



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056
www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2016. június 9-ei rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: 84-22/2016.

Tárgy: Javaslat Dunavarsány Város
Településfejlesztési Konceptiója, Településszerkezeti
terve és helyi építési szabályzata jóváhagyására

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 111/2014. (VI.17.) számú határozata alapján indult Dunavarsány Településfejlesztési Konceptiója továbbiakban: TFK) és a hatályos Településszerkezeti Terve, valamint Építési Szabályzata és az annak mellékletét képező Szabályozási Terv felülvizsgálata és részleges módosítása (továbbiakban TRT módosítás).

A tervezés tartalmi követelményeit és az egyeztetési eljárását *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) határozta meg. Teljes településre kiterjedő tervet a Trk. 36.§ szerinti **teljes eljárással** kellett egyeztetni. Ezzel párhuzamosan történt a Dunavarsány város *településfejlesztésével és településrendezésével összefüggő partnerségi egyeztetéséről* szóló 109/2014. (VI. 17.) határozatának melléklete szerinti partnerségi egyeztetés is.

A terveket az egyeztetési eljárás során több alkalommal véleményezte az Önkormányzat Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága és két alkalommal a Képviselő-testület is. A tervek minden egyeztetési fázisban megtekinthetők, ill. letölthetők voltak a honlapunkról teljes terjedelemben.

A Megalapozó vizsgálatot és a Dunavarsány Város Településfejlesztési Konceptiójának egyeztetési anyagát, valamint a TFK célrendszerét a 103/2015.(VI.17.) határozatával fogadta el a Képviselő-testület.

A településrendezési tervek kisebb mértékben módosultak az államigazgatási egyeztetési eljárás hatósági észrevételei és a partnerségi egyeztetés után. A tervek egyeztetési eljárását – a véleményeknek a tervekben való kezelésével - a Képviselő-testület a 47/2016.(III.17.) számú határozatával fogadta el és zárta le az egyeztetési eljárást.

Ezt követően a terveket – az egyeztetési eljárás során elfogadott módosító, korrekciós vagy egyéb észrevételek átvezetését követően - megküldtük végső véleményezésre a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztályra Váradi Tibor osztályvezető, állami főépítész részére, kérve a végső véleményük megadását a tervek jóváhagyásához.

A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály Váradi Tibor osztályvezető, állami főépítész által kiadott PE/AF/62-5/2016. iktatószám végső vélemény az előterjesztés *1. számú melléklete*.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalására és a szükséges döntések meghozatalára.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatokat elfogadni, ezt követően a rendeletet megalkotni szíveskedjen.

1. Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 30. §-ában foglalt véleményezési eljárások és a 109/2014. (VI.17.) határozatban rögzített partnerségi egyeztetés lefolytatása után úgy dönt, hogy jóváhagyja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletét képező Dunavarsány Város Településfejlesztési Koncepciója c. dokumentációt.**
- 2. A Képviselő-testület továbbá úgy dönt, hogy Dunavarsány Város Településszerkezeti Tervét és Integrált Településfejlesztési Stratégiáját a Településfejlesztési Koncepciójával összhangban kell elkészíteni.**
- 3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy**
 - a) gondoskodjon Dunavarsány Város Településfejlesztési Koncepciója jóváhagyott dokumentációjának a Trk. 30. § (7) bekezdése és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelő közzétételéről, valamint**
 - b) a Trk. 30.§ (8) bekezdése szerint értesítse az egyeztetésben résztvevőket és az állami főépítést a koncepció elfogadásáról és a honlapon való közzétételéről.**

Határidő: azonnal
a dokumentáció közzétételére: 2016. június 16.
az értesítésre: 2016. június 16.

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

2. Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel, az államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével Dunavarsány Város Településszerkezeti Tervét a jelen határozat mellékleteiként az alábbiakban állapítja meg:

- 1. A Településszerkezeti Terv**
 - a) 1. melléklete a M=1:10000 méretarányú Szerkezeti Tervlapját,**
 - b) 2. melléklete A Szerkezeti Terv leírását tartalmazza.**
- 2. A jelen határozat az elfogadását követő 30. napon lép hatályba.**
- 3. A hatálybalépéssel egyidejűleg hatályát veszti Dunavarsány Város Képviselő-testülete**
 - a) a 114/2010. (IX. 14.) számú Kt. határozattal jóváhagyott Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve Dunavarsány egész közigazgatási területére,**
 - b) a 100/2012. (VII. 05.) számú Kt. határozattal jóváhagyott TSZT módosítás a 0113/6 hrsz.-ú ingatlan - Petőfi horgásztó - területére vonatkozóan,**
 - c) a 99/2012. (VII. 05.) számú Kt. határozattal jóváhagyott TSZT módosítás a Naprózsa Lakópark területére vonatkozóan,**

- d) a 141/2013. (IX. 10.) számú Kt. határozattal jóváhagyott TSZT módosítás az ún. V8-as területre, a Völgy utca és a Vészy József utca tervezett összekötésével érintett területre, az 51. számú úttól nyugatra kijelölt Gksz és Ev területfelhasználású területre vonatkozóan.
- e) a 30/2015. (II. 24.) számú Kt. határozattal jóváhagyott TSZT módosítás a 969/32, a 115, a 117/1 és a 152 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan.

Határidő: azonnal és folyamatos
Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

A rendelet megalkotása minősített többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság
Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Berényi Mária főépítész

Az előterjesztés mellékletei:

1. Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály PE/AF/62-5/2016. iktatószámú végső véleménye
2. Dunavarsány város Településfejlesztési koncepciója
3. Dunavarsány Településszerkezeti terve
4. Dunavarsány Építési Szabályzata
5. Dunavarsány Szabályozási Terve

Dunavarsány, 2016. június 2.

Gergőné Varga Tünde
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

INDOKOLÁS

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET

ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK

1-4. § Az általános előírások a rendelet hatályát és annak alkalmazását tisztázza, amely kötelező elemek a rendeletnek, melyek során szabályozásra kerülnek a telekalakítás, közterület-alakítás, magánút kialakításának szabályai.

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5-9. § Szabályozásra kerülnek a településkép védelme, a közterületek, közterületi építmények kialakításának szabályai.

III. Fejezet

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

10-23. § Szabályozásra kerülnek a levegő védelme, a föld- és talajvédelem, a felszíni- és felszín alatti vizek védelme, a hulladékgyűjtés és a hulladékártalmatlanítás előírásai, a környezeti zaj- és rezgéselleni védelem, a táji-, természeti értékek és az épített környezet helyi védelme, a tájképvédelmi előírások, a természeti értékvédelmi előírások, a régészeti lelőhelyek, a védőterületekre vonatkozó előírások, az állattartó építményekre vonatkozó előírások szabályai.

IV. Fejezet

A KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

24-33. § Az általános előírásokon túl, meghatározásra kerülnek a vízellátás, a szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés, felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, a megújuló energiatermelő létesítmények, az elektromos hírközlés szabályai.

V. Fejezet

AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

34-39. § A beépítés alapvető szabályokon túl, meghatározásra kerülnek a zöldfelületek alakításának általános előírásai, valamint az elégséges védelmi szint követelményei.

MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

VI. Fejezet

LAKÓTERÜLETEK

40-49. § Az általános előírásokon túl az egyes lakóterületekre vonatkozó egyedi szabályok kerülnek meghatározásra.

VII. Fejezet

VEGYES TERÜLETEK

50-52. § Az általános előírásokon túl a településközponti területekre vonatkozó egyedi szabályok kerülnek meghatározásra.

VIII. Fejezet

GAZDASÁGI TERÜLETEK

53-56. § Az általános előírásokon túl a kereskedelmi, szolgáltató és ipari területekre vonatkozó egyedi szabályok kerülnek meghatározásra.

IX. Fejezet

ÜDÜLŐTERÜLETEK

57-59. § Az általános előírásokon túl az üdülőházas és a hétvégházhas területekre vonatkozó egyedi szabályok kerülnek meghatározásra.

X. Fejezet

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

60-73. § A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

**HARMADIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

XI. Fejezet

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

74-78. § A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál, kialakításának, védőtávolságainak szabályai kerülnek meghatározásra.

XII. Fejezet

ZÖLDTERÜLETEK

79. § A zöldterületek egyedi előírásai kerülnek meghatározásra.

XIII. Fejezet

ERDŐTERÜLETEK

80-86. § Az általános előírásokon túl az egyes erdő területekre vonatkozó egyedi szabályok kerülnek meghatározásra.

XIV. Fejezet

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

87-92. § Az általános előírásokon túl az egyes mezőgazdasági területekre vonatkozó egyedi szabályok kerülnek meghatározásra.

XV. Fejezet

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

93-94. § Az általános előírásokon túl az egyes vízgazdálkodással összefüggő területekre vonatkozó egyedi szabályok kerülnek meghatározásra.

XVI. Fejezet

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

95. § A területek országos és helyi jelentőségű védelem alatt álló természetvédelmi területek, használatuk ennek megfelelően biztosítandó.

XVII. Fejezet

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

96. § A területek egyedi szabályai kerülnek meghatározásra.

**NEGYEDIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

97. § a hatályba léptető és a hatályon kívül helyező rendelkezések tartalmazza

A rendelet megalkotása az európai uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban van, előzetes bejelentéssel az önkormányzati rendelet megalkotójának nem kell élnie.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A Jat. 17. §-a szerinti a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérni a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a rendelet-tervezet esetében az alábbiak:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

Nincs.

Környezeti és egészségügyi következményei:

Nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendelet hatálybalépésével az adminisztratív terhek mértékének minimális változása várható.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján kell megalkotni.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához a szükséges mértékben rendelkezésre állnak a személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek.

Főépítési vélemény

Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi osztály PE/AF/62-5/2016 iktatószámú végső véleményéhez Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Építési Szabályzatról szóló rendelettervezetével kapcsolatban:

1. A HÉSZ 1. mellélete 2. táblázata alatt a kertvárosias lakóterületen a kialakult épületmagasság pontosításra került: "K – kialakult, de legfeljebb 7,5 m." A 7,5 m-es legnagyobb magasságot ugyan az OTÉK, mint magasabb rendű jogszabály is tartalmazza, de így egyértelműbb lett, ezért ezt már korábban módosítottuk.

Egyébként a HÉSZ 2.§ definiálja a kialakult épületmagasság értelmezését, ezért nem látom indokoltnak végső vélemény 1. pontja szerinti javaslatot, hogy ez mindenütt konkrét érték legyen. Ezekben az építési övezetekben – Lke-SZ-K, Lke-O-K, Vt-K, Vt-SZ-K - kialakult beépítés van, így az ehhez való illeszkedés településképi szempontból fontosabb és a differenciálás meglehetősen nehézkes lenne. Az alkalmazásával eddig sem volt gond, a korábbi HÉSZ-ünk is ezt tartalmazta.

Fentiek miatt a HÉSZ módosítását ebben a vonatkozásban nem javaslom.

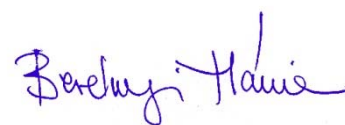
2. Kifogásolta főépítész a HÉSZ tervezetének a közjóléti rendeltetésű erdőterületek Ek-1, Ek-2, Ek-3 övezetének előírásait, mivel ez lehetővé teszi lakófunkciójú épület létesítését a rekreációs területhasználathoz kapcsolódóan. A hivatkozott OTÉK 28.§ (4) bekezdés és az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. tv. 25.§ alapján az észrevétel jogos, mert bár önálló lakóbeépítés a korábban hatályos HÉSZ-ünk előírásai alapján sem volt lehetséges, a hivatkozott jogszabályok alapján az önálló lakóépület létesítése sem engedhető meg.

Fentiek miatt a HÉSZ tervezetének 84.§ (2) bekezdését, a 85.§ (2) bekezdését és a 86.§ (2) bekezdését pontosítani javaslom, hogy a rekreációs felhasználáshoz kapcsolódóan csak szolgálati lakás legyen létesíthető, de önálló lakóépület nem.

3. Véleményem szerint a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság véleményében kifogásolt HÉSZ 33.§ (2) bekezdés – a HÉSZ rendelet tervezetében 33.§ (2) bekezdés – nem akadályozza a lakosság ellátását és nem lehetetleníti el a Médiahatóság ellátási kötelezettségét, mert a lakóterületeink főként településközponti területekkel vegyesek és más területfelhasználások is vannak a közelükben mindenütt. A Médiahatóság a megküldött összefoglaló szerinti véleményünket nem is kifogásolta meg, amely egyetértést jelnet a hatályos jogszabályok alapján.

Ezért nem javaslom az állami főépítész által megfontolásra javasolt előírás módosítását.

2016. június 6.



Berényi Mária főépítész



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/62-5/2016

Ügyintéző: Mohácsikné Takács Sarolta

Telefon: (06 1) 269 4550/2102

Tárgy: Dunavarsány – TSZT, HÉSZ, SZT
készítésére **záró vélemény** a 314/2012.
(XI.8.) Korm. rendelet alapján, **teljes
eljárás** keretében

Hiv. szám: 84-5/2016

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Dunavarsány Város Önkormányzata

Gergőné Varga Tünde polgármester részére

2336 Dunavarsány

Kossuth L. u. 18.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: R.) rögzített teljes eljárás keretében a R. 40.§ (2) bekezdése szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A Településfejlesztési Koncepció a R. előírásainak megfelel, további észrevételt nem teszünk.

A TSZT, HÉSZ és SZT alátámasztó munkarészeivel kapcsolatos észrevételünk nem merült fel.

A TSZT, HÉSZ és SZT jóváhagyandó munkarészeivel kapcsolatban a véleményünkben javasolt módosításokat és javításokat köszönjük.

1. A 2016. május 27-én megküldött tervezői kiegészítést elfogadjuk, de továbbra sem támogatjuk a „K” „kialakult” fogalom alkalmazását szabályozási elemként. Véleményünk szerint a már kialakult (*beépült*) területek vizsgálatával meghatározható lenne egy olyan érték, (pl. épületmagasság), amely jellemző az adott területre, mely az építésügyi hatósági eljárásban egzakt módon kezelhető. (HÉSZ 1. melléklet Lke-SZ-K; Lke-O-K; Vt-K; Vt-SZ-K;) Javasoljuk elfogadás előtt ezen elemeket módosítani.

További észrevételeink:

2. Az OTÉK 28.§ (4) bekezdés szerint a gazdasági és közjóléti erdőterületeken **az erdő rendeltetésének** megfelelő építmények helyezhetők el.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII.tv. 25. §-a határozza meg a közjóléti erdők lehetséges rendeltetését, melyek az alábbiak lehetnek:

- a) **gyógyerdő:** a gyógyintézet területén, valamint annak környezetében levő erdő;
- b) **parkerdő:** a sport, turisztika és üdülés céljára kijelölt erdő;
- c) **tanerdő:** oktatási tevékenység célját szolgáló erdő;
- d) **kísérleti:** az erdészeti kutatás, kísérlet céljára kijelölt erdő;
- e) **vadspark:** az erdőben a külön jogszabály rendelkezései szerint kialakított és elkerített terület.

Fentieket figyelembe véve a közjóléti erdő adott rendeltetése szerint van lehetőség építmények elhelyezésére. Álláspontunk szerint fő rendeltetésként önálló lakóépület nem helyezhető el.

Javasoljuk fentiek alapján a HÉSZ 84.§ (2); 85.§ (1) és 86.§ (2) bekezdések – *jóváhagyás előtti* - javítását.

3. A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság véleményében kifogásolta a HÉSZ 33.§ (2) bekezdést (*véleményezési anyagban 36.§ (2)*), mivel a lakosság ellátását, és a Média hatóság ellátási kötelezettségét lehetetlenné teszi. A tervezői válasszal szemben a (2) bekezdés szerint lakóövezetben sem lakóépületre, sem önálló tartószerkezetre nem telepíthető antenna. **Kérjük, az előírás ismételt megfontolását.**

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

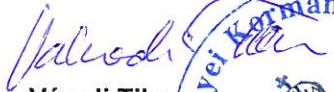
4. Az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum megküldésre került.
5. A megküldött polgármesteri nyilatkozat alapján a partnerségi egyeztetés megtörtént.
6. Kérem, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján „a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.”
7. A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8.§ (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
8. Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidők betartását.
9. Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes.


Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Budapest, 2016. május 31.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott

nevében és megbízásából:


Váradi Tibor
osztályvezető, állami főépítész



DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

A Településfejlesztési Koncepció célja

Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (a továbbiakban: Étv.) az alábbiakban határozza meg a településfejlesztési koncepció célját, szempontjait:

„Településfejlesztési koncepció: a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum, amely a település jövőbeni kialakítását tartalmazza. A fejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, a gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe.”

1. DUNAVARSÁNY JÖVŐKÉPE

Dunavarsány jelentős természeti adottságokkal rendelkező, a táji, természeti és épített értékeket megőrző nyugodt kertvárosias, igényes életvitelt, kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági háttérrel, megélhetést biztosító, üdülési, rekreációs funkciói révén az idegenforgalom számára is vonzó kisváros a Ráckevei-Duna-ág mentén, a budapesti agglomeráció déli határvidékén.

Dunavarsány lakó- és üdülönépességének növekedése, lakosságának helybentartása és munkahelyteremtő igénye szükségessé teszi a város összehangolt, rendezett térbeli-fizikai kereteinek meghatározását, a természeti és az épített adottságok és lehetőségek hatékony kihasználásával, a működőképesség és a fenntarthatóság biztosításával, a környezeti ártalmak lehető legkisebbre való csökkentése mellett.

Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testülete Dunavarsány közigazgatási területére a jövőképe eléréséhez az alábbi célokkal vizsgálja felül és módosítja Településfejlesztési Koncepcióját, majd az alapján Településszerkezeti Tervét, Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét.

2. DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI CÉLJAI

A hosszútávú fő cél meghatározása

A helyzetelemzés és várospolitikai információk alapján, a városfejlesztés átfogó célja (koncepciója) az alábbiakat fogalmazza meg:

**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**

A Településfejlesztési Koncepció egyik legfontosabb feladata megtalálni a fejlesztések megfelelő arányát, mely meghatározza a hosszútávú célként megfogalmazottak megvalósulásának minőségét.

Átfogó célok, részcélok

A településpolitika a hosszútávú főcél elérése érdekében az alábbi átfogó célokat fogalmazta meg, amelyeken keresztül kívánja megvalósítani fő célját:

DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK CÉLRENDSZERE

A HOSSZÚTÁVÚ FŐCÉL:
DUNAVARSÁNY TÉRSÉGI SZEREPÉNEK ERŐSÍTÉSE, ALVÓVÁROSI SZEREPKÖRÉBŐL VALÓ KILÉPÉS, ÉLHETŐ ELŐVÁROS KIALAKÍTÁSA, A LAKOSSÁGI ÉLETMINŐSÉG JAVÍTÁSA, A MEZŐGAZDASÁGI ÉS ÁLLATTENYÉSZTÉSI HAGYOMÁNYOK ÉS A TERMÉSZETI ÉRTÉKEK MEGŐRZÉSE MELLETT

ÁTFOGÓ CÉLOK

I.
DUNAVARSÁNY TERÜLETI FEJLESZTÉSEINEK SZÜKSÉG SZERINTI, ISMÉTLŐDŐ FELÜLVIZSGÁLATA

A KIALAKULT JELLEGZETES LAZA BEÉPÍTETTSÉGŰ KERTVÁROSIAS VÁROSSZÖVET MEGTARTÁSA

ÚJ SZATELIT TELEPÜLÉSRÉSZ KIALAKÍTÁSÁNAK ELKERÜLÉSE, A MEGLEVŐK INTEGRÁLÁSA

A TERVEZETT, TELEPÜLÉSRÉSZEKET ÖSSZEKÖTŐ TELEPÜLÉSKÖZPONT TOVÁBBI RACIONALIZÁLÁSA

MÉRTÉKTARTÓ, ÉSSZERŰ TERVEZETT KÖZUTHALÓZAT, A TISZTÁZATLAN TELEKÁLLAPOTOK ÉS TULAJDONVISZONYOK RENDEZÉSEVEL

II.
A VÁROSI KÖTÖDÉS ÉS LOKÁLPATRIOTIZMUS ERŐSÍTÉSE

A DUNAVARSÁNYI IDENTITÁS MEGŐRZÉSE

A KÖZÖSSÉGI SZOLGÁLTATÁSOK FEJLESZTÉSE (INTÉZMÉNYHÁLÓZAT, KÖZLEKEDÉSI RENDSZER, KÖZTÉR)

A LAKÓ-, AZ ÜDÜLŐ-, A REKREÁCIÓS TERÜLETEK MINŐSÉGI FEJLESZTÉSE

A KULTURÁLIS ÉS IDEGENFORGALMI RENDEZVÉNYEK FEJLESZTÉSE

III.
A GAZDASÁG ERŐSÍTÉSE

A HELYI LAKOSSÁG SZÁMÁRA MUNKAHELYET BIZTOSÍTÓ VÁLLALKOZÁSOK TÁMOGATÁSA

A MEZŐGAZDASÁGI ÉS ÁLLATTENYÉSZTÉSI HAGYOMÁNYOK MEGŐRZÉSE

A JÓ MINŐSÉGŰ TERMŐFÖLDEK VEDELME

A HELYI ELŐÁLLÍTÁSÚ TERMÉKEK TÁMOGATÁSA ÉS PIACÁNAK MEGTEREMTÉSE

A GAZDASÁGI SOKSZÍNŰSÉG MEGTEREMTÉSÉNEK SEGÍTÉSE

IV.
A TERMÉSZETI FORRÁSOK (TERMŐFÖLD, VIZEK, ERDŐK) TUDATOS KEZELÉSE ÉS VEDELME

A VOLT BÁNYATAVAK TERÜLETEINEK ÚTOHASZNOSÍTÁSA, KIEMELTEN AZ ALACSONY TERHELÉST JELENTŐ REKREÁCIÓS ÉS IDEGENFORGALMI FELHASZNÁLÁS ÉRDEKÉBEN

AZ RSD-T KIMELŐ VÍZPARTHASZNOSÍTÁS, A VIZI TURIZMUS FEJLESZTÉSE MELLETT

A DUNA-PART KÖZÖSSÉGI CÉLOKRA VALÓ HASZNALHATÓSÁGA ERŐSÍTÉSE, A TURIZMUS FEJLESZTÉSE

AZ EURÓPAI, ORSZAGOS ÉS HELYI TERMÉSZETVÉDELMI ÉRDEKELTSÉGŰ TERÜLETEK VEDELME

V.
A KÖRNYEZETI MINŐSÉG JAVÍTÁSA

A ZÖLDTERÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE, A VOLT KAVICSBANYAK TEREGÉBEN MAGAS ZÖLDFELÜLETI ARÁNYŰ TERÜLETHASZNÁLAT BIZTOSÍTÁSA

A CSATORNÁZOTTSÁG MÉRTEKÉNEK, A SZENNYVIZTISZTÍTÓ ÉS HÁLÓZATA MŰKÖDÉSÉNEK JAVÍTÁSA, A MEGÚJULÓ ENERGIAFELHASZNÁLÁS ELTERJESZTÉSE

A DEFLÁCIÓ, A PORTERHELÉS CSÖKKENTÉSE (ERDŐSAVOK, FASOROK) AZ ERDŐSÜLTSEG NÖVELESE

A KÖRNYEZETVÉDELMI PROGRAMRA ALAPOZOTTAN A KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VEDELME

VI.
A KÖRNYEZŐ TELEPÜLÉSEKKEL VALÓ KAPCSOLATRENDSZER JAVÍTÁSA, TERÜLETI MUNKAMEGOSZTÁS

Dunavarsány Város Önkormányzata/2016. (.....) számú Képviselő-testületi határozatával elfogadott

A megfogalmazott fejlesztési főcélokat a meglévő természeti értékek megóvásával és a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával kell megvalósítani.

A fent megfogalmazott célok megvalósítását részben a településrendezés, részben a település fejlesztés eszközeivel lehet elősegíteni. A településrendezési tervek felülvizsgálata, illetve módosítása aktuális feladat, ennek során a célok megvalósításához szükséges változtatásokat át kell vezetni.

A Településfejlesztési Konceptió jelen felülvizsgálata során megfogalmazott eszközök, melyek révén a célok megvalósíthatók:

- kertvárosias lakóterület felhasználás, illetve építési övezetek megtartása, legfeljebb 2 lakás létesítésére
- a hétvégi házas üdülőterületek rekreációs területfelhasználásra módosítása a meglévő és a továbbiakban is igényként jelentkező lakóépület-elhelyezhetőségre tekintettel
- a felhagyott kavicsbánya-területek hasznosítása, a volt bányatavak környezetének lakóterületi, és/vagy rekreációs, településközponti területfelhasználása, a vízfelületekhez kapcsolódó sport-rekreáció-horgászat funkciójú területhasználattal, az idegenforgalom fogadására is alkalmas módon, a tájképvédelem biztosításával;
- az erdőterületek védelme és mennyiségi növelése;
- a mezőgazdasági célú területek megtartása a mezőgazdasági és állattartási tevékenységek számára, megfelelő szabályozások megfogalmazása;
- a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág menti természeti területek megőrzése;
- a Domariba-szigeti Duna-ág élővé tétele, szabályozással, összekötése mederkotrással az RSD-hez,
- a kavicsbányászat korlátozása, további, új bányatelek-fektetés, az eddig engedélyezetten túli új bányanyitás tiltása;
- az EuroVelo 6-hoz és az országos kerékpárút hálózathoz csatlakozó helyi hálózat létrehozása;
- a víziturizmus lehetőség szerinti felélesztése, fejlesztése;
- a turizmus, az idegenforgalom fejlesztése.

I. Dunavarsány területi fejlesztéseinek szükség szerinti, ismétlődő felülvizsgálata

A város a minőségi és racionalizált fejlesztéseket kívánja előtérbe helyezni, amely hozzájárul a lakosság életminőségének javításához.

A területi fejlesztésének szempontjából az alábbi részcélok határozhatók meg:

- a kialakult jellegzetes laza beépítettségű kertvárosias városszövet megtartása,
- új szatellit településrész kialakításának elkerülése,
- a tervezett, településrészeket összekötő településközpont további racionalizálása,
- mértéktartó, ésszerű tervezett közúthálózat, a tisztátalan telekállapotok és tulajdonviszonyok rendezésével közúthálózat (a közlekedési rendszer hálózatosságának javítása, de az ésszerűség alapján, az irreális hálózatfejlesztések felülvizsgálata a meglévő hálózathoz igazodó, racionális hálózat meghatározása)
- a déli bányatavak területén a magántulajdonú területeken kijelölt közpark-területek felülvizsgálata, mert kialakításuk és fenntartásuk irreális az erőforrásigénye miatt

Dunavarsányban már jelenleg is több, a történetileg kialakult beépítésekből, Kisvarsány és Nagyvarsány belterületétől elkülönült lakóterületi fejlesztés alakult ki (Naprózsa lakópark és Forrás lakópark). A település kompaktságának megőrzése érdekében további, új beépítésre szánt területként kijelölendő, szatellit településrészt nem kívánatos.

Nagyvarsány és Kisvarsány történelmi településrészek között már korábban elhatározott volt egy összekötő településközpont létrehozása, amely eddig még nem valósult. Ennek okai részben a következőkben keresendők

- a meglévő belterületeken rendelkezésre áll még beépítésre szánt, de beépítetlen lakóterület a lakóterületi fejlesztés számára
- a településközpont vegyes területek felhasználására még fel nem használt terület van kijelölve az un. Nyugati lakópark szomszédságában tervezett alapfokú intézmények és hozzá kapcsolódó egyéb településközponti funkció számára)

Az összekötő, távlati célokat szolgáló településközpont kijelölése felülvizsgálatánál szükséges a területen tervezett

- közparkok (közterületek) racionalizálása, mert kialakításuk és fenntartásuk irreális,
- közlekedési területek racionalizálása,
- a terület városközpont jellegének hangsúlyát növelően a közösségi célokat szolgáló fejlesztési területek (sportterület, kereskedelmi funkciók, stb.) elhelyezése ésszerű

Dunavarsányban folyamatos a lakosság növekedés, kedvező a pozitív bevándorlási különbözet és ennek megfelelően folyamatosan növekszik a lakásállománya is.

Rövidtávon, az infrastrukturális és intézményi hálózat elérendő kiépítettségéig, Dunavarsány lakosságának 10000 fő lakosság szám elérése várható. A lakóterületek fejlesztése ütemezetten valósulhat meg, figyelembe véve a település mindenkori adottságait, fejlődésének ütemét.

A lakóterületi fejlesztési lehetőségek az alábbi kialakult, még beépítetlen vagy tervezett területeken adott:

- az un. „V8”-as lakóterület,
- a Naprózsa-lakópark további beépülése,
- Kisvarsányi Nyugati lakópark délnyugati része
- Kisvarsány falusias lakóterület fejlesztés északkeleti része,
- Nagyvarsány déli belterületén rendelkezésre álló beépítetlen telkek, lakóterületi fejlesztések (a Petőfi lakótelephez kapcsolódóan),
- Nagyvarsányhoz északkeletről kapcsolódó kertvárosias lakóterület (Völgy utcai lakóterület)
- a Nagyvarsányt és Kisvarsányt összekötő új településközpont lakóterületi része (Vészy József utca)
- a délnyugati volt bányatavak körüli tervezett távlati lakóterületi fejlesztések.
- jelentkező igényként az RSD menti rekreációs területek lakóterületi használata.

A település közúthálózatának racionalizálása és a településrészek összekötésének kibővítése fontos cél a településen belüli közlekedési kapcsolatok javítása érdekében.

Lényeges szempont a meglévő mezőgazdasági területek védelme, a zavartalan gazdálkodás és mezőgazdasági állattartó területek fejlesztési lehetőségeinek biztosítása. Ennek érdekében újabb beépítendő területek nem jelölhetők ki, illetve a meglévő bányaterületek nem bővíthetők.

II. A városi kötődés és a lokálpatriotizmus erősítése

Dunavarsány fejlődésére kedvező hatással van az erős lokálpatriotizmus. Ennek elérésére az alábbi részcélok fogalmazhatók meg:

- a dunavarsányi identitás megőrzése a történelmi sajátosságok megőrzése a strukturális kapcsolatok térbeli erősítése mellett,
- a közösségi szolgáltatások fejlesztése (intézményhálózat, közlekedési rendszer, köztér),
- a lakó-, az üdülő-, a rekreációs területek minőségi fejlesztése,
- a kulturális és idegenforgalmi rendezvények 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 fejlesztendő.

A városközpont kiépítését a város két területen tervezi: az egyik terület a Kossuth Lajos utca mentén található, ahol többek között jelenleg is található a Városháza, a Dunavarsányi Közös Polgármesteri Hivatal, a Művelődési Ház, Óvoda, Általános Iskolák. E terület esetén javasolt a további intézményi jellegű átalakulás lehetővé tétele és központi jellegének további erősítése. A másik terület a településrész északnyugati részén kialakulóban lévő új városrészben a Nyugati lakópark területén részben már létrejött a Habitat utcában, részben még csak a helykijelölése tervi szinten biztosított alapellátási létesítmények számára.

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.

Az intézményi településfejlesztés további tervezetét tartalmazza a távlatban a két városrészt összekötő területen, a Vészy József utca mentén. Ezen túlmenően ellátási egységek megvalósítását támogatja a

Településfejlesztési Konceptió a déli volt bányatavak körül tervezett lakó- és a tavakhoz kapcsolódó üdülő funkciót is hordozó horgász-sportcélú területek ellátására.

A Naprózsa-lakópark szatellit területén a területet ellátó szolgáltatások elhelyezésére kijelölt terület vegyes településközpont területként rendelkezésre áll.

A lakosság összetartó erejének növelésére szolgálnak azok a közösségi célú különleges területek, amelyek a lakosság pihenését, rekreációját és sportolását szolgálhatják, majd felmerülő igény esetén (egyres déli és keleti bányatavak körüli sportterületek, közjóléti erdőterületek), valamint a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág és az 51-es út közötti távlati fejlesztési különleges, túlnyomórészt beépítésre nem szánt egészségügyi-, idegenforgalmi és sportterületek, alacsony beépítési lehetőséggel, melyek kialakítása csak a távolabbi időkben várható, addig biztosítandó a jó minőségű szántó területek zavartalan, rendeltetészerű hasznosítása.

A városi kötődés tovább erősíthető a lakó- és üdülőterületek, rekreációs területek környezeti minőségi fejlesztésével. Ennek megvalósítását egyfelől Dunavarsány ezidági érvényes Településfejlesztési Konceptiója a település zöldfelületi rendszerének fejlesztésével tervezte megoldani, új közparkok kialakításával az új településközpontokhoz, valamint a déli volt bányatavak körüli tervezett lakóterületekhez kapcsolódóan.

Az elmúl több évtized, és a legutóbbi évek tapasztalata is azonban az, tekintettel ezen területek magántulajdonára, hogy az azokon való közterületi zöldterület kialakításának a pénzügyi vonzatok miatt nincs esélye. Ezért, a jelen Településfejlesztési Konceptió azt indítványozza, hogy ezen magántulajdonú, vízparti és vízközeli, vagy csak egyéb, egyszerűen rekreációs potenciállal rendelkező területek távlati felhasználású, a korábban közterületi zöldterületként tervezett területek, olyan beépítésre nem szánt különleges területfelhasználást kapjanak, a közparknak megfelelő zöldfelületi minimum fedettség meghatározása mellett, mely a kívánt zöldfelületi ellátottságot, annak megvalósulását is valóban biztosítja. A megmaradó magántulajdonú felhasználás ezen esetekben, az eddigi tapasztalat szerint jelentkező funkciók, telepítési igények alapján - a megvásárolható horgászjeggyel igénybe vehető horgásztavak, az ott bérelhető üdülőházak, a kereskedelmi forgalmú szálláshelyek megvalósításával - ugyanakkor a közforgalmú használat is megvalósulhat.

A környezeti minőség javítása Dunavarsány területének erdősültségének megőrzésével és újabb erdőterületek kialakításával történhet. Az egyik legfontosabb ilyen irányú fejlesztés a szennyvíztisztító telep és a hozzá tartozó folyékony hulladékszikasztó területtől való elválasztást szolgáló erdőterületek megvalósítása, melyben az önkormányzat hatékony szerepet vállal.

III. A gazdaság erősítése

A város fejlődésének egyik jelentős erejét a gazdasági területeinek fejlesztésében látja, ezt segíti a budapesti agglomerációban és a kistérségben elfoglalt helyzete is. Dunavarsányba folyamatosan növekszik a vállalkozások száma, amely kedvező tendencia és a jó vállalkozási kedvre utal.

Nagy előnye a városnak az igen kedvező megközelíthetősége, gazdasági szempontból az 51-es út és a Taksony vezér híd szerepe a legfontosabb.

A Dunavarsányi Ipari Park, a város lakóterületeitől különállóan, a legnagyobb korszerű, összefüggő gazdasági területe, ami gyors fejlődése és beépülése mellett is még beépítetlen területtartalékokkal rendelkezik. Ezen kívül további meglevő és tervezett gazdasági területeket kínál a Településszerkezeti Terv, nagyrészt az 51-es számú országos főút mentén.

A gazdaság erősítése szempontjából az alábbi részcélok fogalmazhatók meg:

- a helyi lakosság számára munkahelyet biztosító vállalkozások támogatása,
- a mezőgazdasági és állattenyésztési hagyományok megőrzése
- a jó minőségű termőföldek védelme,
- a helyi előállítású termékek támogatása és piacának megteremtése,
- a gazdasági sokszínűség megteremtése.

Fontos, hogy a település biztosítani tudjon a lakossága számára saját közigazgatási területén belül minél több munkahelyet. Ez a rész cél a lakosság városhoz való kötődését is erősíti, és egyúttal csökkenti a településről való elingázást.

A helyi előállítású termékek támogatása és piacának megteremtése, a gazdasági sokszínűség megteremtése kapcsolódhat az életminőség színvonalának növeléséhez és a városhoz való kötődéshez.

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. Amennyiben Dunavarsányon megjelenik olyan intézmény, amely ezek lebonyolítására alkalmas, nem csak munkahely teremtő szerepe lesz, hanem egyéb pozitív hatásokat is vonzhat magával (a települési bevételek növekedése, egyéb idegenforgalmi tevékenységek megjelenése).

IV. A természeti erőforrások (termőföld, vizek, erdők) tudatos kezelése és védelme

A természeti erőforrások szempontjából az alábbi részcélok fogalmazhatók meg:

- a volt bányatavak területeinek utóhasznosítása, kiemelten az alacsony terhelést jelentő rekreációs és idegenforgalmi felhasználás érdekében,
- az RSD-t kímélő vízparthasznosítás, a vízi turizmus feléléstése mellett
- a Duna-part közösségi célokra való használhatósága erősítése, a turizmus fejlesztése,
- az európai, országos és helyi természetvédelmi érdekeltsgű területek védelme.

A sok kialakult bányató miatt kevés Dunavarsányban a mezőgazdasági terület. További bányatavak kialakítását a város nem támogatja, összhangban a kistérségi stratégiával. Fontos rész cél azonban, hogy a bányatavak utóhasznosítása megtörténjen, a tavak alacsony terhelhetőségének figyelembe vételével.

Volt bányatavak, ahol az utóhasznosítás megtörtént: a Rukkel-tó, mint „Water-park”, a keleti horgásztavak, valamint a déli tavak közül a Petőfi horgásztó üdülöterületi használattal, vízisi-tó.

Jelenleg még folyik a keleti bányatavak nyugati részén a bányatavakból való kitermelés, a kitermelés befejezésével a terület rekultiválása tervezett.

Az 51-es úthoz legközelebb eső, már nem működő bánya törlése folyamatban van, kevesebb vízfelületet hátrahagyva, mint az korábban tervezett volt.

Dunavarsány 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. Elsődleges a település és azon belül kiemelten a Duna-parti területek csatornázottsága. Az RSD-hez kapcsolódó új, nagy területi igényű fejlesztések megvalósítását a település csak úgy, amennyiben az RSD-t érintő jelentős káros hatások nem várhatók.

Fontos rész cél a Duna-part közösségi célokra való kihasználtságának megteremtése, ennek lehetősége sajnos korlátozott, mert a part már majdnem egészében beépült hétvégi házas üdülőkkel és idetelepült lakóépületekkel. A Taksony hídnál található a Dunavarsányi Olimpiai Központ pedig közösségi célokra nem nyitott, a Duna-part menti átjárás nem lehetséges.

A Domariba-szigeti ág élővé tétele nagyon fontos és sürgető környezetvédelmi feladat.

A Duna-part közelében a térségi tervben szereplő kerékpárút (EuroVelo) megvalósítását támogatja a település, amelyhez kapcsolódhat a városi kerékpárút-hálózat, valamint idegenforgalmi fejlesztései.

A víziturizmushoz kapcsolódó fejlesztések megjelenése kívánatos Dunavarsány számára.

V. A környezeti minőség javítása

Dunavarsány környezeti minősége megfelelő, de fejlesztése a jövőben is kiemelt fontosságú. Az alábbi rész célok fogalmazhatók meg ennek érdekében:

- a zöldfelületi rendszer fejlesztése, a volt kavicsbányák térségében magas zöldfelületi arányú területhasználat biztosítása,
- a csatornázottság mértékének, a szennyvíztisztító és hálózata működésének javítása, a megújuló energiafelhasználás elterjesztése,
- a defláció, a porterhelés csökkentése (erdősávok, fasorok), az erdősültség növelése,
- környezetvédelmi programra alapozottan a környezeti értékek védelme.

Dunavarsányban folyamatosan javul a közcsonnával ellátott területek aránya, azonban az RSD-vel való vízáramlási kapcsolatok szempontjából fontos ennek további javítása a vízminőség javulása érdekében.

Dunavarsány óvni-védeni kívánja természeti értékeit és szeretné elkerülni 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, a vasútállomáson.

A felszíni és felszín alatti vizek védelméhez kapcsolódóan kiemelt feladat a volt bányatavak jó vízminőségének megőrzése, a terhelhetőségük szerinti.

Mezővédő erdősávok, fasorok telepítése, pótlása javasolt minden lehetséges helyen, illetve a vízfolyások és az utak mentén.

VI. A környező településekkel való kapcsolatrendszer javítása, a munkamegosztási szerepek

Dunavarsány város feladata a kistérségben betöltött szerepének erősítése és a környező települések közötti kapcsolatrendszer és együttműködés javítása. Ezért részt kíván vállalni a környező települések lakosságának munkahellyel történő ellátásában, illetve úgy kívánja fejleszteni egyes közintézményeit, hogy azok a környező települések ellátását is kiegészíthessék.

Szakági koncepciók

Közlekedés

A város jelenlegi széttagolt településszerkezete - a tervezett állapot megvalósulásával párhuzamosan - egyre inkább az egységes településszerkezet kialakulása felé való elmozdulást fogja mutatni.

A jelenleg még elszakadt településrészek közötti kapcsolatok hiányosak, az így szükségessé váló kerülőutak viszont általában felesleges forgalommal terhelik a lakóterületeket, a lakosság számára többletterhet jelentenek, csökkentik a település gazdasági vonzerejét.

A meglévő országos úthálózati elemek (az 51. sz. és 510. sz. főutak, az 5202 jelű összekötő út, az 52101 jelű és 51104 jelű bekötőutak) továbbra is a település úthálózat-szerkezetének legfontosabb részei maradnak, a külső megközelítés fontos elemei.

A belső úthálózaton - a jelenlegi úthálózat megtartása mellett - a legfontosabb fejlesztés új városi útvonal kialakítása a taksonyi bekötőút városba való belépési pontja és az 51. sz. főúthoz kapcsolódó Sport utca között. Ezen közlekedési szerkezeti elem kiegészítéseként több, gyűjtőút kategóriájú útvonal kialakítása szükséges a megfelelő közúti kiszolgálás érdekében. Ilyenek például a nagyvarsányi településrészen a Vörösmarty utcának meghosszabbítása a Naprózsa utca vonalán az 51. sz. főútig, a Bajcsy-Zsilinszky utcának északnyugat felé való meghosszabbítása a Nyugati lakópark menti alközpont és az un. „V-as” terület feltárására, valamint a déli településrészen az új tervezett területfejlesztések kiszolgálása megfelelő sűrűségű, de felülvizsgált, realisabb és racionális úthálózattal.

A településrészekben belül is célszerű kiegészíteni az úthálózatot a külső (cél-) és a belső forgalom színvonalasabb lebonyolítása érdekében. Így a legfontosabb fejlesztések a Szabadkai utca meghosszabbítása, a Homok utca kiépítése, valamint a déli településhatáron haladó Akácfa utca kiépítése a Vasútsorig, illetve Bugyi irányában. Nagyvarsányban a Völgy utca-Vészy József utca és az arra kapcsolódó Bartók Béla utca tervezett gyűjtő út funkciójú.

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 vízi közlekedésben az üdülés-idegenforgalom szempontjából célszerű a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ágban Dunavarsány és Budapest között a hajózás fejlesztése.

Közműfejlesztési koncepció

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 jövőképeinek 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.

3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

Dunavarsány Településfejlesztési Koncepciója a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően készült.

A Településfejlesztési Koncepció előzményei

Dunavarsány város Képviselő-testülete 2010-ben fogadta el a város ez idáig érvényes Településfejlesztési Koncepcióját, melynek és az arra épülő településrendezési eszközök felülvizsgálatát az elkészült vizsgálati munkarészek alapozzák meg.

A vizsgálódás legfontosabb célja a megváltozott jogszabályi környezetnek való megfelelés és a korábbi tervek elkészítése óta történt változások feltárása, elemzése, az új Településfejlesztési Koncepció megalkotásának előzetes megalapozása és azt követően a településrendezési eszközök felülvizsgálatának és módosításának előkészítése.

A koncepcióhoz és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 5. § (2) és (3) bekezdésének megfelelően a Településfejlesztési Koncepció készítését megalapozó vizsgálatok a Kormányrendelet 1. melléklete szerint készültek el. A vizsgálat a meghatározott tartalom minden olyan elemével foglalkozik, amely érinti Dunavarsány várost, némely elem összevonásával, átcsoportosításával, Dunavarsány sajátos adottságainak megfelelően.

Településhálózati összefüggések, Dunavarsány helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Dunavarsány Közép-Magyarország Régióban, Pest megye déli részén, a Budapesti Agglomeráció déli határán fekszik. Kistérségi tekintetében a Ráckevei kistérséghez tartozik.

Dunavarsány járásszékhelye Szigetszentmiklós, míg a szomszédos Majosháza község Önkormányzatával Dunavarsányi Közös Polgármesteri Hivatalként alkot közigazgatási egységet.

Dunavarsány a Csepel-szigettől keletre, a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág keleti oldalán fekszik, Budapest központjától 26 km, határától 12 km távolságban.

Dunavarsány külterületét északon Taksony, keleten Bugyi, délen Délegyháza és Majosháza területe határolja, nyugaton természetes határa a „Kis-Duna”, ahol Tököllel, Szigethalommal és Szigetszentmiklóssal szomszédos.

A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A Településfejlesztési Koncepció és az erre épülő településrendezési eszközök megalkotása során figyelemmel kell lenni a tervhierarchiában a magasabb szintű országos és térségi tervek vonatkozó megállapításaira.

- *Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvény (a továbbiakban: OTvT) Szerkezeti terve – hatályos 2014. január 1.-től;*

- a 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT), mely 2011. szeptemberétől hatályos és módosítása jelenleg folyamatban van.

Az OTrT 31/B.§ átmeneti rendelkezései szerint az OTrT alapján kell figyelembe venni az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat, az országos kerékpárút-hálózat elemeit és az országos közművezetéseket, országos szállítóvezetéseket.

Az OTrT térségi övezetei közül az alábbi országos térségi övezetek érintettek Dunavarsány közigazgatási területe egyes területszelein:

- 3/1. Országos ökológiai hálózat övezete
- 3/3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3/4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- 3/5. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete – 2015. 01. 01-től hatályos

Dunavarsány teljes közigazgatási területét érintő országos térségi övezet:

- 3.7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A BATrT térségi övezetek Dunavarsány területén:

- 3.1.-3.2.-3.3. Magterület, ökológiai folyosó, puffer terület övezete
- 3.15. Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete

A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

Dunavarsány város Önkormányzata 2010-ban, a 85/2010. (IV.10.) sz. Kt. határozattal fogadta el a jelen Településfejlesztési Konceptió elfogadásáig hatályos Településfejlesztési Konceptiót.

A Településfejlesztési Konceptió készítésének időpontjában Dunavarsány Önkormányzata rendelkezik településfejlesztési és településrendezési szerződéssel: a Naprózsa Lakópark, a Sun Residence Lakópark megvalósítására és a Petőfi horgásztó környezete és közműellátása kialakítására. A Sun Residence lakópark kialakítása a közműellátás részbeni kialakítását követően abbamaradt.

A jelen településfejlesztési és településrendezési eszközök felülvizsgálata során egyes tulajdonosi érdekből kezdeményezett tervmódosítással kapcsolatban várható, hogy ahhoz csatlakozóan településfejlesztési és településrendezési szerződés megkötése a terület tulajdonosaival

Dunavarsány településrendezési tervi előzményei

Településszerkezeti Tervek

- Dunavarsány 114/2010.(IX.14.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve Dunavarsány teljes közigazgatási területére, továbbá
 - a 100/2012. (VII.05.) számú határozattal jóváhagyott TSZT módosítás Dunavarsány, a 0113/6 hrsz.-ú ingatlan - a Petőfi horgásztó – területére vonatkozóan,
 - a 99/2012. (VII.05.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott TSZT módosítás a Naprózsa Lakópark- területére vonatkozóan,
 - a 141/2013. (IX.10.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott TSZT módosítás az ún. V8-as területre, a Völgy utca és a Vészy József utca tervezett összekötésével érintett területre, az 51. jelű úttól nyugatra kijelölt Gksz és Ev területfelhasználású területre vonatkozóan,
 - a 30/2015. (II.24.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott TSZT módosítása a 969/32, a 115, a 117/1 és a 152 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan.

Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek

- Dunavarsány 16/2013. (IX.11.) önkormányzati rendelete Dunavarsány Építési Szabályzatáról Dunavarsány teljes közigazgatási területére, valamint
- Dunavarsány 7/2015. (II.25.) önkormányzati rendelete Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló rendelet módosításáról

A hatályos Településszerkezeti Terv megállapításai, beleértve a két TSZT módosítást is, az alábbi meglévő és fejlesztésre kijelölt területfelhasználási elemeket tartalmazza:

Beépítésre szánt területek:

- Lk - kisvárosias lakóterület
- Lke - kertvárosias lakóterület
- Lf - falusias lakóterület
- Vt - településközpont vegyes terület
- Gksz - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Gip - ipari gazdasági terület
- Üü - üdülőkázas üdülőterület
- Üh - hétvégi házas üdülőterület
- Kel - ellátás céljára szolgáló különleges terület
- Kid - idegenforgalmi, egészségügyi különleges terület
- Kre - rekreációs különleges terület
- Kho - honvédségi különleges terület
- Kb - bányászati - különleges terület
- Ksp - sportolási célú különleges terület
- Kok-sp - oktatási és sportolási célú különleges terület
- Kfhk - folyékony hulladék kezelésére szolgáló különleges terület
- Kmü - mezőgazdasági üzemi terület

Beépítésre nem szánt területek:

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

A hatályos Településszerkezeti Terv legfőbb elemei és megvalósulásuk

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

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

A lakóterület-fejlesztés TSZT-ben meghatározott területei jelentős lakóépítési igényeket tud befogadni, további lakóterület-fejlesztés kijelölésére nincs szükség.

Gazdasági területek: Jelentős a gazdasági – ipari és kereskedelmi-szolgáltató – területek fejlődése Dunavarsány területén, elsősorban a Dunavarsányi Ipari Park területén, mely még jelentős

tartalékterületekkel rendelkezik, valamint az 510 és 51-es utak csatlakozásától északra és az 51-es út nyugati oldalán kijelölt területsávban.

A Duna-parti üdülőterületek lakóterületként való felhasználási igénye napi probléma, az OTÉK előírások azt nem teszik lehetővé. Ezen területeknek különleges beépítésre szánt, egyéb helyi sajátosságot hordozó területként való besorolása lehet a problémamegoldás kulcsa.

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

A két településrész **összenövesztését célzó területfelhasználásból** még csak a lakóterületi sáv szabályozása történt meg, de az építés itt is még várat magára. Az itt kijelölt vegyes területek, túlzott mértékű közpark-területek megvalósulásának ideje még nem érkezett el, a déli kavicsbányák körüli területek hasznosításához hasonlóan. Ugyanez mondható el az **RSD és az 51-es főút között** szántóterületek tervezett távlati sportolási, idegenforgalmi felhasználására.

Dunavarsány társadalma

Dunavarsány lakónépessége 2015 áprilisában, az önkormányzati adatok szerint 8139 fő, ugyanekkor állandó népessége 7656 fő volt.

Dunavarsány lakosainak száma az utóbbi pár évtizedben folyamatosan növekedett. Sok kisgyermekes család telepedik le a városban Budapest közelsége és annak könnyű megközelíthetősége miatt. A gyermekek növekvő száma öröndetesnek mondható, a magas gyermeklétszám az oktatási intézmények számára jelent kihívást, de az önkormányzat az óvoda és az iskola közreműködésével minden esetben megoldja az szükségessé váló intézményi férőhelybővítéseket az ezzel járó infrastrukturális fejlesztésekkel együtt.

Humán szolgáltatások

Dunavarsány rendelkezik az alapvető ellátó létesítményekkel. oktatási intézményei a Weöres Sándor Óvoda, két tagóvodával 12 csoportszobával, az Árpád Fejedelem Általános Iskola, 4 tagépülettel, összesen 28 tanteremmel, a Petőfi Sándor Művelődési Ház és Könyvtár, a Falumúzeum, a Soli Deo Gloria Közösségi Ház, a Petőfi Klub, Erkel Ferenc Művészeti Iskola.

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

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

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

Az egészségügyi ellátás biztosított területileg elosztottan, a szakorvosi ellátás Szigetszentmiklóson biztosított.

A hiányzó intézményesített bölcsődei ellátást a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Dunavarsányi Szervezete által üzemeltetett családi napközi és két magán családi napközi biztosítja.

Dunavarsány gazdasága

Dunavarsány gazdasági súlya a 2004-ben létesült Dunavarsányi Ipari Park révén, valamint a legjelentősebb betelepülő IBIDEN japán cég révén egyre jelentősebb, meghatározó a város, de térség

számára is. De ezt mutatja a regisztrált vállalkozók számának intenzív növekedése is, a regisztrált vállalkozások az utóbbi években megközelíti az ezret.

A főbb gazdasági ágazatok jellemzői a termékgyártás - alkatrészgyártó, építőipari anyaggyártó, mézgyártó, valamint építőipari szolgáltató, raktározó, szállítmányozó, jelenleg még kavicsbányászat, homokbányászat stb. - jellemzően.

A gazdasági területek elhelyezkedése

Dunavarsány legnagyobb összefüggő gazdasági területe Dunavarsányi Ipari Park a város északi részén, önállóan települt, a lakóterületektől megfelelő távolságban. Egyéb gazdasági területek elsősorban az 51-es főút mentén települtek, illetve vannak tervezettként kijelölve, illetve a két településrész közötti területen található a Nagyvarsányi útra csatlakozóan

Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere

Az Önkormányzat településfejlesztési tevékenységét segíti a Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, a Települési Értéktár Bizottság.

Az önkormányzat intézmény-fenntartási körében az iskolai, óvodai ellátás biztosítása és az egészségügyi intézmények tartoznak.

A Városgazdálkodási Kft, az Önkormányzat gazdálkodó szervezete, üzleti programterv alapján végzi feladatait. Szolgáltatásokat végez a lakosság számára is.

Alapvető szempont a gazdaság terén, hogy a kavicsbányászat számára új lehetőséget nem kíván adni, a bányahatóságok által ez idáig lefektetett bányatelkeken, és a településrendezési eszközökben szereplő kavicsbánya területeken kívül újakat létesíteni nem kíván.

Az önkormányzatnak 4 bérlakása van, melyben folyamatos laknak. Szociális bérlakás nincs a településen.

A táji és természeti adottságok és védelmük

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

A város területén nem található vízfolyások, a RSD és Domariba-szigeti ága, valamint a bányatavak állóvizek.

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

A növényzeti adottságok közül kiemelendő, hogy az agrárkultúra dominanciája jellemzi, viszonylag kevés erdőterülettel és természetszerű relikttummal..

Dunavarsány természetes határa nyugaton a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág. A nagyrészen Dunavarsányhoz tartozó Domariba-szigeten a Duna menti ártéri puhafás és keményfás ligeterdők legtöbb jellegzetes fa- és cserjefaja előfordul. A bokorfüzesek és nyárok idős példányai, változatos csoportjai, a gazdag növény- és állatvilág a sziget természeti értékeit jelzi. A Duna-ág lassú feltöltődését is jelző sás és a nád vegetáció kedvez a vízparton élő madárfajoknak.

A környék egyedi természeti jelensége a Dunán található úszóláp.

A bányatavak környékén a településrendezési eszközökben tervezett lakóterületi, vegyes településközponti és zöldterületi terület-felhasználás és átalakulás nem indult még meg, ami a jelentkező területhasználati igényekre a jellemző a bányatavak horgász-tóként és kisebb kapacitású szállásférőhelyre alapozott üdülőterületi felhasználás.

Az egyéni üdülési hasznosítási tendencia lakóterületi használattal vegyesen az RSD partján van jelen.

A település fejlődése szempontjából kiemelt, hogy a természeti erőforrásait megőrizze.

Dunavarsány természeti erőforrásai elsősorban a megmaradt termőterületei (mezőgazdasági és erdőgazdasági területek és ezen belül a jobb minőségű termőföldek), illetve az RSD és a hozzá kapcsolódó természeti értékek.

Az uralkodó művelési ágban, a szántóban a települési átlagérték viszonylag magas (az átlagosnál jobb minőségű 2-3. oszt. szántók estében: valamivel 16,8 Ak/ha fölött). Az átlagnál jobb minőségű

területek elsősorban a Duna-menti területrészen koncentrálnak tömbös formában, a keleti településrészen több helyen, foltszerűen jelennek meg.

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

A város rendelkezik:

- Országos természetvédelmi érdekelttségű területtel (TT),
- A nemzeti ökológiai hálózathoz tartozó területtel (OÖH),
- Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi területtel (Natura2000),
- Helyi védettségű területtel és értékkel.

A zöldfelületi rendszer

Dunavarsány zöldfelületi ellátottsága hiányos, fejlesztése szükséges. Közhasználatú zöldfelületei és az utak, utcák fásítása, előkertjei sem mennyiségileg, sem minőségileg még nem kielégítőek. Meglévő közpark Dunavarsány közigazgatási területén a 0,5 ha kiterjedésű Hősök tere. Kisebb közkertek a Trianoni park, az 56-osok tere, játszóterek a települési játszóterek 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. Dunavarsány zöldfelületeinek biológiai aktivitásában jelentős szerepet játszanak a közhasználat elől elzárt magánkertek, a jellemzően kertvárosias lakóterületeken.

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

Dunavarsány jelentős aktív zöldfelülettel (növényzettel borított felülettel és vízfelülettel) rendelkezik, ami a nagy kiterjedésű laza, családiházias beépítésnek, a meglévő mezőgazdasági területeknek, a számos bányatónak, valamint a Duna-ágnak és a part beépítetlen részének köszönhető.

Kedvezőtlen viszont a közparkok illetve az erdő övezeti besorolású területek részaránya. A közcélú zöldfelületek, ezen belül is elsősorban a közparkok sem területi elhelyezkedésük, sem funkcionális kialakításuk miatt nem tudják betölteni a város zöldfelületi rekreációs ellátó a szerepét. Ezt részben már ma is kompenzálja – a potenciális fejlesztési lehetőségeket figyelembe véve csaknem ki is válthatja - a kavicsbánya tavakhoz kapcsolható rekreációs fejlesztések realizálása.

Közlekedés

Dunavarsányt az országos gyorsforgalmi és elsőrendű főúthálózat közvetlenül nem érinti, a 10 km-re északra húzódó M0 autópálya felé a kapcsolatot az 51. sz. főút biztosítja.

Az 51. sz. főút a Duna keleti partján levő települések, közöttük a Dunavarsánnyal dél felől határos Majosháza felé irányuló forgalmat bonyolítja le. Észak felé Taksonnyal és Budapesttel az 510. sz. főút adja a kapcsolatot.

A Csepel-sziget északi része, Szigethalom az 510. sz. főút felől az 51104 jelű bekötő úton közelíthető meg. A települést délkelet felől határoló Délegyháza felé a forgalom a Dunavarsány központján észak-déli irányban az 52101 jelű úton és a Vasút soron halad végig.

A külterület keleti határát érintő 5202 jelű út Bugyi megközelítését biztosítja, Dunavarsány belterületével nincsen kiépített közúti kapcsolata.

A közúti közösségi közlekedés útvonalai az 51. sz. és az 52101 jelű út, ahol a Volánbusz távolsági és helyközi járatai közlekednek. A járatok részben közvetlen budapesti irányú, részben a környező települések és Csepel-sziget (Szigethalom autóbusz-állomás) közötti utasforgalmat bonyolítanak le. Dunavarsány belterületének jelentős részét érintik, de a vasútvonaltól keletre eső résznek nincs közvetlen kiszolgálása.

A Közúti közlekedés elemei: Az országos főúthálózati kapcsolatokat biztosító 51. sz. Budapest – Hercegszántó másodrendű főút a település északi és nyugati külterületén halad át, Dunanagyvarsányt és az északi gazdasági területet, a Dunavarsányi Ipari Parkot közvetlenül is kiszolgálja. Az út 2x1

forgalmi sáv, a nehéz forgalom aránya jelentős, mintegy 20 %-os. Csomópontjai az 510. sz. főútnál és a Dunavarsányi Ipari Parknál vannak megfelelően kiépítve.

Az 510. sz. Budapest–Dunavarsány főút Taksony és Dunaharaszti belterületén átvezetve biztosítja a fővárosba irányuló forgalmi kapcsolatot. Az út az 51. sz. főúthoz észak felől csatlakozik, külterületi jellegű, 2x1 sáv. A Vasút sor szintbeni vasúti átjárója és déli szakasza települési út, Délegyháza felé átmenő forgalmat is lebonyolít.

A legfontosabb gyűjtő utak a településrészek összeköttetését és belső feltárást is biztosító 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 település Ráckevei (Soroksári) Duna-part üdülőterületének megközelítését a Duna sor–Szigetsor útvonal biztosítja, kapcsolata az 51. sz. főút felé a Nyárfás utca.

Dunavarsány kiszolgáló úthálózata a megyei átlagnál magasabb kiépítettségű. A közelmúltban újították fel a két belterületet, Nagyvarsányt és Kisvarsányt összekötő városi utat.

Kötőpályás közlekedés: Dunavarsány területén észak-déli irányban áthalad a MÁV 150. sz. Budapest – Kunszentmiklós/Tass – Kelebia vasútvonala, a X. Páneurópai Korridor része. A vonal egyvágányú, villamosított. A vonalat Dunavarsány területén két helyen szintben keresztezi közút, sorompós illetve fénysorompós biztosítással. Dunavarsány vasútállomás infrastruktúrája alacsony színvonalú, de az utóbbi évben P+R parkoló, kerékpártároló és buszforduló létesült Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt beruházásában. A vonal az agglomeráció más vonalaihoz képest kis elővárosi forgalmat bonyolít le.

Dunavarsány autóbusz-közlekedését a Volánbusz helyközi járatai bonyolítják le.

Dunavarsány RSD menti település léte ellenére vízi közlekedéssel nem rendelkezik.

Dunavarsányban kiépített önálló kerékpárút, vagy útburkolaton kijelölt kerékpáros létesítmény nincs, de a jövőben áthalad Dunavarsány területén a tervezett EuroVelo6 európai és országos szintű kerékpár út, melyre kapcsolódhat a kiépítendő helyi kerékpárút-hálózat.

Kisvarsányt két részre osztó vasútvonalon keresztül kevés a gyalogos kapcsolat.

Dunavarsány jelenlegi közművesítése

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

A település síkföldrajzi fekvése miatt a közművek vonatkozásában a csapadékvíz elvezetés tekinthető a legkevésbé rendezettnek. Jellemző a nyílt árkos rendszerű csapadékvíz elvezetés illetve szikkasztás, de ahol kialakított az árok, ott sem mindenhol biztosítja a megfelelő vízelvezetést. A felszíni vizek befogadója a település nyugati szélén végighaladó, zsilipekkel szabályozott szintállású Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág (RSD).

Dunavarsány az RSD mentén fekszik, amelynek vízminőség védelmére tekintettel a talaj, talajvíz védelme kiemelt feladat. A szükséges védelmet Dunavarsány településszintű csatornázásnak a megoldása biztosítaná. A nem közcsatornával összegyűjtött szennyvíz gyűjtése házi egyedi, többnyire szikkasztó medencékkel történik, amelyekből a talajba szikkadó szennyvíz szennyezi a talajt, a talajvizet, közvetve az RSD-t.

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

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

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

Dunavarsányban a közcatornás szennyvízelvezetés és szennyvízkezelés kiépítése a 90-es években kezdődött. Az ezredfordulón a lakásállomány 42,3 %-a csatlakozott a közüzemi hálózatra, ma már 2530 lakás, a lakásállomány 82,6 %-a csatlakozik. A szolgáltató a hálózat kiépítettségét a belterületen teljesnek tartja, ez azt jelzi, hogy a kiépített hálózat mentén sem mindegyik ingatlan csatlakozik a közhálózatra. A szennyvíz közcatornával összegyűjtött szennyvizet a Dunavarsányi regionális szerepkörű szennyvíztisztító telepén kezelik.

A közcatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizet saját egyedi házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlatnak megfelelően legnagyobb részben szikkasztóként üzemelnek. Ez a település egyik szennyező forrása. Ma is naponta átlagosan 100 m³ szennyvizet szikkasztanak a talajba, amely veszélyezteti a település saját vízbázisát és az élővizet, tavakat, továbbá a Ráckevei-Soroksári Duna-ág egyik komolyabb szennyező forrásának tekinthető.

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

Dunavarsányban az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátást kiépítették ki. A gázhálózat kiépítettségének eredményeként 2014. január 1-én a lakásállomány 75,3 %-a csatlakozott a földgázelosztó hálózatra. Fűtési célú energiaellátásra a lakásállomány 58,5 %-a vette igénybe a komfortos életkörülmény lehetőségét nyújtó szolgáltatást.

A földgázhálózatra nem csatlakozó ingatlanok döntő hányadában a termikus célú energiaigényt nem vezetékes energiahordozó (jellemzően szén, fa) hasznosításával elégítik ki. Főzési célra a szintén nem vezetékes PB gáz használata a jellemző.

A környezeti adottságok vizsgálatának aktualizálása

Dunavarsány a településrendezési tervek készítése során a vízmű-kutak védőidomainak és védőterületeinek meghatározása szükséges különös tekintettel az érintett szomszédos meglévő és tervezett lakóterületekre. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-letesítmények védelméről szóló 123/1997.(VII.18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete tartalmazza a védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozásokat.

A település adottságainak értékelése

Megvalósult fejlesztések és a felmerült problémák: A vizsgálódás során összegezhető, hogy Dunavarsány fejlődő, befogadó, fejlesztésekre nyitott település. A település- és közlekedéshálózat adta adottságait, és a napjainkban is tapasztalható migrációs folyamatokat kedvezően használta ki, ezzel a lakosság szám megnövekedett.

A bővítéssel párhuzamosan a városban élők megtartását és az életminőség javítását szolgáló intézkedések is megvalósultak, illetve megvalósulnak.

A történelmi hagyományok és építészeti értékek védelme szintén fontos összetevője Dunavarsány identitását meghatározó intézkedéseknek.

Fejlesztési lehetőségeket magukban hordozó területek

A Településfejlesztési Koncepció és annak nyomán a Településszerkezeti Terv és Szabályozási Terv bőséges mennyiségű területen fogalmazott meg fejlesztési elképzelést, értékelték fel területeket, soroltak be építési övezetekbe.

Veszélyek

A nagyarányú új lakóterületek beépülésével a lakosság jelentős hányada betelepülő, ami társadalmi konfliktusok forrása lehet. Mindezt erősítheti a napi szintű ingázás szükségessége, ami akadályozza a lakóhelyhez való kötődés kialakulását. Mindezek a jelenségek a városközösséget erősítő intézkedéseket igényelnek, mint pl. a rendezvények, intézmények, közösségi munkák szervezése.

4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE

A megvalósítást szolgáló eszköz- és intézményrendszer

A Településfejlesztési Konceptióban szereplő jövőkép megvalósítása érdekében a meglévő intézményrendszer koncepcionális célokkal való összehangolására van szükség. A Dunavarsány Önkormányzat által fenntartott illetve működtetett intézményekkel kapcsolatban van egyenes ráhatási lehetőség, ezen túl a gazdaság élénkítése, helyi munkalehetőségek biztosítása:

- Környezetbarát ipar támogatása,
- Új gazdasági területek felhasználása,
- Új vállalkozások megtelepedésének segítése, stb.

Javaslat a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére

A Településfejlesztési Konceptióban foglaltak megvalósulásának folyamatos nyomon követése, felülvizsgálata elsősorban a város érdeke. A monitoring célja felhívni a döntéshozók és a megvalósításért felelős szervezetek figyelmét a céloktól való esetleges eltérésre és összegezni az elvégzett feladatokat. Figyelni kell arra, hogy a célkitűzések elérése érdekében tett lépések a megfelelő időben történjenek, a megfelelő eszközökkel. Rendszerességgel meg kell vizsgálni, hogy milyen lépések történtek a koncepció célkitűzések elérésére. Eltérés esetén be kell avatkozni, a kívánt cél elérése érdekében módosítani kell a korábban meghatározott intézkedéseket.

**Dunavarsány Város Önkormányzata/2016. (.....) számú Képviselő-testületi határozathoz
A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

Tartalom

I. TELEPÜLÉSSZERKEZET- TÁJSZERKEZET	2.
1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS	2.
2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	7.
3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	8.
4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	8.
5. KÖZLEKEDÉS	10.
6. KÖZMŰELLÁTÁS	12.
7. KÖRNYEZETVÉDELEM	13.
8. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK	14.
II. VÁLTOZÁSOK (A területfelhasználási változások adatai és mutatói)	16.
III. DUNAVARSÁNY TERÜLETI MÉRLEGE	18.
IV. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	19.
V. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE	21.

A Településszerkezeti Terv feladata, hogy meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a településszerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és a térségi érdekek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása, vagy legalább szinten tartása mellett. (Étv.10.§.(1) bekezdés)

I. TELEPÜLÉSSZERKEZET- TÁJSZERKEZET**1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

Dunavarsány Város közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt (beépített, vagy a terv távlatában beépítendő) és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.

A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek.

A beépítésre szánt területek a felhasználási igények sorrendjében ütemezetten belterületbe vonhatók.

A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.

A beépítésre szánt területek felhasználása, illetve a belterületek bővítése csak ütemezetten, műszaki, környezeti és gazdasági szempontból szigorú feltételekhez kötötten, a fejlesztésben érdekelt finanszírozásában valósíthatók meg. Országos közutakat érintő belterületbe vonás csak az út külterületi jellegének megtartásával vagy a lakott területi jellemzők (járda, közvilágítás, stb.) előzetes kiépítését követően történhet.

A beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek figyelembevételével, a területi adottságok alapján építési övezetekbe kell sorolni a továbbtervezés során.

A tervlapokon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak, valamint a szomszédos területfelhasználási egységeknek az érintett területfelhasználásra gyakorolt hatásait az építési övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Dunavarsány Város területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a.) Lakóterületek:
 - Kisvárosias lakóterületek (Lk)
 - Kertvárosias lakóterületek (Lke)
 - Falusias lakóterület (Lf)
- b.) Vegyes területek:
 - Településközpont terület (Vt)
- c.) Gazdasági területek:
 - Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
 - Egyéb ipari terület (Gip)
- d.) Üdülőterületek:
 - Üdülőházas terület (Üü)
 - Hétfélig házas terület (Üh)
- e.) Különleges területek (K)
 - a) ellátás céljára szolgáló különleges terület (Kel);
 - b) rekreációs különleges terület (Kre);
 - c) rekreációs horgász különleges terület (Kreho);
 - d) rekreációs sport különleges terület (Kre-sp);
 - e) sportolási célú különleges terület (Ksp);
 - f) oktatási és sportolási célú különleges terület (Kok-sp);
 - g) hajókikötő elhelyezésére szolgáló különleges terület (Kki);
 - h) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági különleges terület (Kho);
 - i) a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges terület (Kb);
 - j) folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló különleges terület (Kfhk);
 - k) mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmu);
 - l) közműellátási és városgazdálkodási különleges terület (Kv)
 - m) idegenforgalmi, egészségügyi különleges terület (Kid-eü).

Lakóterületek

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

A Településszerkezeti Terv szerinti tervezett lakóterületek:

a terület megnevezése	középtávon	hosszútávon
- a Naprózsa lakóparkban beépítetlen telek, a Vt-vel együtt	66 telek	
- a Naprózsa utcában tervezett (újonnan tervezett)	9 telek	
- a Nyugati lakópark kialakult, beépítetlen telkei	30 telek	
- az un. „V8”-as terület	187 telek	
- a Nyugati lakóparktól délnyugatra, a TSZT szerint		100 telek
- a Völgy utca - Vészy József utca területe	kb.100 telek	
- a Sun Residence lakóparkban és környékén, a Vt-vel együtt	200 telek	
- a Nagyvarsányi úttól délnyugatra	kb. 130 telek	300 telek*
- az Epres utca környéke	kb. 55 telek	
- a Epres utca Homok utca között, Erdőalja	kb. 130 telek	
- a Petőfi lakótelep környéke	kb. 33 telek	
- egyéb, foghíj	kb. 60 telek	
összesen	1000 telek	400 telek

Megjegyzés: 300 telek* - várhatóan kevesebb lakótelek, vagy a későbbiekben a jelentkező fejlesztési igényeknek megfelelően rekreációs funkciók számára módosított felhasználással.

A tervezett 1000 telek megfelel a középtávra számított lakásépítési igénynek: 3000 meglévő +1000 tervezett telek, de miután telkenként több lakás is épülhet, ez a telekmennyiség rendelkezik jelentős tartalékkal is (1,2-1,5 szorzóval növelhető).

A fejlesztésre kijelölt lakóterületeket csak a teljes infrastruktúra és a felszíni vízelvezetés megoldásával egyidejűleg lehet igénybe venni. Az újonnan előirányzott lakóterületi területfelhasználási egységeken belül a lakosság alapfokú ellátásához szükséges intézmények és zöldterületek számára területet kell biztosítani.

Vegyes területek

A vegyes területekbe tartoznak a településközponti területek. A településközponti területek elsősorban települési szintű funkciók ellátását és lakófunkciót szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak.

Településközpont területek (Vt)

- a) Dunavarsány meglévő és tervezett intézményei Kisvarsány településrész központjában a Kossuth Lajos utca mentén, az un. Nyugati lakóparkban a Habitat utcában és környékén, valamint Nagyvarsányban a Bartók Béla utca és Béke utca találkozásánál, általában településközponti besorolásúak és az alapfokú ellátás intézményeit (igazgatás, oktatás, egészségügy, művelődés, kereskedelem, szolgáltatás) foglalják magukba,
- b) a központi belterületektől távolabb eső Naprózsa és a Sun Residence lakópark területén kijelölt településközpont területek a lakóterületek ellátására, valamint lakóépületek elhelyezésére szolgálnak,
- c) a két városrész összekötéseként tervezett kijelölt távlati településközpont településközponti területei.

Gazdasági területek

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

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)

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

Meglévő és tervezett kereskedelmi, szolgáltató területek:

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

Egyéb ipari gazdasági területek (Gip)

Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltató és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

A TSZT-ben kijelölt egyéb ipari területek (beépített területekkel és beépítésre váró tartalék fejlesztési területekkel):

- a) az 51-es főútra kapcsolódó Dunavarsány Ipari Park és Erőspuszta kialakult és még nem beépített ipari területei,
- b) az 51-es főútra kapcsolódó, a Dunavarsány Ipari Park területétől délre levő beépített és még beépítésre váró ipari területek,
- c) belterületől északra levő kialakult iparterület.

Üdülőterületek

Az üdülőterületek üdülőházas, vagy hétvégi házas üdülőterületek.

Üdülöházás üdülőterületek (Üü)

Az üdülöházás területen olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülőkör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

Kialakult üdülöházás területek kevés területet érintően az Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén, a Szigetsoron található.

Hétvégi házas üdülőterület (Üh)

A hétvégi házas területen elsősorban a 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.

Kialakult telekosztású, még jórészt beépítésre váró hétvégi házas területet a Petőfi horgásztó területén határoz meg a TSZT.

Különleges területek

Dunavarsány közigazgatási területén használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területek beépítésre szánt különleges területfelhasználási egységekbe soroltak:

- a) ellátás céljára szolgáló különleges terület (**Kel**), a déli volt kavicsbánya-tavak környezetében kijelölt távlati felhasználású területeken;
- b) rekreációs különleges terület (**Kre**) a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén kialakult üdülési, pihenési funkciók mellett lakóterületi funkciót is hordozó belterületi területek, kialakult telekosztáson beépült, illetve a távlatban beépülő, kb. 270 db telekkel, valamint a közigazgatási határ déli részén, a volt kavics-bányató partja menti Tó-park területe (a kialakult hétvégi házas üdülőterületek legnagyobb része módosult különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználásra, annak érdekében, hogy üdülő- és lakóépület is létesülhessen a kialakult állapotnak, a meglévő és távlati építési igényeknek megfelelően).
- c) rekreációs horgász különleges terület (**Kreho**) a horgásztavak menti területeken;
- d) rekreációs sport különleges terület (**Kre-sp**) a volt bányatavak környezetében meglévő és kijelölt rekreációs területeken;
- e) sportolási célú különleges terület (**Ksp**) a belterületekhez kapcsolódóan;
- f) oktatási és sportolási célú különleges terület (**Kok-sp**) a belterületi sportterületeken;
- g) hajókikötő elhelyezésére szolgáló különleges terület (**Kki**) az RSD menti távlati kikötő létesítése érdekében kijelölt területen;
- h) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági különleges terület (**Kho**) a honvédelmi területen;
- i) a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges terület (**Kb**) a működő bányaterületen;
- j) folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló különleges terület (**Kfhk**) a szennyvíztisztító területén;
- k) mezőgazdasági üzemi különleges terület (**Kmü**), a Naprózsa lakópark és az un. V8-as terület között, a volt nyúl-telep területe;
- l) közműellátási és városgazdálkodási különleges terület (**Kv**) a közműellátási, városgazdálkodási feladatok ellátására kijelölt terület Kisvarsány nyugati részén
- m) idegenforgalmi, egészségügyi különleges terület (**Kid-eü**) található Dunavarsány nyugati oldalán, a Nyárfás sortól déli irányban, a Sziget sor mentén.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Dunavarsány közigazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

A beépítésre nem szánt területek, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5%:

- a) közlekedési- és közműterület (a közút fehér színnel, illetve jelmagyarázat szerinti vastagságú fekete vonallal jelölve, vasútterület - KÖk)
- b) zöldterület (Z)
- c) erdőterület (E)

- d) mezőgazdasági terület (M)
- e) vízgazdálkodási terület (V)
- f) természetközeli terület (Tk)
- g) különleges beépítésre nem szánt területek (Kbn)

Közlekedési- és közműterületek

A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

Dunavarsány közlekedési létesítményeit az 5. fejezet tartalmazza.

Zöldterületek

Dunavarsány meglévő zöldterületei (közterületek)(**Zkk**):

- a Hősök tere,
- a Varsányi 56-osok tere,
- a Trianoni park,
- játszóterek

Jelentős zöldfelülettel bíró létesítmények:

- a temetők.

Tervezett közparkok (**Zkp**):

- az un. V8-as lakóterület szomszédságában,
- a Nyugati lakóparktól délnyugatra tervezett településközpont és attól délnyugatra tervezett távlati lakóterület szomszédságában.

Erdőterületek

- gazdasági erdőterületek (**Eg**)
alapvetően az országos erdőgazdálkodási terv alapján meghatározott meglévő gazdasági erdőterületek, valamint tervezett gazdasági erdőterületek
- védelmi rendeltetésű erdőterületek (**Ev**)
környezetvédelmi célú erdőterületek (talajvédelmi erdők, az 51-es számú főút menti erdőterületek, szélvédő erdősávok, erdőterületek)
védett védelmi erdők, természetvédelmi területek erdőterületei (Natura2000 területek erdői, az ökológiai hálózathoz tartozó erdők, a Domariba-sziget védett erdőterületei, stb.)
- védelmi – védett erdőterület (**Evt**)
védelmi - védett erdőterületek a Domariba-sziget védett erdőterületei, illetve az 51. számú főút mentén található 056/2 hrsz-ú erdőterületek
- közjóléti erdők (**Ek**)
jellemzően a volt kavicsbánya tavak környezetében, azok rekreációs funkciójához illeszkedően kijelölt területek.

Mezőgazdasági területek

A távlatban is általános mezőgazdasági területként besorolt területek a meglévő állapotok, a kialakult és potenciális tájhasználat, a talajok termőképessége alapján az alábbi kategóriákba soroltak:

- a) általános mezőgazdasági területek általános övezete (**Má**), a mezőgazdasági területek nagyobb része, a Budapest-Kelebia vasút Taksony területével szomszédos, északi szakasza mentén, mindkét oldalán, az 51-es számú út déli szakaszának keleti és nyugati oldalán, a déli volt kavicsbánya-tavak és a vasút közötti területen levő mezőgazdasági területek,
- b) általános mezőgazdasági terület legelő övezete (**Má-l**) a honvédségi területhez északon és délen csatlakozó mezőgazdasági gyepterületek,
- c) általános mezőgazdasági terület állattartó övezete (**Má-á**), a meglévő területhasználatához igazodóan Dunanagyvarsánytól északra levő mezőgazdasági területek,
- d) általános mezőgazdasági terület fás övezete (**Má-f**) a Naprózsa lakópark és az un. V8-as terület közötti mezőgazdasági területek.

Vízgazdálkodási terület (V)

Egyéb terület az OTÉK 30.§-a szerint a vízmedrek (vízfolyás, tó) területe:

- a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág,
- volt kavicsbányák helyén képződött tavak vízfelülete.

Természetközeli területek (Tk)

Természetközeli területek, ahol épület nem helyezhető el, a taksonyi út kelet oldalán levő, természetvédelem alatt álló vizes élőhelyek, egyúttal az ökológiai folyosó területe és Kisvarsánytól északkeletre, a honvédségi terület szomszédságában levő, ökológiai folyosó és ahhoz kapcsolódó területek.

Különleges beépítésre nem szánt területek

- a) jellemzően a déli volt kavicsbányák térségében kijelölt rekreációs beépítésre nem szánt különleges terület (**Kbn-re**), ahol jellemzően a terület vízparti, parkosított zöldfelületű funkciójához kapcsolódó - horgászhelyek, esőtetők, játszóterek, játszóhelyek, sétautak – a pihenést és a testedzést, a terület ellátását és fenntartását szolgáló épületek, létesítmények helyezhetők el;
- b) jellemzően a déli és a keleti volt kavicsbányák térségében kijelölt rekreációs sportolási és rekreációs célú beépítésre nem szánt különleges terület (**Kbn-sp**), ahol általában a sportolással (lósport), testedzéssel és rekreációval, vagy a terület jellemzően vízparti, vagy vízközeli elhelyezkedéséhez és funkciójához kapcsolódó – sportolással, testedzéssel és rekreációval, pihenéssel kapcsolatos építmények, szállásférőhelyek, esőtetők, játszóterek, játszóhelyek, sétautak, horgászhelyek, valamint a terület ellátását és fenntartását biztosító kiszolgáló építmények helyezhetők el;
- c) a szennyvíztisztító telep szomszédságában, a térségi települési folyékony hulladék kezelésére szolgáló területhez szorosan kapcsolódóan, a folyékony hulladék szikkasztására szolgáló különleges beépítésre nem szolgáló terület (**Kbn-fhsz**), ahol csak a terület őrzésére, védelmére szolgáló őrház helyezhető el, amely legfeljebb 3 m épületmagasságú és az alapterülete legfeljebb 16 m² lehet. Az övezet határától mérten 300 m-es védőtávolság biztosítandó, ami nem csökkenthető, amíg a Kfhk övezet területén szippantott szennyvíz tisztítása is történik;
- d) Kisvarsány északkeleti részéhez kapcsolódó honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági különleges beépítésre nem szolgáló terület (**Kbn-ho**), ahol a honvédelmi célú felhasználás megszűnését követően is a terület térségi övezeti besorolása alapján – az országos ökológiai folyosó terület részeként - a természetvédelmi érdekeket kell megtartani és ezért az övezet területén épület, létesítmény nem helyezhető el;
- e) temetők célját szolgáló különleges beépítésre nem szolgáló terület (**Kbn-te**), ahol a temetkezéssel kapcsolatos épületek – ravatalozó, virágüzlet, stb. - helyezhetők;
- f) a meglévő országos közművezetékek és védőtávolságaikban egyéb célú zöldfelületű különleges beépítésre nem szolgáló terület (**Kbn-ez**), ahol az érintett területen csak a közműbiztonsági előírásoknak megfelelő növényzet telepíthető és beépítés nem megengedett.

2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

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

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

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

Dunavarsány táji-, természeti értékei

Országos jelentőségű védett terület:

- a) a Ráckevei(Soroksári)-Duna úszólápjai, a törvény erejénél fogva védelem alatt álló ex-lege lápok
- b) a „Ráckevei Duna-ág” elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület: 043/11, 051, 052, 053/7, 053/8, 053/9, 053/10, 054 hrsz.-ú Natura2000 terület.

Helyi jelentőségű védett természeti terület:

- a) a Domariba-sziget
- b) a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő, 017/2 hrsz-ú, 40 ha kiterjedésű, természetes állapotú, összefüggő gyepvegetáció
- c) a volt Erőspusztai Tangazdaságtól délkeletre fekvő két értékes vizes élőhely, az ingatlan nyilvántartásban 034/25 hrsz-ú, illetve a 034/7 hrsz-ú terület.
- d) a 056/2 hrsz-ú, 45520 m² nagyságú, a Pilisi Parkerdő Zrt. kezelésében, a Magyar Állam tulajdonában levő földrészletből 1752 m² nagyságú terület, melynek védőövezete a 056/2 hrsz.-ú erdő terület ingatlan-nyilvántartási határa.

Helyi jelentőségű védett természeti emlék:

4 db fekete fenyő (Pinus nigra), 096/3 hrsz.

Helyi jelentőségű természetvédelmi értéként védelemre javasolt:

- a) az 51. számú főút út melletti juhar fasor
- b) az 51. számú főút és az üdülőterület közötti Nyárfás sor kettős nyárfasora.

3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Dunavarsány zöldfelületi rendszerét erdők, mezőgazdasági területek, vizek és vízpartok, valamint települési belterületi zöldfelületek és különleges területek alkotják.

Dunavarsány belterületén a zöldterületek a zöldfelületi rendszer szempontjából nem túl jelentősek, a kertvárosias és falusias beépítés viszonylag laza telekszerkezete miatt ennél sokkal jelentősebb a magánkertek zöldfelülete.

A különleges területek közül a temetők területének van/lehet még a zöldfelületi szempontjából jelentősége.

A meglévő zöldterületeket a tervmódosítási javaslatok nem érintették, a korábban tervezett közparkok többségét különleges beépítésre nem szánt övezetekbe vagy erdőövezetbe sorolta át a terv. Ez effektív zöldfelületi veszteséget nem eredményez, de realisabb területfelhasználási besorolást tesz lehetővé olyan területeken, ahol a korábban kijelölt közparkok különböző okokból (tulajdonviszonyok, a kisajátítási és megvalósítási lehetőségek korlátozottsága, környezeti adottságok, stb.) nem valósítható meg.

Tervezett zöldterület a V8-as terület közparkja, valamint a Nyugati lakóparktól délnyugatra kijelölt távlati közpark-terület.

Dunavarsány erdőterületeinek jelentős része gazdasági erdő. A védelmi rendeltetésű erdőterületek elsősorban azok az országos védettséggel vagy ökológiai folyosóként funkcionáló területek, amelyek az RSD mentén és a Domariba-szigeten helyezkednek el, az 51-es út menti, de a dűlőutak menti mezővédő erdősávok, a volt bányatavak körüli és a bányaterület melletti erdőterületek is rendelkeznek ilyen funkcióval.

4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az épített örökség védelme

Dunavarsányban országos védettséggel műemléki létesítmény nincs.

Helyi védelemre javasolt objektumok (épület, emlék, szobor):

1. Kisvarsányi Római Katolikus Templom, 359 hrsz., Kossuth Lajos u. 25-27.
2. Kisvarsányi Református Templom, 50/1 hrsz., Kolozsvári u. 7.
3. Nagyvarsányi Római Katolikus Templom, 1934/4 hrsz., Templom u. 35.
4. Vasútállomás, 969/16 hrsz., Vasútsor
5. Árpád Fejedelem Elemi Iskola, 680 hrsz., Kossuth Lajos u. 35.
6. Volt vasúti őrház, 969/31 hrsz., Szent István tér

7. Petőfi Művelődési Ház, 103 hrsz., Szent István tér
8. XXIII. János pápa szobra, 359 hrsz., Kossuth Lajos u. 25-27.
9. Trianon emlékpark, Vasútsor, 66 hrsz.
10. Boldog Gizella és Szent Imre szoborcsoport, 969/32 hrsz., Szent István tér
11. Szent István király emlékmű, 969/32 hrsz., Szent István tér
12. Az I. és II. világháborús hősök emlékműve, 174/2 hrsz., Hősök tere
13. Turul-emlékmű, 174/2 hrsz., Hősök tere
14. Kopjafa, 174/2 hrsz., Hősök tere,
15. Út menti kereszt, 359 hrsz., Kossuth Lajos u. 25-27.
16. Remény szobor, 1878/1 hrsz., Béke u. és Tavasz u. sarok
17. Petőfi szobor, 1878/1 hrsz., Béke u. és Tavasz u. sarok
18. Ady emlékhely, 096/3 hrsz., Nyárfa utca (a volt Vészy kúria)
19. MAV 17/a számú őrház (használaton kívül), 969/23 hrsz.

Régészeti védelem

Védett területek Dunavarsány területén kiemelten védett régészeti lelőhely nem található.

Dunavarsány közigazgatási területén levő nyilvántartott régészeti lelőhelyek

Azonosító	Lelőhelyszám	Név	Helyrajzi szám	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
41829	1.A	Erőspusztá, Forráspart-dűlő	5121, 5123, 5122, 5112, 5157, 5158, 5159, 5160, 5161, 5162, 5036, 5022, 5115, 5114, 5116, 5117, 5096, 5120, 5098, 5119, 5124, 5163, 5155, 5118, 5041/2, 5080, 5081, 5082, 5083, 5156, 044, 039/2, 043/16, 039/4	649398	215677
41829	1.B	Hosszú-dűlő	094/11, 094/12, 094/13, 094/14, 094/15, 094/16	-	-
42068	2.	Legelő sarka-dűlő	0105/23, 0105/22	648779	215179
42069	3.	Határ út – Bajcsy Zsilinszky út	0132/21, 0132/22, 0132/13, 1162/2, 1164, 1163, 1165, 1166, 1167, 0135/3, 1115, 996, 995, 4523, 999, 1077, 997, 1002, 1000, 1001, 1003, 1098, 1130, 1129, 1131, 1005, 1162/1, 1004, 1160, 1161, 1133, 1132, 1134, 1159/2, 1159/1, 1006	651127	215786
42070	4.A	Tölgyerdei saroktól délre	036/52	-	-
42070	4.B	Nagyordas-dűlő	0138/37, 0138/38, 0138/43, 0138/31, 0138/32, 0138/33, 0138/34	649894	214489
42073	5.	Sport utca	2000/2, 1992, 1987/3, 1985, 1977, 1983, 1980, 1981, 1984, 2084/12, 1982, 1978, 1987/2, 1987/1, 1986, 1975, 1974, 1976, 2084/11, 1973, 2084/19, 2084/41, 1972, 2084/21, 2084/22, 2084/4, 2084/5, 2084/43, 2084/42, 2084/20, 2084/23, 2084/24, 2084/25, 2084/26, 2084/27, 2084/28, 2084/29	649027	215713
42087	6.	Árpád út – Akácfa utca	8533, 592, 514, 504, 1687, 1685, 1684, 1686, 015/74, 015/75, 527/2, 527/1, 526, 503, 525	652140	214177
41317	11.	MOL 1. lelőhely	036/16	650630	217041

5. KÖZLEKEDÉS

Közúthálózat

- Országos főutak:
 - az 51. sz. Budapest-Hercegszántó másodrendű út
 - az 510. sz. Budapest-Dunavarsány főút
 - Országos mellékutak:
 - az 5202. jelű Taksony-Kecskemét összekötő út
 - az 51104. jelű bekötő út a Csepel-sziget irányában
 - az 52101. jelű Taksony-Dunavarsány bekötő út
 - Meglevő települési utak (gyűjtő utak):
 - Sport utca - Nagyvarsányi utca - Vörösmarty utca
 - Kossuth Lajos utca
 - Halász Lajosné utca
 - Iskola utca - Akácfa utca
 - Vasút sor - déli szakasz
 - Kandó Kálmán utca - Bánki Donát utca
 - Naprózsa utca a Naprózsa lakóparkig
 - Duna sor - Sziget sor
 - Nyárfás sor
 - Déri Miksa utca
 - Tervezett települési utak (gyűjtő utak):
 - Mátyás király utca
 - a Naprózsa utca a Vörösmarty utcáig
 - Völgy utca - Vészy József utca a (094/8) hrsz.-ú útig
 - a Bartók Béla utca a Völgy utcától a naprózsa utcáig
 - a Sport utca folytatása
 - az 52101. jelű Taksony-Dunavarsány bekötő úttól az un. V8-as terület délkeleti szélén haladóan, valamint a Nagyvarsányi út folytatásában Majosháza közigazgatási területéig (azon túl, Majosháza közigazgatási területén folytatólag, az 51-es számú úthoz csomóponttal csatlakozóan)
 - a Búza utca
 - a Bajcsy-Zsilinszky utca és folytatása az un. V8-as terület északnyugati határáig
 - az északi vasúti átjárótól a Szabadkai utca és folytatása, Taksony közigazgatási területén az 5202 jelű bekötő úthoz csatlakozóan
 - a Kossuth Lajos utca folytatása a belterületi határig
 - a Homok utca a közigazgatási terület határáig
 - az Akácfa utca folytatása északkeleti irányban az 5202. jelű összekötő útig, illetve délnyugati irányban a vasúttal párhuzamosan haladó, délegyházi forgalmi útig.
- a déli kavicsbánya-tavak területén:
- az 51-es út felől, a nagyfeszültségű vezetékek közötti Majosháza területéről érkező tervezett gyűjtőút folytatása, majd északra fordulva a (0152) úton, délkeletre fordulva a (0159) úton, majd a 1790 hrsz.-ú telken áthaladva csatlakozik 969/28 hrsz.-ú területen keresztül a vasúttal párhuzamosan a (970) hrsz.-en a vasúti átjáróig
 - a fenti gyűjtő úthoz és a Nagyvarsányi út folytatásában tervezett gyűjtő úthoz csatlakozik a Petőfi horgásztól északra haladó (0123/3) út és annak folytatásában tervezett gyűjtő út
 - A Sziget sor összekötése az 51-es úttal a majosházi közigazgatási határral szomszédosan, a közigazgatási határ mentén, körforgalmi csomópontként történő kialakítással

Közúti csomópontok

- a) az 51-es főút meglévő csomópontjai:
 - Taksony közigazgatási területén a Bugyi irányú csomópont,
 - a taksonyi körforgalmú csomópont,
 - a Dunavarsány Ipari Park csomópontja

- az 510. számú úti csomópont
 - a Nyárfás sori leágazás
 - a Sport utcai leágazás
- b) az 51-es út tervezett közúti csomópontjai:
- a Sziget sor összekötésére az 51. számú főúttal a majosházi közigazgatási határnál körforgalmú csomópontként történő kialakítással
- c) a meglévő csomópontok korszerűsítés, út-legázások csomóponti kiépítése:
- az 510. számú csomópontjának korszerűsítése burkolat-felújítással, padkarendezéssel
 - a Sport utcai csomópont korszerűsítése, továbbfejlesztése
 - a Naprózsa utcánál csomópont kiépítése: balra kanyarodó sáv kiépítése
 - a Völgy utcánál csomópont kiépítése a forgalomnövekedéstől függően a főút felőli kanyarodó sávok kiépítése.

Kötőtpályás közlekedés

A MÁV 150. sz. Budapest – Kunszentmiklós/Tass – Kelebia villamosított egyvágányú vasútvonala a X. Páneurópai Korridor része, Dunavarsány területén két helyen szintben keresztezi közút, sorompós illetve fénsorompós biztosítással.

Közösségi közlekedés, vízi közlekedés

Dunavarsány fejlesztése nem teszi indokoltá az autóbusz hálózat módosítását.

A Ráckevei(Soroksári)-Duna-ágon a hosszirányú vízi közlekedés beindításához a tervezett kikötő megfelelő lehetőséget biztosít.

Kerékpáros közlekedés

- A Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén az OTrT-ben kijelölt 6.A. jelű országos kerékpárút-törzshálózat (6.A: Budapest - Dunaharaszti - Taksony - Dunavarsány - Majosháza - Ráckeve - Dömsöd - Dunavecse - Dunaegyháza - Solt - Dunapataj - Ordas - Dunaszentbenedek - Úszód - Foktő - Fajsz - Baja - Szeremle - Dunafalva - Mohács - Kölked - (Horvátország) részeként, - a BATrT-ben Alsó Duna-mente kerékpárút (6-os jelű Euro Velo) elnevezéssel – kerékpárút nyomvonala Taksony felől érkezően a Forrás sor, 3750/74 és 3340 hrsz.-ú út, az 510. számú főút, 056/4 hrsz.-ú út, Duna sor, Sziget soron halad Majosháza közigazgatási területét elérve.
- Az OTrT-ben kijelölt további országos kerékpárút-törzshálózat része a 6.B. jelű, a Budapest - Érd - Százhalombatta - Tököl - Szigethalom - Dunavarsány nyomvonalon.

A 6-os jelű Euro Velo kerékpárútra kapcsolódhat a kiépítendő helyi kerékpárút-hálózat a Duna sor és a Sziget sor találkozásánál levő Nyárfás sornál indulóan:

- a Nyárfás sor, a Völgy utca, a Vészy József utca, a (0132/2) települési főút, a Nagyvarsányi út, Halász Lajosné utca, Kossuth Lajos utca vonalán haladóan, mely kerékpárútból a Völgy utcánál északi irányban, a Bartók Béla utca vonalán leágazó kerékpárút a Naprózsa utcán halad a Naprózsa lakóparkhoz,
- a fenti kerékpárútból a vasútállomási átjárónál leágazóan a Vasúti soron a vasútfelőli oldalon, és tovább a Taksonyú út északi, illetve keleti oldalán, majd balra fordulva az Erőpuszta irányába haladóan a Dunavarsány Ipari Parkon keresztül a Neumann János utcán az 51 számú főútig, majd a főút keleti oldalán tervezett véderősávja mentén az 510-es úti csomópontig,
- az 51. és 510. számú főutak csomópontjánál a kerékpárút északi irányban az 510 számú főút mentén az EuroVelo 6 jelű kerékpárúthoz a 056/4 hrsz.-ú úton csatlakozik,
- a fenti helyi kerékpárút hálózatot egészíti ki a Taksonyi út és a Nagyvarsányi út közötti (a Nyugati lakópark és a Mézüzem között,) tervezett gyűjtőút mentén, annak délkeleti oldalán, meglévő és tervezett véderőt kísérő, tervezett kerékpárút.

Parkolás

Az OTÉK felhatalmazása szerint Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló rendelet rögzíti a járművek parkoló- és tároló helyei kialakításának és a parkolási rendjének szabályait a korábban elfogadott helyi parkolási rendelet alapján. A vasútállomáson kiépített P+R és B+R parkolók szolgálják az elővárosi vasúti közlekedést.

6. KÖZMŰELLÁTÁS

A településfejlesztéshez szükséges területhasznosítási változtatás meghatározásánál adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek helyhez kötöttek, ilyenek pl.: a vízmű kutak, vizes élőhelyek, stb., illetve továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

A területfejlesztés tervezésénél korlátozó adottságként kell kezelni:

A vízellátás területén a vízmű kutak helyét, azok hidrogeológiai védőidomát, védőterületét, amelyekre vonatkozóan a területhasznosítás lehetőségét a 123/1997 (VII.18.) Korm. rend. rögzíti, továbbá a vízellátást szolgáló létesítmények közül a vízmű területeket (vízmű gépészeti létesítményeket).

A szennyvízelvezetés területén a vákuumgépházak területét és azok védőtávolság igényét, továbbá a regionális szerepet betöltő szennyvíznyomó csatornák nyomvonalát, amely Majosháza és az azzal szomszédos Áporka szennyvizeit szállítja a befogadó dunavarsányi szennyvíztisztító telepre.

A felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában a Duna-ág és a további vízfolyások, tavak és a jelentősebb árkok területigényét, valamint azok parti sávját, karbantartási sávját. A Duna-ág mentén biztosítandó parti sáv 10 m, a további társulási, illetve önkormányzati kezelésű vízfolyások, árkok mentén, azok mindkét oldalán 3 m-es sávot kell karbantartás céljára szabadon hagyni.

A villamosenergia ellátás vonatkozásában a 220 kV-os átviteli hálózatok, 132 kV-os főelosztó gerinchálózat és 22 kV-os főelosztó hálózatok oszlopokra fektetett nyomvonalát és biztonsági övezetének helyigényét.

A szénhidrogén ellátással kapcsolatosan Dunavarsány közigazgatási területén áthaladó kőolaj és termék vezetékek, nagynyomású földgázz szállító vezetékek, nagy-középnomású földgázvezeték nyomvonalát és biztonsági övezeteinek helyigényét.

A felsorolt területfelhasználást korlátozó adottságok kiváltási igénye esetén a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, de a kiváltás megvalósítása várhatóan költségigényessége miatt nem lesz gazdaságos. A gazdaságosság kérdésében dönteni a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet. A felsorolt korlátozó adottságok gazdaságos kiváltása reálisan nem javasolható, legfeljebb rövid szakaszon, pl. útépités miatt.

A lakó- és az üdülónépesség igényes elhelyezésére kertvárosias és falusias lakótelkek, üdülőtellek megtartása, illetve kialakítása javasolt. Az ellátásukra településközponti terület, kereskedelmi, szolgáltató terület, különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület kialakítása is javasolt, a munkahelyek létesítésére szolgáló gazdasági területek biztosítása mellett.

Az új fejlesztésre javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani.

A fejlesztésre javasolt belterületi területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat.

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

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

Az új beépítések megvalósításához szükséges közműellátási igényekhez hozzáadódik a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigények. Ezzel az új javasolt beépítési területeken jelentkező új közműigények és a meglévő beépítésnél jelentkező többlet igények összeadódnak. A közműfejlesztés során ezt az összesített közműigény kielégítési lehetőségét kell ütemezetten megoldani.

7. KÖRNYEZETVÉDELEM

Talajvédelem

A potenciális talajszennyezést jelentő források (az RSD menti üdülőterületek, a zártkertek, állattartás, kavicsbánya-tavak, ipari területek) esetében a teljes közművesítés megvalósítását kell megvalósítani, a felszíni csapadékvizeket helyben szikkasztani, hasznosítani a zöldfelületek öntözésére. A talajvédelem során különös figyelemmel kell lenni a vízközeli területeken a vegyszer- és műtrágyamentes védőzónák kijelölésére, valamint az építési munkák során kötelezően betartandó földvédelmi szabályokra. A tervmódosítás jelentősebb termőterület igénybevétellel járó változtatást nem tervez. A legjelentősebb termőterület veszteséget (a tervi szándékoktól függetlenül) a bányászati tevékenység bővítése eredményezi. A morfológiai adottságok miatt nem reális a felhagyott bányaterületek termőterületként való visszaállítása (rekultivációja), ezek jellemzően vízfelületként maradnak vissza.

Feszíni- és felszín alatti vizek

Dunavarsány meghatározó vízfolyása a Ráckevei–Soroksári-Duna (RSD). Vízhőmérséklete II-III. osztályú, vízminőség-védelmi szempontból kiemelt terület, revitalizációja folyamatban van.

Árvízvédelem szempontjából a terület mentesített ártérnek tekinthető, mivel az RSD vízszintje mesterségesen szabályozott.

A külterület állóvizekben is gazdag (bányatavak, illetve volt bányatavak), amelyek, mint nyílt vizek, a terület szennyezés érzékenységét tovább növelik.

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

A levegőtisztaság és védelme

Dunavarsány a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet alapján a budapesti agglomerációhoz tartozik, légszennyezettségét a főváros és környéke légszennyezettsége befolyásolja. Háttérszennyezésként jelentkezik a Budapest, illetve a százhalombattai erőművek levegőterhelése az uralkodó szélirány következtében.

A települési levegőminőséget a vonalas közúti légszennyező források, a bányaművelésből származó, illetve a defláció okozta diffúz portterhelés határozza meg, amely azonban elsősorban az utak külterületi szakaszát és a bányatavak környezetét érinti. Légszennyezési szempontból az 51. sz. főút Nagyvarsányi, belterülettel határos szakasza a legkritikusabb. Az út menti külterületi sávokban a terv védelmi célú erdőtelepítést ír elő.

Zaj- és rezgésterhelés

Dunavarsány esetében az 51. sz. főút okoz zaj- és rezgésterhelést. A településen belüli közúti zajterhelés nem okoz problémákat, de a Nagyvarsányi területen kedvezőtlen a főút (féloldalas) közvetlen belterülettel határos vonalvezetése, amely lakóterületeket is érint az út keleti oldalán. A nyugati oldalon tervezett Gksz-sáv környezetszennyezésre kevésbé érzékeny besorolás.

Hulladékgazdálkodás

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

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

8. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

Műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű nyomvonalak) védőövezetek

- az országos közutak védőtávolsága:

az 51 számú főút mentén az út tengelyétől 100 – 100 m

az 510 jelű út mentén az út tengelyétől mért 50 – 50 m

az 51104 jelű út mentén az út tengelyétől mért 50 – 50 m

az 52101 jelű út (Vasút sor – Varsányi út) külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért
50 – 50 m

az 5202 jelű út mentén az út tengelyétől mért 50 – 50 m.

- közmű védőtávolságok:

- Barátság I. DN 400 kőolajvezeték	13-13 m
- Barátság II. DN 600 kőolajvezeték	18-18 m
- Ercsi-Vecsés DN 600 nagynyomású földgázvezeték	8-8 m, 18-18 m,
- bányüzemi hírközlő kábellel és biztonsági övezettel	30-30 m, 35-35 m
- Algyő-Százhalombatta DN300 kőolajvezeték	13-13 m
- Százhalombatta-Szajol DN150 termékvezeték	13-13 m
- Százhalombatta-Szajol DN300 termékvezeték	13-13 m
- Tiszaújváros-Százhalombatta DN200 termékvezeték	13-13 m
- DUFI-Ferihegy DN150	7-7 m
- Dunavarsány-Taksony nagyközép-nyomású gázvezeték	9-9 m
- Dunavarsány-Ipari Park nagyközép-nyomású gázvezeték	9-9 m
- Nagy-középnomású földgázvezeték DN 250 KPE	9-9 m
- 400 kV-os nagyfeszültségű távvezeték	39-39 m
- DHE-Soroksár és DHE-Zugló 220 kV	25-25 m
- DUME-DUVA 132 kV	18-18 m
- 220 kV	29-29 m, illetve 24,6 m
- 22 kV-os légvezeték	7-7 m

A hidrológiai védőterületekre, védőidomokra vonatkozó korlátozások: a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló 123/1997.(VII.18.) Kormányrendelet 5. számú melléklete - A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások - szerint.

Környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- A táj- és természetvédelmi célú területek (Országos Ökológia Hálózat területei) körül nincsenek kijelölve egyedi határozattal, és egyéb jogszabállyal megállapított védőterületek
- A szennyvíztisztító telep körül és a folyékony hulladékkezelésre szolgáló terület körül a védőtávolság 300 m.

Egyéb korlátozó tényezők

- az RSD mentén 10 m,
- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken
- a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
- az önkormányzati és egyéb kezelésben, tulajdonban levő tavak partélétől 3 m szélességű karbantartási sáv szabadon hagyandó,
- a vonatkozó jogszabály szerint 200 m-es korlátozás a közigazgatási határ mentén az új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozóan,
- a vonatkozó jogszabály szerinti térségi jelentőségű tájképvédelmi terület a Domariba-szigethez, illetve a holtághoz keleten csatlakozó 50 m-es területsáv, beleértve a Domariba-sziget Dunavarsány közigazgatási területével érintkező részét is,
- a vonatkozó jogszabály szerinti térségi jelentőségű tájképvédelmi terület:
 - a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág és a Domariba-szigeti holtág területe,
 - a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág partvonalához, illetve a Domariba-szigetet keletről határoló holtághoz keleten csatlakozó 150 m-es területsáv.

Megszűnt védőtávolság

A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala nyilatkozata alapján a 016/4, 017/2 és 017/18 hrsz.-ú HM vagyonkezelésű ingatlanok védőterületére a továbbiakban nem tartanak igényt, így a többlépcsős védőtávolság tervmódosítás során törölve lett.

Az egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

Településrendezési szerződés

Dunavarsány Önkormányzata a településfejlesztési célok megvalósítására az érintett területek tulajdonosaival, illetve a területek beruházójával Településrendezési szerződés keretében kíván megállapodni. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet.

A Településrendezési szerződés megkötését megelőző képviselőtestületi döntés feltételéről és a szerződés tárgyáról - a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 30/A.§-a rendelkezik.

Elővásárlási jog

Dunavarsány Város Önkormányzata az Építési Szabályzatában meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra **elővásárlási jogot** jegyezhet be. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet. Az elővásárlási jog bejegyzésének szabályait – a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 25.§ a rögzíti.

II. VÁLTOZÁSOK (A területfelhasználási változások adatai és mutatói)

Településszerkezeti módosítást igénylő területek területfelhasználási adatainak és mutatóinak változásai					
	A módosítási jav.szám	terület (ha)	az érintett helyrajzi szám	a TSZT területfelhasználása	
				hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változás	1.	1,63	0123/38	Z, zöldterület	Kre, különleges beépítésre szánt rekreációs terület Kreho, különleges beépítésre szánt rekreációs horgászterület
	2.	1,29	090/29	Evt, védett védelmi erdő terület	Gksz, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	5.	0,21	070/3-/9	Közlekedési terület	Gksz, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	11.	0,96	094/20-25	Közlekedési terület	Vt, településközpont terület
	17.	1,04	a 076/33 egy része	Ev, véderdő terület	Lke, kertvárosias lakóterület
	18.	1,21	462 és 469	Kk-sp (Kbn-sp) különleges beépítésre nem szánt terület	Kok-sp, különleges beépítésre szánt oktatási és sportterület
	20.	0,02	2968/1 közterület	közlekedési terület	Kki különleges, beépítésre szánt kikötő terület
1. összesen 6,36 ha beépítésre szánt területi növekménnyel járó-változás					
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változás	1.	4,29	0123/38	Lke, kertvárosias lakóterület Kel, különleges beépítésre szánt terület Vt, településközpont terület	Kre, különleges beépítésre szánt rekreációs terület Kreho, különleges beépítésre szánt rekreációs horgászterület
	3.	1,49	5502-5519	Lke, kertvárosias lakóterület	Kre, különleges beépítésre szánt rekreációs terület
	6.	7,65	3301-3337, 3201-3217, 4100/1-4110	Üh, hétvégi házas üdülőterület	Kre, különleges beépítésre szánt rekreációs terület, Üü, üdülőház terület
	19.	2,08	0138/58, 0138/61 része	Vt, településközpont terület	Kre, különleges beépítésre szánt rekreációs terület
	20.	0,23	3523/2, 3523/1	Vt, településközpont vegyes terület	Kre, különleges beépítésre szánt rekreációs terület, Kki, különleges beépítésre szánt kikötő terület
	24.	0,18	1899, 1927/2, 679	Lke, kertvárosias lakóterület	Gksz, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Vt, településközpont terület
2. összesen 15,92 ha beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás-változás					
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	8.	2,32	012/6	Üü, üdülőház terület	Ek, közjóléti erdőterület
	10.	1,49	a 032/22 és a 032/23 kis része	Gksz, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Eg, gazdasági erdőterület
	11.	1,61	094/20-25, 094/13	Vt, településközpont terület, Ksp, különleges beépítésre szánt sportterület	Ek, közjóléti erdőterület, Ek, közjóléti erdőterület
	14.	20,08	a 061/27-061/38 nagyobb része-	Kid-eü, különleges beépítésre szánt idegenforgalmi-egészségügyi terület	Má, általános mezőgazdasági terület
	24.	0,31	a 68 egy része, 324/2, 969/32	Vt, településközpont terület	Zkk, közkert
	25.	5,84	036/40, a 036/51 egy része	Lke, kertvárosias lakóterület	Eg, gazdasági erdőterület
3. összesen 31,65 ha beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté					

4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változás	4.	5,06	5013/1 hrsz. sh. út, 4088, 075, 076/15-20, 076/40 út, 076/23-25 és a 076/52 részben, 086/9, 086/37-38, 086/56-59 részben	Z , zöldterület	Ev , védelmi erdőterület
	8.	3,00	016/221	Eg , gazdasági erdőterület, közlekedési terület	Ek , közjóléti erdőterület, Kbn-sp , különleges beépítésre nem szánt sportterület
	11.	13,72	a 094/14-094/29 része	Z , zöldterület	Ek , közjóléti erdőterület
	12.	37,33	a 0123/6-19, 0123/27-32, 0123/35-38, 0138/9-14, 0138/19, 0138/22-49, 0138/44, 00138/31-35 0138/65-66, 0138/86, 0145, 0146/58, 0146/62, 0149/100-104, 0149/110, 0149/136, 0175/69, 5614, illetve 5615 része	Z , zöldterület, közlekedési terület, Kbn-sp , különleges beépítésre nem szánt sportterület Ev , véderdő terület	Kbn-re , különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület Ek , közjóléti erdőterület
	14.	32,48	a 061/27-38 kisebb része, 061/12-28 nagyobb része, a 061/135-148 kisebb része	Kbn-sp (Kk-sp) , különleges beépítésre nem szánt sportterület, Ev , véderdő terület	Má , általános mezőgazdasági terület, Ev , védelmi erdőterület
	16.	18,01	a 0103/5-7, 0105/-17	V , vízgazdálkodási terület, Kbn-sp , különleges beépítésre nem szánt sportterület	Má , általános mezőgazdasági terület, Kbn-sp , különleges beépítésre nem szánt sportterület
	17.	1,10	076/41, 076/45, (4060/1), 4082, (4083/1), 4096/4	Z , zöldterület	Kbn-ez , különleges beépítésre nem szánt
	20.	0,38	(2968/1)	közlekedési terület	Zkp , közpark terület
	21.	1,17	0117/3	Ev , véderdő terület, Kbn-sp , különleges beépítésre nem szánt sportterület	Ek , közjóléti erdőterület
	22.	1,53	036/9-10	Evt , védett védelmi erdő terület	Ek , közjóléti erdőterület
	23.	2,24	4679, 969/28, 0149/100, 0149/86-88, 0149/48-57,	közlekedési terület	Ev , véderdő terület, Má , általános mezőgazdasági terület
	24.	0,46	(3624)	közlekedési terület	Zkk , közkert
	25.	5,52	a 036/40 egy része, 036/56	Z , zöldterület	Eg , gazdasági erdőterület, Kbn-ez , különleges beépítésre nem szánt egyéb célú zöldfelület
4. összesen 112,00 ha beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás-változás					
Mindösszesen 175,93 ha					

III. DUNAVARSÁNY TERÜLETI MÉRLEGE

Területfelhasználási kategória	Terület (ha)	%
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
Kisvárosias lakóterület, Lk	3,99	0,18
Kertvárosias lakóterület, Lke	381,88	16,95
Falusias lakóterület, Lf	17,98	0,80
Településközponti vegyes terület, Vt	37,62	1,67
Ipari gazdasági terület, Gip	127,59	5,66
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Gksz	67,52	3,00
Üdülőházas terület, Üü	7,80	0,35
Hétvégiházas terület, Üh	5,04	0,22
Különleges rekreációs terület, Kre	26,35	1,17
Különleges rekreációs horgászterület, Kreho	3,98	0,18
Különleges rekreációs sportterület, Kre-sp	11,14	0,50
Különleges oktatási és sportolási célú terület, Kok-sp	3,33	0,15
Különleges sportolási célú terület, Ksp	9,81	0,44
Különleges ellátás célját szolgáló terület, Kel	3,85	0,17
Különleges hajókikötő elhelyezésére szolgáló terület, Kki	0,10	0,004
Különleges idegenforgalmi, egészségügyi terület, Kid-eü	31,14	1,38
Különleges mezőgazdasági üzemi terület, Kmü	8,08	0,36
Különleges városüzemeltetési terület, Kv	1,34	0,06
Különleges folyékony hulladékkezelés célú terület, Kfhk	6,48	0,29
Különleges nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület, Kb	4,55	0,20
Különleges honvédelmi terület, Kho	1,52	0,07
Beépítésre szánt területek összesen	761,09	33,79
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
Kötőtpályás közlekedési terület, KÖk	9,91	0,44
Közpark, Zkp	3,49	0,16
Közkert, Zkk	3,30	0,15
Védelmi erdőterület, Ev	127,19	5,65
Védelmi – védett erdőterület, Evt	54,82	2,43
Gazdasági erdőterület, Eg	144,08	6,40
Közjóléti erdőterület, Ek	133,35	5,92
Általános mezőgazdasági terület, Má	368,80	16,37
Vízgazdálkodási terület, V	287,68	12,77
Természetközeli terület, Tk	60,72	2,70
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület, Kbn-re	16,64	0,74
Különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület, Kbn-sp	89,05	3,95
Különleges beépítésre nem szánt egyéb zöldfelület, Kbn-ez	6,09	0,27
Különleges beépítésre nem szánt folyékony hulladék szikkasztására szolgáló terület, Kbn-fhsz	54,05	2,40
Különleges beépítésre nem szánt temető terület, Kbn-te	6,89	0,31
Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi terület, Kbn-ho	39,91	1,77
Közlekedési terület	85,43	3,79
Beépítésre nem szánt területek összesen	1.405,97	62,42
DUNAVARSÁNY TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETE	2.252,49	100

IV. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A BATrT TERÜLETI MÉRLEG törvény szerinti területfelhasználás-eltérési lehetőségek és az előírások teljesülésének igazolása

Dunavarsány BATrT térségi területfelhasználási kategóriák és területi mérleg			Dunavarsány összes fejlesztési területfelhasználási lehetőségei a 2005. évi LXIV. törvény alapján		Korábbi TSZT módosítások során felhasznált lehetőség*	A 2016. évi TSZT módosítási javaslatok során felhasznált lehetőség		A további fejlesztési lehetőség	A megfelelés igazolása
Megnevezés	Terület (hektár)	%	Törvényi előírások, területfelhasználási egységek	Terület (hektár)	Terület (hektár)	Terület (hektár)	%	Terület (hektár)	
Városias települési térség	881,72	39,18	A növekmény nem haladhatja meg a térség jelenlegi területének 2%-át	17,634	8,00	2,33	0,83	7,304	A jelen TSZT módosítási javaslatok során a városias települési térségtől való eltérés a törvény által biztosított 2%-ot nem haladja meg, így az az előírásoknak (5.§ (6) bek.) megfelel. Új beépítésre szánt terület kijelölése a közigazgatási határtól számítva 200 m-en belül nem történt (5.§ (3) bek.).
Magas zöldfelületi arányú települési térség	120,68	5,36	a) legfeljebb 30%-án beépítésre szánt üdülőterület, illetve - a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - oktatási, egészségügyi és sport célú terület, b) legalább 70%-án beépítésre nem szánt terület alakítható ki.	max. 36,204 min. 84,476	- -17,00	- -	- -47,11	36,204 beépítésre szánt üdülőterület, vagy oktatási, egészségügyi és sport célú különleges terület -	A TSZT a BATrT 5.§ (7) bekezdés szerinti beépítésre szánt területfelhasználási egységet nem jelöl ki, megfelel.

Erdőgazdálkodási térség	420,87	18,70	Legfeljebb 15%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet. Az erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet. Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.	63,131	-8,00	-10,08 (1,29+2,30+5,45+1,04)		47,371	A 6.§ (1) teljesül, mert 47,371 ha kisebb, mint 63,131 ha, tehát megfelel. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökken. Az erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökken. A TSZT az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület 0,92 %-át nem erdő területfelhasználási egységbe sorolja, mely kisebb mint 5%, tehát megfelel.
Mezőgazdasági térség	390,11	17,33	A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.	39,011	-	-		39,011	-
Különleges rendeltetésű térség	59,94	2,66	-	-	-	-	-	-	-
Építmények által igénybe vett térség	42,11	1,87	-	-	-	-	-	-	-
Vízgazdálkodási térség	335,30	14,90	<i>„A vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni.”</i>	16,76	-	9,55	2,85	7,210	A BATrT-ben rögzített vízgazdálkodási térség 2,85 %-át, 9,55 ha területet mezőgazdasági területként használ fel, mely kisebb, mint a BATrT-ben rögzített vízgazdálkodási térség 5 %-a, tehát megfelel.

Dunavarsány BATrT-ben meghatározott területi mérlege és az attól való törvényi eltérési lehetőség a TSZT módosítást követően az alábbi:

Térségi területfelhasználási kategória Dunavarsány területén	a BATrT 1/3. számú melléklet		a TSZT 2016. évi módosítása során a törvény által biztosított eltérési lehetőségből	
	Térségi területfelhasználási kategória (hektár)	Dunavarsány közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)	igénybevett terület-nagyság (hektár)	a továbbiakra maradt igénybe vehető területnagyság (hektár)
Városias települési térség	881,72	39,18	2,33	7,304
Magas zöldfelületi arányú települési térség	120,68	5,36	-	36,204 beépítésre szánt üdülőterület, vagy okt., eü és sport célú különleges terület
Erdőgazdálkodási térség	420,87	18,70	10,08	47,371
Mezőgazdasági térség	390,11	17,33	-	39,011
Különleges rendeltetésű térség	59,94	2,66	-	-
Építmények által igénybe vett térség	42,11	1,87	-	-
Vízgazdálkodási térség	335,30	14,90	9,55	7,210

Dunavarsány Településszerkezeti Terve módosításai a BATrT-től való, törvény által biztosított eltérés alapján

- Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve módosítása a BATrT-től való, törvény által biztosított eltérés alapján
 - a BATrT-ben rögzített városias települési térség nem több mint 2 %-át, 1,17%-át városias települési térségként használ fel,
 - a BATrT-ben rögzített erdőgazdálkodási térség 4,47%-át, 18,80 ha területet egyéb területfelhasználási egységként használ fel, mely kisebb mint a BATrT-ben rögzített erdőgazdálkodási térség 15%;
 - a BATrT-ben rögzített erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága nem csökken,
 - a BATrT-ben rögzített vízgazdálkodási térség nem több mint 5 %-át, 2,8 %-ot, mezőgazdasági területként használ fel.
- Dunavarsány közigazgatási területén a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitás értéknövekmény a Településszerkezeti Terv módosítása után: +59,43 BIAé.

V. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Dunavarsány jelen Településszerkezeti Tervének módosításai a települési biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása összességében pozitív, miután a kis területeket érintő negatív hatású módosításokkal szemben pozitív hatású tervmódosítások állnak.

A BIA-érték növekmény mindösszesen:

+59,43 BIAé

**Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2016. (.....) önkormányzati rendelete**

Dunavarsány Építési Szabályzatáról

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. §-ának (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban meghatározott államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja Dunavarsány Építési Szabályzatáról:

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. FEJEZET
ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet hatálya és alkalmazása, értelmező rendelkezések

1.§ (1) A rendelet hatálya Dunavarsány Város közigazgatási területére terjed ki (a továbbiakban: a terület).

(2) A rendelet az alábbi mellékleteket és függelékeket tartalmazza:

- a) 1. melléklet: Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
- b) 2. melléklet: Dunavarsány Szabályozási Terve (a továbbiakban: SZT)
 - ba) az SZT szelvényezését és jelmagyarázatát tartalmazó Dunavarsány SZT-0/a és SZT-0/b számú tervlap,
 - bb) A3-as szelvényezés, illetve digitális dokumentálás esetén az M=1:4000 méretarányú SZT-1 számú tervlaptól az SZT-20 számú tervlapig,
 - bc) A0 szelvényezés esetén az M=1:4000 méretarányú, SZT-a számú és SZT-b számú tervlapok.
- c) 1. függelék: Dunavarsány táji-, természeti értékei és helyi védelemre javasolt objektumai (épületek, emlékek, szobrok, egyebek)
- d) 2. függelék: Dunavarsány közigazgatási területén levő nyilvántartott régészeti lelőhelyek,
- e) 3. függelék: Védőterületek és védőtávolságok, korlátozások,
- f) 4. függelék: Mintakeresztszelvények,
- g) 5. függelék: Az állattartó telepek, trágyatároló építmények és létesítmények elhelyezésére vonatkozó iránymutatás.

(3) A rendelet a mellékleteivel együtt érvényes.

(4) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: OTÉK) az e rendeletben foglalt kiegészítések együtt kell alkalmazni.

2.§ E rendelet alkalmazásában:

- a) *Szintterületi mutató*: az összes építményszint bruttó alapterülete és a telekterület hányadosa, amelybe nem kell beszámítani az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit.

- b) *Kialakult épületmagasság*: kialakult telektömbben levő meglévő épületmagasság. A "kialakult" épületmagasság esetén a telektömbben kialakult, a közvetlen szomszédok és az utca másik oldali beépítésére tekintettel jellemző magasságot kell figyelembe venni: új épület létesítése esetén az épületmagasságot a szomszédos épületek, illetve az utca másik oldalán levő épületek épületmagasságához való illeszkedéssel kell megállapítani. Az illeszkedés teljesül, ha az épületek utcai homlokzatmagassága legfeljebb +/- 50 cm-rel tér el egymástól, illetve épületmagasságának eltérése kisebb, mint +/-80 cm.
- c) *Melléképület*: az egyes építési övezetekben és az övezetekben megengedett rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú melléképítmény és épület, amely nem okozhat nagyobb mértékű környezeti terhelést a főrendeltetésnél (pl. gépkocsi és egyéb tároló épület, porta, mosókonyha, nyári konyha, hobby vagy kisipari műhely, a jelen rendelet szerint megengedhető állattartásra szolgáló épület, műterem, stb.)

3. Telekalakítás, közterület-alakítás

- 3.§** (1) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben előírt minimális telekméretet a meglévő tulajdonviszonyok, illetve telekhatárok megtartása érdekében 10 %-kal csökkenthető az alábbi esetekben:
- telekmegosztás,
 - egy vagy több telek összevonása és újraosztása,
 - mezőgazdasági földrészlet építési telekké válása esetén.
- (2) A telek csak egyszerű, elsősorban téglány alakzattal alakítható, olyan módon, hogy az az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető legyen.
- (3) Meglevő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett telek területe az építési övezetek, övezetek előírásaiban előírt értékénél kisebb lesz, és az így kialakuló telkek beépíthetők.
- (4) Nyeles telek e rendelet egyéb előírásait is figyelembe véve kizárólag lakóterületen alakítható ki.
- (5) A közműellátást szolgáló mérnöki létesítmények, műtárgyak elhelyezése céljából bármely építési övezetben és övezetben az előírásoktól eltérő, a műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

4. Magánút

- 4.§** (1) Telektömbök belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki.
- (2) A magánút telkének minimális szélessége
- legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 10 m,
 - 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 12 m,
 - gazdasági területen legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 14 m,
 - gazdasági területen 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 16 m,
 - gyalogút, vagy kerékpárút esetén legalább 4 m.
- (3) A 10 - 16 m széles magánút esetén legalább egyoldali fasor létesítendő.
- (4) Magánút telkének kialakítása esetén (közforgalom számára megnyitott és közforgalom elől elzárt magánút esetén egyaránt) helyet kell biztosítani
- a tervezett közművek megépíthetőségéhez, a védőtávolságok figyelembe vételével,
 - a csapadékvizek elvezetéséhez,
 - belterületen a közvilágítás, a külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépíthetőségéhez.
- (5) Közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként nem létesíthető, és utólag sem nyitható meg, kivéve ha
- nem hosszabb 30 m-nél,
 - vagy legalább 24 m széles fordulóval rendelkezik.
- (6) Magánúton csak a közterületeken elhelyezhető építmények létesíthetők.
- (7) A magánútnak közterülethez kell csatlakoznia és kizárólag kiszolgáló út, gyalogút, vagy kerékpárút szerepkörrel alakítható ki.

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

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. A településkép védelme

- 5.§** (1) Épületgépészeti berendezés külső (kültéri) egysége közterületről látható módon csak takart kivitelben, az épület homlokzatához illeszkedő módon helyezhető el.
 (2) Gáznyomás-szabályozó az épületek közterületi homlokzatán nem helyezhető el.

6. Közterületek, közterületi építmények

- 6.§** (1) Újonnan kialakítandó közterületek tervezésekor vagy meglévők átalakításakor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedés, közművek, berendezési tárgyak, stb.) kell kezelni; a közterületi berendezéseket egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni.
 (2) Újonnan kialakítandó közterületen – a kizárólag gyalogos közlekedésre szolgáló utcát leszámítva – a 12 és 14 m szabályozási szélességű utcákban egyoldali fasort, 16 m és annál szélesebb lakóutcákban kétoldali fasort zöldsávban kell telepíteni. Meglevő közterület bővítése vagy átépítése során is így kell eljárni, amennyiben ezt a fizikai adottságok lehetővé teszik.
 (3) Fasortelepítésnél és fasor kiegészítésnél kizárólag sorfa (SF) besorolású, várostűrő, nem szemetelő és nem allergén, előnevelt, többszörösen iskolázott „útfasor” minőségű fák ültetendők telepíthetők – a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével – legalább 6-6 m, legfeljebb 8 m lehet tőtávolságban, fánként legalább 1,5x1,5 m szabad (vízzáró burkolat nélküli) termőterület biztosításával. Az ültetéssel egy időben öntöző berendezést szükséges létesíteni. A kiültetendő fák törzs-körmérete nem lehet kisebb 12/14-as méretnél.

- 7.§** (1) Közterületi fasort is tartalmazó zöldsávban a fasor 2-2 m-es védőtávolságán belül új közmű nem fektethető.
 (2) Meglevő fasor esetében az (1) bekezdés szerinti védőtávolságon belül közműhöz kapcsolódó műtárgy csak kivételes esetben, fakivágási engedély alapján, a fa pótlása mellett létesíthető.
 (3) A tervezett növényállomány kiültetését legkésőbb a használatbavételi engedély kiadásáig el kell végezni.
 (4) Helyileg védett fák, fasorok fakivágása csak a faegyedek elhalása vagy közveszély elhárítása esetében engedélyezhető, a védett fák vagy fasor egyidejű pótlása mellett.

8.§ (1) Közterületen elhelyezhető építmények:

- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak,
 - b) esővédő, árnyékoló és autóbuszváró,
 - c) telefonfülke,
 - d) szabadtéri reklámhordozó, legfeljebb 2 m² felületnagyságig,
 - e) a közterületi növényzet telepítését és fenntartását szolgáló építmények, a közterület jellegének megfelelő kiültetést lehetővé tevő növényzettel,
 - f) medence, szökőkút, ivókút, csobogó,
 - g) a kerttechnikai és park berendezések közül a közterület jellegének megfelelő tárgyak (utcabútorok, pergolák, térelválasztó rácsok, támrendszerek, stb.),
 - h) tér- és terepplasztikák, szobrok, egyéb a közterület jellegének megfelelő képző- és iparművészeti, táj- kert- és építőművészeti alkotások.
- (2) Közterületeken az (1) bekezdés szerinti új építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatból eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő

használatát, valamint teljesíti a fák védelméről szóló országos, fakivágásra és pótlásra vonatkozó helyi rendelkezéseket, illetve a jelen rendelet közműelhelyezésre vonatkozó rendelkezéseiben foglalt feltételeket.

- (3) A közterületeken a köztárgyakat és építményeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a gépjármű és a gyalogos forgalmat ne akadályozzák.
- (4) A közvilágítási oszlopok és a járdavédelemre szolgáló oszlopsor az egyes utcaszakaszokon, az egyes köztereken, közparkokban azonos kivitelűeknek kell lenniük.
- (5) Közterületi telefonfülke és szemétygyűjtő nem telepíthető közvetlenül épület homlokzati fala elé, az épülettől legalább 1,5 m távolság biztosítandó.
- (6) Vendéglátó terasz csak akkor létesíthető közterületi járdán, ha a terasz által elfoglalt terület miatt visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem lesz kisebb – a berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – eredeti szélesség felénél.

9.§ (1) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 15,00 méteren belül csak 0,5 méternél alacsonyabb építmény, köztárgy, berendezés, illetve növényzet telepíthető.

- (2) Árusítópavilon legfeljebb 9,00 m² alapterülettel, legfeljebb 3,5 méteres épületmagassággal létesíthető.
- (3) Közterület alakítási terv készítendő az önkormányzat képviselő-testületének egyedi döntése alapján mindazon közterületekre, ahol az műszaki, forgalomtechnikai, egyéb közlekedési, kertépítészeti, közművesítési vagy biztonsági szempontból szükséges.

III. Fejezet

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

7. A levegő védelme

10.§ A Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág, valamint a bányatavak térsége levegőtisztaság-védelmi szempontból kiemelten védett terület. A területen csak olyan létesítmények alakíthatók ki, illetve olyan tevékenységek folytathatók, melyek légszennyező anyag kibocsátása az előirt határértékeket nem haladja meg.

8. Föld- és talajvédelem

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

- (2) A földmozgatással járó munkavégzések során a feltalaj védelmét a vonatkozó jogszabályban előirtak szerint kell biztosítani, a humuszveszteség minimalizálásával.
- (3) A termőföld más célú igénybevétele magasabbrendű jogszabályi előírásoknak megfelelően végezhető. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően szakaszosan kell végrehajtani, az építési munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágának megfelelően kell hasznosítani.
- (4) Építési munkát csak úgy szabad végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba.
- (5) A vízmedrek feliszapolódását vagy kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználát és építési tevékenység nem folytatható.
- (6) Bontások, tereprendezések és építkezések során kitermelt talaj minőségét meg kell vizsgálni, azt követően az eredmények alapján dönthető el a kitermelt talaj elhelyezésének módja, kármentesítésének szükségessége. Feltöltések során csak olyan anyag helyezhető el, mely a talajt és a talajvizet nem károsítja.

9. A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

- 12.§** (1) A beépítésre szánt területen új létesítmények abban az esetben létesíthetők, ha az építési övezetre vonatkozó közművesítés mértéke biztosított.
- (2) A vízfolyásokhoz, tavakhoz 150 m-nél közelebb nagylétszámú állattartótelep, komposztáló telep, meglévő állattartó telephez trágyatároló - a házikerti, illetve kiskerti komposztáló létesítmények kivételével - nem létesíthető.
- (3) A vízfolyások, csapadékvíz-elvezető árkok rendszeres tisztításához, karbantartásához:
- a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén 10 m-es, a holt ágak mentén 6 m-es,
 - egyéb vízmedrek mentén 3 m-es
- sávot szabadon kell hagyni és időkorlátozás nélküli átjárhatóságát biztosítani kell.
- (4) A parti sávban épületet, építményt csak kivételesen, ha azt a természet védelméről szóló törvény, továbbá az OTÉK és a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág védelmére és fenntartására vonatkozó külön előírások lehetővé teszik, lehet elhelyezni.
- (5) A parti sávokon a meglévő természetközeli ökoszisztéma (nádasok, ligetes fás társulások) nem szüntethető meg, az újrahasznosított bányatavak nem fürdőhelyként kialakított parti sávjait a természetközeli állapot kialakulását, meghonosodását biztosító módon kell rehabilitálni, használni, fenntartani.

13.§ (1) Szennyvizek szikkasztása, leürítése, tisztítás nélküli kivezetése a területen tilos.

- (2) A terület teljes egészében a vonatkozó jogszabály szerint országos vízminőség-védelmi terület, ahol
- ásott kút, különálló árnyékszék, nagyüzemi állattartó- és komposztálótelep nem létesíthető,
 - nem burkolt felületen hulladék, potenciálisan szennyezőanyag ideiglenesen sem helyezhető el,
 - nagy kiterjedésű burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.
- (3) Dunavarsány közigazgatási területe szennyezésre érzékeny, kiemelt vízminőségi terület, ezért a felszíni vízvezető rendszereket ezek figyelembevételével kell tervezni, illetve a felszíni vizeket - megfelelő tisztítás után - lehetőség szerint helyben kell szikkasztani.
- A part menti területekről csapadékvíz csak a nyári szabályozott vízszint felett hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ágba.
 - A csapadékvíz szikkasztás feltételeit részletes talajmechanikai vizsgálat alapján kell meghatározni.
 - A bányatavakba, a volt bányatavakba semmilyen csapadékvizet, szennyvizet beengedni nem szabad, befogadónak kijelölni nem lehet.
- (4) Vízmedrek és vízgazdálkodási területek védőtávolságán belül tilos települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása, környezetszennyező tevékenység folytatása.

10. A hulladékgazdálkodás és a hulladékártalmatlanítás előírásai

- 14.§** (1) A területen keletkező szilárd, iszapszerű és folyékony hulladékok csak erre a célra kijelölt területen helyezhetők el.
- (2) A keletkező veszélyes hulladék ártalmatlanításáig, illetve az elszállításáig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (3) A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóság szempontjainak megfelelően kell kezelni.
- (4) A szennyvíztisztító telep és a felületi öntözőtelep védőtávolsága 300 m. A védőtávolságon belül nem lehet lakóépületet, üdülőépületet, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületet elhelyezni.
- (5) A területen - az arra kijelölt övezeteket kivéve - tilos elhelyezni:
- bármilyen hulladékot,
 - szennyvizet, szennyvíziszapot, hígtrágyát és egyéb talajszennyező anyagot.

- (6) Az engedély nélküli hulladéklerakások felszámolásáról gondoskodni kell, a további hulladéklerakást meg kell akadályozni.
- (7) A volt állattartó telepek környezetét meg kell vizsgálni, a szennyezett talaj tisztítását meg kell oldani. Az érintett területek csak rehabilitáció után használhatóak más célra.

11. Környezeti zaj- és rezgéselleni védelem

15.§ A zaj- és rezgésvédelem érdekében zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben építhető, illetve üzemeltethető, ha az általa okozott zaj, vagy rezgés mértéke az előírt határértékeket nem haladja meg, a közlekedésből származó zaj, vagy rezgés mértéke az előírt határértékeket nem haladhatja meg.

12. Táj-, természeti értékek és az épített környezet helyi védelme

- 16.§** (1) A terület táji-, természeti értékeit és a helyi védelemre javasolt objektumait (épületek, emlékek, szobrok, egyebek) e rendelet 1. függeléke tartalmazza, és az SZT jelöli.
- (2) Tájvédelmi szempontból az utak és vízfolyások menti fasorok védelméről, fenntartásáról, új út mentén a tájegységre jellemző őshonos fajokból álló fasorok telepítéséről gondoskodni kell. A jelentősebb külterületi feltáró utak mentén fasorok telepítendőek a tájegységre jellemző fajokból. A hiányos fasorok pótlásáról gondoskodni kell.
 - (3) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti és tájértékek), a jellemző természetes rendszerek megóvását. Az ingatlanok és épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a meglévő tájkarakterhez kell illeszkedni. A táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető tevékenység céljaira építményt elhelyezni tilos.
 - (4) A helyi egyedi védelemre javasolt épületet átalakítani, felújítani a meglévő építészeti karakter megtartásával lehet.
 - (5) A helyi védelem érvényesítését az épített környezet helyi védelméről szóló rendelet(ek), valamint a jelen rendelet együttes alkalmazásával kell biztosítani.

17.§ (1) A természetes és természetközeli állapotú vizes élőhelyen, a természeti értékek fennmaradásához, a természeti rendszerek megóvásához, fenntartásához szükséges ökológiai vízkészletet elvonni nem lehet.

- (2) Országos védett természeti területen tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül új beépítésre szánt terület kijelölése.

18.§ (1) Halászati hasznosítást szolgáló létesítmények elhelyezésére a külön jogszabályban meghatározott módon és esetben, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával kerülhet sor, a tavakban tilos nem őshonos halfajok telepítése, és intenzív halgazdálkodás nem folytatható.

- (2) A védett élőhelyen a nád-, hal-, vadgazdálkodás során biztosítani kell a fenntartható használatot, ami magában foglalja a tartamosságot, a természetkímélő módszerek alkalmazását és a biológiai sokféleség védelmét.
- (3) A felhagyott bányák területén bármilyen tevékenység megkezdése tájrendezési terv készítésével, az önkormányzattal egyeztetett módon történhet.

13. Tájképvédelmi előírások

19.§ (1) A vonatkozó jogszabály alapján, annak lehatárolását pontosítva, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területet az SZT jelöli.

- (2) A területen tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület:
 - a) a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág és a Domariba-szigeti holtág területe,
 - b) a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág partvonalához, illetve a Domariba-szigetet keletről határoló holtághoz keleten csatlakozó 150 m-es területsáv.
- (3) A térségi jelentőségű tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken a terület tájképi értékeinek és a táj karakterének fennmaradását biztosítani szükséges.

14. Természeti értékvédelmi előírások

- 20.§** (1) Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
- (2) A terület-felhasználása során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeinek fenntarthatóságát, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai zöldfolyosók megmaradását.
- (3) A természetes és természetközeli állapotú vizes élőhelyen, a természeti értékek fennmaradásához, a természeti rendszerek megóvásához, fenntartásához szükséges ökológiai vízkészletet mesterséges beavatkozással elvonni nem lehet.
- (4) A Natura2000 területén, a védett területeken a meglévő erdők az elsődleges rendeltetés szerinti védelmi erdőövezetbe tartoznak.
- (5) A helyi védett természeti területen és annak védőövezetét érintően csak olyan tevékenység végezhető, csak olyan területfelhasználás lehetséges, ami összhangban van e rendelettel.
- (6) A terület helyi védett értékeit e rendelet 1. függeléke tartalmazza, és az SZT jelöli.

15. Régészeti lelőhelyek

- 21.§** (1) A nyilvántartott régészeti területeket az SZT jelöli, felsorolásukat a 2. függelék tartalmazza.
- (2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel, valamint az esetlegesen előkerülő régészeti emlékekkel kapcsolatban a vonatkozó jogszabályok előírásait kell alkalmazni.

16. A védőterületekre vonatkozó előírások

- 22.§** (1) Az országos közutak külterületi szakaszainak mentén a jogszabályokkal összhangban a közút tengelyétől mért 50-50 m védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.
- (2) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén a jogszabályokkal összhangban a szélső vágánytól mérve a környezeti hatásvizsgálathoz kötött új vasúti létesítmények esetén a jogszabályokkal összhangban 100 m széles, meglévő vasútvonal esetén 50 m széles védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.
- (3) A közműlétesítmények és a közműhálózatok nyomvonalai mentén az SZT-n ábrázolt, és az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védősávokat biztosítani kell. (4) A védősávokon belül csak az ágazati előírásokban meghatározott módon és az adott közmű üzemeltetőjének, továbbá az érintett szakhatóság külön engedélyével lehet engedélyköteles tevékenységet folytatni.

17. Az állattartó építményekre vonatkozó előírások

- 23.§** (1) A kedvtelésből tartott állat tartására szolgáló építmény bármely építési övezetben és övezetben elhelyezhető.
- (2) Nagylétszámú haszonállattartó telep, állattenyésztés céljára szolgáló építmény elhelyezhető:
- az **Má**,
 - az **Má-l**,
 - az **Má-á**,
 - az **Má-f**
 - Gip-1, Gip-2, Gip-3 és Gip-4**,
 - Kmü**,
- kizárólag rekreációs, illetve versenysporthoz kapcsolódó céllal a **Kbn-sp-1, Kbn-sp-2** jelű építési övezetekben, övezetekben.
- (3) Haszonállattartás céljára szolgáló új épület abban az esetben építhető, ha a telken belüli és a szomszédos telek beépítésétől is biztosíthatók az előírt védőtávolságok, valamint eléri az alábbi telekméretet:
- a kertvárosias lakóterületi övezetek azon 800 m²-nél nagyobb telkein, valamint a falusias lakóterület 900 m²-nél nagyobb telkein, ahol a védőterületi előírások betarthatók;

- b) a hobbi állattartást és ló tartást megengedő különleges építési övezetek és övezetek (**Kre, Kmü, Kbn-sp**) 2.000 m²-nél nagyobb telkein,
 - c) a **Má-I** övezet 10.000 m²-nél nagyobb telkein,
 - d) az **Má** és **Má-I** övezet 20.000 m²-nél nagyobb telkein,
továbbá
 - e) kizárólag rekreációs céllal az **Ek** jelű övezet 15.000 m²-nél nagyobb telkein.
- (4) Haszonállattartás céljára szolgáló új épület (állattartó épületek, helyiségek és melléképítmények: istálló, ól stb.) védőtávolságai:
- a) lakó-, üdülő-, rekreációs és bármilyen intézményi rendeltetésű főépülettől:
 - aa) kis haszonállat (tyúk, kacska, liba, pulyka, gyöngytyúk, galamb, nutria, nyérc, ezüst és kékróka, nyúl, stb.) tartása esetén 8 méter, ásott és fűrt kúttól 6 méter, kerti csaptól 2 méter;
 - ab) közepes haszonállat (juh, kecske, strucc, sertés, stb.) tartása esetén 10 méter, ásott és fűrt kúttól 8 méter, kerti csaptól 4 méter;
 - ac) nagy haszonállat (ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, stb.) tartása esetén 15 méter, ásott és fűrt kúttól 10 méter, kerti csaptól 6 méter.
 - b) a természetes és természet szerű vízfelület, bányató partvonalától legalább 50 m.
- (5) Az állattartás céljára használt terület nem csatlakozhat közvetlenül a szomszédos ingatlanhoz, annak telekhatárától, illetve kerítésétől 1 m-es védőtávolságot kell megtartani, melyet sövényrel kell beültetni.
- (6) Állattartó épület, melléképítmény beépítésre szánt területek építési övezeteiben csak legalább a főépülettel azonos építészeti igényű műszaki megoldásokkal és minőségben (tömegformálás, anyaghasználat, homlokzati és tető kialakítás, homlokzati megjelenés, stb.) létesíthető.
- (7) Az állattartás egyéb feltételeit, valamint fogalom-meghatározásait magasabb rendű jogszabályok szabályozzák.

IV. Fejezet

A KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

18. Közművesítés, közműlétesítmények általános előírásai

24.§ (1) A meglévő és a tervezett közüzemű:

- a) a) vízellátás,
- b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, egyéb szénhidrogén vezetékek),
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
- a) településképi megjelenésre,
 - b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (4) Új út építése esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) belterületen a közvilágítás, a külterületi beépítésre szánt területen és magánúttal feltárt területen a térvilágítás megépítéséről
- gondoskodni kell.

25.§ (1) Magánút alatti közműépítést is a közutakra vonatkozó előírások szerint kell kivitelezni.

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és az új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - 14 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - 14 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

19. Vízellátás

- 26.§** (1) Beépítésre szánt területen új vízhálózat
- a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
 - b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően,
 - c) gondoskodni kell a tűzcsapok elhelyezéséről, azok megközelítéséről.
- (2) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
 - b) a hálózatot körvezetékes rendszerként kell építeni,
 - c) azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad.
- (3) Ha a közhálózatról a tűzvíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése, vagy a tűzvíz igény csökkentése szükséges.

20. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

- 27.§** (1) Új szennyvízelvezető hálózatot elválasztott rendszerrel szabad csak építeni.
- (2) A terület hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz is közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) Beépítésre szánt területen:
- a) már csatornázott területen építeni, ha e rendelet másként nem írja elő, csak a közcsatorna-hálózatra történő csatlakozással lehet,
 - b) csatornázatlan területen jelen építési szabályzatban a szennyvízelvezetése, szennyvízelhelyezésre vonatkozó előírások teljesítésével lehet.
- (4) Beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket:
- a) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
 - aa) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
 - 1. az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
 - 2. a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
 - ab) a külterületen keletkező szennyvizek (napi 5 m³-t el nem érő esetben is) tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - 1. ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos)

2. ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 3. ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 4. ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsonna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
1. ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos),
 2. ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 3. ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 4. ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
- c) ha a kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, építeni csak közcsonna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

28.§ (1) Szennyvízátelő mőtárgy védőtávolság igénye:

- a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel.
 - b) előzetes megállapítás nélkül:
 - ba) búzzáró és zajvédelemmel kivitelezett mőtárgy esetén 20 m,
 - bb) búzzáró vagy zajvédelem nélküli mőtárgy esetén 150 m.
- (2) A szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 300 m.
- (3) A szennyvíztisztító telep és a szennyvízátelő mőtárgy védőtávolságán belül:
- a) új beépítésre szánt lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) területhasznosítás nem létesíthető.
 - b) a már beépített lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) telek védelmét a mőtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetésével kell megoldani:
 - ba) vagy a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a mőtárgy védőtávolság igényét (a mőtárgy zajvédetté és búzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával),
 - bb) vagy a mőtárgy kiváltását kell megoldani.

21. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

- 29. § (1)** A felszíni vizek (folyó, patakok, árkok) mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:
- a) a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén 10 m-es sáv
 - b) a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mellékága mentén 6 m-es sáv
 - c) tavak, árkok csatornák mentén minimum 3 m-es sáv.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítókéességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell
- a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
 - b) új telekosztású terület esetén,
- és azok csak akkor valósíthatók meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (4) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani és csak késleltetve, fékezten lehet a közhálózatba (akár zárt csapadékcsonna, akár nyílt árkos a közcsonna hálózat) kivezetni.
- (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresztő méretét úgy kell meghatározni, hogy

- a) az 3,5 m-nél szélesebb nem lehet
- b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (a saroktelek kivételével)
- c) az vízvisszaduzzasztást ne okozzon, és
- d) a vízszállítás akadálymentes legyen.

22. Villamosenergia ellátás

- 30.§** (1) Tájképvédelmi területen – a belterületen és a külterület beépítésre szánt területén - üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója során a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető, figyelembe véve az egyes meglévő földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is.
- (2) Külterületi beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
 - (3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
 - (4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válik szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, földalatti telepítéssel lehet építeni.
 - (5) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

23. Földgázellátás

- 31.§** (1) Földgázvezetéket közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (2) A házi nyomáscsökkentő telepítését az épület utcafronti oldalára telepíteni nem lehet, azt vagy az előkertbe, vagy az épület alárendeltebb homlokfalán lehet elhelyezni.

24. Megújuló energiatermelő létesítmények

- 32.§** A technológiai létesítmények, az energiatermelő berendezések közül:
- a) klímaberendezés, szellőző, kémény, égéstermék elvezetés (kivéve a parapet konvektort) az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető,
 - aa) parapetkonvektor utcai homlokfalra akkor telepíthető, ha az épület előtt előkert van;
 - b) háztartási méretű, napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem)
 - ba) magastetős épületnél a tetősíkba, vagy attól max. 20°-kal eltérően telepíthető,
 - bb) lapostetős épületen a tetősíktól max. 45°-os dőlésszögben telepíthető;
 - c) szélérőmű-park csak beépítésre nem szánt külterületen helyezhető el.
 - d) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
 - da) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-en túl nem haladhatja meg,
 - db) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen
 - dc) az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető
 1. egyéb védelem alatt álló területeken,
 2. tájképvédelmi területen,
 3. ahol magasabb rendű területrendezési terv azt tiltja.

25. Elektronikus hírközlés

- 33.§** (1) A vezetékes elektronikus hírközlés létesítési előírásai:

- a) A belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése előírt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
 - b) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
 - c) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető
 - ca) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető,
 - cb) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (2) A vezeték nélküli elektronikus hírközlés létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen az alábbiak szerint telepíthetők:
- a) lakóépületre, rekreációs célú és üdülőépületre építési engedélyköteles antenna nem telepíthető, antenna - a gazdasági területek kivételével - önálló tartószerkezetre nem, csak meglévő építményre telepíthető,
 - b) antenna silókra, tornyokra, egyéb műszaki létesítményekre, a villamosenergia ellátás szolgáltató tartóoszlopaire, kémények szerkezetéhez, víztornyokra, azokhoz illeszkedő formai kialakításban helyezhető el,
 - c) az adott építési övezetben - kivéve a gazdasági építési övezeteket - az épületmagasság kétszeresénél, de az épület gerincét legfeljebb 6 m-nél jobban meghaladó antennatartó szerkezetű hírközlési létesítmény nem helyezhető el,
 - d) b) – c) pont szerinti létesíthető antennák a gyermekintézmények telekhatárától mért távolsága nem lehet kevesebb 100 m-nél.
- (3) Beépítésre nem szánt területen új antennák csak multifunkcionális kialakítású tartószerkezetre telepíthetők.

V. Fejezet **AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

26. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

- 34.§ (1)** Az építési övezetekben új épület létesítésének feltétele, hogy az építéssel érintett telek
- a) az övezeti előírásoknak megfelelően közművesített, vagy a telek közműellátásának feltétele biztosított,
 - b) közcsonk hiányában a zárt rendszerű szennyvíztároló vagy egyéb közműpótló alkalmazását a vonatkozó övezeti és általános érvényű előírások nem zárják ki,
 - c) az övezeti előírásoknak megfelelő méretű legyen, kivéve a lakótelkeket, ahol a meglévő telek az övezeti előírásoknál kisebb méretű is lehet, ha az előírások keretei között beépíthető.
- (2) Telken belül több építési övezet, övezet is lehetséges, de ebben az esetben az építési határértéket az egyes építési övezetre, övezetre vonatkozó területnagyság alapján kell meghatározni.
- (3) Az építési övezeti előírásoknál kisebb, meglévő építési telek is beépíthető az egyéb előírások keretei között, ha ez a szomszédos telek előírásoknak megfelelő beépítését vagy beépíthetőségét nem korlátozza.
- 35.§ (1)** Új épület az OTÉK előírásai szerint meghatározott építési helyen, illetve kialakult beépítéshez csatlakozó beépítés esetén a kialakult állapothoz illeszkedő előkertnek megfelelően meghatározott, illetve az SZT-n jelölt építési helyen helyezhető el.
- (2) A terepszint alatti beépítés építési helye megegyezik a felszíni építési hellyel.
- (3) A hátsókeret határvonala:

- a) 100 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél az utcavonaltól 50 m;
 - b) 60 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél az utcavonaltól 40 m.
- (4) A lakó építési övezetekben az épületeken kizárólag magastető alkalmazása megengedett.
- a) Lakóépületeken a tető hajlásszöge 25-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva. Ebben az esetben a tető maximális gerincmagassága az épület épületmagasság értéke + 5 m a 6 m-nél kisebb megengedett legnagyobb épületmagasság esetén, illetve az épület épületmagasság értéke + 6 m a 6 m vagy ennél nagyobb megengedett legnagyobb épületmagasság esetén.
 - b) Nem lakóépületen a magastető hajlásszöge 15-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.
- (5) Az SZT-n a vonatkozó jogszabály alapján belvízzel veszélyeztetett területként lehatárolt területeken az épületek földszinti padlószintjét a becsült maximális talajvízszint felett kell meghatározni a beépítést megelőzően készítendő részletes geotechnikai jelentés alapján.

- 36.§** (1) Építési övezetben és övezetben 2 m²-nél nagyobb reklám elhelyezésére alkalmas reklámhordozó építmény nem helyezhető el.
- (2) Épületen reklám legfeljebb 2 m²-en helyezhető el, kivéve a saját funkciójával összefüggő reklámfelületet, amely az épület homlokzati struktúrájához igazodva, legfeljebb az adott homlokzati felületének 20%-a lehet.
- (3) A területen lakókocsi és üdülősátor **Vt** építési övezetben, valamint bármely építési övezetben, az SZT-n településszerkezeti jelentőségű útként jelölt utak mentén az előkertben nem helyezhető el.
- (4) A Százados Istvánné utca – Naprózsza utca – belterületi határ által határolt, az **Lke-SZ-3**, **Lke-SZ-4** jelű kertvárosias lakóterületeken és a **Kre-sp-SZ** jelű rekreációs-sport különleges területeken - az érintett területek fennálló kedvezőtlen geológiai adottságára, a változatos talajrétegződésre és a felszínközeli talajvízre tekintettel - a beruházásokhoz részletes talajfeltárásokra alapozott geotechnikai szakvélemény készítendő.

27. A zöldfelületek alakításának általános előírásai

- 37.§** (1) Beépítésre nem szánt területeken a közlekedési és közműterületek kivételével, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző, honos fa- és cserjefajok használhatók.
- (2) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását - a környezeti hatások figyelembe vételével - közműegyeztetett terv alapján kell elvégezni.
- (3) A közutak, közterek fásítása során csak előnevelt, többször iskolázott, útsorfa minőségű városűrő fajok, külterületen csak honos fajok alkalmazhatók.
- (4) Fakivágás csak a vonatkozó önkormányzati rendelet, vagy magasabb rendű jogszabály alapján végezhető.
- (5) A védelmi célú zöldsávokat háromszintű növényállomány telepítésével kell kialakítani.
- 38. §** (1) A kötelezően kialakítandó védő zöldsáv telepítése és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védő zöldsáv háromszintű növényállománya a következők szerint alakítandó ki: fa (minimum 60% lombos, 40% örökzöld fa), magas cserje, alacsony cserje.
- (2) Az egyes ingatlanokon az építési övezetenként, övezetenként meghatározott zöldfelületeket legkésőbb az épületek használatba vételét követő egy éven belül ki kell alakítani.
- (3) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett területfelhasználás-változás esetén, az adott terület igénybevételeig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

28. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

- 39.§** (1) Dunavarsány területe az alacsony mértékű veszélyeztető hatások és a kockázati mátrix alapján a III. katasztrófavédelmi osztályba tartozik, ennek megfelelően területére a jelen rendeletben veszélyt jelentő területi lehatárolás nem indokolt.

- (2) A III. katasztrófavédelmi osztályban sorolást megalapozó kockázati mátrix szerint Dunavarsányban veszélyeztető hatások, melyek hangsúlyozottan tesznek szükségessé megelőző intézkedéseket:
- az elemi csapások, természeti eredetű veszélyek közül a belvív, mely a csapadékvíz-elvezető rendszer fejlesztését, karbantartását, megfelelő állapotának biztosítását igényli a Vízügyi törvény alapján;
 - a rendkívüli időjárás, a közutak karbantartása, a veszélyes fasorok karbantartása terén igényel figyelmet.

MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

VI. Fejezet **LAKÓTERÜLETEK**

29. Általános előírások a lakóterületekre

- 40.§** (1) Lakóterületen az építési helyen belül több épület is elhelyezhető.
- (2) Az előkert mértéke új kialakítású telektömbben, beleértve a telekújraosztást is, 5 m, amennyiben jelen rendelet másképpen nem rendelkezik, meglévő beépítés esetén a kialakulthoz igazodó.
- (3) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert min. 4,0 m, szabadonálló beépítés esetén az oldalkert a megengedett épületmagasság értékének fele, de min. 3,0 m. A hátsókert minimum értéke 6 m, amennyiben a jelen rendelet másképpen nem rendelkezik.
- (4) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet, építményeket a telekhatártól, amely az építési határvonal, 1 m távolságra – un. csurgó-távolságra - kell elhelyezni és épületszerkezet nem nyúlhat át a szomszédos telekre. 20 m telekszélesség felett az épület az építési helyen belül az oldalhatáron álló építési határvonaltól legalább 3 m távolságot megtartva is elhelyezhető.
- 41.§** (1) Lakótelekhez tartozóan kerítést az utcavonalon és a telek jobb oldalán kell létesíteni, valamint a hátsó oldal kapcsolódó felén. Kialakult, oldalhatáron álló beépítés esetén a saját kerítést lehet a beépített oldalhatárra helyezni.
- (2) Lakótelken a vonatkozó jogszabályokban meghatározott állattartó épületet a telek hátsókertjében lehet elhelyezni. 30 m-nél kisebb telekmélységű lakótelken nem helyezhető el haszonállattartó épület, melléképület.
- (3) Lakótelken nyílt trágyatároló, hígtrágyatároló nem helyezhető el.
- 42.§** (1) A jelen előírások, illetve az OTÉK előírások által meghatározott teljes egészében építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész nem bővíthető, de állagmegóvása megengedett.
- (2) Nyeles telek nem alakítható ki, kivéve
- a Völgy utca és a Bartók Béla utca találkozásától északra levő, a Völgy utcával közvetlenül határos kertvárosias lakóterületen, ahol a minimális nyélszélesség 4 m, a maximális nyélhosszúság 50 m lehet. Amennyiben két szomszédos telek nyele egyenként eléri az 5 m-t, min. 10 m szélességű magánúttá egyesíthető.
 - olyan, már meghatározó módon felosztott és 95%-ban beépített telektömbben, ahol a kialakult telekadottságok, valamint egyéb meghatározó tényező (pl. vasútvonal) miatt a területet feltáró út nem alakítható ki és a tömbre vonatkozó építési előírások érvényesíthetők a nyeles telek kialakítása esetén is.
- (3) Meglévő telkek újraosztása esetén a saroktelkek minimális telekszélessége az építési előírásokban meghatározott minimális telekszélesség 5 m-rel megnövelt értéke kell, hogy legyen.
- 43.§** A lakóterületen a melléképítmények közül
- építhetők
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,

- ac) hulladékertály-tároló,
- ad) épülettől különálló - építménynek minősülő - kirakatszekrény,
- ae) kerti építmény,
- af) húsüstölő, jégverem, zöldségverem,
- ag) állat ól, állatkifutó,
- ah) trágyatároló, komposztáló,
- ai) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- aj) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
- ak) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
- al) felszín alatti folyadék- és gáztároló.
- b) nem építhetők
 - ba) az építménynek minősülő antennatartó szerkezet,
 - bb) zászlótartó oszlop.

30. Kisvárosias lakóterület (Lk)

- 44.§** (1) Az Lk jelű építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül -:
- a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda és
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el termelő kertészeti építmény, haszonállattartást szolgáló építmény, üzemanyagotöltő állomás.
- (4) A kisvárosias lakóterületen - a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 1. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (5) A kisvárosias lakóterület építési telkeit teljes közművel kell ellátni.

31. Kertvárosias lakóterület (Lke)

- 45.§** (1) Az Lke jelű építési övezetek területei a kertés, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) szállás jellegű,
 - e) sport és
 - f) az építési övezetek 800 m²-nél nagyobb telkein, a vonatkozó feltételek biztosítása esetén állattartást szolgáló
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) A kertvárosias lakóterületen telkenként legfeljebb egy, 2 lakásos lakóépület létesíthető, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek. A kialakult - K jelű – építési övezetekben egy lakóépület létesíthető. Az övezeti előírásokban meghatározott legkisebb telekméret kétszeresét elérő méretű telken négy lakás létesíthető.
- (3) Azon építési övezetekben elhelyezkedő meglévő közösségi funkciójú épületek esetén, ahol a meglévő beépítettség nagysága meghaladja az övezeti előírásokban meghatározott legnagyobb megengedhető beépítettség mértékét, az az átépítés esetén is megtartható és a meglévő épületek, amennyiben nem lakófunkciót tartalmaznak (pl. intézmények, egyházi, közösségi épületek, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek) a megengedett legnagyobb épületmagasságig bővíthetők.

- 46.§** (1) Az **Lke** kertvárosias lakóterületeken az előkert mérete 5 m, meglévő, kialakult állapot esetén a kialakult állapothoz illeszkedő.
- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum értéke 4,5 m.
- (3) A kertvárosias lakóterületen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 2. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (4) Kertvárosias építési övezetben lakóépület elhelyezése csak teljes közművesítéssel lehetséges. A közcsatorna hálózat kiépítéséig vagy a meglévő közcsatorna kapacitásának korlátja esetén zárt közműpótló berendezés létesíthető, de ebben az esetben csak egy lakás alakítható ki telkenként.

- 47.§** (1) Az **Lke-SZ-5** jelű építési övezet (Sun Residence lakópark) további előírásai:
- telkenként legfeljebb egy, két önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el;
 - az építési övezet egy részén feltöltés található, ezért az építési engedélyezési eljáráshoz a talajmechanikai szakvéleményt (geotechnikai jelentést), magasabb szintű jogszabályok előírásait figyelembe véve kell elkészíteni.
- (2) A Naprózsa lakópark építési övezeteinek további előírásai:
- telkenként legfeljebb egy, két önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el;
 - a zöldfelületet legalább kétszintes, összefüggő növényállományként kell kialakítani, amely a gyepesítés mellett a zöldfelület minden 150 m²-e utáni 1 db nagy lombkoronájú fa ültetését jelenti.

32. Falusias lakóterület (Lf)

- 48.§** (1) Az **Lf** jelű falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
- mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - szállás jellegű,
 - igazgatási, iroda,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - sport és
 - az építési övezetek 900 m²-nél nagyobb telkein, a vonatkozó feltételek biztosítása esetén állattartást szolgáló
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A falusias lakóterületen telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással helyezhető el.

- 49.§** (1) Az előkert mértéke 5 m, meglévő szomszédos beépítés esetén a már kialakult előkertekhez igazodó, de legalább 3 m. Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert min. 4,5 m, szabadonálló beépítés esetén az oldalkert min. 3,0 m. A hátsókert minimum értéke 6 m, amennyiben a jelen rendelet másképpen nem rendelkezik.
- (2) Az elő- és oldalkertben semmilyen 0,8 m-nél magasabb építményt - a kerítés kivételével - nem lehet elhelyezni. Hátsókertben csak könnyűszerkezetes (szerelt) kerti szerszámátároló helyezhető el, melynek megengedett maximális mérete 10 m², épületmagassága legfeljebb 2 m.
- (3) A falusias lakóterületen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 3. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (4) Falusias építési övezetben lakóépület elhelyezése csak teljes közművesítéssel lehetséges, a közcsatorna hálózat kiépítéséig vagy a meglévő közcsatorna kapacitásának korlátja esetén átmenetileg zárt közműpótló berendezés létesíthető, de ebben az esetben csak egy lakásos épület létesíthető telkenként.

VII. Fejezet
VEGYES TERÜLETEK

33. Településközpont vegyes terület (Vt)

- 50.§ (1)** A Vt jelű településközpont építési övezetének területe elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A településközpont területen a melléképítmények közül
- a) építhetők
 - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - ab) közműpótló műtárgy,
 - ac) hulladékártály-tároló,
 - ad) épülettől különálló - építménynek minősülő - kirakatszekrény,
 - ae) kerti építmény,
 - af) hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - ag) trágyatároló, komposztáló,
 - ah) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete,
 - ai) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
 - aj) felszín alatti folyadék- és gáztároló.
 - b) nem építhető
 - ba) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - bb) állat ól (kutyaól kivételével), állatkifutó,
 - bc) az építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

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

- (2) A Vt-SZ-4, Vt-SZ-5 és Vt-SZ-6 jelű építési övezetekben
- a) kizárólag a lakosság alapfokú ellátását biztosító oktatási, művelődési, sport, egészségügyi és közigazgatási épületek helyezhetők el;
 - b) az elhelyezendő épületeket – a funkcionális kötöttségek által adott lehetőségek figyelembe vételével – több részre bontott, tagolt épülettömegekkel kell megvalósítani.
- (3) A településközpont vegyes területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 4. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (4) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

52.§ (1) A Vt-SZ-7, Vt-SZ-8 és Vt-SZ-9 jelű építési övezetekben (Sun Residence lakópark) telkenként legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el.

- (2) A Vt-SZ-10 jelű építési (Naprózsa lakópark) övezet további előírásai:
- a) telkenként több rendeltetési egység építhető, de az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterületenként legfeljebb két önálló rendeltetési egységet vagy lakást tartalmazó épület helyezhető el;
 - b) a zöldfelületet kétszintes, összefüggő növényállományként kell kialakítani, amely a gyepesítés mellett a zöldfelület minden 150 m²-e utáni 1 db nagy lombkoronájú fa ültetését jelenti.

VIII. Fejezet
GAZDASÁGI TERÜLETEK

34. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

- 53.§** (1) A **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (3) Az építési övezetben a lakóterületek és településközpont vegyes területek határától 50 m-en belül esetlegesen létesítendő technológiai berendezések és gépek, hírközlési létesítmény, siló, szállítószalagok, szitarendszerek, felhordó szerkezetek, villámhárítók, stb. magassága nem haladhatja meg az övezeti előírásokban meghatározott épületmagasság kétszeresét.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a 2. számú mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 5. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (5) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

35. Ipari terület (Gip)

- 54.§** (1) **Gip** jelű egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Gip** jelű egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

- 55.§** (1) Az egyéb ipari területen az egyes telkek oldal- és hátsókertjében háromszintes zöldfelületet kell létesíteni.
- (2) Az ipari területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 6. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (3) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

56.§ A Dunavarsány Ipari Park **Gip-1** és **Gip-2** jelű építési övezeteiben a további előírásokat kell megtartani:

- a) Egy telek két építési övezetbe is kerülhet. Ebben az esetben a beépítési határértékek teljesülését az egyes építési övezetekbe tartozó telekrészek arányában kell számítani.
- b) Az előkert mérete legalább 6,0 méter.
- c) Az oldalkert mérete legalább 8,0 méter.
- d) A hátsókert mérete legalább 12,0 m, eltérően a jelen rendelet hátsókertre vonatkozó egyéb általános előírásaitól.
- e) Az építési övezetek telkén több épület is létesíthető.
- f) A főrendeltetésű épületet kiegészítő, kiszolgáló porta épület, 0 m előkerttel is elhelyezhető, ha a beépített alapterülete nem haladhatja meg az építési telken megengedett beépítési mérték 1 %-át, az épületmagassága legfeljebb 4,0 m és a szomszédos telkekkel az építmények között megengedett legkisebb távolság biztosított.
- g) A telkek határvonalain – utcavonalon, az oldalhatáron és a hátsó telekhatáron, – valamint az utcavonaltól a telek mélységében mért 10,00 m-es sávban, legfeljebb 2,2 m magas nem tömör kerítés létesíthető, amelyből legfeljebb 50 cm magas lehet a tömör lábazat. A nem tömör kerítés felületének egyenletes felületi kialakítással kell teljesíteni a nem tömörség feltételeit. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni.
- h) Az utcavonalon álló kerítésnél – a környezettel összhangban – a telek irányában beljebb épített kapubehajtó, parkoló, stb. létesítése esetén a közterülettel egybenyitott telekrészre a közterületekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- i) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de azok összes szintterülete telkenként nem haladhatja meg az összes építhető bruttó szintterület 5%-át.

- j) Az 51. számú főút tengelyétől mért 50 m-en belül - az SZT-n telken belüli kötelező zöldfelületként meghatározott területsávban - háromszintes növényállomány létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb 6,0 m széles burkolt bejárón, az épületeket körülvevő legfeljebb 1,2 m széles járdán, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el.

IX. Fejezet **ÜDÜLŐTERÜLETEK**

36. Általános előírások az üdülőterületekre

- 57.§** (1) Az üdülőterületek építési övezeteiben, ha a vonatkozó jogszabály másként nem rendelkezik, állattartó épület - a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével -, különálló árnyékszék, állatkifutó, trágyatároló, 2 m³-nél nagyobb komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény nem helyezhető el.
- (2) Az épületek, pavilonok hagyományos szerkezetűek, természetes színű és anyaghasználatúak, tájba illőek legyenek.
- (3) Az üdülőterületen belül meglévő erdősült területek megtartandók.
- (4) Az övezeten belül lévő vízparti területeken a vízpart mentén minimum 10 m védősáv kialakítása szükséges a karbantartási munkák, valamint az élővilág védelmében. Az egységes kezelés érdekében - időbeni korlátozással - biztosítani kell a magánterületek megközelítését.
- (5) A tóparti területek beépítése csak teljes közművesítéssel lehetséges, kivéve a jelen rendeletben ettől eltérően meghatározott építési övezetekben és övezetekben.

37. Üdülőházas terület (Üü)

- 58.§** (1) Az üdülőházas területen olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.
- (2) Az üdülőházas területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 7. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (3) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (4) A már beépített **Üü-SZ-1** övezetben legalább hiányos közművesítettség biztosítandó. Az épületek létesítésének feltétele: fűtő kút, zárt szennyvízgyűjtő rendszer megvalósítása és arra történő csatlakozás, közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés és közüzemi villamos energia szolgáltatás rendelkezésre állása.

38. Hétvégi házas terület (Üh)

- 59.§** (1) Az **Üh** jelű hétvégi házas építési övezet területén elsősorban a 4,5 m épületmagasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhetők olyan építmények, amelyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és terület funkcióját, ellátását szolgálják, valamint sportépítmények.
- (3) Az építési övezetben közösségi szórakoztató épület nem helyezhető el.
- (4) Az **Üh-SZ-3** és **Üh-O-2** jelű építési övezetekben (a Petőfi horgásztó környezete) az egyedi előírások a következők:
- a) az előkert mérete 5 m;
 - b) a hátsókerth mérete legalább 6 m, illetve az SZT-n jelölt védőterület határa;
 - c) az oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert 4,5 m, az épületeket a kedvezőtlen tájolású északkeleti vagy északnyugati telekhatár mentén, attól 1 m-re kell elhelyezni;
 - d) az oldalkert szabadonálló beépítés esetén legalább 3 m.
- (5) A hétvégi házas területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 8. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

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

X. Fejezet **KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

39. Előírások a különleges beépítésre szánt területekre

(K jelű területek: Kel, Kre, Kreho, Kre-sp, Ksp, Kok-sp, Kki, Kho, Kb, Kfhk, Kmü és Kv)

- 60.§** (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (2) A különleges beépítésre szánt területek építési övezetei:
- a) a **Kel** jelű ellátás céljára szolgáló különleges terület;
 - b) a **Kre** jelű rekreációs különleges terület;
 - c) a **Kreho** jelű rekreációs horgász különleges terület;
 - d) a **Kre-sp** jelű rekreációs sport különleges terület;
 - e) a **Ksp** jelű sportolási célú különleges terület;
 - e) a **Kok-sp** jelű oktatási és sportolási célú különleges terület;
 - f) a **Kki** jelű hajókikötő elhelyezésére szolgáló különleges terület;
 - g) a **Kho** jelű honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági különleges terület;
 - h) a **Kb** jelű a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges terület;
 - i) a **Kfhk** jelű folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló különleges terület;
 - j) a **Kmü** jelű mezőgazdasági üzemi különleges terület;
 - k) a **Kv** jelű közműellátási és városgazdálkodási különleges terület;
- (3) A (2) bekezdés szerinti építési övezetek közül csak a **Kb** és a **Kmü** jelű építési övezetekben helyezhető el parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlyúnál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító gépjárművek számára.
- (4) A különleges beépítésre szánt területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 9. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (5) Az építési övezetek építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni, a gázcsatlakozás kiépítése nem kötelező.

40. A Kel jelű építési övezet előírásai

- 61.§** (1) A **Kel** jelű építési övezet az ellátás céljára szolgáló különleges terület, ahol telkenként egy üdülő épület, valamint üdülést, rekreációt szolgáló, szállás funkciót, irodaépületet, közösségi célú, a környezetét ellátó kereskedelmi és vendéglátási rendeltetési egységet tartalmazó épület is elhelyezhető.
- (2) A **Kel-O-1** jelű építési övezetben – a Petőfi horgásztó környezetében - az egyedi előírások a következők:
- a) az előkert mérete 5 m,
 - b) a hátsókert mérete legalább 6 m,
 - c) az oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert 4,5 m, az épületeket a kedvezőtlen tájolású északkeleti vagy északnyugati telekhatár mentén, attól 1 m-re kell elhelyezni,
 - d) új építés legalább részleges közműellátás megléte esetén történhet,
 - e) épületek létesítésének feltétele a területen a szakterületek által előírt zárt szennyvízgyűjtő rendszer megvalósítása és arra történő csatlakozás.

41. A Kre jelű építési övezet előírásai

- 62.§ (1)** A **Kre** jelű építési övezet rekreációs célú különleges terület, ahol a helyi sajátosságoknak, a vízparti, vízközeli elhelyezkedésnek megfelelően pihenést, üdülést, idegenforgalmat szolgáló épületek, szállásférőhelyet tartalmazó épületek, valamint mindezek fenntartását biztosító kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el, de a kialakult területhasználatnak és ezen területhasználati igénynek megfelelően lakóépület is elhelyezhető.
- (2) A **Kre** jelű építési övezetekben nem helyezhető el:
- közösségi, szórakoztató épület,
 - haszonállattartó és állattartással kapcsolatos épület, építmény,
 - gazdasági, ipari melléképület.
- (3) A **Kre** jelű építési övezetben a melléképítmények közül
- építhetők
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - háziállat ólja, háziállat kifutója,
 - komposztáló,
 - gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
 - mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
 - felszín alatti folyadék- és gáztároló terepszint alatt fedetten;
 - nem építhetők
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - haszonállattartó és állattartással kapcsolatos melléképítmény, trágyatároló.
- (4) A **Kre** jelű építési övezetben lakóházat építeni legalább 14 m telekszélesség és legalább 500 m² teleknagyság, üdülőházat lakóházzá átminősíteni legalább 12 m telekszélesség és legalább 300 m² teleknagyság esetén lehet.
- 63.§ (1)** A **Kre** jelű különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs területek további előírásai:
- a **Kre-O-1** jelű építési övezetben 4,5 m épületmagasságot meg nem haladó, legfeljebb egy funkcionális egységet magába foglaló épületek,
 - a **Kre-O-2** jelű építési övezetben 4,5 m épületmagasságot meg nem haladó, legfeljebb két funkcionális egységet magába foglaló épületek,
 - a **Kre-SZ-3** jelű építési övezetben 6,0 m épületmagasságot meg nem haladó, legfeljebb két funkcionális egységet magába foglaló épületek helyezhetők el.
- (2) A **Kre-SZ-2** jelű építési övezetre vonatkozó előírások:
- az építési övezet elsősorban horgászattal kapcsolatos rekreációs tevékenységek célját szolgálja,
 - az építési övezetben elsősorban a horgászathoz kapcsolódó rekreációs célú épületek (pl. szállásszolgáltató épület, vendéglátás, a terület fenntartását szolgáló irodai és egyéb kiszolgáló funkciók, üdülőépületek) helyezhetők el,
 - az építési övezetben kivételesen elhelyezhetők az alaprendeltetéssel összefüggésbe hozható, azt kiszolgáló kereskedelmi funkciójú létesítmények (pl. kertészeti áruháza, faház bemutató telep, mezőgazdasági bolt, stb.) is,
 - az összefüggő rendeltetésű területeket (pl. egy tó körüli beépítést) építészeti egységes arculattal kell kialakítani,
 - az építési övezet nem beépített, burkolatlan részét kertépítészeti eszközökkel kell, fásítottan kell kialakítani.
- (3) A **Kre-Sz-3** jelű építési övezet (Tó-park) területén
- a tó felőli építési határvonal a tóparti rézsű felső partélétől mérve 6 m, a 3 m széles parti (fenntartási) sávától számítva 3 m,

- b) az ingatlanok beépítését megelőzően, vagy azzal egyidejűleg, a telkek részletes geotechnikai jelentésben meghatározott becsült maximális talajvízszintre kell feltölteni az utcai telekhatártól a beépülő építési hely határáig.

42. A Kreho jelű építési övezet előírásai

- 64.§ (1) A Kreho jelű építési övezet rekreációs horgász különleges terület, ahol elsődlegesen a vízparti elhelyezkedésnek megfelelően a horgászathoz kapcsolódó funkciójú épületek, a rekreációt, az üdülést, idegenforgalmat szolgáló épületek, szállásférőhelyet tartalmazó épületek, valamint mindezek fenntartását biztosító kiegészítő funkciójú épületek és szolgálati lakás helyezetők el.**
- (2) A **Kreho-1** jelű építési övezet: A Petőfi horgászto menti, horgászat céljára szolgáló különleges rekreációs horgász terület építési övezete, ahol az egyedi előírások a következők:
- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - aa) a horgászást, a pihenést, a testedzést szolgáló és egyéb közösségi használatú építmény (horgászház, sétaút, vegyes forgalmú út, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, közös használatú illemhely, esőtető),
 - ab) vendéglátó épület,
 - ac) a terület fenntartásához szükséges épület.
 - b) Az osztatlan közös tulajdonú terület nem keríthető le.
 - c) Az övezetben új horgászház épület, horgászházként funkcionáló lakókocsi a kiszolgáló út telekhatárától a horgászto irányában mért 8 m-es szélességű területsávon belül, de a vízparttól 3 m-es területsáv megtartásával, a nem a kiszolgáló út menti egyéb területeken a vízparttól legalább 3 m, legfeljebb 8 m távolságra, de a kialakult főgyalogút 4 m-es területsávjának biztosításával helyezhető el. Meglevő horgászház, horgászházként funkcionáló lakókocsi a meglévő állapotra tekintettel a vízpart irányában 2 m-t túlnyúlhat az építési helyen, de a horgászház továbbépítése, illetve újraépítése esetén az előbbieken meghatározott építési helyen belül helyezhető csak el.
 - d) A horgászházak csak egyszintesek lehetnek, bruttó szintterületük legfeljebb 35 m² lehet, a horgászház épület a vízpart vonalával párhuzamosan legfeljebb 5 m széles lehet és 4 m széles nádsávot a stégek között biztosítani kell.
 - e) Azokon a partszakaszokon ahol a tervezett útpályatest (gyalogos-, kerékpárút) korona szintje és az átlagos vízfelület szintje közötti különbség nagyobb, mint 2,5 m, az új horgászház épületek vízre merőleges egyik oldala a szomszédos épülettel, tűzfalal, vagy azok közötti, balesetmentesen kialakítandó lépcsővel összeépíthető, azonban az épületek másik, vízpartra merőleges oldalánál legalább 3 m telepítési távolságot kell megtartani.
 - f) Az épületek, horgászházak épületmagassága legfeljebb 3,00 m lehet.
 - g) Az épületek, horgászházak legmagasabb pontja (tetőgerince) legfeljebb a kiszolgáló útpályatest, gyalogút útkorona szintje fölé 1 m-rel nyúlhat, kivéve a horgászto délkeleti partszakaszán, ahol a kiszolgáló út és az átlagos vízszint közötti szintkülönbség nem éri el az 1 métert.
 - h) Azokon a partszakaszokon, ahol a tervezett útpályatest koronaszintje és az átlagos vízfelület szintje közötti különbség nagyobb, mint 2,5 m, lapos tetős épület, legfeljebb 15° hajlásszögű tetővel magastetős épület, illetve térszín alatti épület, pince építhető.
 - i) Azokon a partszakaszokon, ahol a tervezett útpályatest koronaszintje és az átlagos vízfelület szintje közötti különbség nagyobb, mint 1 m, gondoskodni kell a partfal állékonyaságáról és balesetmentes kialakításáról.
 - j) Az épületek, horgászházak tört fehér, világosszürke, szürkés-zöld, illetve világos drapp színűek lehetnek.
 - k) Az épületek, horgászházak héjalása zöld vagy barna színű, anyaga cserép, zsindey (fa és bitumen), nádfedés lehet. A lapos tetőkön járható zöldtető létesítendő, balesetmentes kialakítással. Fém-, műanyag-, pala-, azbesztanyagú fedés nem alkalmazható.
 - l) A közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.
 - m) A tájkép- és a természetvédelem érdekében:

- ma) a zöldfelületek rendezése, a fásítások során kizárólag őshonos és termőhely-honos fa-és cserjefajok alkalmazhatók, az inváziós növényfajok terjedését irtással meg kell akadályozni, a meglévő tájidegen növények eltávolítása esetén azokat őshonos és termőhely-honos növényekkel pótolni kell;
- mb) a meglévő őshonos növényzet terjedését és tényeresét biztosítani kell;
- mc) a horgász pihenőhelyek, stégek szerkezeteit, berendezési tárgyait a természeti tájba illő faszerkezetes, nádfedeles anyaghasználattal kell megvalósítani.

43. A Kre-sp jelű építési övezet előírásai

65.§ A **Kre-sp** jelű építési övezet rekreációs sport különleges terület, ahol elsődlegesen a sportolással, vízi sporttal kapcsolatos épületek és az azokhoz szükséges kiszolgáló szociális és szolgáltatási, szállásférőhely, vendéglátási, kereskedelmi funkciójú épületek, rekreációt, üdülést, pihenést szolgáló épületek, valamint mindezek fenntartását biztosító épületek és szolgálati lakás helyezhető el.

44. A Ksp jelű építési övezet előírásai

66.§ A **Ksp** jelű építési övezet sportolási célú különleges terület, ahol a versenyvízi-sporthoz és sportoláshoz szükséges építmények, létesítmények ezeket kiegészítő szállásférőhely, ellátást, vendéglátást, idegenforgalmat, konferenciák fogadását szolgáló épületek, irodaépületek és mindezek fenntartását biztosító épületek és szolgálati lakások helyezhetőek el.

45. A Kok-sp jelű építési övezet előírásai

67.§ A **Kok-sp** jelű építési övezet oktatási és sportolási célú különleges terület, ahol jellemzően a települési sportfunkciókhoz szükséges létesítmények, épületek, valamint azok fenntartását biztosító kiegészítő épületek és szolgálati lakás helyezhetőek el.

46. A Kki jelű építési övezet előírásai

68.§ A **Kki** jelű építési övezet hajókikötő elhelyezésére szolgáló terület, ahol a hajók kikötéséhez szükséges építményeken kívül a kikötési funkciót szolgáló és kiegészítő idegenforgalmi, vendéglátási épületek is elhelyezhetőek.

47. A Kho jelű építési övezet előírásai

69.§ A **Kho** jelű építési övezet honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági különleges terület, ahol a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági feladatok ellátásához kapcsolódó épületek és létesítmények, valamint azok ellátását biztosító kiegészítő épületek és szolgálatai lakás helyezhetőek el.

48. A Kb jelű építési övezet előírásai

70.§ (1) A **Kb** jelű építési övezet nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló, bányaműveléssel - a nyersanyag-kitermeléssel és a nyersanyag-, másodnyersanyag-feldolgozással, telephelyengedély alapján nem veszélyes és nem szerves hulladékok gyűjtésével és tárolásával - kapcsolatos tevékenységek folytathatók, valamint azokhoz szükséges építmények helyezhetőek el.

(2) A **Kb** jelű építési övezet területére vonatkozó további előírások:

- a) az építési övezetre a bányászatra vonatkozó törvény és a végrehajtásáról szóló rendeletben foglaltak betartandók, az (1) bekezdésben meghatározott tevékenységek figyelembe vételével.
- b) a bányászati tevékenység lezárását követően a bányavállalkozó köteles bánya-rekultivációt elvégezni, tájrendező által elkészített, a szakhatóságok és az önkormányzat által elfogadott rekultivációs tájrendezési terv alapján,

- c) bányászati tevékenység – nyersanyag kitermelés, nyersanyag feldolgozás - kizárólag az SZT-n lehatárolt Kb jelű különleges bánya területen folytatható.
- (3) Tájérendezés csak a bányatelek megállapításakor elkészülő tervek alapján, a jelen építési szabályzatnak és SZT-nek megfelelően történhet az önkormányzattal egyeztetett módon.

49. A Kfhk jelű építési övezet előírásai

- 71.§ (1) A **Kfhk** jelű építési övezet települési folyékony hulladék kezelésére szolgáló különleges terület, ahol csak a települési folyékony hulladék kezeléséhez szükséges építmények, irodák helyezhetők el.
- (2) A telek nem osztható meg.

50. A Kmü jelű építési övezet előírásai

- 72.§ (1) a **Kmü** jelű építési övezetben, a mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos üzemi jellegű építmények, a mezőgazdasági tevékenységet szolgáló gazdasági épületek, a növénytermesztés, a termékfeldolgozás létesítményei, silók, raktárak, terménytárolók, az állattenyésztés épületei, a mezőgazdasági tevékenység működéséhez szükséges gépjavító- és tároló műhelyépületek, a mezőgazdasági tevékenység rendeltetésszerű és biztonságos üzemeltetéséhez, őrzéséhez szükséges szolgálati lakás, iroda, szociális közösségi létesítmények helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági üzemi területen csak olyan mezőgazdasági tevékenység folytatható, mely káros környezeti hatással a környezetében meglévő és távlati lakóterületekre nincs, nagy létszámú állattartás nem folytatható.

51. A Kv jelű építési övezet előírásai

- 73.§ A **Kv** jelű építési övezet közműellátási és városgazdálkodási különleges terület, ahol a város közműellátását és üzemeltetését biztosító létesítmények (víztorony, vízmű kutak, vákuum-gépház, gázfogadó, a gázátadó állomás, stb. közműlétesítményei), épületek, azokat kiegészítő épületek helyezhetők el.

HARMADIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

XI. Fejezet **KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

52. Általános előírások a közlekedési és közműterületekre, az övezetbe nem sorolt közterületekre

- 74.§ (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Országos közút védőtávolsága külterületen főút esetén a tengelytől mérten 100 m-100 m, az alacsonyabb rendű országos utak esetén a tengelytől mérten 50 m-50 m.
- (3) A közlekedési területek és védősávjai a közlekedési szakhatóságok és az út kezelőjének hozzájárulásával használható fel, a közúthoz csatlakozást létesíteni a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.
- (4) Belterületen, a közút mellett, ipari, kereskedelmi, vendéglátóipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása, valamint a közlekedési területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezése, bővítése csak a közút kezelő hozzájárulásával lehet.

75.§ (1) Dunavarsány területén a közutak tervezési osztályba sorolása:

- | | |
|---|-----------|
| a) az 51. jelű főút | K.IV.A. |
| b) az 510. jelű főút | K.IV.A. |
| c) az 5202 jelű összekötő út | K.V.A. |
| d) az 52101 jelű bekötő út külterületi szakasza | K.V.A. |
| e) az 52101 jelű bekötő út belterületi szakasza | B.V.c.B. |
| f) a 21104 jelű bekötő út | K.V.A. |
| g) a települési gyűjtő utak | B.V.c.B. |
| h) a kiszolgáló utak | B.VI.d.B. |
| i) a mezőgazdasági kiszolgáló utak | K.VI. |

(2) A közlekedési területek legnagyobb beépítettségi mértéke 5%.

(3) A közutak mentén zöldsáv, valamint fasor telepítendő, nagy lombkoronájú fafajokból.

(4) A közút műtárgyának minősülő burkolt árokba, csatornába vagy más vízvezető létesítménybe a közút területén kívüli területről származó vizeket bevezetni csak közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(5) A külterületi, SZT szerint nem szabályozott dülő utak tengelyétől mérten 10 m -10 m távolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.

76.§ (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – a 77.§ (5) és a (6) bekezdésben foglaltak kivételével - legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében - a 77.§ (5) bekezdésben foglaltak kivételével - csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Védett épületek (helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetismódosítása esetében – a 77.§ (5) bekezdésben foglaltak kivételével - nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.

(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken belül az alábbiak szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

- minden lakás, és üdülő és rekreációs célú épület önálló rendeltetési egysége után,
- a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 15 m², e fölött minden megkezdett 30 m² nettó alapterülete után,
- szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden vendégszoba után,
- vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 7 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),
- bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 30 m²-e után,
- kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (művelődési központ, disco, stb.) minden megkezdett 7 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, könyvtár, művészeti galéria, stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 75 m² nettó alapterülete után,
- sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 7 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 20 férőhelye után,
- igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 15 m² nettó alapterülete után,
- ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 250 m²-e után,
- raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m²-e után,
- közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek:
 - vasúti állomásegységhez minden 1500 lakos,
 - hajóállomás esetén 2 db,

- l) iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 30 m² nettó alapterülete után,
 - m) jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (temető) és közhasználatú park területének minden megkezdett 750 m²-e után.
- (3) A (2) bekezdés szerint számított minden megkezdett 50 db várakozóhelyből legalább egyet a mozgásukban korlátozottak részére kell kialakítani, amelyekből legfeljebb négy helyezhető közvetlenül egymás mellé.
- (4) A telken az OTÉK 7. számú melléklet szerint számított kerékpár elhelyezését kell biztosítani minden olyan rendeltetésű építményhez, ahol rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani.

77.§ (1) A telken a gépjárműtárolókat – az OTÉK 103. § előírásai szerint - elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani.

- (2) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² termőföldterület biztosításával, amelyek 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.
- (3) Áru-rakodóhelyről kell gondoskodni minden olyan építmény részére, amelybe rendszeres áruszállítás történik. A rakodóhelyek nagyságát, számát és helyét a szállító jármű igénye szerint, továbbá úgy kell meghatározni, hogy a rakodás a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.
- (4) Felszíni gépjármű-várakozóhely (parkoló), rakodóhely és autóbusz megálló
- a) huzamos tartózkodás céljára szolgáló földszinti helyiség homlokzati nyílászárójához - a saját tulajdonú gépjármű kivételével - 5,0 m-nél,
 - b) nevelési-oktatási, gyógykezelés, regenerálódás célját szolgáló helyiségek nyílászáróihoz - 20 gépjárműnél nagyobb befogadóképesség esetén - 10,0 m-nél közelebb nem lehet.
- (5) A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében:
- a) az árusítótér minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani;
 - b) meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében az a) pontban meghatározott számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell;
 - c) az üzletre vonatkozóan a 76.§ (2) bekezdés szerinti előírás az a) pontban meghatározottaktól nem térhet el;
 - d) ha az adottságok szükségessé teszik a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 100 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával alakíthatók ki.
- (6) Ha az adottságok szükségessé teszik, a 76.§ (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével, valamint a 76.§ (4) bekezdés szerinti kerékpártárolók telekhatártól mért, legfeljebb 100 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók, ha az érintett létesítmények használatát nem korlátozza és az érintett környező ingatlanok tulajdonosainak érdekét nem sérti.

78.§ (1) Parkolók kialakítására vonatkozó előírások:

- a) A parkolókat zöldsáv-osztásokkal, növényzettel tagoltan kell kialakítani előfásított és cserjeszintet is tartalmazó zöldfelülettel;
- b) A parkolók területén információs-hely, illemhely és gépjármű- illetve kerékpártárolásával összefüggő épület, építmény elhelyezés megengedett. Az épületek, pavilonok földszintesek, tájba illőek, esztétikus kivitelezésűek legyenek;
- c) A parkolók beépíthetősége 2%;
- d) Az épületmagasság legfeljebb 3,5 m lehet,
- e) A burkolt felületű parkoló felületéről a csapadékvíz elvezetéséről és tisztításáról gondoskodni

- kell,
- f) megfelelő méretű hulladékártoló létesítendő, az összegyűlt hulladék rendszeresen elszállítandó.
- (2) A sportolási céllal fejlesztendő tavakon motoros vízisport, illetve vízi sportpálya kialakításakor fürdőzés nem engedhető meg, csak az arra kijelölt bójával biztosított területen.
- (3) A vasútvonal szélső vágányától számított 50 m távolságon belül építmény csak külön jogszabályban előírt feltételek szerint helyezhető el.

XII. Fejezet **ZÖLDTERÜLETEK**

53. Általános előírások a zöldterületekre (Zkp, Zkk)

- 79.§** (1) A zöldterületeket legfeljebb 3% beépítettséggel és minimálisan 65%-os növényborítottsággal kell kialakítani és fenntartani.
- (2) A zöldterületek **Zkp** jelű közpark övezeteiben elhelyezhetők a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.
- (3) A **Zkp** övezetben
- a) minimális telekméret legalább 3000 m²,
 - b) a megengedett legnagyobb beépíttség 3%,
 - c) a legkisebb kialakítandó zöldfelület 70%,
 - d) a megengedett legnagyobb beépítési épületmagasság 4,5 m.
- (4) A **Zkk** övezetben
- a) a megengedett legnagyobb beépíttség 2%,
 - b) a legkisebb kialakítandó zöldfelület 65%,
 - c) a megengedett legnagyobb beépítési épületmagasság 4,5 m.
- (5) Zöldterület létesítése, átalakítása és rekonstrukciója során figyelembe kell venni a meglévő értékes, idős faállományt, melyek védendőek és megőrzendőek.

XIII. Fejezet **ERDŐTERÜLETEK**

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

- 80.§** (1) Az erdőterület erdőgazdálkodás, erdőállomány fenntartás céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdő területfelhasználási célja szerint:
- a) védelmi (védett és védő) **Evt, Ev**;
 - b) gazdasági **Eg**;
 - c) közjóléti **Ek** lehet.
- (3) Az erdőterületen kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi vagy természetvédelmi céllal létesíthető.
- (4) Az erdőterületen lévő beépítés esetén, ha az ingatlan-használat rendszeres emberi tartózkodáshoz kötődik, legalább a közműves villamosenergia-ellátást biztosítani kell, a többi közmű közműpótló berendezéssel is helyettesíthető.

55. Védelmi erdő területek (Ev, Evt)

- 81.§** (1) A védelmi rendeltetésű erdőterületek az SZT-n **Ev** és **Evt** jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.
- (2) Az **Ev** és **Evt** jelű védelmi erdőkben épületet és egyéb építményt elhelyezni nem lehet, kivéve az alábbi építményeket, amennyiben azok az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarják:
- a) erdei kilátó, magasles és védőkerítés,
 - b) köztárgyak, valamint a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között

- c) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak, jelzőtáblák,
 - d) honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
 - e) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, padok,
 - f) a megújuló energiaforrás műtárgyai, amelyek használata során az övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet.
- (3) Az Evt jelű övezetben a folyamatos borítottság érdekében csak természetyszerű, az erdő többcélú rendeltetését (természetvédelem, talajvédelem, tájvédelem, turisztikai funkció stb.) figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás és természetes módszerű erdőfelújítás végezhető.

56. Gazdasági erdő terület (Eg)

- 82.§** (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterületek az SZT-n **Eg** jellel jelölt területek, amelyeken a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek hasznosítása.
- (2) Az övezetben az erdő rendeltetésének megfelelő, az erdőműveléssel, erdőfenntartással (pl. erdészház, stb.) kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (3) A gazdasági erdők övezetében mindazon építmények elhelyezhetők, amelyek a védelmi rendeltetésű erdőövezetben is elhelyezhetők.
- (4) A gazdasági erdő területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 10. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

57. Közjóléti erdő területek (Ek)

- 83.§** (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterületek az SZT-n **Ek** jellel jelölt területek, amelyeken a gazdálkodás elsődleges célja az erdő jóléti, üdülési, rekreációs – esetleg oktatási és kutatási - használatának biztosítása.
- (2) A közjóléti erdő övezetekben az erdő rendeltetésének megfelelő közjóléti funkciójú üdülési, turisztikai, sportolási, gyógyászati, szállás, vendéglátási és egyéb rekreációs célú építmények helyezhetők el.
- (3) Rekreációs célú állattartás (lótartás, állatbemutató, vadspark) építményei az övezetek 1,5 ha-nál nagyobb telkein helyezhetők el, amennyiben az előírt védőtávolsági előírások is betarthatók.
- (4) A közjóléti erdők övezeteiben mindazon építmények elhelyezhetők, amelyek a védelmi rendeltetésű erdőövezetben is elhelyezhetők.
- (5) A közjóléti erdőterületek 2. mellékletben területileg lehatárolt övezeteiben az 1. melléklet 10. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- 84.§** (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterületeknek az SZT-n **Ek-1** jellel jelölt rekreációs övezetében, szabadidő eltöltési üdülő – rekreációs, sport-, játék-, funkciójú területek és építmények alakíthatók ki.
- (2) A szabadidő eltöltést szolgáló épületekben rekreációs (sport, játék, stb.) szolgáltató és vendéglátóhelyi rendeltetések alakíthatók ki, valamint kapcsolódó (kiszolgáló) létesítményeik építhetők. Az övezet beépíthető alapterületének legfeljebb 35%-án lakórendeltetés (gondnoki lakás) és rekreációs - üdülési szálláshely is kialakítható.
- (3) A közjóléti rendeltetés érvényesítését a rekreációs övezetbe tartozó magántulajdonban álló telkek kialakítása, beépítése és használata során is biztosítani kell.

- 85.§** (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterületeknek az SZT-n **Ek-2** jellel jelölt rekreációs övezetében, szabadidő eltöltési üdülő – rekreációs, sport-, játék-funciójú területek és építmények alakíthatók ki.
- (2) A szabadidő eltöltést szolgáló épületekben rekreációs (sport, játék, stb.) szolgáltató és vendéglátóhelyi rendeltetések alakíthatók ki, rekreációs - üdülési szálláshely, valamint kapcsolódó (kiszolgáló) létesítményeik építhetők, az övezet beépíthető alapterületének legfeljebb 25%-án lakórendeltetés (gondnoki lakás) is kialakítható.
- (3) A közjóléti rendeltetés érvényesítését a rekreációs övezetbe tartozó magántulajdonban álló telkek kialakítása, beépítése és használata során is biztosítani kell.

- 86.§** (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterületek az SZT-n **Ek-3** jellel jelölt erdészházas övezetében, erdészház, erdei szálláshely és vendéglátóhely, valamint kapcsolódó (kiszolgáló) létesítményeik építhetők a meglévő épület újjáépítésével vagy új épület építésével.
- (2) Az övezet beépíthető alapterületének legfeljebb 15%-án lakórendeltetés (gondnoki lakás) is kialakítható.
- (3) Az övezet védett erdőállománnyal fedett részén maradéktalanul érvényt kell szerezni a telekre és környezetére vonatkozó természetvédelmi besorolásból következő előírásoknak.

XIV. Fejezet **MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**

58. Előírások az általános mezőgazdasági területekre (Má, Má-l, Má-á, Má-f és Me)

- 87.§** (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények, valamint az övezeti előírásokban meghatározott feltételek teljesülése esetén lakórendeltetéssel is rendelkező épületek helyezhetők el.
- (2) Az általános mezőgazdasági terület övezetei:
- a) általános (**Má**),
 - b) legelőterület (**Má-l**),
 - c) állattartásra kijelölt (**Má-á**),
 - d) fás mezőgazdasági övezet **Má-f**,
 - e) a távlatban funkcióváltó általános mezőgazdasági övezet (**Me**), lehet.
- (3) A mezőgazdasági területen kizárólag a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő kialakított, 35-45 fok közötti hajlásszögű, magastetős, tájba illő épületek, építmények építhetők.
- (4) A mezőgazdasági területek között a szélerózió elleni védelem és a helyi klíma javítása céljából mezővédő erdősávok, fasorok telepítendők. Az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerinti pótlásukról gondoskodni kell.
- (5) Az új épületek, tanyák körül takaró fásítást kell létesíteni.
- (6) Az általános mezőgazdasági területeken, ha az ingatlan-használat rendszeres emberi tartózkodáshoz kötődik, legalább a villamosenergia-ellátást biztosítani kell, a többi közmű közműpótló berendezéssel is helyettesíthető.

59. Általános mezőgazdasági terület általános övezete (Má)

- 88.§** (1) Az általános mezőgazdasági terület **Má** általános övezetében lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el legalább hiányos közműellátás esetén úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület csak magastetős kialakítású lehet, épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (2) Az **Má** övezetben erdő telepíthető, a földrészletek művelési ága ennek megfelelően módosítható.
- (3) Az **Má** jelű övezetben a vonatkozó jogszabály szerint mezőgazdasági birtokközpont kialakítható, amennyiben
- a) a legalább 25 ha (250.000 m²) összterületű mezőgazdasági birtoktest rendelkezésre áll;
 - b) a birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10.000 m²
 - c) a birtokközpont beépítésének mértéke legfeljebb 45%.
 - d) ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza és a telek közútról megközelíthető;
 - e) a birtokközpont épületegyüttese körül 15 méter széles, többszintű erdősáv létesül a tájra jellemző, őshonos fajokkal.
- (4) A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági épületeken kívül lakóépület, szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető. A létesíthető épületek épület magassága legfeljebb 7,5 m lehet.

- (5) Az **Má** jelű mezőgazdasági területeken az övezetben megengedett épületmagasság értéket a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból az igazolhatóan szükséges mértékben meghaladhatják.
- (6) Az általános mezőgazdasági területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 11. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

60. Általános mezőgazdasági terület legelő övezete (Má-I)

- 89.§** (1) Az **Má-I** jelű általános mezőgazdasági legelő övezet területén gazdasági építmény, legalább hiányos közműellátás esetén lakó funkciójú építmény is csak 20.000 m²-t elérő telken helyezhető el úgy, hogy a lakóépület a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.
- (2) Az **Má-I** jelű általános mezőgazdasági legelő övezet területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 11. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

61. Általános mezőgazdasági terület állattartó övezete (Má-á)

- 90.§** (1) A **Má-á** jelű általános mezőgazdasági állattartó övezet területen
- a 10.000 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem lehet;
 - a 10.000 m²-t meghaladó terület nagyságú telken – a nádas, a gyep művelési ágban nyilvántartott területek kivételével – 3 %-os beépítettséggel helyezhetők el mezőgazdasági és - legalább részleges közműellátás esetén - lakó funkciójú épületek, valamint terepszint alatti építmény (pince). Lakó funkciójú épület legfeljebb a beépíthetőség felén helyezhető el;
 - a lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető;
 - a lakóépület csak magastetős kialakítású lehet, a lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (2) Az **Má-á** jelű mezőgazdasági állattartó területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 11. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

62. Általános mezőgazdasági terület fás övezete (Má-f)

- 91.§** (1) Az **Má-f** jelű általános fás mezőgazdasági övezetben
- a 3.000 m²-t el nem érő területű telken lakóépületet elhelyezni nem lehet;
 - szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén a 3.000 m²-t meghaladó terület nagyságú földrészleten, egyéb művelési ág esetén 6000 m² terület felett 3 %-os beépítettséggel helyezhetők el mezőgazdasági és - legalább részleges közműellátás esetén - lakó funkciójú épületek, valamint terepszint alatti építmény (pince) úgy, hogy a lakó funkciójú épület legfeljebb a beépíthetőség felén létesülhet;
 - a lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető;
 - a lakóépület csak magastetős kialakítású lehet, épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- (2) Az övezetben a megengedhető épületmagasság értéket a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (3) Az **Má-f** jelű mezőgazdasági területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 11. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

63. Általános mezőgazdasági terület egyéb, funkcióváltó övezete (Me)

- 92.§** (1) Az **Me** általános mezőgazdasági övezet területén – a terület távlati, beépítésre, illetve beépítésre nem szánt területhasználat biztosítás érdekében – építmény nem helyezhető el.
- (2) Az **Me** jelű mezőgazdasági területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 11. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

XV. Fejezet
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

64. Általános előírások a vízgazdálkodással összefüggő területekre (V, V*, V*-1, V*-2, V*-3)

- 93.§** (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:
- a) a folyóvizek medre és parti sávja (V jelű övezet);
 - b) az állóvizek medre és parti sávja (V* jelű övezetek, a kavics, homok nyersanyag-kitermelés következtében kialakult vízfelületek, a magántulajdonú talajvíz-tavak területe).
- (2) A V jelű övezetben építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
- (3) A V* jelű övezet (földhivatali besorolás bányató), a Településszerkezeti Terv szerinti felhasználásig az SZT-n távlati felhasználású területként lehatárolt területek vízfelülettel borított része, ahol a terület távlati beépítésre nem szánt területhasználat biztosítás érdekében – építmény nem helyezhető el.

- 94.§** (1) A V*-1 jelű Petőfi horgásztó vízfelületének övezete, ahol a beépítettség legfeljebb 1 % lehet, területén vízi-állás, stég a parttól legfeljebb 15 m-e nyúlhat be. A vízfelületre nyúló horgászstégek legfeljebb 4 m szélesek lehetnek, a stégek között legalább 4 m széles nádaszt kell kialakítani, illetve fenntartani.
- (2) A V*-2 jelű vízfelületek övezetében a beépítettség legfeljebb 1 % lehet, ahol horgász- és napozóstegek létesíthetők, fedett horgászstég azonban legfeljebb 6 m² alapterülettel létesíthető.
- (3) A V*-3 jelű vízfelület övezetében legfeljebb 2% beépítettséggel a strandolással, illetve ahhoz kapcsolódó létesítmények, vendéglátási célú épületek, a vízfelületre legfeljebb 20 m-mélységben benyúló épület, építmény és terasz helyezhető el.
- (4) A V* jelű övezetű tavakba csapadékvíz nem vezethető be.
- (5) A vízgazdálkodási területeken kiemelt figyelemmel kell lenni a vizek védelmére, a vízfelületek és a víztömeg jó állapotban levő fenntartására.

XVI. Fejezet
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

65. Természetközeli területek (Tk)

- 95.§** (1) Természetközeli területek az 2. mellékleten Tk jellel megkülönböztetett területek.
- (2) A Tk területek országos és helyi jelentőségű védelem alatt álló természetvédelmi területek, használatuk ennek megfelelően biztosítandó.
- (3) Az övezetben épület és egyéb építmény nem helyezhető el.

XVII. Fejezet
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

66. Különleges beépítésre nem szánt területek
(Kbn jelű területek: Kbn-re, Kbn-sp, Kbn-fhsz, Kbn-ho, Kbn-te, Kbn-ez, Kbn-t)

- 96.§** (1) A különleges beépítésre nem szánt területek övezetei:
- a) a **Kbn-re** jelű övezet rekreációs különleges beépítésre nem szánt terület, amely elsősorban a rekreációs célú, a volt kavicsbánya tavak körüli, szabadon tartandó, legalább 3 m széles fenntartási sávot és a jellemzően zöldfelületként fenntartandó vízkörüli területeket foglalja magában, ahol a terület vízparti, parkosított zöldfelületű funkciójához kapcsolódó horgászhelyek, horgászstégek, esőtetők, játszóterek, játszóhelyek, sétautak, nyilvános WC, a pihenést és a testedzést, a terület ellátását és fenntartását szolgáló építmények helyezhetők el;

- b) a **Kbn-sp** jelű övezet sportolási és rekreációs célú különleges beépítésre nem szánt terület, ahol általában a sportolással (lósport), testedzéssel és rekreációval, vagy a terület jellemzően vízparti, vagy vízközeli elhelyezkedéséhez és funkciójához kapcsolódó – sportolással, testedzéssel és rekreációval, pihenéssel kapcsolatos építmények, szállásférőhelyek, esőtetők, játszóterek, játszóhelyek, sétautak, horgászhelyek, valamint a terület ellátását és fenntartását biztosító kiszolgáló építmények helyezhetők el;
- c) a **Kbn-fhsz** jelű övezet a térségi települési folyékony hulladék kezelésére szolgáló területhez szorosan kapcsolódóan, a folyékony hulladék szikkasztására szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület, ahol csak a terület őrzésére, védelmére szolgáló őrház helyezhető el, amely legfeljebb 3 m épületmagasságú és az alapterülete legfeljebb 16 m² lehet. Az övezet határától mérten 300 m-es védőtávolság biztosítandó, ami nem csökkenthető, amíg a Kfhk jelű építési övezet területén szippantott szennyvíz tisztítása is történik;
- d) a **Kbn-ho** jelű övezet a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági különleges beépítésre nem szánt terület, ahol a honvédelmi célú felhasználás megszűnését követően is a terület térségi övezeti besorolása alapján – az országos ökológiai folyosó terület részeként - a természetvédelmi érdekeket kell megtartani és ezért az övezet területén építmény nem helyezhető el;
- e) a **Kbn-te** jelű övezet temető célját szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület, ahol a temetkezéssel kapcsolatos épületek - ravatalazó, virágüzlet, esőtető, nyilvános WC - helyezhetők el.
- f) a **Kbn-ez** jelű övezet egyéb célú zöldfelületű különleges beépítésre nem szánt terület, a meglévő országos közművezetékek és védőtávolságaik területe, ahol beépítés nem megengedett és csak a vonatkozó jogszabályok szerinti növényzet telepíthető.
- g) a **Kbn-t** jelű övezet a volt bányatavak szárazulatának területei (földhivatali besorolás töltés), a Településszerkezeti Terv szerinti felhasználásig az SZT-n távlati felhasználású területként lehatárolt területek, ahol a tavak rendeltetés szerinti használatához szükséges létesítmény (pl. a fenntartást szolgáló kiszolgáló raktár, tartózkodó hely) elhelyezésére az övezet szárazulata után számított legfeljebb 1%-os beépítés megengedhető, legfeljebb 4,5 m épületmagassággal az egyéb vonatkozó jogszabályok megtartása mellett.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti övezetekben nem helyezhető el parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlyúnál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító gépjárművek számára.
- (3) A **Kbn-re** övezetre vonatkozó további előírások:
- a) a volt bányatavak vízfelülete körül meghatározott övezet szélessége – amennyiben ez egyben nem tulajdoni jogi határ – nem lehet keskenyebb a vízfelületet övező parti rézsű felső élétől számított 4 m-nél, melyet geodéziai felmérés alapján kell pontosítani. Ez a területsáv magában foglalja a tó körbejárhatóságát és fenntartását biztosító, legalább 3 m széles parti sávot is.
- b) a volt bányatavak vízfelülete közötti és ezeket körülvevő övezet területét – a tó körbejárhatóságát biztosítva - fásított zöldfelületként kell kialakítani, törekedve a tópartok humanizálására és természetközeli kialakítására (pl. a parti rézsűk hajlásszögének csökkentése, az egyenes partszakaszok vonalvezetésének megtörése, nádasokkal, jellemzően a vízpartokon honos növényzettel való tagolása).
- c) az övezetben a tavak partján horgász- és napozóstegek létesíthetők, fedett horgászstég azonban legfeljebb 6 m² alapterülettel létesíthető. A magántulajdonú rekreációs célú tavak parti sávjában – a tó körbejárhatóságának egyéb módon való biztosítása mellett és az övezeti előírások keretei között – vendéglátási célú, a vízfelületre legfeljebb 15 m mélységben benyúló vendéglátási célú épület és terasz is létesíthető.
- (4) A különleges beépítésre nem szánt területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 12. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

97.§ (1) E rendelet jóváhagyását követő 30. nap után, 2016. napján lép hatályba.

- (2) E rendelet rendelkezéseit a rendelet hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.
- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti
- a) a Dunavarsány Város Építési Szabályzatáról szóló 16/2013. (IX. 11.) önkormányzati rendelet,
 - b) a Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2015. (II. 25.) önkormányzati rendelete a Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló 16/2013. (IX. 11.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Gergőné Varga Tünde
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Z Á R A D É K:

A rendelet 2016. napján kihirdetésre került a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel.

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

1. melléklet a.../2016. (.....) önkormányzati rendelethez
Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. Kisvárosias lakóterület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Lk-Z-1	Z	180	8	40	0,8	50	20	4,5	7,5
Lk-Cs-K	Cs	K(400)	-	40	0,8	50	20	4,5	7,5

K - kialakult, Cs - Csoportos beépítés, K(400) - kialakult tömbtelek(a tömbtelek megosztása esetén a kialakítható legkisebb telekterület), Z - zárt sorú beépítés, Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképületeket

2. Kertvárosias lakóterület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Lke-SZ-K	SZ	600	K	30	0,6	40	50	3,0	K
Lke-SZ-1	SZ	1000	18	30	0,6	40	50	3,5	7,5
Lke-SZ-2	SZ	1500	20	30	0,6	40	50	3,5	7,5
Lke-SZ-3	SZ	600	16	30	0,6	40	50	3,5	7,5
Lke-SZ-4	SZ	800	20	30	0,6	40	50	3,5	7,5
Lke-SZ-5	SZ	550	16	30	0,6	30	50	3,0	7,5
Lke-SZ-6	SZ	600	16	30	0,6	30	50	3,0	5,0
Lke-SZ-7	SZ	700	21	30	0,6	40	50	3,0	4,5
Lke-SZ-8	SZ	800	18	30	0,8	40	50	4,5	7,5
Lke-O-K	O	550	16	30	0,6	40	50	3,0	K
Lke-O-1	O	800	16	30	0,6	40	50	3,5	7,5
Lke-O-2	O	800	18	30	0,6	40	50	3,0	4,5

SZ - szabadonálló beépítés, K - kialakult, de legfeljebb 7,5 m, O - oldalhatáron álló beépítés, Z - zárt sorú beépítés, Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképületeket

3. Falusias lakóterület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Lf-O-1	O	800	16	30	0,5	40	40	3,0	4,5
Lf-SZ-1	SZ	800	16	30	0,5	50	50	3,0	4,5

O - oldalhatáron álló beépítés, SZ - szabadonálló beépítés, Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképületeket

4. Településközpont vegyes terület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Vt-K	SZ	K	-	30	1,5	40	40	3,0	K
Vt-SZ-1	SZ	800	18	10	0,5	10	70	3,5	5,5
Vt-SZ-2	SZ	800	20	30	1,0	40	40	3,5	7,5
Vt-SZ-3	SZ	3000	-	25	1,0	35	50	4,5	7,5
Vt-SZ-4	SZ	1000	-	25	1,0	35	20	4,5	12,5
Vt-SZ-5	SZ	1000	-	60	2,4	70	20	4,5	12,5
Vt-SZ-6	SZ	1000	20	40	1,4	50	30	4,5	10,0
Vt-SZ-7	SZ	550	16	40	1,0	40	30	3,0	7,5
Vt-SZ-8	SZ	1000	18	40	1,0	40	30	3,0	7,5
Vt-SZ-9	SZ	1000	18	20	0,6	20	50	3,0	7,5
Vt-SZ-10	SZ	800	18	40	1,0	40	30	4,5	7,5
Vt-SZ-11	SZ	1000	18	40	1,4	50	30	4,5	10,0
Vt-O-1	O	800	16	40	1,4	50	30	3,5	7,5
Vt-Z-1	Z	800	16	40/sarok- telken 65	1,6	50/sarok- telken 75	20	3,5	10,0
Vt-Z-2	Z	1500	30	30	1,6	40	20	4,5	12,5
Vt-SZ-K	SZ	600	-	30	1,4	40	40	3,0	K

K - kialakult, SZ - szabadonálló beépítés, O – oldalhatáron álló beépítés, Z - zártosú beépítés

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképületeket

5. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Gksz-1	SZ	2500	35	35	1,6	45	25	4,5	9,0
Gksz-2	SZ	2000	20	40	2,0	50	20	4,5	10,0
Gksz-3	SZ	5000	30	50	2,0	60	20	4,5	12,5
Gksz-4	SZ	2000	30	35	1,6	45	20	4,5	10,0
Gksz-5	SZ	1500	20	40	1,6	50	20	4,5	10,0
Gksz-6	SZ	750	20	35	1,6	45	20	3,5	7,5
Gksz-7	SZ	5000	40	35	1,6	45	25	3,5	10,0
Gksz-8	Z	a min. a K, a max. a K + a K 40%-a*	10	60	0,6	60	20	3,0	5,5

SZ – szabadonálló beépítés, K – kialakult, * - a területbővítéssel létrejövő telekrész nem keríthető le, a telek nem beépített része közhasználat számára megnyitott területként használható csak. Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképületeket

6. Ipari terület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Gip-1	SZ	1500	25	50	1,5	50	25	3,0	12,5
Gip-2	SZ	3000	30	50	1,5	50	25	3,0	14,0
Gip-3	SZ	1000	20	50	1,5	60	25	3,0	7,5
Gip-4	SZ	4000	40	50	1,5	60	25	3,0	12,5

SZ – szabadonálló beépítés

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképületeket

7. Üdülőház terület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Üü-SZ-1	SZ	K	-	10	0,4	20	50	3,0	9,0 (14,0*)
Üü-SZ-2	SZ	K	-	20	0,2	20	60	2,5	4,5

SZ – szabadonálló beépítés, K – kialakult, (14,0*) - vízi csúszda esetében

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképületeket

8. Hétfégi házas terület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Üh-O-2	O	500	12	20	0,2	30	70	2,5	4,5
Üh-SZ-3	SZ	500	12	20	0,2	30	70	2,5	4,5

SZ - szabadonálló beépítés, Cs - csoportházas beépítés, O – oldalhatáron álló beépítés

9. Különleges beépítésre szánt terület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Kel-O-1	O	500	12	20	0,4	20	70	3,0	4,5
Kre-O-1	O	280	12	20	0,4	20	70	3,0	4,5
Kre-O-2	O	600	14	20	0,2	30	60	2,5	4,5
Kre-SZ-1	SZ	600	-	30	1,4	40	40	3,5	7,5
Kre-SZ-2	SZ	1200	25	15	0,4	15	75	2,5	6,5
Kre-SZ-3	SZ	450	15	30	0,6	30	50	4,0	6,0
Kre-SZ-4	SZ	15000	50	30	1,0	40	40	3,5	10,0
Kreho-1	SZ	25000	-	5	0,2	6	85	egyedi előírás szerint	
Kre-sp-SZ**	SZ	1000	40	40	1,6	45	40	3,5	12,5
Kho-SZ-1	SZ	10000	40	30	1,0	40	40	3,5	10,0
Kki	SZ	K	-	40	1,0	40	40	3,0	6,0
Kb	SZ	K	K	10	0,4	20	40, a vízfelület beszámítható	3,0	technológiai igény szerint
Ksp-SZ-1	SZ	5000	40	20	0,6	30	40	4,0	12,5
Kok-sp	SZ	2000	30	20	0,4	30	40	2,5	7,5
Kfhk	SZ	K, nem osztható	K	20	-	-	40	technológiai igény szerint	6,0
Kmü	SZ	5000	40	30	1,5	40	40	3,5	technológiai igény szerint
Kv-1	SZ	2000	30	30	1,0	40	50	3,0	10,0/illetve technológiai igény szerint

SZ - szabadonálló beépítés, O – oldalhatáronálló beépítés, K - kialakult

Kre-sp-SZ ** - Az építési övezetben strand létesítése a szennyvíztisztító rekonstrukciója eredményeképpen a szükséges mértékben lecsökkent bűzhatás esetén megengedett.

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképületeket

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**10. Erdő területek (E)**

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m ² (ha)	m	%	%	%	
Ev, Evt	-	-	-	-	-	-	-
Eg	SZ	100000 (10,0 ha)	-	0,5	0,5	-	4,5
Ek-1	SZ	25000 (2,5 ha)	50	5,0	5,0	90	6,0
Ek-2	SZ	15000 (1,5 ha)	50	5,0	5,0	93	7,5
Ek-3	SZ	10000 (1,0 ha)	35	3,0	3,0	92	6,0
Ek-4	SZ	7000 (0,7 ha)	20	5,0	5,0	90	4,5

SZ - szabadonálló beépítés

11. Általános mezőgazdasági területek

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m ²	m	%	%	%	
Má	SZ	3000	20	3	3	-	4,5*
Ml	SZ	20000	-	3	3	-	4,5*
Mál	SZ	10000	-	3	3	-	4,5*
Máf	SZ	3000	-	3	3	-	4,5*-
Me	-	-	-	-	-	-	-

4,5* - mezőgazdasági technológiai igény esetén ettől eltérő lehet

12. Különleges beépítésre nem szánt terület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szint-területi mutatója	terezsint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Kbn-re	SZ	2000	-	3	0,03	3	65	2,5	3,5
Kbn-sp-L	SZ	10000	70	5	0,06	15	40	3,0	9,0

Kbn-sp-1	SZ	8000	40	5	0,06	15	40	3,0	6,0 (12,0*)
Kbn-sp-2	SZ	5000	-	5	0,06	15	40	3,0	7,5
Kbn-fhsz	SZ	-	-	2, de max. 16m ²	-	-	-	2,5	3,0
Kbn-ho	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kbn-te	SZ	10000	70	2	0,04	15	40	2,5	6,0
Kbn-ez-1	-	-	-	-	-	-	100	-	-
Kbn-ez-2	SZ	300	-	3	0,03	3	60	2,5	5,5
Kbn-t	SZ	-	-	1	0,01	-	-	2,5	3,5

12,0* - vízi csúszda épületmagassága

1. függelék a .../2016. (.....) önkormányzati rendelethez**Dunavarsány táji-, természeti értékei
és a helyi védelemre javasolt objektumai (épületek, emlékek, szobrok, egyebek)**

Országos jelentőségű védett terület:

- a) a Ráckevei(Soroksári)-Duna úszólápjai, a törvény erejénél fogva védelem alatt álló ex-lege lápok
- b) A Natura2000 terület: a „Ráckevei Duna-ág” elnevezésű kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület 043/11, 051, 052, 053/7, 053/8, 053/9, 053/10, 054 hrsz. területek.
- c) Az országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó övezetéhez tartozó területek.

Helyi jelentőségű védett természeti terület:

- a) Domariba-sziget
- b) A Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő, 017/2 hrsz-ú, 40 ha kiterjedésű, természetes állapotú, összefüggő gyepvegetáció
- c) A volt Erőspusztai Tangazdaságtól délkeletre fekvő két értékes vizes élőhely, az ingatlan nyilvántartásban 034/25 hrsz-ú, illetve a 034/7 hrsz-ú terület.
- d) A 056/2 hrsz-ú, 45520 m² nagyságú, a Pilisi Parkerdő Zrt. kezelésében, a Magyar Állam tulajdonában levő földrészletből 1752 m² nagyságú terület, melynek védőövezete a 05/62 hrsz.-ú erdő terület ingatlan-nyilvántartási határa.

Helyi jelentőségű védett természeti emlék:

4 db fekete fenyő (Pinus nigra), 096/3 hrsz.

Helyi jelentőségű természetvédelmi értékre javasolt:

- a) az 51. számú út melletti juhar fasor
- b) az 51. számú főút és az RSD közötti Nyárfás sor kettős nyárfasora.

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület a vonatkozó jogszabály alapján az SZT-n kijelölve.

Helyi védelemre javasolt objektumok (épület, emlék, szobor)

1. Kisvarsányi Római Katolikus Templom, 359 hrsz., Kossuth Lajos u. 25-27.
2. Kisvarsányi Református Templom, 50/1 hrsz., Kolozsvári u. 7.
3. Nagyvarsányi Római Katolikus Templom, 1934/4 hrsz., Templom u. 35.
4. Vasútállomás, 969/16 hrsz., Vasútsor
5. Árpád Fejedelem Elemi Iskola, 680 hrsz., Kossuth Lajos u. 35.
6. Volt vasúti őrház, 969/31 hrsz., Szent István tér
7. Petőfi Művelődési Ház, 103 hrsz., Szent István tér
8. XXIII. János pápa szobra, 359 hrsz., Kossuth Lajos u. 25-27.
9. Trianon emlékpark, Vasút utca, 66 hrsz.
10. Boldog Gizella és Szent Imre szoborcsoport, 969/32 hrsz., Szent István tér
11. Szent István király emlékmű, 969/32 hrsz., Szent István tér
12. Az I. és II. világháborús hősök emlékműve, 174/2 hrsz., Hősök tere
13. Turul-emlékmű, 174/2 hrsz., Hősök tere
14. Kopjafa, 174/2 hrsz., Hősök tere,
15. Út menti kereszt, 359 hrsz., Kossuth Lajos u. 25-27.
16. Remény szobor, 1878/1 hrsz., Béke u. és Tavasz u. sarok
17. Petőfi szobor, 1878/1 hrsz., Béke u. és Tavasz u. sarok
18. Ady emlékhely, 096/3 hrsz., Nyárfás utca (a volt Vészy kúria)
19. MAV 17/a számú őrház (használaton kívül), 969/23 hrsz.

2. függelék a..../2016. (....) önkormányzati rendelet-tervezethez
Dunavarsány közigazgatási területén levő nyilvántartott régészeti lelőhelyek

Azonosító	Lelőhely-szám	Név	Helyrajzi szám	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
41829	1.A	Erdőspuszta, Forráspart-dűlő	5121, 5123, 5122, 5112, 5157, 5158, 5159, 5160, 5161, 5162, 5036, 5022, 5115, 5114, 5116, 5117, 5096, 5120, 5098, 5119, 5124, 5163, 5155, 5118, 5041/2, 5080, 5081, 5082, 5083, 5156, 044, 039/2, 043/16, 039/4	649398	215677
41829	1.B	Hosszú-dűlő	094/11, 094/12, 094/13, 094/14, 094/15, 094/16	-	-
42068	2.	Legelő sarkadűlő	0105/23, 0105/22	648779	215179
42069	3.	Határ út – Bajcsy Zsilinszky út	0132/21, 0132/22, 0132/13, 1162/2, 1164, 1163, 1165, 1166, 1167, 0135/3, 1115, 996, 995, 4523, 999, 1077, 997, 1002, 1000, 1001, 1003, 1098, 1130, 1129, 1131, 1005, 1162/1, 1004, 1160, 1161, 1133, 1132, 1134, 1159/2, 1159/1, 1006	651127	215786
42070	4.A	Tölgyerdei saroktól délre	036/52	-	-
42070	4.B	Nagyordas-dűlő	0138/37, 0138/38, 0138/43, 0138/31, 0138/32, 0138/33, 0138/34	649894	214489
42073	5.	Sport utca	2000/2, 1992, 1987/3, 1985, 1977, 1983, 1980, 1981, 1984, 2084/12, 1982, 1978, 1987/2, 1987/1, 1986, 1975, 1974, 1976, 2084/11, 1973, 2084/19, 2084/41, 1972, 2084/21, 2084/22, 2084/4, 2084/5, 2084/43, 2084/42, 2084/20, 2084/23, 2084/24, 2084/25, 2084/26, 2084/27, 2084/28, 2084/29	649027	215713
42087	6.	Árpád út – Akácfa utca	8533, 592, 514, 504, 1687, 1685, 1684, 1686, 015/74, 015/75, 527/2, 527/1, 526, 503, 525	652140	214177
41317	11.	MOL 1. lelőhely	036/16	650630	217041

3. függelék a/2016. (.....) önkormányzati rendelet-tervezet

Védőterületek és védősávok, korlátozások

Műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű nyomvonalak) védőövezete

- az országos közutak védőtávolsága:
 - az 51 számú főút mentén az út tengelyétől 100 – 100 m
 - az 510 jelű út mentén az út tengelyétől mért 50 – 50 m
 - az 51104 jelű út mentén az út tengelyétől mért 50 – 50 m
 - az 52101 jelű út (Vasút sor – Varsányi út) külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50 – 50 m
 - az 5202 jelű út mentén az út tengelyétől mért 50 – 50 m.
- közmű védőtávolságok:

- Barátság I. DN 400 kőolajvezeték	13-13 m
- Barátság II. DN 600 kőolajvezeték	18-18 m
- Ercsi-Vecsés DN 600 nagynyomású földgázvezeték	8-8 m, 18-18 m,
- bányászati hírközlő kábellel és biztonsági övezettel	30-30 m, 35-35 m
- Algyő-Százhalombatta DN300 kőolajvezeték	13-13 m
- Százhalombatta-Szajol DN150 termékvezeték	13-13 m
- Százhalombatta-Szajol DN300 termékvezeték	13-13 m
- Tiszaújváros-Százhalombatta DN200 termékvezeték	13-13 m
- DUFI-Ferihegy DN150	7-7 m
- Dunavarsány-Taksony nagyközép-nyomású gázvezeték	9-9 m
- Dunavarsány-Ipari Park nagyközép-nyomású gázvezeték	9-9 m
- Nagy-középnomású földgázvezeték DN 250 KPE	9-9 m
- DHE-Soroksár és DHE-Zugló 220 kV	25-25 m
- DUME-DUVA 132 kV	18-18 m
- 220 kV	29-29 m, illetve 24,6 m
- 22 kV-os légvezeték	7-7 m

A hidrológiai védőterületekre, védőidomokra vonatkozó korlátozások: a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló 123/1997.(VII.18.) Kormányrendelet 5. számú melléklete - A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások - szerint.

Környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- A táj- és természetvédelmi célú területek (Országos Ökológia Hálózat, Natura2000 területei, ex lege védett területek) körül nincs kijelölve egyedi határozattal, és egyéb jogszabállyal megállapított védőterület

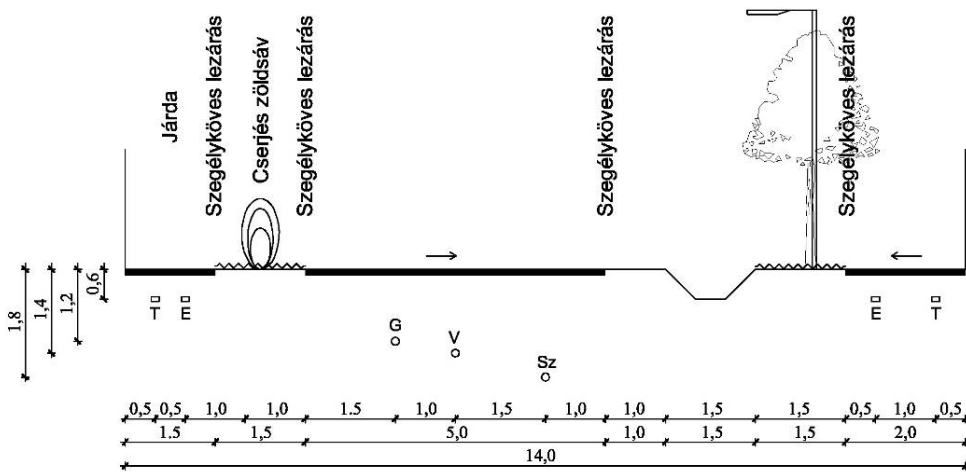
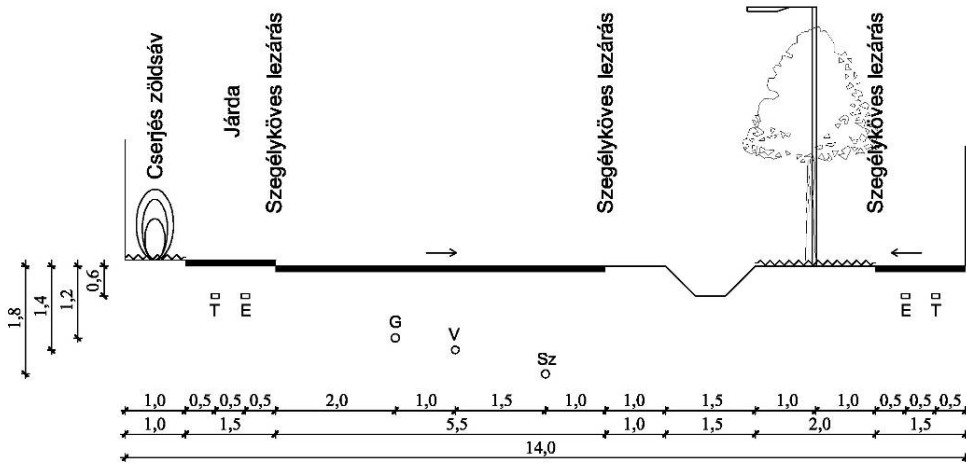
Egyéb korlátozó tényezők

- a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén 10 m,
- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken
- a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
- az önkormányzati és egyéb kezelésben, tulajdonban levő tavak partélétől 3 m szélességű karbantartási sáv szabadon hagyandó,
- a vonatkozó jogszabály szerint 200 m-es korlátozás a közigazgatási határ mentén az új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozóan
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág és a Domariba-szigeti holtág területe, valamint a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág partvonalához, illetve a Domariba-szigetet keletről határoló holtághoz keleten csatlakozó 150 m-es területsáv.

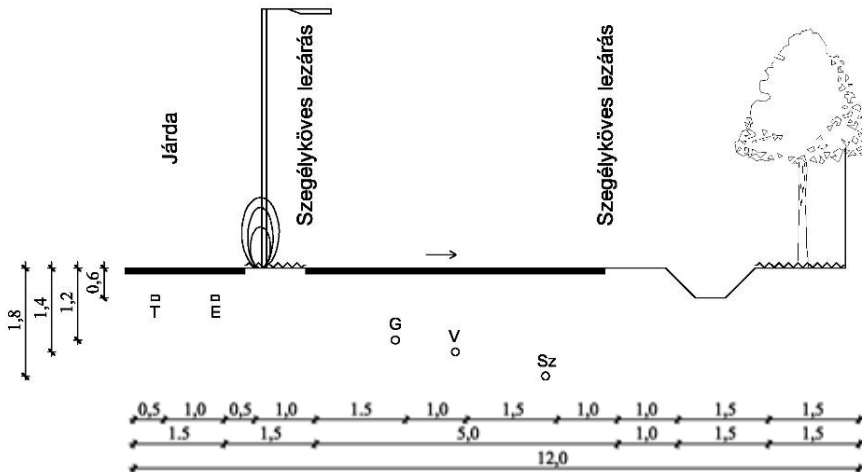
4. függelék a..../2016. (.....) önkormányzati rendelet-tervezethez

Mintakeresztmetszelvevények

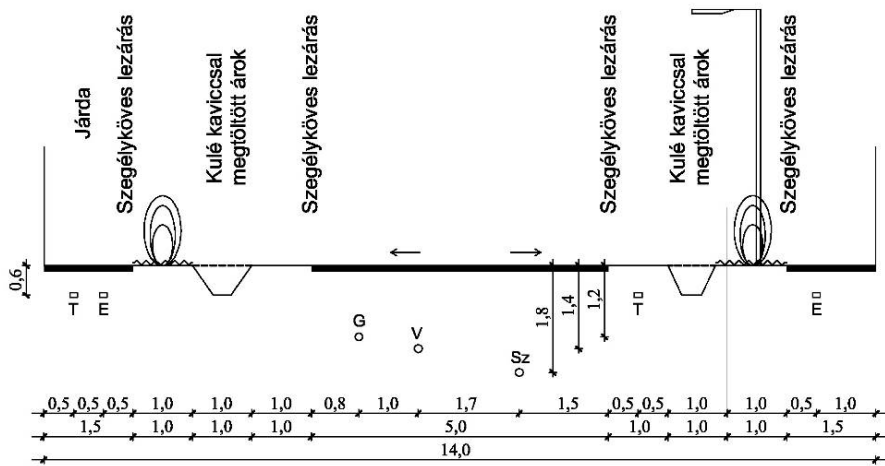
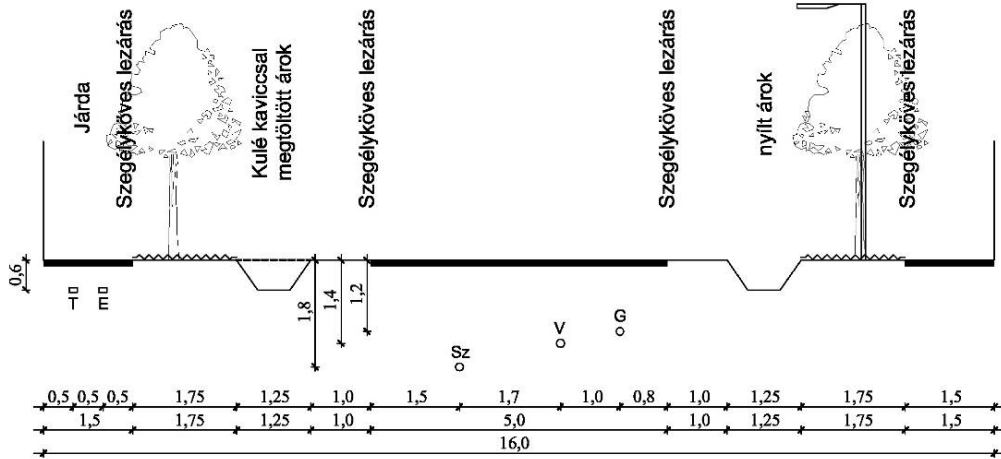
Lakó utca - 1.



Egy oldali beépítésű utca
(A zöldsáv és a járda helye megcserélhető)

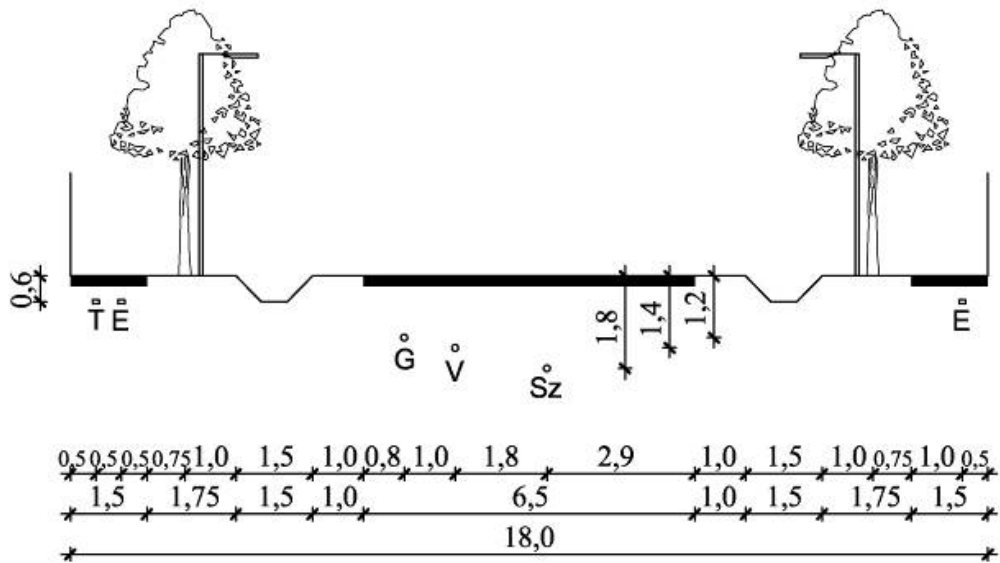


Lakó utca - 2.

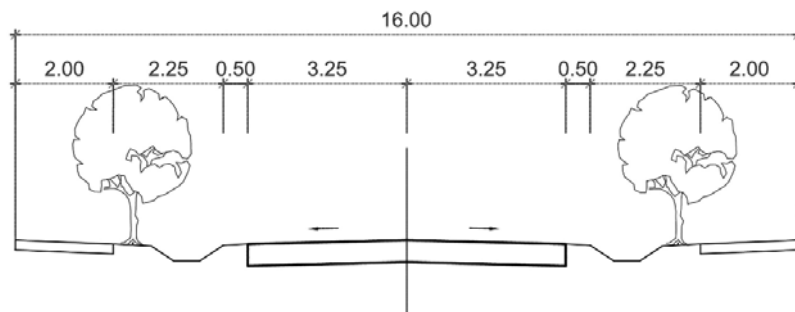


A Százados Istvánné utca - Naprózsa utca- belterületi határ által határolt un. V8-as” terület

18 m-es gyűjtőtű mintakeresztelvénye



16 m szabályozású gyűjtőtű mintakeresztelvénye



5. függelék a..../2016. (.....) önkormányzati rendelet-tervezet**Az állattartó telepek, trágyatároló építmények és létesítmények
elhelyezésére vonatkozó iránymutatás**

Trágyatároló műtárgyak méretezésekor az alábbiakban meghatározott tárolási kapacitáson felül figyelembe kell venni azt a többlettárolási igényt is, ami a kihelyezésre használt területen fennálló, előre nem látható, szélsőséges vízjárási viszonyokból (belvíz, valamint fakadó és szivárgó vizekből adódó elöntés) adódhat.

A trágya tárolása során eleget kell tenni a felszín alatti vizek minőségének védelmére vonatkozó, külön jogszabályban foglalt előírásoknak.

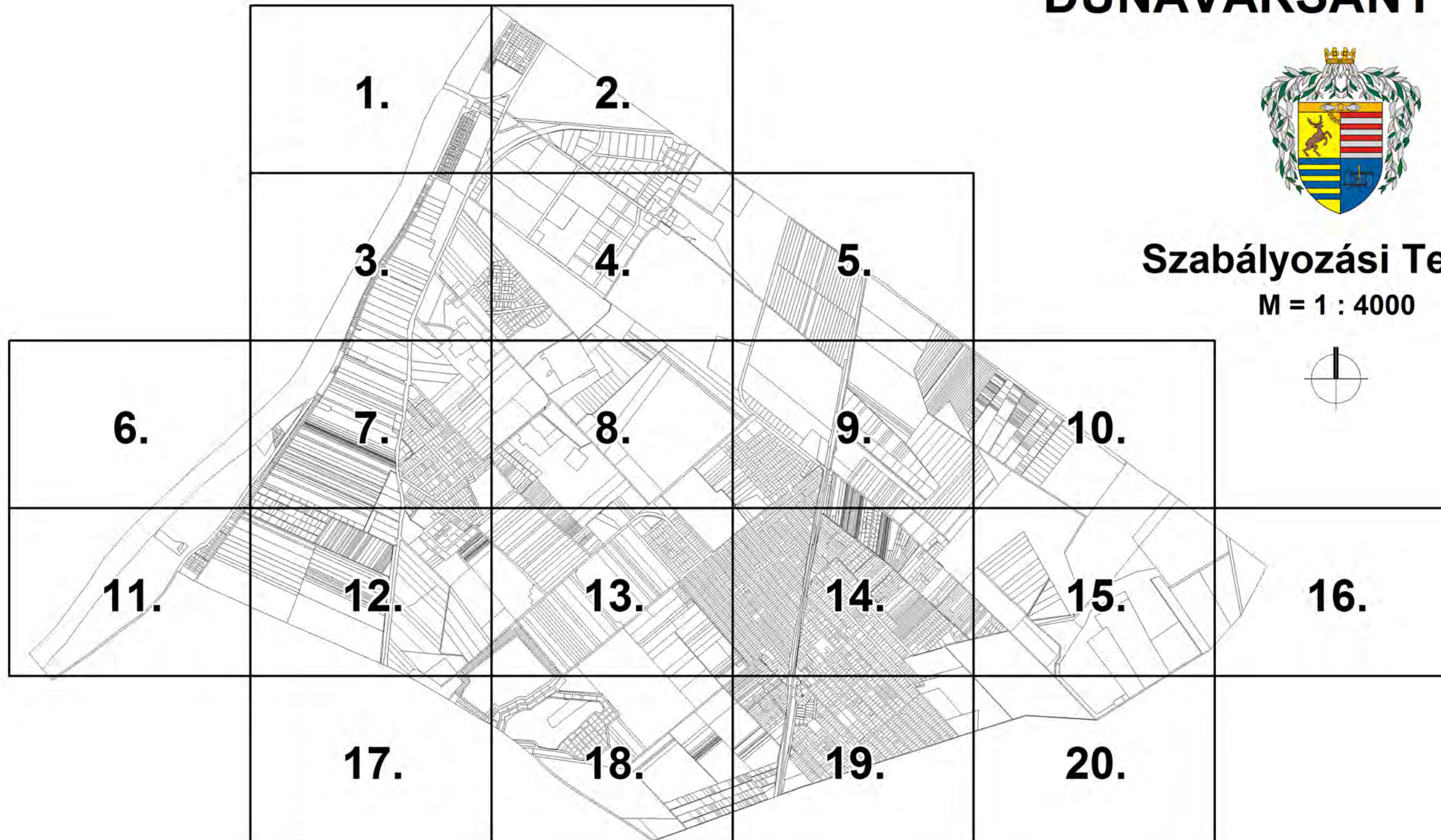
- a) A hígtrágya tároló kialakítására vonatkozó irányelvek:
 1. Hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz tárolására kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartály, medence létesíthető,
 2. A tárolótartály, medence anyagának, aminek élettartama legalább 20 év, a korrózió-ellenállónak kell lennie,
 3. A tárolóhelynek legalább 4 havi hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz befogadására elegendő méretűnek kell lennie, hogy biztosított legyen a tilalmi időszakokban biztonságos tárolásuk.
- b) Az istállótrágya tároló kialakítására vonatkozó irányelvek:
 1. Az istállótrágya tárolása szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen létesíthető.
 2. A csurgalékvíz a hígtrágyával azonos módon használható fel, vagy a trágyára visszaöntözhető.
 3. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lennie legalább 8 havi istállótrágya tárolására, így biztosítható, hogy az istállótrágya optimális állapotban legyen felhasználva.
- c) A mélyalmos trágya - amennyiben nem ütközik más előírással - előzetes tárolás nélkül is kijuttatható. Abban az esetben, ha az előírások ezt nem teszik lehetővé, az istállótrágyával azonos módon kell tárolni és kezelni.
- d) A karámföld tárolása az istállótrágyával azonos módon történhet. A karámok csurgalékvizének gyűjtését úgy kell megoldani, hogy az ne veszélyeztethesse a környezetet.
- e) Ideiglenes trágyakazal, trágyaszarvas mezőgazdasági tábla szélén - legfeljebb 2 hónap időtartamra - olyan helyen alakítható ki elszivárgás elleni védelem nélkül, ahol
 - ea) a talajvíz legmagasabb szintje 1,5 m alatt van,
 - eb) felszíni víz nincs 100 m-en belül.Ideiglenes trágyakazal nem létesíthető vízjárta területen, alagcsövezett mezőgazdasági tábla szélén.
- f) A silótakarmányok tárolására szolgáló silótereket szigetelt aljzattal kell készíteni. Az érlelés során keletkező silólevet a csurgalékvízhez hasonlóan szivárgásmentes, szigetelt aknában kell gyűjteni, felhasználása során ügyelni kell rá, hogy ne szennyezhesse a vizeket.

DUNAVARSÁNY VÁROS



Szabályozási Terve

M = 1 : 4000



2. melléklet

Dunavarsány Város Önkormányzatának .../2016. (.....) Ök. rendelet tervezet



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT

Székhely: 1111. BUDAPEST,
STOCZEK U. 19 IV/3.
TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220
E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	Rajzszám:	-
Munka megnevezése:	Dunavarsány Város Településrendezési eszközei felülvizsgálata és részleges módosítása	Szerződésszám:	-
Rajz megnevezése:	DUNAVARSÁNY SZABÁLYOZÁSI TERVE A Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció	Lépték:	1 : 4000
Felölős tervező:	 Vojnits Csaba TT/01-0112	Tervező:	 Patkó Dávid Levente ök. településrendezés
Ellenőr:	 Gergelyné Korompay Judit TT/01-0118	Kelt:	2016. május

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

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁS ELEMEK

	Javasolt telekhatár
	Javasolt telken belüli fásítás
	Javasolt kikötő

VÉDELEM, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK

Örökségvédelem

	Régészeti érdekű terület határa
	Régészeti lelőhely határa
	Helyi jelentőségű védett érték

Táj- és természetvédelem

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

Talaj- és vízvédelem

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

Egyéb korlátozó tényezők

	Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
	Bányatelek határa
	Ásványi nyersanyag tekintetében megkutató terület határa
	Felszíni víz parti sávja

Közművek korlátozásai

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

TÁJÉKOZTATÓ, ILLETVE MÁS JOGSZABÁLYBAN SZAVÁLYZOTT ELEMEK

	Magánút
	Vízfelület, kavicsbánya tavak, földhivatali, illetve nem bemért határvonallal
	Az Országos Erdő Adattár szerinti erdő
	Védelemre javasolt fasor

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

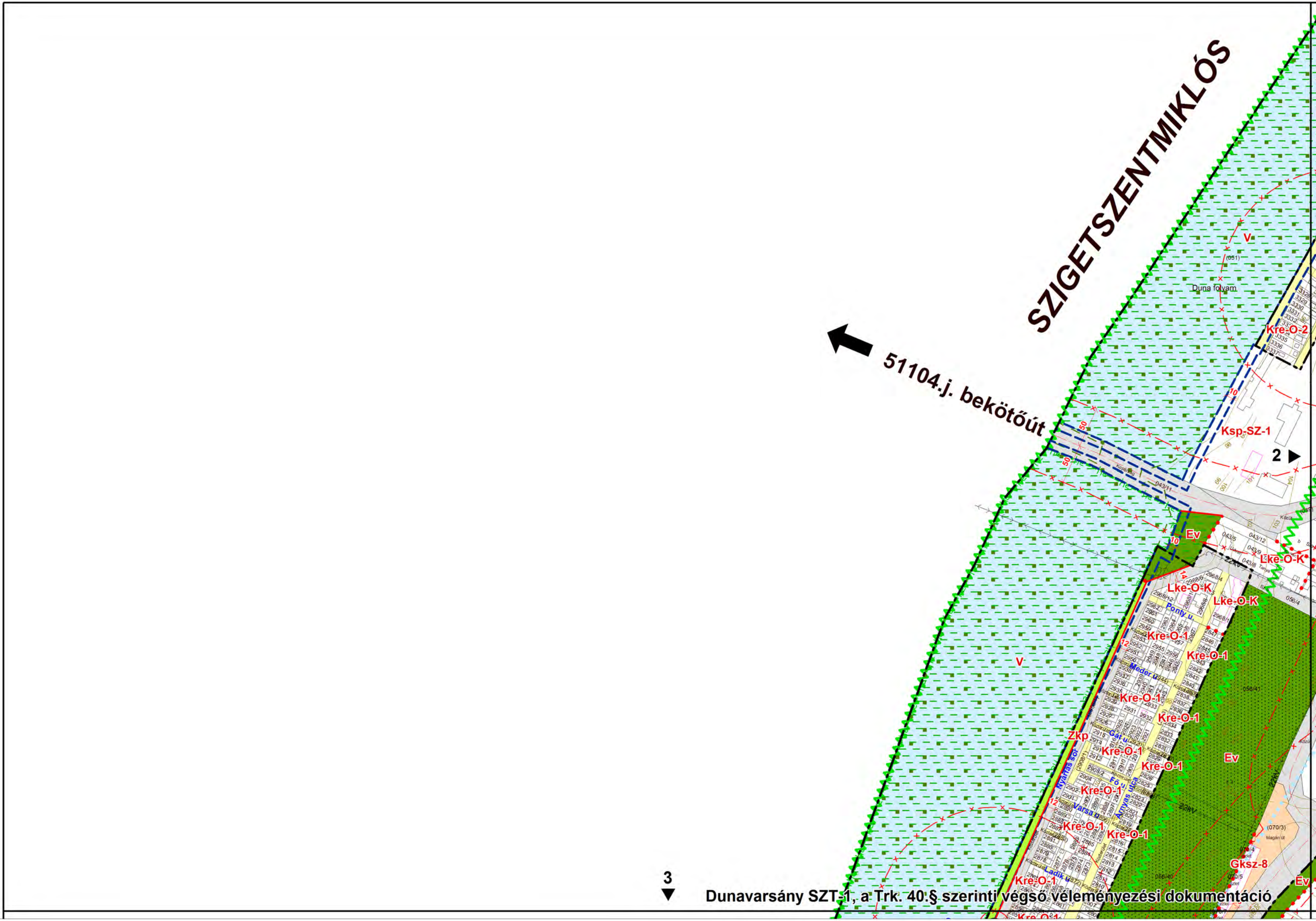
	Településhatár
	Belterület határ - meglévő
	Belterület határ - tervezett, javasolt
	Telekhatár
	Földhivatali térképen szereplő épület
	Geodéziailag nem bemért, légifelvétel alapján felrajzolt épület a beépítési mód és hely csak tájékoztató jellegű
	Rétegvonal magassági értékkel (nem geodéziai bemérésen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

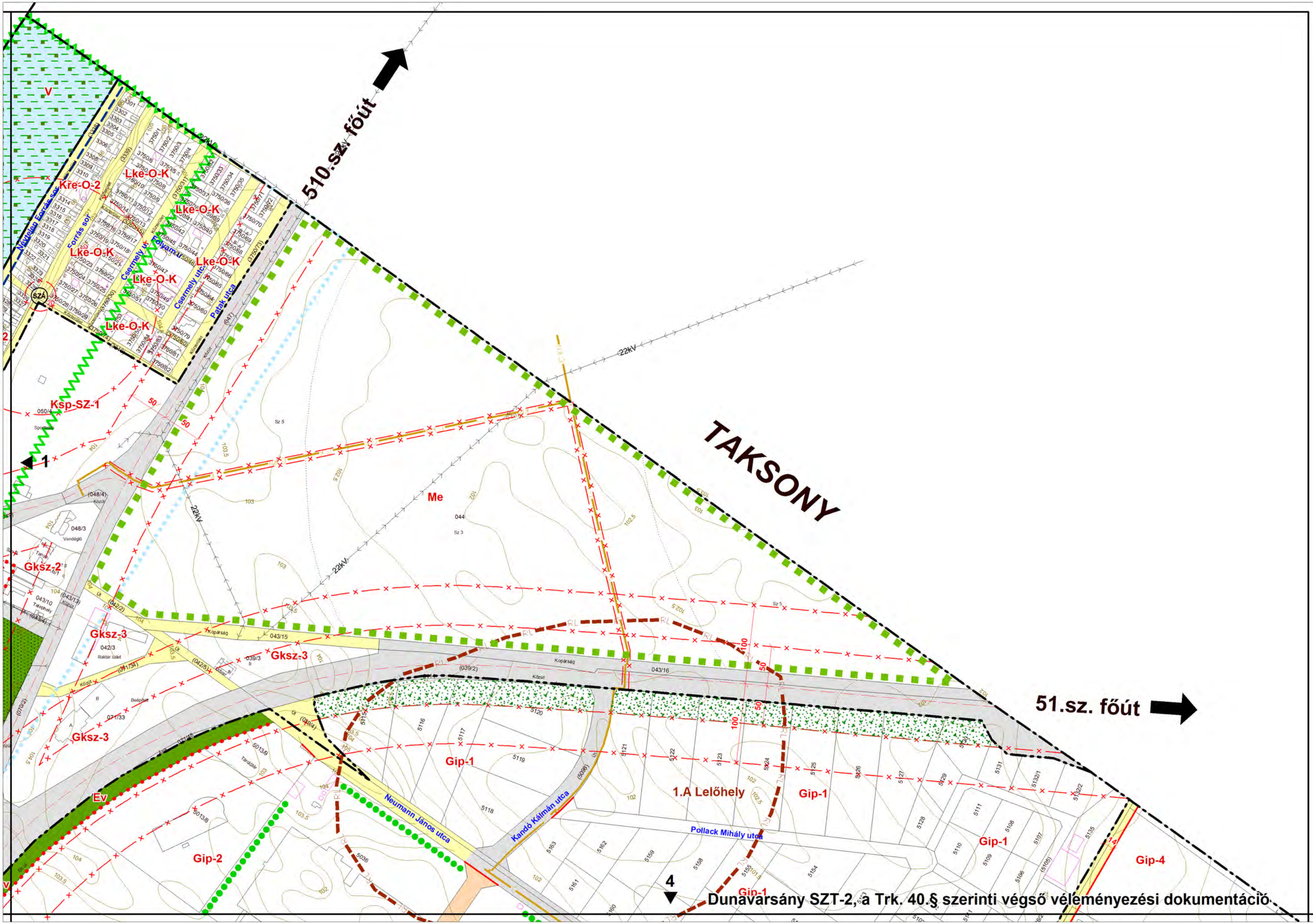
SZIGETSZENTMIKLÓS

51104.j. bekötőút

3

Dunavarsány SZT-1, a Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció





SZIGETHALOM



Dunavarsány SZT-3, a Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció



Dunavarsány SZT-4, a Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció

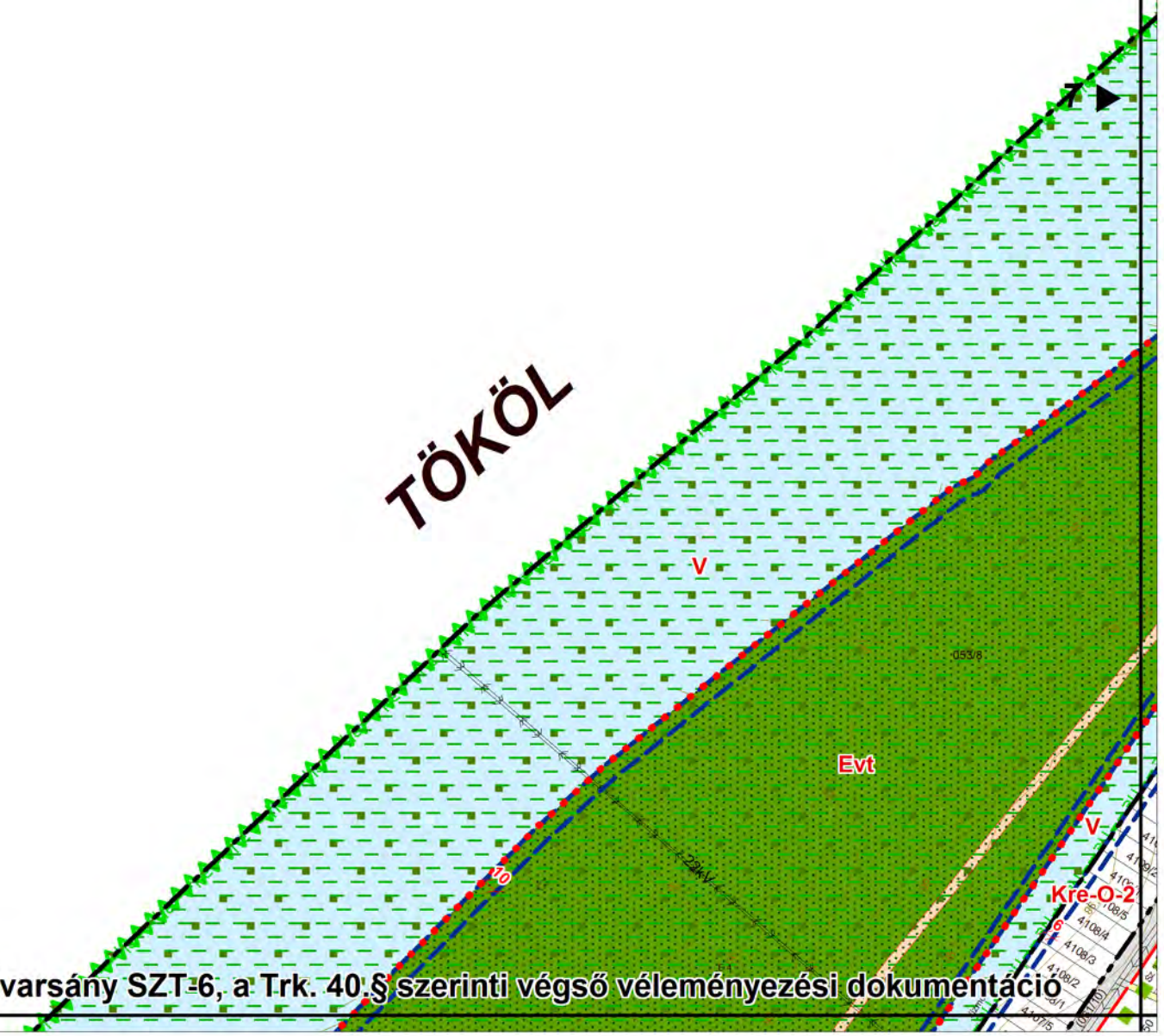
TÖKÖL

v

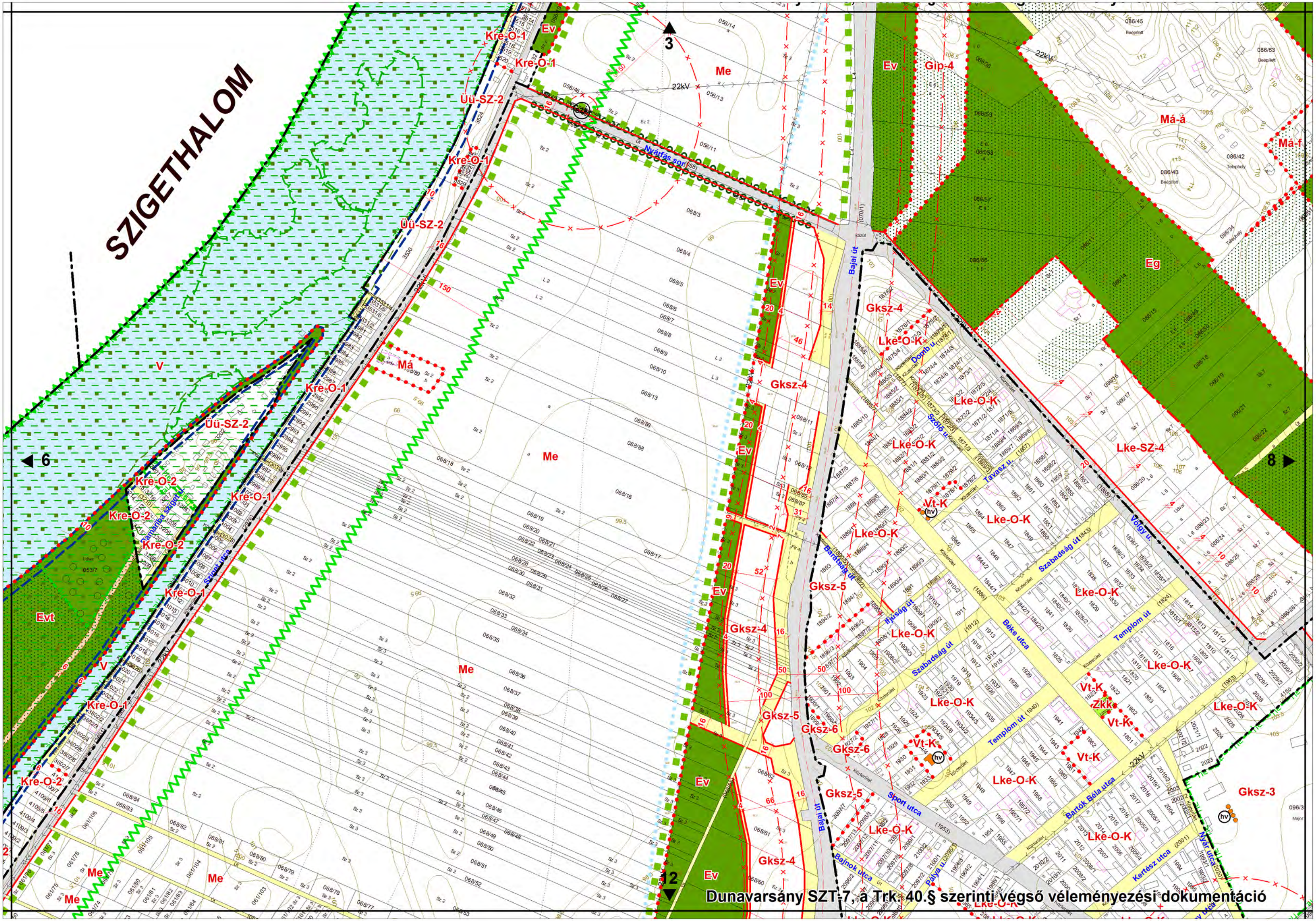
Evt

Kre-O-2

11
▼

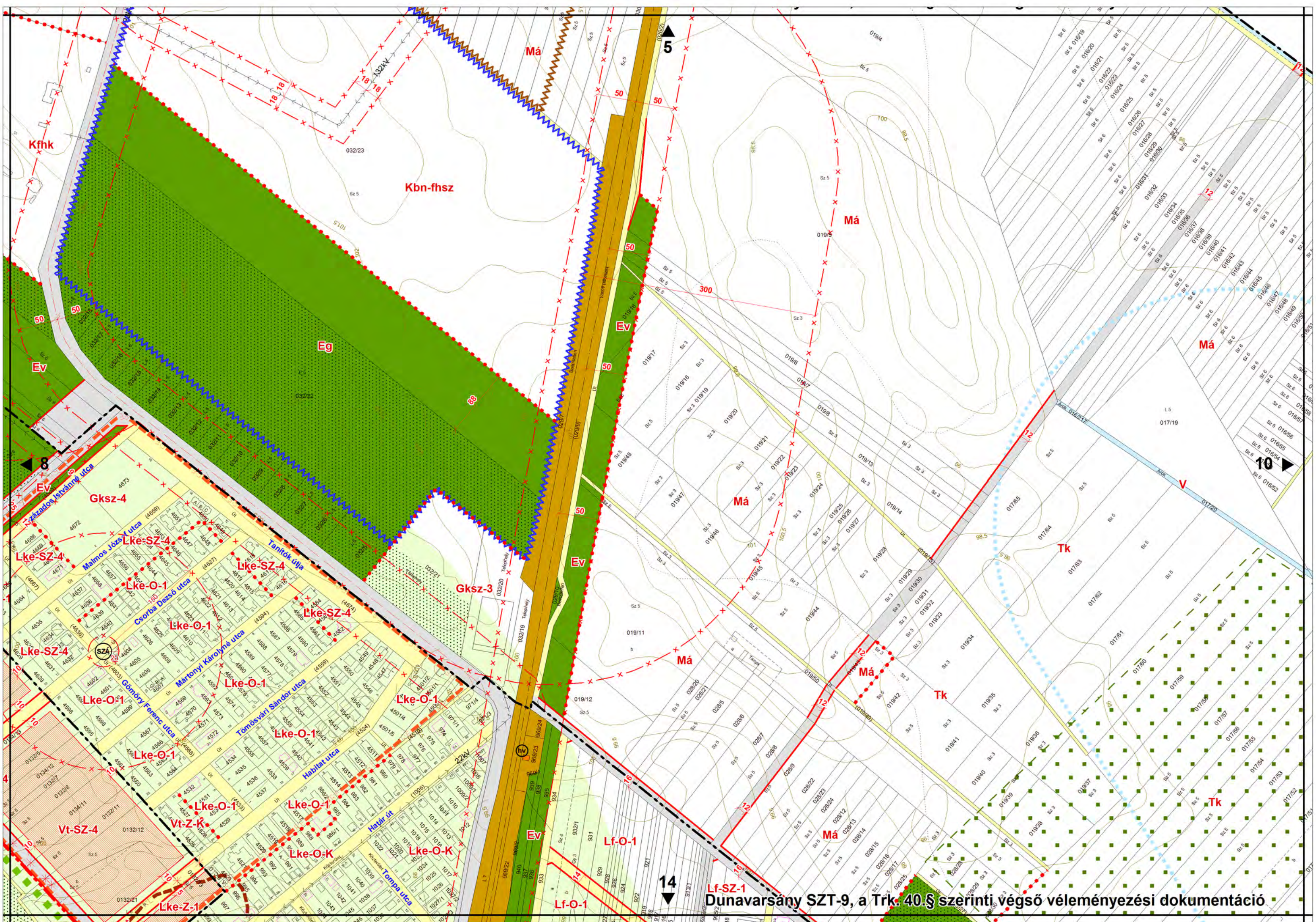


SZIGETHALOM

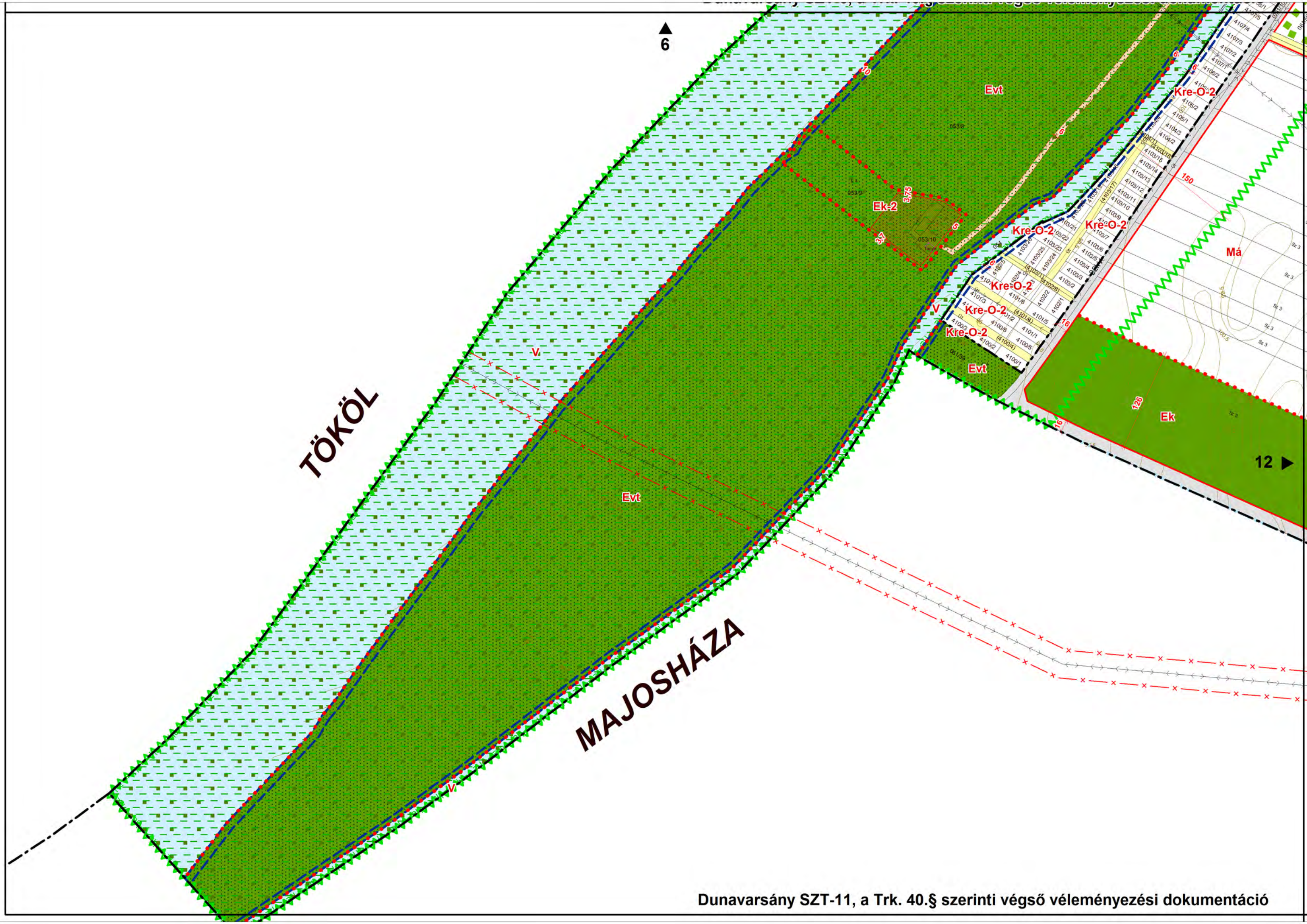


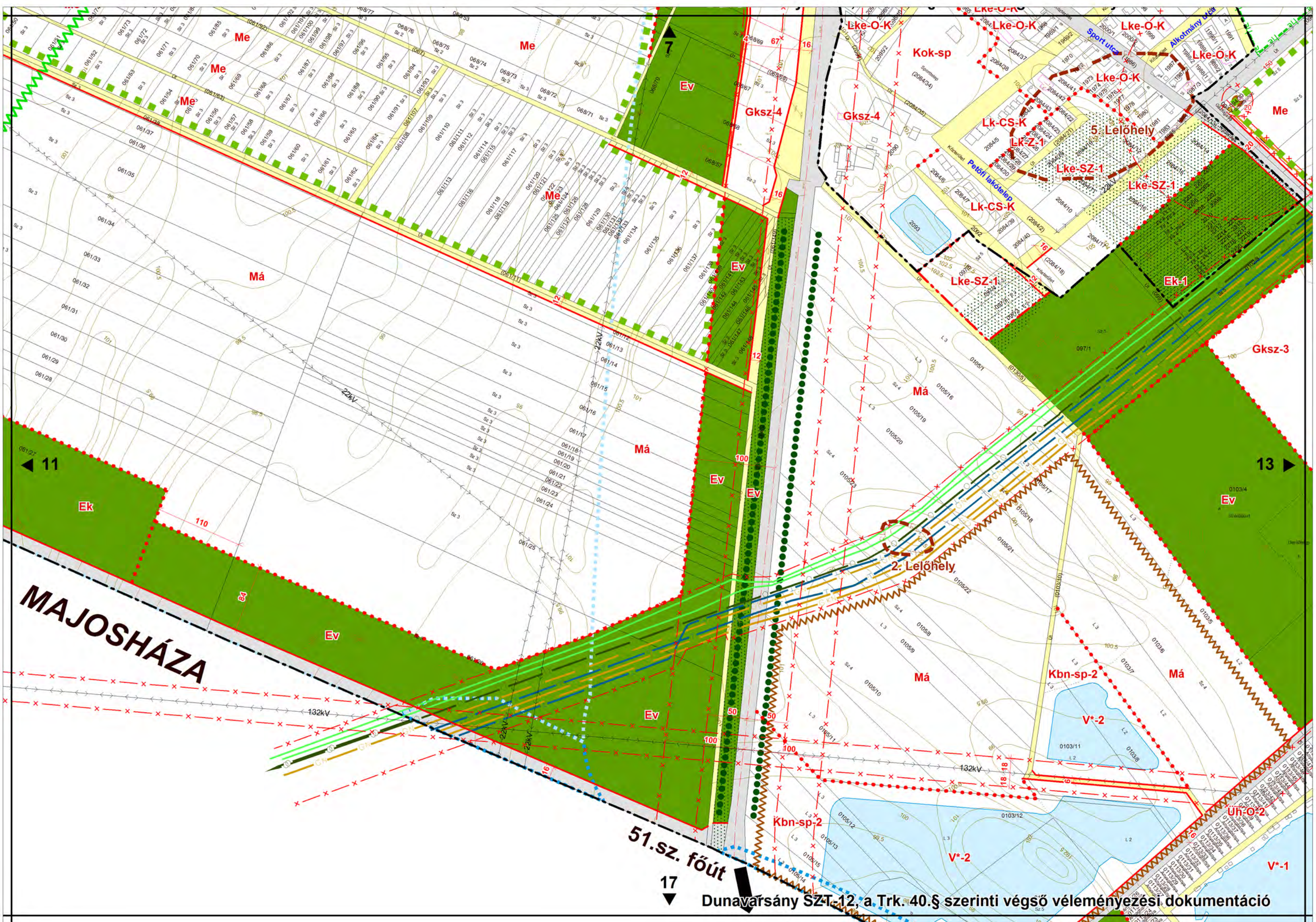


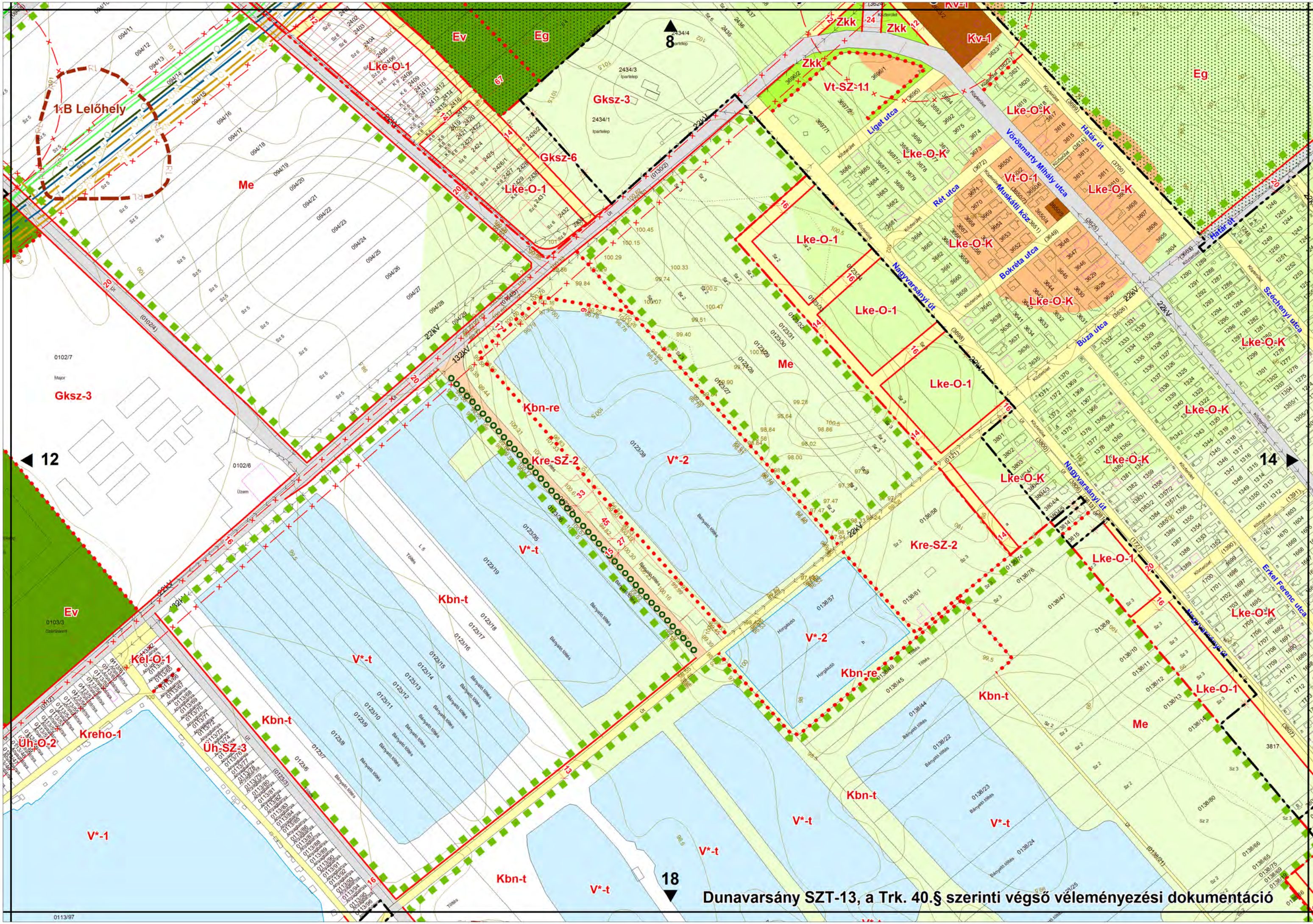
Dunavarsány SZT-8, a Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció



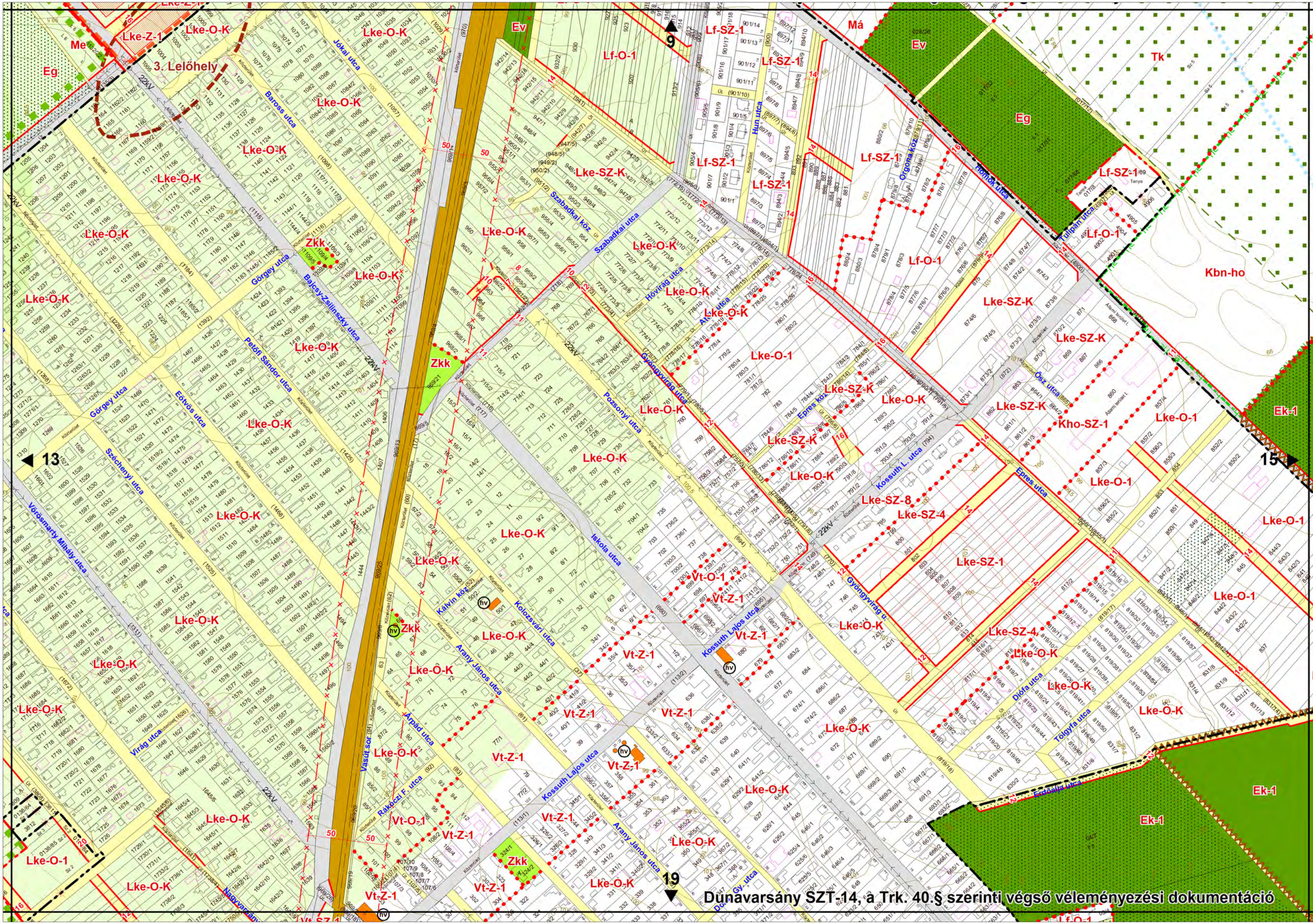
Dunavarsány SZT-9, a Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció

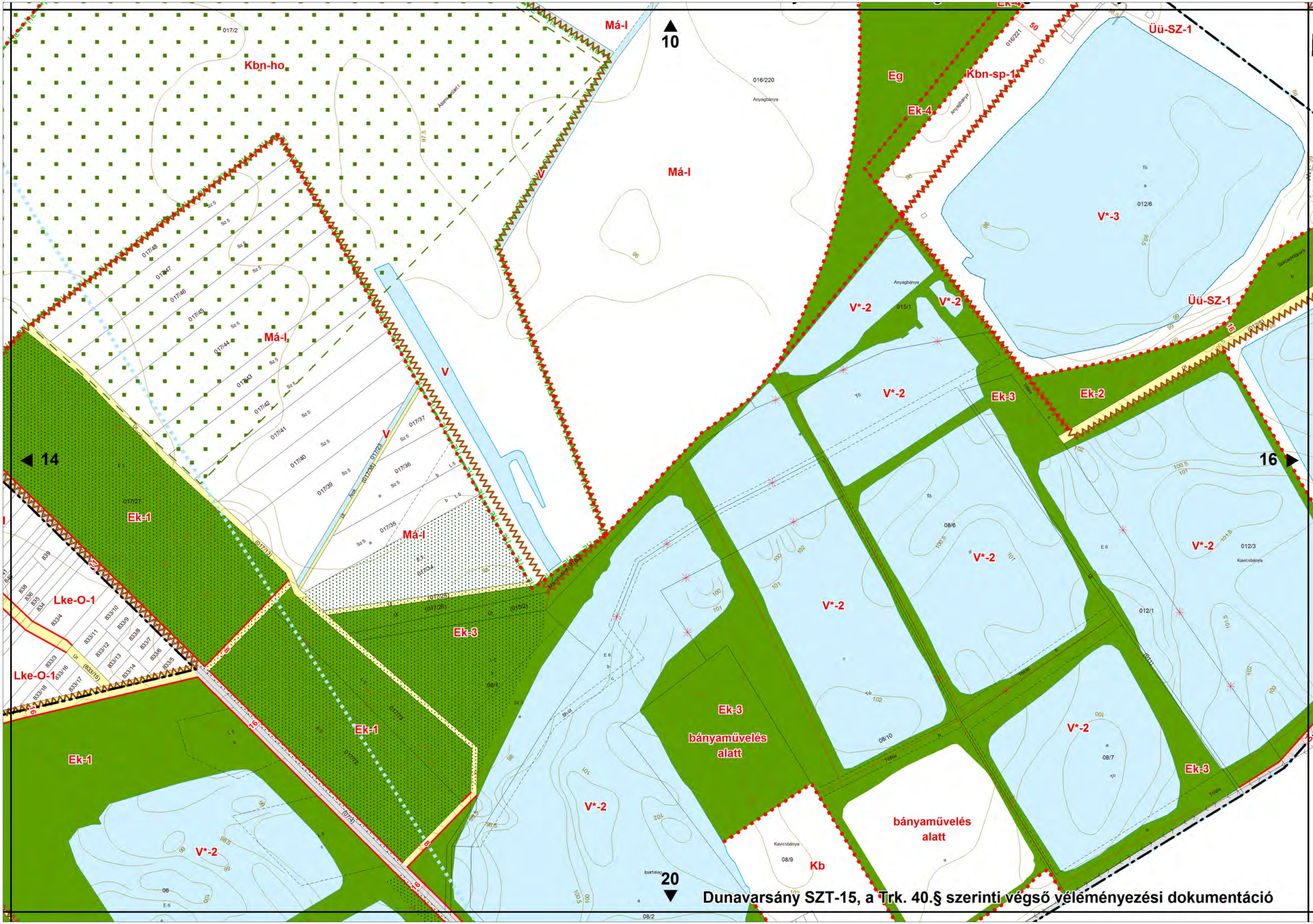


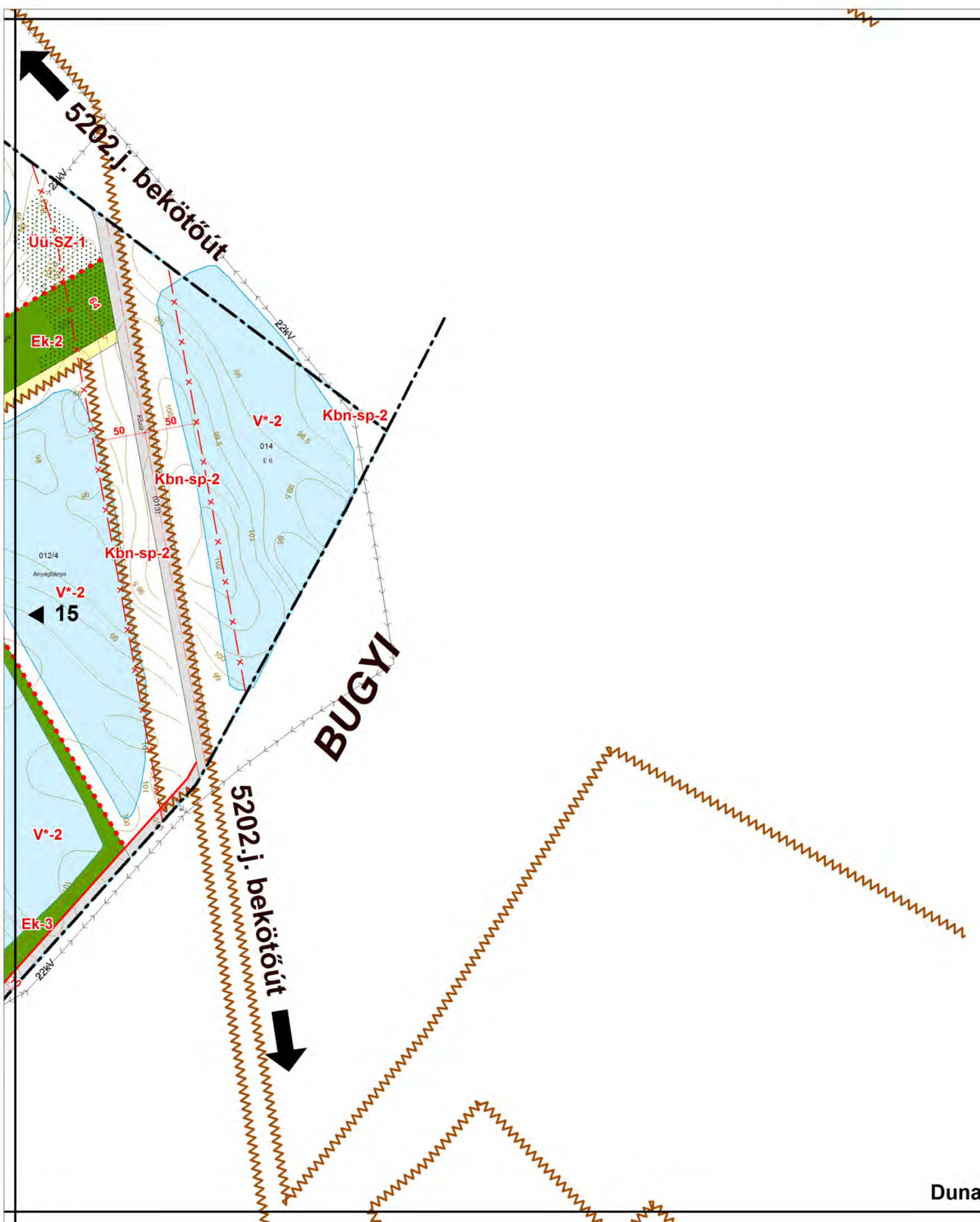




Dunavarsány SZT-13, a Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció



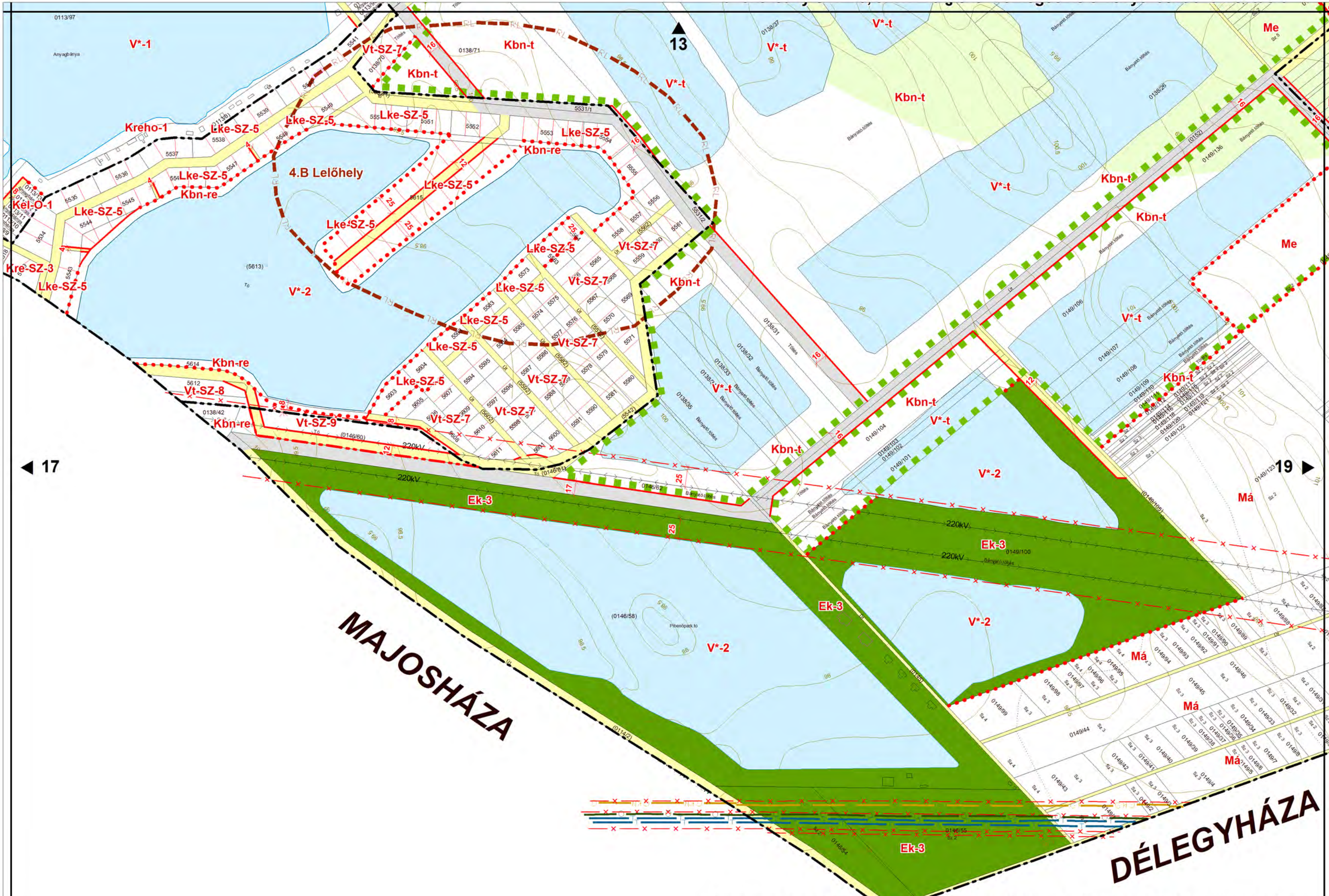




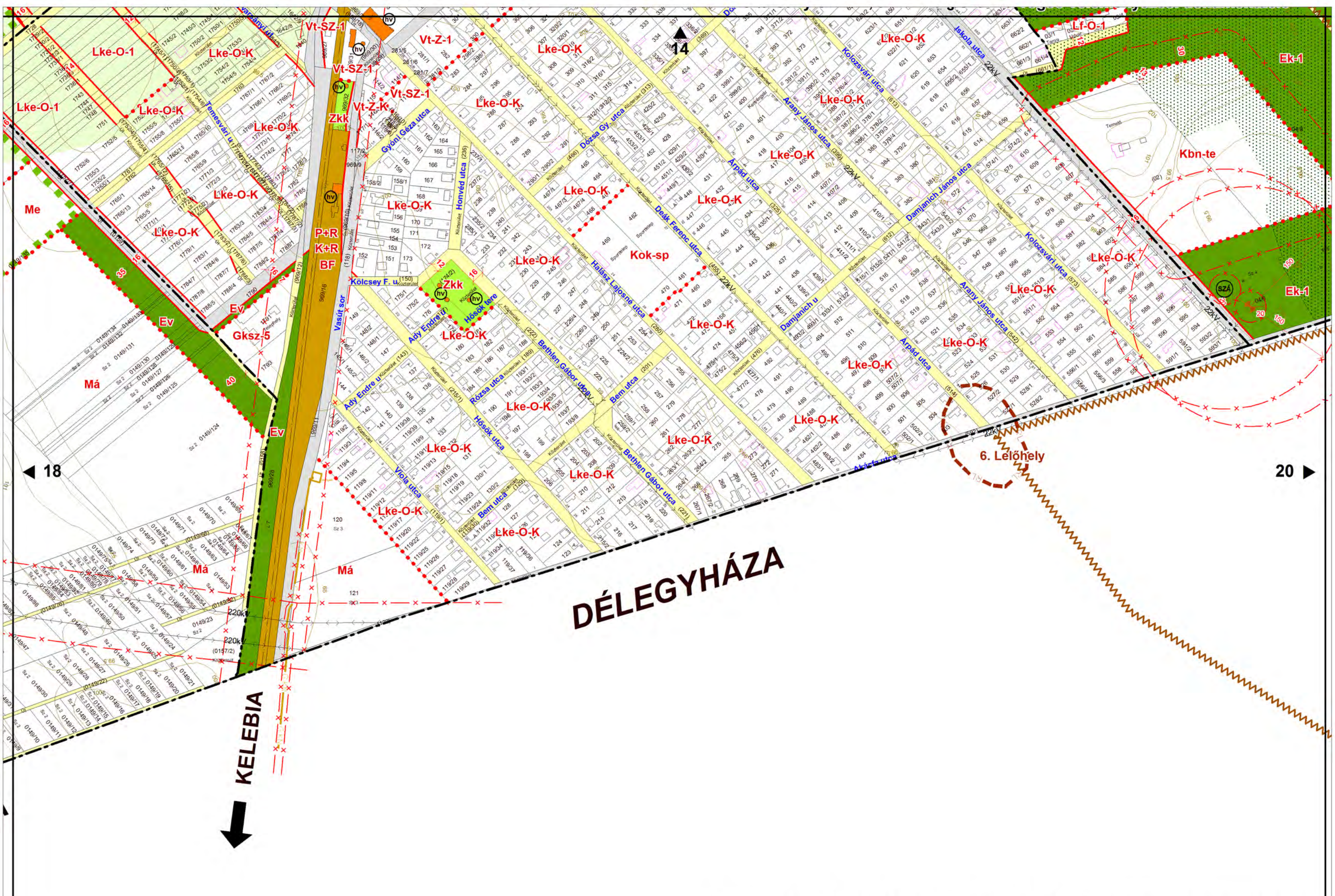
12



18

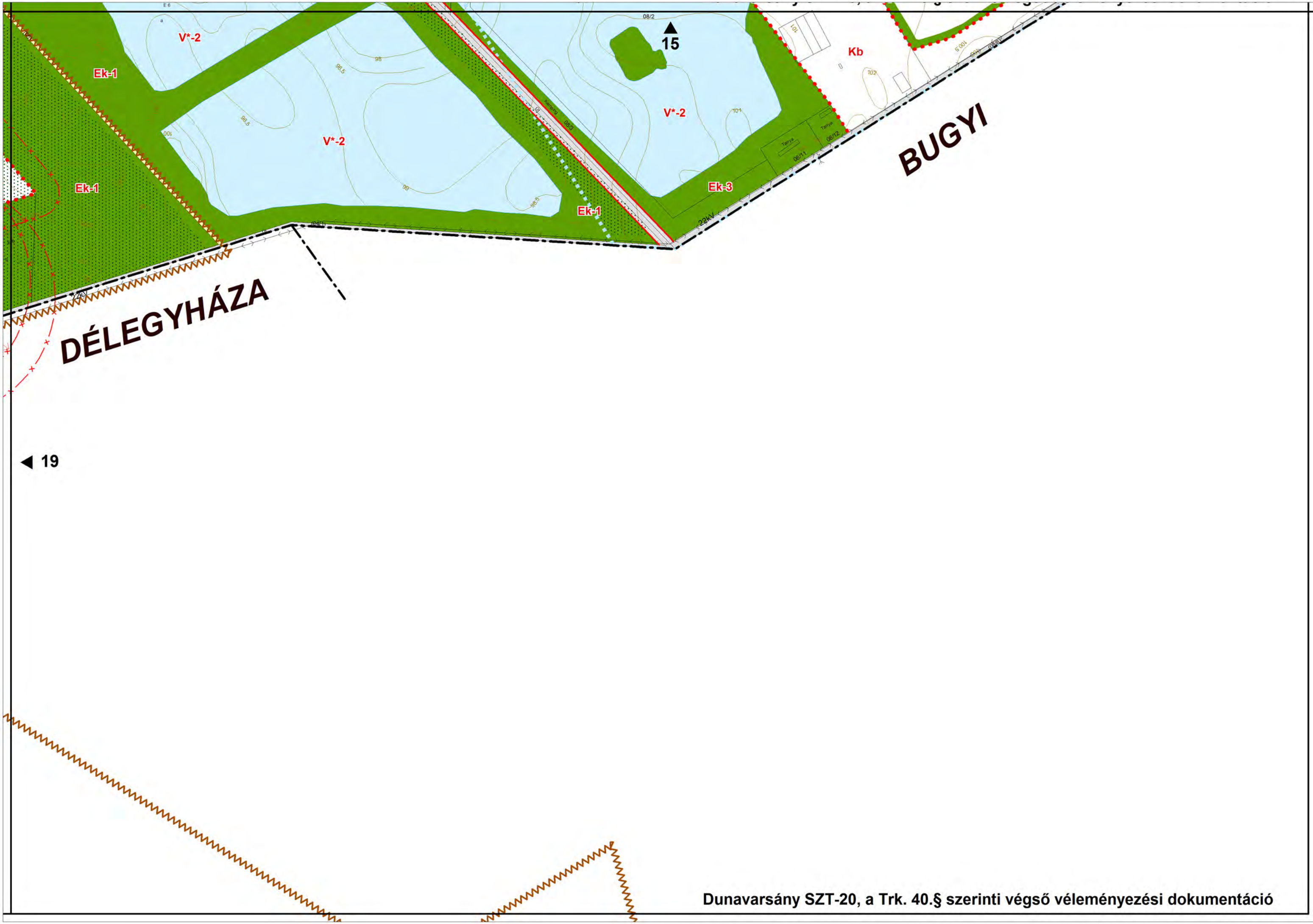


Dunavarsány SZT-18, a Trk. 40.§ szerinti végső véleményezési dokumentáció



DÉLEGYHÁZA

KELEBIA



DÉLEGYHÁZA

BUGYI

15

19