nevezték el - ebben az időben még 9 Varsány nevű helység volt az országban. A taksonyiak a XIX. század második felének elején az egyházi alapítványtól megvásárolták Varsány falut és teljes határát - így tartozhatott Dunavarsány 1946-ig Taksonyhoz. Ebben az időben vándortanítók járták a vidéket, ősztől tavaszig ők tanították a diákokat. Az első állandó iskola-épület a csőszház.



Részlet az 1857-1863 között készült második katonai felmérésből

Az 1880-as Országgyűlés XLII. és XLIV. törvénye határozatot hoz a Budapest-Belgrád vasútvonal megépítéséről - az építési munkálatok 1883-ra befejeződtek. A vasút megépítése hatalmas befolyással lett később Dunakisvársány fejlődésére a későbbiekben. 1896-ban felépül a falu első állami elemi iskolája, első tanítója Varositz József.

1898-ban Vészi József földbirtokos Budapesti Napló címen lapot alapít, az 1920-as megszűnéséig a kor jeles irodalmárjainak biztosít megjelenési lehetőséget. A lap első számú pártfogoltja Ady Endre - Ady később igen gyakori vendége a Vészi kúriának, Boncza Bertával (Csinszkaival) 1914-ben kötött házasságának egyik tanúja éppen Vészi József volt.

A XX. században a Dunakisvársáynak elnevezett falurész rendkívül gyorsan fejlődik. A század elején már Fő utcája is van - a mai Bajcsy-Zsilinszky utcát nevezik el Fő utcának. 1906-ban a vasút mellett baktérházat létesítenek, amely állomásként és postaként is szolgál, megnyílik az első vegyesbolt és ekkor már a két településrészt együtt Dunavarsányként említik.

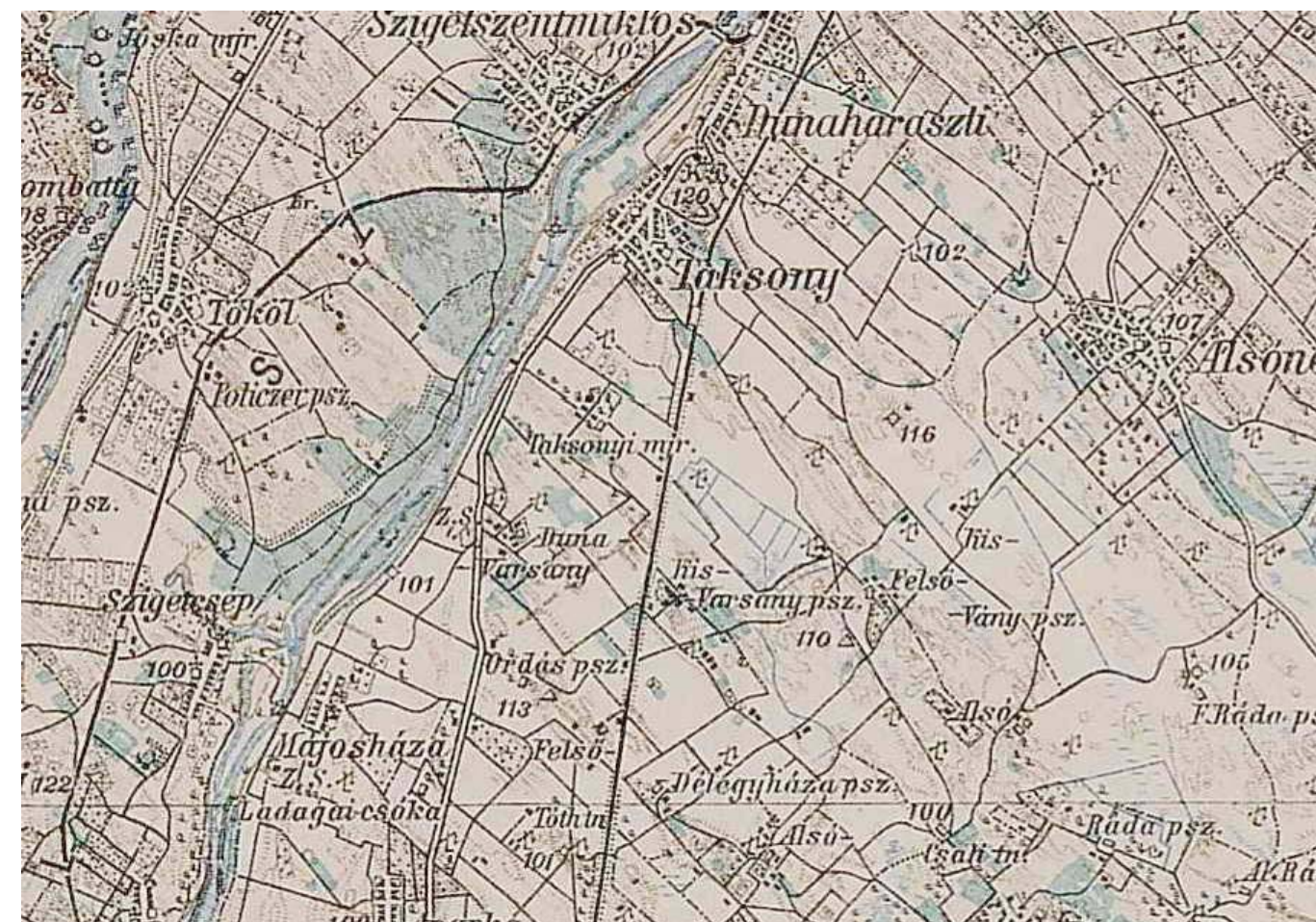
Dunavarsány legújabbkori történelme viszonylag rövid, de ezen idő alatt rendkívül dinamikus fejlődő település (1854-ben mindössze 146 lakosa volt az akkori Varsány pusztának, de még 1900-ban is csak 284).

1910-re Kisvársány lélekszáma 1200 felett mozog és elkészült az első négytantermes iskolája, amelynek első tanítója Boross Ferenc volt. 1914-ben megalakult a református egyházközség is.

1914. és 1918. között az első világháborúban 32 fiát veszítette el a település.

1916-ban állandó vasútállomás épül, létesítéséhez Heim János királyi, udvari kertész és Vészi József nyújt anyagi segítséget.

1919-ben megalakul a Hangya Értékesítési és Fogyasztási Szövetkezet, alapítója Deák János református lelkész és Boross Ferenc tanító. A két dunakisvársányi Hangya bolt igen népszerű volt, vendéglő is nyílt mellette bálteremmel és színpaddal. Megalakul a Dunakisvársányi Hitelszövetkezet, amelynek alapítói Deák János, Móri Sándor MÁV elöljáró, Argalás Mihály és Sass Mihály gazdálkodók.



Részlet az 1910 körül készült harmadik katonai felmérésből

1926-ban megalakul Dunavarsány első sportegyesülete, a DTE. A focicsapat első edzője az a Löwenrosen Károly, aki a futball labdát behozta hazánkba Angliából.

1927-ben Dunakisvársányban megnyílik Székely László doktor utókezelő szanatóriuma és orvosi rendelője.

1928-ban megalakul a falu első műkedvelő egyesülete, az Aranylant dalárda. Ebben az időben kezd megtevékenységét a Néplányok Szervezete - karitatív, kulturális és más nemes tevékenységet folytattak, a volt Vészi kúriában volt a központi helyük. A volt Újhelyi vendéglőt tulajdonosa, Móri Ferenc átépíti és klubteremmel, valamint színpaddal bővíti.

1934-ben Dunavarsány és Taksony között köves út (makadám) épül, később a villamos áramot is bevezetik a település területére.

1936-ban megkezd működését Kaich Mátyás Mozija a Kultur mozgó, Dr. Gallé Béla MÁV pályaorvos saját házában nyitja meg rendelőjét.

1937-ben Dunanagyvársányban felszentelik az újonnan épült katolikus templomot.

1942-ben a községháza új épületbe költözik - ebben működik a mai napig a Polgármesteri Hivatal.  
1943-ban megalakul a Dunakisvarsány Női Kézilabda Csapata, amely később mint nagypályás kézilabdacsapat válik legendává - alapítója és edzője Z. Nagy Ferenc.  
1943. május 31-én felavatják a dunakisvarsányi Hősök terét.  
1944-ben megalakul a Kossuth Lajos Cserkészcsapat, majd az év második felében szovjet csapatok foglalják el a falut.  
1946. augusztusában Moóri Károly dunakisvarsányi és Mózes taksonyi jegyzők megállapodnak a két község új közigazgatási határában - ezáltal megszűnik településünk közel száz éves függősége a szomszédos községtől -, valamint Dunavarsány ekkor már saját anyakönyvi hivattal rendelkezik és a két településrészt együtt ismét Dunavarsánynak nevezik. A Községháza és a Postahivatal Dunakisvarsányban van.  
1948-ban megszűnik a Hangya szövetkezeti bolt és Földművelésügyi szövetkezeti Boltként üzemel tovább.  
1950-ben kezdi meg üzemelését a helyi óvoda, Nagyvarsányban megalakul a Petőfi TSZ.  
1958-ban felszentelik az újonnan épült református templomot.  
1959-ben megkezdődik az új iskola építése.  
1961-ben befejeződik a Budapest-Kelebia vasútvonal átépítése, az ebből származó kirostált zúzott kőből néhány utcát kiköveztek a faluban. Elkészül az új hat tantermes iskola.  
1963-ban a ráckevei zeneiskola tagiskolájaként zenei oktatás indul.  
1965-ben Dunavarsány és Délegyháza között befejezik az összekötő műút építését.  
1970-ben a Kossuth Lajos és a Halász Lajosné utca is szilárd útburkolatot kapott.  
1971-ben megépül a Dunavarsányt és az 51-es főút közötti összekötő út, később Dunavarsány és Szigetszentmiklós között rendszeres autóbuszjárat indul.  
1978-ban befejezik a Budapest-Kelebia vasútvonal villamosítását, így a menetidő egy órától majdnem 40 percre csökken.  
1981. november 4-én avatják fel az újjáépült Petőfi Művelődési Házat, az ünnepélyen Miterand francia államfő is részt vett.  
1989. októberében jelent meg Dunavarsány első nyomtatott újságja a Varsányi Hírek.  
1990. januárjában megkezdődik az Ivóvíz Társulás szervezése Majosházával és Délegyházával együtt. Májusban szilárd útburkolatot kap az Iskola utca egy része.  
1990. október 18-ai önkormányzati választások eredményeképpen megalakul a község első demokratikusan megválasztott Képviselő-testülete (polgármester: Pálffy Márton, képviselők: Bálint László, Bóna Zoltán, Dr. Kun László, Gergőné Varga Tünde, Skobrák Ferenc, Száger József, Surányi György, Hegedűs Lajos, Csobolyó Miklós, Kovácsné Rácz Edit, Kovász Zoltán, Faragó Károly, Molnár Antal).  
1991-ben megkezdődik a vezetékes telefonhálózat kiépítése, majd a faluközpont átépítése, több utca szilárd útburkolatot kap. Átépitik az orvosi rendelőt és saját gyógyszertár is épül. Közvetlen autóbuszjárat indul Dunavarsány és Budapest között. Megszületett a település címere, zászlaja és térképe, valamint megjelent az önkormányzat hivatalos lapja a Közhírré tétetik.  
1992-ben mindkét településrészen kiépül a vezetékes ivóvízhálózat, megjelenik a harmadik helyi újság, a Varsányi Fórum. A zeneiskola önálló zeneiskolává alakul át.  
1993-ban kiépülnek a földgázvezetékek.  
1993. október 23-án felavatják az átépített Hősök terét - a szobor Györfy Sándor Munkácsy-díjas művész alkotása.  
1994-ben, Kossuth Lajos halálának 100. évfordulója emlékére réz dombormű kerül a Községháza falára. Átépitik a Vasút sor és a Dunavarsány-Taksony között lévő utakat, az év második felében felavatják a Cserkészházat.  
1994. október 23-án a Hősök terén felavatják az embertelenség áldozatainak emlékére állított kopjafát.  
1994. december 11-ei önkormányzati választások eredményeképpen megalakul a község második demokratikusan megválasztott Képviselő-testülete (polgármester: Pálffy Márton).  
1995. május 13-án búcsúztatja, majd október 14-én fogadja a község lakossága a Történelmi Lovastúra résztvevőit. További utcák kapnak szilárd útburkolatot.

1996. december 8-án a milicentenáriumi tiszteletére emlékoszlopot avatnak a Petőfi Klub udvarán. Dunavarsány pusztája első tanítójának emlékére emléktáblát helyeznek el az iskola falán.  
1996-ban megkezdődik a szennyvíztisztító telep építése és a csatornatársulás szervezése.  
1998. május 14-én felavatják a szennyvíztisztító telepet.  
1998. október 18-ai önkormányzati választások eredményeképpen megalakul a község harmadik demokratikusan megválasztott Képviselő-testülete (polgármester: Pálffy Márton)  
1999. január 30-án Nagyvarsányban a volt Vészi kúria helyén Ady Endre halálának 80. évfordulójának tiszteletére emlékhelyet avatnak.  
1999. március 15-én a Hősök terén felavatják az 1948-49-es szabadságharc emlékművét. Nagyvarsányban ősszel felavatják a málenki robotra elhurcoltak, s elhunytak emlékművét.  
1999. június 5-én a németországi Gemmingen-nel testvérvárosi megállapodás születik.  
1999-ben új formával és új névvel jelenik meg az önkormányzat lapja, a Dunavarsányi Napló. Befejeződik a csatornarendszer kiépítése.  
2000-ben elkészül a tornacsarnok és a Gyermekjóléti Szolgálat otthona, befejeződik az óvoda bővítése.  
2000. augusztus 20-án a faluközpontban felavatják a Szent István teret.  
2002. március 15-én a felvidéki Szalóccal testvérvárosi megállapodás születik.  
2002. nyarán átépítik a faluközpontot, új burkolatot kap a Halász Lajosné utca, a Kossuth Lajos utca egy része és a zeneiskola előtt parkolót építenek ki. Megkezdődik az Északi Lakópark parcellázása, a telkek közművesítése.  
2002. október 20-ai önkormányzati választások eredményeképpen megalakul a község negyedik demokratikusan megválasztott Képviselő-testülete (polgármester: Venczel Éva).  
2002-ben már 21 család él Habitat házakban.  
2003-ban az Északi Lakóparkban megkezdődnek az építkezések, a Svábok Egyesülete saját erőből átépíti a Petőfi Klubot, a Klub előtti park rendezése - pályázati pénzből - is befejeződik.  
2003. március 1-jén elkészül Dunavarsány honlapja.  
2003. tavaszán megalakul a Mezőri Szolgálat.  
2004. május 1-jén Magyarország csatlakozik az Európai Unióhoz, ebből az alkalomból avatják fel Nagyvarsányban a Remény szobrot - a szobor Monori Sebestyén szobrászművész alkotása.  
2004. július 1-jével Dr. Lamperth Mónika belügyminiszter asszony előterjesztésére Mádl Ferenc köztársasági elnök Dunavarsánynak városi címet adományoz.  
2004. szeptember 18-án Dunavarsányt várossá avatták, Boldog Gizella és Szent István szobrát leleplezték - a szobor Horváth István szobrászművész alkotása.  
2005. június 9-12. között megrendezik az első Városi Fesztivált Dunavarsányban.  
2005. június 28-án Dunavarsány Képviselő-testülete feloszlatja önmagát.  
2005. július 12-én Gyurcsány Ferenc miniszterelnök felavatja a japán Ibiden gyárat Dunavarsányban.  
2005. szeptember 22-én kerül átadásra a pályázati pénzből felújított kisvarsányi 1-es számú óvoda.  
2005. szeptember 25-ei időközi önkormányzati választások eredményeképpen megalakul a város negyedik Képviselő-testülete, amelyet egy évre választottak (polgármester: Bóna Zoltán).  
(Dunavarsány történeti anyagának elkészítéséhez felhasználásra került Faragó Károly összeállítása)

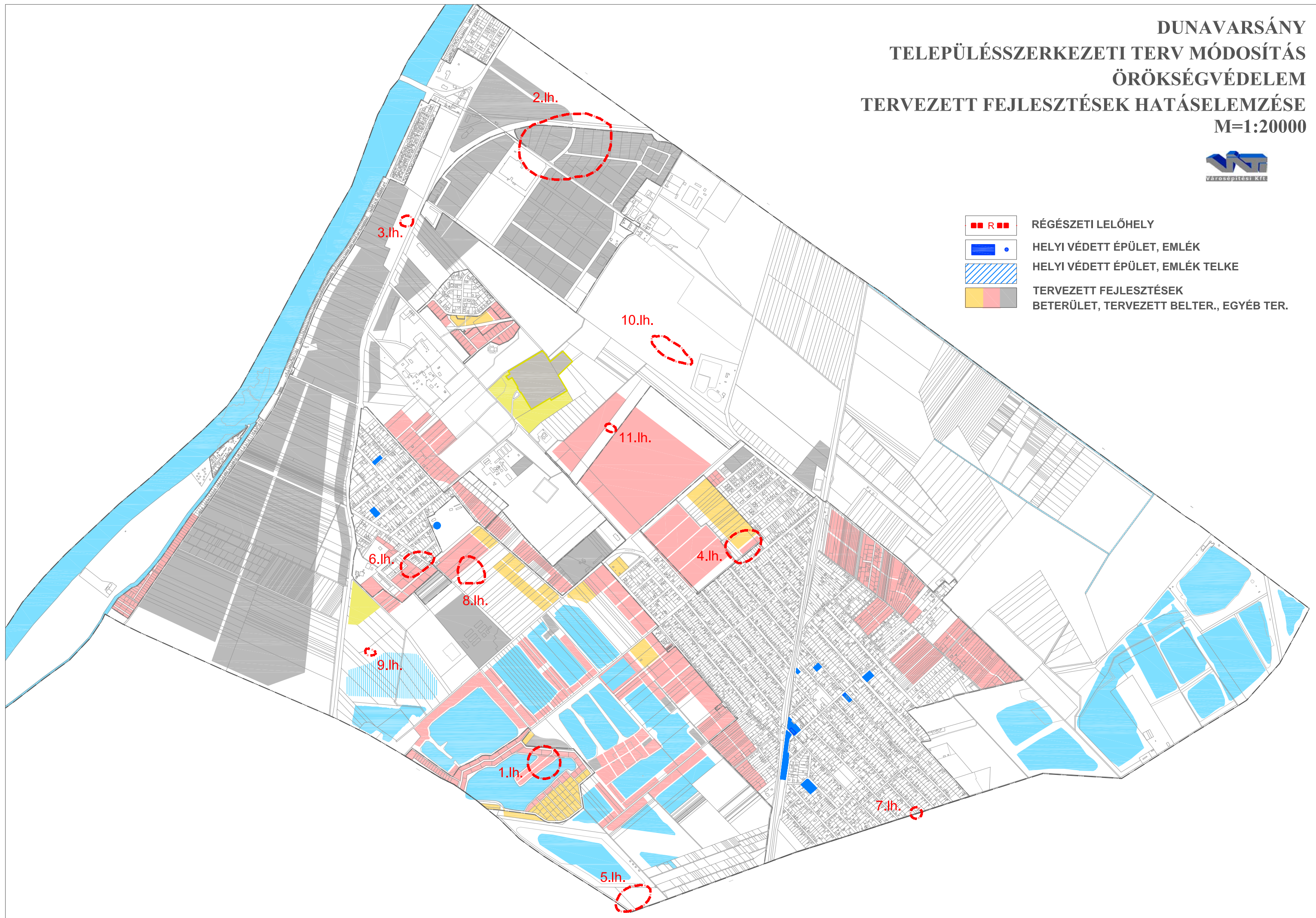
A város történelmi adottságai alapján nem rendelkezik országosan védett műemlék épülettel. Helyi védelemre javasolt épületei részben a meghatározó, karakteres épületek, valamint a város történetében kiemelkedő szerepet játszó épületek, emlékek.

A város történetileg kialakult tájképi értékei természeti értékeit megőrző struktúrája. Festői Duna-partja sajnos eléggé beépült, a mesterségesen kialakított bányatavak tájképi szerepe még alakulóban van. A Domariba-sziget menti úszóláp országosa védett, nemcsak ritka növények élőhelye, de faunája is kiemelkedő.

DUNAVARSÁNY  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS  
ÖRÖKSÉGVÉDELEM  
TERVEZETT FEJLESZTÉSEK HATÁSELEMZÉSE  
M=1:20000



- ■ R ■ ■ RÉGÉSZETI LELŐHELY
- ■ ■ ■ ■ HELYI VÉDETT ÉPÜLET, EMLÉK
- ■ ■ ■ ■ HELYI VÉDETT ÉPÜLET, EMLÉK TELKE
- ■ ■ ■ ■ TERVEZETT FEJLESZTÉSEK  
BETERÜLET, TERVEZETT BELTER., EGYÉB TER.



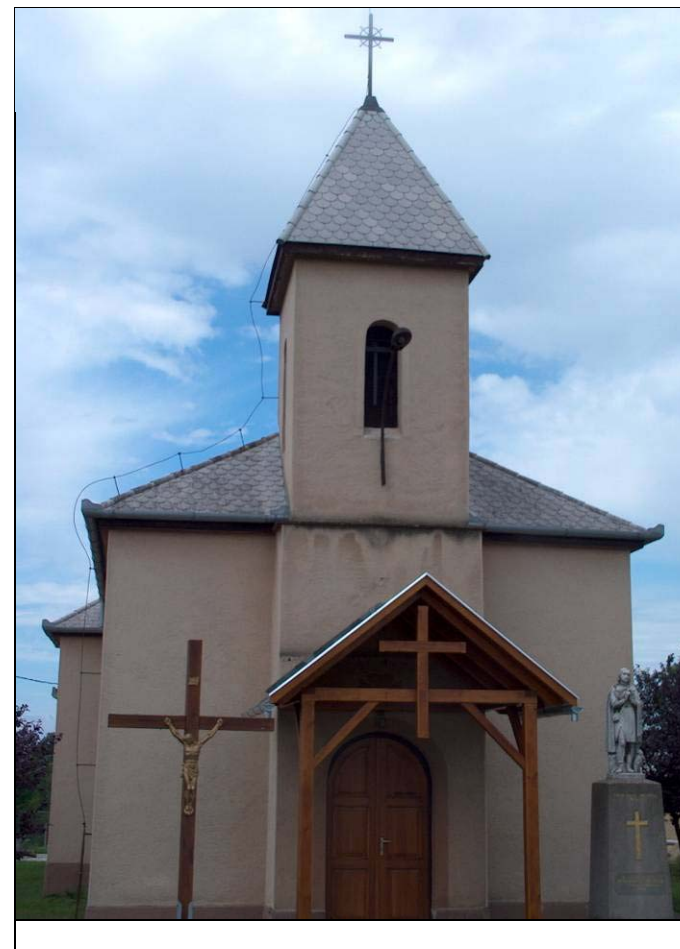
2. A város védelemre javasolt objektumai:



<b>1. A kisvarsányi Római Katolikus Templom</b>
Kisvarsány, Kossuth Lajos utca 25-27.
Hrsz.: 360
A Szent Kereszt Felmagasztalása neobarokk stílusú templomot 1936-ban szentelték fel. A kisvarsányi katolikus templom építését 1938-ban fejezték be. Fotó: Molnár Csilla (2010. január)



<b>2. A kisvarsányi Református Templom</b>
Kisvarsány, Kolozsvári utca 7.
Hrsz.: 50/2
Az újonnan épült református templomot 1958-ban szentelték fel. Fotó: Molnár Csilla (2010. január)



<b>3. A nagyvarsányi Római Katolikus Templom</b>
Nagyvarsány, Templom utca 35.
Hrsz.: 1934/4
1937-ben szentelték fel Nagyvarsányban az újonnan épült a Szent Vendel katolikus templomot. Fotó: <a href="http://www.dunavarsany.hu/">http://www.dunavarsany.hu/</a>



<b>4. Vasútállomás</b>
Kisvarsány, Vasútsor
Hrsz.: 969/16
Fotó: Molnár Csilla (2010. január)



**5. Árpád Fejedelem Elemi Iskola**  
 Kisvarsány, Kossuth Lajos utca 35.  
 Hrsz.: 680  
 Fotó: Molnár Csilla (2010. január)



**6. Volt vasúti órház**  
 Kisvarsány, Szent István tér  
 Hrsz.: 969/17  
 A vasút túloldalán lévő volt vasúti órház épületének (amelyben jelenleg falumúzeum működik), helyi védettségre emelése is megfontolásra érdemes.  
 Fotó: Molnár Csilla (2010. január)



**7. Petőfi Művelődési Ház**  
 Kisvarsány, Szent István tér  
 Hrsz.: 103  
 A művelődési ház kert felőli homlokzatán Petőfi emléktábla található.  
 Fotó: Molnár Csilla (2010. január)



**8. XXIII. János pápa szobra**  
 Kisvarsány, Kossuth Lajos utca 25-27. kertjében  
 Hrsz.: 360  
 1992. június 8-án avatták fel Györffy Sándor Munkácsy Mihály díjas szobrászművész a kisvarsányi Római Katolikus templom előtt található XXIII. Jánosnak, a II. Vatikáni Zsinat pápájának az életnagyságú szobra.  
 Fotó: Molnár Csilla (2010. január)



**9. Trianon emlékpark**  
 Kisvarsány, Vasútsor  
 Hrsz.: 66  
 2008. június 4-én avatta fel Tőkés László püspök az 1920. június 4-én aláírt, tragikus Trianoni Békeszerződés emlékére.  
 Fotó: Molnár Csilla (2010. január)



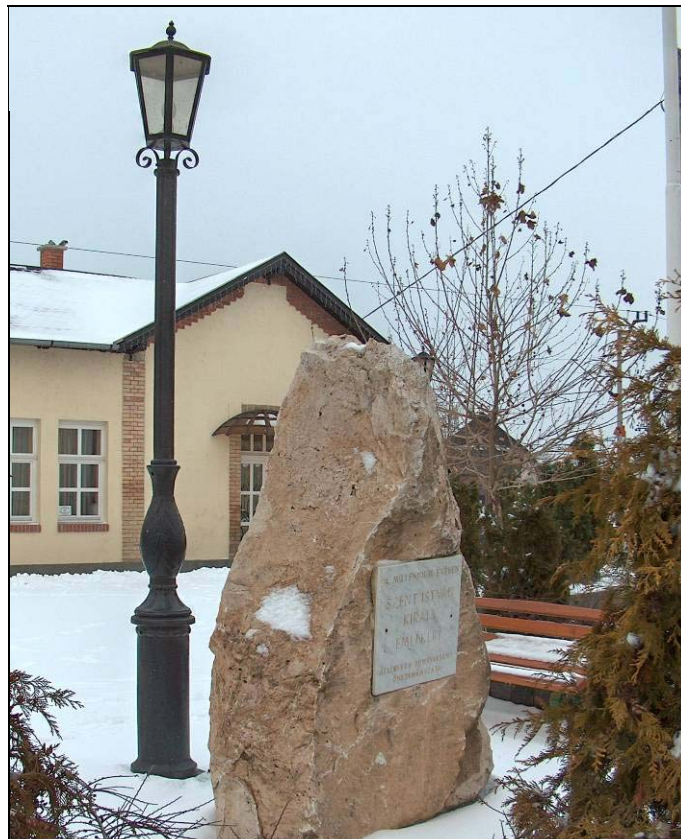
**10. Boldog Gizella és Szent Imre szoborcsoport**  
 Kisvarsány, Szent István tér  
 Hrsz.: 969/17

2004. szeptember 18-án leplezték le Dunavarsány városá avatása alkalmából Horváth István szobrászművész alkotását, a Boldog Gizellát és Szent Imrét ábrázoló szobrot.  
**Fotó:** Molnár Csilla (2010. január)



**12. I. és II. világháborús hősök emlékműve**  
 Kisvarsány, Hősök tere  
 Hrsz.: 174/2

1993. október 23-án avatták fel az átépített Hősök tere-t. A szobor Györfy Sándor Munkácsy-díjas művész alkotása.  
**Fotó:** Molnár Csilla (2010. január)



**11. Szent István király emlékmű**  
 Kisvarsány, Szent István tér  
 Hrsz.: 969/17

Dunavarsány önkormányzata állította a millennium évében  
**Fotó:** Molnár Csilla (2010. január)



**13. Turul-emlékmű**  
 Kisvarsány, Hősök tere  
 Hrsz.: 174/2

Az 1848-as forradalom tiszteletére emelték. Györfi Sándor alkotása. A Turul szobor bronzból készült.  
**Fotó:** Molnár Csilla (2010. január)



**14. Kopjafa**  
 Kisvarsány, Hősök tere  
 Hrsz.: 174/2  
 Fotó: Molnár Csilla (2010. január)



**16. Remény szobor**  
 Nagyvarsány, Béke utca és Tavasz utca sarkok  
 Hrsz.: 1878/1  
 2004. május 1-jén Magyarország Európai Unióhoz való csatlakozása alkalmából avatták fel Nagyvarsányban a Remény szobrot, Monori Sebestyén szobrászművész alkotását.  
 Fotó: <http://www.dunavarsany.hu/>

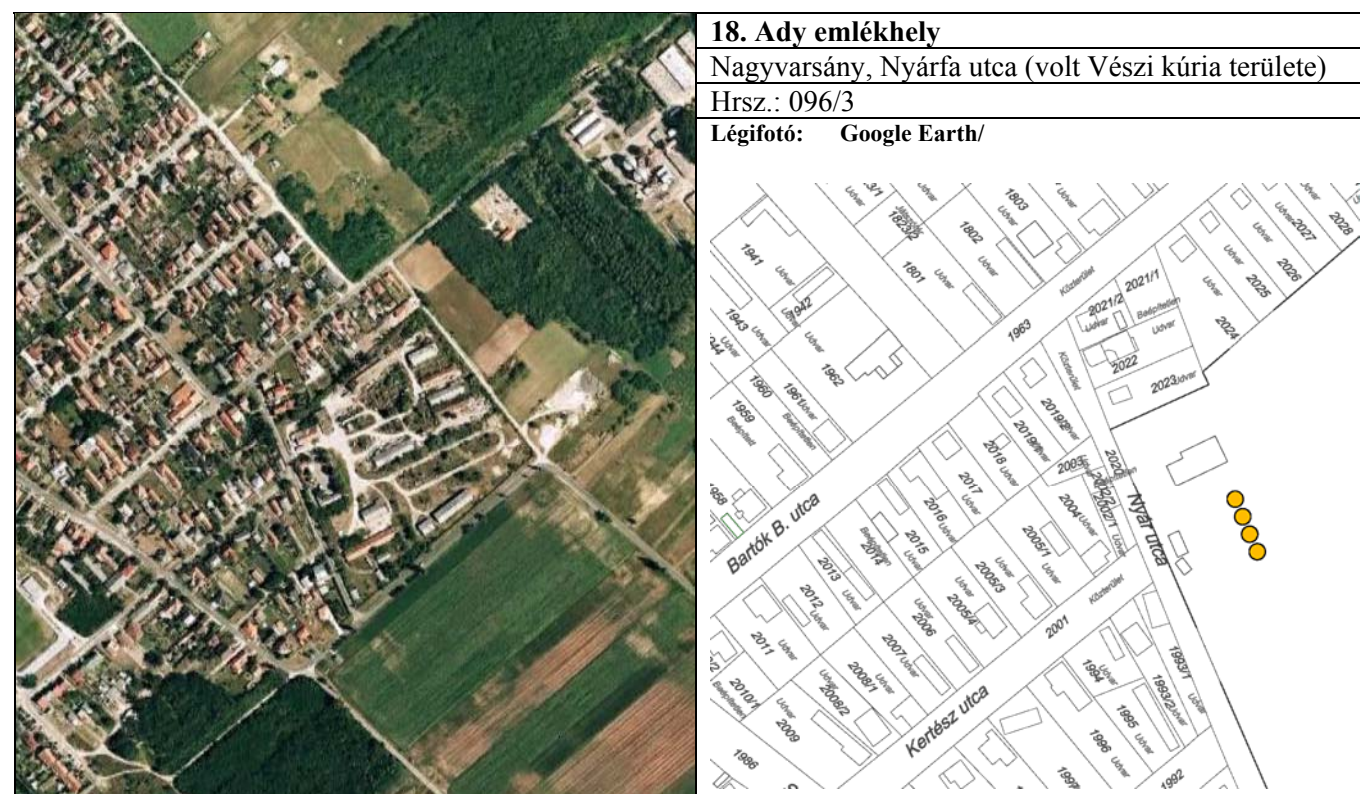


**15. Út menti kereszt**  
 Kisvarsány, Kossuth Lajos utca 25-27. kertjében  
 Hrsz.: 360  
 A Szent Kereszt Felmagasztalása neobarokk stílusú templom kertjében található kereszt.  
 Fotó: Molnár Csilla (2010. január)



**17. Petőfi szobor**  
 Nagyvarsány, Béke utca és Tavasz utca sarkok  
 Hrsz.: 1878/1  
 Fotó: <http://www.dunavarsany.hu/>





<b>18. Ady emlékhely</b>
Nagyvarsány, Nyárfa utca (volt Vészi kúria területe)
Hrsz.: 096/3
Légifotó: Google Earth/

## 2. Változtatási szándékok: a tér- és időbeli folyamatok szöveges és összehasonlító térképi megjelenítése:

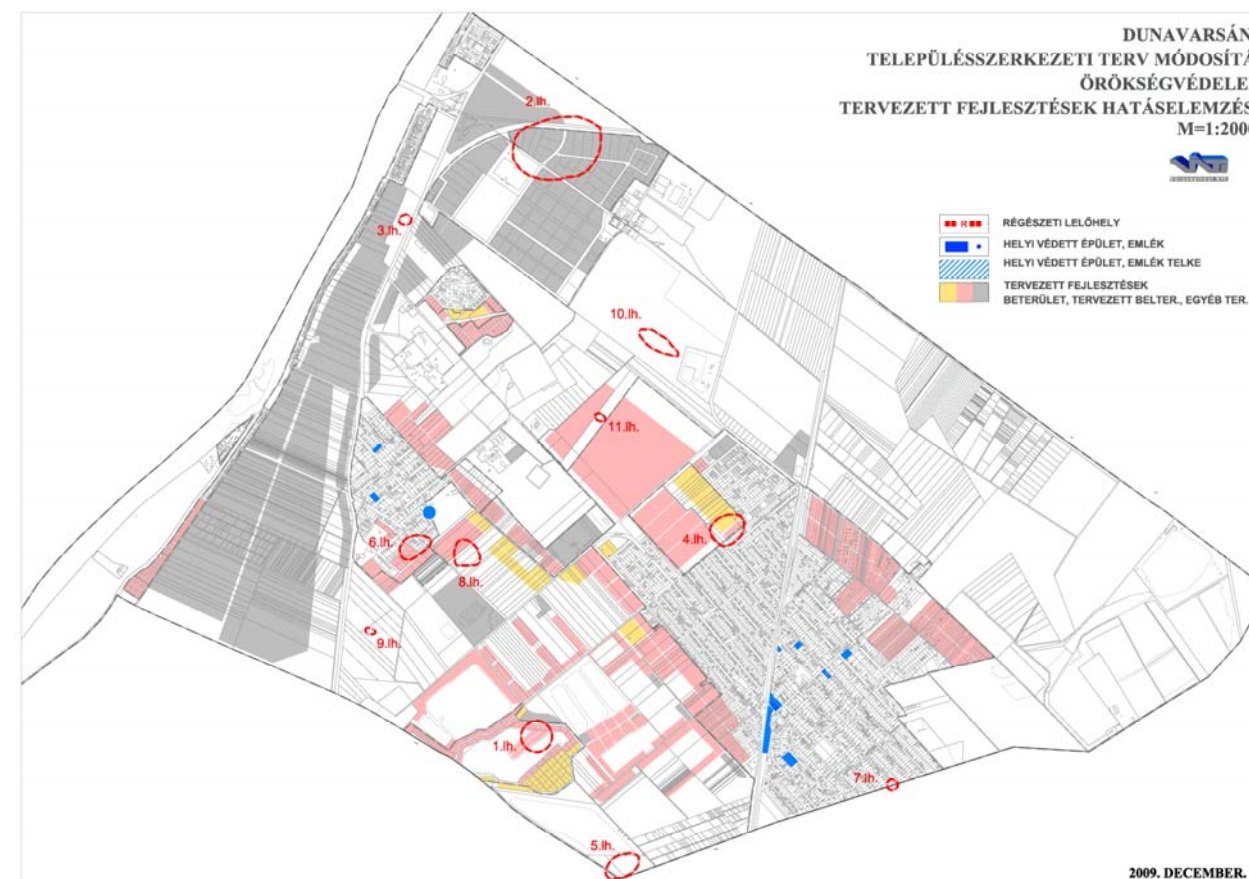
A város érvényben lévő rendezési terve jelentős mértékű, elsősorban a tájképi értékeket érintő fejlesztési elemet tartalmaz. Jelen termvmódosítás sok tekintetben visszalépés jellegű. Ezért természeténél fogva kisebb környezet-átalakítást jelent.

**a) településhálózati és tájhasználati változás**, a jelen állapothoz képest jelentős, a korábbi tervhez képest pozitív, mert kisebb mértékű beavatkozást jelent.

**b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás**, a jelen állapothoz képest jelentős, a korábbi tervhez képest pozitív, mert kisebb mértékű beavatkozást jelent és jobban illeszkedik a kialakult állapothoz.

**c) infrastrukturális változás**: az új infrastrukturális nyomvonalak hálózat kiegészítő jellegűek, figyelembe veszik a meglévő struktúrákat.

**d) népesség, életmód, társadalom, kultúra változása** csak annyiban mérhető, hogy a tervezett fejlesztések, mint munkahely, lakóhely, rekreációs terület általános gazdasági fellendítő hatással járnak, aminek következménye lehet a társadalmi, kulturális viszonyok javulása is.



A tervezett fejlesztések általánosságban nem érintik a védett örökség elemeit.

## 3. Hatáselemzés szöveges és ábrázolt formában a különböző hatásterületek kijelölésével:

**a) történeti településhálózati következmények**, hogy a ma még teljesen különálló Kisvarsány és Nagyvarsány összefüggő belterületű várossá való összenövését célozzák a rendezési tervek évtizedek óta. Míg ezt a korábbi terv nagyvonalú sugárúttal és szertelenül kanyargó parksávval javasolta megoldani, jelen módosítás területileg visszalépést javasolt, struktúrában pedig igazodik a kialakult telekhatárokhoz és dűlőutakhoz.

**b) természeti, táji hatások** közül a Duna-parti területeket, a bányatavak területeit és további védett természeti területeket kell vizsgálnunk.

A sűrűn beépült **Duna-parti** területen kevés mozgástere van a rendezési tervnek.








A csekély beépítetlen parti sávon további fejlesztést nem tartalmaz a terv. A felaprózódás elleni kísérlet, hogy a még meglévő nagyobb telkeket kiveszi a hétvégiházias területből és az üdülőházas területbe sorolja. A Duna és az 51-es út közötti területen törölve a korábbi tervben szereplő konkrét evezőspálya-fejlesztéshez kapcsolódó rendezést - élve az OTÉK új területfelhasználási lehetőségeivel - a fejlesztési terület nagy részét beépítésre nem szánt különleges idenforgalmi és sport területként határozza meg. Új elem a rendezési tervben, hogy az 51-es út menti tervezett véderő egy részét áthelyezi a part menti területre, hogy a térségbe autóval érkezőknek is meg legyen a Duna-part tágas tájélménye.

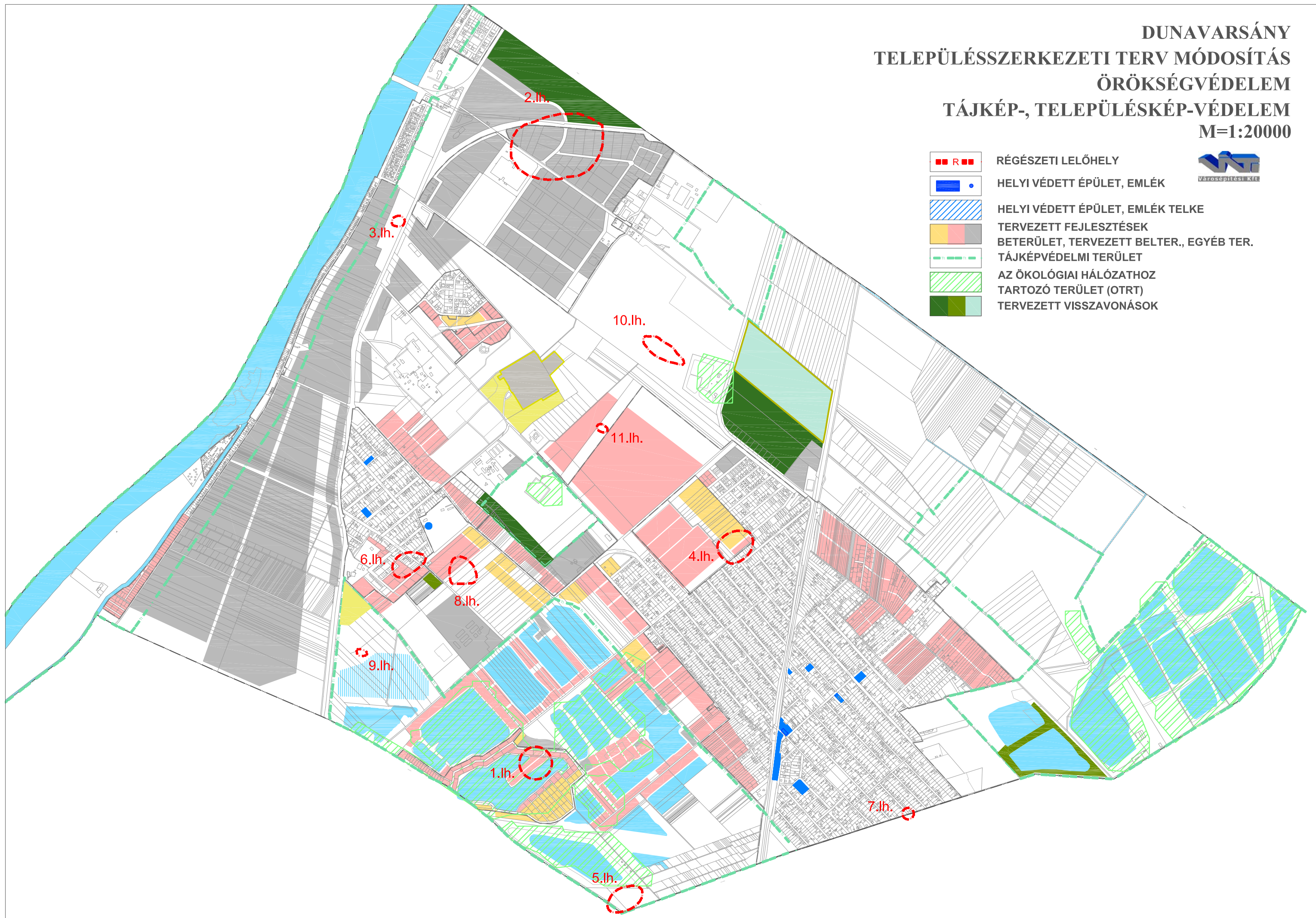
Meghatározó új táji eleme a városnak a nagy számú és kiterjedésű **kavicsbánya tó**. Az érvényben lévő rendezési terv jelentős lakó és üdülőterületi fejlesztés tervezett partjaira. Jelen termvmódosítás a beépítésre szán területek vonatkozásában itt is jelentős visszalépést javasol.

A délkeleti kavicsbánya-tó együttes rehabilitációját elsősorban beépítésre nem szánt rekreációs sport és erdőterületként javasolja.

DUNAVARSÁNY  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS  
ÖRÖKSÉGVÉDELEM  
TÁJKÉP-, TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELEM  
M=1:20000



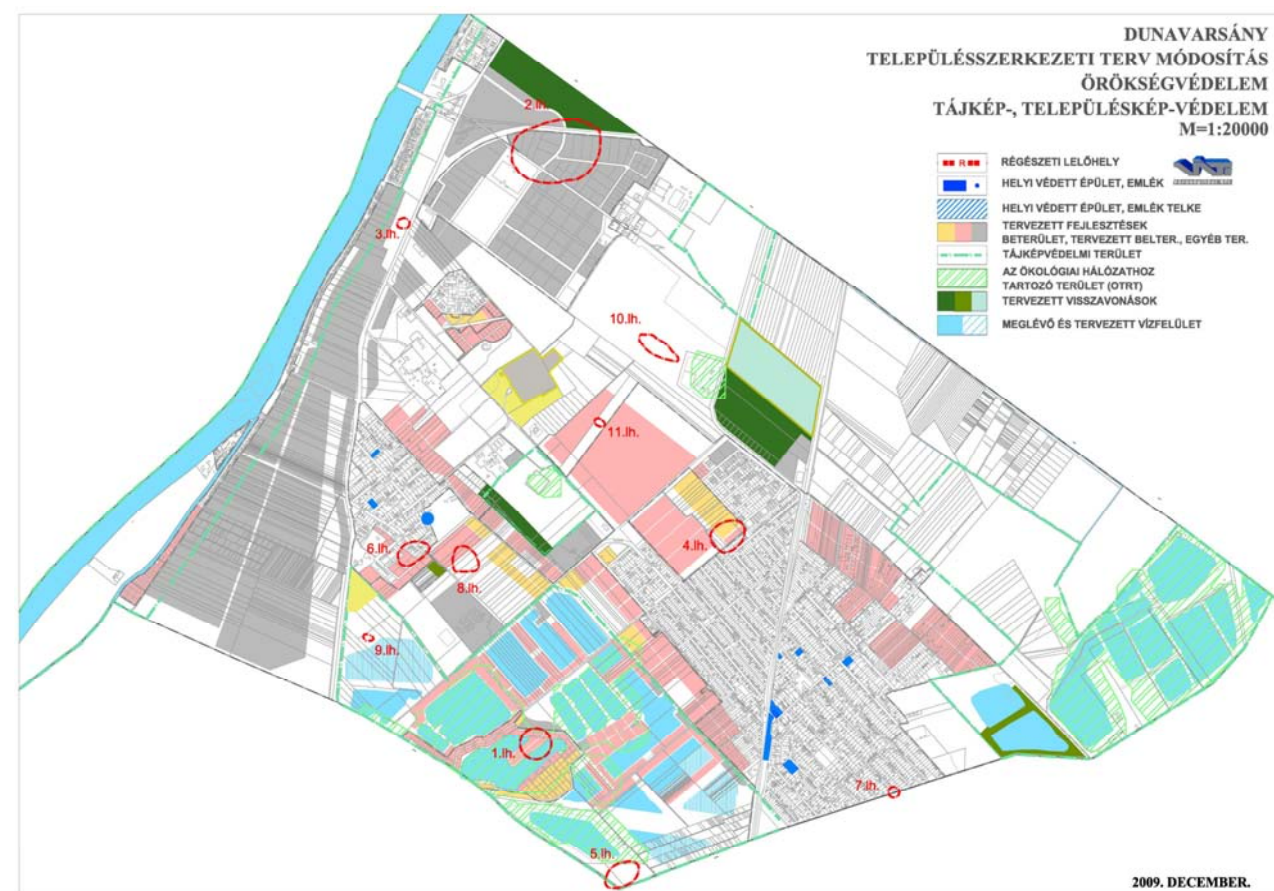
-  RÉGÉSZETI LELŐHELY
-  HELYI VÉDETT ÉPÜLET, EMLÉK
-  HELYI VÉDETT ÉPÜLET, EMLÉK TELKE
-  TERVEZETT FEJLESZTÉSEK  
BETERÜLET, TERVEZETT BELTER., EGYÉB TER.
-  TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET
-  AZ ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATHOZ  
TARTOZÓ TERÜLET (OTRT)
-  TERVEZETT VISSZAVONÁSOK



A déli kavicsbánya-tó együttes nagy volumenű lakóterület-fejlesztése is csökkentésre került, részben a csökkent méretű szárazulat következtében, részben a nagyobb arányú sport és közpark kialakítási javaslat miatt.

Az igazgatási terület további kutatási és bányatelkein a terv - a tájképi szempontokat is figyelembe véve - új bányanyitást nem javasol.

A védelemmel érintett további területek részben **természeti területként**, részben erdőként illetve különleges, beépítésre nem szánt honvédelmi területként kerültek meghatározásra.



**c) a településkép feltárulásának változásai**, a rendezési terv módosítása által elhanyagolhatóak. A térség erősen sík jellege, kiemelkedő magasságú középületeinek hiánya miatt egyik fő megközelítési irányból sincs olyan karakteres településképe, amely a fejlesztés során jelentősen módosulhatna.

A településkép feltárulásának új eleme a kialakított, de jellemzően csak ezután beépülő ipari park. Ez azonban olyan távolságban van a történeti településtől, hogy annak feltáruló látványát nem befolyásolja.

Új megközelítési elem lesz a település déli határán kialakításra tervezett – első ütemben a tervezett Sunrezidence lakóparkhoz vezető - új út, mely a bányatavak mellett vezet a városba. Ez - igényes kialakítás esetén - lehet új pozitív eleme a város tájbeli feltárulásának.

**d) régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának** lehetőségeit külön régészeti fejezet tárgyalja.

**e) történeti térbeli rendszerek alakulása**, jelentős, mert a ma még teljesen különálló Kisvarsány és Nagyvarsány összefüggő belterületű várossá való összenövését célozzák a rendezési tervek évtizedek óta. Míg ezt a korábbi terv nagyvonalú sugárúttal és szertelenül kanyargó parksávval javasolta megoldani, jelen módosítás területileg visszalépést javasolt, struktúrában pedig igazodik a kialakult telekhatárokhoz és dűlőutakhoz. További jelentős változás a kavicsbánya tavak és utóhasznosításuk. Jelen terv módosításai azt célozzák, hogy a tavak partjain minél több zöldfelület és közterület alakuljon ki.

**f) műemléki együttesek, műemlékek** nem lévén eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulását a tervezett módosítás nem befolyásolja.

**g) műemlékek** nem lévén **megújulásának** és fenntarthatóságának gazdasági esélyeit a tervezett módosítás nem befolyásolja.

**h) településkarakter** a tervben már meglévő tervezett telepszerű fejlesztésekkel folyamatosan változik. Az ipari park, a meglévő és tervezett lakóparkok jelentősen eltérő karakterűek a történeti településkaraktertől. Míg strukturális szempontból különállásuk kedvezőtlen a településkarakter szempontjából kedvező, mert a meglévő karaktert nem módosítja. A Kisvarsányi központban további településközpont egyes területek kialakítása jelentősebb karakter-módosító hatással jár, mert a Vt övezetben az intenzitás és az építmény-magasság is nagyobb lehet. Ez azonban a nem jár a karakter káros alakulásával. Természetes folyamat.

**i) A tervezett fejlesztések** ugyan jelentős környezeti terheléssel járnak, de elkerülik az épített örökség elemeit.

**k) A nyilvántartott örökség** nem lévén, nem keletkezik kár, ezért a kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei sem merülnek fel.

**4. Összefoglalóan** kijelenthető, hogy a tervezett módosítások nincsenek káros hatással az épített örökségre, ugyanakkor a város várható fellendülése pozitív hatással lehet az örökség és természeti, táji értékek jó karbantartásában.

#### NYILATKOZAT

Dunavarsány területére készülő Településrendezési Terv Örökségvédelmi Hatástanulmányának Művi értékvédelmi fejezetét készítő építész nyilatkozik, hogy a tanulmányt a 4/2003. (II.20.) NKÖM rendeletének és a hatósági előírásoknak megfelelően készítette el, a tervezett módosítások megfelelnek a hatályos jogszabályoknak.

Továbbá nyilatkozik, hogy a tanulmány elkészítésére az érvényes szakirányú felsőfokú építész végzettsége alapján jogosult.

Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészét, megbízásunk alapján Vágner Zsolt régész készítette.



Havas Mária, okleveles építészmérnök  
TT1 01-1065/06

# Dunavarsány Településrendezési terv

## Örökségvédelmi hatástanulmány Régészet

Vágner Zsolt régész

Archeo–Art Bt.

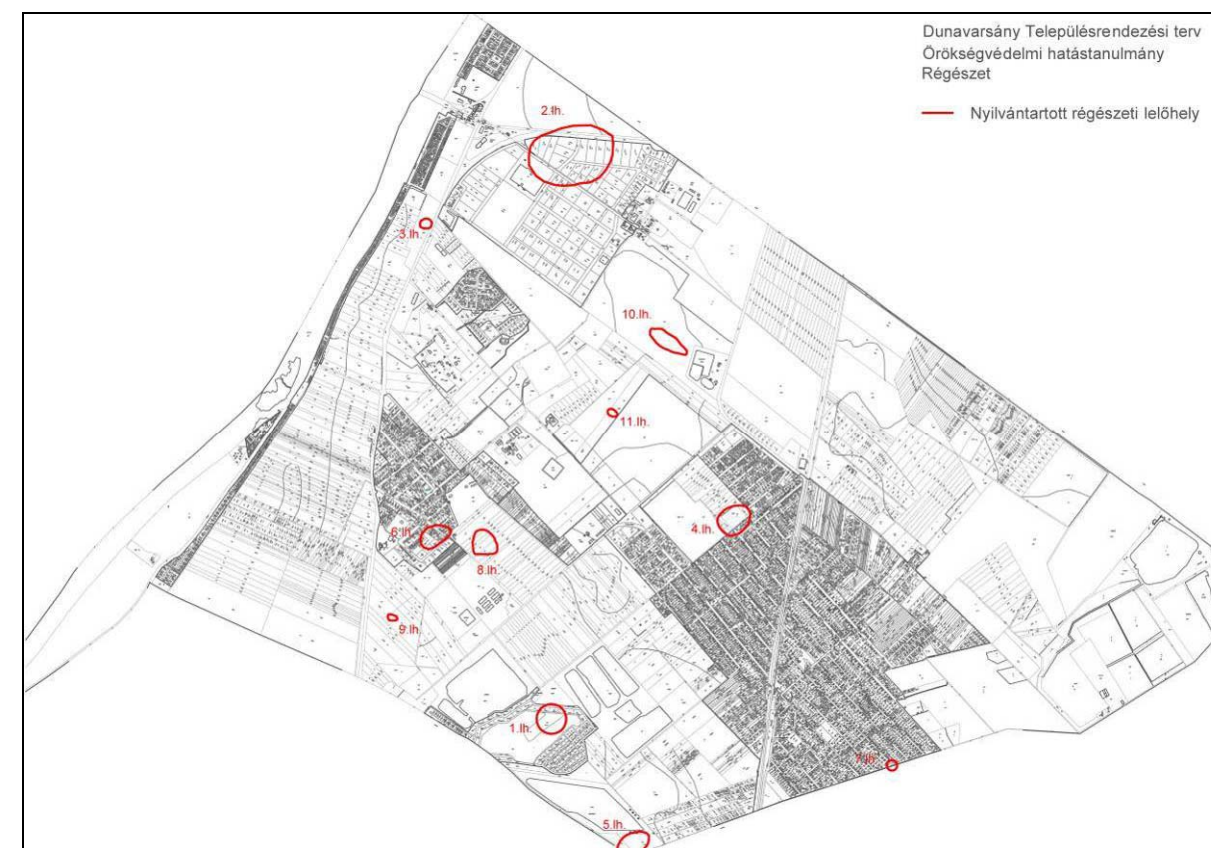
### I. Vizsgálat

#### Bevezetés

A jelenlegi hatástanulmány Dunavarsány település Szerkezeti és Szabályozási Tervének módosításához és a helyi Építési Szabályzathoz készült a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet alapján. Fontos megjegyezni, hogy a régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatok csak a készítés időpontjában rendelkezésre álló kutatási adatokat tükrözi. Újabb régészeti jelenség, lelőhely esetleges előfordulása nem kizárható, mely új helyzeteket eredményezhet.

#### Dunavarsány település régészeti emlékeinek rövid bemutatása:

A település a Soroksári-Ráckevei Dunaág közelében, Budapest déli pereme mellett található. Dunavarsány a Közép-Magyarországi Régióhoz, azon belül Pest megyéhez, a Ráckevei kistérséghez, valamint a Budapesti agglomerációhoz tartozik.



1. Ábra: A Dunavarsány területén nyilvántartott lelőhelyek

#### • Őskor

Dunavarsány és környéke már a korai időktől lakott területnek számított. A bronzkori időszakban történt megtelepülésre egyaránt utalnak a szomszédos Taksony település területére eső vatyai temető, valamint a Patay Róbert által feltárt Erdős puszta lelőhelyen talált bronzkori objektumok. Erre az időszakra keltezhető a Nagyordas-dűlőben talált leletegyüttes is.

A Római Birodalom időszakában e területet a szarmaták foglalták el. A keleti népcsoport megtelepedésére utalnak a Nagyordas-dűlőben talált emlékek, a belterületen az Akácfa utcában talált leletegyüttes. Utóbbi lelet egy házalapozás közben került elő. A szarmata sírban a halott lábai között elhelyezett tál a 4. századra keltezi a temetkezést. Szintén az egykori megtelepedés nyomát regisztrálta a mai belterületől délnyugatra Kulcsár Valéria, aki terepbejárása során egy másik szarmata település emlékeit találta meg.

- A népvándorlás kora

A nomád népcsoportok közül a legjelentősebb és legnagyobb emlékcsoport ami a település területén előkerült, a steppei avar népcsoporthoz kapcsolódik. Az itt megtelepedett csoport számos emléke közül kiemelkedik az a temetőmaradvány, amelyet a mai belterületen fekszik. A Határ úton 1963-ban lakossági bejelentés hatására Török Gyula ásást végzett a lelőhelyen, a Hősök útja és a Határ út közötti területen. A lelőhelyen 3 avar kori sírt sikerült feltárnia. A sírokat a 8. századra, az avar időszak utolsó szakaszára helyezhetők. Kiemelkedik a 3. sír, ahol a férfit megcsonkítva helyezték a sírba. A népvándorlás korára kelteződik az a lelet, amit a MOL beruházás kapcsán Simon László azonosított A területen 2006-ban Gallina Zsolt a tervezett gázvezeték nyomvonalában egy ismeretlen korú gödröt és egy népvándorlás kori objektumot tárt fel. A területen a korábbi megtelepedés nyomai kerültek elő a feltárás során talált további szórványleletek. A Tölgyerdei saroktól keletre Kulcsár Valéria talált egy avar kori települést.

- Középkor

A magyarok megjelenését és megtelepedését követően a területen a honfoglalók is szállást kerestek. Megtelepedésükre a Legelő-sarka dűlőben talált emlék utal. A területen egy trepanált koponyájú 10. századi sír töredékeit találták meg. A sírban egy 45–54 éves férfi nyugodott. A leletet a Természettudományi Múzeum 12969-es leltári számon őrzik.

Az Árpád-kori megtelepedésre számos okleveles adat is utal. Erre az időszakra utal egy 1281-es oklevél, ahol Terra Wosyan néven szerepelt. A település Árpád-kori magjára a Sport utcában feltárt emlékek utalnak. Az utca fölött egy az utcától délre húzódó homokdombon Tettamanti Sarolta a megnyitott homokbányában középkori sírok kerültek elő. A lelőhely területén a Petőfi Tsz. lakótelepet épített, a beruházást megelőző feltárás során előkerült a templom körüli temető. A 40 x 60 méteres területen több rétegű temető volt, a több száz sír fekszik, a középső részben egy 8 x 10 méteres területen nem voltak sírok, azonban ezen a részen nagy számban voltak omladékok és itt egy római kori oltárkö is előkerült. Falakat azonban a feltárás során nem kerültek elő. Tettamanti Sarolta véleménye szerint a hódoltság végét követően bontották ki az alapfalakig, hogy az építőanyagot újra hasznosítsák.

A temető nyugati részén 38 sír került elő, jórészt melléklet nélküli középkori vázak voltak, azonban az egyik gyermeksírban veretekkel díszített gótikus bőröv maradványai kerültek elő. Előkerült egy Anjou-liliomos párta is. Egy másik koponyát, amely gyöngydiszt tartalmazott in situ emelték ki a kutatók. A lelőhely korát II. András obulusa keltezi, a szórvány lelet az Árpád-kori kezdetekre utal, míg a sírleletek a 13-14. századra keltezhetőek.

A települést számos további okleveles adatok is említik, amik jól bizonyítják a régészeti leletekből levonható tanulságokat. Ezek alapján a település a középkor későbbi szakaszaiban is virágzó közösség lakóhelye volt, s az Anjou-korban Vossyan, Mátyás uralkodása alatt Warsan néven szerepelt. A margitszigeti apácák birtokolták egy részét, s 1449-ben az ő kérelmükre a települést Fejér megyéből Pest megyébe helyezték át.

A területen számos további lelőhely is utal az Árpád-kor sűrűbb településhálózatára. Erre utalnak az Erdőpuszta lelőhelyen feltárt leletek, a Kulcsár Valéri által Hosszú-dűlőben megfigyelt emlékek, és az MHSZ lőtér leletei.

### Régészeti örökség védettsége

A területen korábban szisztematikus régészeti kutatás nem történt.

### Azonosított régészeti lelőhely

A település területén a régészeti kutatások, valamint az adattári adatok vizsgálata alapján **11 db azonosított** és egy **1 db azonosítatlan régészeti lelőhelyről van adat**, melyek mindegyike nyilván van tartva a KÖH és a PMMI nyilvántartásában. Azt azonban meg kell jegyezni, hogy a KÖH nyilvántartásában csak öt lelőhely lehatárolása szerepelt eddig és sajnos azok hibás nyilvántartási azonosítóval rendelkeztek.

### A vizsgált területen található régészeti lelőhely védelmének kategóriái:

#### Nyilvántartott régészeti lelőhely

A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény alapján a KÖH által nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védelem alatt állnak.

Nr.	Lelőhely neve	Helyrajzi száma
1.	<b>Nagyordas-dűlő</b>	5550-5553, 5531/1, 5613-5615, 0138/7
2.	<b>Erdőpuszta, Forráspart-dűlő</b>	5036, 5041/2, 5112, 5114- 5124, 5155-5163,, 5158, 5022, 5096, 5080-5083, 044, 043/16, 039/2
3.	<b>Legelő sarka-dűlő</b>	056/2
4.	<b>Határ út - Bajcsy-Zsilinszky út - (Hősök útja 20)</b>	0130/6; 0131; 0132/12,13,21,22; 997, 999-1005, 1115, 1161, 1162/1,2; 4523-4525
5.	<b>MOL 1. lelőhely</b>	0146/54,55,58; 0114/2
6.	<b>Sport utca</b>	1973-1985, 2084/2,11,12,19-23,41-43; 1987/1-3, 1988/1-2, 1989/2, 1992, 2000/2, 1986
7.	<b>Árpád út - Akácfa utca</b>	503, 514, 526, 527/1-2, 592
8.	<b>Dunavarsány I. lh., Hosszú-dűlő</b>	094/11-16
9.	<b>Dunavarsány II. lh., Dunavarsány délnyugat</b>	0105/22,23
10.	<b>Dunavarsány III. lh., Tölgyerdei saroktól keletre</b>	036/16
11.	<b>Dunavarsány IV. lh., Tölgyerdei saroktól délre</b>	036/51,52

## 1. lelőhely

Lelőhely neve: **Dunavarsány – Nagyordas-dűlő**

Lelőhely KÖH azonosítója: 42070

Lelőhely koordinátái: 649850,214490

Lelőhely helyrajzi száma: 5550-5553, 5531/1, 5613-5615, 0138/7

Lelőhely típusa: település

Lelőhely kora: Óskor, bronz-kor, Római-kor, szarmata

Lelőhely védettsége:

KÖH által regisztrált lelőhely, mely általános védelem alatt áll.

Lelőhely leírása:

A bányatavak egykori helyén Tettamanti Sarolta helyszíni szemle során bronzkori, valamint szarmata településekre utaló jelenségeket figyelt meg.

A régészeti lelőhely jelentős többségének területe el lett bányászva, helyén bányató alakult ki. Az elpusztított lelőhely területét a bányatóban később részben tereprendezés kapcsán feltöltötték.

A lelőhely É-i szélét a tereprendezések során hordták el, melynek területét szintén bányameddővel töltötték fel. Mindezek miatt a nyilvántartott lelőhely teljes mértékben megsemmisültnek minősíthető. A nyilvántartásban ezt jelezni kell!

A lelőhely elpusztult jellege miatt, arra gyakorolt hatásokkal nem kell számolni.

Lelőhely kutatása:

1988., Tettamanti Sarolta, helyszíni szemle

Lelőhely állapota:

Elpusztult

Tervezett változás:

A terület jelenlegi állapotához való igazítása, racionalizálása. Amely teoretikus jellegű a lelőhely elpusztult jellege miatt.

Irodalom, forrás:

Patay Róbert: Lelőhely bejelentő adatlapok dunavarsányi lelőhelyekről, KÖH 600/481/2004

## 2. lelőhely

Lelőhely neve: **Dunavarsány–Erőspuszta, Forráspart-dűlő**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 41829

Lelőhely koordinátái: 650000,218300

Lelőhely térképszelvény száma: EOVS 55-231

Lelőhely helyrajzi száma: 5036, 5041/2, 5112, 5114- 5124, 5155-5163., 5158, 5022, 5096, 5080-5083, 044, 043/16, 039/2

Lelőhely típusa: település

Lelőhely kora: Bronzkor, Késő-avarkor, Árpád-kor

Lelőhely védettsége:

KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.

Lelőhely leírása:

Az Ipari Park területén az 51-es út elágazó ívétől D-re található szántóterületen korábbi leletbejelentés alapján 2004-ben a Patay Róbert próbafeltárást végzett, amely során bronzkori település, valamint temető és késő-avarkori, ill. Árpád-kori településre utaló jelenségeket figyeltek meg. A próbafeltárást során viszonylag kevés, nehezen megfigyelhető objektumokat tártak fel. Ez alapján egy gyér intenzitású, erősen bolygatott lelőhellyel kell számolni a további fejlesztések során.

Lelőhely kutatása:

2004: Patay Róbert ásatása

Tervezett változás:

A már korábban beépítésre szánt gazdasági (GIP, GKSZ) terület É-i felének átsorolása véderdő területbe, a D-i fele GIP-be való átsorolása.

Irodalom, forrás:

MNM RA. 1957.62.1-2.

Patay Róbert: Lelőhelybejelentő adatlapok dunavarsányi lelőhelyekről.

KÖH 600/481/2004

Simon László: Ásatási dokumentáció Dunavarsány, Erőspuszta 2004.

KÖH 600/1986/2004

Patay Róbert: Dunavarsány, Erdőspuszta In: Régészeti kutatások Magyarországon 2004, 210.

### 3. lelőhely

Lelőhely neve: **Dunavarsány–Legelő sarka-dűlő**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 42068

Lelőhely koordinátái: 649000,217830

Lelőhely térképszelvény száma: EOVS 55-231

Lelőhely helyrajzi száma: 056/2

Lelőhely típusa: sír

Lelőhely kora: Népvándorlás kora

Lelőhely védettsége:

KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.

Lelőhely leírása: A területen egy trepanált koponyájú 10. századi sír töredékeit találták meg. A sírban egy 45–54 éves férfi nyugodott. A leletet a Természettudományi Múzeum 12969-es leltári számon őrzik.

Lelőhely kutatása:

Ismeretlen

Tervezett változás:

A véderdő átsorolása Ev-ből Evt-be.

Irodalom, forrás:

Lelőhelybejelentő adatlapok dunavarsányi lelőhelyekről

Regöly–Mérei: Az ősemberi és későbbi emberi maradványok rendszeres kőbonctana. Budapest 1962, 138.

Nemeskéri János – Kralovánszky Alán – Harsányi L.: Trephined Skulls from the Tenth Century. Acta Arch 17 (1965) 349.

Feltárási dokumentáció Dunavarsány, Legelőszarka-dűlő ÁM Adt. 569–2000

### 4. lelőhely

Lelőhely neve: **Dunavarsány–Határ út - Bajcsy-Zsilinszky út (Hősök útja 20)**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 42069

Lelőhely koordinátái: 651080,215830

Lelőhely térképszelvény száma: EOVS 55-213

Lelőhely helyrajzi száma: 0130/6; 0131; 0132/12,13,21,22; 997, 999-1005, 1115, 1161, 1162/1,2; 4523-4525

Lelőhely típusa: sír

Lelőhely kora: Népvándorlás kora

Lelőhely védettsége:

KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.

Lelőhely leírása: 1963-ban lakossági bejelentés hatására Török Gyula ásatást végzett a lelőhelyen, a Hősök útja és a Határ út közötti területen. A lelőhelyen 3 avar kori sírt sikerült feltárnia. A sírokat a 8. századra, az avar időszak utolsó szakaszára helyezhetők. Kiemelkedik a 3. sír, ahol a férfit megcsonkítva helyezték a sírba.

Lelőhely kutatása:

1963: Török Gyula ásatása

Tervezett változás:

A már korábban beépítésre szánt területek átsorolása településközponti vegyes területből kertvárosias lakó területbe. Valamint kertvárosias lakóterületből zöld területbe.

Irodalom, forrás:

Lelőhelybejelentő adatlapok dunavarsányi lelőhelyekről

Török Gyula: Feltárási dokumentáció, Dunavarsány, Határ út-Bajcsy-Zsilinszky út. MNMA IX.228/1963.

Török Gyula: Halottcsonkítás egy dunavarsányi avar sírba. Folia Archaeologica 1972, 183–194

Pest megyei régészeti lelőhelyek revíziója. 2007.

RégFüz 17 (1964) 56.

## 5. lelőhely

Lelőhely neve: **Dunavarsány–MOL 1. lelőhely**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 41317

Lelőhely koordinátái: 650390,213660

Lelőhely térképszelvény száma: EOVS

Lelőhely helyrajzi száma: 0146/54,55,58; 0114/2

Lelőhely típusa: település

Lelőhely kora: Népvándorlás kora

Lelőhely védettsége:

KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.

Lelőhely leírása: Simon László a terepbejárás során a területen őskori település emlékeit találta meg. A területen 2006-ban Gallina Zsolt a tervezett gázvezeték nyomvonalában egy ismeretlen korú gödröt és egy népvándorlás kori objektumot és további szórványleleteket tárt fel.

Lelőhely kutatása:

1998: Simon László terepbejárása

2006: Gallina Zsolt ásatása

Tervezett változás:

A véderdő átsorolása Ev-ből Evt-be.

Irodalom, forrás:

Simon László: Régészeti lelőhelyek a MOL Rt. Százhalombatta-Tiszaújváros termékvezeték Pest megyei szakaszán

Gallina Zsolt: Dunavarsány, MOL 1 lelőhely In: Régészeti kutatások Magyarországon 2006, 193.

## 6. lelőhely

Lelőhely neve: **Dunavarsány–Sport utca**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 42073

Lelőhely koordinátái: 649070–215730

Lelőhely térképszelvény száma: EOVS 55-231

Lelőhely helyrajzi száma: 1973-1985, 2084/2,11,12,19-23,41-43; 1987/1-3, 1988/1-2, 1989/2, 1992, 2000/2, 1986

Lelőhely típusa: temető, település

Lelőhely kora: Középkor

Lelőhely védettsége:

KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.

Lelőhely leírása: Az utca fölött egy az utcától délre húzódó homokdombon Tettamanti Sarolta a megnyitott homokbányában középkori sírok kerültek elő. A lelőhely területén a Petőfi Tsz. lakótelepet épített, a beruházást megelőző feltárás során előkerült a templom körüli temető. A 40 x 60 méteres területen több rétegű temető volt, a több száz sír fekszik, a középső részben egy 8 x 10 méteres területen nem voltak sírok, azonban ezen a részen nagy számban voltak omladékok és itt egy római kori oltárkö is előkerült. Falakat azonban a feltárás során nem kerültek elő. Tettamanti Sarolta véleménye szerint a hódoltság végét követően bontották ki az alapfalakig, hogy az építőanyagot újra hasznosítsák. A temető nyugati részén 38 sír került elő, jórészt melléklet nélküli középkori vázak voltak, azonban az egyik gyermeksírban veretekkel díszített gótikus bőröv maradványai kerültek elő. Előkerült egy Anjou-liliomos párta is. Egy másik koponyát, amely gyöngydíszet tartalmazott in situ emelték ki a kutatók. A lelőhely korát II. András obulusa keltezi, a szórvány lelet az Árpád-kori kezdetekre utal, míg a sírleletek a 13-14. századra keltezhetőek.

Lelőhely kutatása:

1978: Tettamanti Sarolta terepbejárása

Tervezett változás:

Nem érinti.

Irodalom, forrás:

Lelőhelybejelentő adatlapok dunavarsányi lelőhelyekről

RégFüz 32 (1979) 116.

Pest megyei régészeti lelőhelyek revíziója. 2007.

Tettamanti Sarolta: Ásatási dokumentáció, Dunavarsány-Sport utca, 1978. ÁM Adt. 341–93



## 7. lelőhely

Lelőhely neve: **Dunavarsány–Árpád út - Akácfa utca**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 42087

Lelőhely koordinátái: 652140 – 214189

Lelőhely térképszelvény száma: EOVS 55-231

Lelőhely helyrajzi száma: 503, 514, 526, 527/1-2, 592

Lelőhely típusa: temető

Lelőhely kora: Római-kor – szarmata

Lelőhely védettsége:

KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.

Lelőhely leírása: Házalapozás közben szarmata sír került elő a területen A halott lábai között elhelyezett tál a 4. századra keltezi a temetkezést.

Lelőhely kutatása:

1958: Horváth Attila ásatása

Tervezett változás:

Nem érinti.

Irodalom, forrás:

Lelőhelybejelentő adatlapok dunavarsányi lelőhelyekről

RégFüz 1958, 43.

Horváth Attila: Feltárási dokumentáció, Dunavarsány, Árpád utca 11., 1958. MNMA 209.D.III.

Pest megyei régészeti lelőhelyek revíziója. 2007.

## 8. lelőhely

Lelőhely neve: **Dunavarsány–Dunavarsány I. lh., Hosszú-dűlő**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 45825

Lelőhely koordinátái: 649400 – 215680

Lelőhely térképszelvény száma: EOVS 55-231

Lelőhely helyrajzi száma: 094/11-16

Lelőhely típusa: település

Lelőhely kora: Árpád-kor

Lelőhely védettsége:

KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.

Lelőhely leírása: Az egykori Petőfi Tsz. üzemegységei között a Tiszaújváros-Százhalombatta MOL vezeték nyomvonalának terepbejárása során egy Árpád kori település maradványait figyelték meg közepes leletsűrűség mellett.

Ugyanitt a 2006-ban végzett megelőző feltárás során mindössze egy népvándorláskori és egy ismeretlen korú objektum került elő.

Lelőhely kutatása:

2004: Ecsedy István, Kovács Ágnes, Patay Róbert terepbejárása

2006., Gallina Zsolt ásatása

Tervezett változás:

A már korábban beépítésre szánt területek átsorolása településközponti vegyes területből kertvárosias lakó területbe. Valamint kertvárosias lakóterületből zöld területbe.

Irodalom, forrás:

Lelőhelybejelentő adatlapok dunavarsányi lelőhelyekről

Kulcsár Valéria: Örökségvédelmi hatástanulmány a MOL Rt. Százhalombatta-Tiszaújváros (Pest megyei szakasz)

Régészeti kutatások Magyarországon, 2006., 193. o.

### 9. lelőhely

Lelőhely neve: **Dunavarsány–Dunavarsány II. lh., Dunavarsány délnyugat**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 45827

Lelőhely koordinátái: 648780 – 215176

Lelőhely térképszelvény száma: EOVS 55-231

Lelőhely helyrajzi száma: 0105/22,23

Lelőhely típusa: szórványlelet

Lelőhely kora: Római-kor – szarmata

Lelőhely védettsége:

KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.

Lelőhely leírása: A területen a Tiszaújváros-Százhalombatta MOL vezeték nyomvonalának terepbejárása során mindössze két kopott szarmata kerámiatöredéket gyűjtöttek. A feltárás során régészeti jelenséget nem figyeltek meg.

Lelőhely kutatása:

2004: Ecsedy István, Kovács Ágnes, Patay Róbert terepbejárása

Tervezett változás:

Nem érinti.

Irodalom, forrás:

Kulcsár Valéria: Örökségvédelmi hatástanulmány a MOL Rt. Százhalombatta-Tiszaújváros (Pest megyei szakasz)

### 10. lelőhely

Lelőhely neve: **Dunavarsány–Dunavarsány III. lh., Tölgyerdei saroktól keletre**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 45830

Lelőhely koordinátái: 650624 – 217035

Lelőhely térképszelvény száma: EOVS 55-213

Lelőhely helyrajzi száma: 036/16

Lelőhely típusa: település

Lelőhely kora: Népvándorlás kora

Lelőhely védettsége:

KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.

Lelőhely leírása: A területen a Tiszaújváros-Százhalombatta MOL vezeték nyomvonalának terepbejárása során a ritkás előfordulású leletek avar települést mutatnak. A feltárás során régészeti jelenséget nem figyeltek meg.

Lelőhely kutatása:

2004: Ecsedy István, Kovács Ágnes, Patay Róbert terepbejárása

Tervezett változás:

Nem érinti.

Irodalom, forrás:

Kulcsár Valéria: Örökségvédelmi hatástanulmány a MOL Rt. Százhalombatta-Tiszaújváros (Pest megyei szakasz)

## 11. lelőhely

Lelőhely neve: **Dunavarsány– Dunavarsány IV. lh., Tölgyerdei saroktól délre**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 45831

Lelőhely koordinátái: 650260 – 216557

Lelőhely térképszelvény száma: EOV 55-213

Lelőhely helyrajzi száma: 036/51,52

Lelőhely típusa: szórványlelet

Lelőhely kora: ismeretlen kor

Lelőhely védettsége:

KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.

Lelőhely leírása: A területen a Tiszaújváros-Százhalombatta MOL vezeték nyomvonalának terepbejárása során mindössze egy kopott, korongolt, bizonytalan korú kerámiatöredéket gyűjtöttek. A feltárás során régészeti jelenséget nem figyeltek meg.

Lelőhely kutatása:

2004: Ecsedy István, Kovács Ágnes, Patay Róbert terepbejárása

Tervezett változás:

A már korábban beépítésre szánt területek átsorolása kertvárosias lakó területből véderdő területbe.

Irodalom, forrás:

Lelőhelybejelentő adatlapok dunavarsányi lelőhelyekről

Kulcsár Valéria: Örökségvédelmi hatástanulmány a MOL Rt. Százhalombatta-Tiszaújváros (Pest megyei szakasz)

## 1. azonosítatlan lelőhely

Lelőhely neve: **Dunavarsány– MHSZ-lőtér Árpád-kori telep**

Lelőhely KÖH azonosító száma: Nincs

Lelőhely típusa: település

Lelőhely kora: Árpád-kor

Lelőhely védettsége:

KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.

Lelőhely leírása: A területen 1970-ben egy Árpád-kori település maradványait regisztrálták.

Lelőhely kutatása:

Nem ismert.

Tervezett változás:

Nem érinti.

Irodalom, forrás:

Dunavarsány– MHSZ-lőtér Árpád-kori telep. MNMA III. 5/1871

## II. Tervezett változtatási szándék

A jelenleg érvényben lévő településszerkezeti terv sok olyan jelenleg még meg nem valósult fejlesztési területet tartalmaz, amely a település fejlődése szempontjából túlzónak, vagy a jelen gazdasági helyzetben nem megvalósíthatónak bizonyult. A tervezés elsődleges célja a települési érdekek figyelembevételével a terv racionalizálása.

A racionalizálás és módosítások szempontjai:

- lakóterületi fejlesztések mérséklése: a település önkormányzata általános célként fogalmazta meg, hogy nem kívánja a jelenlegi településszerkezeti tervben szereplő lakóterületi fejlesztés lehetőségét teljes mértékben kihasználni, a túlzott lakosság szám növekedés elkerülése érdekében;
- lakosság növekedés és infrastrukturális ellátottság egyensúlyának megteremtése;
- kapcsolati rendszer javítása és a jelenlegi struktúrához való igazítása;
- területhasználatok közötti konfliktusok mértékének csökkentése;
- szomszédos településekkel való újabb összenövés megakadályozása;
- agglomerációs tervi térségeknek való megfelelés biztosítása, a már megvalósult beépítésektől való eltekintéssel.

### A. Új fejlesztési területek

*Új beépítésre szánt területi fejlesztések:*

1. Nagyvarsány új **kertvárosias lakóterületi** fejlesztést határozott el a településrészhez szorosan kapcsolódóan, attól észak-keletre, a tervezett új (Nagyvarsányt és Kisvarsányt összekötő) gyűjtőút mellett. A fejlesztést a település történelmi hagyományai indokolják. A fejlesztési terület nem érinti az agglomerációs terv erdőgazdálkodási térségét és az ezen túlmenő valós erdőfoltokat. A fejlesztési terület 30%-os csökkentését határozta el a település a lovastanyához kapcsolódó új állattartó mezőgazdasági terület kijelölése érdekében, helyette gazdasági rendeltetésű erőterülete jelölt ki a területen, amely a visszavonások (C13) között kerül szerepeltetésre.
2. Az 51-es út nagyvarsányi belterületi szakaszának túloldalán egy telek mélységű **kereskedelmi gazdasági terület** kerül újonnan kijelölésre a jelenleg érvényben lévő terv szerinti védelmi rendeltetésű erdőterület egy részén (jelenleg még szántó terület). Ez a fajta átalakulás ma már nyomokban megjelenik a mezőgazdasági területek főúthoz közeli végében. Ezzel párhuzamosan javasolt a terület belterületbe való vonása.
3. Kisvarsány új északi lakóterületeihez kapcsolódóan, annak legészakibb részén, az érvényes terv zöldterületet jelöl. A terv ennek a területnek a **kereskedelmi gazdasági területi** hasznosítását javasolja, a lakóterület kiszolgálására. Kijelölése a szennyvíztisztító telepen elhelyezkedő építmények által meghatározott 300 m-es védőtávolság figyelembevételével lehetséges.

*Új beépítésre nem szánt területi fejlesztések:*

4. Új **állattartó mezőgazdasági terület** kerül kijelölése lakossági igény alapján a meglévő lovastanyához kapcsolódóan, attól dél-keletre, a terület jelenleg gazdasági rendeltetésű területi besorolásban van. A területet az agglomerációs terv erdőgazdálkodási térsége érinti, amely nem tiltja a beépítésre nem szánt területi besorolást, az előírás megfelelő mértékig. Az új fejlesztéssel kapcsolatban megjegyzendő, hogy az egyeztetésre megküldött tervből két fejlesztés törlésre került, ahol védelmi rendeltetésű erdő besorolásból mezőgazdasági általános fás területté került volna átsorolásra.
5. A Naprózsa lakóparktól dél-keletre található terület (az út dél-nyugati oldalán), a jelenleg érvényben lévő terv gazdasági erdő területként kezeli. Lakossági igény alapján a terület **mezőgazdasági általános fás területté** kerül átsorolásra. A területet az agglomerációs terv erdőgazdálkodási térsége érinti, amely nem tiltja a beépítésre nem szánt területi besorolást, az előírás megfelelő mértékig.

6. Új **állattartó mezőgazdasági terület** kerül kijelölése lakossági igény alapján a meglévő lovastanyához kapcsolódóan, attól észak-nyugatra. (086/4 hrsz), a terület jelenleg védelmi rendeltetésű erdő besorolásban van. A területet az agglomerációs terv erdőgazdálkodási térsége érinti, amely nem tiltja a beépítésre nem szánt területi besorolást, az előírás megfelelő mértékig. Az új fejlesztéssel kapcsolatban megjegyzendő, hogy az egyeztetésre megküldött tervből két fejlesztés törlésre került, ahol védelmi rendeltetésű erdő besorolásból mezőgazdasági általános fás területté került volna átsorolásra.
7. A Naprózsa lakóparkhoz a településről vezető úthoz továbbiakban északi oldalról kapcsolódó területet, a jelenlegi terv gazdasági erdő területként kezeli, a valóságban pedig egy belső lakóudvarként és körülötte művelt erdőként működő terület. Lakossági igény alapján a terület **mezőgazdasági általános fás területté** kerül átsorolásra, amelyet az agglomerációs terv erdőgazdálkodási térsége nem tilt, amennyiben a teljes térségben maximum 10 % beépítésre nem szánt terület kerül kijelölésre.

### B. Módosításra kerülő területek

*Tervezett összekötő településközpont*

1. Nagyvarsányt és Kisvarsányt összekötő új gyűjtőút mentén a jelenleg érvényes településszerkezeti terv egy hangsúlyos új településközpont kialakítására tett javaslatot, de megvalósulása a mai napig elmaradt. A település a jelenlegi tervezési folyamat kapcsán kialakított új településfejlesztési koncepciója alapján a két településrész összenövését a továbbiakban is támogatja, de **kevésbé hangsúlyos és a jelenlegi telekstruktúrát maximálisan figyelembe vevő módon**, hogy a fejlesztés minél inkább megvalósítható legyen. A koncepció abban is döntött, hogy a terület beépítésének intenzitását is csökkenti, amely szerint a **lakóterületi fejlesztések területe ugyan nő, de kisvárosi beépítés helyett kertvárosias lazább beépítést javasol**, amely az egész településre jellemző. Egy helyen tartja meg továbbra is a kisvárosias intenzitást, a terület súlypontjában. A **településközpont vegyes területek arányának csökkentését és racionalizálását** is elhatározza a terv. A területi csökkentést indokolja a kisvarsányi új kialakulóban lévő lakóterületen az Önkormányzat által megvalósítani kívánt új bővített településközpont, amelynek része a település új általános iskolája (B8. módosítási terület). A településközpont vegyes területek ezen túlmenő racionalizálása pedig a koncentráltabb gócpont jellegű megjelenés a gyűjtőút mentén, nem pedig a folyamatosan végigfutó, amelyet a jelenleg érvényben lévő terv képvisel. A **közparkok** területe arányaiban lényegében nem változott, de szintén racionalizáltabb, összevontabb, központibb területi elhelyezést javasol a jelen tervmódosítás, vásártéri szereppel. Az új összekötő városközpont területén, a központi jelleghez kapcsolódóan, annak erősítésére új területfelhasználási egységek megjelenése is javasolt: **különleges sportterület és kereskedelmi szolgáltató terület, fő tér**.

*Egyéb beépítésre szánt területek módosítása:*

- 2-5. A Kisvarsányhoz és Nagyvarsányhoz szorosan kapcsolódó meglévő és tervezet iparterületek **kereskedelmi gazdasági területbe** történő átsorolása javasolt, a lakóterületekhez való közelsége miatt, a zavaró hatás mérséklése érdekében. A településen marad elegendő ipari gazdasági terület, ahol elhelyezhetővé válnak a zavaróbb hatású funkciók.
6. Nagyvarsány területén jelenleg elegendő kialakult településközpont vegyes terület található. A kisvarsányi tervezett iskolafejlesztés pedig a nagyvarsányi igényeket is kielégíti. Jelen településközpont vegyes terület, ezen túlmenően nem volt megfelelő strukturáltsággal elhelyezve. Mindezek alapján a terv javaslatot tesz a terület **kertvárosias lakóterületként** való fejlesztésére.
7. Kisvarsányban a főutca szerepét betöltő Kossuth Lajos utca mentén a jelenleg érvényes tervben kertvárosias lakóterületek jelentős része **településközpont vegyes területté** került átsorolásra. A te-

rület jelentős részén már ma is az ebbe a területfelhasználási kategóriába sorolható tevékenységek találhatóak (óvoda, iskola, üzletek, stb.), illetve erősítendő a terület további ilyen irányú átalakulása.

8. Kisvárosias új kertvárosias lakóterületi fejlesztésének azon részén, ahol még nem valósult meg a fejlesztés, **településközpont vegyes terület bővítése** került kijelölésre. A település Önkormányzata folyamatban lévő iskolafejlesztési projekttel rendelkezik a területre. Az B1. pontban szereplő a két településrész közötti út mentén érvényes tervben szereplő új településközpont szerepének részbeni áthelyezése kerül jelen területre.
9. Nagyvárosias déli részén található különleges sportterület északi részének átsorolását javasolja a terv **kertvárosias lakóterületbe**. A terület átsorolását lakossági igény alapján teszi a terv, önkormányzati egyetértéssel. A terület apró telkes átalakulása is lakás elhelyezés céljára teszi alkalmassá. Lakossági igény alapján a terület 1 telekkel növekedett.
10. Kisvárosias temető mellett az erdőbe beékelődő kertvárosias lakóterület átsorolását javasolja a terv **falusias lakóterületbe**, hiszen a kialakítás jellege ehhez a területfelhasználáshoz igazodik.
11. A kisvárosias új településközpont átértékelése kapcsán jelen módosítási terület településközpont vegyes területből **kertvárosias lakóterületté** kerül módosításra. A terület jelenleg beépítetlen.
12. Nagyvárosias azon kertvárosias lakóterületeinek átsorolása **településközpont vegyes területté**, ahol a valóságban a településrész oktatási és művelődési szerepkört betöltő intézményei találhatóak.
13. Az Ipari Park területét a település egységesen kívánja kezelni, ezért a jelenleg kereskedelmi gazdasági besorolású területeket át kívánja sorolni **ipari gazdasági területté**.
14. A Duna-parton a már beépült hétvégiházak üdülőterületek nem felelnek meg az OTÉK építési övezete által biztosított paramétereknek, ezért a terület kezelhetősége érdekében a település a már beépült területet **különleges beépítésre szánt rekreációs területté** kívánja átsorolni.

#### *Egyéb beépítésre nem szánt területek módosítása:*

15. Nagyvárosias és a lovastanya között a jelenlegi terv által általános mezőgazdasági területként kezelt terület a valóságban és részben földhivatalilag is erdő, ezért gazdasági erdőterületi átminősítése javasolt. A módosítás a tervből törlésre került.
16. A Naprózsa-lakópark és az Ipari Park közötti területet a jelenleg érvényes terv teljes egészében védelmi erdőterületként kezeli. A tervmódosítás a terület **gazdasági erdőterületbe** történő átsorolását javasolja. A terület erdő funkciójának megtartása fontos, de a faállomány hasznosíthatósága érdekében ez a módosítás javasolható. Az erdő az Ipari Park irányában a gazdasági erdő művelése esetén is tudja biztosítani a lakóterület védelmét, megfelelően ütemezett erdőhasznosítás esetén.
17. A kisvárosias új településközpont (új iskola) környékén a **közpark fejlesztés** indokolt. A jelenleg érvényben lévő terv ezeken a területeken lakóterületi, illetve településközpont vegyes területi fejlesztést tervezett.

#### *C. Tervezett fejlesztések visszavonása*

##### *Beépítésre szánt területből beépítésre szánt területté való átminősítések:*

1. A Naprózsa-lakópark és a „V8” megnevezésű lakóterület fejlesztés közötti kisvárosias lakóterületi fejlesztés **különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi** területfelhasználásba kerül visszatorolásra. A visszatorolás legfontosabb indoka újabb szatellit településrész megvalósulásának elkerülése.

##### *Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté való átminősítések:*

2. Az 51. és 510. számú főutak közötti teljes területen a jelenleg érvényes terv tartalék ipari és kereskedelmi gazdasági terület jelöl. A megyei terv közigazgatási határ mentén 200 m-es sávban nem ajánlja új beépítésre szánt terület kijelölését. Jelen tervmódosítás ezt az ajánlást kívánja figyelembe venni, amikor a közigazgatási határhoz közeli 200 m-es sávot visszatorolja **gazdasági erdőterületbe**.
3. Az 52101. j. bekötő út szennyvíztisztítóval átellenes oldalán a jelenlegi terv tartalék ipari gazdasági területet jelöl, ez a tervből törlésre kerül. A terület egy része önkormányzati tulajdonban van. A szennyvíztisztítóhoz kapcsolódó szikkasztó terület a védőtávolsága gyanánt az Ipai Park mellett csökkentésre került, így szükségessé vált a hiányzó terület pótlása. A település a saját területén kívánja megoldani a **különleges beépítésre nem szánt folyékony hulladék szikkasztására szolgáló terület** pótlását. Az új szikkasztó terület és a Kisvárosias új lakóterület között a védőtávolságából fakadó területen **gazdasági erdő területfelhasználást** javasol a terv.
4. A Naprózsa-lakópark és a „V8” megnevezésű lakóterület fejlesztés közötti tartalék lakóterületi fejlesztések **általános fás mezőgazdasági** területté történő visszaminősítése javasolt. A visszaminősítést több indok is alátámasztja: a területek jelentős részét érinti az agglomerációs terv erdőgazdálkodási térsége, amely területén nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület, illetve megvalósulásuk esetén újabb szatellit településrészek keletkezhetnek, amelyek infrastrukturális ellátását az önkormányzat nem tudja felvállalni.
5. A település keleti részén található bányatavak közül a legdélebbi körül a jelenleg érvényes terv üdülőházas üdülőterületi fejlesztést tartalmaz. Az önkormányzat ezzel a fejlesztési elképzeléssel nem kíván élni. A terület **egészségügyi erdőterületbe** kerül visszatorolásra. Ezt a visszatorolást az agglomerációs tervben szereplő erdőgazdálkodási térséggel való érintettség is indokolja. A terület azon részén, ahol bányató került kialakításra az üdülőházas üdülőterület **vízgazdálkodási területté** került visszatorolásra.
6. Nagyvárosiasban a temető környékén tervezett kisvárosias lakóterület fejlesztés egy részét az agglomerációs terv erdőgazdálkodási térség érintettsége okán, illetve mivel a terület valóban erdővel borított **gazdasági erdő területéhez** csatolja a terv.
- 7-8. Nagyvárosias déli területeihez kapcsolódó településközpont vegyes területi fejlesztéseket az önkormányzat nem kívánja megvalósítani, ezek a területek visszaminősítésre kerülnek **egészségügyi erdőterületté (C7)** ill. **általános mezőgazdasági területté (C8)**. A jelen területek visszaminősítését az is indokolja, hogy a területen jobb minőségű szántó és legelő területek találhatóak, míg Nagyvárosias településrész északi irányban történő új lakóterületi fejlesztései (A1 jelű fejlesztési terület) kevésbé értékes mezőgazdasági területeket vesznek igénybe.
9. Kisvárosias északi részén a külterületbe beékelődő falusias lakóterület azon része amely még nem valósult meg és jelenleg is erdő, visszaminősítésre kerül **gazdasági erdő területté**. A visszatorolást a terület agglomerációs terv szerinti erdőgazdálkodási térséggel való érintettsége is indokolja.
10. A déli bányatavak kapcsán a vasúthoz legközelebb eső két bányató esetén (a délebbi tó esetén annak csak keleti fele) és a körülöttük elképzelt fejlesztéseket (kertvárosias lakóterület, különleges beépí-

tesre nem szánt sportolási célú terület, zöldterület, egészségügyi-szociális és turisztikai rendeltetésű erdőterület) a település nem tervezi megvalósítani. A terület **általános mezőgazdasági** területté történő visszaminősítését határozta el az önkormányzat, a meglévő lakóterületek irányában pedig egy 30 m széles **védérdő sáv** kialakítását.

*Beépítésre nem szánt területekből beépítésre nem szánt területté való átminősítések:*

11. Az 51-es főút mentén található ipari gazdasági terület azon részén, ahol azt keresztezi a Barátság II. köolajvezeték a terület **védelmi erdőterületté** kerül visszatorolásra.
12. A szennyvíztisztító teleptől nyugatra található különleges beépítésre nem szánt tisztított folyékony hulladék elhelyezési területet a rávonatkozó 300 m-es védőterület kapcsán az ipari park felé csökkenti a terv, helyette **gazdasági erdő terület** kijelölésére tett javaslatot.
13. Az „A1” lakóterületi fejlesztés kapcsán a település 30 %-os visszalépést határozott el, a lovastanyához kapcsolódó új állattartó mezőgazdasági terület megvalósítása érdekében. A terület a jelenleg érvényes tervben általános mezőgazdasági besorolású. A visszalépés alapján **gazdasági rendeltetésű terület** besorolásba kerül, amely lakóterületet elválasztaná az új állattartó mezőgazdasági területtől.
14. A lovas tanyához észak-keletről csatlakozó apró általános mezőgazdasági területek visszatorolásra kerültek **gazdasági erdőterületté**, amely részben a Naprózsa-lakópark védelmét is célozza.
15. A Duna-parton a kijelölt hétvégi házas területek legdélebbi része a Nemzeti Ökológiai hálózat részét képezi, ezért azon része, amely még nem került telkesítésre **védelmi rendeltetésű védett erdővé** került visszatorolásra.

#### D. Racionalizálások és pontosítások

1. A Duna-parti út és az 51-es főút között elhelyezkedő fejlesztési elképzelések a mai napig nem valósultak meg. Ennek legfőbb indoka a területet meghatározó tervezett evezős versenypálya túlságosan konkrét meghatározása (funkcióban és vonalakban) és ezáltal a hozzá kapcsolódó egyéb idegenforgalmi fejlesztések (hétvégi házas és üdülőházas üdülőterületek, különleges egészségügyi, sportolási területek és az ezeket feloldó vízfelületek, zöldterületek és erdőterületek) sem valósultak meg. A jelenlegi tervmódosítás azt tűzte ki céljául, hogy a területre meghatározott konkrét fejlesztést általános formában meghagyva, de egyéb hasonló típusú fejlesztés megvalósítását támogatva átértékeli és egy racionálisabb megvalósítást tesz lehetővé. Az új fejlesztési javaslatban a **különleges funkció** a meghatározó **beépítésre szánt idegenforgalmi-egészségügyi és beépítésre nem szánt sportolási sajátosság**al meghatározva. Lakossági igény alapján a település úgy döntött, hogy a duna-parti üdülőterület mellett kijelölésre javasolt védelmi rendeltetésű erdőterület törlésre került és az 51-es főút mentén került kijelölésre, amely nem minősül módosításnak a jelenleg érvényben lévő terv alapján.
2. A déli bányatavak környékén is szükségessé vált a jelenleg még meg nem valósult fejlesztési elképzelések átértékelése. Ennek egyik indoka, hogy a megvalósult **bányatavak** helye és mérete (~10 ha többlet) nem a jelenleg érvényben lévő településszerkezeti terv szerinti. Ezáltal az egyéb fejlesztések területe már csökkentésre került a tervmódosításban.  
Ezen túlmenően a település célját tükrözi, hogy a beépítésre szánt területi fejlesztések (a tavak méretnövekedésétől függetlenül), még jobban csökkentésre kerüljenek, elkerülve a terület jelenlegi érvényes fejlesztési elképzelések alapján kialakítható túlzott mértékű beépülését. Lényegi visszalépés figyelhető meg a **beépítésre szánt területek** mértékében: a kertvárosias lakóterület, a településközpont vegyes terület és a hétvégi házas üdülőterületek mérete jelentős mértékben lecsökken. A megjelenő új ellátást szolgáló különleges terület kevés és azt a célt szolgálja, hogy ott a lakó funkció kizárásával kizárólag a terület ellátása valósulhasson meg. A **beépítésre nem szánt területek** mérete jelentős mértékben megnő, ezáltal a zöldfelületi borítottság sokkal kedvezőbb mértékűvé válhat.

3. A település keleti részén elhelyezkedő **bányatavak** esetén szintén érvényes, hogy nem az érvényes településszerkezeti tervben kijelölt helyen és méretben valósultak meg (~ 4,0 ha), ennek megfelelően a körülötte lévő tervezett és meglévő területhasználatok módosultak.
4. A dunavarsányi Taksony vezér hídtól délre eső hétvégi házas üdülőterület **kertvárosias lakóterületi** átsorolása javasolt, a jelenlegi beépítettsége és használata alapján.
5. Az 51-es és 510-es sz. főutak közé eső területen a jelenleg érvényes terv különálló közmű területet jelöl. A tervmódosítás a terület beleolvasztását javasolja a környezetében található **kereskedelmi gazdasági területbe**.
- 6-7. A honvédségi területtől nyugatra, illetve a szennyvíztisztító területétől északra található jelenleg általános mezőgazdasági besorolású területek jelentős része korábban helyi védettségbe kapott besorolást, mivel védendő növényállománnyal rendelkeznek. Emiatt és a nemzeti ökológiai hálózatban betöltött szerepük miatt a tervmódosítás a területükre **természetközeli területbe** való átsorolást javasol. Az Állami Főépítész véleménye alapján a (D6.) természetközeli terület kibővítésre került egy kis területen, a Barátság II. köolajvezeték mentén, amelyet a jelenleg érvényes terv védelmi rendeltetésű erdőterületbe sorol.
8. Az RSD partján található hétvégi házas üdülő területek mentén, az ex-lege védett lúp magasságában még található olyan nagy egybefüggő telkek, amelyek esetén még megvalósíthatók lennének a közösségi célokat is szolgáló **üdülőházas üdülőterületek**. A területre vonatkozó átalakulási javaslatot a Duna-part közösségi célokra történő jobb hasznosíthatósága érdekében teszi a terv, amelyre jelenleg kevés a lehetőség. A terület ilyen irányú átalakulása kedvező lenne a Dunavarsányon élők és az esetleg megjelenő kerékpáros- és dunai víziturizmust kiszolgáló kemping kialakítására egyaránt. Jelenleg a település nem rendelkezik ilyen célokat szolgáló Duna-parti területtel. A terület mellett halad el a tervezett EuroVelo kerékpárút nyomvonala, amely megállítása cél lehet a település számára. A Duna-part idegenforgalmi minőségi fejlesztését és szélesebb körben történő kihasználtságának megteremtését a regionális vonatkozású fejlesztési koncepciók is ajánlják.
9. Nagyvarsány déli részén található a lakóterületek és gazdasági terület közé ékelődve a jelenleg érvényben lévő terven található egy különleges sportterületként kezelt terület, amely területén részben autósiskola is működik. Ennek megfelelően a tervmódosítás a területre a **különleges terület** bővebb kiterjesztését javasolja **oktatási és sportolási funkcióval**.
10. A jelenleg érvényes településszerkezeti terv nem terjed ki a Domariba-sziget dél-nyugati felére és a mellette húzódó Duna szakaszra. A jelenlegi tervmódosítás ezt a kiegészítést megteszi és a Duna és a holtág területét **vízgazdálkodási területbe**, a sziget területét pedig **védelmi erdőterületbe** sorolja.
11. A dunavarsányi Taksony vezér híd kivezetése mellett található a jelenleg érvényes terv által kertvárosias lakóterületként, ipari gazdasági területként és közterületként kezelt területek átsorolásra kerültek **kereskedelmi gazdasági területté**, mivel tényleges funkciójuk ehhez a területfelhasználáshoz tartozik.
12. A jelenleg érvényes terv Nagyvarsány 51-es út menti területeit kertvárosias lakóterületek közé sorolja, egyes területein kereskedelmi intézmény elhelyezésének lehetőségével (piktogram). Jelen terv a kialakult állapotokat követve és ennek tovább fejlődését megengedve **kereskedelmi gazdasági területeket** jelölt ki. Az átalakulást az 51-es út mentén kialakuló zajhatás is indokolja, illetve az új fejlesztések között szereplő az út túloldalán megengedésre kerülő új kereskedelmi gazdasági terület is (A2).
13. Az Ipari Park mellett közvetlenül az 51-es úthoz csatlakozva található egy kialakult **ipari gazdasági terület**. A jelenleg érvényes terv ezt a területet zöldterületbe sorolja, így itt a terv pontosítása szükséges.

14. A terv a nagyvarsányi temető bővítési terület kismértékű csökkentését javasolja, helyette fejlesztésből kimaradó rész erdőként történő további hasznosítását (**gazdasági erdő**) javasolja. A temető a korábbi javaslat alapján szinte teljesen határossá válhatott volna a szomszédos gazdasági területtel, amely kegyeleti indokok alapján nem lenne kedvező.
15. A vasúti átkelő környékén található zöldterületet a jelenleg érvényben lévő terv vasútterületként kezeli, a jelenlegi terv pontosítja a terület besorolását **közkert területek** közé. A pontosítás a tervből törlésre került.
16. A Forrás-lakóparkhoz tartozó jelenleg üdülő területi besorolása, de jobbra lakóépületekkel beépült terület átsorolását javasolja pontosításként az Önkormányzat hétvégi házas üdülőterületből **kertvárosias lakóterületté**. A pontosítás a tervből törlésre került.
17. A „V8”-as jelű lakóterületi fejlesztést már a jelenlegi településrendezési terv is tartalmaz. A pontosítás a területen áthaladó szénhidrogén vezetékek érvényes tervben lévő pontatlan megjelenése miatt volt szükség. A **kertvárosias lakóterületi fejlesztési** szándék nem változik. Az Állami Főépítész véleménye alapján, a Barátság II. kőolajvezeték mentén kijelölésre került gazdasági erdőterület **közparkba** kerül átsorolásra.
18. Jelen pontosítás a Naprózsa lakópark jelenleg folyamatban lévő egyeztetés alatt álló tervének beépítése a tervbe. E terv szerint a Barátság I. kőolajvezetékhez kapcsolódó jelenleg közparkként kiszabályozott terület azon részén, amely nem érintett az ott húzódó vezetékek védőtávolságaival **kertvárosias lakóterületként** és **településközpont vegyes területekként** kerültek besorolásra. A pontosítás a tervből törlésre került.
19. A volt tehenészetől dél-nyugatra elhelyezkedő mezőgazdasági legelő terület **védőerdő területté** való átsorolása javasolt kis területe és erdők közé való beékelődése okán.
20. A Domariba-sziget északi végén elhelyezkedő terület funkciójában nem felel meg a jelenlegi hétvégi házas besorolásnak, ezért a terület funkciójának megfelelően **üdülőházas üdülőterületi** besorolást kap jelen terv alapján. A változtatás a tervből törlésre került.
21. Az Ipari Parktól keletre található jelenleg iparterületi besorolású terület **kereskedelmi gazdasági területbe** kerül átsorolásra, mivel az itt folytatott tevékenységek ennek a területhasználatnak felelnek meg és a település ezen nem tervez változtatást.
22. A település súlypontjában lévő erdőterület közepén található erdőfolt jelenleg gazdasági erdőterületi besorolása, a nemzeti ökológiai hálózat része, ezért **védett védelmi erdőterületbe** javasolt átsorolni. Az 51-es főút mentén található helyi védelemben részesülő jelenleg védő védelmi erdőterület, szintén **védett védelmi erdőterületbe** kerül átsorolásra.
23. Az 51-es főút melletti jelenleg kialakítás alatt álló új tavakkal érintett területet, a jelenleg érvényben lévő terv erdőterületekként, általános mezőgazdasági és hétvégi házas üdülőterületként kezeli. A jelenlegi tervmódosítás a tervezett tavak (amelyek jelenleg kialakítás alatt vannak) területének megfelelő **vízgazdálkodási területi** hasznosítást, illetve körülötte **beépítésre nem szánt különleges sportterületi** hasznosítást javasol. Az agglomerációs terv térségei közül elsősorban a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség érinti a területet, amelynek a beépítésre nem szánt területek megfelelnek. A terület legdélebbi részét érinti az erdőgazdálkodási térség, amelynek szintén meg tud felelni a változtatás.
24. Nagyvarsány déli részén található sorházas lakóterületek **kisvárosi lakóterületté** kerültek átsorolásra kertvárosias lakóterületből a meglévő adottságuk és az érvényes szabályozási tervi beépítési paramétereik is ennek felelnek meg. A pontosítást már az egyeztetési anyag is tartalmazta, csak szövegesen nem került ekemzésre.
25. Taksony melletti tartalék ipari gazdasági terület majdnem egésze visszasorolásra került gazdasági erdőterületté (C2.). A fennmaradó kis terület a **kereskedelmi gazdasági terület**hez került hozzásoolásra. Ezt a módosítást is tartalmazta az egyeztetési tervdokumentáció, csak kiemelésre nem került.
26. A jelenleg érvényben lévő tervben folyékony hulladék szikkasztó területhez északról csatlakozó egészségügyi erdőterület helyett **védelmi rendeltetésű védő erdőterület** kerül kijelölésre. Ezt a módosítást is tartalmazta az egyeztetési tervdokumentáció, csak kiemelésre nem került.
27. Kisvarsány területén a Bethlen utcában honvédelmi területet jelöl a jelenleg érvényes terv, amelyet a valóságnak megfelelően **kertvárosias lakóterületté** sorol át a terv. Ezt a módosítást is tartalmazta az egyeztetési tervdokumentáció, csak kiemelésre nem került.
28. A lovastanyához észak-nyugatról kapcsolódó jelenleg általános mezőgazdasági besorolású területet **mezőgazdasági állattartó területté** sorolja át a terv a terület egységes kezelhetősége érdekében. Ezt a módosítást is tartalmazta az egyeztetési tervdokumentáció, csak kiemelésre nem került.

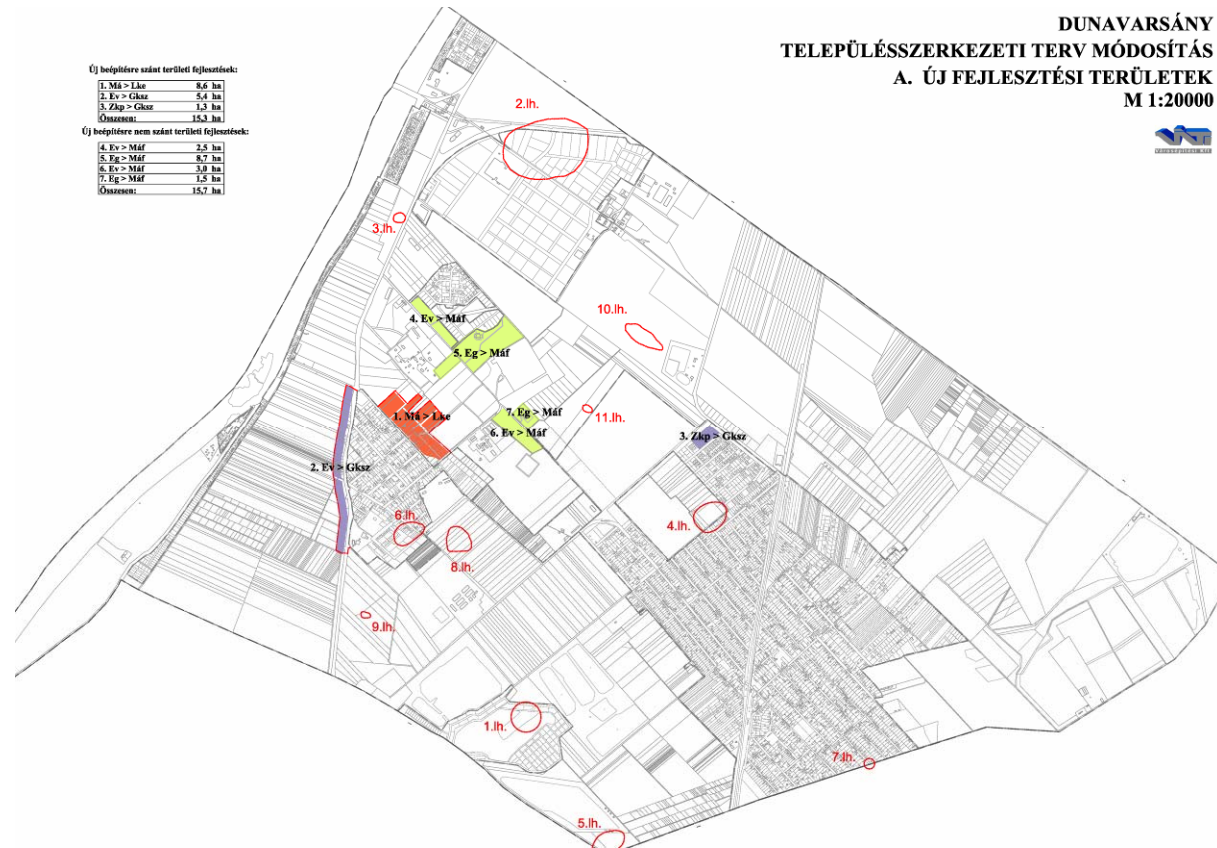
#### **E Egyidejűleg készült egyéb településszerkezeti tervi módosítások**

1. Jelen pontosítás a Naprózsa lakópark jelenleg folyamatban lévő egyeztetés alatt álló tervének beépítése a tervbe. E terv szerint a Barátság I. kőolajvezetékhez kapcsolódó jelenleg közparkként kiszabályozott terület azon részén, amely nem érintett az ott húzódó vezetékek védőtávolságaival **kertvárosias lakóterületként** és **településközpont vegyes területekként**, illetve **zöldterületként** kerültek besorolásra.
2. A Sun-Resident tó körül szintén folyamatban van jelenleg településszerkezeti terv módosítása, amely mint módosítás került beépítésre jelen tervbe. A területre vonatkozó terv elfogadása esetén a területre vonatkozó módosítások jelen tervből törlésre kerülnek.

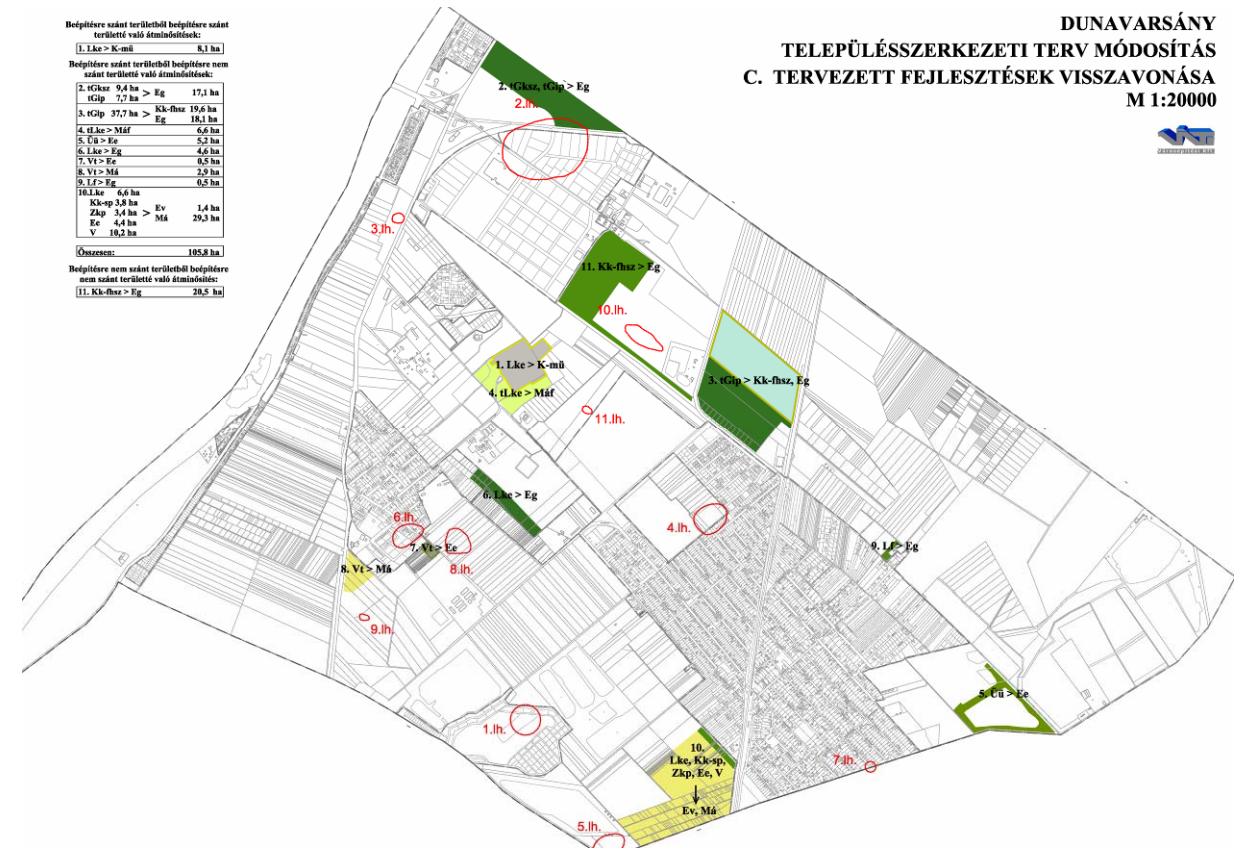
#### *Egyéb pontosítások:*

**Különleges területek differenciálására** javaslatot tesz a terv, az OTÉK 2008. évi módosítása alapján, amely szerint a különleges területek beépítésre szánt és nem szánt területekké kell sorolni. A jelenleg érvényben lévő terv még a korábban érvényben lévő jogszabály alapján ezt nem vehette figyelembe.

**Tervezett gyűjtőutak** nyomvonalának racionalizálása, amely a meglévő telekállapothoz igazítással történt a megvalósíthatóság érdekében.



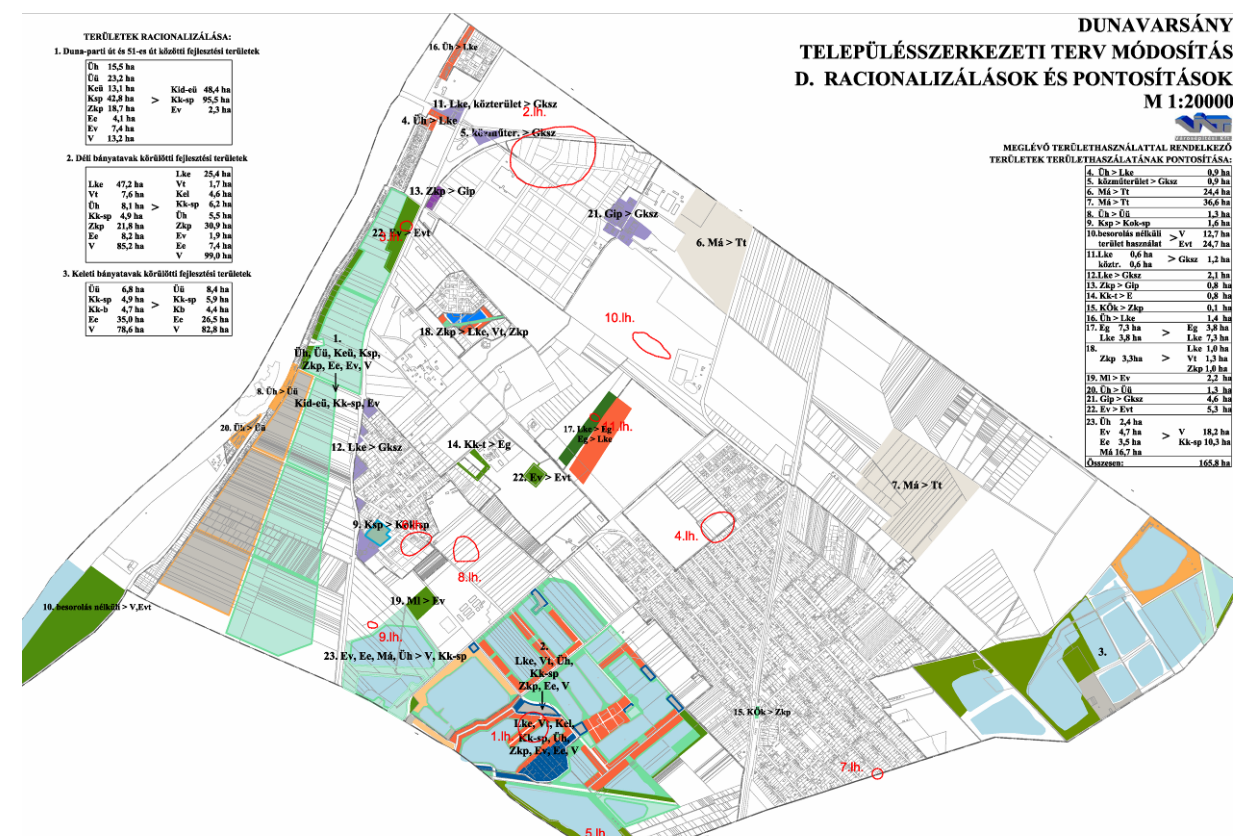
2. Ábra: Új fejlesztési területek és a régészeti lelőhelyek viszonya



4. Ábra: Tervezett fejlesztések visszavonása és a régészeti lelőhelyek viszonya



3. Ábra: Módosításra kerülő területek és a régészeti lelőhelyek viszonya



5. Ábra: racionalizálások és pontosítások és a régészeti lelőhelyek viszonya



### III. Hatásvizsgálat

A tervezett új fejlesztések nem érintenek ismert, vagy nyilvántartott régészeti lelőhelyet.

A régészeti lelőhelyeket elsősorban a területfelhasználási módosítások, racionalizálások és visszavonások érintik.

A tervezett módosítások 5 darab régészeti lelőhelyet (1., 2., 3., 4., 5., 8. sz. lelőhelyek) érintenek. A módosítások többsége már korábban biztosított építési lehetőséget biztosító területfelhasználást sorol át más területi kategóriába. Ezek területe korábban nem épült be, ezért elviekben veszélyeztethetik a lelőhelyeket.

Az 1. sz. lelőhelyet érintő racionalizáló jellegű területi átsorolás (5. ábra) csak elviekben érinti a lelőhely területét, mert az már korábban bányaművelés során elpusztult, ezért az ott nyilvántartott lelőhely régészeti emlékeire hatást nem gyakorol a módosítás.

A 2. sz. lelőhely D-i felén a már korábban beépítésre szánt gazdasági (GKSZ) területek átsorolása ipari-gazdasági (GIP) területbe a korábbi besoroláshoz hasonlóan veszélyeztetheti a régészeti lelőhelyet (3. ábra). A 2. sz. lelőhely É-i felén a már korábban beépítésre szánt gazdasági (GIP, GKSZ) területek átsorolása védendő területbe a korábbi besoroláshoz hasonlóan szintén veszélyeztetheti a régészeti lelőhelyet (4. ábra). A lelőhely bizonytalan kiterjedése miatt a valós veszélyeztetettséget csak próbafeltárás alapján lehet egyértelműen meghatározni. Az eddigi feltárások során csak gyér és erősen pusztult településnyomokat találtak. Amennyiben a próbafeltárás eredményeként a tervezett építési lehetőség veszélyezteti a régészeti lelőhelyek emlékeit akkor azt el kell kerülni, ellenkező esetben ott megelőző feltárás igényével kell számolni.

A 3. és 5. sz. lelőhelyeket (5. ábra) hasonló módon Ev-ből Evt-be történő pusztán metodikai átsorolás érinti. Amely változások nincsenek hatással a régészeti lelőhelyek állapotára.

A 4. és 8. sz. lelőhelyeket hasonló módon (3. ábra), egyrészt egy településközponti vegyes területből (Vt) kertvárosias lakóterületbe (Lke) történő metodikai jellegű átsorolás, másrészt egy kertvárosias lakóból zöld területbe való átsorolás érinti.

A 4. és 8. sz. lelőhelyeket érintő bizonytalan kiterjedése miatt, azok veszélyeztetettségét csak további próbafeltárás alapján lehet meghatározni. Amennyiben annak eredményeként a tervezett építési lehetőség veszélyezteti a régészeti lelőhelyek emlékeit akkor azt el kell kerülni, ellenkező esetben ott megelőző feltárás igényével kell számolni.

#### **A régészeti örökség védelmével kapcsolatos feladatok, költségek**

A régészeti örökség védelme érdekében különös gonddal kell eljárni az építési és művelési ág változások kapcsán, mivel bármilyen, a föld felszíne alá mélyedő kivitelezési munkával elpusztulhatnak a régészeti örökség elemei.

### A. Engedélyköteles talajmunkával járó, a nagyberuházások körébe nem tartozó tevékenységek

#### a., Nyilvántartott régészeti lelőhely esetében

Az Kötv 22-23.§-a, továbbá *A régészeti lelőhelyek feltárásának ... részletes szabályairól szóló 18/2001 (X.18.) NKÖM rendelet* 14.§-a szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal el kell kerülni. Ha a lelőhelyek elkerülése a földmunkával járó fejlesztés beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A tervezett munkálatok kizárólag a feltárás befejezése után kezdődhetnek el. A régészeti feltárások költségét annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált (Kötv 19.§ (3)). A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költségelőirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére (Kötv 22.§.(1)).

A tervezett építési tevékenység előtt a hatályos 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény szerint értesíteni kell a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal regionális kirendeltségét. A szükséges megelőző kutatások elvégzéséhez a beruházás értékhatárának nyilatkozata alapján a régészeti szakszolgálat, vagy a helyileg illetékes múzeummal kell megállapodást kötni.

#### B. Nagyberuházások körébe tartozó tevékenységek esetében

*Az oktatási és kulturális miniszter 21/2007. (III. 26.) OKM rendelete a nagyberuházásokkal kapcsolatos régészeti kötelezettségekről az alábbiakban rendelkezik.*

Nagyberuházásnak számít az a beruházás, amely a nettó 500 millió forintos értékhatárt meghaladja, függetlenül annak területi kiterjedésétől vagy helyszínétől.

A beruházó nyilatkozni köteles, hogy a tervezett be ruházás nagyberuházásnak számít-e. Nagyberuházás esetén - terepbejárás dokumentációt is tartalmazó - az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek megfelelő hatástanulmányt kell készíteni. A földmunkával járó változtatás teljes kiterjedésére vonatkozóan mind az előkészítő munkálatok, mind a kivitelezés tekintetében régészeti megfigyelést kell biztosítani, a régészeti lelőhelyeken, pedig megelőző feltárást kell végezni. A régészeti lelőhelyeken feltárásra csak azokon a helyeken kerül sort keríteni, ahol a beruházás a talajt a jelenlegi talajszintnél 30 cm-nél, illetve a humuszréteg alsó szintjénél mélyebben érinti, vagy ahol a régészeti jelenségeket a beruházás egyéb módon veszélyezteti. Veszélyeztetésnek számít különösen a földmunkával, anyagkitermeléssel vagy építkezéssel történő megsemmisítés vagy megbolygatás, az állapotváltozással járó elfedés.

#### C. Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) az örökségvédelmi törvény 24.§-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni, valamint a régészeti feltárás lehetőségét biztosítani. Melyek elmulasztása büntetőjogi felelőséggel jár.

#### **IV. Összefoglalás**

##### **Azonosított régészeti lelőhelyek**

Dunavarsány területén 11 darab a KÖH által is nyilvántartott régészeti lelőhelyről van adatunk mostanáig.

##### **A tervezett változások hatása**

A tervezett módosítások 6 darab régészeti lelőhelyet (1., 2., 3., 4., 5., 8., sz. lelőhelyek) érintenek.

Az elpusztult 1. sz. lelőhely esetében nem várható a régészeti örökséget érinti hatás.

A 4., 8. sz. lelőhelyeket érintő metodikai jellegű átsorolás nem veszélyezteti a lelőhelyeket önmagában. Sőt két esetben a zöld területbe való átsorolás inkább azok megóvását segíthetik elő.

A 3., 5. sz. lelőhelyeket érintő metodikai jellegű átsorolás nem veszélyezteti a lelőhelyeket.

A 2. sz. lelőhely esetében a már hatályos tervben szereplő besoroláshoz képest csupán metodikai jellegű átsorolás önmagában nem veszélyezteti a lelőhelyet.

Azonban a 2., 4. és 8. sz. lelőhelyek et érintő módosítási területek jelenleg még nem épültek be, illetve nem kerültek beerdősítésre, emiatt a későbbi beruházások kapcsán elviekben veszélyeztetettek lehetnek a lelőhelyek egyes részei.

Azonban meg kell jegyezni, hogy a 2., 4. és 8. sz. lelőhelyek bizonytalan kiterjedése miatt, azok veszélyeztettségét csak további próbafeltárás alapján lehet meghatározni. Amennyiben annak eredményeként a tervezett építési lehetőség veszélyezteti a régészeti lelőhelyek emlékeit akkor azt el kell kerülni, ellenkező esetben ott megelőző feltárás igényével kell számolni.

##### **Kutatási igény:**

A régészeti lelőhelyek az elmúlt száz év különböző gyűjtései, kisebb területeket érintő terepbejárásai, leletmentései, megelőző feltárásai alapján ismertek. A nagy külterülettel rendelkező település területén, azonban sajnos máig nem került sor egy átfogó régészeti topográfiai célú vizsgálatra. A megelőző feltárások tanulságai szerint ezt feltétlenül pótolni kell a közeljövőben. Ennek részeként több szazonban lenne szükséges légifotózáson, terepbejáráson alapuló szisztematikus kutatást végezni.

##### **Bemutatósi lehetőség:**

A lelőhelyek többségének az esetében a régészeti emlékek bemutatásának lehetőségéről csak a szükséges régészeti kutatások alapján lehet dönteni.

#### **V. Nyilatkozat**

A Dunavarsány Településszerkezeti és Szabályozási terv Örökségvédelmi Hatástanulmányának Régészeti fejezetét készítő régész nyilatkozik, hogy a régészeti tanulmányt a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek és a hatósági előírásoknak megfelelően készítette el, a tervezett megoldások megfelelnek a hatályos jogszabályoknak.

Továbbá nyilatkozik, hogy a tanulmány elkészítésére az érvényes szakirányú felsőfokú régész végzettsége alapján jogosult.

**Vágner Zsolt, sk. okleveles régész**  
Oklevélszám: 459/2002

*Pécel, 2010. február 18.*

## I. melléklet

### Javaslat a Helyi Építési Szabályzat vonatkozó előírására, és külön Függelék rögzítésére

#### *Javaslat a HÉSZ vonatkozó előírására:*

A régészeti örökség kezelése kapcsán a 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény szerint kell eljárni.

#### *Javaslat a Függelék tartalmára:*

A kulturális örökség védelme érdekében a terület- és településfejlesztéssel, valamint a terület és településrendezéssel kapcsolatos változások, beruházások tervezését e védelemmel összhangban kell megoldani. A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. *A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Kötv) 10.§-a szerint a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.*

A Kötv 11.§-a szerint *a régészeti lelőhelyek általános védelem alatt állnak*, ahonnan a régészeti örökség elemei csak feltárás keretében mozdíthatók el Kötv 19.§ (1). A régészeti örökség védelme érdekében különös gonddal kell eljárni az építési és művelési ág változások kapcsán, mivel bármilyen, a föld felszíne alá mélyedő kivitelezési munkával elpusztulhatnak a régészeti örökség elemei.

#### Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) az örökségvédelmi törvény 24.§-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni, valamint a régészeti feltárás lehetőségét biztosítani. Melyek elmulasztása a BTK alá tartozik és büntetőjogi felelőséggel jár.

#### Nagyberuházások esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

*Az oktatási és kulturális miniszter 21/2007. (III. 26.) OKM rendelete a nagyberuházásokkal kapcsolatos régészeti kötelezettségekről az alábbiakban rendelkezik.*

Nagyberuházásnak számít az a beruházás, amely a nettó 500 millió forintos értékhatárt meghaladja, függetlenül annak területi kiterjedésétől vagy helyszínétől.

A beruházó nyilatkozni köteles, hogy a tervezett be beruházás nagyberuházásnak számít-e. A régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójának anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet 1. §-ában meghatározott nagyberuházás esetén - terpebejárás dokumentációt is tartalmazó - hatástanulmányt kell készíteni.

A nyilatkozat, valamint az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek megfelelő örökségvédelmi hatástanulmány az építésügyi hatósági, illetve örökségvédelmi hatósági (szakhatósági) eljárásban a Hivatalhoz benyújtott kérelem kötelező melléklete.

A földmunkával járó változtatás teljes kiterjedésére vonatkozóan mind az előkészítő munkálatok, mind a kivitelezés tekintetében régészeti megfigyelést kell biztosítani, a régészeti lelőhelyeken, pedig megelőző feltárást kell végezni.

A nagyberuházások során a terepen végzett régészeti munkálatok és dokumentációkészítés, valamint az elsődleges leletfeldolgozás tekintetében a feladatokat - beleértve a régészeti érdekeltségeket érintő előkészítő munkafázisokban való részvételt is - a Tv. 22. § (3) bekezdésében meghatározott szerződés keretében a régészeti szakszolgálat látja el.

A régészeti lelőhelyeken feltárással a régészeti szakszolgálat csak azokon a helyeken köteles sort keríteni, ahol a beruházás a talajt a jelenlegi talajszintnél 30 cm-nél, illetve a humuszréteg alsó szintjénél mélyebben érinti, vagy ahol a régészeti jelenségeket a beruházás egyéb módon veszélyezteti. Veszélyeztetésnek számít különösen az erózióknak való kitétel (víz, szél, fagy, növényültetés), a földmunkával, anyagkitermeléssel vagy építkezéssel történő megsemmisítés vagy megbolygatás, az állapotváltozással járó elfedés.

A beruházás, illetve a régészeti feltárás előkészítése során ismertté vált és a kulturális örökség hatósági nyilvántartására vonatkozó szabályokról szóló 17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet szerint nyilvántartásba vett lelőhelyekre is tekintettel a régészeti szakszolgálat a beruházóval a feltárással kapcsolatos szerződést köt, amelynek hatósági jóváhagyás céljából történő bemutatásával egyidejűleg megkéri a feltárási engedélyt.

Amennyiben a feltárás során eredeti összefüggéseiben megmaradt helyszínen megtartható emlékek (épített régészeti örökségi elemek) kerülnek elő, erről a feltárás vagy a régészeti szakszolgálat vezetője 3 napon belül írásban bejelentést tesz a Hivatalnak.

A bejelentett régészeti emlékek kezeléséről - ideértve az ideiglenes megóvásukra, esetleges eltávolításukra, helyszíni megőrzésükre, illetve helyszíni bemutatásukra vonatkozó előírásokat - a bejelentő vélemények kikérése után 8 napon belül a Hivatal dönt.

## 2.13. ÁSVÁNY-VAGYON GAZDÁLKODÁS

### ÁSVÁNY-VAGYON GAZDÁLKODÁS

Dunavarsány szerkezeti terve a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal (MBFH) nyilvános digitális nyilvántartása alapján tartalmazza és feltünteti az ásvány-vagyon gazdálkodással érintett területeket.

Vízgazdálkodási területet is tartalmazó területfelhasználást javasol a településszerkezeti terv a már rehabilitált (Rukkel-tó 19,8 ha, Bugyi melletti-06hrsz 29,2 ha és a Sun-Residence 29,1 ha) valamint a folyamatban levő tényleges bányászati tevékenységgel érintett területekre.

A bányászati tevékenységgel még nem érintett bányatelken (vagy annak részén) (Dunavarsány V. kavics, Dunavarsány II. homok, kavics része) és a kutatási területeken vízgazdálkodási területet nem tartalmazó mezőgazdasági illetve természetközeli terület valamint honvédségi területfelhasználást javasol a szerkezeti terv a tényleges jelenlegi területfelhasználatnak megfelelően. A természetközeli területen valamint a helyi természetvédelem alatt álló honvédségi területen a tényleges bányászati tevékenység megvalósíthatatlan.

A „Dunavarsány V. kavics” elnevezésű bányatelken a bányászati tevékenység a meglévő és tervezett tisztított szennyvízzel öntözött területek szomszédsága miatt a tényleges bányászati tevékenység nem javasolható. Ha a bányászati tevékenység mégis létrejön, a rehabilitáció teljes visszatöltés melletti mezőgazdasági területet kell, hogy tartalmazzon.

A „Dunavarsány II. homok, kavics” elnevezésű bányatelek még érintetlen település-közelében a bányászati tevékenység tényleges megindítása aggályos. A település és a tavak felől 30m-es véderdő biztosítása mellett a jelenlegi mezőgazdasági tevékenység fenntartása javasolt.

### Dunavarsány bányatelkei a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal (MBFH) nyilvános digitális nyilvántartása alapján

Adatbázis azonosító: 441  
Shape Polygon  
**A bányászati terület azonosítója: 603610**  
**A bányászati terület elnevezése: Dunavarsány II. - homok, kavics**  
A területileg illetékes bányakapitányság: Budapesti Bányakapitányság  
A bányászati terület területe km<sup>2</sup>-ben: 1,8546  
A bányászati területen előforduló ásványi nyersanyagok: homok kavics  
Z koordináta alapszintje: Balti  
A fedő tengerszint feletti magassága m-ben: 101,1  
A fekvő tengerszint feletti magassága m-ben: 87,8  
**A jogosított vállalkozó neve: AQUA Kivitelező és Szolgáltató Kft. V.A.**  
A bányászati terület közepének X koordinátája: 214524,45  
A bányászati terület közepének Y koordinátája: 650362,45  
**A bányászati tevékenység jellege a bányatelken: tájrendező**  
A bányászati terület megállapításának dátuma: 1994.05.18  
A kutatás befejezésének dátuma:  
**A bányászati terület típusa: bányatelek**  
A bányászati terület folyamatban lévő eljárásai:  
Shape\_Length: 6392,713638  
Shape\_Area: 1843335,819999

Adatbázis azonosító 841  
Shape Polygon  
**A bányászati terület azonosítója: 601450**  
**A bányászati terület elnevezése: Dunavarsány - kavics**  
A területileg illetékes bányakapitányság: Budapesti Bányakapitányság  
A bányászati terület területe km<sup>2</sup>-ben: 0,33  
A bányászati területen előforduló ásványi nyersanyagok: építési kavics  
Z koordináta alapszintje: Balti  
A fedő tengerszint feletti magassága m-ben: 99,4  
A fekvő tengerszint feletti magassága m-ben: 96,6  
**A jogosított vállalkozó neve: Dunavarsányi Petőfi Mezőgazdasági Szövetkezet**  
A bányászati terület közepének X koordinátája: 214569,53  
A bányászati terület közepének Y koordinátája: 649447,19  
**A bányászati tevékenység jellege a bányatelken: bezárt**  
A bányászati terület megállapításának dátuma: 1974.02.28  
A kutatás befejezésének dátuma:  
**A bányászati terület típusa: bányatelek**  
A bányászati terület folyamatban lévő eljárásai:  
Shape\_Length: 2987,559832 \\  
Shape\_Area: 330027,149952

Adatbázis azonosító 907  
Shape Polygon  
**A bányászati terület azonosítója: 611410**  
**A bányászati terület elnevezése: Dunavarsány IV. - homok, kavics**  
A területileg illetékes bányakapitányság: Budapesti Bányakapitányság

Elnevezés	Terület (ha)	Tulajdonos	Jelleg
Dunavarsány II. - homok, kavics	171,0	AQUA Kivitelező és Szolgáltató Kft	tájrendező
Dunavarsány - kavics	26,4	Dunavarsányi Petőfi Mezőgazdasági Szövetkezet	bezárt
Dunavarsány IV. - homok, kavics	32,6	Gyöngykavics -32 Termelő Szolgáltató Kft.	működő
Bugyi IX. - homok, kavics	82,5	Méhes Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	működő
Dunavarsány (016/11,13,16-17... hrsz.) - homok, kavics	73,5	Holcim Hungária Cementipari Zrt.	kutatási jogadomány
Dunavarsány - homok, kavics	112,0	Holcim Hungária Cementipari Zrt.	kutatás
Dunavarsány V. - kavics	34,7	Lasselsberger Hungária Termelő és Kereskedelmi Kft.	nincs MŰT
Összesen:	532,7 ha	23,7%	
Tényleges bányászati tevékenységgel érintett	312,5 ha	13,8%	Σ17,3%
Rehabilitált bányatelek	+ 78,1 ha	+ 3,5%	
Igazgatási terület:	2250,0 ha		Σ27,2%

A bányászati terület területe km<sup>2</sup>-ben: 0,2664  
A bányászati területen előforduló ásványi nyersanyagok: homok kavics  
Z koordináta alapszintje: Balti  
A fedő tengerszint feletti magassága m-ben: 102,8  
A fekü tengerszint feletti magassága m-ben: 87  
**A jogosított vállalkozó neve: Gyöngykavics -32 Termelő Szolgáltató Kft.**  
A bányászati terület közepének X koordinátája: 214948,55  
A bányászati terület közepének Y koordinátája: 648927,95  
**A bányászati tevékenység jellege a bányatelken: működő**  
A bányászati terület megállapításának dátuma: 2003.02.10  
A kutatás befejezésének dátuma:  
**A bányászati terület típusa: bányatelek**  
A bányászati terület folyamatban lévő eljárásai:  
Shape\_Length: 2026,232155  
Shape\_Area: 266407,835003

Adatbázis azonosító 333  
Shape Polygon

**A bányászati terület azonosítója: 606020**  
**A bányászati terület elnevezése: Bugyi IX. - homok, kavics**  
A területileg illetékes bányakapitányság: Budapesti Bányakapitányság  
A bányászati terület területe km<sup>2</sup>-ben: 4,0823  
A bányászati területen előforduló ásványi nyersanyagok: homok kavics  
Z koordináta alapszintje: Balti  
A fedő tengerszint feletti magassága m-ben: 110,5  
A fekü tengerszint feletti magassága m-ben: 77,8  
**A jogosított vállalkozó neve: Méhes Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**  
A bányászati terület közepének X koordinátája: 214593,55  
A bányászati terület közepének Y koordinátája: 654342,57  
**A bányászati tevékenység jellege a bányatelken: működő**  
A bányászati terület megállapításának dátuma: 1998.06.10  
A kutatás befejezésének dátuma:  
**A bányászati terület típusa: bányatelek**  
A bányászati terület folyamatban lévő eljárásai:  
Shape\_Length: 15089,924968  
Shape\_Area: 4082340,051198

Adatbázis azonosító 624  
Shape Polygon

**A bányászati terület azonosítója: 716260**  
**A bányászati terület elnevezése: Dunavarsány (016/11,13,16-17... hrsz.) - homok, kavics**  
A területileg illetékes bányakapitányság: Budapesti Bányakapitányság  
A bányászati terület területe km<sup>2</sup>-ben: 0,7109  
A bányászati területen előforduló ásványi nyersanyagok: kavics  
Z koordináta alapszintje: Balti  
A fedő tengerszint feletti magassága m-ben: 99,5  
A fekü tengerszint feletti magassága m-ben: 85  
**A jogosított vállalkozó neve: Holcim Hungaria Cementipari Zrt.**  
A bányászati terület közepének X koordinátája: 215778,12  
A bányászati terület közepének Y koordinátája: 652768,35  
**A bányászati tevékenység jellege a bányatelken:**  
A bányászati terület megállapításának dátuma: 2008.06.22

A kutatás befejezésének dátuma: 2011.06.22  
**A bányászati terület típusa: kutatási jogadomány**  
A bányászati terület folyamatban lévő eljárásai:  
Shape\_Length: 5136,104857  
Shape\_Area: 710862,772842

Adatbázis azonosító 528  
Shape Polygon

**A bányászati terület azonosítója: 710580**  
**A bányászati terület elnevezése: Dunavarsány - homok, kavics**  
A területileg illetékes bányakapitányság: Budapesti Bányakapitányság  
A bányászati terület területe km<sup>2</sup>-ben: 1,187  
A bányászati területen előforduló ásványi nyersanyagok: homok kavics  
Z koordináta alapszintje: Balti  
A fedő tengerszint feletti magassága m-ben: 101  
A fekü tengerszint feletti magassága m-ben: 60  
**A jogosított vállalkozó neve: Lasselsberger Hungaria Termelő és Kereskedelmi Kft.**  
A bányászati terület közepének X koordinátája: 216612,5  
A bányászati terület közepének Y koordinátája: 652417,5  
**A bányászati tevékenység jellege a bányatelken:**  
A bányászati terület megállapításának dátuma: 2004.09.17  
A kutatás befejezésének dátuma: 2010.03.25  
**A bányászati terület típusa: kutatás**  
A bányászati terület folyamatban lévő eljárásai:  
Shape\_Length: 50343811046  
Shape\_Area: 1186950,000002

Adatbázis azonosító 1042  
Shape Polygon

**A bányászati terület azonosítója: 613320**  
**A bányászati terület elnevezése: Dunavarsány V. - kavics**  
A területileg illetékes bányakapitányság: Budapesti Bányakapitányság  
A bányászati terület területe km<sup>2</sup>-ben: 0,2198  
A bányászati területen előforduló ásványi nyersanyagok: kavics, közlekedéscélpítési homok  
Z koordináta alapszintje: Balti  
A fedő tengerszint feletti magassága m-ben: 101,2  
A fekü tengerszint feletti magassága m-ben: 91,7  
**A jogosított vállalkozó neve: Lasselsberger Hungaria Termelő és Kereskedelmi Kft.**  
A bányászati terület közepének X koordinátája: 217320,04  
A bányászati terület közepének Y koordinátája: 651494,47  
**A bányászati tevékenység jellege a bányatelken: nincs MÜT**  
A bányászati terület megállapításának dátuma: 2005.09.20  
A kutatás befejezésének dátuma:  
**A bányászati terület típusa: bányatelek**  
A bányászati terület folyamatban lévő eljárásai:  
Shape\_Length: 2311,664306  
Shape\_Area: 219815,967104

A bányatelkek térképi lehatárolását a településszerkezeti terv ..sz. melléklete tartalmazza.

### 3. TERVIRATOK

## A TERV TARTALMÁRA VONATKOZÓ TESTÜLETI HATÁROZAT

10 02 18 13:23 Dunavarsány Város Polg 0624521056 o.2



**Dunavarsány Város Önkormányzat**  
**Polgármestere**  
☒ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [polgarmester@dunavarsany.hu](mailto:polgarmester@dunavarsany.hu)  
☎ 24/521-040, Fax: 24/521-056  
[www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu)

### Kivonat

*A Képviselő-testület*  
*2010. február 9-ei*  
*rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből*

A Képviselő-testület **12 igen, 0 nem, 1 tartózkodással** hozta meg alábbi határozatát.

#### 16/2010. (II.09.) számú Képviselő-testületi határozat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- saját részéről támogatja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés melléklete szerinti településfejlesztési koncepció felülvizsgálatára tett javaslatokat.
- felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal  
Felelős: Polgármester

Bóna Zoltán sk.  
polgármester

dr. Szilágyi Ákos sk.  
jegyző

A kiadmány hitelűl: Dobronyi Jánosné testületi koordinátor  
Dunavarsány, 2010. február 18.

10 02 18 13:23 Dunavarsány Város Polg 0624521056 o.1



**Dunavarsány Város Önkormányzat**  
**Polgármestere**  
☒ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [polgarmester@dunavarsany.hu](mailto:polgarmester@dunavarsany.hu)  
☎ 24/521-040, Fax: 24/521-056  
[www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu)

### Kivonat

*A Képviselő-testület*  
*2010. február 9-ei*  
*rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből*

A Képviselő-testület **12 igen, 0 nem, 1 tartózkodással** hozta meg alábbi határozatát.

#### 17/2010. (II.09.) számú Képviselő-testületi határozat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- saját részéről támogatja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés melléklete szerinti településfejlesztési terv felülvizsgálatára tett javaslatokat, az alábbi kiegészítésekkel:
  - A Naprózsa lakópark és az Ipari Park között húzódó védőerdő terület teljes egészében gazdasági erdő besorolást kapjon, ütemezett hasznosítási, kitermelési lehetőséggel.
  - Az 51-es út mentén, Nagyvarsány beépített területének hosszában kialakítandó gazdasági terület kijelölésénél figyelembe legyen véve a szántók zavartalan megközelítési lehetősége és a föld alatti húzódó vezetékek elhelyezkedési is.
  - A közigazgatási határ és a vasút által közrezárt, a település déli részén elhelyezkedő és ki nem bányászott szántó területek (Dunavarsány II. – homok, kavics tájrendező fázis) mezőgazdasági területi besorolást kapjanak 30 méteres védőerdő kijelölésével a lakóterületek felé.
  - Azon területeken, amelyek erdő besorolásból mezőgazdasági területi javaslatként szerepelnek, bármilyen építési lehetőséget csak a meglévő faállomány megtartásával (a be nem építhető részekben) lehessen végezni.
  - A szennyvízszikkasztó terület védőtávolságába eső, jelenleg tartalék terület közpark besorolást kapjon.
  - A terv vegye figyelembe az Ipari Park területére hatályos (Gip) településrendezési eszközöket.
  - A Dunapart mentén fekvő, már beépített hétvégi házas övezet esetén kapjon lakóterületi (vagy hétvégi házas különleges területi) besorolást, hogy lehetővé váljék az OTÉK szerinti lakóházépítés feltételével a pince+földszint+tetőtér beépítési lehetőség.
  - A Nyúltelep körüli mezőgazdasági területi besorolásnál megvizsgálni a kivett, fás terület lehetőségét (esetleg különleges területként), figyelembe véve a jelenlegi, valóságos területhasználatot.
  - A terv különös figyelmet fordítson a HÉSZ 17. § (9) bekezdésében előírtakra, mely alapján Dunavarsány közigazgatási területén belül – a Bányakapitányság által eddig (2001. X. 9.) engedélyezett bányaterületeken kívül – újabb bánya nem létesíthető.
- felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal  
Felelős: Polgármester

Bóna Zoltán sk.  
polgármester

dr. Szilágyi Ákos sk.  
jegyző

A kiadmány hitelűl: Dobronyi Jánosné testületi koordinátor  
Dunavarsány, 2010. február 18.

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ



**Dunavarsány Város Önkormányzat**  
**Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., [polgarmester@dunavarsany.hu](mailto:polgarmester@dunavarsany.hu)  
☎ 24/521-040, Fax: 24/521-056  
[www.dunavarsany.hu](http://www.dunavarsany.hu)

### Kivonat

#### A KÉPVISELŐ-TESTÜLET

2010. június 10-ei  
rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület **13 igen, 0 nem, 0 tartózkodással** hozta meg alábbi határozatát.

#### 91/2010. (VI. 10.) számú Képviselő-testületi határozat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- jelen határozat meghozatalát elősegítő előterjesztés mellékletét képező Dunavarsány Város Önkormányzat Településfejlesztési koncepcióját jóváhagyja,
- Dunavarsány Nagyközség Településfejlesztési koncepciójáról szóló 138/2000. (X. 17.) számú határozatát visszavonja.

Határidő: azonnal  
Felelős: Polgármester

**Bóna Zoltán**  
polgármester

**dr. Szilágyi Ákos**  
jegyző












Dunavarsány, 2010. június 14.

## DUNAVARSÁNY

# TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

**HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**  
**EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS ALAPJÁN VÉGLEGESÍTETT DOKUMENTÁCIÓ**



Felelős tervező:	Havas Mária TT1 01-1065/06	
Településtervezés, örökségvédelem:	Havas Mária, Molnár Csilla	 
Környezetvédelem, tájrendezés:	Dr. Balogh Ákos TT1, TR1, K1 11-0008 Viriditas Bt.	
Közlekedés:	Móricz Anna Fodor-Dollmayer Petra	 
Közművek:	Lombár István K1d-1 01-1161	
	Földesné Thurn Judit MK 01-2497/06	
	Dr. Lecső Gyuláné MK 01-3436/08 Thurn László MK 05-0209/08	
Régészet	Vágner Zsolt Archeo-Art Bt	
Ügyvezető igazgató:	Dr. Orosz Bálint	



**HOSSZÚTÁVÚ FŐ CÉL:**  
**A VÁROS TÉRSÉGI SZEREPÉNEK ERŐSÍTÉSE, ALVÓVÁROSI SZEREPKÖRBŐL VALÓ KILÉPÉS,**  
**ÉLHETŐ ELŐVÁROS KIALAKÍTÁSA, A LAKOSSÁGI ÉLETMINŐSÉG JAVÍTÁSA**  
**A MEZŐGAZDASÁGI ÉS ÁLLATTENYÉSZTÉSI HAGYOMÁNYOK ÉS A TERMÉSZETI ÉRTÉKEK**  
**MEGŐRZÉSE MELLETT.**

**— ÁTFOGÓ CÉLOK**

**I. TELEPÜLÉS TERÜLETI  
FEJLESZTÉSÉNEK  
ÁTÉRTÉKELÉSE,  
RACIONALIZÁLÁSA**

**ÚJ SZATELLIT  
TELEPÜLÉSRÉSZ  
KIALAKULÁSÁNAK  
ELKERÜLÉSE**

**TERVEZETT ÖSSZEKÖTŐ  
TELEPÜLÉSKÖZPONT  
RACIONALIZÁLÁSA**

**AZ ELFOGADHATÓ  
MÉRTÉKŰ  
LAKOSSÁGNÖVEKEDÉS ÉS  
TERÜLETI NÖVEKEDÉS  
ÖSSZEANGOLÁSA**

**EGYMÁS MELLETTI  
TERÜLETHASZNÁLATOK  
ÚJRA ÉRTÉKELÉSE**

**RACIONALIZÁLT  
KÖZÚTHÁLÓZAT**

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT  
TERÜLETEK ARÁNYÁNAK  
FELÜLVIZSGÁLATA**

**II. VÁROSI KÖTÖDÉS ÉS  
LOKÁLPATRIOTIZMUS  
ERŐSÍTÉSE**

**A KÉT FŐ TELEPÜLÉSRÉSZ  
IDENTITÁSÁNAK  
MEGŐRZÉSE**

**KÖZÖSSÉGI  
SZOLGÁLTATÁSOK  
FEJLESZTÉSE (INTÉZMÉNY  
HÁLÓZAT, KÖZLEKEDÉSI  
RENDSZER, KÖZTÉR)**

**LAKÓ- ÉS  
ÜDÜLŐTERÜLETEK  
MINŐSÉGI FEJLESZTÉSE**

**KULTURÁLIS KÍNÁLAT  
FEJLESZTÉSE**

**III. GAZDASÁG ERŐSÍTÉSE**

**HELYI LAKOSSÁG  
SZÁMÁRA MUNKAHELYET  
BIZTOSÍTÓ VÁLLAL-  
KOZÁSOK TÁMOGATÁSA**

**A MEZŐGAZDASÁGI ÉS  
ÁLLATTENYÉSZTÉSI  
HAGYOMÁNYOK  
MEGŐRZÉSE**

**A JÓ MINŐSÉGŰ  
TERMŐFÖLDEK VÉDELME**

**HELYI ELŐÁLLÍTÁSÚ  
TERMÉKEK TÁMOGATÁSA  
ÉS PIACÁNAK  
MEGTEREMTÉSE**

**GAZDASÁGI SOKSZÍNŰSÉG  
MEGTEREMTÉSE**

**IV. TERMÉSZETI  
ERŐFORRÁSOK TUDATOS  
KEZELÉSE**

**A BÁNYATAVAK UTÓ-  
HASZNOSÍTHATÓSÁGÁNAK  
TISZTÁZÁSA, A TAVAK  
TERHELHETŐSÉGÉNEK  
FIGYELEMBEVÉTELÉVEL**

**RSD-T KÍMÉLŐ  
VÍZPARTHASZNOSÍTÁS**

**A DUNA-PART KÖZÖSSÉGI  
CÉLOKRA VALÓ  
KIHASZNÁLHATÓSÁGÁ-  
NAK MEGTEREMTÉSE**

**EURÓPAI, ORSZÁGOS ÉS  
HELYI  
TERMÉSZETVÉDELMI  
ÉRDEKELTSÉGŰ  
TERÜLETEK VÉDELME**

**V. KÖRNYEZETI MINŐSÉG  
JAVÍTÁSA**

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER  
FEJLESZTÉSE  
(KÖZPARKOK,  
KÖZKERTEK, ZÖLDSÁVOK)**

**A CSATORNÁZOTTSÁG  
MÉRTÉKÉNEK JAVÍTÁSA ÉS  
A SZENYVÍZTISZTÍTÓ  
TELEPÜLÉSRE ESŐ KON-  
TINGENSÉNEK NÖVELÉSE**

**DEFLÁCIÓ, PORTERHELÉS  
CSÖKKENTÉSE  
(ERDŐSÁVOK, FASOROK)**

**KÖRNYEZETVÉDELMI  
PROGRAMRA  
ALAPOZOTTAN A  
KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK  
VÉDELME**

**VI. A KÖRNYEZŐ TELEPÜLÉSEKKEL VALÓ KAPCSOLATRENDSZER  
JAVÍTÁSA, A MUNKAMEGOSZTÁSI SZEREPEK TISZTÁZÁSA**

## Bevezetés

Dunavarsány Önkormányzat Képviselő-testülete 2000-ben (a **138/2000. (X. 17.)** számú ÖK. határozatával) hagyta jóvá azt a településfejlesztési koncepciót, amely azt követően iránymutató alapul szolgált Dunavarsány településrendezési eszközei (településszerkezeti terve, szabályozási terve és helyi építési szabályzata) kidolgozásához és jóváhagyásához. A jelenleg érvényben lévő településszerkezeti tervet megalapozó 138/2000. (X. 17.) számú Ök. határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepcióban szerepelnek az alábbi elhatározások, amelyeket jelen településfejlesztési koncepció nem kíván elvetni csak megvalósulásukra racionalizáltabb és területhasználatban mérsékeltebb elhatározást fogalmaz meg. (*Nagyvarsányt és Kisvarsányt összekötő új lakó és intézmény terület kialakítása; ipar letelepítése, ipari park kialakítása és távlati fejlesztések lehetőségének biztosítása; az idegenforgalom növelése céljából a bányatavak rekultivációjával üdülő, sport és szabadidő eltöltésére alkalmas területek kialakítása; bányatavak környezetének lakóterület hasznosítása; közösségi célú parkok és zöldterületi rendszer létrehozása, erdőterületek védelme és növelése, mezőgazdasági célú területek kímélése; kerékpárút hálózat létrehozása.*)

A település jövőképe és célrendszerének kialakításával meghatároztuk az erősségek kihasználását és a gyengeségek kiküszöbölését célzó feladatokat.

A jóváhagyás óta eltelt időszak alapvetően igazolta a településfejlesztési koncepcióban elfogadott célok és fejlesztési irányok helyességét. Ugyanakkor Dunavarsány a várossá nyilvánítást követő időszakban új fejlődési pályára lépett, az ország Európai

Unióhoz való csatlakozásával, illetve a külső - gazdasági és társadalmi – feltételek megváltozásával lényegesen megváltozott az a környezet és feltételrendszer, amelyben a város fejlesztése folyik. Mindezek indokolják a korábban elfogadott célok, irányok és eszközök újragondolását.

A településfejlesztés a település társadalmi és gazdasági erőforrásainak, környezeti minőségének, műszaki, anyagi és humán ellátásának olyan fejlesztése, amely a fenntartható fejlődés érdekében megteremti a település lakossága számára az életszínvonal emelkedését, az életminőség javulásának egyensúlyi feltételeit.

A településfejlesztési tervezés során meg kell határozni a település jövőjét, a hozzá vezető utat és ki kell jelölni a feladatokat. A tervezés segít meghatározni a legfontosabb megoldásra váró kérdéseket, megtalálni a település erősségeit, legfontosabb lehetőségeit, amelyek kiegyenlítik a hátrányokat és minimumra csökkentik a kockázatokat és veszélyeket.

A településfejlesztési koncepció feladata olyan célrendszer kialakítása, amely hosszú távra irányt mutat a település lakosságának és vezetésének a település fejlesztésével kapcsolatos döntések meghozatalában. A településfejlesztési koncepció feladata meghatározni a település jövőképét, a város érdekeinek legjobban megfelelő megoldást adni a legfontosabb társadalmi, gazdasági, műszaki, intézményi és környezeti problémák megoldására, valamint megmutatni az alkalmazásuk lehetőségét a hazai és nemzetközi fejlődési irányokhoz.

Fentiek figyelembevételével Dunavarsány megújított településfejlesztési koncepciója a korábbi helyzetértékelés aktualizálásával, célrendszerének felülvizsgálatával készül. Célja - a hosszú távra szóló városfejlesztési politika megalapozásán túl - a város településrendezési eszközei (településszerkezeti terve, szabályozási terve és helyi építési szabályzata) megújításának megalapozása. A rendezési eszközök (a rendezési terv) feladata Dunavarsány alapvető településszerkezeti, területfelhasználási, műszaki infrastrukturális és intézményellátó rendszerének, építészeti kialakításának meghatározása. A terv hosszútávra (mintegy 15 évre) a rendezési feladatok megoldása mellett, kiinduló adatokat szolgáltat a további fejlesztési és rendezési elképzelésekhez. A rendezési terv nagy távra (15 éven túl) a meghatározó jelentőségű területfelhasználási elemek területbiztosításáról is gondoskodik.

Tekintettel jelen – elsősorban a településrendezési terv felülvizsgálatát és módosítását megalapozó - településfejlesztési koncepció elsődleges céljára jelen dokumentum Dunavarsány hosszú távú érdekeit figyelembe véve döntően azokra a kérdésekre koncentrálni, amelyekre a településrendezési terv eszköz-

készletének hatása lehet. Ebből következőleg nem - vagy csak érintőlegesen - foglalkozik azokkal a gazdaságfejlesztési, szociális, oktatási, egészségügyi, településműködtetési és településfinanszírozási kérdésekkel, amelyek alakításában a településrendezési tervnek nincs közvetlen ráhatása.

Dunavarsány hatályos településrendezési eszközei elfogadása óta egyaránt jelentős változások következtek be:

- a településfejlesztési és rendezési tervezés követelményeit meghatározó jogszabályi környezetben,
- a településtervezés mozgásterét befolyásoló területrendezési tervezésben (elfogadásra került a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005: LXIV. törvény),
- Elkészült és elfogadásra került:
  - az Országos Területfejlesztési Koncepció (OTK)
  - a Közép-Magyarországi Régió Területfejlesztési Koncepciója és Programja
  - a Budapesti Agglomeráció Területfejlesztési Koncepciója és Programja.

## I. A hosszú távú fő cél, küldetés meghatározása

A helyzetelemzés és városspolitikai információk alapján, a városfejlesztés átfogó célja (koncepciója) az alábbiakban került megfogalmazásra:

**A VÁROS TÉRSÉGI SZEREPÉNEK ERŐSÍTÉSE, ALVÓVÁROSI SZEREPKÖRBŐL VALÓ KILÉPÉS, ÉLHETŐ ELŐVÁROS KIALAKÍTÁSA, A LAKOSSÁGI ÉLETMINŐSÉGÉNEK JAVÍTÁSA A TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, A TERMŐFÖLD, A MEZŐGAZDASÁGI ÉS ÁLLATTENYÉSZTÉSI HAGYOMÁNYOK ÉS AZ ERDŐK MEGŐRZÉSE MELLETT.**

Dunavarsány fejlődésének lehetőségei és veszélyei sok esetben egy tőről fakadnak. A településfejlesztési koncepció egyik legfontosabb feladata megtalálni a fejlesztések megfelelő arányát. A fejlesztés megfelelő arányának a megtalálása határozza majd meg a hosszú távú célként megfogalmazottak megvalósulásának minőségét.

## II. Átfogó célok, részcélok

A településpolitika a hosszú távú cél elérése érdekében az alábbi átfogó célokat fogalmazta meg, amelyeken keresztül kívánja megvalósítani fő célját:

- Település területi fejlesztésének átértékelése, racionalizálása
- Városi kötődés és lokálpatriotizmus erősítése
- Gazdaság erősítése
- Természeti erőforrások (termőföld, vizek, erdők) tudatos kezelése és védelme
- Környezeti minőség javítása
- Környező településekkel való kapcsolatrendszer javítása, munkamegosztási szerepek tisztázása

Az átfogó célok és a hozzájuk tartozó részcélok indoklása e fent megfogalmazott területek mentén kerülnek ismertetésre.

### Település területi fejlesztésének átértékelése, racionalizálása

A település a minőségi és racionalizált fejlesztéseket kívánja előtérbe helyezni, amely hozzájárul a lakosság életminőségének javításához.

A település területi fejlesztésének átértékelése és racionalizálása szempontjából az alábbi részcélok kerültek meghatározásra:

- új, korábbi fejlesztési célokban nem szereplő szatellit településrész kialakulásának elkerülése,

- tervezett összekötő településközpont racionalizálása,
- az elfogadható mértékű lakosságnövekedés és területi növekedés összehangolása,
- egymás melletti területhasználatok újraértelmezése,
- racionalizált közúthálózat (közlekedési rendszer hálózatosságának javítása, nyomvonal-korrekciók)
- beépítésre szánt területek arányának felülvizsgálata.

A településen már jelenleg is több, a történetileg kialakult beépítéstől elkülönült lakóterületi fejlesztés alakult ki (Naprózsa lakópark és Forrás lakópark), amelyek ellátása a település számára gondot okoz. A település kompaktságának megőrzése érdekében további **szatellit településrészt** nem kíván támogatni az Önkormányzat.

Nagyvarsány és Kisvarsány történelmi településrészek között már korábban elhatározásra került egy **összekötő településközpont** létrehozása, amely mindeddig nem került megvalósításra. Ennek okai részben a következőkben keresendők – a tervezett területfelhasználási egységek és szerkezeti utak nem veszik figyelembe a telekállapotokat, mindez hátráltatja a megvalósulást és az ütemezhetőséget. A településfejlesztési koncepcióban a telkekhez való igazításon túlmenően a **területhasználat racionalizálása** mellett is döntött, amely a következőket jelenti:

- A területi adottságoknak megfelelően a korábban kisvárosias lakóterületi fejlesztések legnagyobb részét kertvárosias lakóterületi fejlesztéseknek megfelelően kívánja támogatni, mivel a településen jelenleg kialakult beépítési intenzitáshoz ez igazodik.
- A településközpont vegyes területek arányát és helyét is újragondolta, elhelyezkedését racionalizálni kívánja és a gyűjtőút mentén elhúzott területhasználat helyett, inkább koncentráltabb egységek létrehozását támogatja. Mennyiségi csökkentését indokolja a kisvarsányi új lakóterületen tervezett általános iskola és hozzá kapcsolódó egyéb településközponti funkció, amely részben átveszi Nagyvarsányt és Kisvarsányt összekötő korábban tervezett településközpont szerepét.
- A területen tervezett közparkok racionalizálása szintén szükséges, mivel kialakításuk és fenntartásuk komoly erőforrásokat igényel.
- Az egyes területek városközpont jellegének hangsúlyát növelően közösségi célokat szolgáló különleges fejlesztési területek (sportterület, stb.) és kereskedelmi terület kijelölését támogatja a koncepció.

A településen folyamatos lakosság növekedés figyelhető meg és rendkívül kedvező pozitív bevándorlási különbözettel rendelkezik. Ezzel kapcsolatban folyamatosan növekszik a lakásállománya is. Rövid távon, az infrastrukturális és intézményi hálózat megfelelő kiépítéséig, a település lakosságának 10000 fő fölé való esetleges növekedését össze kell hangolni. A lakóterületek fejlesztése csak ütemezetten valósulhat meg, figyelembe véve a település mindenkor adottságait, fejlődésének ütemét.

A település lakóterületi fejlesztési elképzelései az alábbi módon alakulnak:

- *A korábbiakban elhatározásra került, de még meg nem valósult lakóterületi fejlesztések:* „V8”-as lakóterület, Naprózsa-lakópark központi része, Nagyvarsány déli részéhez kapcsolódó lakóterületi fejlesztések, Nagyvarsányt és Kisvarsányt összekötő új településközpont lakóterületi része, déli bányatavak körüli lakóterületi fejlesztések, Kisvarsányi új városrész déli része, Kisvarsány falusias lakóterület fejlesztés nyugati része.
- A településen elhatározásra került *új lakóterületi fejlesztések:* Nagyvarsányhoz északeletről kapcsolódó kertvárosias lakóterület.

A település területhasználati elhatározásai kapcsán több esetben szükséges az egymás melletti terület-használatok újra értékelése. Az egyik legjelentősebb ilyen kérdés a kistérségi szennyvíztisztító és a hozzá kapcsolódó folyékony hulladékszikkasztó területe, illetve a környezetükbe eső beépítésre szánt területek. Itt a módosítás a törvényi előírások kapcsán merült fel, de fontos szempont az életminőség javítása is. A folyékony hulladékszikkasztó területét részben más helyen kell kijelölni az Ipari Parkhoz, Erőspuszta

településrészhez és a Naprózsa lakóparkhoz való közelsége kapcsán, és az új terület kijelölésénél figyelembe kell venni a vonatkozó előírásokat. Az új terület és a lakóterületek között gazdasági erdőterületet kell kijelölni.

A település közúthálózatának racionalizálását és a településrészek összekötésének javítását is tervezi az Önkormányzat a településen belüli közlekedési kapcsolatok javítása érdekében.

A település a területfelhasználások racionalizálását tervezi a valós telekállapotok és a valós területhasználatok figyelembevételével a tartalékterületek vonatkozásában.

Lényeges szempont a meglévő mezőgazdasági területek védelme, a zavartalan gazdálkodás és mezőgazdasági állattartó területek fejlesztési lehetőségének biztosítása. Ennek érdekében újabb beépítendő területek nem kerülnek kijelölésre, illetve a meglévő bányaterületek nem kerülnek bővítésre.

#### Városi kötődés és lokálpatriotizmus erősítése

Mint minden településnél Dunavarsány esetén is igaz, hogy a település fejlődésére kedvező hatással van az erős lokálpatriotizmus. Ennek elérésére az alábbi részcélok fogalmazhatók meg:

- a két fő településrész identitásának, történelmi sajátosságainak megőrzése a strukturális kapcsolatok térbeli erősítése mellett,
- közösségi szolgáltatások fejlesztése (intézmény hálózat, közlekedési rendszer, köztér),
- lakó és üdülőterületek minőségi fejlesztése,
- kulturális kínálat fejlesztése.

A városi kötődés erősítésének eszköze a *közösségi szolgáltatások* (intézmény hálózat, közlekedési rendszer, köztér) *fejlesztése*. Dunavarsányban minden alapellátás megtalálható, de mennyisége és a szolgáltatások száma tovább fejleszthető. Az egyik legelső feladat az általános iskolai ellátás bővítése, amelyet az Önkormányzat Kisvarsány új fejlesztési területén tervez megvalósítani.

A településen jelenleg egyik fő városrészben sincs igazán kialakult településközpont és szűkös az intézményellátottság, ennek pótlása szükséges. Kisvarsány területéhez kapcsolódóan két területen tervezi a település ennek kialakítását. Egyik terület a Kossuth Lajos utca mentén található, ahol többek között jelenleg is működik a Polgármesteri Hivatal, a Művelődési Ház, Óvoda, Általános Iskola, Művészetoktatási Intézmény. Jelen terület esetén javasolt a további átalakulás megengedése és központi jellegének további erősítése. A másik terület a településrész nyugati felén kialakulóban lévő új városrész közepén található, ahol a korábban említett új általános iskolai is települni fog.

Nagyvarsány területén a településrész központja a Bartók Béla és a Béke utca találkozásánál található, ahol az óvoda és az általános iskola kihelyezett épületei is vannak. Nagyvarsány területén az Önkormányzat tervezi a kialakult településközponti funkciók fenntartását, azok bővítését, mint fejlesztést támogatja, sőt a jelenleg érvényes településszerkezeti tervben szereplő lakóterületi fejlesztési területek átrendezését a kialakult állapothoz való igazítását (51-es út melletti gazdasági funkciójú területek átsorolása) a településrészen.

A korábbi terv szerinti településfejlesztés kialakítását továbbra is tartalmazzák az elképzelések a két városrészt összekötő területen, de kialakítását koncepcionálisan, más módon a jelenleg érvényes településszerkezeti tervhez képest. Az újonnan kialakított fejlesztési elképzelés a koncentráltan elhelyezett területi egységek, a hosszan elhúzott területhasználat helyett a két fő településrész összekötése, mely erősíti majd a kapcsolatukat (pl. közlekedés, szolgáltatások).

Ezen túlmenően ellátási egységek megvalósítását támogatja a déli bányatavak körül kialakításra kerülő lakóterületek ellátására, de ezek a területek csak a közvetlen környezetük ellátását fogják szolgálni.

A Naprózsa-lakópark szatellit területén jelenleg nincs a területet ellátó szolgáltatások elhelyezésére kijelölt terület, a terület fejlesztése kapcsán ilyen irányú terület kijelölését tervezi a település, hiszen a településrész távol van a város egyéb meglévő és tervezett településközpontjaitól.

A lakosság összetartó erejének növelésére szolgálnak azok a közösségi célú különleges területek, amelyek a lakosság pihenését, rekreációját és sportolását szolgálhatják majd felmerülő igény szerint, lehetőséget biztosítva (néhány déli és keleti bányató körüli sportterületek, illetve az RSD és az 51-es út közötti

távlati fejlesztési egészségügyi- és sportterületek, melyek beépíthetősége korlátozott) megvalósulásuk esetén. Az utóbbi RSD-hez kapcsolódó területek kialakításánál a település, egy a jelenleg érvényes tervben meghatározott fejlesztési szándéknál kevésbé konkrét fejlesztés megfogalmazását tervezi, de tágabb teret ad a terület fejlődési lehetőségeinek (különleges -nagyreszt beépítésre nem szánt-idegenforgalmi, egészségügyi és sportolási terület). A terület fejleszthetősége esetén így nagyobb eséllyel valósul meg, addig pedig zavartalan lehetőség van a jó minőségű szántó területek rendeltetészerű hasznosítására.

A közlekedési rendszer fejlesztése és racionalizálása is szükségessé vált a településen, ennek kifejtését részletesen a közlekedési koncepció tartalmazza.

Nagyobb rendezvények lebonyolítására alkalmas köztér kialakítását tervezi a település az új településrészeket összekötő településközpont területén.

A település rendkívül fontosnak tartja az intézményhálózat (közösségi, közszolgáltatási) fejlesztését.

A városi kötődés tovább erősíthető a lakó és üdülő területek környezeti minőségi fejlesztésével. Ennek megvalósítását egyfelől a település a zöldfelületi rendszerének fejlesztésével tervezi megoldani. Új közparkok kialakítását tervezi az új településközpontokhoz kapcsolódóan (Kisvársány nyugati lakóterület és a két fő településrészt összekötő településrészen), illetve a déli bányatavak körüli lakóterületekhez kapcsolódóan. Utóbbi esetben települési elhatározásként fogalmazódott meg, hogy a jelenleg érvényes tervnél magasabb arányú zöldfelületi borítottsággal valósuljon meg a terület fejlesztése (több közpark területtel). Élhetőség szempontjából veszélyt jelentene a zöldfelületi rendszer fejlesztésének elmaradása, ezt a település el kívánja kerülni. Kijelölésükkel biztosítható, hogy más irányú beépítésükre nem kerülhet sor.

A környezeti minőség javítását másfelől a település erdőszűrségének megőrzésével és újabb erdőterületek kialakításával tervezi megoldani. Az egyik legfontosabb ilyen irányú fejlesztés a szennyvíztisztító telep és a hozzá tartozó folyékony hulladékszikasztó területtől való elválasztást szolgáló erdőterületek.

Az átfogó cél elérése érdekében szintén fontos a megfelelő kulturális kínálat kialakítása, amelynek fenntartására a településen ugyancsak szükség van. Jelenleg mindkét fő településrészen egy-egy intézmény működik (kisvársányi Petőfi Művelődési Ház könyvtárral és a nagyvársányi Petőfi Klub). Újabb helyszíneken kulturális funkciók kialakítására van mód Kisvársány nyugati lakóterületéhez kapcsolódó tervezett településközponti területeken, illetve a két fő településrészt összekötő tervezett településközponti területeken. Ezek a létesítmények (pl.: sportlétesítmény, teleház stb.) az egész település lakosságát fogják szolgálni.

#### **Gazdaság erősítése**

A város fejlődésének egyik jelentős erejét a gazdasági területeinek fejlesztésében látja, ezt indokolja a budapesti agglomerációban és a kistérségben elfoglalt helyzete is. A településen folyamatosan növekszik a vállalkozások száma, amely kedvező tendencia és a jó vállalkozási kedvre utal. A település számára előnyös, hogy kedvező a megközelíthetősége. Gazdasági szempontból az 51-es út és a Taksony vezér híd szerepe a legfontosabb. A település csak két helyen tervez a jelenleg érvényes településszerkezeti tervéhez képest új gazdasági területeket kijelölni. Nagyvársány mellett az 51-es út túloldalán, illetve Kisvársány új északi lakóterület mellett, annak kereskedelmi kiszolgálására. Vannak azonban olyan tartaléknak szánt területei, amelyeket nem tervez gazdasági fejlesztéseket megvalósítani (szennyvíztisztítóval szembeni területen és a Taksonnyal határos tartalék gazdasági terület 200 m széles sávja). Ennek egyik indoka területeivel való gazdálkodásban található. A településnek van egy kialakítás alatt álló Ipari Parkja, amely jó elérhetőséggel rendelkezik, jól szervezett, de még nem települt be teljesen.

A beépítésekhez közeli gazdasági területek esetén a lakóterületekhez való közelség miatt, a település az iparterületi besorolást kereskedelmi szolgáltató besorolássá tervezi módosítani. Ez azért szükséges, hogy jelen területek még kevésbé zavarják a lakóterületek nyugalmát.

A gazdaság erősítése szempontjából az alábbi részcélok fogalmazhatók meg:

- változatos, de racionalizált telephely-kínálat,
- helyi lakosság számára munkahelyet biztosító vállalkozások támogatása,

- jó minőségű termőföldek védelme,
- helyi előállítású termékek támogatása és piacának megteremtése,
- gazdasági sokszínűség megteremtése.

Fontos, hogy a település biztosítani tudjon a lakossága számára saját közigazgatási területén belül minél több munkahelyet, ezért az ilyen típusú és magas foglalkoztatású munkahelyek támogatását határozta el. Ez a rész cél a lakosság városhoz való kötődését is erősíti. Csökkenti a településről való elingázást, amely nem csak a település, hanem az egész agglomeráció számára kedvező. Ezt kívánja elősegíteni az a törekvés, hogy Nagyvársány 51-es úthoz kapcsolódó területeinél támogatja a település a területek teljes egészében történő átalakulását gazdasági területté. Ezek a területeken az ott lakók könnyebben tudnak majd vállalkozásokat beindítani, hiszen a terület kedvező helyzetben van (nagy forgalmat lebonyolító 51-es főút mellett) és a területfelhasználás megengedi a tulajdonos, esetleg használó és személyzet számára szolgálati lakás kialakítását. Ez a folyamat már elkezdődött, a település a teljes átalakulást támogatja, hiszen a terület teljes mértékű lakóterületnek nem is alkalmas terheltsége miatt.

A helyi előállítású termékek támogatása és piacának megteremtése kapcsolódhat az első rész célnál megfogalmazottakhoz, hiszen ezáltal is javulhat az életminőség és a városhoz való kötődés.

A településen élők számára a munkahelyek bővítését a gazdasági sokszínűség megteremtésével is el lehet érni.

Ennek egyik módja a turizmus újabb típusú lehetőségeinek biztosítása a településen. A városban eddig még kiaknázatlan területnek számít a konferencia-, a rendezvény- és a kerékpáros turizmus. A település mindhárom lehetőség megjelenését lehetőség szerint támogatja.

A rendezvény- és konferencia turizmust Budapesthez való közelsége indokolja elsősorban. Budapest és környéke jelenleg nem rendelkezik elegendő erre a célra szolgáló helyszínnel. Nagy befogadó képességű helyszín pedig nagyon kevés van. Amennyiben Dunavarsányon megjelenik olyan intézmény, amely ezek lebonyolítására alkalmas, nem csak munkahely teremtő szerepe lesz, hanem egyéb pozitív hatásokat is vonzhat magával (települési bevételek növekedése, egyéb idegenforgalmi tevékenységek megjelenése).

A település támogatja az EuroVelo kerékpárút megvalósulását, amely a kerékpáros turizmus erősödésével járhat. A település támogatja a kerékpáros turizmusra épülő idegenforgalmi tevékenységek megjelenését.

#### **Természeti erőforrások tudatos kezelése és védelme**

Dunavarsány kevés védett természeti értékkel rendelkezik, de a természeti erőforrások fontosak a település élhetősége szempontjából. Meg kell találni a megfelelő fejlesztési arányokat, amelyeket ezek az értékek még károsodás nélkül elviselnek.

A természeti erőforrások szempontjából az alábbi részcélok fogalmazhatók meg:

- bányatavak utóhasznosíthatóságának tisztázása, a tavak terhelhetőségének figyelembevételével,
- RSD-t kímélő vízparthasznosítás,
- Duna-part közösségi célokra való kihasználhatóságának megteremtése,
- európai, országos és helyi természetvédelmi érdekeltségű területek védelme.

A településen a sok bányató kialakítása miatt kevés a megmaradt mezőgazdasági terület. További bányatavak kialakítását az Önkormányzat nem támogatja, összhangban a kistérségi stratégiával, mely kimondja, hogy további bányatavak térnyerése nem kívánatos. Fontos rész cél, hogy minden bányató esetében pontosan tisztázásra kerüljön az utóhasznosítás, a tavak terhelhetőségének figyelembe vételével. A végleges tájrendezést a tavak esetében a tervezett funkcióknak teljes körűen szükséges alárendelni, pl. bal-estetek elkerülésére. A kezelés és teljes körű környezetrendezés nélkül sok probléma várható (tájseb, táj-esztétika, algásodás, szennyezettség stb.). A probléma megoldására kezelési/tájhasználati/környezetrendezési tervek kidolgozása javasolt.

Van néhány bányató, ahol az utóhasznosítás már megtörtént (Rukkel-tó), illetve jelenleg folyamatban van (Sun Residence lakópark).

A déli bánya tavak környékén már a jelenleg érvényben lévő településszerkezeti terv is tartalmaz utóhasznosításra fejlesztési elképzeléseket, de ezen területek fejlesztését jelen koncepció alapján át kell gondolni. A területek beépíthetőségét a meglévő környezethez, vízpartokhoz igazodva és magasabb zöldterületi arány kialakítását tervezi a település a jelenlegi érvényben lévő tervhez képest.

A déli bányatavakhoz kapcsolódóan az 51-es főút mellett a jelenleg érvényes településszerkezeti tervben még nem szerepel bányató, de a valóságban már folyik egy új bányató kialakítása. A település ennek utóhasznosítására különleges beépítésre nem szánt sportterületet tervez.

A keleti bányatavak esetén, csak a Rukkel-tótól keletre eső kettő bányató körüli fejlesztést tartja célszerűnek a település, különleges beépítésre nem szánt sportterület kialakítással, amely már a jelenleg érvényes fejlesztési elképzelésekben is szerepel. Ettől délre eső másik fejlesztést (üdülőházas üdülőterület) az Önkormányzat, tekintettel arra, hogy a korábban tervezett fejlesztés elmaradt, nem támogatja. Jelenleg még folyik az itteni bányatavakból való kitermelés és üzemel a településszerkezeti tervben szereplő különleges bányaterület (hosszú távon), de a kitermelés befejezésével a település a terület rekultiválását tervezi.

A település másik fontos természeti értéke a Ráckevei–Soroksári Duna-ág (RSD), amely európai közösségi jelentőségű természetvédelmi terület. Itt találhatóak az ex-lege védett úszólápok, amelyek megőrzése csak fokozott odafigyeléssel érhető el. Kiemelt fontosságú ezért, az RSD-t kímélő vízparthasznosítás, a Duna-ág terhelhetőségének figyelembevétele. Elsődleges a település és azon belül kiemelten a Duna-parti területek csatornázottsága. Az Önkormányzat már megvalósította a terület a csatornázását, azonban az egyes beépített üdülő telkek rákötése még nagyon alacsony. Az Önkormányzat feladata az üdülőtulajdonosok meggyőzése a közcatornára való rákötésre. Az építési engedélyek kiadása a továbbiakban csak a rákötés esetén történhet. Az RSD-hez kapcsolódó új, nagy területi igényű fejlesztések megvalósítását a település csak úgy támogatja (az RSD és az 51-es főút közé eső különleges beépítésre szánt, ill. nem szánt idegenforgalmi, egészségügyi és sportterület), amennyiben az RSD-t érintő terhelés környezeti hatásait megvizsgálják és jelentős káros hatások nem várhatók.

Fontos rész cél a közigazgatási területen fennmaradt termőföldek védelme, a mezőgazdasági termelés fenntartása.

Az ökológiai szempontból értékes gyepek védelmének elősegítésére természetközeli területi besorolás indokolt. Az európai, országos és helyi természetvédelmi területek védelme és fenntartása általános horizontális cél, amely minden települési fejlesztés során figyelembe veendő.

Fontos rész cél a Duna-part közösségi célokra való kihasználhatóságának megteremtése, de ennek lehetősége korlátozott, mivel a part már majdnem egészében beépült hétvégi házas üdülőkkel, illetve a Forrás-lakóparknál lakóépületekkel. A Taksony vezér hídnál található edzőtábor pedig közösségi célokra nem nyitott.

A Taksony vezér hídtól délre a Duna-parton a Domariba-sziget védett erdejét kivéve szinte végig hétvégi házas üdülőterület található apró telkekkel, amelyek a legdélebbi területet kivéve be is épültek. Két helyen található még kedvező teleknagyságú terület (nem fölaprózódott telek állapot, egyik terület sűrűn beépített), ahol a település a terület fejlesztését, megújítását különleges beépítésre szánt rekreációs területként támogatná.

A Duna-part közelében a térségi tervben szereplő kerékpárút (EuroVelo) megvalósítását támogatja a település, amelyhez kapcsolódhatnak idegenforgalmi fejlesztései.

A víziturizmushoz kapcsolódó fejlesztések megjelenését is támogatja a település.

#### **Környezeti minőség javítása**

A település környezeti minősége megfelelő, de fejlesztése a jövőben is kiemelt fontosságú. Az alábbi rész célok fogalmazhatók meg ennek érdekében:

- zöldfelületi rendszer fejlesztése (közparkok, közkertek, zöldsávok),
- a csatornázottság mértékének javítása és a szennyvíztisztító településre eső kontingensnek növelése,
- defláció, portterhelés csökkentése (erdősávok, fasorok),
- környezetvédelmi programra alapozottan a környezeti értékek védelme és fejlesztése.

A településen folyamatosan javul a közcatornával ellátott területek aránya, azonban az RSD-vel való vízáramlási kapcsolatok szempontjából fontos ennek további javítása a vízminőség javulása érdekében. A Duna-part önkormányzati beruházásból teljes mértékben ellátott közcatornával, de a rákötések aránya nagyon alacsonynak mondható. Ennek javítása fontos feladat a település számára.

A település saját közigazgatási területén rendelkezik térségi szennyvíztisztítóval, amely nagyon előnyös, de Dunavarsány ellátási területéhez mérten (meglévő és fejlesztési területek) szennyvíztisztítási kontingens nem elegendő mértéken került meghatározásra. Fontos rész cél ezért a térségi kontingens meghatározásának megváltoztatására való törekvés a település Önkormányzatának részéről, amely a fejlesztési koncepcióban meghatározott fejlesztéseinek megvalósulását szolgálná.

A település óvni–védeni kívánja természeti értékeit és el kívánja kerülni túlzott mértékű terhelésüket, amely azok károsodásához, illetve esetleges megsemmisülésükhöz vezetne.

A kerékpárút-hálózat fejlesztése szükséges a környezetbarát közlekedési módok elérhetősége érdekében, a hozzá tartozó kerékpártárolókkal, különösen a közösségi funkciókat ellátó intézményekben, vasútállomáson.

A felszíni és felszín alatti vizek védelméhez kapcsolódóan kiemelt feladat a bányatavak jó vízminőségének megőrzése, a terhelhetőségük szerinti hasznosítása (gazdasági, illetve ökológiai szempontok szerint). Mezővédő erdősávok, fasorok telepítése, pótlása javasolt minden lehetséges helyen, illetve a vízfolyások és az utak mentén.

#### **Környező településekkel való kapcsolatrendszer javítása, munkamegosztási szerepek tisztázása**

A település feladata a kistérségben betöltött szerepének erősítése és a környező települések közötti kapcsolatrendszer és együttműködés javítása. A település részt kíván vállalni a környező települések lakosságának munkahellyel történő ellátásában, illetve úgy kívánja fejleszteni egyes közintézményeit, hogy azok a környező települések ellátását is felvállalhassák. Ez utóbbi feladatot azonban úgy kell megvalósítani, hogy az érintett településekkel együtt kidolgoz egy, a közösen megvalósítható ellátó rendszert koordináló koncepciót, amely meghatározza az egyes települések ellátó szerepét, tisztázza a munkamegosztásban betöltött szerepeket, ezáltal racionalizálva a térség ellátó rendszerét.

### III. Szakági koncepciók

#### Közlekedés

A város jelenlegi széttagolt településszerkezete - a tervezett állapot megvalósulásával párhuzamosan - egyre inkább az egységes településszerkezet kialakulása felé való elmozdulást fogja mutatni. Ennek elérése érdekében a területfelhasználás változásával együtt a közlekedési hálózatot is fejleszteni kell. A közúthálózat fejlesztése jelentős nagyságrendű beruházásokat igényel, ugyanis nem csak az új területfelhasználási elemek kiszolgálása a cél, hanem ezzel párhuzamosan pótolni kell az eddig elmaradt úthálózati hiányosságokat is. A jelenleg még elszakadt településrészek közötti kapcsolatok igen hiányosak, az így szükségessé váló kerülőutak viszont általában felesleges forgalommal terhelik a lakóterületeket, a lakosság számára többletterhet jelentenek, csökkentik a település gazdasági vonzerejét.

A tervezett úthálózat az előbbi hiányosságokat küszöböli ki. Az úthálózat egységes szemléletű kialakításával növekszik a belső kapcsolatok száma és színvonala, ezáltal csökken a lakosság forgalmi (környezeti) zavarása, a jobb színvonalú hálózaton célszerűbben és gazdaságosabban bonyolódik a forgalom.

A meglévő országos úthálózati elemek (az 51. sz. és 510. sz. főutak, az 5202 j összekötő út, az 52101 j. és 51104 j bekötőutak) továbbra is a település úthálózat-szerkezetének legfontosabb részei maradnak, a külső megközelítés fontos elemei a későbbiekben is.

A belső úthálózaton - a jelenlegi úthálózat megtartása mellett - a legfontosabb fejlesztések az alábbiak:

A két, jelenleg különálló településrész közötti területen, meglévő burkolt- vagy földút nyomvonalak felhasználásával – az itt tervezett területi fejlesztések kiszolgálására is – egy új városi útvonal kialakítása szükséges az 52.101 j. bekötőút városba való belépési pontja és az 51. sz. főúthoz kapcsolódó Sport utca között. Ennek az útvonalnak legfőbb feladata, hogy az eddig csak kerülő útvonallal elérhető településrészek (Nagyvarsány, Kisvarsány, illetve az új városközpont és gazdasági terület) kapcsolata leegyszerűsödik, ezáltal csökken a lakóterületek forgalmi terhelése, az egész település környezeti helyzete javul.

A fenti alapvető szerkezeti elemek kiegészítéseként több, gyűjtőút kategóriájú útvonal kialakítása szükséges a megfelelő közúti kiszolgálás érdekében. Ilyenek például a nagyvarsányi településrészen a Vörösmarty és Bajcsy-Zsilinszky utcák északnyugat felé való meghosszabbításai az 51. sz. főútig, valamint a déli településrészen az új beépítések kiszolgálása megfelelő sűrűségű úthálózattal.

A kisvarsányi településrészen is célszerű kiegészíteni az úthálózatot a külső (cél-) és belső forgalom színvonalasabb lebonyolítása érdekében. Így a legfontosabb fejlesztések a Búza utca, a nagyvarsányi Völgy utca délkelet irányú meghosszabbítása a vasútvonalig, az Epres utca meghosszabbítása a Rukkel tó mellett az 5202 j. összekötő útig, valamint a déli településhatáron vezetett út.

A fenti fejlesztések ütemezett, az új területfelhasználási elemek megvalósulásával való párhuzamos, fokozatos kiépítésével a város belső élhetősége és külső vonzereje a kívánatos mértékben javulhat.

A település tömegközlekedési ellátottságát is célszerű fejleszteni, amelyhez részben szükséges a gyűjtőút hálózat fejlesztése. Szükséges az autóbusz-járatok sűrítése a két fő településrész között, illetve a kiemelt időszakokban a gazdasági területek és az idegenforgalmi területek megközelítésének lehetőségének bővítése.

A vízi közlekedésben célszerű az üdülés-idegenforgalom szempontjából a Soroksári-Dunaágban a település és Budapest között a hajózás fejlesztése az RSD területére vonatkozó előírások betartásával.

#### Közmű fejlesztési koncepció

A területfelhasználás által javasolt kisvárosi, kertvárosi, falusias lakóterületek nagysága nagyobb, mint amennyi a terv időtávjában várható növekvő népesség számára szükséges és a gazdasági területek is rendelkeznek tartalék területtel. A kereslet-kínálat függvényében azok a területek válnak akcióterületté, amelyekre nagyobb lesz a kereslet.

A terv időtávjában beépülő akcióterületek közműellátását meg kell oldani és az ütemezetten igénybevett lakóterületek és a területfelhasználás által meghatározott gazdasági, sport, településközpont vegyes területek kiszolgálását biztosítani kell. Víz- és energiatakarékos technológiákat és megújuló energiahordozók használatát szorgalmazni kell.

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

A város jövő képének a 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 a javítására egyre több figyelmet kell fordítani.

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

#### **Ivóvízellátás**

A növekvő vízigények biztosításához a meglévő kutak kapacitása nem elegendő, új vízműkút üzembe állítása szükséges. Az ivóvízminőség javítása érdekében a vízműtelepen a vas- és mangántalanító felújítása, arzénmentesítő építése és a víztároló kapacitás növelésére a rendelkezésre álló tárolótér fogat bővítése szükséges. A beépítésre szánt területeken törekedni kell a tervezett vízvezeték hálózat körvezetékes kialakítására.

#### **Szennyvízcsatornázás és tisztítás**

A szennyvíztisztító és a tisztított szennyvíz elhelyező öntözőtelep védőtávolságát a beépítésre szánt területek kijelölésekor figyelembe kell venni. A szennyvíztisztító telep tisztított szennyvizei számára biztosítani kell -az előírt növénykultúrák telepítése mellett - a szennyvíz elhelyező öntözőtelepekre a tisztított szennyvíz kivezetését és a telepeken a vizek elpárologtatását.

Az új fejlesztési területeken a terepadottságokat figyelembe véve a szennyvízcsatorna hálózatokat kombinált megoldással, gravitációs és nyomott rendszerek alkalmazásával kell kiépíteni.

#### **Felszíni vizek**

A jó vízminőség és a víz áramlásának eléréséhez meg kell oldani a Domariba szigeti ág helyzetét. A kavicskitermelés befejezése után a bányatavak környezetét rekultiválni kell.

#### **Csapadékvíz elvezetés**

A befogadó hiánya miatt a csapadékvizek helyben tartását és elszikkasztását az új beépítésre szánt területeken helyben kell megoldani. Fontos az árkok környezetbe illesztése. Olyan árkokat kell tervezni, amelyeket munkagépekkel tisztítani lehet. A csapadékvíz rendezést az útépítéssel egyidejűleg kell megvalósítani, az árkok létesítése későbbi ütemre nem tolható el. A rendezett környezet kialakítását elősegítő megoldásokat, köztük az útburkolatok szélének szegélykövel történő lezárását célszerű előirányozni. A tetőfelületekről összegyűjtött csapadékvizek helyben tartását és locsolási célú hasznosítását ajánlani kell.

#### **Villamosenergia ellátás**

Az új beépítésre szánt fejlesztési területeken a 20 kV-os, továbbá a kisméretű és közvilágítási vezetékeket földkábelben kell lefektetni. A közvilágítási hálózat építésekor csak energiatakarékos lámpatesztek elhelyezése támogatható.

#### **Vezetékes gáz- és hőenergia ellátás**

A vezetékes gáz felhasználása mellett a megújuló energiahordozók hasznosítására is törekedni kell az új és a felújításra kerülő épületeknél.

#### **Elektronikus hírközlés**

Az új beépítésre szánt területeken a vezetékes hírközlési és kábel TV hálózatot földkábeles vezetéssel kell megépíteni. Újabb rádiótelefon és konténerállomás telepítési igénye esetén a meglévő tornyokra kell a berendezéseket felszerelni. Amennyiben ez nem valósítható meg az új átjátszó berendezés telepítéséhez az önkormányzat és a tulajdonos hozzájárulását meg kell kérni.

## AZ EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS DOKUMENTUMAI:

DM : KMO ALLAMI FOEPITESZ A D FAX NO. : 485-6995 26 Apr. 2010 02:45PM P1

06-1-413-0958



### KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL

1056 Budapest, Váci utca 62-64.

#### ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

1052 Budapest, Városház u. 7. ☎: 1364 Budapest, Pf. 90. ☎: 485-6959, 317-4351 Fax.: 266-2502

Szám: 1010112/2  
Ül.: Kovács Bea  
Tel.: 485-6923  
E-mail: kovacs.beata@kmrkh.hu

Tárgy: Étv. 9.§ (3)  
Dunavarsány Város  
Településszerkezeti Terv felülvizsgálat  
Hiv. szám: 83-5/2010.  
Melléklet: -

#### Bóna Zoltán polgármester

Dunavarsány Város Önkormányzat  
Polgármestere  
2336 Dunavarsány  
Kossuth Lajos utca 18.

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük az Étv. 9§ (3) bek. szerint megküldött Dunavarsány Településszerkezeti Terv dokumentumait, melyre az alábbi véleményt adjuk.

#### Településfejlesztési Konceptió

Az Étv. 10.§ (4) bekezdése alapján településszerkezeti terv esetében az előzetes véleményt kérő dokumentációnak a 9. § (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően tartalmaznia kell - a szerkezeti terv módosítása esetén az azt szükségessé tevő településfejlesztési döntést, valamint tájékoztatóul - az elfogadott településfejlesztési koncepciót. Tárgyi terv esetében az előzetes véleménykére a TFK és a TSZT vonatkozásában együttesen történt, ezért 0910298/1 számú - előzetes - levelünkben felhívtuk a figyelmet arra, hogy „A TSZT Étv. 9. § szerinti véleményezési eljárása a településfejlesztési koncepció megállapítását követően történhet. A TSZT-t a településfejlesztési koncepcióban foglaltaknak meg kell feleltetni.”

Felhívjuk a szíves figyelmet arra, hogy a véleményezésre megküldött dokumentáció a településfejlesztési koncepciót még jóváhagyandó munkarészként tartalmazza. Levelünkben arról tájékoztattuk, hogy a képviselőtestület a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatára tett javaslatokat 16/2010. (II. 09.) számú határozatában. Megjegyezzük, hogy 2009.júniusi 2690-14/2009 számú levelünkben már tájékoztattuk Irodánkat a TFK felülvizsgálatának szükségességéről.

Ismételten jelezzük, hogy a TSZT -t az elfogadott településfejlesztési koncepció alapján kell kidolgozni.

#### Településszerkezeti Terv - jóváhagyandó munkarész

#### Határozati tervzet

Határozati javaslatukban rendelkezni kell a jelenleg hatályban lévő településszerkezeti terv hatályon kívül helyezéséről. Rendelkezni szükséges még a módosítások következtében létrejövő területi mérleg változásról, - bemutatva a térségi területi mérleg alakulását, - és a BIA érték változás mértékéről.

#### Településszerkezeti tervlap (továbbiakban: tervlap)

A településszerkezeti terv módosító javaslata, és a hatályban lévő, és továbbra is hatályban tartásra javasolt szabályozási terv számos - jellemzően a területfelhasználási elemek, építési övezetek és övezetek rendszerének összhangjára vonatkozó - ellentmondást tartalmaz. Ismételten felhívjuk a szíves figyelmüket arra, hogy a településszerkezeti terv módosításának jóváhagyásával ezek az ellentmondások alkalmazási problémákat vetnek majd fel. (pl. A tervlap sok esetben erdőterületet jelöl olyan területegységeken, ahol a szabályozási terv még építési övezetet határoz meg.)

Levelében kérjük, hivatkozzon iktatószámunkra!

DUNAVARSÁNY VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATALA

Érkezett:	2010 APR 27.
Szám:	85-38.....mell.
Előadó:	Előszám:
Ulla L.	8777

:KMO ALLAMI FOEPITESZ A D FAX NO. :485-6995

26 Apr. 2010 02:45PM P2

A tervlapon javasoljuk a területfelhasználások „kódját” egységenként jelölni, tekintettel arra, hogy egyes területfelhasználások nem különböztethetők meg egymástól. Az egyes területfelhasználásokhoz kapcsolódó szintterület-sűrűségeket is kérjük a tervlapon feltüntetni, tekintettel arra, hogy a leírásban jellemzően -tól, -ig értékeket határoztak meg.

A tervlap folyamatban lévő, még egyeztetés alatt álló TSZT módosítások elemeit is tartalmazza, a tervezett módosítások szerinti tartalommal. A - más eljárásban - folyamatban lévő TSZT módosítások területi lehatárolását a tervnek tartalmaznia kell, és az ezen területekre vonatkozó tervezett elemek csak a szóban forgó tervezetek jóváhagyását követően építhetők be jelen dokumentációba.

A tervlap nem tartalmazza a jelentős közműhálózatokat, amelyeket tartalmazza ott a jelmagyarázat hiányos. Újrágondolásra javasoljuk, hogy a Barátság II. kőolajvezetéket, és a mellette húzódo számos termékevzeték nyomvonalának jelentős részének erdőterület területfelhasználásba sorolását.

#### Alátámasztó munkarészek

#### Térségi tervekkel való összhang bemutatása

A BAtT - vel való összhang bemutatásának részletesebb kimunkálását és kiegészítését kérjük, az alábbiak szerint:

- A teljes közigazgatási területre vetített térségi területi mérleg minden térségi területfelhasználási elemnek való megfelelést tartalmaznia kell.
- Minden térségi területfelhasználási egységhez a BAtT- ben meghatározott %-os arányokkal való megfelelést igazolását kérjük a tervezett területfelhasználásoknak megfelelően (pl. mezőgazdasági térség 75%-át mezőgazdasági terület kategóriába kell sorolni: a BAtT tervlapon jelölt 195 ha mezőgazdasági térség a TSZT - n .... ha mezőgazdasági illetve természetközeli terület, ... ha vízgazdálkodási terület stb.).
- A TSZT módosítással érintett területek bemutatását kérjük a térségi szerkezeti terven és az övezeti tervben, sorszámozottan.

A Településszerkezeti Terv módosulási tervlap nem tartalmazza minden területegység területfelhasználás változását részletesen, kérjük jelölni területegységenként az átsorolásokat. A Régi Duna és a Duna mentén jelentős erdő és zöldterületek kerülnek különleges beépítésre nem szánt területekbe.

#### Új fejlesztési területek

- ad. A.1. Az új beépítésre szánt terület kijelölés valóban nem érint erdőgazdálkodási térség térségi területfelhasználási elemet, de a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térséget érinti, így a térségi területi és a területfelhasználási mérleg is változik.
- ad. A.2. Az új beépítésre szánt terület kijelölés a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térséget érinti, így a térségi területi és a területfelhasználási mérleg is változik.
- ad. A.4. 5. 6. 7. Aggályosnak tartjuk az erdő művelésű ingatlanok mezőgazdasági területként történő szerepeltetését. Megjegyezzük, hogy az erdőterületekkel kapcsolatos jogszabályi háttér nem merül ki az agglomerációs törvény előírásaiban. A valós erdőterületekre vonatkozó területfelhasználás változás javaslatát kérjük az illetékes Erdészeti Szolgálatlal leegyeztetni. Megjegyezzük, hogy mezőgazdasági - általános jár - területfelhasználás nem egyeztethető össze az erdő területfelhasználással.

#### Racionizálások és pontosítások

A jelölt racionizálások és pontosítások jelentik területi kiterjedésben a legjelentősebb területfelhasználás változásokat a településszerkezeti tervben.  
A racionizálások között szerepelnek a más eljárásban folyamatban lévő TSZT módosítások területi, kérjük ezeket külön tervlapon, és tájékoztatóként szerepeltetni.

#### Helyi Építési Szabályzat módosítása

Tárgyi dokumentáció, és jelen egyeztetési szakasz Dunavarsány Településszerkezeti Tervére vonatkozik. A dokumentum tartalmaz egy, a HÉSZ módosítására vonatkozó jóváhagyandó munkarészt is. Tekintettel arra, hogy a HÉSZ módosítása külön eljárásban folyamatban van, ebben az eljárási szakaszban a HÉSZ módosításával kapcsolatos javaslatokat nem kívánjuk véleményezni.

Ismételten kérjük, hogy a HÉSZ módosításával kapcsolatos alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeket a HÉSZ módosítás egyeztetési eljárásában szerepeltessék és véleményezzék.

(A teljesség igénye nélkül tájékoztatjuk, hogy a hivatkozott II.ÉSZ 3. sz. melléklete, a tervezett Övezeti és Korlátozási Terv korlátozó elemeket nem tartalmaz, egyéb tartalmi elemei jogilag aggályosak, és alkalmazhatóságuk kétséges.) Megjegyezzük, hogy a 3.1. fejezetben a műleírás szerint a HÉSZ mellékleteként 2 új tervlap bevezetését tervezik. Felhívjuk a szíves figyelmüket, hogy a két új tervlap bevezetésével, - amennyiben alkalmazásukról nem megfelelően rendelkeznek - csak tovább mélyítik a jelenleg is fennálló jogi ellentmondásokat.

Kérjük fentiek figyelembevételét a továbbtervezésnél.

Budapest, 2010. április 26.

Tisztelettel:



dr. Hajnóczy Péter

Erről értesül:

1. Címzett
2. Felügyeleti és Igazgatási Monitoring Iktatószámszám
3. Irattár



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI KÖRNYEZETVÉDELMI,  
TERMÉSZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGYI FELÜGYELŐSÉG



2010 JUN 04  
11230

Kérjük, válaszában hivatkozzon iktatószámunkra!

Ikt. sz.: KTVF: 12776-2/2010. Tárgy: Dunavarsány Településszerkezeti tervének felülvizsgálata

Előadó: Sághy Melinda,  
Mohácsi Veronika,  
Kardos Gyula,  
Ódorné Fehér Márta,  
Tóth Sándorné,  
Szűcs Péter

Hivatkozási szám: 83-5/2010  
Melléklet: -

Bóna Zoltán  
Polgármester

Dunavarsány Város Önkormányzatának  
Polgármestere  
Dunavarsány  
Kossuth Lajos u.18.  
2336

Tisztelt Polgármester Úr!

Dunavarsány Településszerkezeti tervének felülvizsgálatával kapcsolatban

környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint vízügyi szempontból az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdése, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. § (3) bekezdése, valamint a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 34. § (1) bekezdés c) pontja alapján

az alábbi véleményt adjuk:

A tárgyi terület szabályozási tervének, valamint a városrendezési és építési szabályzat módosításának tartalmával, a megfogalmazott szándékokkal, szabályozásokkal Felügyelőségünk a környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint vízügyi érdekeket figyelembe véve az alábbi feltételek betartása esetén ért egyet:

Levelezési cím: 1447 Budapest, Pf.: 541 E-mail: kozepdunavolgyi@zoldhatosag.hu  
Telefon: 478-44-00, Telefax: 478-45-20 Honlap: http://kdvktvf.zoldhatosag.hu  
Zöld Pont Iroda: 1072 Budapest, Nagydíófa u. 11.  
Ügyfélfogadás: hétfőtől csütörtökig: 9<sup>00</sup> - 16<sup>00</sup>-ig, péntek: 9<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup>-ig  
Ügyintézői ügyfélfogadás: hétfő, szerda: 9<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup>, 13<sup>00</sup> - 16<sup>00</sup>-ig, péntek: 9<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup>-ig



**Tárgyi terv kapcsolatban táj-, és természetvédelmi szempontból Felügyelőségünk az alábbi észrevételeket teszi:**

- A szerkezeti terv felülvizsgálata a táj- és természeti adottságok figyelembevételével, szerves településfejlesztés megvalósításával, a táj képének kedvező irányba történő befolyásolásával történt.
- A településrendezési eszközök meghatározásához készített vizsgálatok során a település természeti, tájképi és településképi adottságai, értékei figyelembevételre kerültek.
- A településrendezési terv felülvizsgálata az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTvT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (továbbiakban: BATvT) előírásai figyelembe vételével készült.

Mindezen elvárásokat a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény támasztja alá.

**A tervhez vízvédelmi, vízgazdálkodási szempontból Felügyelőségünk hozzájárul az alábbi kikötésekkel:**

- A meglévő vízvezeték és közcsatorna bővítése vízjogi engedély köteles munka, melyhez előzetesen be kell szerezni a közüzemi szolgáltatók hozzájárulását.
- A közüzemi hálózatra (víz és csatorna) történő rácsatlakozás kizárólag a közmű üzemeltetőjének hozzájárulásával, a fogadónyilatkozatának feltételei illetve a hatályos jogszabályi előírások szerint történhet.
- A terület csatornázásának fejlesztése során a belső csatornahálózatot elválasztott rendszerben kell kialakítani, az elválasztás a szennyezetlen tetőfelületi csapadék és a szennyeződő területeken összegyűlt csapadék különválasztására is vonatkozik.
- A burkolt felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvíz csak megfelelő tisztítást követően vezethető össze a tetőfelületi szennyezetlen csapadékvizekkel, illetve vezethető a közterületi csatornahálózatba.
- A zöldfelületek locsolásához szükséges vizet célszerű a csapadékvizek helyben tartásával (helyi tározókkal) biztosítani, és csak az annak mértékét meghaladó csapadék elvezetése indokolt.
- A létesítmények kommunális jellegű szennyvizet közvetlenül, nem kommunális jellegű és technológiai szennyvizet megfelelő előkezelést, illetve előtisztítást követően szabad a szennyvízcsatorna hálózatra vezetni. A szükséges előtisztítás feltételeit a keletkezés helyén, a telken belül kell biztosítani.
- Csatornák, vízvezető árkok folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
- Az elválasztott rendszerű szennyvízcsatornába csapadékvíz bevezetése tilos.

**Indoklás**

Az alap közműrendszer megépült, a hálózat fogadó képes. A TSZT a fejlesztési területeken kombinált rendszerű (nyomott+gravitációs) hálózat építését javasolja, melyet megfelelően tartunk.

**Szennyvíztisztító telep**

A város a Dunavarsányi szennyvíz agglomeráció gesztor települése. A Varsányi út mellett megépült szennyvíztisztító telepet 1998 májusában helyezték üzembe. Dunavarsány, Taksony, Délegyháza, Majosháza, Áporka és Szigetszentmárton szennyvizet fogadja. A telep vízjogi engedélye szerinti maximális hidraulikai terhelése 6500 m<sup>3</sup>/d, ebből 6000 m<sup>3</sup>/d csatornán érkező szennyvíz, 500 m<sup>3</sup>/d tengelyen szállított szippantott szennyvíz kezelésére méretezett. A szennyvizeinek tisztítását levegőztetett sorba kapcsolt szennyvíztavas rendszerben valósították meg. A három tó rész teljes tározó térfogata: ~94 500m<sup>3</sup>.

A telep jelenlegi terhelése: átlagban 2300 m<sup>3</sup>/d, nyári csúciban 2500 m<sup>3</sup>/d, és télen 1600-2000 m<sup>3</sup>/d. Jelenleg a telep próbaüzeme folyik, a védőtávolsága: 300 m.

Az agglomeráció települései közül a tájékoztatás szerint Majosházán, Szigetszentmártonban és Taksonyban vannak olyan területrészek, különösen az üdülőterületeken, ahol még nincs mindenütt megoldva a szennyvízcsatornázás, megvalósításukkal a meglévő beépített területekről még várható szennyvíz az üdülőterületek felől, így főleg a nyári idényben növekszik majd az elvezetendő szennyvíz mennyisége.

**Tisztított szennyvizek öntözése**

A város területén nem található vízfolyás. A Ráckevei-Soroksári - Dunába és Domariba szigeti mellékágába tisztított szennyvíz nem vezethető. Ezért a tisztított szennyvizek elpárologtatását két helyre telepített szennyvíz elhelyező öntözőtelepre vezetve oldották meg. A dunavarsányi öntöző telep közvetlen a szennyvíztisztító telep mellett helyezkedik el, a területének a nagysága: 26,5 ha, a másik Taksony külterületén található, a nagysága 176 ha. A taksonyi szennyvíz elhelyező öntözőtelepre a tisztítóműből DN 300 mm átmérőjű KM PVC nyomócső vezet. A területén megépítették a nyomott rendszert 44 hidrális fejjel ellátva. Jelenleg a Taksonyi öntözőtelepre nem vezetnek ki tisztított vizet, a szennyvizek előöntözésére és párologtatására a tisztítótelep melletti, zömében nyárfás beültetésű területet használják.

**Szennyvíztisztító telep**

Hosszú távon, a jelenleg átlagban 2300 m<sup>3</sup>/d, nyári csúciban 2500 m<sup>3</sup>/d szennyvizet kezelő tisztítómű terhelése növekedni fog. A regionális rendszer háttér településein megvalósul az eddig csatornázatlan és a fejlesztésre kerülő területek csatornázása.

A hosszú távú igények alapján a kb. 3000 fővel növekvő Dunavarsányban a tervezett lakó- és gazdasági területek felől (~ 600m<sup>3</sup>/nap) és az Ipari Park felől (~ 600m<sup>3</sup>/d, csak a konkrét igények jelentkezésekor határozható meg pontosan) összesen 1200 m<sup>3</sup>/d szennyvízmennyiség várható. A 6500 m<sup>3</sup>/d maximális hidraulikai terhelésű telep a becsült többlet szennyvízmennyiséget tisztítani tudja.

A prognózis alapján nő a tisztított szennyvíz mennyisége is, mely a tisztítás hatásfokát növeli, ezzel egyidejűleg nő a fásított szennyvíz öntözőtelepes ültetvények terhelése. Hosszú távon a Dunavarsányi bővítési terület és a Taksonyi szennyvíz elhelyező, fásított ültetvényes telep bekapcsolásával is számolni kell.

A vízellátási üzemeltetése a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet alapján vízjogi üzemeltetési engedéllyel lehetséges. Az engedélyeztetési dokumentációt a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről szóló 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet tartalmi követelményeinek megfelelően kell összeállítani és a Felügyelőség részére benyújtani.

**A tervhez felszín alatti vízvédelmi szempontból Felügyelőségünk hozzájárul az alábbi kikötésekkel:**

- A csatornahálózattal nem rendelkező településrészekben az egyes építési engedélyezési eljárás során a közműpótló tervezése szükséges. A kizárólag olyan közműpótló technológia alkalmazható, amely környezetvédelmi szempontból bizonyítottan nem jelent szennyezési kockázatot.
- A bányászati, vagy egyéb ipari tevékenységek kizárólag a Felügyelőség engedélyével, illetve hozzájárulásával végezhetők.

**Indoklás**

Kikötéseinket a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján írtuk elő.

A tervhez zaj-, és levegővédelmi szempontból Felügyelőségünk kikötés nélkül hozzájárul.

Jelen állásfoglalásunk nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyezési eljárások során megkérendő hozzájárulásunkat.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (8) bekezdése értelmében a jóváhagyott terv egy nyomtatott példányát Felügyelőségünknek ügyszámunkra hivatkozva megküldeni szíveskedjenek!

Budapest, 2010. május 28.



*Köny*  
 Gyapjas József  
 igazgató

Kapja:

- Címzett (2336 Dunavarsány Kossuth Lajos utca 18..) tértivevénnyel
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (1525 Budapest, Pf.: 86.) tájékoztatásul
- Irattár

Közép – Duna – völgyi  
 Környezetvédelmi, Természetvédelmi  
 és Vízügyi Felügyelőség  
 1072 Budapest VII., Nagydíófa u. 10-12.  
 Telefon: 478-4400 • Telefax: 478-4520

TÉRTIVEVÉNY  
 AVIS DE RÉCEPTION  
 Díj HITELEZVE

KTVF: 12476-2/10  
 2010 JÚN 04  
 11230



DUNAVARSÁNY ÖNKORMÁNYZATA

Dunavarsány  
 KOSSUTH L. U. 18.  
 2336

R ORSZÁGOS LOGISZTIKAI KÖZPONT



Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat  
 Ráckevei Kistérségi Intézete

2300 Ráckeve, Kossuth L.u.25.  
 Telefon: 24/485-252; Telefax: 24/485-252

E-mail: titkarsag.rackeve@kmr.antsz.hu



Iktatószám: 1596-2 /2010.  
 Tárgy: Dunavarsány TSZT  
 felülvizsgálata  
 Hiv. szám: 83-5/2010.

BUNAVARSÁNY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA	
Érkezett:	2010 MARE 30.
Szám:	83-24 mell.
Előadó:	Előszáma: H1.
Vella Z. f291	

Dunavarsány Város Önkormányzatának  
 Polgármestere

Dunavarsány  
 Kossuth u. 18.  
 2336

Az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységekről szóló 1991. évi XI. törvényben, valamint az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálatról és a gyógyszerészeti államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 362/2006.(XII. 28) Korm. rendeletben biztosított jogomnál fogva, a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendeletnek megfelelően közegészségügyi szempontból az alábbi szempontokat kérjük kiemelten kezelni:

- Ivóvíz hálózatoknál kerülni kell az új ágvezetékek létesítését, a meglévő ágvezetéseket pedig a vízpangások megszüntetése érdekében körvezetékké szükséges átalakítani.
- A régi, elavult csapadékvíz elvezető rendszerek felülvizsgálata, fejlesztése.
- A tavas területek (lakó- és üdülőterületek) teljes közművesítése.
- Környezet terhelés kiküszöbölése, talaj-talajvíz szennyezésének megelőzése.
- Nagybani állattartások megtiltása a lakott területeken.
- Légszennyező és zajos ipari tevékenységek kerüljenek ki lakott területről.
- Az előírt zöldfelületek nagyságának megtartása.

Ráckeve, 2010. március 25.

*Répas Sándorné*  
 Répas Sándorné  
 közegészségügyi felügyelő  
 Dr. Földi Zsuzsanna  
 kistérségi tisztifőorvos megbízásából





PEST MEGYEI  
KATSZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Megelőzési Osztály

H-1116 Budapest, Építész u. 4-6.  
Tel: 464-7013; Fax: 464-7028

Szám: 793 / 2010.

Tárgy: Dunavarsány  
– településrendezési eszközök  
Hiv. szám: 83-5/2010.  
Ügyintéző: Varga János tű. őrgy.  
Telefon: 464-7013 / 20912

Bóna Zoltán  
polgármester  
Dunavarsány Város Polgármesteri Hivatal

Dunavarsány  
Kossuth Lajos utca 18.  
2336

Aljegyző  
B. C.  
C.S.

DUNAVARSÁNY VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATALA

Szám: 2010. MÁRC. 04.

Szám: 83-5/11

Dátum: 27.

Varga J.

6216

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesítem, hogy Dunavarsány város elkészített, módosított településszerkezeti tervéhez, az 1999. évi LXXIV. tv. 25.§ (2) bek., valamint a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5.§ (2) bekezdése szerint az alábbi véleményt adom:

**Tűz- és polgári védelmi szempontból kifogást nem emelek.**

Budapest, 2010. március 03-án.



Pócsik Attila tű. őrnagy  
osztályvezető

Készült: 2 példányban  
Egy példány: 1 lap  
Kapja: 1. Címzett  
2. Irattár



Nemzeti  
Közlekedési  
Hatóság

Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága

Dunavarsány Város Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatal

Dunavarsány  
Kossuth Lajos u. 18.  
2336

DUNAVARSÁNY VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATALA

Szám: 2010. MÁRC. 04.

Szám: 83-5/11

Dátum: 27.

Varga J.

Tárgy: Dunavarsány, Településszerkezeti  
Terv módosítás.  
Ügyiratszám: KA/1115/ 4 /2010.  
Ügyintéző: Dr. Krizsán Gyula

Dunavarsány Településszerkezeti Terv módosításához KA/1115/1/2010 számú, 2010. január 28-án kelt szakhatósági állásfoglalásomban

**hozzájárultam.**

Hozzájárulásomat fenntartom. A véleményezési eljárásban a továbbiakban is részt kívánunk venni, illetve az Önkormányzati Testület által elfogadott módosított Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat 1 – 1 példányát későbbi felhasználásra, illetve irattározás céljából hatóságomnak szíveskedjenek megküldeni.

**Indokolás:** Állásfoglalásomat mint közreműködő szakhatóság az 1997. évi LXXVIII. törvény, továbbá a 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet alapján adtam meg. A szakhatósági állásfoglalás 2 évig érvényes.

Budapest, 2010. március 1.

Dr. Körtvélyessy Zsolt igazgató nevében és megbízásából:

Sándor János  
főosztályvezető

Kapják:  
1./ címzett  
2./ előadó  
3./ irattár

Krizsán Gyula  
Közlekedési Alágazatok Főosztály  
H-1141 Budapest, Komócsy u. 17-19. Telefon: +36 1 460 2248 Fax: +36 1 460 2285 Internet: www.nkh.gov.hu



Nemzeti  
Közlekedési  
Hatóság

Légiközlekedési Igazgatóság

DUNAVARSÁNY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA	
Dátum: 2010. MÁRC 02	
Szám: 83-10	
Műfaj: Előszám: 21	
Vella 2. (1009)	

Ikt. szám: LI/RT/NS/A/1110/1/2010

Hiv. szám: 83-5/2010

Ügyintéző: Marton Sándor

Tel.: +36 1 296 8885

Fax: 24-521-056

### ÁLLÁSFOGLALÁS

A(z) Dunavarsány Város Polgármestere megkeresésére Dunavarsány város településszerkezeti terve tárgyában indított hatósági ügyben a következő állásfoglalást adom ki:

A kérelem teljesítéséhez polgári és katonai légügyi hatóságként hozzájárulok.

Állásfoglalásom az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) b) és (5) pontjai, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. sz. melléklet 6. pontján alapul.

A további egyeztetési eljárásban nem kívánunk részt venni.

Budapest, 2010. március 01.



Igazgató megbízásából:

Marton Sándor  
vezető-főtanácsos

Légiközlekedési Igazgatóság — Repülőtérügyi Osztály  
H-1075 Budapest Pf. 41 Telefon: +36 1 296 8885 Fax: +36 1 296 8808 Internet: www.nkh.hu



KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL  
KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI IRODA  
1014 Budapest, I., Szentháromság tér 6.  
1535 Budapest I., Pf. 873.  
Tel: 225-4800, Fax: 225-5253

Bóna Zoltán  
polgármester úr részére  
Polgármesteri Hivatal

Dunavarsány  
Kossuth Lajos u. 18.  
2336

Üi.sz.: 460/750/3/2010

Tárgy: településrendezési terv egyeztetése –

Dunavarsány: településszerkezeti terv

felülvizsgálata

Hiv.sz.: 83-5/2010 POLGÁRMESTERI HIVATALA

Ügyintéző: Tamási Judit

2010 APR 06

Szám: 83-31

Előadó: Előszám: 143

Vella 2. f202

Tisztelt Polgármester Úr!

Dunavarsány településszerkezeti terve felülvizsgálatának egyeztetés céljából megküldött dokumentációját köszönettel megkaptuk, ahhoz az alábbi észrevételeket fűzzük:

A településszerkezeti terv módosítását örökségvédelmi szempontból nem kifogásoljuk.

Budapest, 2010. március 23.

az iroda vezetőjének nevében és megbízásából



Nagy Gábor  
iroda vezető-helyettes

Kapja: Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága, 2000 Szentendre, Fő tér 6.  
KÖH Központi Irattár



**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**  
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.  
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.  
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168  
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Üi.sz.:** 3/3/2010.  
**Ü.int.:** Vrabély Anikó  
**Tárgy:** Dunavarsány településszerkezeti  
tervének felülvizsgálata  
**Hiv.sz.:** 83-5/2010.

**Bóna Zoltán úr,**  
**polgármester**

**Dunavarsány Város Önkormányzata**  
**Polgármesteri Hivatal**

Dunavarsány  
Kossuth L. u. 18.  
2336

Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve felülvizsgálatával kapcsolatban a VÁTI Kft. által készített egyeztetési dokumentáció alapján táj- és természetvédelmi szempontból az alábbiakat állapítottuk meg:

A település területét érinti az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (OTrT.) lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetének ökológiai folyosó övezete. Az ökológiai hálózat a természetvédelmi szempontból jelentősebb természetközeli állapotokat tükröző területeket köti össze és a területek között a fennmaradásukhoz szükséges ökológiai kapcsolatokat biztosítja. A Dunavarsány közigazgatási területét érinti továbbá az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat HUDI 20042 jelű, Ráckevei Dunaág elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület. A Korm. rendelet 4.§ (1) és (3) bekezdése értelmében a Natura 2000 terület kijelölésének célja az azokon található, kijelölésük alapjául szolgáló fajok és kijelölésük alapjául szolgáló élőhelyek természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a kijelölésük alapjául szolgáló természeti állapot és az azt létrehozó, illetve fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása. A település területét ezeken kívül a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény értelmében ex lege védett úszóláp valamint a Dunavarsány, Domariba-sziget TT helyi jelentőségű védett természeti terület is érinti.

#### A. Új fejlesztési területek

A 2. sz. településfejlesztési szándék természetvédelmi kijelölés alatt álló területet nem érint. Általános tájvédelmi szempontból azonban javasoljuk, hogy a lakóterületek felé a tervezett Gksz területen megjelenő funkciók esetleges zavaró hatásainak mérséklése céljából az objektumok tájbaillesztéséről, megfelelő takarást adó zöldsáv biztosításáról gondoskodni szíveskedjenek.

A település alacsony erdőszűrségére való tekintettel a korábban erdőterületként jelölt, jelen egyeztetési dokumentációban mezőgazdasági fás területfelhasználással tervezett területek erdőterületként való megőrzése volna ésszerű. A 6. sz. módosítás területe a valóságban is erdő, a Naprózsa lakópark körüli 4. és 5. sz. módosítással érintett területen is a már kialakult zöldfelület fenntartása javasolható, hiszen kondicionáló tulajdonságai, esztétikai jelentősége révén nagymértékben hozzájárul a lakópark bensőséges lakókörnyezetének védelméhez.

#### B. Módosításra kerülő területek

A tervezett módosítások területei – egy kivétellel – nem érintenek természetvédelmi kijelöléssel érintett területet. A 14. sz. településfejlesztési szándékkal kapcsolatban azonban megjegyezzük, hogy ellentmondás van a módosítást bemutató leíró szöveges munkarész (56. o.) és a módosítási tervlap (59. o.) között (előbbiben mint tervezett Lke, utóbbiban mint tervezett Kre terület szerepel). A már kialakult, a jelenleg Üh területfelhasználásba sorolt területen a beépítési intenzitás növekedését lehetővé tevő területhasználat (Lke) megállapításával a Ráckevei- (Soroksári-) Dunaág mentén annak valamint az úszóláp rendkívül érzékeny ökológiai egyensúlyának védelme érdekében természetvédelmi szempontból nem értünk egyet, kérjük a fejlesztési szándék átgondolását.

#### C. Tervezett fejlesztések visszavonása

Általánosságban elmondható, hogy üdvözlendő a fejlesztési szándékok racionalizálásának szándéka, a már kialakult beépítési intenzitáshoz jobban igazodó települési struktúra kialakítására való törekvés. Az 1. sz. módosítási szándék is láthatóan a fentiek szellemében született, így az ellen táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelünk, azonban a korábban Lke területbe sorolt terület új területfelhasználásának 'különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület' megnevezése kissé zavaros, nem derül ki, milyen beépítési lehetőséget takar.

#### D. Racionalizálások és pontosítások

A 8., 16. és 20. sz. változtatási szándékkal kapcsolatban szintén jelezzük, hogy a már kialakult, a jelenleg Üh területfelhasználásba sorolt területeken a beépítési intenzitás növekedését lehetővé tevő területhasználat (Üü, Lke) megállapításával a Ráckevei- (Soroksári-) Dunaág mentén annak valamint az úszóláp rendkívül érzékeny ökológiai egyensúlyának védelme érdekében természetvédelmi szempontból nem értünk egyet. Kérjük a településfejlesztési szándék átgondolását.

A terv egyéb tartalmával, az egyéb területhasználat meghatározásával kapcsolatban megfogalmazott további előírásokkal szemben táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelünk. *A településrendezési eszközök módosításának jóváhagyásával a fenti javítások, kiegészítések esetén értünk egyet.*

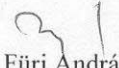
*Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§ (8) bekezdése értelmében a jóváhagyott településrendezési terv egy nyomtatott példányát Igazgatóságunknak ügyiratszámunkra hivatkozva megküldeni szíveskedjenek! A természetvédelmi kijelöléssel érintett területekkel kapcsolatban a továbbiakban is kérjük, hogy a kidolgozásra kerülő településrendezési*

tervben a különböző kijelölések határát feltüntetni szíveskedjenek, valamint kérjük ezeken a területeken a szabályozási előírások összhangba hozását a táj- és természetvédelmi előírásokkal, illetve a magasabb szintű jogszabályokkal.

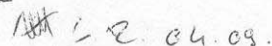
Állásfoglalásunkat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdése, valamint a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 37. § e) pontja alapján adtuk meg.

Budapest, 2010. április 8.

Üdvözlettel:

  
Fűri András  
igazgató

Kapják: Címzett (2336 Dunavarsány, Kossuth L. u. 18.)  
KDV KTVF (1072 Budapest, Nagydíófa utca 10-12.) – tájékoztatásul  
Irártár



  
**PEST MEGYEI FÖLDHIVATAL**  
Földvédelmi és Földértékelési  
Osztály  
1051 Budapest, V. Sas u. 19.  
E-mail: pest\_foldvedelem@takarnet.hu  
☎ 269-4550 fax: 269-4564  
Ügyiratszám: 10.166-2/2010.  
Ügyintéző: Fülöpp Éva

**Bóna Zoltán polgármester Úrnak**  
**Dunavarsány Város Önkormányzata**  
Dunavarsány  
Kossuth Lajos u. 18.  
2336

**Tárgy:** Dunavarsány Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosításának előzetes véleményezése

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi témában tett megkeresésére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény**, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet** vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi előzetes véleményt adom:

Tekintettel arra, hogy a Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozólag elektronikus formátumban megküldött egyeztetési dokumentáció alapján nem volt pontosan beazonosítható az övezeti átsorolásra tervezett termőföldterületek helyrajzi száma, megkereséssel fordultam Dunavarsány Város Polgármesteri Hivatala felé. A megküldött adatszolgáltatás alapján az alábbi területek – részben, vagy egészben – érintettek a módosítással:

A 086/11,14-28 hrsz-ú, szántó és gyep (legelő) művelési ágban nyilvántartott, 7. és 6. minőségi osztályba sorolt, megközelítően 11,5 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület.

A 032 hrsz-ú terület egy része, melynek pontos behatárolása nem történt meg. A tábla összterülete megközelítően 40,6 ha, melyben gyep (legelő) és szántó művelési ágban, 5. minőségi osztályban nyilvántartott, átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület található.

A 036/51-52 hrsz-ú, szántó művelési ágban nyilvántartott, 5. minőségi osztályba sorolt, megközelítően 10,6 ha nagyságú, átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület.

A 0138 hrsz-ú terület egy része, melynek pontos behatárolása szintén nem történt meg. A tábla összterülete megközelítően 30,3 ha, melyben szántó művelési ágban, 2., 3. és 5. minőségi osztályban nyilvántartott, túlnyomó részben átlagosnál jobb (29,2 ha) minőségű termőföldterület található.

A 123 hrsz-ú terület egy része, melynek pontos behatárolása ugyancsak nem történt meg. A tábla összterülete 45,7 ha, melyben szántó és gyep (legelő) művelési ágban, 2-4. és 3-5. minőségi osztályban nyilvántartott, megközelítően felerészben átlagosnál jobb (24,1 ha) minőségű termőföldterület található.

A 061 hrsz-ú tábla, melynek nagysága megközelítően 90 ha. A terület teljes egészében szántó művelési ágban nyilvántartott, 3. minőségi osztályba sorolt, átlagosnál jobb minőségű termőföld. Az adatszolgáltatásban nem került megjelölésre, hogy a terület részben, vagy egészben tervezett övezeti átsorolásra, mint ahogy az alábbi területeknél sem.

Úgy mint a 068 hrsz-ú területnél, mely szántó művelési ágban nyilvántartott, 2-3. minőségi osztályba sorolt, megközelítően 73 ha nagyságú, átlagosnál jobb minőségű, és

2010. MÁRC 26. 7258

DUNAVARSÁNY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA	
Erkezett	2010. MÁRC 26.
Szám	83-21
Ellátó	Közföldmérő 38.
Hivatkozási szám: 83-5/2010	

a 056 hrsz-ú területnél, mely szántó és gyp (legelő) művelési ágban nyilvántartott, 2-3., 5. és 4. minőségi osztályba sorolt, megközelítően 36,8 ha nagyságú, túlnyomó részben (36,5 ha) átlagosnál jobb minőség, valamint.

a 044 hrsz-ú ingatlan, mely szántó művelési ágban nyilvántartott, 3. és 5. minőségi osztályba sorolt, megközelítően 30,3 ha nagyságú, túlnyomó részben átlagosnál jobb minőségű termőföldterületnél.

Tekintettel arra, hogy az adatszolgáltatás során a területek nagy részénél pontos helyrajzi számok megadására nem került sor, jelen véleményem kizárólag tájékoztató jellegű, hiszen egzakt vélemény a területek egyértelmű lehatárolása alapján lenne csak adható.

Fentiek alapján ismertetem a Dunavarsány településre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatokat, valamint az ágazati törvény rendelkezéseit, melyek részletesen a mellékletben találhatóak meg.

Dunavarsány Város területe összesen 2252,49 hektár, amelynek 53,7 %-a termőterület. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 946,00 hektár (ez a teljes terület 42,0 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény [Tfvt.] fogalom meghatározása alapján átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősül az, amelyik az adott település azonos művelési ágban nyilvántartott termőföldjeinek 1 ha-ra vetített aranykorona értékeinek átlagát meghaladja. E területek igénybevételére a törvény előírásai alapján kizárólag időlegesen, illetőleg helyhez kötött beruházás esetén van lehetőség. [Tfvt. 11. § (2) bek.] Helyhez kötött beruházásnak kell tekinteni a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányauzemet és az egyéb természeti kincsek kitermelését szolgáló létesítményt. [Tfvt. 11. § (3) bek.]

A település belterületén az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint 1094 darab ingatlan található, melynek beépítése még nem történt meg, annak ellenére, hogy méretük alapján arra alkalmasak lennének. A belterületi beépítetlen területek nagysága megközelíti a 186 hektárt. Ezen adat ismeretében földvédelmi szempontból – a Tfvt 15. § (3) és a 11. § (4) bekezdéseiben foglaltak alapján – nem támogatható újabb beépítésre szánt övezetek tervezett kijelölése termőföldterületek igénybevételével. **Mindezekre tekintettel kérem, hogy tervezésük során a már rendelkezésre álló, azonban fel nem használt belterületi területek hasznosítását helyezték előtérbe.**

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
kert	6	20,90	1,6263	19,10
szántó	2	31,30	103,7625	
	3	23,50	248,1537	17,24
szőlő	3	41,70	0,2564	27,29
gyp (legelő)	2	11,50	10,6483	
	3	7,60	17,8004	
	4	6,30	2,1445	4,15

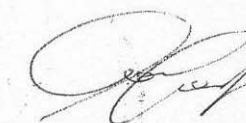
2008. január 1-én hatályba lépett a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.), mely tartalmazza a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényből kiemelt, a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Az alábbiakban részletezett új jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a földvédelmi eljárásra, valamint az Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat. A földvédelmi eljárás a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek 15.000 Ft. igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból induló eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az Önkormányzatok vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon igazolni kell. A kérelem elbírálásánál elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldterület nem szomszédos a belterülettel, valamint, ha a földrészlet(ek) átlagosnál jobb minőségűek és a belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet el kell utasítani, ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez. Budapest, 2010. március 23.

Üdvözlettel:



Kovács László  
osztályvezető

Tájékoztatásul kapja:

Kátainé Dr. Filó Ilona Ráckevei Körzeti Földhivatal Vezetője

2010 MÁRC 22

**Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal**  
**Erdészeti Igazgatóság**

1055 Budapest, Kossuth tér 11 ☎ Telefon: 374-34-00, 374-34-01 Fax: 374-34-02  
✉ Levélcím: 1369 Budapest 5, Pf.: 368.  
E-mail: aeszbpig@aesz.hu

Ügyszám: 22.3/3465/1/2010 Hiv. sz.: 83-5/2010  
Előadó: Lancsák József Melléklet: **Tárgy: Dunavarsány Város településszerkezeti terv módosítása kapcsán egyeztetési anyag véleményezése**

**Dunavarsány Város Önkormányzat**  
**Polgármestere**  
2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18.

Köszönettel megkaptam a hivatkozott számú levelét, amelyben a tárgyi ügyel kapcsolatban az erdészeti hatóságtól az egyeztetési anyagban szereplő módosítások véleményezését kérte. Az erdészeti hatóság álláspontja Dunavarsány településszerkezeti tervének egyeztetési anyagában foglaltakkal kapcsolatban a következő:

A megküldött egyeztetési anyagot megvizsgálva megállapítom, hogy a tervezett módosításra kijelölt területek az előzetes megkeresésre adott válaszlevelünkben kihangsúlyozott kitételekhez képest eltérésekkel kerültek lehatárolásra. A jelen egyeztetési anyagban a Dunavarsány 056/3, 076/33, 076/13d, 086/52 és a 088 hrsz-ú területek az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő és az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban erdőtörvény) hatálya alá tartozó erdőterületeket, „Máf”-jelű övezeti besorolásban tüntették fel melyet hatóságunk nem tud támogatni.

Amennyiben a településszerkezeti terv módosításában a fentiek ellenére a végleges tervben a jelen egyeztetési anyagnak megfelelően kerülnek kialakításra az övezeti besorolások, úgy az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény hatálya alá tartozó erdőterületekre, a törvény 77.§-83.§ valamint a végrehajtására kiadott 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet 54.§-59.§-ában foglaltak alapján a konkrét igénybe vételt megelőzően kötelező lesz lefolytatni Igazgatóságunknál az erdőterületek igénybe vételi eljárását.

Ehhez kapcsolódóan felhívom a figyelmét, hogy Dunavarsány agglomerációs község, így a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. tv. 6. § (2) bekezdése értelmében a község területén az erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet, ezért amennyiben erdőterület igénybevételét tervezik, úgy az annak ellentételezéseként potenciálisa létrehozandó erdőterületeket is meg kell jeleníteni a rendezési tervekben, valamint a csereerdősítést kizárólag Dunavarsány község határon belül fogadja el hatóságunk.

Az esetlegesen tervezendő erdőtelepítésekkel kapcsolatban az erdészeti hatóság felhívja a figyelmet, hogy az erdőtelepítést az Evt. 44. §-a alapján Igazgatóságunkhoz jóváhagyásra be kell nyújtani. A telepítést azonban természetesen a termőhelyi viszonyok is befolyásolják.

*A fentiek alól kivételt képez a Dunavarsány 036/28 hrsz-ú erdőterület, melynek kivonási eljárása hatóságunknál folyamatban van, a terület tulajdonosa előzetes elvi engedéllyel és jóváhagyott telepítési tervvel rendelkezik, ezért a feltüntetett „Máf” övezeti besorolás ellen a fenti helyrajzi számú terület tekintetében kifogást nem emelek.*

A jelen eljárás hatósági hatáskörünkbe tartozó szakkérdéseiben kialakított állásfoglalásunkat az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Evt.) 1. §-a, 4. §-a, 6. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) és (3) bekezdései figyelembevételével adtuk meg.

Budapest, 2010. március 16.

Klemencsics András  
igazgató

Kapják:  
1. Címzett  
2. Irattár

Ügyfélfogadás: Budapest V. ker. Kossuth tér 11. (FVM épülete) fsz. 58  
Hétfő-, szerda: 9-14 ☎ Telefon: 374-34-33

2010 MÁRC 30

**Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal**  
**Földművelésügyi Igazgatóság**  
Földművelésügyi Hatósági Osztály  
1135 Budapest, Lehel u. 43-47. ✉ Levélcím: 1389 Budapest Pf. 110.  
☎ 06-1/412-3550 Fax: 06-1/317-6231  
E-mail: mgszh-pest@fki.gov.hu

Ügyszám: 22.4/500-2/2010. Hiv. Sz: 83-5/2010. Tárgy: Szakhatósági állásfoglalás  
Előadó: Peresa Miklós Melléklet: **Ügyintéző Önöknél:**

Válaszában kérjük, hivatkozzon iktatószámunkra!

Dunavarsány Város Önkormányzata  
Polgármesteri Hivatal

Bóna Zoltán úr  
polgármester

2336. Dunavarsány  
Kossuth Lajos utca 18.

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatalunkhoz szakhatósági állásfoglalás megadására megküldött iratanyagot - melynek tárgya Dunavarsány Településszerkezeti Tervének felülvizsgálata - átanulmányozva az alábbi szakhatósági állásfoglalást adom.

A felülvizsgálat kiemelten kezeli a jó minőségű termőföldek védelmét, használata csak mezőgazdasági termelésre, beépítése nem lehetséges. A legelőterületek csak művelési águknak megfelelően használhatók, hasznosíthatók.

Az 51. számú út melletti ipari terület kijelölését mezőgazdasági területen, csak az esetben tartjuk célszerűnek, ha már meglévő ipari, gazdasági területek igénybevételre kerültek.

Szükség esetén a mezőgazdasági terület igénybevétele, fokozatosan történjen, meghagyva az igénybevétele mezőgazdasági hasznosítását.

A vízgazdálkodási terület a felülvizsgálatban fenntartandó, kiemelten kezelt terület a vízfolyások kezelése, karbantartása az ide vonatkozó rendelet szerint biztosított.

A fentiekből következően a felülvizsgált Dunavarsány Város Településszerkezeti Tervét elfogadjuk, megvalósításához előzetesen és véglegesen is hozzájárulunk.

A további véleményezési eljárásban nem kívánunk részt venni.

Budapest, 2010. 03. 25.

Tisztelettel:  
  
Velkei József  
Igazgató







Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal  
Növény-és Talajvédelmi Igazgatóság  
mint I. fokon eljáró talajvédelmi hatóság  
2100 Gödöllő, Kotlán Sándor u. 3. ☒ Levélcím: 2100 Gödöllő, Pf. 13.  
☎ 06-28/512-440 ; Fax: 06-28/512-460  
E-mail ntsz@pest.ontsz.hu

Ikt.sz.: 22.2/5411/1-TO/10 Hiv. szám: 83-5/2010  
Ügyintéző: Nagy Attila Ügyintézőjük: Bihari Zsuzsanna  
Mellékletek - Tárgy: Vélemény

Dunavarsány Város Önkormányzatának Polgármestere

**Dunavarsány**  
Kossuth Lajos u. 18.  
2336

Dunavarsány Város Polgármestere kérelmére a 22.2/5411/1-TO/10 számú

**TALAJVÉDELMI SZAKHATÓSÁGI  
VÉLEMÉNY -t**

megadom Dunavarsány Város településrendezési eszközeinek módosításához az alábbi feltételekkel:

- A lakó- és gazdasági területek kijelölése kapcsán vizsgálni kell a környezetben folytatott mezőgazdasági tevékenység hatásait a későbbi panaszbejelentések elkerülése érdekében.
- 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó, a termőföld talajszintjének végleges megváltoztatásával járó, beruházásnak nem minősülő tevékenység esetén; valamint 400 m<sup>2</sup>-t meghaladó területigényű beruházás esetén a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezési eljárása során a talajvédelmi szakhatósági állásfoglalás kiadásához talajvédelmi terv benyújtása szükséges.
- A tervezett beruházások engedélyezési eljárása során a talajvédelmi terv megállapításai alapján az engedélyes tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszos feltalaj védelmével, a termelés, a deponálás és a felhasználás módjával. Amennyiben lementett humuszos feltalaj elszállításra kerül, az adott tétel vonatkozásában talajvédelmi járulékot kell fizetni.
- Termőföld területen tilos a talaj humuszos termőrétegének engedély nélküli eltávolítása.

**INDOKOLÁS**

Dunavarsány Város Polgármestere a településrendezési eszközök részleges módosításához kérte véleményünket. A fenti feltételekkel megadtam a szakhatósági véleményt.  
Ezen szakhatósági véleményt a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. § (1) és (2) bekezdés előírásai alapján adtam ki.

Gödöllő, 2010. március 1.

Nagy Attila  
talajvédelmi felügyelő

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
HADMŰVELETI ÉS KIKÉPZÉSI  
FŐOSZTÁLY  
1885 Budapest, Pf. 25.**

Nyt. szám: HKF/1152/2010/szakhat.  
Hiv. szám: 83-5/2010.

**Dunavarsány Város Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala**

1. számú példány

POLGÁRMESTERI HIVATALA	
Készült	2010 MÁRC 26
Szám	83-22
Dunavarsány Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala	

**2336 Dunavarsány**  
Kossuth u. 18.

Tárgy: Dunavarsány város településszerkezeti tervének felülvizsgálata

**Tisztelt Cím!**

Megkeresésükre értesítem Önöket, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltuk és azzal kapcsolatban – mint a 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletben megjelölt államigazgatási szerv – figyelemmel az 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § g) pontjára, a 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 38. § (2) bekezdésére, valamint a 2004. évi CV. törvény 101. §-ára az alábbi állásfoglalást adjuk.

A településszerkezeti terv leírása (határozati javaslat) tervezetének 18. d.) pontjában Helyi jelentőségű védett természeti területként szereplő Dunavarsány 017/2. hrsz. ingatlan a HM vagyongazdálkodásban, a Magyar Köztársaság Katonai Felderítő Hivatal használatában van. A MK KFH az objektumban speciális honvédelmi és nemzetbiztonsági érdekeket szolgáló szakmai tevékenységet folytat.

A jelzett HM vagyongazdálkodású ingatlan eredeti funkció szerinti korlátozás mentes használatára hosszú távon igényt tartunk. Tekintve, hogy a tervezett helyi jelentőségű védett természetvédelmi területté nyilvánítás a nemzetbiztonsági szolgálatokról szóló 1995. évi CXXV. törvényben meghatározott feladatok végrehajtását negatívan befolyásolja, ezért ezen szándékot nem áll módunkban támogatni, annak megvalósításához nem járulunk hozzá. Kérjük a 18. d.) pontból a honvédségi ingatlan törlését, illetve az ehhez tartozó tervlap rajzi módosítását.

Megítélésünk szerint a védendő értékek kialakulásában és megőrzésében a terület katonai hasznosításával járó "zárttság" jelentős szerepet játszott, amely a jövőben is biztosított.

2

A településszerkezeti terv 1.3.5. Ásványvagyon gazdálkodási melléklete szerint a területileg illetékes bányakapitányság homok kutatási jogot adományozott a honvédségi ingatlanok érintettségével. Tájékoztatjuk Önöket, hogy a honvédségi területek vonatkozásában esetleges tervezett bányászati tevékenységeket az eddigi gyakorlatnak megfelelően továbbra is meg fogjuk akadályozni a szakhatósági eljárások során.

Az általunk jelzettek figyelembe vétele esetén a tervanyagot részünkről támogathatónak ítéljük meg, a településszerkezeti terv felülvizsgálatával kapcsolatban további észrevételt nem teszünk.

Kérésüknek megfelelően tájékoztatom Önöket, hogy a további véleményezési eljárásban részt kívánunk venni.

Budapest, 2010. március 23.

Tisztelettel:



Készült: 2 példányban  
Egy példány: 2 lap  
Ügyintéző (tel/fax): Vince Miklós alezredes (tel: 474-1225; fax: 474-1447)  
Kapják: 1. sz. pld.: Címzett  
2. sz. pld.: Irattár



BUDAPESTI Bányakapitányság  
Földtani- és Adattári Osztály

Ikt.sz.: BBK/1108/2/2010

Dunavarsány Város Önkormányzat  
Polgármestere

2336 Dunavarsány  
Kossuth L. u. 18.

Üi: Kókay Á. Város  
POLGÁRMESTERI HIVATALA

Érkezett:	2010 APR 06
Szám:	83-33... mell.
Előadó:	Előszám: 51
	Vella 2. 7582

**Tárgy:** Szakvélemény; Dunavarsány, településfejlesztési koncepció, településszerkezeti terv és módosítása.

A címzett a 83-5/2010 számú, ez év február 23-án kelt, 25-én érkezett levelével megkereste a bányahatóságot szakvéleményezésre.

A Budapesti Bányakapitányság, mint bányászati és földtani hatáskörben területileg illetékes elsőfokú szakhatóság az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdésében, a 2/2005 (I.11.) Kormányrendelet 3. sz. melléklet II. pontjában, valamint a 253/1997 sz. és a 267/2006 számú Kormányrendeletben biztosított jogkörében eljárva kiadja a következő

**szakvéleményt:**

A tervezetet

**nem fogadjuk el.**

**Indoklás:** A 267/2006 (XII. 20.) Korm.rendelet értelmében a helyi építési hatóság (a település jegyzője) mind a kutatási műszaki üzemi terv engedélyezési, mind a bányatelek fektetési, mind a kitermelési műszaki üzemi terv engedélyezési eljárásokban csak a helyi természetvédelmi területek vonatkozásában bevonandó szakhatóság. Ennek megfelelően a tervezet *Alátámasztó munkarészek, 3.13* fejezetében (*Ásványvagyon gazdálkodás*) foglalt, a bányászati tevékenységet illető tervezett korlátozások a jelzett hatáskört túllépik.

Budapest, 2010. április 1.



**Kapják:**

1. Címzett
2. Aqua Kft. 1116 Budapest, Fehérvári út 118/b.
3. Gyöngykavics-32 Kft. 2310 Szigetszentmiklós, Rózsa u. 1.
4. Holcim Hungária Zrt. 1037 Budapest, Montevideo u. 2/c
5. Karom Kft. 2322 Makád, Rákóczi u. 17.
6. Lasselsberger Hungária Kft. 1239 Budapest, Grassalkovich út 255.
7. Méhes Kft. 2336 Dunavarsány, Pf. 25.

1145 Budapest, Columbus u. 17-23.  
☒: 1591 Budapest, Pf. 310.  
e-mail: [bbk@mbh.hu](mailto:bbk@mbh.hu)

☎: (06-1) 373-1800  
☎: (06-1) 373-1810

2010. MAREC 12  
6571

Általános Felügyeleti Igazgatóság

DUNAVARSÁNY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
Dátum: 2010. MAREC 12
Időpont: 8:30 - 15:00
Előadó: Vella Z.

Iktatószám: HB /6514-2/2010  
Tárgy: véleményezés  
Ügyintéző: Keller Zs/Dr Auer  
Telefon: 468-0693  
Fax: 468-0505  
E.levélcím: Keller.zsuzsa@nhh.hu  
Hiv.szám: 83-5/2010

**Dunavarsány Város  
Polgármestere**

**Dunavarsány  
Kossuth Lajos utca 18.**

**2335**

T.Cím!

A Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala a továbbiakban: hatóság) a Dunavarsány településszerkezeti tervét megvizsgálta. A hatóság megállapította, hogy a fenti felülvizsgálat tartalmazza a hírközlési szakági anyagot, ami megfelelő. Így a jóváhagyáshoz hozzájárulunk. Fenti véleményt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 9. § (3) bekezdése alapján adta a hatóság.

Kérjük válaszlevelükben fenti számra hivatkozni szíveskedjenek.

Budapest, 2010. március 12.

Üdvözlettel:

  
Iván Károly  
vezető engedélyezési munkatárs



1133 BUDAPEST, VISEGRÁDI U. 106. LEVÉLCÍM: 1386 BUDAPEST 62., PF. 997  
TEL.: (06-1) 468-0500 FAX: (06-1) 468-0626 WWW.NHH.HU



Magyar Közút Nonprofit  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Pest megyei igazgatósága  
1024 Budapest, Fényes Elek u. 7-13.  
■ Telefon: (1) 819-9470, Fax: (1) 819-9479  
■ Web: www.kozut.hu, E-mail: info@pest.kozut.hu

2010. FEBR 04


**Dunavarsány Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatal**

**Bóna Zoltán  
Polgármester**

**2336 Dunavarsány  
Kossuth Lajos u. 18.**

Iktatószám: PES-6427-2/2009.  
Tárgy: közútkezelői állásfoglalás,  
Dunavarsány, Helyi Építési Szabályzat módosításához, előzetes véleménykérdés  
Előadó: Puskás Tünde  
Hiv.szám: 2690-55/2009

2010. FEBR 04

  
Puskás Tünde  
Hiv.szám: 2690-55/2009

Tisztelt Polgármester Úr!


Hivatkozással megkeresésükre, Dunavarsány, Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatban az alábbi közútkezelői állásfoglalást adjuk.


Mivel a település, kezelésünkben álló közutat érint, Dunavarsány, Helyi Építési Szabályzat módosítása, **véleményezési eljárásában részt kívánunk venni.**

Általános gyakorlat szerint a Nemzeti Közlekedési Hatósággal egyetértésben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. Rendelet (OTÉK) 38. §-a alapján Igazgatóságunk az 100 m-es védősáv esetén, a tengelytől számított 50 - 50 m-en belül, az 50 m-es védősáv esetén, a tengelytől számított 30 - 30 m-en belül magasépítmény létesítéséhez nem járul hozzá. Mindez a Helyi Építési Szabályzat 21. oldal, Közlekedési és közműterületek, 18§, (2) bekezdéséből törlésre került, a későbbiekben a beépítés tervezésénél azonban kérjük a fentiek figyelembe vételét.

Budapest, 2010. január 28.

Üdvözlettel:

  
Thomka Péter  
megyei osztályvezető

  
Telek András  
megyei osztályvezető

Kapják:

1. Címzett
2. Nemzeti Közlekedési Hatóság
3. Közlekedésfejlesztési Koordinációs K.
4. MFKO
5. Irattár

Személyes és telefonos ügyintézés az ügyfélfogadási időpontokban lehetséges. Ügyfélfogadás: kedd. csütörtök: 8<sup>00</sup>-15<sup>00</sup>.



## Délegyháza Község Önkormányzat Polgármester

2337 Délegyháza Árpád u. 8.

Telefon/fax: (24) 212-011

E-mail: [polgarmester@delegyhaza.hu](mailto:polgarmester@delegyhaza.hu)

Szám: 1782-2/2010.  
Előadó: Jakab István

Tárgy: Dunavarsány Város Településszerkezeti tervének  
felülvizsgálati eljárása – egyeztetési anyag véleményezése  
Hiv. szám: 83-5/2010.

Dunavarsány Város Önkormányzat  
Bóna Zoltán Polgármester részére

2336 Dunavarsány  
Kossuth Lajos u. 18.

Tisztelt Címzett!

Köszönettel kézhez kaptuk 2010. február 23. napján kelt, 83-5/2010. számú megkeresését, melyben Dunavarsány Város Településszerkezeti Tervének felülvizsgálati eljárásában készült egyeztetési dokumentáció véleményezését kéri.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 9. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően nyilatkozom, hogy a tervben foglaltak ellen **kifogást nem emelek.**

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően jelzem, hogy a terv további véleményezési eljárásában **részt kívánok venni**, a részemre megküldendő dokumentációt legendó elektronikus adathordozó formájában megküldeni.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását és tudomásul vételét.

Délegyháza, 2010. március 16.

Tisztelettel:

Dr. gr. Bethlen Istvánné  
Polgármester



Allym  
B. os.



## Taksony Nagyközség Polgármesteri Hivatala

Kreiszl László  
Taksony Nagyközség Polgármestere

H-2335 Taksony, Fő út 85. ☎: +3624520781, Fax: +3624520770

Szám: 911-2/2010.

Tárgy:

Dunavarsány településfejlesztési koncepció és  
településszerkezeti terv módosításához véle-  
ménykérés

Ügyintéző: Reichné  
Lehoczky Mária

Hiv.szám: 83-5/2010

Ügyintézőjük:

Bihari Zsuzsanna

Dunavarsány Város Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala  
2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18.  
tel.: 24/521-040  
fax.: 24/521-056

DUNAVARSÁNY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA	
Dátum:	2010. MÁRC. 24.
Szám:	83-19
Előadó:	Előadó: 36
Vella Z	

Tisztelt Bihari Zsuzsanna!

Köszönettel megkaptam megkeresését Dunavarsány településfejlesztési koncepció és településszerkezeti terv módosításának egyeztetési anyagával kapcsolatban.

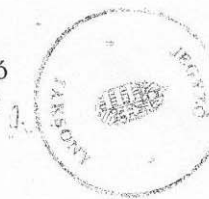
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§(3) bekezdésének értelmében kérik nyilatkozatomat.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormány rendelet 5.§(3) bekezdésében előírtaknak megfelelően jelzem: **részt kívánok venni** Dunavarsány Város Településfejlesztési koncepció és Településszerkezeti Terv módosításának véleményezési eljárás további szakaszában.

Taksony, 2010. március 22.

Minden jót kívánva, tisztelettel:

Kreiszl László  
polgármester



E-mail: [polgarmester@taksony.hu](mailto:polgarmester@taksony.hu); [onkormanyzat@taksony.hu](mailto:onkormanyzat@taksony.hu) Web: [www.taksony.hu](http://www.taksony.hu)



TÖKÖL VÁROS POLGÁRMESTERE  
2316 Tököl, Fő u. 117.  
Tel: (24) 520-900, Fax: (24) 520-920  
Ügyélfogadás ideje: hétfő: 13<sup>00</sup>-18<sup>00</sup> óráig, szerda: 7<sup>30</sup>-12<sup>00</sup> óráig

Aljegyző  
82.040.

Ügyiratszám: 5953-2/2010  
Ügyintéző: Ércsené Beck Anikó

Tárgy: Dunavarsány Város  
településszerkezeti tervének  
felülvizsgálata

Bóna Zoltán Polgármester

Dunavarsány Város Polgármesteri Hivatal  
2336 Dunavarsány, Kossuth L. u. 18.

DUNAVARSÁNY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA	
Érkezett:	2010 APR 01
Szám:	83-37.....mell.
Előadó:	Előszám: HH.
	Mella L. 7445

Tisztelt Polgármester Úr!

Dunavarsány Város településszerkezeti tervének felülvizsgálatára vonatkozó, Hivatalunkhoz megküldött egyeztetési anyagot köszönettel vettük.

Ezúton jelezzük, hogy Önkormányzatunk a véleményezési eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.

Tököl, 2010. március 29.

Tisztelettel:

  
Hoffman Pál  
polgármester  


DUNAVARSÁNY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA	
Érkezett:	2010 APR 22
Szám:	83-37.....mell.
Előadó:	Előszám:
Mella L.	EH04

Aljegyző  
82.040.  
20.20.

Dunavarsány Város Önkormányzata  
Bóna Zoltán Polgármester Úr  
Részére

Tisztelt Polgármester Úr!

A Dunavarsány Településszerkezeti Terv módosításához kézhez kapott anyagot a Dunavarsányi Kertbarát Klub tagjai áttanulmányozták, és ezzel kapcsolatban az alábbi észrevételeket és megjegyzéseket teszik:

1. Az 1.1 Településfejlesztési koncepció:  
A „Hosszútávú fő cél”-ban deklarált definíció is elfogadhatatlan a város „öslakos” polgárai számára, mert a régen virágzó mezőgazdasággal és állattenyésztéssel prosperáló településből a politika mára – a tanulmány szerint is – éhhalálra alvó várost formált. A bányá tavakról most nem is beszéltünk, de a diagramban foglalt, jól álcázott táblázat sorai között olvasva nem sok jó olvasható ki.
2. Szöveges rész  
1/1. Nem egyértelmű a Naprózsa park és a V8 összekapcsolásával kapcsolatban leírtak.  
1/2. Vitatható az a kijelentés, hogy kevés a természeti érték  
1/3. Mi a különleges bányaterület?
3. Településszerkezeti terv  
2/1. A jelmagyarázat is, és a rajz is részünkre nem világos, hogy mit jelentenek az egyes fogalmak (Lk., Lke,... stb.), tehát pl. az egyes besorolási övezetek mit foglalnak magukba (beépítési fok, épület paraméterek, hol, milyen állattartási lehetőségek vannak...)  
A tervrajz színezése sem egyértelmű, a jelmagyarázatban jelölt színárnyalatok a rajzon már nem azonosíthatók.  
  
2/2. Javaslatunk:  
A két településrész területének olyan besorolását, hogy a haszonállat tartását engedélyező, a többi legalább kutyatartást engedélyező legyen.

Haszonállat tartására javasolt terület:

Kisvarsányon: - „Ófalu” (Nagyvarsányi u., Viola u., Akácfa u., Homok u., Vasút sor /52, 101/, Búza u.)

Nagyvarsányon: - „Ófalu” (51-es út, Sport u., Nyár u., Bartók B. u., Völgy u.)

Ezekre a területeken van meg jelenleg a haszonállattartás tárgyi és személyi feltétele.

Ezekre a területekre javasoljuk a változtatási tilalom, valamint az egy telek egy lakóház elrendelését, a „történelmi mag” védelmét.

2/3. A bányatavakkal kapcsolatban nem elég a testületi határozat meghozása, a határozatok betartását szigorúan kell ellenőrizni, a megszegőt szankcionálni kell, anyagi vagy bírósági úton.

Ez az ellenőrzési és szankcionálási javaslat vonatkozik az Ófalu védelmére vonatkozóakra is.

## DUNAVARSÁNY VÁROS 2009. ÉVI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV FELÜLVIZSGÁLAT

### A szakhatósági vélemények összesítése, tervezői válaszok

Ezekkel kapcsolatos kérésünket már az előző Szerkezeti Terv elkészítésekor megküldtük, illetve átadtuk az akkor még Dunavarsány Nagyközség Önkormányzatának állásfoglalásunk tudomásul vétele miatt.


Hiába kértük, minden maradt a tervezés szerint, kéréseinket, észrevételeinket nem vették figyelembe. Reményeink szerint a most készülő Szerkezeti Terv módosításakor kéréseinket, észrevételeinket megfontolják, és ennek tudatában módosítanak a tervet.

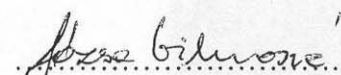
16. oldal

(4). Gazdasági rendeltetésű erdőterület - Dunavarsánytól északra, a Rukkel-tótól nyugatra, a Szennyvíztisztító teleptől keletre eső területek hol található, kinek a tulajdonában vannak, ki fog oda erdőt telepíteni?

A leírtak függvényében, kérjük a Tisztelt Önkormányzatot, hogy észrevételeinket, kéréseinket figyelembe véve, a Szerkezeti Terv módosításakor figyelembe venni szíveskedjenek.

Mellékeljük az előző Szerkezeti Terv készítésekor leadott szakmai véleményeket, észrevételeket, az esetleges hibák elkerülése végett.

  
Komáromi István  
elnök

  
Józsa Vilmosné  
elnök helyettes

  
Szabó Csaba  
elnök helyettes

KERTÉSZEK ÉS KERTBARÁTOK  
ORSZÁGOS SZÖVETSÉGE  
Dunavarsányi  
Klub

Dunavarsány, 2010. március 19.

1.

#### KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL – ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)	Tervezői válasz
<p><u>Településfejlesztési koncepció</u></p> <p>1. Megállapítja, hogy a TFK és a TSZT vonatkozásában az előzetes véleménykérés egy időben történt. Felhívja a figyelmet, hogy az Étv. 9. § szerint a TSZT véleményezési eljárása a településfejlesztési koncepció megállapítását követően történhet és a TSZT-t a településfejlesztési koncepcióban foglaltaknak meg kell feleltetni. Felhívja a figyelmet arra, hogy a véleményezésre megküldött dokumentáció a településfejlesztési koncepciót még jóváhagyandó munkarészként tartalmazza. Megjegyzi, hogy a 2009. júniusi 2690-14/2009. sz. Önkormányzat által küldött levélben már tájékoztatták az Irodát a TFK felülvizsgálatának szükségességéről.</p>	<p>A TFK felülvizsgálata megtörtént és evvel párhuzamosan készült el a benyújtásra került TSZT felülvizsgálat, amely a TFK-ban foglaltaknak megfelel. Az Önkormányzat a TFK-t határozattal el fogja fogadni és e határozatot a záró véleményezési eljáráshoz meg fogja küldeni. Ezt követően a TFK a tervdokumentáció alátámasztó munkarészét fogja képezni (Terviratok munkarész).</p>
<p><u>Településszerkezeti Terv – jóváhagyandó munkarész</u></p> <p>1. <u>Határozat tervezet</u> javaslatában rendelkezni kell a hatályban lévő TSZT hatályon kívül helyezéséről.</p> <p>Rendelkezni szükséges még a módosulások következtében létrejövő területi mérleg változásáról, - bemutatva a térségi területi mérleg alakulását, - és a BIA érték változás mértékéről.</p> <p>2. <u>Településszerkezeti tervlap:</u> <b>A)</b> Felhívja a településszerkezeti terv módosítási javaslata és a hatályban lévő / továbbra is hatályban tartandó szabályozási terv ellentmondásaira és a TSZT jóváhagyása utáni alkalmazási problémákra (pl.: TSZT erdő &gt; szabályozás építési övezet)</p>	<p>1. A TSZT határozat tervezet a vélemény alapján az alábbiakkal egészül ki: „2. Evvel egy időben hatályon kívül helyezi a 102/2001. (VIII. 28.) határozati számon jóváhagyásra került településszerkezeti tervet és a Forrás-lakóparkra vonatkozó 148/2008 (IX. 09.) településszerkezeti tervet módosító határozatot.” A határozat rendelkezni fog a területi mérleg változásáról a véleménynek megfelelően. A BIA egyenértéket bemutató táblázat az „Alátámasztó munkarész” részét képezi és bizonyítja, hogy az érték nem csökken. Az Önkormányzat nem rendelkezhet róla, hiszen a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján csak bizonyítani szükséges, hogy nem csökken a BIA érték.</p> <p>2. <b>A)</b> Az Önkormányzat nem kívánja jóváhagyni a szerkezeti tervi egyeztetési tervdokumentációban szereplő HÉSZ módosítást, amely annak 3. sz. melléklettel (övezeti korlátozási tervlap) történő kiegészítéséről és az arra vonatkozó előírásokról szól. Megvizsgálva az említett mellékletben korlátozással terhelt területet kimondható, hogy a jelen TSZT-vel módosított fejlesztési elképzelések ellehetlenítése, az érvényben maradó szabályozási terv által lehetővé tett telekalakításaira és beépülésére nagyon kevés esély van. Ezt alátámasztja, hogy még egyetlen terület esetén sem kezdődött meg a területek valós kiszabályozása sem és a tavakkal érintett területek esetén, mivel azok a TSZT-től eltérő módon valósultak meg az érvényes szabályozásnak megfelelően nem tör-</p>

<p><b>B)</b> Javasolja a tervlapon a területfelhasználás kódjának feltüntetését az egyértelműség végett. Kéri az egyes területfelhasználásokhoz kapcsolódó szintterület-sűrűségek feltüntetését, tekintettel a leírásban történő a -tól, -ig értékek meghatározására.</p> <p><b>C)</b> A folyamatban lévő egyéb TSZT módosítások tartalmát csak annak jóváhagyását követően építheti be a terv.</p> <p><b>D)</b> Megállapítja, hogy a tervlap hiányosan tartalmazza a jelentős közműhálózatokat és azok jelmagyarázatát.</p> <p>Újragondolásra javasolja a Barátság II. köolajvezeték és a mellette húzódo számos termékvezeték jelentős részének erdőterületként történő területfelhasználási besorolását.</p>	<p>ténhet telekalakítás.</p> <p><b>B)</b> A TSZT-en feltüntetésre kerül azonos területfelhasználási egységenként a területfelhasználás kódja és a szintterület-sűrűség.</p> <p><b>C)</b> Jelen terv kettő terület vonatkozásában építette be a jelenleg még egyeztetés folyamatában lévő TSZT módosítások tartalmát, amelyek a következők:              - Naprózsa lakópark,              - Sun-Residence lakópark.</p> <p>Amíg a részterületekre vonatkozó TSZT módosítások nem kerülnek jóváhagyásra, addig jelen tervben módosításként szerepelnek. Amennyiben (ami várható) ezen tervek korábban kerülnek jóváhagyásra a teljes településre vonatkozó TSZT felülvizsgálathoz képest, a tervek tartalma mint meglévő elemként lesz figyelembe véve.</p> <p>A tervek tartalma az összefüggések miatt került már most is beépítésre. Jóváhagyásuk után a jóváhagyott tartalom kerül véglegesítésre, amely várhatóan azonos a jelenlegi egyeztetési tartalommal.</p> <p><b>D)</b> Az OTÉK alapján szükséges vezeték és a hozzájuk tartozó védőtávolságok valamint jelmagyarázatuk pótlásra kerülnek.</p> <p>A Barátság II. köolaj vezeték egy része mentén a BaTRT által kijelölt erdőgazdálkodási térségén fekszik ezen területeken a már kijelölt erdő területfelhasználást megtartja a terv, hiszen a települési megfelelést biztosítani szükséges. Azokon a területeken, amelyek nem részei az erdőgazdálkodási térségnek és (az érvényes terv szerint is) erdő területi besorolásúak a települési területekhez kapcsolódóan közpark besorolásra, egyéb helyeken pedig korlátozott mezőgazdasági, illetve természetközeli területfelhasználásra teszünk javaslatot.</p>						
<p><u>Alátámasztó munkarészek</u></p> <p><b>1.</b> <i>Térségi tervekkel való összhang bemutatása:</i> A BaTRT-vel való összhang részletesebb kimutatását és kiegészítését kéri az alábbiak szerint:</p> <p><b>a)</b> A teljes közigazgatási területre vetített térség területi mérleg minden térségi területfelhasználási elemnek való megfelelést tartalmaznia kell.</p> <p><b>b)</b> Minden térségi területfelhasználási egységhez a BaTRT-ben meghatározott %-os arányokkal való megfelelés igazolását kérjük a tervezett területfelhasználásoknak megfelelően.</p> <p><b>c)</b> A TSZT módosítással érintett területek bemutatását kéri a térségi szerkezeti terven és az övezeti terveken sorszámozottan ábrázolni.</p> <p><b>2.</b> A Településszerkezeti Terv módosulásai tervlap nem tartalmaz minden területegység területfelhasználás változását részletesen, kéri jelezni területegységenkénti átsorolást.</p> <p><b>3.</b> <i>Új fejlesztési területek</i></p>	<p><b>1.</b> A BaTRT-ral való összhangba hozatal az alábbiak szerint került módosításra:</p> <p><b>a)</b> A térségi területi mérleg minden térség vonatkozásában kiegészítésre kerül.</p> <p><b>b)</b> A BaTRT-ban meghatározott %-os arányokkal való megfeleltetés kiegészítésre kerül.</p> <p><b>c)</b> A TSZT módosítással érintett területek bemutatása a térségi szerkezeti terven és az övezeti terveken sorszámozottan kerül ábrázolásra.</p> <p><b>2.</b> A Településszerkezeti Terv módosulásai területegységenként kerülnek ábrázolásra.</p> <p><b>3.</b> <i>Új fejlesztési területek</i></p>	<p><u>Helyi Építési Szabályzat módosítása</u>              A dokumentáció tartalmaz a HÉSZ módosítására vonatkozó elemeket, ami itt nem helyénvaló.</p> <p><b>2.</b>  <b>KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI KÖRNYEZETVÉDELMI TERMÉSZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGYI FELÜGYELŐSÉG</b>              Előzetes véleményt küldött, amelyben jelezte az eljárásban továbbiakban is rész kíván venni. Egyeztetési tervvel kapcsolatban véleményt nem küldött.</p> <p><b>3.</b>  <b>ÁNTSZ RÁCKEVEI KISTÉRSÉGI INTÉZETE</b></p>	<p>A TSZT jóváhagyása előkészített anyaga már nem fogja tartalmazni a nem ide való szabályozási elemeket.</p>				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1430 1270 2267 1302"><i>Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)</i></th> <th data-bbox="2267 1270 2760 1302"><i>Tervezői válasz</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1430 1302 2267 1902"> <p><b>1.</b> A tervvel kapcsolatban az alábbi szempontok kiemelt kezelését kérte:</p> <p><b>a)</b> Ivóvíz hálózatoknál kéri kerülni az új ágvezetékek létesítését, a meglévő ágvezetékek körzetékké történő átalakítását javasolja a vízpangások elkerülése végett.</p> <p><b>b)</b> A régi, elavult csapadékvíz elvezető rendszerek felülvizsgálatát, fejlesztését javasolja.</p> <p><b>c)</b> A tavas területek (lakó- és üdülőterületek) teljes közművesítését javasolja.</p> <p><b>d)</b> Környezet terhelés kiküszöbölése, talaj-talajvíz szennyezésének megelőzése.</p> <p><b>e)</b> Nagyban állattartások megtiltása a lakott területeken.</p> </td> <td data-bbox="2267 1302 2760 1902"> <p><b>a)</b> Az ágvezetékek (létesítése és átalakítása) megtervezése nem tartozik a településrendezési feladatok közé. Az alátámasztó munkarész általános javaslatot tesz a kör- és ágvezetékek kialakítására.</p> <p><b>b)</b> A terv tartalmazza meglévő és tervezett víz-elvezető és szikkasztó árkokat.</p> <p><b>c)</b> A tavas területek újonnan beépítésre szánt területeinek (kertvárosias lakóterület, településközpont vegyes, üdülőterületek és különleges beépítésre szánt területek) teljes közművesítettségét a jelenleg módosítás alatt álló HÉSZ (a TSZT jóváhagyásakor várhatóan már érvénybe kerülő) biztosítja.</p> <p><b>d)</b> Az általános környezetvédelmi jogszabályok biztosítják a környezeti elemek védelmét.</p> <p><b>e)</b> Az állattartásra vonatkozó előírások nem a TSZT előírásai közé tartoznak. A település érvényben lévő állattartó rendelete a véleményben szereplő kérdésnek megfelel.</p> </td> </tr> </tbody> </table>	<i>Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)</i>	<i>Tervezői válasz</i>	<p><b>1.</b> A tervvel kapcsolatban az alábbi szempontok kiemelt kezelését kérte:</p> <p><b>a)</b> Ivóvíz hálózatoknál kéri kerülni az új ágvezetékek létesítését, a meglévő ágvezetékek körzetékké történő átalakítását javasolja a vízpangások elkerülése végett.</p> <p><b>b)</b> A régi, elavult csapadékvíz elvezető rendszerek felülvizsgálatát, fejlesztését javasolja.</p> <p><b>c)</b> A tavas területek (lakó- és üdülőterületek) teljes közművesítését javasolja.</p> <p><b>d)</b> Környezet terhelés kiküszöbölése, talaj-talajvíz szennyezésének megelőzése.</p> <p><b>e)</b> Nagyban állattartások megtiltása a lakott területeken.</p>	<p><b>a)</b> Az ágvezetékek (létesítése és átalakítása) megtervezése nem tartozik a településrendezési feladatok közé. Az alátámasztó munkarész általános javaslatot tesz a kör- és ágvezetékek kialakítására.</p> <p><b>b)</b> A terv tartalmazza meglévő és tervezett víz-elvezető és szikkasztó árkokat.</p> <p><b>c)</b> A tavas területek újonnan beépítésre szánt területeinek (kertvárosias lakóterület, településközpont vegyes, üdülőterületek és különleges beépítésre szánt területek) teljes közművesítettségét a jelenleg módosítás alatt álló HÉSZ (a TSZT jóváhagyásakor várhatóan már érvénybe kerülő) biztosítja.</p> <p><b>d)</b> Az általános környezetvédelmi jogszabályok biztosítják a környezeti elemek védelmét.</p> <p><b>e)</b> Az állattartásra vonatkozó előírások nem a TSZT előírásai közé tartoznak. A település érvényben lévő állattartó rendelete a véleményben szereplő kérdésnek megfelel.</p>	
<i>Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)</i>	<i>Tervezői válasz</i>						
<p><b>1.</b> A tervvel kapcsolatban az alábbi szempontok kiemelt kezelését kérte:</p> <p><b>a)</b> Ivóvíz hálózatoknál kéri kerülni az új ágvezetékek létesítését, a meglévő ágvezetékek körzetékké történő átalakítását javasolja a vízpangások elkerülése végett.</p> <p><b>b)</b> A régi, elavult csapadékvíz elvezető rendszerek felülvizsgálatát, fejlesztését javasolja.</p> <p><b>c)</b> A tavas területek (lakó- és üdülőterületek) teljes közművesítését javasolja.</p> <p><b>d)</b> Környezet terhelés kiküszöbölése, talaj-talajvíz szennyezésének megelőzése.</p> <p><b>e)</b> Nagyban állattartások megtiltása a lakott területeken.</p>	<p><b>a)</b> Az ágvezetékek (létesítése és átalakítása) megtervezése nem tartozik a településrendezési feladatok közé. Az alátámasztó munkarész általános javaslatot tesz a kör- és ágvezetékek kialakítására.</p> <p><b>b)</b> A terv tartalmazza meglévő és tervezett víz-elvezető és szikkasztó árkokat.</p> <p><b>c)</b> A tavas területek újonnan beépítésre szánt területeinek (kertvárosias lakóterület, településközpont vegyes, üdülőterületek és különleges beépítésre szánt területek) teljes közművesítettségét a jelenleg módosítás alatt álló HÉSZ (a TSZT jóváhagyásakor várhatóan már érvénybe kerülő) biztosítja.</p> <p><b>d)</b> Az általános környezetvédelmi jogszabályok biztosítják a környezeti elemek védelmét.</p> <p><b>e)</b> Az állattartásra vonatkozó előírások nem a TSZT előírásai közé tartoznak. A település érvényben lévő állattartó rendelete a véleményben szereplő kérdésnek megfelel.</p>						

f) Légszennyező és zajos ipari tevékenységek kerüljenek ki a lakott területekről.	f) A tervmódosítás általános céljai közé tartozott, hogy Kisvarsányhoz és Nagyvarsányhoz szorosan kapcsolódó meglévő és tervezett iparterületeinek területfelhasználását kereskedelmi gazdasági területfelhasználatra változtatta, kizárva ezzel a levegőszennyező és zajos ipari tevékenységet.
g) Az előírt zöldterületek nagyságának megtartása.	g) A területi mérleg alapján a zöldfelületek, zöldterületek aránya kis mértékben csökkent, de még így is jelentős arányú: az egy főre jutó zöldterület nagysága több mint 100m <sup>2</sup> /fő. A biológiai aktivitás érték így is 6%-al nőtt.

**4.**

**PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG**

A tervben foglaltak ellen tűz- és polgárvédelmi szempontból kifogást nem emel.

**5.**

**NEMZETI KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁG KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS IGAZGATÓSÁGA**

Az előzetes eljárásban megadott hozzájárulását fenntartja.

**6.**

**NEMZETI KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁG LÉGIKÖZLEKEDÉSI IGAZGATÓSÁG**

Az előzetes eljárási szakaszban jelezte, a további véleményezési eljárásban nem kíván részt venni. Az egyeztetési véleményében polgári és katonai légügyi hatóságként hozzájárul a tervhez.

**7.**

**KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL – KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI IRODA**

A tervet örökségvédelmi szempontból nem kifogásolja.

**8.**

**DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG**

Előzetes és egyeztetési véleményt nem küldött.

**9.**

**PEST MEGYEI FÖLDHIVATAL**

Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)	Tervezői válasz
1. A véleményt kizárólag tájékoztató jellegűnek tekinti, mivel a TSZT hrsz megadását nem tartalmazta.	A tervdokumentáció elektronikus formában került a Földhivatal részére is megküldésre, amelyen megfelelő mértékű nagyítás mellett olvashatók a hrsz-ok. Tehát a Földhivatal területfelhasználás és hozzá tartozó hrsz szempontjából értékelhető információhoz juthatott. (pdf 19. oldal) A véleményt ezért nem tájékoztató jellegűnek, hanem véglegesnek tekintjük.
2. A véleményben a Földhivatal leírja, hogy a település 53,7 %-a termőterület, ebből 946 ha mezőgazdaságilag hasznosított (42,0%).	A földhivatali térkép alapján végzett vizsgálat szerint mezőgazdasági területnek (szántó, legelő,

	szőlő, gyümölcsös) tekinthető lenne a település 42,0 %, de a település jelenleg érvényben lévő terve ennek nagy részét, már nem mezőgazdasági jellegű területfelhasználásba sorolta. A jelen terv változtatásai közül csak két területet érint új fejlesztés ami földhivatalilag mezőgazdasági terület, amelyek a következők: a) A véleményben is említett nagyvarsányi lakóterület fejlesztés (hrsz. 086/11,14-28) ez azonban <b>átlagosnál gyengébb minőségű termőföldű terület</b> . b) Az 51-es út menti Nagyvarsánytól ellentétes oldalon található kereskedelmi szolgáltató terület, amely információink alapján <b>átlagosnál jobb minőségű termőföldű terület</b> . Ezt azonban helyhez kötött beruházasnak kell tekinteni, mert részben a területen már meglévő létesítmények fejlesztési lehetőségét célozza, részben pedig az 51-es sz. főút forgalmára alapuló kereskedelmi ellátás lehetőségét biztosítja. Az 51. sz. főút és a Duna-ág közötti fejlesztési terület teljes mértékben megfelel a jelenleg érvényben lévő terv tartalmával, csak a területfelhasználás - konkrét beruházás híján – átfogó jellegű, a távlati fejlesztést nem lehetetleníti el.
3. A településen az ingatlan-nyilvántartás alapján 1094 db még nem beépített ingatlan található, amelyek méretük alapján beépítésre alkalmasak lennének (kb. 186 ha). Ezen adatok alapján nem tartja támogathatónak újabb beépítésre szánt területek kijelölését. A fel nem használt belterületi területek hasznosításának előtérbe helyezését ajánlja.	A földhivatali térkép alapján 1167 db telek nem beépített még a településen, amelyből kb. 795 db telek belterületi lakóterület, de a légifotó alapján elmondható, hogy ezek java része már beépült. Néhány foghíj található a Forrás lakóparkban (11 db), Naprózsa lakópark (5 db), Nagyvarsány (régii terület 25 db, új fejlesztés dél 10 db), Kisvarsány (régii területeken 20 db, nyugati új városrész 46 db, keleti rész Pozsonyi utcától északra 183 db) > ez mindösszesen 300 db telek, a földhivatali állapot 37,7 %-a. Kisvarsány esetén mondható, hogy nyugati új városrészében (46 db) és a keleti városrészben a Pozsonyi út felett (183 db) található még jelentősebb beépítetlen telek állomány, összesen 229 db. Belterületen 3025 db beépítésre szánt földhivatali besorolással rendelkező telek van, ennek a 229 db telek 7,4 %-a, ez kevésnek mondható és szűk területre korlátozódik a város viszonylatában. Mindezek miatt a település a régi és az új lakóterületi fejlesztési terveit fenn kívánja tartani.
4. A termőföld mennyiségi védelméről szóló 2007. évi CXXIX. Tv. alapján az átlagosnál jobb minőségű termőföldet kizárólag időlegesen, ill. helyhez kötött beruházás esetén lehet igénybe venni. Az átlagosnál jobb minőségű termőföldön történő a beruházások között az alábbiakat nem támogatja: a) 0138 és 0123 hrsz területek egy része – a Déli bányatavak körüli beruházások egy része.	Mind három terület a jelenleg érvényben lévő tervben is nem mezőgazdasági területfelhasználásba került besorolásra, hanem a jelenleg javasolt területfelhasználatához hasonló területfelhasználatba. A változtatások jellege a következő: a) A megvalósult bányatavakhoz való területfelhasználati illesztés; a területfelhasználat ártértelelése, a beépítésre szánt területek mértékének csökkentésével.



<p>b) 061, 068 és 056 hrsz területek – a Dunapart és az 51-es út közötti különleges beépítésre szánt idegenforgalmi, egészségügyi területek (Kid-eü) és a különleges beépítésre nem szánt sportolási célú területek (Kk-sp).</p>	<p>b) A terület a jelenleg érvényben lévő tervben is már az üdülést és rekreációt szolgálja. A változtatás ennek konkrétságát csökkentette. Beépíthetőség mértéke is csökkent, hiszen ugyan megszűntek a közparkok, de az egész terület kb. 2/3-ada beépítésre nem szánt különleges sportterületté vált, ahol a közparkkal azonos, maximum 2 %-os beépítettség jelenhet meg, alacsonyabb mint a mezőgazdasági területen, ahol a beépítettség mértéke 3 %.</p>
<p>c) 044 hrsz terület – Taksony melletti kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület.</p> <p>A véleményben egyéb felsorolt területek mind átlagosnál gyengébb minőségű termőterületekre vonatkoztak.</p>	<p>c) A terület a jelenleg érvényes tervben is kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület volt, csak a tartalék területi státusza változott meg, illetve az igazgatási határtól számított 200 m-en belül az Önkormányzat visszaminősítette a területet gazdasági erdőterületté.</p>

## 10.

### FŐVÁROSI ÉS PEST MEGYEI MGSZH - ERDÉSZETI IGAZGATÓSÁGA

Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)	Tervezői válasz
<p>1. A 056/3, 076/33, 076/13d, 086/52 és 088 hrsz-ú területek az Országos Erdőállomány Adattárában szereplő és az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. Tv. hatálya alá tartozó erdőterületek, „Máf”-jelű területfelhasználását nem támogatja.</p> <p>Felhívja a figyelmet: amennyiben a módosítások a fentiek ellenére jóváhagyásra kerülnek, az erdőtörvény alapján a konkrét igénybevétel megelőzően kötelező lesz lefolytatni az erdőterületek igénybevételi eljárást az Igazgatóságnál.</p> <p>Ezzel kapcsolatban felhívja a figyelmet, hogy a BATrT alapján az erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet, ezért erdőterület igénybevétele esetén közigazgatási határon belül pótoltuk azt.</p>	<p>A Máf területek kijelölése lakossági igények alapján került sor. Erdő területfelhasználásból való kivonásuknak csak egy töredékét tervezi az Önkormányzat.</p> <p>A véleményt az Önkormányzat elfogadta.</p> <p>A tervmódosítások kapcsán az érvényben lévő tervhez képest jelentősen nőtt az erdőterületek nagysága. (50 ha)</p>

## 11.

### FŐVÁROSI ÉS PEST MEGYEI MGSZH FÖLDMŰVELÉSÜGYI IGAZGATÓSÁG

Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)	Tervezői válasz
<p>1. A felülvizsgálat kiemelten kezeli a jó minőségű termőföldek védelmét, használata csak mezőgazdasági termelésre lehetséges, beépítése nem lehetséges.</p>	<p>Jelen módosítás újonnan kijelölt fejlesztési területei általánosságban nem irányulnak átlagosnál jobb minőségű földterületekre.</p> <p>Kivételt képez az 51-es út mentén tervezett kereskedelmi gazdasági terület, ami azonban helyhez kötött beruházás a meglévő létesítmények fejlesztése illetve az infrastrukturális meghatározottság miatt.</p>
<p>2. Az 51-es út menti kereskedelmi gazdasági területi kijelölést csak abban az esetben tarja célszerűnek, ha a már meglévő ipari és gazdasági területek igénybevételre kerültek.</p>	<p>A jelenleg érvényben lévő meglévő és tervezett gazdasági területek még nem kerültek teljes kihasználásra.</p> <p>Az 51-es út mentén, már ma is vannak kialakult, az út forgalmához kapcsolódó helyhez kötött beruházások. Így az Önkormányzat továbbra is fenn tartja fejlesztési szándékát.</p> <p>Ezen túlmenően a BATrT térségi megfeleltetés alapján a terület a zöldövezet részét képező</p>

	mezőgazdasági térségbe tartozik, a területi mérlegnek a fejlesztés megfelel, kialakítható.
3. A mezőgazdasági területek fokozatos igénybevételét javasolja, meghagyva az igénybevételig a terület mezőgazdasági hasznosíthatóságát.	A település rendezés jelen szakasza TSZT nem biztosít módot az ütemezhetőségre, ez a szabályozási terv szintjén valósítható csak meg.

A tervdokumentáció jóváhagyásához hozzájárul.

## 12.

### FŐVÁROSI ÉS PEST MEGYEI MGSZH, NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

A tervdokumentáció jóváhagyásához hozzájárul az alábbi feltételekkel.

Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)	Tervezői válasz
1. A lakó- és gazdasági területek kijelölése kapcsán javasolja vizsgálni a környezetében folytatott mezőgazdasági tevékenység hatásait.	Új fejlesztések kapcsán elmondható, hogy a környezetükben a tervezett területfelhasználások nem mezőgazdasági jellegűek, illetve a fejlesztések mezőgazdasági jellegű területfelhasználásra irányulnak.
2. 1000 m <sup>2</sup> -t meghaladó, a termőföld talajszintjének végleges megváltoztatásával járó beruházásnak nem minősülő tevékenység esetén; valamint 400 m <sup>2</sup> -t meghaladó területigényű beruházás esetén a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezési eljárása során a talajvédelmi állásfoglalás talajvédelmi terv benyújtása szükséges.	A véleményt a tervező és az Önkormányzat tudomásul vette. A vélemény nem igényel tervi változtatást. A talajvédelmi általános jogszabályok biztosítják a termőtalaj védelmét.

## 13.

### HONVÉDELMI MINISZTERIUM

Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)	Tervezői válasz
<p>1. A TSZT leírása tervezetének 18. d) pontjában Helyi jelentőségű védett természeti területként szereplő 017/2 hrsz-ú ingatlan a HM vagyonkezelésében, a Magyar Köztársaság Katonai Felderítő Hivatal használatában van. A területen található objektumban speciális honvédelmi és nemzetbiztonsági érdekeket szolgáló szakmai tevékenység folyik.</p> <p>Az ingatlanon az eredeti funkció szerinti korlátozás mentes használatra hosszú távon igényt tart a HM.</p> <p>Tekintve, hogy a tervezett helyi jelentőségű védett természetvédelmi területté nyilvánítás a nemzetbiztonságról szóló 1995. évi CXXV. Törvényben meghatározott feladatok végrehajtását negatívan befolyásolja, ezért ezen szándékot nem áll módjában támogatni., annak megvalósításához nem járul hozzá. Kéri a TSZT 18. d) pontjából a honvédségi ingatlan törlését, illetve a tervlap módosítását.</p> <p>Megítélése szerint a védendő értékek kialakulásában és megőrzésében a terület katonai hasznosításával járó „zárttság” jelentős szerepet játszott, amelyet a jövőben is biztosítotttnak tart.</p>	<p>A terület védettsége nem a jelen terv javaslata, már a jelenleg érvényben lévő TSZT-ben is szereplő helyi védelemben részesülő terület.</p> <p>A védettség nem irányul a katonai hasznosítás korlátozására, csak a beépítettség további korlátozására.</p> <p>Az Önkormányzat fenn kívánja tartani a terület védettségét.</p>
<p>2. A TSZT Ásvány-vagyon gazdálkodás mellékletl. 3. 4. pontja alapján a területileg illetékes bányakapitányság homok kutatási jogot adományozott a honvédségi ingatlanok érintettségével. Tájékoztató, hogy a honvédségi területek vonatkozásában a bányászati tevékenységet szakhatósági eljárás során meg fogja akadályozni.</p>	<p>Az ásvány-vagyon gazdálkodás mellékletét a Budapesti Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján tartalmazza a TSZT. Az Önkormányzat a település nem támogatja további bányászati tevékenység megkezdését.</p> <p>A honvédségi területhez kapcsolódó helyi jelentőségű természetvédelmi terület miatt a területen történő bányászati tevékenység az Önkormányzat részéről szintén nem támogatandó.</p>

14.

**ORSZÁGOS RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG**

A hatóság nem érintett az eljárás menetében.

15.

**BUDAPESTI BÁNYAKAPITÁNYSÁG**

A tervezetet a hatóság nem fogadja el.

Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)	Tervezői válasz
1. A 267/2006. (XII. 20.) Korm. rendelet értelmében a helyi építési hatóság (a település jegyzője) mind kutatási műszaki üzemi terv engedélyezési, mind a bányatelek fektetési, mind a kitermelési műszaki üzemi terv engedélyezési eljárásban csak a helyi természetvédelmi területek vonatkozásában bevonandó szakhatóság. Ennek megfelelően a tervezett Alátámasztó munkarészek, 3.13 fejezetében (Ásványvagyon gazdálkodás) foglalt, a bányászati tevékenységet illető tervezett korlátozásokban a jelzett hatáskört túllépik.	Az alátámasztó munkarész nem képezi a jóváhagyandó munkarészek részét, csak annak alátámasztását szolgálják.

16.

**NEMZETI HÍRKÖZLÉSI HATÓSÁG BUDAPESTI IGAZGATÓSÁGA**

A hatóság megállapította, hogy a terv tartalmazza a hírközlési szakági anyagot. A terv jóváhagyásához hozzájárul.

17.

**ORSZÁGOS ATOMENERGIA HIVATAL NUKLEÁRIS BIZTONSÁGI IGAZGATÓSÁGA**

A hatóság nem érintett az eljárás menetében.

18.

**KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI KOORDINÁCIÓS KÖZPONT**

A hatóság előzetes véleményt adott.

19.

**DÉLEGYHÁZA KÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATALA**

A hivatal a tervben foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.

20.

**TAKSONY NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATALA**

A hivatal a tervben foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.

21.

**TÖKÖL VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA**

A hivatal a tervben foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.

22.

**ORSZÁGOS KERTBARÁTOK SZÖVETSÉGÉNEK DUNAVARSÁNYI KLUBJA**

Tervet érintő vélemény	Indoklás, kérdés, megjegyzés	Tervezői válasz
<i>Koncepció</i>		
1. A Hosszútávú fő cél megfogalmazását kifogásolja	Dunavarsány régen virágzó mezőgazdasággal és állattenyésztéssel prosperáló település volt.	A koncepció fő célja és a gazdaság erősítése átfogó cél kiegészítésre kerül „a <b>mezőgazdasági és állattenyésztési hagyományok megőrzése</b> „ céllal
1/1 Nem egyértelmű a Naprózsa és V8 közötti terület		Az érintett terület a 076/6,7 hrsz.-ú volt állattartó telep, melyet az érvényben lévő terv kisvárosi lakóterületnek tervezett.
1/2. Vitatható, hogy kevés a természeti érték		A koncepció ezt csak a <b>védtett</b> természeti értékekről állította.
1/3. Mi a különleges bányaterület		Az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) a bányaterületeket a <b>különleges</b> területfelhasználási kategóriához sorolta.
<i>Településszerkezeti terv</i>		
2/1. A jelmagyarázat nem világos A színek nem egyértelműek Nem világos hogy a fogalmak mit jelentenek (Lk, Lke stb.)  Milyen állattartási lehetőségek vannak		A rajz kiegészítésre kerül a területfelhasználási elemek jelével A fogalmak OTÉK szerint kötelezőek, jelmagyarázatban leírtak Lke - kertvárosias lakóterület. A tényleges beépítési paramétereket majd a szabályozási terv határozza meg. Az állattartásról külön rendelet rendelkezik.
2/2. Javaslat: Haszonállat-tartásra javasolt terület az Ófalu Kisvársányban és Nagyvársányban		Az állattartásról szóló rendeletben mód van a területi határokhoz kötött előírásra.
2/3. A bányatavak korlátozására nem elég határozatot hozni.	A határozatok betartása, a megszegők szankcionálása szükséges.	
2/4. Ki fog erdőt telepíteni a Dunavarsánytól északra tervezett gazdasági erdőterületen		Az érintett terület részben Önkormányzati tulajdonban van. Erdősíteni elsősorban az erdő-pótlásra kötelezettek fognak.


23.

**BIZOTTSÁGI DÖNTÉS ÉS LAKOSSÁGI ÉSZREVÉTEL ALAPJÁN JAVASOLT MÓDOSÍTÁS.**

Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)	Tervezői válasz
<i>A. ÚJ FEJLESZTÉSI TERÜLETEK</i>	
1. Az új fejlesztési területek közül a 4. és 6. jelű fejlesztés, mely véderdő területet helyez át mezőgazdasági területbe – a javaslatból törlésre kerül. 2. Az új fejlesztési területek közül az 1. jelű nagyvársányi lakóterület-fejlesztés területe csökken, helyette a meglévő lovastanyához kapcsolódóan állattartó mezőgazdasági terület kerül kijelölésre. 3. Új állattartó mezőgazdasági terület kijelölése a meglévő lovastanyához kapcsolódóan, attól észak-nyugatra. (086/4 hrsz) 4. Meglévő gazdasági terület bővítési lehetősége a Naprózsa útjától délre, egyben a területet feltáró út áthelyezése a gazdasági terület nyugati oldalára az 51. sz út mellé szervízút jelleggel. (086/55 hrsz része)	Az erdőterületek megtartása kedvező a térségi tervi illeszkedés és a biológiai aktivitás-érték megtartása szempontjából.  Új állattartásra alkalmas terület kijelölése a települési tradíció megőrzését támogatja.  Munkahelyek létesítését segíti.

<b>B. MÓDOSÍTÁSRA KERÜLŐ TERÜLETEK</b>	
<p>1. A Nagyvarsányi úttól délkeletre tervezett lakóterületi fejlesztés kismértékű módosítása. A tervezett lakóutcák számának racionalizálása a szükséges minimumra.</p> <p>2. Az ugyanitt tervezett közpark területének módosítása úgy, hogy az érintett telkeket egyforma arányban érintse.</p> <p>3. A Sport utca mellett tervezett lakóterületi átminősítés bővítése egy lakótelekkel.</p>	Lakossági érdekek jobb érvényesülése a településszerkezet sérülése nélkül
<b>C. TERVEZETT FEJLESZTÉSEK VISSZAVONÁSA nem változik</b>	
<b>D. RACIONALIZÁLÁSOK ÉS PONTOSÍTÁSOK</b>	
<p>1. A folyamatban lévő módosítások (18-Naprózsa, 2-Sun Residence) átkerülnek egy önálló mellékletbe.</p> <p>2. A Duna parti üdülőterület és az 51. sz. út közötti idegenforgalmi fejlesztéshez kapcsolódó tervezett véderdő visszakerül az 51. sz főút mellé.</p> <p>3. A települést érintő OTRT ökoháló az ipartelepként nyilvántartott 090/9 hrsz. telekről és a 036/17 hrsz.-ú szennyvíz-tisztító telepről lekerül. Kérdés, hogy az ipartelepként nyilvántartott telek, kerülhet-e gazdasági övezetbe?</p>	A módosítások a településszerkezet lényegét nem érintik

A tervezői válaszokat a szakági tervezők közreműködésével és az Önkormányzat egyetértésével összeállította:

  
Molnár Csilla  
településtervező

  
Havas Mária  
vezető településtervező

Budapest, 2010. május 27.

## AZ ELTÉRŐ VÉLEMÉNYEK TÁRGYALÁSÁNAK DOKUMENTUMAI:

FORM : KÖZ ALLAMI FOEPITESZ A D FAX NO. : 485-6995

07 Jun. 2010 09:24AM P1



### KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL

1056 Budapest, Váci utca 62-64.

#### ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

1052 Budapest, Városház u. 7. ☎: 1364 Budapest, Pf. 90. ☎: 485-6959, 317-4351 Fax.: 266-2502

Szám: 1010112/6  
Ül.: Kovács Bea  
Tel.: 485-6923  
E-mail: kovacs.bea@kmrkh.hu

Tárgy: Étv.9.§ (4)  
Dunavarsány Város  
Településszerkezeti Terv felülvizsgálat  
Hiv. szám: 83-43/2010.  
Melléklet: -

Levelében kérjük, hivatkozzon iktatószámunkra!

Bóna Zoltán polgármester

Dunavarsány Város Önkormányzat  
Polgármester  
2336 Dunavarsány  
Kassuth Lajos utca 18.

DUNAVARSÁNY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA	
Érkezett:	2010 JÚN 07
Szám:	83-43/2010-mell.
Előadó:	Előszám:
<i>Wella I.</i>	<i>11322</i>

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük az Étv. 9. § (4) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalásra szóló meghívóját. Az egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltságunk miatt nem áll módunkban részt venni. Tárgyi tervvel kapcsolatban az alábbiakat kérjük az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében rögzíteni.

Az Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti véleményünkre adott tervezői válaszokat köszönettel vettük, mely válaszokra az alábbiak szerint reagálunk.

#### Településfejlesztési koncepció

A válaszokat köszönettel vettük, de véleményünket, mely jogszabályon alapul, továbbra is fenntartjuk.

#### Településszerkezeti terv – jóváhagyandó munkarész

##### Határozat tervezet – és leíró rész

A hatályon kívül helyező bekezdést elfogadjuk.

A területfelhasználás területi mértékével és a térségi területi mértékkel a tervezet kiegészítendő.

A BIA érték okfejtéssel egyetértünk, de véleményünk nem erről szól. A meglévő területfelhasználás és a tervezett területfelhasználás is rögzít egy BIA értéket (alátámasztó munkarész), arra kívántuk felhívni a figyelmet, hogy amennyiben a javasolt területfelhasználás esetlegesen BIA érték növekményt indukál, a növekmény értéke határozatban rögzíthető, hasonlóan a BIA érték fenntartáshoz.

#### Településszerkezeti tervlap

A válaszokat köszönettel vettük, de a tervezett TSZT és a hatályban tartott szabályozási terv ellentmondásaira vonatkozó véleményünket továbbra is fenntartjuk.

ad B) A választ elfogadjuk, a válasz alapján a tervlap kiegészítendő.

ad C) Véleményünket továbbra is fenntartjuk.

ad D) A választ elfogadjuk, a válasz alapján a tervlap kiegészítendő.

A Barátság kőolajvezetékekkel kapcsolatban:

Erdő térségi területfelhasználásban a törvényben megfogalmazott arányban az erdőtől eltérő felhasználású beépítésre nem szánt terület kijelölhető, így az erdő térségi területfelhasználásra való hivatkozást nem fogadjuk el.

A Barátság kőolajvezeték elhelyezésének területén a természetközeli, a zöldterületi (mert TSZT szinten nincs közpark besorolás) és a mezőgazdasági területfelhasználást egyaránt aggályosnak tartjuk.

#### Alátámasztó munkarészek

ad.1. A válaszokat elfogadjuk, a válaszok alapján az alátámasztó munkarészek kiegészítése szükséges.

ad.2. A válaszokat elfogadjuk, a válaszok alapján a tervlap kiegészítése szükséges.

FROM : KNO ALLAMI FOEPITESZ A D FAX NO. : 485-6995

07 Jun. 2010 09:24AM P2

ad. 3. Az A1 és az A2 válaszait elfogadjuk. Az A4-7 jelű módosításokkal kapcsolatban a véleményünket fenntartjuk.  
ad. 4. A választ elfogadjuk, a módosítás átvezetendő.

A Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatban tett választ elfogadjuk.

*Ismételtén felhívjuk a figyelmüket arra, hogy az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvének valamennyi elfogadott és el nem fogadott véleményét – azok indoklásával együtt – tartalmaznia kell.*

Budapest, 2010. június 07.

Tisztelettel



Erről értesül:

1. Címzett
2. Felügyeleti és Igazgatási Monitoring Főosztály
3. Irattár



Nemzeti  
Közlekedési  
Hatóság

Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága

Dunavarsány Város Önkormányzata  
Polgármesteri Hivatal

Dunavarsány  
Kossuth Lajos u. 18.  
2336

DUNAVARSÁNY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA	
Érkezett:	2010 JÚN 07
Szám:	... 85-HG ... mell.
Előadó:	Előszám:
Oella 2	

Tárgy: Dunavarsány, település-  
szerkezeti terv módosítás.

Ügyiratszám: KA/4322/3/2010.

Ügyintéző: Dr. Krizsán Gyula  
(1) 460 2248

Dunavarsány Város területére hatályos településszerkezeti terv 2010. június 8-i tárgyalására szóló meghívót köszönettel megkaptam. A tárgyaláson más irányú elfoglaltságom miatt részt venni nem tudok.

Állásfoglalásomat KA/4322/1/2010. szám alatt 2010. április 30-án megadtam. Az abban foglaltakat fenntartva a tervezett módosításhoz

hozzájárulok.

A véleményezési eljárásban a továbbiakban is részt kívánunk venni, illetve az Önkormányzati testület által elfogadott módosított Településszerkezeti terv és Helyi építési szabályzat 1 példányát későbbi felhasználásra hatóságomnak szíveskedjenek megküldeni.

**Indokolás:** : Szakhatósági állásfoglalásomat a 76/2009.(IV.8.) Kormányrendelet felhatalmazása alapján mint közreműködő szakhatóság adtam meg. A szakhatósági állásfoglalás 2 évig érvényes és a 2004. évi CXL. törvény 42.§. (2) bekezdése alapján a kiadásra kerülő engedély ellen lehet fellebbezéssel élni.

Budapest, 2010. június 3.

Dr. Körtvélyessy Zsolt igazgató nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Címzett.
2. Előadó *ky*
3. Irattár



Sándor János  
főosztályvezető

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
HADMŰVELETI ÉS KIKÉPZÉSI  
FŐOSZTÁLY**

1885 Budapest, Pf. 25.

Nyt. szám: HKF/2080-1/2010/szakhat.

Hiv. szám: 83-43/2010

DUNAVARSÁNY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA	
Érkezett:	2010 JÚN 04
Szám:	83-43.....mell.
Előadó:	Előszám: 65
Vella L. 11234	

Dunavarsány Város Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala

2336 Dunavarsány  
Kossuth u. 18.

Tárgy: Dunavarsány város hatályos településszerkezeti tervének  
felülvizsgálata (egyeztető tárgyalás)

Tisztelt Cím!

A tárgy szerinti témában meghirdetett 2010. június 08-i egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltság miatt nem áll módunkban részt venni.

A véleményezési eljárás során HKF/1152/2010/szakhat. nyt. számon adott állásfoglalásunkat változatlan tartalommal továbbra is fenntartjuk.

A tervezői válaszban megfogalmazottakkal kapcsolatosan a következő észrevételeket tesszük.

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök 2001. évben kerültek jóváhagyásra. A dunavarsányi 017/2. hrsz. honvédségi ingatlan helyi természetvédelmi területté történő nyilvánításának szándékát az önkormányzat csak jóval később kezdeményezte. 2005. évben szám nélküli levélben, amelyre 758/3/2005.sz. nyt. számon elutasító nyilatkozatot adtunk, illetve 2006. évben 2150/2006 számú megkereső levélben amelyre 4722/3/2006.sz. nyt. számon szintén nemleges állásfoglalás került részünkről kiadásra. A helyi építési szabályzat 2009. évi módosítási eljárása során az önkormányzat által 2690-55/2009. számon megküldött tervezetben is szerepelt ez módosítási szándékként, de a HKF/5776-1/2009/szakhat. nyt. számon adott nyilatkozatunkban ennek törlését kértük.

A törvényi előírások szerint a HM vagyonkezelésében lévő különleges honvédelmi övezetek honvédelmi létesítmények (építmények) elhelyezésére (építésére) szolgálnak. A kérdéses területtel kapcsolatban jelenleg fejlesztési szándékaink nincsenek, ugyanakkor ennek esetleges lehetőségét a jövőben is biztosítani kell.

09:10 FAX 21060 4741225

HM HDM Es k1k F00 FAX


002

2

Tekintettel a fentiekre, a beépítettség további korlátozására irányuló - törvényt és honvédelmi érdeket sértő - önkormányzati szándékot nem tudjuk elfogadni.

Budapest, 2010. június 4.

Tisztelettel:

  
Jenő mk. ezredes  
Fegyvertudományi Osztályvezető (fővvh.)

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügyintéző (tel/fax):

Kapják:

Vince Miklós alezredes (tel: 474-1225; fax: 474-1447)

1. sz. pld.: Címzett

2. sz. pld.: Irattár

## EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS JEGYZŐLÖNYVE

### JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Dunavarsány Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának nagytermében, 2010. június 8 -án, 10.00 órakor megtartott egyeztető tárgyalásról.

Tárgy: Dunavarsány Településszerkezeti Tervének Étv. 9. § szerinti felülvizsgálata 2010.

Jelen vannak:

Boros Zoltán	Pest Megyei Földhivatal
Fülöp Éva	Pest Megyei Földhivatal
Sticzay Jenő	Országos Kertbarátok Szövetségének Dunavarsányi Klubja
Komáromi István	Országos Kertbarátok Szövetségének Dunavarsányi Klubja
Faragó Károly	Dunavarsányi Nemzeti Fórum
Bálint László	Országos Kertbarátok Szövetségének Dunavarsányi Klubja, Dunavarsányi Nemzeti Fórum
Molnár Csilla	tervező Váti Kft.
Havas Mária	tervező Váti Kft.
Vrabély Anikó	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága
Bihari Zsuzsanna	aljegyző, egyben jegyzőkönyvvezető

További meghívott szakhatóságok, személyek:

- Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész
- Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Közép-Magyarországi Regionális Igazgatósága
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légitársasági Igazgatósága Repülőtér Felügyeleti Osztálya
- Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Budapest Környéki Iroda
- Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény és Talajvédelmi Igazgatóság
- Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Földművelésügyi Igazgatóság
- Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala
- Honvédelmi Minisztérium Hadműveleti és Kiképzési Főosztálya
- Budapesti Bányakapitányság, Földtani és Adattár Osztálya
- Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat
- Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ
- Taksony Nagyközség Polgármestere
- Tököl Város Polgármestere
- Délegyháza Község Polgármestere

**Bihari Zsuzsanna aljegyző** szeretettel köszönti a tárgyaláson megjelenteket tervezőt, egyben megállapítja, hogy a meghívott szakhatóságok a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága és a Pest Megyei Földhivatal kivételével nem tudtak megjeleni. Előzetesen jelezte távolmaradását a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész 1010112/6 számú, 2010. június 7 -én kelt levelében és a Nemzeti Közlekedési Hatóság a KA/4322/3/2010. számú, 2010. június 3 -án kelt levelében.

Az egyeztető tárgyalás meghívója az Étv. 9.§ (4) bekezdése alapján a tárgyalás időpontja előtt 8 nappal megküldésre került (postára adás: május 27.), melyet az érintettek átvettek. A Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész június 7 -én faxon megküldte levelét, melyben jelezte, hogy más irányú elfoglaltság miatt az egyeztetési tárgyaláson nem tud részt venni. Egyben kérte, hogy a jegyzőkönyvben a 1010112/6. számú véleményük rögzítésre kerüljön. Ezen levél a jegyzőkönyv része, melynek tartalma ismertetésre került.

A Nemzeti Közlekedési Hatóság Közép-Magyarországi Regionális Igazgatósága június 7 -én érkezett levelében jelezte, hogy más irányú elfoglaltság miatt az egyeztetési tárgyaláson nem tud részt venni. Egyben kérte, hogy a jegyzőkönyvben a 1010112/6. számú véleményük rögzítésre kerüljön. Ezen levél a jegyzőkönyv része, melynek tartalma ismertetésre került.

Átadja a szót a tervezőnek.

**Havas Mária tervező** ismerteti a beérkezett véleményeket, az azokra adott válaszokat, illetve a mai egyeztető tárgyalásra érkezett leveleket.

Elmondja, hogy az Állami Főépítész kérésének megfelelően ismerteti a korábban beérkezett véleményüket, és az azokra adott tervezői válaszokat, az alábbiak szerint:

#### 1. KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL – ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)	Tervezői válasz
<p><u>Településfejlesztési koncepció</u></p> <p>1. Megállapítja, hogy a TFK és a TSZT vonatkozásában az előzetes véleménykérés egy időben történt. Felhívja a figyelmet, hogy az Étv. 9. § szerint a TSZT véleményezési eljárása a településfejlesztési koncepció megállapítását követően történhet és a TSZT-t a településfejlesztési koncepcióban foglaltaknak meg kell feleltetni. Felhívja a figyelmet arra, hogy a véleményezésre megküldött dokumentáció a településfejlesztési koncepciót még jóváhagyandó munkarészként tartalmazza. Megjegyzi, hogy a 2009. júniusi 2690-14/2009. sz. Önkormányzat által küldött levélben már tájékoztatták az Irodát a TFK felülvizsgálatának szükségességéről.</p>	<p>A TFK felülvizsgálata megtörtént és evvel párhuzamosan készült el a benyújtásra került TSZT felülvizsgálat, amely a TFK-ban foglaltaknak megfelel.</p> <p>Az Önkormányzat a TFK-t határozattal el fogja fogadni és e határozatot a záró véleményezési eljáráshoz meg fogja küldeni. Ezt követően a TFK a tervdokumentáció alátámasztó munkarészét fogja képezni (Terviratok munkarész).</p>
<p><u>Településszerkezeti Terv – jóváhagyandó munkarész</u></p> <p>1. <b>Határozat tervezet</b> javaslatában rendelkezni kell a hatályban lévő TSZT hatályon kívül helyezéséről.</p> <p>Rendelkezni szükséges még a módosulások következtében létrejövő területi mérleg változásáról, - bemutatva a térségi területi mérleg alakulását, - és a BIA érték változás mértékéről.</p>	<p>1. A TSZT határozat tervezet a vélemény alapján az alábbiakkal egészül ki: „2. Evvel egy időben hatályon kívül helyezi a 102/2001. (VIII. 28.) határozati számon jóváhagyásra került településszerkezeti tervet és a Forrás-lakóparkra vonatkozó 148/2008 (IX. 09.) településszerkezeti tervet módosító határozatot.”</p> <p>A határozat rendelkezni fog a területi mérleg változásáról a véleménynek megfelelően.</p> <p>A BIA egyenértéket bemutató táblázat az „Alátámasztó munkarész” részét képezi és bizonyítja, hogy az érték nem csökken. Az Önkormányzat nem rendelkezhet róla, hiszen a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján csak bizonyítani szükséges, hogy nem csökken a BIA érték.</p>
<p>2. <b>Településszerkezeti tervlap:</b> <b>A)</b> Felhívja a településszerkezeti terv módosítási javaslatát és a hatályban lévő / továbbra is hatályban tartandó szabályozási terv ellentmondásaira és a TSZT jóváhagyása utáni alkalmazási problémákra (pl.: TSZT erdő &gt; szabályozás építési övezet)</p>	<p>2. <b>A)</b> Az Önkormányzat nem kívánja jóváhagyni a szerkezeti tervi egyeztetési tervdokumentációban szereplő HÉSZ módosítást, amely annak 3. sz. melléklettel (övezeti korlátozási tervlap) történő kiegészítéséről és az arra vonatkozó előírásokról szól.</p> <p>Megvizsgálva az említett mellékletben korlátozással terhelt területet kimondható, hogy a jelen TSZT-vel módosított fejlesztési elképzelések ellehetlenítése, az érvényben maradó szabályozási terv által lehetővé</p>

<p><b>B)</b> Javasolja a tervlapon a területfelhasználás kódjának feltüntetését az egyértelműség végett. Kéri az egyes területfelhasználásokhoz kapcsolódó szintterület-sűrűségek feltüntetését, tekintettel a leírásban történő „től, -ig” értékek meghatározására.</p> <p><b>C)</b> A folyamatban lévő egyéb TSZT módosítások tartalmát csak annak jóváhagyását követően építheti be a terv.</p> <p><b>D)</b> Megállapítja, hogy a tervlap hiányosan tartalmazza a jelentős közműhálózatokat és azok jelmagyarázatát.</p> <p>Újragondolásra javasolja a Barátság II. köulajvezeték és a mellette húzódo számos termékvezeték jelentős részének erdőterületként történő területfelhasználási besorolását.</p>	<p>tett telekalakításaira és beépülésére nagyon kevés esély van. Ezt alátámasztja, hogy még egyetlen terület esetén sem kezdődött meg a területek valós kiszabályozása sem és a tavakkal érintett területek esetén, mivel azok a TSZT-től eltérő módon valósultak meg az érvényes szabályozásnak megfelelően nem történhet telekalakítás.</p> <p><b>B)</b> A TSZT-en feltüntetésre kerül azonos területfelhasználási egységenként a területfelhasználás kódja és a szintterület-sűrűség.</p> <p><b>C)</b> Jelen terv kettő terület vonatkozásában építette be a jelenleg még egyeztetés folyamatában lévő TSZT módosítások tartalmát, amelyek a következők: - Naprózsa lakópark, - Sun-Residence lakópark.</p> <p>Amíg a részterületekre vonatkozó TSZT módosítások nem kerülnek jóváhagyásra, addig jelen tervben módosításként szerepelnek. Amennyiben (ami várható) ezen tervek korábban kerülnek jóváhagyásra a teljes településre vonatkozó TSZT felülvizsgálathoz képest, a tervek tartalma mint meglévő elemként lesz figyelembe véve.</p> <p>A tervek tartalma az összefüggések miatt került már most is beépítésre. Jóváhagyásuk után a jóváhagyott tartalom kerül véglegesítésre, amely várhatóan azonos a jelenlegi egyeztetési tartalommal.</p> <p><b>D)</b> Az OTÉK alapján szükséges vezetékek és a hozzájuk tartozó védőtávolságok valamint jelmagyarázatok pótlásra kerülnek.</p> <p>A Barátság II. köulaj vezeték egy része mentén a BaTRT által kijelölt erdőgazdálkodási térségén fekszik ezen területeken a már kijelölt erdő területfelhasználást megtartja a terv, hiszen a települési megfelelést biztosítani szükséges. Azokon a területeken, amelyek nem részei az erdőgazdálkodási térségnek és (az érvényes terv szerint is) erdő területi besorolásúak a települési területekhez kapcsolódóan közpark besorolásra, egyéb helyeken pedig korlátozott mezőgazdasági, illetve természetközeli területfelhasználásra teszünk javaslatot.</p>	<p>szerkezeti terven és az övezeti terveken sorszámozottan ábrázolni.</p> <p><b>2.</b> A Településszerkezeti Terv módosulási tervlap nem tartalmaz minden terület egység területfelhasználás változását részletesen, kéri jelezni terület egységenkénti átsorolást.</p> <p><b>3. Új fejlesztési területek</b> <b>A1</b> – Az új beépítésre szánt terület érinti a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térséget, emiatt változik a területfelhasználási mérleg. <b>A2</b> - Az új beépítésre szánt terület érinti a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térséget, emiatt változik a területfelhasználási mérleg. <b>A4-7</b> – Aggályosnak tartja az erdő művelési ágú ingatlanok mezőgazdasági területként történő szerepeltetését. Rámutat, hogy a területekre nem csak az agglomerációs törvény előírásai vonatkoznak. Kéri az illetékes Erdészeti szolgálattal történő egyeztetést. Megjegyzi, hogy a mezőgazdasági fás területfelhasználás nem egyeztethető össze az erdő-területfelhasználással.</p> <p><b>4. Racionalizálások:</b> A racionalizálások között szerepelnek a más eljárásban folyamatban lévő TSZT módosítások területei, kéri ezek külön tervlapon történő ábrázolását.</p> <p><i>Helyi Építési Szabályzat módosítása</i> A dokumentáció tartalmaz a HÉSZ módosítására vonatkozó elemeket, ami itt nem helyénvaló.</p>	<p>mutatása a térségi szerkezeti terven és az övezeti terveken sorszámozottan kerül ábrázolásra.</p> <p><b>2.</b> A Településszerkezeti Terv módosulási terület egységenként kerülnek ábrázolásra.</p> <p><b>3. Új fejlesztési területek</b> <b>A1</b> – A terület (9,44 ha) az egyeztetésre megküldött tervdokumentációban is felsorolásra került mint új fejlesztés a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben. Az új területi mérlegben pedig szintén szerepeltetésre kerül. <b>A2</b> - A terület (5,47 ha) az egyeztetésre megküldött tervdokumentációban is felsorolásra került mint új fejlesztés a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben. Az új területi mérlegben pedig szintén szerepeltetésre kerül. <b>A4-7</b> – A Máf területek kijelölése lakossági igények alapján került sor. Erdő területfelhasználásból való kivonásuknak csak egy töredékét (a már tanyákkal beépült ingatlanok) tervezi az Önkormányzat.</p> <p><b>4. Racionalizálások:</b> A folyamatban lévő TSZT módosítások a racionalizálások közül törlésre kerülnek. Bemutatásuk külön lapon történik. A TSZT-en történő ábrázolása pedig a „Településszerkezeti tervlap”-pal kapcsolatos „C” válasz szerint történik. A TSZT jóváhagyása előkészített anyaga már nem fogja tartalmazni a nem ide való szabályozási elemeket.</p>
<p><i>Alátámasztó munkarészek</i></p> <p><b>1. Térségi tervekkel való összhang bemutatása:</b> A BaTRT-vel való összhang részletesebb kimutatását és kiegészítését kéri az alábbiak szerint: <b>a)</b> A teljes közigazgatási területre vetített térség területi mérleg minden térségi területfelhasználási elemnek való megfelelést tartalmaznia kell. <b>b)</b> Minden térségi területfelhasználási egységhez a BaTRT-ben meghatározott %-os arányokkal való megfelelés igazolását kérjük a tervezett területfelhasználásoknak megfelelően. <b>c)</b> A TSZT módosítással érintett területek bemutatását kéri a térségi</p> <p><b>1.</b> A BaTRT-ral való összhangba hozatal az alábbiak szerint került módosításra: <b>a)</b> A térségi területi mérleg minden térség vonatkozásában kiegészítésre kerül. <b>b)</b> A BaTRT-ban meghatározott %-os arányokkal való megfeleltetés kiegészítésre kerül. <b>c)</b> A TSZT módosítással érintett területek be-</p>		<p><b>2. KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI KÖRNYEZETVÉDELMI TERMÉSZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGYI FELÜGYELŐSÉG</b> Előzetes véleményt küldött, amelyben jelezte az eljárásban továbbiakban is rész kíván venni. Egyeztetési tervvel kapcsolatban véleményt nem küldött.</p> <p><b>3. ÁNTSZ RÁCKEVEI KISTÉRSÉGI INTÉZETE</b></p> <p><i>Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)</i></p> <p><b>1.</b> A tervvel kapcsolatban az alábbi szempontok kiemelt kezelését kérte: <b>a)</b> Ivóvíz hálózatoknál kéri kerülni az új ágvezetékek létesítését, a meglévő ágvezetékek körvezetékékké történő átalakítását javasolja a vízpangások elkerülése végett. <b>b)</b> A régi, elavult csapadékvíz elvezető rendszerek felülvizsgálatát, fejlesztését javasolja. <b>c)</b> A tavas területek (lakó- és üdülőterületek) teljes közművesítését javasolja. <b>d)</b> Környezet terhelés kiküszöbölése, talaj-talajvíz szennyezésének megelőzése. <b>e)</b> Nagybani állattartások megtiltása a lakott területeken.</p>	<p><i>Tervezői válasz</i></p> <p><b>a)</b> Az ágvezetékek (létesítése és átalakítása) megtervezése nem tartozik a településrendezési feladatok közé. Az alátámasztó munkarész általános javaslatot tesz a kör- és ágvezetékek kialakítására. <b>b)</b> A terv tartalmazza meglévő és tervezett víz-elvezető és szikkasztó árkokat. <b>c)</b> A tavas területek újonnan beépítésre szánt területeinek (kertvárosias lakóterület, településközpont vegyes, üdülőterületek és különleges beépítésre szánt területek) teljes közművesítését a jelenleg módosítás alatt álló HÉSZ (a TSZT jóváhagyásakor várhatóan már érvénybe kerülő) biztosítja. <b>d)</b> Az általános környezetvédelmi jogszabályok biztosítják a környezeti elemek védelmét. <b>e)</b> Az állattartásra vonatkozó előírások nem a</p>

<p>f) Légszennyező és zajos ipari tevékenységek kerüljenek ki a lakott területekről.</p> <p>g) Az előírt zöldterületek nagyságának megtartása.</p>	<p>TSZT előírásai közé tartoznak. A település érvényben lévő állattartó rendelete a véleményben szereplő kérésnek megfelel.</p> <p>f) A tervmódosítás általános céljai közé tartozott, hogy Kisvarsányhoz és Nagyvarsányhoz szorosan kapcsolódó meglévő és tervezett iparterületeinek területfelhasználását kereskedelmi gazdasági területhasználatra változtatta, kizárva ezzel a levegőszennyező és zajos ipari tevékenységet.</p> <p>g) A területi mérleg alapján a zöldfelületek, zöldterületek aránya kis mértékben csökkent, de még így is jelentős arányú: az egy főre jutó zöldterület nagysága több mint 100m<sup>2</sup>/fő. A biológiai aktivitás érték így is 6%-al nőtt.</p>
--	---

#### 4. PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

A tervben foglaltak ellen tűz- és polgárvédelmi szempontból kifogást nem emel.

#### 5. NEMZETI KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁG KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS IGAZGATÓSÁGA

Az előzetes eljárásban megadott hozzájárulását fenntartja.

#### 6. NEMZETI KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁG LÉGIKÖZLEKEDÉSI IGAZGATÓSÁG

Az előzetes eljárási szakaszban jelezte, a további véleményezési eljárásban nem kíván részt venni.

Az egyeztetési véleményében polgári és katonai légügyi hatóságként hozzájárul a tervhez.

#### 7. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL – KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI IRODA

A tervet örökségvédelmi szempontból nem kifogásolja.

#### 8. DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Előzetes és egyeztetési véleményt nem küldött.

#### 9. PEST MEGYEI FÖLDHIVATAL

Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)	Tervezői válasz
<p>1. A véleményt kizárólag tájékoztató jellegűnek tekinti, mivel a TSZT hrsz megadását nem tartalmazta.</p>	<p>A tervdokumentáció elektronikus formában került a Földhivatal részére is megküldésre, amelyen megfelelő mértékű nagyítás mellett olvashatók a hrsz-ok. Tehát a Földhivatal területfelhasználás és hozzá tartozó hrsz szempontjából értékelhető információhoz juthatott. (pdf 19. oldal)</p> <p>A véleményt ezért nem tájékoztató jellegűnek, hanem véglegesnek tekintjük.</p>
<p>2. A véleményben a Földhivatal leírja, hogy a település 53,7 %-a termőterület, ebből 946 ha mezőgazdaságilag hasznosított (42,0%).</p>	<p>A földhivatali térkép alapján végzett vizsgálat szerint mezőgazdasági területnek (szántó, legelő, szőlő, gyümölcsös) tekinthető lenne a település 42,0 %, de a település jelenleg érvényben lévő terve ennek nagy részét, már nem mezőgazdasági jellegű területfelhasználásba sorolta. A jelen terv változtatásai közül csak két területet érint új fejlesztés ami földhivatalilag mezőgazdasági terület, amelyek a következők:</p> <p>a) A véleményben is említett nagyvarsányi lakóterület fejlesztés (hrsz. 086/11,14-28) ez azonban <b>átlagosnál gyengébb minőségű termőföldű terület.</b></p>

	<p>b) Az 51-es út menti Nagyvarsánytól ellentétes oldalon található kereskedelmi szolgáltató terület, amely információink alapján <b>átlagosnál jobb minőségű termőföldű terület.</b> Ezt azonban helyhez kötött beruházásnak kell tekinteni, mert részben a területen már meglévő létesítmények fejlesztési lehetőségét célozza, részben pedig az 51-es sz. főút forgalmára alapuló kereskedelmi ellátás lehetőségét biztosítja.</p> <p>Az 51. sz. főút és a Duna-ág közötti fejlesztési terület teljes mértékben megfelel a jelenleg érvényben lévő terv tartalmával, csak a területfelhasználás - konkrét beruházás híján - átfogó jellegű, a távlati fejlesztést nem lehetetleníti el.</p>
<p>3. A településen az ingatlan-nyilvántartás alapján 1094 db még nem beépített ingatlan található, amelyek méretük alapján beépítésre alkalmasak lennének (kb. 186 ha). Ezen adatok alapján nem tartja támogathatónak újabb beépítésre szánt területek kijelölését. A fel nem használt belterületi területek hasznosításának előtérbe helyezését ajánlja.</p>	<p>A földhivatali térkép alapján 1167 db telek nem beépített még a településen, amelyből kb. 795 db telek belterületi lakóterület, de a légifotó alapján elmondható, hogy ezek java része már beépült. Néhány foghíj található a Forrás lakóparkban (11 db), Naprózsa lakópark (5 db), Nagyvarsány (régii terület 25 db, új fejlesztés dél 10 db), Kisvarsány (régii területeken 20 db, nyugati új városrész 46 db, keleti rész Pozsonyi utcától északra 183 db) &gt; ez mindösszesen 300 db telek, a földhivatali állapot 37,7 %-a.</p> <p>Kisvarsány esetén mondható, hogy nyugati új városrészében (46 db) és a keleti városrészben a Pozsonyi út felett (183 db) található még jelentősebb beépítetlen telek állomány, összesen 229 db. Belterületen 3025 db beépítésre szánt földhivatali besorolással rendelkező telek van, ennek a 229 db telek 7,4 %-a, ez kevésnek mondható és szűk területre korlátozódik a város viszonylatában.</p> <p>Mindezek miatt a település a régi és az új lakóterületi fejlesztési terveit fenn kívánja tartani.</p>
<p>4. A termőföld mennyiségi védelméről szóló 2007. évi CXXIX. Tv. alapján az átlagosnál jobb minőségű termőföldet kizárólag időlegesen, ill. helyhez kötött beruházás esetén lehet igénybe venni. Az átlagosnál jobb minőségű termőföldön történő a beruházások között az alábbiakat nem támogatja:</p> <p>a) 0138 és 0123 hrsz területek egy része – a Déli bányatavak körüli beruházások egy része.</p> <p>b) 061, 068 és 056 hrsz területek – a Dunapart és az 51-es út közötti különleges beépítésre szánt idegenforgalmi, egészségügyi területek (Kid-eü) és a különleges beépítésre nem szánt sportolási célú területek (Kk-sp).</p> <p>c) 044 hrsz terület – Taksony melletti kereskedelmi szolgáltató gaz-</p>	<p>Mind három terület a jelenleg érvényben lévő tervben is nem mezőgazdasági területfelhasználásba került besorolásra, hanem a jelenleg javasolt területhasználatához hasonló területhasználatba.</p> <p>A változtatások jellege a következő:</p> <p>a) A megvalósult bányatavakhoz való területfelhasználási illesztés; a területfelhasználás átértékelése, a beépítésre szánt területek mértékének csökkentésével.</p> <p>b) A terület a jelenleg érvényben lévő tervben is már az üdülést és rekreációt szolgálja. A változtatás ennek konkrétságát csökkentette. Beépíthetőség mértéke is csökkent, hiszen ugyan megszűntek a közparkok, de az egész terület kb. 2/3-ada beépítésre nem szánt különleges sportterületté vált, ahol a közparkkal azonos, maximum 2 %-os beépítettség jelenhet meg, alacsonyabb mint a mezőgazdasági területen, ahol a beépítettség mértéke 3 %.</p> <p>c) A terület a jelenleg érvényes tervben is keres-</p>



dasági terület.	kedelmi szolgáltató gazdasági terület volt, csak a tartalék területi státusza változott meg, illetve az igazgatási határtól számított 200 m-en belül az Önkormányzat visszaminősítette a területet gazdasági erdőterületté.
A véleményben egyéb felsorolt területek mind átlagosnál gyengébb minőségű termőterületekre vonatkoztak.	

#### 10. FŐVÁROSI ÉS PEST MEGYEI MGSZH - ERDÉSZETI IGAZGATÓSÁGA

Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)	Tervezői válasz
1. A 056/3, 076/33, 076/13d, 086/52 és 088 hrsz-ú területek az Országos Erdőállomány Adattárában szereplő és az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. Tv. hatálya alá tartozó erdőterületek, „Máf”-jelű területfelhasználását nem támogatja. Felhívja a figyelmet: amennyiben a módosítások a fentiek ellenére jóváhagyásra kerülnek, az erdőterület alapján a konkrét igénybevételt megelőzően kötelező lesz lefolytatni az erdőterületek igénybevételi eljárást az Igazgatóságnál. Ezzel kapcsolatban felhívja a figyelmet, hogy a BATrT alapján az erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet, ezért erdőterület igénybevétele esetén közigazgatási határon belül pótoltuk azt.	A Máf területek kijelölése lakossági igények alapján került sor. Erdő területfelhasználásból való kivonásuknak csak egy töredékét tervezi az Önkormányzat.  A véleményt az Önkormányzat elfogadta.  A termőmódosítások kapcsán az érvényben lévő tervhez képest jelentősen nőtt az erdőterületek nagysága. (50 ha)

#### 11. FŐVÁROSI ÉS PEST MEGYEI MGSZH FÖLDMŰVELÉSÜGYI IGAZGATÓSÁG

Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)	Tervezői válasz
1. A felülvizsgálat kiemelten kezeli a jó minőségű termőföldek védelmét, használata csak mezőgazdasági termelésre lehetséges, beépítése nem lehetséges.	Jelen módosítás újonnan kijelölt fejlesztési területei általánosságban nem irányulnak átlagosnál jobb minőségű földterületekre. Kivételt képez az 51-es út mentén tervezett kereskedelmi gazdasági terület, ami azonban helyhez kötött beruházás a meglévő létesítmények fejlesztése illetve az infrastrukturális meghatározottság miatt.
2. Az 51-es út menti kereskedelmi gazdasági területi kijelölést csak abban az esetben tarja célszerűnek, ha a már meglévő ipari és gazdasági területek igénybevételre kerültek.	A jelenleg érvényben lévő meglévő és tervezett gazdasági területek még nem kerültek teljes kihasználásra. Az 51-es út mentén, már ma is vannak kialakult, az út forgalmához kapcsolódó helyhez kötött beruházások. Így az Önkormányzat továbbra is fenn tartja fejlesztési szándékát. Ezen túlmenően a BATrT térségi megfeleltetés alapján a terület a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségbe tartozik, a területi mérlegnek a fejlesztés megfelel, kialakítható.
3. A mezőgazdasági területek fokozatos igénybevételét javasolja, meghagyva az igénybevételig a terület mezőgazdasági hasznosíthatóságát.	A település rendezés jelen szakasza TSZT nem biztosít módot az ütemezhetőségre, ez a szabályozási terv szintjén valósítható csak meg.

A tervdokumentáció jóváhagyásához hozzájárul.

#### 12. FŐVÁROSI ÉS PEST MEGYEI MGSZH, NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

A tervdokumentáció jóváhagyásához hozzájárul az alábbi feltételekkel.

Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)	Tervezői válasz
1. A lakó- és gazdasági területek kijelölése kapcsán javasolja vizsgálni a környezetben folytatott mezőgazdasági tevékenység hatásait.	Új fejlesztések kapcsán elmondható, hogy a környezetükben a tervezett területfelhasználások nem mezőgazdasági jellegűek, illetve a fejlesztések mezőgazdasági jellegű területfelhasználásra irányulnak.
2. 1000 m <sup>2</sup> -t meghaladó, a termőföld talajszintjének végleges megváltoztatásával járó beruházásnak nem minősülő tevékenység esetén; valamint 400 m <sup>2</sup> -t meghaladó területigényű beruházás esetén a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezési eljárása során a talajvédelmi állásfoglalás talajvédelmi terv benyújtása szükséges.	A véleményt a tervező és az Önkormányzat tudomásul vette. A vélemény nem igényel tervi változtatást. A talajvédelmi általános jogszabályok biztosítják a termőtalaj védelmét.

#### 13. HONVÉDELMI MINISZTERIUM

Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)	Tervezői válasz
1. A TSZT leírása tervezetének 18. d) pontjában Helyi jelentőségű védett természeti területként szereplő 017/2 hrsz.-ú ingatlan a HM vagyonkezelésében, a Magyar Köztársaság Katonai Felderítő Hivatal használatában van. A területen található objektumban speciális honvédelmi és nemzetbiztonsági érdekeket szolgáló szakmai tevékenység folyik. Az ingatlanon az eredeti funkció szerinti korlátozás mentes használatra hosszú távon igényt tart a HM. Tekintve, hogy a tervezett helyi jelentőségű védett természetvédelmi területté nyilvánítás a nemzetbiztonságról szóló 1995. évi CXXXV. Törvényben meghatározott feladatok végrehajtását negatívan befolyásolja, ezért ezen szándékot nem áll módjában támogatni., annak megvalósításához nem járul hozzá. Kéri a TSZT 18. d) pontjából a honvédségi ingatlan törlését, illetve a tervlap módosítását. Megítélése szerint a védendő értékek kialakulásában és megőrzésében a terület katonai hasznosításával járó „zártág” jelentős szerepet játszott, amelyet a jövőben is biztosítottak tart.	A terület védettsége nem a jelen terv javaslatára, már a jelenleg érvényben lévő TSZT-ben is szereplő helyi védelemben részesülő terület. A védettség nem irányul a katonai hasznosítás korlátozására, csak a beépítettség további korlátozására. Az Önkormányzat fenn kívánja tartani a terület védettségét.
2. A TSZT Ásvány-vagyon gazdálkodás melléklet 1. 3. 4. pontja alapján a területileg illetékes bányakapitányság homok kutatási jogot adományozott a honvédségi ingatlanok érintettségével. Tájékoztat, hogy a honvédségi területek vonatkozásában a bányászati tevékenységet szakhatósági eljárás során meg fogja akadályozni.	Az ásvány-vagyon gazdálkodás mellékletét a Budapesti Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján tartalmazza a TSZT. Az Önkormányzat a település nem támogatja további bányászati tevékenység megkezdését. A honvédségi területtel kapcsolódó helyi jelentőségű természetvédelmi terület miatt a területen történő bányászati tevékenység az Önkormányzat részéről szintén nem támogatandó.

#### 14. ORSZÁGOS RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG

A hatóság nem érintett az eljárás menetében.

#### 15. BUDAPESTI BÁNYAKAPITÁNYSÁG

A tervezetet a hatóság nem fogadja el.

Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)	Tervezői válasz
1. A 267/2006. (XII. 20.) Korm. rendelet értelmében a helyi építési hatóság (a település jegyzője) mind kutatási műszaki üzemi terv engedélyezési, mind a bányatelek fektetési, mind a kitermelési műszaki üzemi terv engedélyezési eljárásban csak a helyi természetvédelmi területek vonatkozásában bevonandó szakhatóság. Ennek megfelelően a tervezett Alátámasztó munkarészek, 3.13 fejezetében (Ásvány-vagyon gazdálkodás) foglalt, a bányászati tevékenységet illető tervezett korlátozásokban a jelzett hatáskört túllépik.	Az alátámasztó munkarész nem képezi a jóváhagyandó munkarészek részét, csak annak alátámasztását szolgálják.

### 16. NEMZETI HÍRKÖZLÉSI HATÓSÁG BUDAPESTI IGAZGATÓSÁGA

A hatóság megállapította, hogy a terv tartalmazza a hírközlési szakági anyagot. A terv jóváhagyásához hozzájárul.

### 17. ORSZÁGOS ATOMENERGIA HIVATAL NUKLEÁRIS BIZTONSÁGI IGAZGATÓSÁGA

A hatóság nem érintett az eljárás menetében.

### 18. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI KOORDINÁCIÓS KÖZPONT

A hatóság előzetes véleményt adott.

### 19. DÉLEGYHÁZA KÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATALA

A hivatal a tervben foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.

### 20. TAKSONY NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATALA

A hivatal a tervben foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.

### 21. TÖKÖL VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

A hivatal a tervben foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.

### 22. ORSZÁGOS KERTBARÁTOK SZÖVETSÉGÉNEK DUNAVARSÁNYI KLUBJA

Tervet érintő vélemény	Indoklás, kérdés, megjegyzés	Tervezői válasz
<b>Koncepció</b>		
1. A Hosszútávú fő cél megfogalmazását kifogásolja	Dunavarsány régen virágzó mezőgazdasággal és állattenyésztéssel prosperáló település volt.	A koncepció fő célja és a gazdaság erősítése átfogó cél kiegészítésre kerül „a <b>mezőgazdasági és állattenyésztési hagyományok megőrzése</b> „ céllal
1/1 Nem egyértelmű a Naprózsa és V8 közötti terület		Az érintett terület a 076/6,7 hrsz.-ú volt állattartó telep, melyet az érvényben lévő terv kisvárosi lakóterületnek tervezett.
1/2. Vitatható, hogy kevés a természeti érték		A koncepció ezt csak a <b>védett</b> természeti értékekről állította.
1/3. Mi a különleges bányaterület		Az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) a bányaterületeket a <b>különleges</b> területfelhasználási kategóriához sorolta.
<b>Településszerkezeti terv</b>		
2/1. A jelmagyarázat nem világos A színek nem egyértelműek Nem világos hogy a fogalmak mit jelentenek (Lk, Lke stb.)  Milyen állattartási lehetőségek vannak		A rajz kiegészítésre kerül a területfelhasználási elemek jelével A fogalmak OTÉK szerint kötelezőek, jelmagyarázatban leírtak Lke - kertvárosias lakóterület. A tényleges beépítési paramétereket majd a szabályozási terv határozza meg. Az állattartásról külön rendelet rendelkezik.
2/2. Javaslat: Haszonállat-tartásra javasolt terület az Ófalu Kisvársányban és Nagyvársányban		Az állattartásról szóló rendeletben mód van a területi határokhoz kötött előírásra.
2/3. A bányatavak korlátozására nem elég határozatot hozni.	A határozatok betartása, a megszegők szankcionálása szükséges.	
2/4. Ki fog erdőt telepíteni a Dunavarsánytól északra tervezett gazdasági erdőterületen		Az érintett terület részben Önkormányzati tulajdonban van. Erdősítési elsősorban az erdő-pótlásra kötelezetek fognak.

### 23. BIZOTTSÁGI DÖNTÉS ÉS LAKOSSÁGI ÉSZREVÉTEL ALAPJÁN JAVASOLT MÓDOSÍTÁS.

Tervet érintő vélemény (Indoklás, kérdés, megjegyzés)	Tervezői válasz
<b>A. ÚJ FEJLESZTÉSI TERÜLETEK</b>	
1. Az új fejlesztési területek közül a 4. és 6. jelű fejlesztés, mely véderdő területet helyez át mezőgazdasági területbe – a javaslatból törlésre kerül. 2. Az új fejlesztési területek közül az 1. jelű nagyvársányi lakóterület-fejlesztés területe csökken, helyette a meglévő lovastanyához kapcsolódóan állattartó mezőgazdasági terület kerül kijelölésre. 3. Új állattartó mezőgazdasági terület kijelölése a meglévő lovastanyához kapcsolódóan, attól észak-nyugatra. (086/4 hrsz) 4. Meglévő gazdasági terület bővítési lehetősége a Naprózsa útjától délre, egyben a területet feltáró út áthelyezése a gazdasági terület nyugati oldalára az 51. sz út mellé szervízút jelleggel. (086/55 hrsz része)	Az erdőterületek megtartása kedvező a térségi tervi illeszkedés és a biológiai aktivitás-érték megtartása szempontjából.  Új állattartásra alkalmas terület kijelölése a települési tradíció megőrzését támogatja.  Munkahelyek létesítését segíti.
<b>B. MÓDOSÍTÁSRA KERÜLŐ TERÜLETEK</b>	
1. A Nagyvársányi úttól délkeletre tervezett lakóterületi fejlesztés kismértékű módosítása. A tervezett lakóutcák számának racionalizálása a szükséges minimumra. 2. Az ugyanitt tervezett közpark területének módosítása úgy, hogy az érintett telkeket egyforma arányban érintse. 3. A Sport utca mellett tervezett lakóterületi átminősítés bővítése egy lakótelekkel.	Lakossági érdekek jobb érvényesülése a településszerkezet sérülése nélkül
<b>C. TERVEZETT FEJLESZTÉSEK VISSZAVONÁSA nem változik</b>	
<b>D. RACIONALIZÁLÁSOK ÉS PONTOSÍTÁSOK</b>	
1. A folyamatban lévő módosítások (18-Naprózsa, 2-Sun Residence) átkerülnek egy önálló mellékletbe. 2. A Duna parti üdülőterület és az 51. sz. út közötti idegenforgalmi fejlesztéshez kapcsolódó tervezett véderdő visszakerül az 51. sz főút mellé. 3. A települést érintő OTRT ökoháló az ipartelepként nyilvántartott 090/9 hrsz. telekről és a 036/17 hrsz.-ú szennyvíz-tisztító telepről lekerül. Kérdés, hogy az ipartelepként nyilvántartott telek, kerülhet-e gazdasági övezetbe?	A módosítások a településszerkezet lényegét nem érintik

**Fülöp Éva Pest Megyei Földhivatal:** Elmondja, hogy túl nagy mezőgazdasági területet kíván a terv figyelembe venni, pedig jelenleg is túl sok már kijelölt terület van, ami még nem került beépítésre/hasznosításra. A későbbi, tervezett hasznosításnak akadálya lesz, hogy nem fogják tudni kiengedni a művelésből.

**Havas Mária tervező:** Sajátos, hogy két településrész van, de a történetileg kialakult Nagyvársányi részen is szeretne a terv fejlesztési lehetőséget, mivel Nagyvársányban is szükség van fejlesztési területre (Völgy utca bővítése). Az 51 –es út mentén kijelölt új gazdasági terület, pedig már a kialakult állapotnak megfelelő fejlesztési lehetőséget kapna.

**Komáromi István Országos Kertbarátok Szövetségének Dunavarsányi Klubja:** Felolvassa az Állami Főépítész által adott vélemény 1. pontját, ami felhívja a figyelmet, hogy az Étv. 9. § szerint a TSZT véleményezési eljárása a településfejlesztési koncepció megállapítását követően történhet és a TSZT-t a településfejlesztési koncepcióban foglaltaknak meg kell feleltetni.

**Havas Mária tervező:** Felhívja a figyelmet, hogy a településfejlesztési koncepciót hamarabb kell elfogadni, mint a településszerkezeti tervet.

**Komáromi István Országos Kertbarátok Szövetségének Dunavarsányi Klubja:** Kéri, hogy vegyék fontolóra a véleményüket. Borzasztóan nagy dolog a településszerkezeti terv módosítása.

Kérdezi, hogy hány civil szervezet adott választ, miért foglalkozik a terv az evezős pályával? Nincs több mezőgazdasági termelésre alkalmas föld, nem szabad ezt beépíteni. Felhívja a figyelmet, hogy különleges mezőgazdasági terület a Naprózsa lakópark.

**Havas Mária tervező:** Válaszul elmondja, hogy az Országos Kertbarátok Szövetségének Dunavarsányi Klubjának véleményén kívül más vélemény civil szervezettől nem érkezett. Az evezős pálya gondolatát elvetette ezen tervezett módosítás, jelen tervezetben sokkal nagyobb védettséget élvez ezen mezőgazdasági terület, zavartalanabb a mezőgazdasági hasznosítása. A Naprózsa lakópark területén belüli módosítás, pedig külön eljárásban fut.

Egyben elmondja, hogy sok szálon meghatározott, hogy mit is lehet egy terven megjeleníteni, ill. „lerajzolni”. Szigorú paramétereknek kell megfelelni, pl. Térségi tervek. Kettős az irány és a kötelezettség. Jelenleg érvényes településszerkezeti tervhez is igazodni kell, ami egy kiindulási alap, hiszen a korábban, ez alapján szerzett építési jogosultságok (érvényes szabályozási terv megléte okán) elvesztése esetén az érintettek kártérítési igénnyel léphetnek fel. A térségi terveknek és a környezetvédelmi jogszabályoknak is szigorúan meg kell felelni. Példa erre a Földhivatal által is említett mezőgazdasági terület a Duna part és az 51 –es út között.

**Bálint László Országos Kertbarátok Szövetségének Dunavarsányi Klubja, Dunavarsányi Nemzeti Fórum:** Reméli, hogy a Képviselő-testület megismeri a véleményüket. Egyben megjegyzi, hogy nincs két településrész, csak egy Dunavarsány. Az a meglátása, hogy közelítsen a két településrész egymáshoz, az nem indok, hogy nincs több beépítendő terület Nagyvarsányon. Meglátása szerint a kijelölt kereskedelmi terület a Duna part és az 51 –es út között, az út mentén maradjon, de a többi rész a mezőgazdaságiba kerüljön.

**Komáromi István Országos Kertbarátok Szövetségének Dunavarsányi Klubja:** Kérdezi, hogy a Duna part mentén az erdősáv miért került a szántóföldre?

**Havas Mária tervező:** Válaszul elmondja, hogy a zöldterület jelölése visszakerült az eredeti helyére, a módosítása javaslat szerint elkerült onnan.

**Komáromi István Országos Kertbarátok Szövetségének Dunavarsányi Klubja:** Ő is azt mondja, hogy nincs két település, egyben kell venni.

Lássuk a példát: az erdőterület kérdése. Úgy gondolja, hogy lehetőség van ebben a tervben a módosításra, szólni kell, ha változtatni akarunk.

**Faragó Károly Dunavarsányi Nemzeti Fórum:** Elmondja, hogy Kisvarsányban soha nem tudott kialakulni mezőgazdaság, mivel nem volt szabad földterület, amit az itt élők vásárolhattak volna meg.

A lakóparkokkal kapcsolatban megjegyzi, hogy borzadály! Miért alakulhatott ki, a lakóparknak még a neve sem magyar (Sun Residence).

Erdőterületek is csökkentek a településen az elmúlt években. Rengeteg erdőt kell telepíteni, hiszen 100 hektárnyi erdő tűnt el.

A Duna part a legértékesebb terület, 1903 –ig, a tasi zsilip megépítéséig a Duna rendszeresen kiöntött erre a területre.

Meglátása szerint az 51 –es út mente csábítja a betelepülőket.

**Fülöp Éva Pest Megyei Földhivatal:** Kéri a felvetésekre a bővebb tervezői választ megküldeni, hogy felülvizsgálhassa a korábbi véleményét. Ismételten megjegyzi, hogy a területek későbbi igénybevétele akadályba ütközhet.

**Havas Mária tervező:** Válaszul elmondja, hogy a tervezés során csökkent a beépítendő területek nagysága. A tervezői válasz megküldésre kerül számukra.

(Pest Megyei Földhivatal munkatársai ezt követően 10<sup>55</sup> –kor távoztak az egyeztető tárgyalásról, jelezve további elfoglaltságukat.)

**Komáromi István Országos Kertbarátok Szövetségének Dunavarsányi Klubja:** A megküldött anyag 7. oldalán, a koncepcióban szerepel az evezős pálya.

Nem kaptak választ a koncepcióra vonatkozó felvetéseikre 90 % -ban! Megjegyzi, hogy is az a baj, hogy több út van, mint kellene.

(Az alábbi táblázatban az általa feltett kérdésekre, azonnali válaszként szerepel a tervező válasza):

Felvetés:	Azonnali tervezői válasz:
1. A V8 -as terület és a Naprózsa területének összekapcsolása.	Már tartalmazza a javítást a módosított anyag.
2. Kevés a természeti érték.	Nem így szerepel, nem a természeti érték kevés, hanem kevés a védett természeti érték a településen.
3. Mit is jelent az, hogy különleges bányaterület?	Vannak beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek. Itt szerepelnek a bányaterületek is, amelyek szintén különleges területi megnevezést kaptak ez által. Az OTÉK 24. § -a szerint a különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a 10-23. §-ok szerinti területektől eltérő területek. A különleges területek lehetnek: 1. nagy bevásárlóközpontok és nagyterjedésű kereskedelmi célú területek, 2. vásárok, kiállítások és kongresszusok területei, 3. oktatási központok területei, 4. egészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.), 5. nagyterjedésű sportolási célú területek, 6. a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló (pl. szél- és napenergia) területek, 7. állat- és növénykertek területei, 8. a nyersanyag kitermelés (bányászat), nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló területek, 9. honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények területei, 10. hulladékkezelők, -lerakók területei (települési szilárd és folyékony, egyéb veszélyes, radioaktív stb.), 11. épületnek minősülő közlekedési építmények területei, ha azok nem a közlekedési területen belül kerülnek elhelyezésre, 12. temetők területei, 13. mezőgazdasági üzemi terület, 14. egyéb, a 10-23. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.
4. A védő sáv rajta marad a terven?	Igen.
5. A Búza utcai erdőterület beépíthetősége hogyan alakulhat?	A tervdokumentáció nem változtat ezen terület felhasználásán. Jelenleg is beépítésre szánt terület.

	letként van kijelölve, a beépíthetőség egyik lényeges szempontja a fák megőrzése, ill. a szükséges kivágandó fák pótlása.
6. A V8 –as terület melletti zöld sáv miért lett kijelölve?	Ezen terület a jelenlegi terven is zöldterület. Beépítése szánt területté való kijelölése nem lehetséges, mivel védő területbe esik.
7. A megküldött anyag 14. oldalán szereplő különleges beépítésre nem szánt fejlesztési területek közül miért különleges sport terület a Rukkel-tótól keletre található terület a két bányató körül és a folyékony hulladékszikkasztó területe?	A különleges besorolás az OTÉK szerinti besorolási lehetőségeknek való megfelelés okán történt.
8. A megküldött anyag 15. oldala szerint a falut átminősítették várossá, igaz maradt falusias terület is. Már korábban is kérték, hogy legyen inkább a település falusias, hiszen itt vannak az őseink által fennmaradt állattartási szokások.	<p>A kertvárosias besorolás azt jelenti, hogy mit lehet egy területen elhelyezni (pl. beépíthetőség, zöldfelület nagysága, stb.). Az OTÉK 14. § -a alapján <b>a falusias lakóterületek</b> legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. Ez alapján elhelyezhető:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. lakóépület,</li> <li>2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,</li> <li>3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,</li> <li>4. szálláshely szolgáltató épület,</li> <li>5. kézműipari építmény,</li> <li>6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,</li> <li>7. sportépítmény, és</li> <li>8. üzemanyagtöltő.</li> </ol> <p>A falusias lakóterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is. <b>A telkek beépíthetősége 30 % -os lehet és a minimális zöldfelület 40 %.</b></p> <p>Ezen túlmenően az OTÉK 13. § -a határozza meg a <b>kertvárosias lakóterületek</b> beépíthetőségét, melyek laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. Ez alapján elhelyezhető:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. legfeljebb négylakásos lakóépület,</li> <li>2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,</li> <li>3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,</li> <li>4. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.</li> </ol> <p>Kivételesen elhelyezhető:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. legfeljebb hatlakásos lakóépület,</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,</li> <li>3. sportépítmény,</li> <li>4. üzemanyagtöltő,</li> <li>5. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.</li> </ol> <p><b>A telkek beépíthetősége 30 % -os lehet és a minimális zöldfelület 50 %, ami magasabb a falusias lakóterületi előírásnál.</b></p> <p>Az állattartás épületeinek elhelyezhetőségét a helyi állattartási rendelet szabályozza, nem pedig a településszerkezeti terv.</p>
--	--

**Faragó Károly Dunavarsányi Nemzeti Fórum:** Elmondja, hogy a Kisvarsányt és Nagyvarsányt összekötő út mentén (a tervezett új iskola területe) kerüljön kijelölésre erdő terület.

**Havas Mária tervező:** Válaszul elmondja, hogy ki van jelölve zöld terület. Megjegyzi, hogy erdőt nem lehet telepíteni, mivel vezeték védősávjába esik.

**Sticzay Jenő Országos Kertbarátok Szövetségének Dunavarsányi Klubja:** A fentebb elhangzottakkal kapcsolatban megjegyzi, hogy ha egy gazdánál nem lehet állatot tartani az nem jó, mert így pl. három sertésből már nem adhat el a gazda, csak magának tarthatja. Egyben megjegyzi, hogy a szennyvíztisztító kérdését meg kellene oldani, hogy rendeltetésének megfelelően működjön.

**Havas Mária tervező:** Válaszul elmondja, hogy a településszerkezeti terv ezen terület védőterületeivel hivatott foglalkozni és nem az üzemeltetés kérdéseivel.

**Bálint László Országos Kertbarátok Szövetségének Dunavarsányi Klubja, Dunavarsányi Nemzeti Fórum:** Felveti, hogy erdő volt, de a terv átminősíti mezőgazdasági területté a Naprózsa és a Nyúltelep közötti területet illetve számos más területet.

**Havas Mária tervező:** Válaszul elmondja, hogy a jóváhagyandó településszerkezeti tervből ezen átsorolási javaslatok nagy része már nem kerül bele bizottsági javaslat alapján.

**Bálint László Országos Kertbarátok Szövetségének Dunavarsányi Klubja, Dunavarsányi Nemzeti Fórum:** Kéri, hogy nyeles telkek ne alakulhassanak ki, mivel nem tartja szerencsésnek.

**Bihari Zsuzsanna aljegyző:** Ismerteti a folyamatban lévő helyi építési szabályzat ide vonatkozó módosítását, mely szerint a „Nyúlványos (nyeles) építési telek létesítése nem lehetséges”.

**Komáromi István Országos Kertbarátok Szövetségének Dunavarsányi Klubja:** Felveti, hogy hagyjunk Dunavarsáynak termőföldet! Az 5-7 aranykoronás területek vannak mezőgazdasági területi besorolásként, holott nem is kapnak ezen szántó területek támogatást, csak gyep terem meg rajtuk! Jelen pillanatban a satírozott sárga rész fel van ázva (térképen megmutatva ezen terület a település É-K –i részén a taksonyi közigazgatási határ mellé eső mezőgazdasági területek), több 1000 m<sup>2</sup> –en fel van ázva.

**Havas Mária tervező:** Válaszul ismerteti, hogy beépítésre nem szánt területként rendelkező mezőgazdasági övezetek esetén a területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.

**Bálint László Országos Kertbarátok Szövetségének Dunavarsányi Klubja, Dunavarsányi Nemzeti Fórum:**  
A Nyugati lakóparkkal szemben az út túloldalán véderdő sáv van kijelölve, holott az ingatlan-nyilvántartás szerint gyepként van feltüntetve.

**Havas Mária tervező:** Válaszul elmondja, hogy a településszerkezeti terv az építés igazgatás szempontjából készül. Abba az irányba nehéz hatni, hogy ténylegesen meg is valósuljon, főleg, ha nincs is meg az egyes ingatlanok esetében a tulajdonosi érdek, akarat. A valamely övezetté való besorolás építési jogokat biztosíthat.

**Komáromi István Országos Kertbarátok Szövetségének Dunavarsányi Klubja:** Megkérdezi, hogy A Nyugati lakóparkkal szemben az út túloldalára eső terület nagy része miért lett kijelölve erdő ill. szennyvízszikkasztó területté.

**Bihari Zsuzsanna aljegyző:** Válaszában elmondja, hogy a szennyvíztisztító telep körüli területeken volt erdő pótlására lett kijelölve az erdő terület, ill. a korábban Erőspuszta közelségében lévő, de még meg nem valósult szennyvízszikkasztó területek lettek áthelyezve erre a részre.

A továbbiakban megköszöni a megjelenést, a mai munkát, a tárgyalást 13.00 órakor bezárja.

K.m.f.

jegyzőkönyvvezető: Bihari Zsuzsanna

melléklet:

1. tervezői válaszok (táblázat)
2. 1010112/6 számú levél
3. KA/4322/3/2010. számú levél

**Bihari Zsuzsanna**  
aljegyző

  
**Havas Mária**  
tervező

## DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV FELÜLVIZSGÁLAT

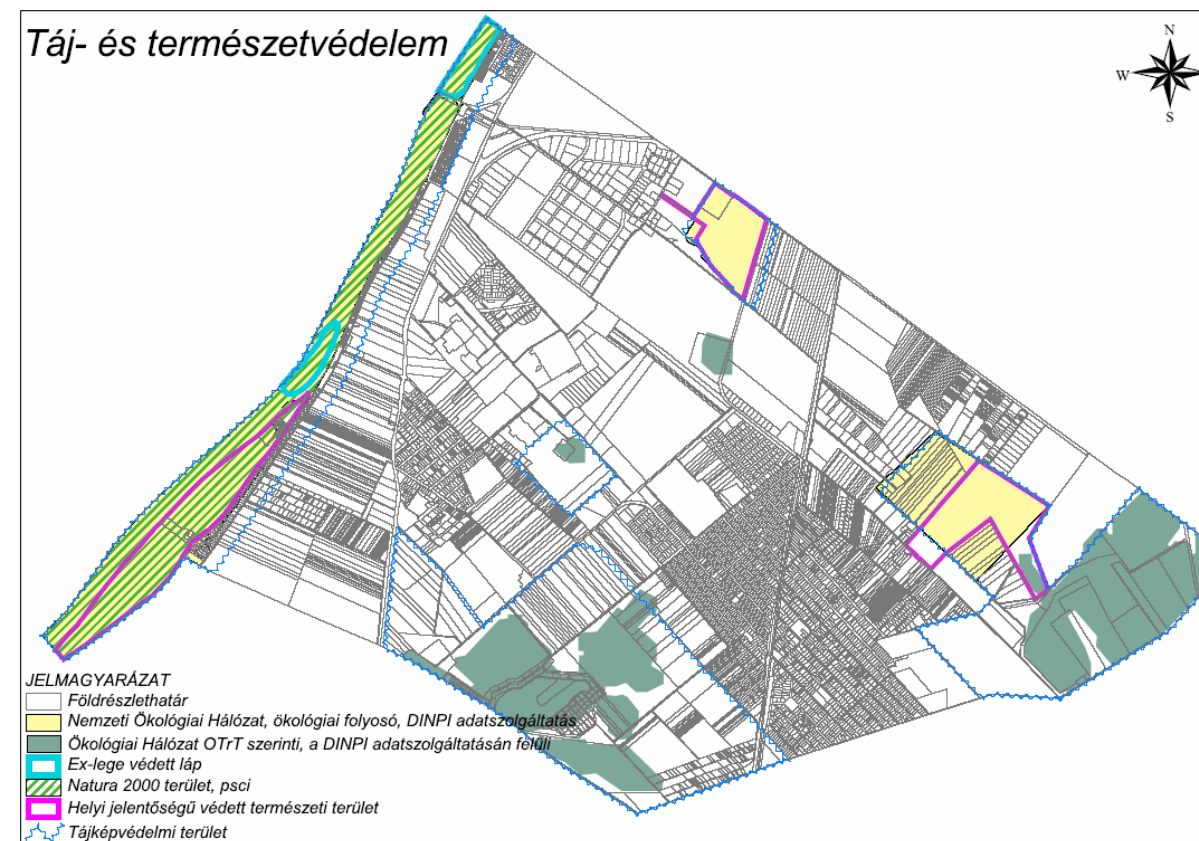
### Tervezői válaszok

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság észrevételeire

A Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi táblázatban szereplő javításokat, kiegészítéseket kérte. Tervezői válaszainkat az egyeztetési folyamat eredményeinek figyelembevételével adtuk meg.

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság által kért javításokat, kiegészítéseket, észrevételeket	Tervezői válaszok
<p><b>A. Új fejlesztési területek</b>  <b>A.1.</b> A 2. sz. fejlesztési szándék természetvédelmi kijelölés alatt álló területet nem érint. Általános tájvédelmi szempontból azonban <i>javasolják, hogy a lakóterületek felé</i> a tervezett Gksz területen megjelenő funkciók esetleges zavaró hatásainak mérséklésére az objektumok tájba illesztéséről, megfelelő <i>takarást adó zöldsáv</i> biztosított legyen.</p> <p><b>A.2.</b> Az alacsony erdősültségre tekintettel, a korábban erdőterületként jelölt, a javasolt tervben mezőgazdasági fás területfelhasználással tervezett területek erdőterületeként való megőrzését ésszerűnek tartanak. A 6. sz. módosítás a valóságban is erdő, a Naprózsa lakópark körüli 4,5. sz. módosítási területen a már kialakult zöldfelület fenntartása javasolható.</p>	<p><b>A. Új fejlesztési területek</b>  <b>A.1.</b> A javasolt zöldsáv indokoltságával egyet értünk, azonban ennek lehetősége a javasolt szerkezeti terv kereteiben nem megvalósítható. Zöldsáv kialakításának követelménye <i>zöldfelületi szabályozási elemként</i> rögzíthető a helyi építési szabályzatban, illetve szabályozási tervben. A javaslatot kérjük majd a jövőben készülő szabályozási terv esetében is megjeleníteni véleményünkben!</p> <p><b>A.2.</b> Az egyeztetési eljárás eredményeképpen az Önkormányzat a 4. és 6. módosítási szándékáról letett.  <i>Az 5. számú módosítási terület besorolását jellege miatt a továbbiakban is Máf övezetben javasoljuk megtartani (épületek állnak a területen és hasznosításuk is mezőgazdasági jellegű – lakó funkcióval.)</i></p>
<p><b>B. Módosításra kerülő területek</b>  <b>B.1.</b> A módosítások területek nem érintenek természetvédelmi kijelöléssel érintett területet.  <b>B.2.</b> A 14. sz. fejlesztési szándék esetében megjegyzzük, hogy a módosítási tervlap (<i>K-re</i>) és a leíró szöveg (<i>Lke</i>) között ellentmondás van. A már kialakult jelenleg <i>Üh</i> területfelhasználásba sorolt területen a beépítési intenzitás növekedését lehetővé tehető területfelhasználás megállapításával az RSD mentén, valamint az úszóláp védelme érdekében nem értenek egyet, kéri a fejlesztési szándék átgondolását.</p>	<p><b>B. Módosításra kerülő területek</b>  <b>B.1.</b> Válaszadást nem igényel.  <b>B.2.</b> A helyes övezet a módosítással érintett területre a <i>K-re</i> (különleges beépítésre szánt rekreációs célú övezet).</p> <p>Az átsorolás kialakult struktúrával érintett területeket érint. Az <i>Üh</i> → <i>K-re</i> változtatást indokolja, hogy a területre jellemző kialakult beépítés kétszintes, így 20%-os beépítettség mellett az OTÉK szerinti 0,2-es értéket meghaladja.</p> <p>A javasolt különleges övezetre rögzített 0,4 értékű szintterület-sűrűség garantálja, hogy a kialakulthoz képest intenzitásnövekedés ne következessen be. (0,4 érték mellett kétszintes épület 20%-os beépítettséggel helyezhető el).</p>
<p><b>C. Tervezett fejlesztések visszavonása</b>  <b>C.1.</b> Üdvözlük a fejlesztési szándékok racionalizálását.</p>	<p><b>C. Tervezett fejlesztések visszavonása</b>  <b>C.1</b> Válaszadást nem igényel.</p>

<p>C.2. Az 1. sz. módosítás esetén a <i>különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület</i> megnevezését zavarosnak tartják.</p>	<p>C.2 A különleges területek esetében az OTÉK módosítás óta szükséges a beépítésre szánt / beépítésre nem szánt övezetek differenciálása, megkülönböztetése. Ez eredményezi a hosszú és terjedős megnevezést. (OTÉK 24.§ (3) 13. pont)</p>
<p>D. <i>Racionalizálások és pontosítások</i>                  D. A 8, 16, 20. változtatási szándékokkal kapcsolatban jelzik, hogy a már kialakult, jelenleg <i>Üh</i> területfelhasználásba sorolt területeken a beépítési intenzitás növekedését lehetővé tevő terület-használat (<i>Üü, Lke</i>) megállapításával az RSD mentén, valamint az úszóláp védelme érdekében nem értenek egyet, kérik a fejlesztési szándék átgondolását.</p>	<p>D. <i>Racionalizálások és pontosítások</i>                  D.1. A 16. sz. módosítást (<i>Üh → Lke</i>) indokolja a terület kialakult jellege és használati funkciója (lakó funkció a Forrás-lakóparkhoz kapcsolódóan). A terület illeszkedik a lakóparki jóváhagyott szabályozáshoz - 25%-os beépítettség lehetőség, 6,0 m építménymagasság, 0,6 értékű szintterület-sűrűség. <i>A kialakuló szerkezeti egységben a változtatással érintett RSD-menti telkekre új, készülő szabályozási terv esetén a fenti paramétereknél szigorúbb szabályozás is megállapítható.</i></p> <p>D.2. A 8. és 20. módosítási területek nagytelkes ingatlanok csoportos beépítéssel. Ez a kialakult jelleg és a terület jövőbeni minőségi átalakulásának igénye indokolja az <i>Üh</i> területfelhasználásból történő átsorolást <i>Üü</i> területfelhasználásba. A javasolt üdülőházas üdülőterület rögzített 0,2 értékű szintterület-sűrűség garantálja, hogy intenzitásnövekedés ne következhesse be. (0,2 érték mellett kétszintes épület 10%-os beépítettséggel helyezhető el). A területek átalakulását az önkormányzat minőségi turisztikai szolgáltatás irányába várja (nagytelkes, alacsony intenzitású minőségi szolgáltatások).</p>



A tervezői válaszokat összeállította:  
 Havas Mária, Molnár Csilla, Móricz Anna

Budapest, 2010. június 17.

### Nemzeti ökológiai hálózat területe

Az OTTrT-ben a NÖH területe jelentős mértékben kiterjedtebb, mint a Nemzeti Park Igazgatóságtól kapott adatszolgáltatás területei.

Dunavarsány Város Önkormányzata kezdeményezi az OTTrT-ben szereplő NÖH területek pontosítását: a szennyvíztisztító telepről (036/17 hrsz.-ú telek) és az ipartelep földhivatali besorolású 090/9 hrsz.-ú telekről (a korábbi sertéshízlaló trágyatelepe volt) történő levételét.

Az OTTrT-ben szereplő országos ökológiai hálózat területe 525,97 ha, melyből a kivonásra tervezett terület nagysága 8,54 ha. Az eltérés mértéke 1,6%, amely eltérés így az országos jogszabályoknak is megfelelő - az eltérés mértéke a +/- 5%-os megengedett eltérésen belül van. (1996. évi XXI. törvény 23/A.§ (2) c).

*Dunavarsány Város Önkormányzata kéri a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságot járuljon hozzá az országos ökológiai hálózat övezetének fentiek szerinti pontosításához.*



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság  
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.  
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.  
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168  
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: 3/6/2010.  
Ü.int.: Vrabély Anikó  
Tárgy: Dunavarsány településszerkezeti  
tervének felülvizsgálata  
Hiv.sz.: -

Bóna Zoltán úr,  
polgármester

Dunavarsány Város Önkormányzata  
Polgármesteri Hivatal

Dunavarsány  
Kossuth L. u. 18.  
2336

Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve felülvizsgálatával kapcsolatban a VÁTI Kft. által készített tervezői válaszok és módosított egyeztetési dokumentáció alapján táj- és természetvédelmi szempontból az alábbiakat állapítottuk meg:

A település területét érinti az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (OTrT.) lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetének ökológiai folyosó övezete. Az ökológiai hálózat a természetvédelmi szempontból jelentősebb természetközeli állapotokat tükröző területeket köti össze és a területek között a fennmaradásukhoz szükséges ökológiai kapcsolatokat biztosítja. Az OTrT-ben szereplő ökológiai folyosó besorolású területek közül két terület, a 036/17 hrsz-ú (szennyvíztisztító telep) és a 090/9 hrsz-ú (korábbi sertéshizláló trágyatelepe) területek vonatkozásában a tervezők az ökológiai hálózat pontosítását, illetve az előbbi két terület ökológiai hálózati kijelölésének megszüntetését kérték. A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. tv. 23/A.§ (2) bek. c) pontja értelmében a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek által érintett területeket az érdekelt államigazgatási szervek állásfoglalása alapján kell lehatárolni, oly módon, hogy a kiemelt térségi és a megyei övezet területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb +/- 5 %-kal változhat. A 2010. június 23-án megtartott helyszíni szemle alapján az előbbi két terület esetében az országos ökológiai hálózat övezetének pontosítását elfogadjuk, a szennyvíztisztító telep valamint a korábbi sertéshizláló trágyatelep területének ökológiai hálózatból való kikerülése ellen kifogást nem emelünk.

#### A. Új fejlesztési területek

A 4. sz. településfejlesztési szándék leírásában feltehetően gazdasági rendeltetésű erdő terület a tervezett területfelhasználás, a rajzos munkarész tanúsága szerint. Ugyanez vonatkozik a C.13-as pontban leírtakra.

#### B. Módosításra kerülő területek

A tervezett módosítások területei – egy kivétellel – nem érintenek természetvédelmi kijelöléssel érintett területet. A 14. sz. településfejlesztési szándékkal kapcsolatban elfogadjuk a tervezői válaszból írt indoklást, a leírt paraméterek mellett a K-re területfelhasználás meghatározása ellen kifogást nem emelünk.

#### D. Racionalizálások és pontosítások

A 8., 16. és 20. sz. változtatási szándékkal kapcsolatban továbbra is fenntartjuk azon álláspontunkat, hogy a TSZT-ben jelenleg Üh területfelhasználásba sorolt területeken Üü, valamint Lke területfelhasználás megállapításával a Ráckevei- (Soroksári-) Dunaág mentén nem értünk egyet. Az RSD partja a teljes szakasz mintegy 95 %-ban már beépült, ami rendkívül kedvezőtlen arány az RSD élővilágára gyakorolt terhelés szempontjából, de sajnos adottságként kell elfogadni. A part mentén már meglévő hétvégi házas üdülőterületeknél táj- és természetvédelmi szempontból azonban nem támogatható cél a kertvárosias lakóterület irányába való elmozdulás. A tervezett Üü területre vonatkozóan a TSZT-t jóváhagyó határozat-tervezetben a tervezői válaszból jelzett 0,2 szinterület-sűrűségnél magasabb érték-intervallum van megállapítva. Ezen területfelhasználás-meghatározások mellett nem látjuk biztosítottak, hogy a beépítés intenzitása a jelenleginél jobban nem növekszik közvetlenül az RSD partján. Ezért kérjük a településfejlesztési szándék átgondolását.

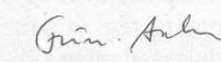
A terv egyéb tartalmával, az egyéb területfelhasználás meghatározásával kapcsolatban megfogalmazott további előírásokkal, a további tervezői válaszokkal szemben táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelünk. A településrendezési eszközök módosításának jóváhagyásával a fenti javítások, kiegészítések esetén értünk egyet.

*Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§ (8) bekezdése értelmében a jóváhagyott településrendezési terv egy nyomtatott példányát Igazgatóságunknak ügyiratszámunkra hivatkozva megküldeni szíveskedjenek!*

Állásfoglalásunkat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdése, valamint a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 37. § e) pontja alapján adtuk meg.

Budapest, 2010. június 25.

Üdvözlettel:

  
Fűr András  
igazgató




Kapják: Címzett (2336 Dunavarsány, Kossuth L. u. 18.)  
VÁTI Kft. (1075 Budapest, Madách tér 3-4) - tájékoztatásul  
Irattár

## TERVEZŐI NYILATKOZAT

Kijelentem, hogy Dunavarsány teljes közigazgatási területére vonatkozó 2009. évi településszerkezeti tervi felülvizsgálat dokumentációja megfelel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet előírásainak, valamint a területre vonatkozó országos és térségi terveknek.

Az egyeztetés során felmerült jogszabályon alapuló véleményeket a terv maradéktalanul figyelembe vette.

Budapest, 2010. szeptember 12.

  
Havas Mária  
vezető településtervező  
TT-1/1065-06

  
PEST MEGYEI FÖLDHIVATAL  
Földügyi Osztály  
EK. 1051 Budapest, V. Sas u. 19.  
E-mail: pest\_foldvedelem@t-online.hu  
☎ 269-4556 fax: 269-4554  
Ügyiratszám: 10.166-4/2010.  
Ügyintéző: Filópp Éva

Hivatkozási szám: 83-70/2010.

Bóna Zoltán polgármester Úrnak  
Dunavarsány Város Önkormányzata  
Dunavarsány  
Kossuth Lajos u. 18.  
2336

Tárgy: Dunavarsány Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosításának véleményezése

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban: *OTÉK*) vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom

A Pest Megyei Földhivatal 10.166-4/2010. számon adott ki véleményt a tárgyi tervekkel kapcsolatban, melyben jeleztem, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint település belterületén jelentős mennyiségű belterületi beépítetlen terület található, valamint azt, hogy az övezeti átsorolásra tervezett területek pontos behatárolása a dokumentáció alapján nem volt lehetséges és hogy e területek jelentős része átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint. Mindezekre tekintettel kértom, hogy a településfejlesztési elképzeléseket elsősorban a már meglévő belterületi beépítetlen területek felhasználásával valósítsák meg.

A kiadott véleményben az övezeti átsorolásokkal szemben egyértelmű kifogást nem fogalmaztam meg, az abban foglaltak inkább tájékoztató jellegűek voltak, hiszen a termőföldterületek tényleges igénybe vételét megelőző végleges más célú hasznosítási eljárás során a területileg illetékes Ráckevei Körzeti Földhivatal széleskörű mérlegelési jogköre mellett a véleményben részletesen ismertetett termőföld védelméről szóló 2007. évi CXIX. törvény rendelkezései alapján kell, hogy meghozza döntését.

Mindezekre, valamint a 2010. október 28-án keletkezett 83-70/2010. számú megkeresésében foglaltakra – mely szerint: A 0138 és 0123 hrsz-ú területek az érvényben lévő IRT szerint bányaterületi, a 061, 068, 056 hrsz-ú területek beépítésre nem szánt külterületi, a 044 hrsz-ú ingatlan pedig gazdasági területi besorolásban vannak – nem emelek kifogást az övezetmódosításokkal szemben. Azonban – különösen az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek esetében – fel kívánom hívni a figyelmet arra, hogy a már említett más célú hasznosítási eljárás során a körzeti földhivatalt nem kéri a véleményben foglaltak.

Hozzájáruláson azonban nem jelent a tervezett beruházással érintett termőföldek más célú hasznosításának engedélyezését, melyet egyedileg kérelemre bírál el az illetékes körzeti földhivatal. Az erre vonatkozó hatósági engedély iránti kérelem útján kezdeményezett eljárás törvényi előírásait a már korábban kiadott véleményben részletesen ismertettem, melyeket a továbbiakban is maradéktalanul fenntartok.  
Budapest, 2010. november 11.

Üdvözlettel:

  
BUDAPEST, 2010. szeptember 12.  
Havas Mária  
osztályvezető

Tájékoztatóul kaptam:  
Kunsági Jánosné Ráckevei Körzeti Földhivatal mb. Vezetője

03 06245210650 Dunavarsány Város Polg 10 11 18 16 50



14811  
2010 NOV. 17

**Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal  
Erdészeti Igazgatóság**

1055 Budapest, Kossuth tér 11. Telefon: 374-34-00, 374-34-01 Fax: 374-34-02  
Levél cím: 1369 Budapest 5. Pf.: 368.  
E-mail: aeszbpig@aesz.hu

Ügyszám: 22.3/3465/3/2010 Hív. sz.: 83-70/2010 Tárgy: Dunavarsány Város településrészterületi  
terv módosítása kapcsán egyeztetési anyag  
felülvizsgálata.

Előadó: Luncsák József Melléklet:

---

**Dunavarsány Város Önkormányzat  
Polgármestere**  
2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 18.


Köszönettel megkaptam a hivatkozott számú levelét, amelyben a tárgyú ügyvel kapcsolatban az erdészeti hatóságot tájékoztatta a véleményezés felülvizsgálata kapcsán. A tervezői válaszokban szereplő hatóságunkra vonatkozó részletekre az alábbi álláspontot képviseljük.

Hivatkozott levelükben tájékoztattak, miszerint a Dunavarsány 056/3, 076/33, és a 088 hrsz-ú területek „Máf”-jefű övezeti besorolását kérésünknek megfelelően erdőterületként tüntették fel, azonban a 086/52 és 076/13 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolása a rajta álló épületek miatt nem kerültek átsorolásra.

A szerkezeti terv Máf övezetről szóló definíciója alapján a fentiek hatóságunk tudomásul veszi, további kifogást nem emelünk.

A jelen eljárás hatósági hatáskörünkbe tartozó szakkérdéseiben kialakított állásfoglalásunkat az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Evt.) 1. §-a, 4. §-a, 5. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) és (3) bekezdései figyelembevételével adtuk meg.

Budapest, 2010. november 9.

  
Klepenciás András  
igazgató

**Kapják:**  
 Címzett  
2. Irratár

Ügyfelfogadás: Budapest V. ker. Kossuth tér 11. (FVM épülete) fax: 58  
Nyitva: szerda: 9-14 E-mail: 374-34-02

10 11 18 15:50 Dunavarsány Város Polg 0624521056 02

14811

2010 NOV. 17

Fax: 06-1/413-0958  
HIVATALOS RÖGVEZET



**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**  
2509 Esztergom, Strázsa-begy 1525 Budapest, Pf. 86.  
Ügyfelfogadás: 1121 Budapest, Kőltő utca 21.  
Tel: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168  
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ül.sz.: 3/8/2010.  
Üint.: Vrabély Anikó  
Tárgy: Dunavarsány településrészterületi  
tervnek felülvizsgálata  
Hív.sz.: 83-70/2010.

**Bóna Zoltán úr,  
polgármester**

**Dunavarsány Város Önkormányzata  
Polgármesteri Hivatala**

Dunavarsány  
Kossuth L. u. 18.  
2336

Dunavarsány Város Településrészterületi Terve felülvizsgálatát érintő, a megküldött tájékoztatás szerinti településfejlesztési szándék-módosításával kapcsolatban táj- és természetvédelmi szempontból az alábbiakat állapítottuk meg:

Az egyeztetési anyagban 8., 16. és 20. számmal jelölt változtatási szándékkal kapcsolatban jeleztük, hogy a TSZT-ben jelenleg Üh területfelhasználásba sorolt területeken Üü, valamint Lke területfelhasználás megállapításával a Ráckevei- (Soroksári-) Dunaág mentén nem értünk egyet és kértük a településfejlesztési szándék átgondolását. A megküldött tájékoztatás szerint a Képviselő-testület a hétfégi házas üdülőterület változatlanul hagyása mellett foglalt állást. Köszönjük!

A terv egyéb tartalmával, az egyéb területfelhasználás meghatározásával kapcsolatban megfogalmazott további előírásokkal szemben táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelünk.

*Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (8) bekezdése értelmében a jóváhagyott településrendezési terv egy nyomtatott példányát igazgatóságunknak ügyiratszámunkra hivatkozva megküldeni szíveskedjenek!*

Állásfoglalásunkat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdése, valamint a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 37. § e) pontja alapján adtuk meg.

Budapest, 2010. november 10.

Üdvözlettel:

  
Fűr András  
igazgató



**Kapják:** Címzett (2336 Dunavarsány, Kossuth L. u. 18.)  
VÁTI Kft. (1075 Budapest, Madách tér 3-4) - tájékoztatásul  
Irratár

10 11 18 15:50 Dunavarsány Város Polg 0624521056 01