

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ



Dunavarsány Város Önkormányzat
Polgármestere

☒ 2886 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., polgarmester@dunavarsany.hu
☎ 24/521-040, Fax: 24/521-056
www.dunavarsany.hu

Kivonat

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET

2010. június 10-ai
rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

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

91/2010. (VI. 10.) számú Képviselő-testületi határozat

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) jelen határozat meghozatalát elősegítő előterjesztés mellékletét képező Dunavarsány Város Önkormányzat Településfejlesztési koncepcióját jóváhagyja,
b) Dunavarsány Nagyközség Településfejlesztési koncepciójáról szóló 138/2000. (X. 17.) számú határozatát visszavonja.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

Bóna Zoltán
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Dunavarsány, 2010. június 14.

DUNAVARSÁNY

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS ALAPJÁN VÉGLEGESÍTETT DOKUMENTÁCIÓ



Felelős tervező:	Havas Mária TT1 01-1065/06	<i>Havas Mária</i>
Településtervezés, örökségvédelem:	Havas Mária, Molnár Csilla	<i>Havas Mária</i> <i>Molnár Csilla</i>
Környezetvédelem, tájrendezés:	Dr. Balogh Ákos TT1, TR1, KI 11-0008 Viriditas Bt.	<i>Dr. Balogh Ákos</i>
	Móricz Anna	<i>Móricz Anna</i>
	Fodor-Dollmayer Petra	<i>Fodor-Dollmayer Petra</i>
Közlekedés:	Lombár István KI1d-1 01-1161	<i>Lombár István</i>
Közművek:	Földesné Thurn Judit MK 01-2497/06	<i>Földesné Thurn Judit</i>
	Dr. Lecső Gyuláné MK 01-3436/08 Thurn László MK 05-0209/08	<i>Dr. Lecső Gyuláné</i>
Régészet	Vágnér Zsolt Archeo-Art Bt	<i>Vágnér Zsolt</i>
Ügyvezető igazgató:	Dr. Orosz Bálint	<i>Dr. Orosz Bálint</i>

HOSSZÚTÁVÚ FŐ CÉL:
A VÁROS TÉRSÉGI SZEREPÉNEK ERŐSÍTÉSE, ALVÓVÁROSI SZEREPEKÖRBŐL VALÓ KILÉPÉS,
ÉLHETŐ ELŐVÁROS KIALAKÍTÁSA, A LAKOSSÁGI ÉLETMINŐSÉG JAVÍTÁSA
A MEZŐGAZDASÁGI ÉS ÁLLATTENYÉSZTÉSI HAGYOMÁNYOK ÉS A TERMÉSZETI ÉRTÉKEK
MEGŐRZÉSE MELLETT.

— ÁTFOGÓ CÉLOK

**I. TELEPÜLÉS TERÜLETI
FEJLESZTÉSÉNEK
ÁTÉRTÉKELESE,
RACIONALIZÁLÁSA**

**ÚJ SZATELLIT
TELEPÜLÉSRÉSZ
KIALAKULÁSÁNAK
ELKERÜLÉSE**

**TERVEZETT ÖSSZEKÖTŐ
TELEPÜLÉSKÖZPONT
RACIONALIZÁLÁSA**

**AZ ELFOGADHATÓ
MÉRTÉKŰ
LAKOSSÁGNÖVEKEDÉS ÉS
TERÜLETI NÖVEKEDÉS
ÖSSZEHANGOLÁSA**

**EGYMÁS MELLETTI
TERÜLETHASZNÁLATOK
ÚJRA ÉRTÉKELESE**

**RACIONALIZÁLT
KÖZÚTHÁLÓZAT**

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT
TERÜLETEK ARÁNYÁNAK
FELÜLVIZSGÁLATA**

**II. VÁROSI KÖTÖDÉS ÉS
LOKÁLPATRIOTIZMUS
ERŐSÍTÉSE**

**A KÉT FŐ TELEPÜLÉSRÉSZ
IDENTITÁSÁNAK
MEGŐRZÉSE**

**KÖZÖSSÉGI
SZOLGÁLTATÁSOK
FEJLESZTÉSE (INTÉZMÉNY
HÁLÓZAT, KÖZLEKEDÉSI
RENDSZER, KÖZTÉR)**

**LAKÓ- ÉS
ÜDÜLŐTERÜLETEK
MINŐSÉGI FEJLESZTÉSE**

**KULTURÁLIS KÍNÁLAT
FEJLESZTÉSE**

III. GAZDASÁG ERŐSÍTÉSE

**HELYI LAKOSSÁG
SZÁMÁRA MUNKAHELYET
BIZTOSÍTÓ VÁLLAL-
KOZÁSOK TÁMOGATÁSA**

**A MEZŐGAZDASÁGI ÉS
ÁLLATTENYÉSZTÉSI
HAGYOMÁNYOK
MEGŐRZÉSE**

**A JÓ MINŐSÉGŰ
TERMŐFÖLDEK VÉDELME**

**HELYI ELŐÁLLÍTÁSÚ
TERMÉKEK TÁMOGATÁSA
ÉS PIACÁNAK
MEGTEREMTÉSE**

**GAZDASÁGI SOKSZÍNŰSÉG
MEGTEREMTÉSE**

**IV. TERMÉSZETI
ERŐFORRÁSOK TUDATOS
KEZELÉSE**

**A BÁNYATAVAK UTÓ-
HASZNOSÍTHATÓSÁGÁNAK
TISZTÁZÁSA, A TAVAK
TERHELHETŐSÉGÉNEK
FIGYELEMBEVÉTELÉVEL**

**RSD-T KÍMÉLŐ
VÍZPARTHASZNOSÍTÁS**

**A DUNA-PART KÖZÖSSÉGI
CÉLOKRA VALÓ
KIHASZNÁLHATÓSÁGÁ-
NAK MEGTEREMTÉSE**

**EURÓPAI, ORSZÁGOS ÉS
HELYI
TERMÉSZETVÉDELMI
ÉRDEKELTSÉGŰ
TERÜLETEK VÉDELME**

**V. KÖRNYEZETI MINŐSÉG
JAVÍTÁSA**

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER
FEJLESZTÉSE
(KÖZPARKOK,
KÖZKERTEK, ZÖLDSÁVOK)**

**A CSATÓRNÁZOTTSÁG
MÉRTÉKÉNEK JAVÍTÁSA ÉS
A SZENYVÍZTISZTÍTÓ
TELEPÜLÉSRE ESŐ KON-
TINGENSÉNEK NÖVELÉSE**

**DEFLÁCIÓ, PORTERHELÉS
CSÖKKENTÉSE
(ERDŐSÁVOK, FASOROK)**

**KÖRNYEZETVÉDELMI
PROGRAMRA
ALAPOZOTTAN A
KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK
VÉDELME**

**VI. A KÖRNYEZŐ TELEPÜLÉSEKKEL VALÓ KAPCSOLATRENDSZER
JAVÍTÁSA, A MUNKAMEGOSZTÁSI SZEREPEK TISZTÁZÁSA**

Beszámoló

Dunavarsány Önkormányzat Képviselő-testülete 2000-ben (a 138/2000. (X. 17.) számú ÖK. határozatával) hagyta jóvá azt a településfejlesztési koncepciót, amely azt követően irányadó alapul szolgált Dunavarsány településrendezési eszközei (településszerkezeti terve, szabályozási terve és helyi építési szabályzata) kidolgozásához és jóváhagyásához. A jelenleg érvényben lévő településszerkezeti tervet megalapozó 138/2000. (X. 17.) számú ÖK. határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepcióban szerepelnek az alábbi elhatározások, amelyeket jelen településfejlesztési koncepció nem kíván elvetni csak megvalósulásukra racionalizáltabb és területihasználatban mérsékelt elhatározást fogalmaz meg. *(Nagyvársányt és Kisvársányt összekötő új lakó és intézmény terület kialakítása; ipari létesítmények, ipari park kialakítása és területi fejlesztések lehetőségének biztosítása; az idegenforgalom növelése céljából a bányatavak rekultivációjával üdülő, sport és szabadidő eltöltésre alkalmas területek kialakítása; bányatavak környezetének lakóterület hasznosítása; közösségi célú parkok és zöldterületi rendszer létrehozása, erdőterületek védelme és növelése, mezőgazdasági célú területek kímélése; kerékpárút hálózat létrehozása.)*

A település jövőképe és célrendszerének kialakításával meghatároztuk az erősségek kihasználását és a gyengeségek kiküszöbölését célzó feladatokat.

A jóváhagyás óta eltelt időszak alapvetően igazolta a településfejlesztési koncepcióban elfogadott célok és fejlesztési irányok helyességét. Ugyanakkor Dunavarsány a várossá nyilvánítást követő időszakban új fejlődési pályára lépett, az ország Európai

Unióhoz való csatlakozásával, illetve a külső - gazdasági és társadalmi - feltételek megváltozásával lényegesen megváltozott az a környezet és feltételrendszer, amelyben a város fejlesztése folyik. Mindezek indokolják a korábban elfogadott célok, irányok és eszközök újragondolását.

A településfejlesztés a település társadalmi és gazdasági erőforrásainak, környezeti minőségének, műszaki, anyagi és humán ellátásának olyan fejlesztése, amely a fenntartható fejlődés érdekében megteremt a település lakossága számára az életszínvonal emelkedését, az életminőség javulásának egyensúlyi feltételeit.

A településfejlesztési tervezés során meg kell határozni a település jövőjét, a hozzá vezető utat és ki kell jelölni a feladatokat. A tervezés segít meghatározni a legfontosabb megoldásra váró kérdéseket, megtalálni a település erősségeit, legfontosabb lehetőségeit, amelyek kiegyenlítik a hátrányokat és minimumra csökkentik a kockázatokat és veszélyeket.

A településfejlesztési koncepció feladata olyan célrendszer kialakítása, amely hosszú távra irányt mutat a település lakosságának és vezetésének a település fejlesztésével kapcsolatos döntések meghozatalában. A településfejlesztési koncepció feladata meghatározni a település jövőképét, a város érdekeinek legjobban megfelelő megoldást adni a legfontosabb társadalmi, gazdasági, műszaki, intézményi és környezeti problémák megoldására, valamint megmutatni az alkalmazásuk lehetőségét a hazai és nemzetközi fejlődési irányokhoz.

Fentiek figyelembevételével Dunavarsány megújított településfejlesztési koncepciója a korábbi helyzetértékelés aktualizálásával, célrendszerének felülvizsgálatával készül. Célja - a hosszú távra szóló városfejlesztési politika megalapozásán túl - a város településrendezési eszközei (településszerkezeti terve, szabályozási terve és helyi építési szabályzata) megújításának megalapozása. A rendezési eszközök (a rendezési terv) feladata Dunavarsány alapvető településszerkezeti, területfelhasználási, műszaki infrastruktúráis és intézményellátó rendszerének, építészeti kialakításának meghatározása. A terv hosszútávra (mintegy 15 évre) a rendezési feladatok megoldása mellett, kiinduló adatokat szolgáltat a további fejlesztési és rendezési elképzelésekhez. A rendezési terv nagy távra (15 éven túl) a meghatározó jelentőségű területfelhasználási elemek területbiztosításáról is gondoskodik.

Tekintettel jelen - elsősorban a településrendezési terv felülvizsgálatát és módosítását megalapozó - településfejlesztési koncepció elsődleges céljára jelen dokumentum Dunavarsány hosszú távú érdekeit figyelembe véve döntően azokra a kérdésekre koncentrálna, amelyekre a településrendezési terv eszköz-

készletének hatása lehet. Ebből következőleg nem - vagy csak érintőlegesen - foglalkozik azokkal a gazdaságfejlesztési, szociális, oktatási, egészségügyi, településműködtetési és településfinanszírozási kérdésekkel, amelyek alakításában a településrendezési tervnek nincs közvetlen ráhatása.

Dunavarsány hatályos településrendezési eszközei elfogadása óta egyaránt jelentős változások következtek be:

- a településfejlesztési és rendezési tervezés követelményeit meghatározó jogszabályi környezetben,
- a településtervezés mozgásterét befolyásoló területrendezési tervezésben (elfogadásra került a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005: LXIV. törvény),
- Elkészült és elfogadásra került:
 - az Országos Területfejlesztési Koncepció (OTK)
 - a Közép-Magyarországi Régió Területfejlesztési Koncepciója és Programja
 - a Budapesti Agglomeráció Területfejlesztési Koncepciója és Programja.

I. A hosszú távú fő cél, küldetés meghatározása

A helyzetelemzés és várospolitikai információk alapján, a városfejlesztés átfogó célja (koncepciója) az alábbiakban került megfogalmazásra:

A VÁROS TERESÉGI SZEREPEK ÉRŐSÍTÉSE, ALVÁROS SZEREPEK BŐL VALÓ KILÉPÉS, ÉLHETŐ ELŐVÁROS KIALAKÍTÁSA, A LAKOSSÁGI ÉLETMINŐSÉGÉNEK JAVÍTÁSA A TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, A TERMŐFÖLD, A MEZŐGAZDASÁGI ÉS ÁLLATTENYÉSZTÉSI HAGYOMÁNYOK ÉS AZ ERDŐK MEGŐRZÉSE MELLETT.

Dunavarsány fejlődésének lehetőségei és veszélyei sok esetben egy tőről fakadnak. A településfejlesztési koncepció egyik legfontosabb feladata megtalálni a fejlesztések megfelelő arányát. A fejlesztés megfelelő arányának megtalálása határozza meg a hosszú távú célként megfogalmazottak megvalósulásának minőségét.

II. Átfogó célok, részcélok

A településpolitika a hosszú távú cél elérése érdekében az alábbi átfogó célokat fogalmazta meg, amelyeken keresztül kívánja megvalósítani fő célját:

- Település területi fejlesztésének ártértelezése, racionalizálása
- Városi kötődés és lokalizációs erők erősítése
- Gazdaság erősítése
- Természeti erőforrások (termőföld, vizek, erdők) tudatos kezelése és védelme
- Környezeti minőség javítása
- Környező településekkel való kapcsolatrendszer javítása, munkamegosztási szerepek tisztázása

Az átfogó célok és a hozzájuk tartozó részcélok indoklása e fent megfogalmazott területek mentén kerülnek ismertetésre.

Település területi fejlesztésének ártértelezése, racionalizálása

A település a minőségi és racionalizált fejlesztéseket kívánja előterbe helyezni, amely hozzájárul a lakosság életminőségének javításához.

A település területi fejlesztésének ártértelezése és racionalizálása szempontjából az alábbi részcélok kerültek meghatározásra:

- új, korábbi fejlesztési célokban nem szereplő szatellit településrész kialakulásának elkerülése,

- tervezett összekötő településközpont racionalizálása,
- az elfogadható mértékű lakosságnövekedés és területi növekedés összehangolása,
- egymás melletti területfelhasználások újraértelmezése,
- racionalizált közúthálózat (közlekedési rendszer hálózatoságának javítása, nyomvonal-korrekciók)
- beépítésre szánt területek arányának felülvizsgálata.

A településen már jelenleg is több, a történetileg kialakult beépítéstől elkülönült lakóterületi fejlesztés alakult ki (Naprózsa lakópark és Forrás lakópark), amelyek ellátása a település számára gondot okoz. A település kompaktjának megőrzése érdekében további szatellit településrészt nem kíván támogatni az Önkormányzat.

Nagyvársány és Kisvársány történelmi településrészek között már korábban elhatározásra került egy összekötő településközpont létrehozása, amely mindaddig nem került megvalósításra. Ennek okai részben a következőkben keresendők – a tervezett területfelhasználási egységek és szerkezeti utak nem veszik figyelembe a telekállapotokat, mindez hátráltatja a megvalósulást és az ütemezhetőséget. A településfejlesztési koncepcióban a telkekhez való igazításon túlmenően a területfelhasználás racionalizálása mellett is döntött, amely a következőket jelenti:

- A területi adottságoknak megfelelően a korábban kisvárosias lakóterületi fejlesztések legnagyobb részét kertvárosias lakóterületi fejlesztéseknak megfelelően kívánja támogatni, mivel a településen jelenleg kialakult beépítési intenzitáshoz ez igazodik.
- A településközpont vegyes területek arányát és helyét is újragondolta, elhelyezkedését racionalizálni kívánja és a gyűjtőút mentén elhúzott területfelhasználást helyett, inkább koncentráltabb egységek létrehozását támogatja. Mennyiségi csökkentését indokolja a kisvársányi új lakóterületen tervezett általános iskola és hozzá kapcsolódó egyéb településközponti funkció, amely részben átveszi Nagyvársányt és Kisvársányt összekötő korábban tervezett településközpont szerepét.
- A területen tervezett közparkok racionalizálása szintén szükséges, mivel kialakításuk és fenntartásuk komoly erőforrásokat igényel.
- Az egyes területek városközpont jellegének hangsúlyát növelően közösségi célokat szolgáló különleges fejlesztési területek (sportterület, stb.) és kereskedelmi terület kijelölését támogatja a koncepció.

A településen folyamatos lakosság növekedés figyelhető meg és rendkívül kedvező pozitív bevándorlási különbözettel rendelkezik. Ezzel kapcsolatban folyamatosan növekszik a lakásállománya is. Rövid távon, az infrastrukturális és intézményi hálózat megfelelő kiépítéséig, a település lakosságának 10000 fő fölé való esetleges növekedését össze kell hangolni. A lakóterületek fejlesztése csak ütemezetten valósulhat meg, figyelembe véve a település mindenkor adottságait, fejlődésének ütemét.

A település lakóterületi fejlesztési elképzelései az alábbi módon alakulnak:

- A korábbiakban elhatározásra került, de még meg nem valósult lakóterületi fejlesztések: „V8”-as lakóterület, Naprózsa-lakópark központi része, Nagyvársány déli részéhez kapcsolódó lakóterületi fejlesztések, Nagyvársányt és Kisvársányt összekötő új településközpont lakóterületi része, déli bányatavak körüli lakóterületi fejlesztések, Kisvársányi új városrész déli része, Kisvársány falusias lakóterület fejlesztés nyugati része.
- A településen elhatározásra került új lakóterületi fejlesztések: Nagyvársányhoz észak-keletről kapcsolódó kertvárosias lakóterület.

A település területfelhasználási elhatározásai kapcsán több esetben szükséges az egymás melletti területfelhasználások újra értékelése. Az egyik legjelentősebb ilyen kérdés a kistérségi szennyvíztisztító és a hozzá kapcsolódó folyékony hulladékszállító területe, illetve a környezetükbe eső beépítésre szánt területek. Itt a módosítás a törvényi előírások kapcsán merült fel, de fontos szempont az életminőség javítása is. A folyékony hulladékszállító területet részben más helyen kell kijelölni az Ipari Parkhoz, Erőspuszta

településrészhez és a Naprózsa lakóparkhoz való közelsége kapcsán, és az új terület kijelölésénél figyelembe kell venni a vonatkozó előírásokat. Az új terület és a lakóterületek között gazdasági erdőterületet kell kijelölni.

A település közúthálózatának racionalizálását és a településrészek összekötésének javítását is tervezi az Önkormányzat a településen belüli közlekedési kapcsolatok javítása érdekében.

A település a területfelhasználások racionalizálását tervezi a valós telekállapotok és a valós területfelhasználatok figyelembevételével a tartalékterületek vonatkozásában.

Lényeges szempont a meglévő mezőgazdasági területek védelme, a zavartalan gazdálkodás és mezőgazdasági állattartó területek fejlesztési lehetőségének biztosítása. Ennek érdekében újabb beépítendő területek nem kerülnek kijelölésre, illetve a meglévő bányaterületek nem kerülnek bővítésre.

Városi kötődés és lokálpatriotizmus erősítése

Mint minden településnél Dunavarsány esetén is igaz, hogy a település fejlődésére kedvező hatással van az erős lokálpatriotizmus. Ennek elérésére az alábbi részecskék fogalmazhatók meg:

- a két fő településrész identitásának, történelmi sajátosságainak megőrzése a strukturális kapcsolatok térbeli erősítése mellett,
- közösségi szolgáltatások fejlesztése (intézmény hálózat, közlekedési rendszer, köztér),
- lakó és üdülőterületek minőségi fejlesztése,
- kulturális kínálat fejlesztése.

A városi kötődés erősítésének eszköze a *közösségi szolgáltatások* (intézmény hálózat, közlekedési rendszer, köztér) fejlesztése. Dunavarsányban minden alapellátás megtalálható, de mennyisége és a szolgáltatások száma tovább fejlesztendő. Az egyik legelső feladat az általános iskolai ellátás bővítése, amelyet az Önkormányzat Kisvársány új fejlesztési területén tervez megvalósítani.

A településen jelenleg egyik fő városrészben sincs igazán kialakult településközpont és szűkös az intézményellátottság, ennek pótlása szükséges. Kisvársány területéhez kapcsolódóan két területen tervezi a település ennek kialakítását. Egyik terület a Kossuth Lajos utca mentén található, ahol többek között jelenleg is működik a Polgármesteri Hivatal, a Művelődési Ház, Óvoda, Általános Iskola, Művészetioktatási Intézmény. Jelen terület esetén javasolt a további átalakulás megengedése és központi jellegének további erősítése. A másik terület a településrész nyugati felén kialakulóban lévő új városrész közepén található, ahol a korábban említett új általános iskolai is települni fog.

Nagyvársány területén a településrész központja a Bartók Béla és a Béke utca találkozásánál található, ahol az óvoda és az általános iskola kihelyezett épületei is vannak. Nagyvársány területén az Önkormányzat tervezi a kialakult településközponti funkciók fenntartását, azok bővítését, mint fejlesztést támogatja, sőt a jelenleg érvényes településszerkezeti tervben szereplő lakóterületi fejlesztési területek átrendezését a kialakult állapothoz való igazítást (51-es út melletti gazdasági funkciójú területek átszólása) a településrészben.

A korábbi terv szerinti településfejlesztés kialakítását továbbra is tartalmazzák az elképzelések a két városrész összekötő területen, de kialakítását koncepcionálisan, más módon a jelenleg érvényes településszerkezeti tervhez képest. Az újonnan kialakított fejlesztési elképzelés a koncentráltan elhelyezett területi egységek, a hosszan elhúzott területfelhasználás helyett a két fő településrész összekötése, mely erősíti majd a kapcsolatukat (pl. közlekedés, szolgáltatások).

Ezen túlmenően ellátási egységek megvalósítását támogatja a déli bányatavak körül kialakításra kerülő lakóterületek ellátására, de ezek a területek csak a közvetlen környezetük ellátását fogják szolgálni.

A Naprózsa-lakópark szatellit területén jelenleg nincs a területet ellátó szolgáltatások elhelyezésére kijelölt terület, a terület fejlesztése kapcsán ilyen irányú terület kijelölését tervezi a település, hiszen a településrész távol van a város egyéb meglévő és tervezett településközpontjaitól.

A lakosság összetartó erejének növelésére szolgálnak azok a közösségi célú különleges területek, amelyek a lakosság pihenését, rekreációját és sportolását szolgálhatják majd felmerülő igény szerint, lehetőséget biztosítva (néhány déli és keleti bányató körüli sportterületek, illetve az RSD és az 51-es út közötti

távlati fejlesztési egészségügyi- és sportterületek, melyek beépíthetősége korlátozott) megvalósulásuk esetén. Az utóbbi RSD-hez kapcsolódó területek kialakításánál a település, egy a jelenleg érvényes tervben meghatározott fejlesztési szándéknál kevésbé konkrét fejlesztés megfogalmazását tervezi, de tágabb teret ad a terület fejlődési lehetőségeinek (különleges-nagyterület beépítésre nem szánt-idegenforgalmi, egészségügyi és sportolási terület). A terület fejlesztetősége esetén így nagyobb eséllyel valósul meg, addig pedig zavartalan lehetőség van a jó minőségű szántó területek rendeltetésszerű hasznosítására. A közlekedési rendszer fejlesztése és racionalizálása is szükségessé vált a településen, ennek kifejtését részletesen a közlekedési koncepció tartalmazza.

Nagyobb rendezvények lebonyolítására alkalmas köztér kialakítását tervezi a település az új településrészeket összekötő településközpont területén.

A település rendkívül fontosnak tartja az intézményhálózat (közösségi, közszolgáltatási) fejlesztését.

A városi kötődés tovább erősíthető a lakó és üdülő területek környezeti minőségi fejlesztésével. Ennek megvalósítását egyfelől a település a zöldfelületi rendszerének fejlesztésével tervezi megoldani. Új közparkok kialakítását tervezi az új településközpontokhoz kapcsolódóan (Kisvársány nyugati lakóterület és a két fő településrész összekötő településrészén), illetve a déli bányatavak körüli lakóterületekhez kapcsolódóan. Utóbbi esetben települési elhatározásként fogalmazódott meg, hogy a jelenleg érvényes tervnél magasabb arányú zöldfelületi borítottsággal valósuljon meg a terület fejlesztése (több közpark területtel). Elhatározás szempontjából veszélyt jelentene a zöldfelületi rendszer fejlesztésének elmaradása, ezt a település el kívánja kerülni. Kijelölésükkel biztosítható, hogy más irányú beépítésükre nem kerülhet sor.

A környezeti minőség javítását másfelől a település erdőszűrségének megőrzésével és újabb erdőterületek kialakításával tervezi megoldani. Az egyik legfontosabb ilyen irányú fejlesztés a szennyvíztisztító telep és a hozzá tartozó folyékony hulladéksziget területén való elválasztást szolgáló erdőterületek.

Az átfogó cél elérése érdekében szintén fontos a megfelelő kulturális kínálat kialakítása, amelynek fenntartására a településen ugyancsak szükség van. Jelenleg mindkét fő településrészén egy-egy intézmény működik (kisvársányi Petőfi Művelődési Ház könyvtárral és a nagyvársányi Petőfi Klub). Újabb helyszíneken kulturális funkciók kialakítására van mód Kisvársány nyugati lakóterületéhez kapcsolódó tervezett településközponti területeken, illetve a két fő településrész összekötő tervezett településközponti területeken. Ezek a létesítmények (pl.: sportlétesítmény, teleház stb.) az egész település lakosságát fogják szolgálni.

Gazdaság erősítése

A város fejlődésének egyik jelentős erejét a gazdasági területeinek fejlesztésében látja, ezt indokolja a budapesti agglomerációban és a kistérségben elfoglalt helyzete is. A településen folyamatosan növekszik a vállalkozások száma, amely kedvező tendencia és a jó vállalkozási kedvre utal. A település számára előnyös, hogy kedvező a megközelíthetősége. Gazdasági szempontból az 51-es út és a Taksony vezér hid szerepe a legfontosabb. A település csak két helyen tervezi a jelenleg érvényes településszerkezeti tervhez képest új gazdasági területeket kijelölni. Nagyvársány mellett az 51-es út túloldalán, illetve Kisvársány új északi lakóterület mellett, annak kereskedelmi kiszolgálására. Vannak azonban olyan területek szánt területek, amelyeket nem tervez gazdasági fejlesztéseket megvalósítani (szennyvíztisztítóval szembeni területen és a Taksonnyal határos tartalék gazdasági terület 200 m széles sávja). Ennek egyik indoka területével való gazdálkodásban található. A településnek van egy kialakítás alatt álló Ipari Parkja, amely jó elérhetőséggel rendelkezik, jól szervezett, de még nem települt be teljesen.

A beépítésekhez közeli gazdasági területek esetén a lakóterületekhez való közelség miatt, a település az iparterületi besorolást kereskedelmi szolgáltató besorolásra tervezi módosítani. Ez azért szükséges, hogy jelen területek még kevésbé zavarják a lakóterületek nyugalmát.

A gazdaság erősítése szempontjából az alábbi részcek fogalmazhatók meg:

- változatos, de racionalizált telephely-kínálat,
- helyi lakosság számára munkahelyet biztosító vállalkozások támogatása,

- jó minőségű termőföldek védelme,
- helyi előállítású termékek támogatása és piacának megteremtése,
- gazdasági sokszínűség megteremtése.

Fontos, hogy a település biztosítani tudjon a lakossága számára saját közigazgatási területén belül minél több munkahelyet, ezért az ilyen típusú és magas foglalkoztatású munkahelyek támogatását határozta el. Ez a részcek a lakosság városhoz való kötődését is erősíti. Csökkenti a településről való elingázást, amely nem csak a település, hanem az egész agglomeráció számára kedvező. Ezt kívánja elősegíteni az a törekvés, hogy Nagyvársány 51-es úthoz kapcsolódó területeinél támogatja a település a területek teljes egészében történő átalakulását gazdasági területé. Ezek a területeken az ott lakók könnyebben tudnak majd vállalkozásokat beindítani, hiszen a terület kedvező helyzetben van (nagy forgalmat lebonyolító 51-es főút mellett) és a területfelhasználás megengedi a tulajdonos, esetleg használó és személyzet számára szolgálati lakás kialakítását. Ez a folyamat már elkezdődött, a település a teljes átalakulást támogatja, hiszen a terület teljes mértékű lakóterületnek nem is alkalmas terheltsége miatt.

A helyi előállítású termékek támogatása és piacának megteremtése kapcsolódhat az első részcekénál megfogalmazottakhoz, hiszen ezáltal is javulhat az életminőség és a városhoz való kötődés.

A településen élők számára a munkahelyek bővítését a gazdasági sokszínűség megteremtésével is el lehet érni.

Ennek egyik módja a turizmus újabb típusú lehetőségeinek biztosítása a településen. A városban eddig még kiaknázatlan területnek számít a konferencia-, a rendezvény- és a kerékpáros turizmus. A település mindhárom lehetőség megjelenését lehetőség szerint támogatja.

A rendezvény- és konferencia turizmust Budapesthez való közelsége indokolja elsősorban. Budapest és környéke jelenleg nem rendelkezik elegendő erre a célra szolgáló helyszínnel. Nagy befogadói képességű helyszínt pedig nagyon kevés van. Amennyiben Dunavarsányon megjelenik olyan intézmény, amely ezek lebonyolítására alkalmas, nem csak munkahely teremtő szerepe lesz, hanem egyéb pozitív hatásokat is vonzhat magával (települési bevételek növekedése, egyéb idegenforgalmi tevékenységek megjelenése).

A település támogatja az EuroVelo kerékpárút megvalósulását, amely a kerékpáros turizmus erősödésével járhat. A település támogatja a kerékpáros turizmusra épülő idegenforgalmi tevékenységek megjelenését.

Természeti erőforrások tudatos kezelése és védelme

Dunavarsány kevés védett természeti értékkel rendelkezik, de a természeti erőforrások fontosak a település élhetősége szempontjából. Meg kell találni a megfelelő fejlesztési arányokat, amelyeket ezek az értékek még károsodás nélkül elviselnek.

A természeti erőforrások szempontjából az alábbi részcek fogalmazhatók meg:

- bányatavak utóhasznosíthatóságának tisztázása, a tavak terhelhetőségének figyelembevételével,
- RSD-t kimélő vízparthasznosítás,
- Duna-part közösségi célokra való kihasználhatóságának megteremtése,
- európai, országos és helyi természetvédelmi érdekeltégek területek védelme.

A településen a sok bányató kialakítása miatt kevés a megmaradt mezőgazdasági terület. További bányatavak kialakítását az Önkormányzat nem támogatja, összhangban a kistérségi stratégiával, mely kimondja, hogy további bányatavak tényerése nem kívánatos. Fontos részcek, hogy minden bányató esetében pontosan tisztázásra kerüljön az utóhasznosítás, a tavak terhelhetőségének figyelembe vételével. A végleges tájrendezést a tavak esetében a tervezett funkcióknak teljes körűen szükséges alárendelni, pl. bal-esetek elkerülésére. A kezelés és teljes körű környezetrendezés nélkül sok probléma várható (tájseb, táj-észterítka, algásodás, szennyezettség stb.). A probléma megoldására kezelési/tájhasználati/környezetrendezési tervek kidolgozása javasolt.

Van néhány bányató, ahol az utóhasznosítás már megtörtént (Rukkel-tó), illetve jelenleg folyamatban van (Sun Residence lakópark).

A déli bányavak környékén már a jelenleg érvényben lévő településszerkezeti terv is tartalmaz utóhasznosításra fejlesztési elképzeléseket, de ezen területek fejlesztését jelen koncepció alapján át kell gondolni. A területek beépíthetőségét a meglévő környezethez, vízpartokhoz igazodva és magasabb zöldterületi arány kialakítását tervezi a település a jelenlegi érvényben lévő tervhez képest.

A déli bányavakhoz kapcsolódóan az 51-es főút mellett a jelenleg érvényes településszerkezeti tervben még nem szerepel bányató, de a valóságban már folyik egy új bányató kialakítása. A település ennek utóhasznosítására különleges beépítésre nem szánt sportterületet tervez.

A keleti bányavak esetén, csak a Rukkel-tótól keletre eső kettő bányató körüli fejlesztést tartja célszerűnek a település, különleges beépítésre nem szánt sportterület kialakítással, amely már a jelenleg érvényes fejlesztési elképzelésekben is szerepel. Ettől délre eső másik fejlesztést (üdülőházas üdülőterület) az Önkormányzat, tekintettel arra, hogy a korábban tervezett fejlesztés elmaradt, nem támogatja. Jelenleg még folyik az itteni bányavakból való kitermelés és üzemel a településszerkezeti tervben szereplő különleges bányaterület (hosszú távon), de a kitermelés befejezésével a település a terület rekultiválását tervezi.

A település másik fontos természeti értéke a Ráckevei-Soroksári Duna-ág (RSD), amely európai közösségi jelentőségű természetvédelmi terület. Itt találhatóak az ex-lege védett úszólápok, amelyek megőrzése csak fokozott odafigyeléssel érhető el. Kiemelt fontosságú ezért, az RSD-t kímélő vízparthasznosítás, a Duna-ág terhelhetőségének figyelembevétele. Elsődleges a település és azon belül kiemelten a Duna-parti területek csatornázottsága. Az Önkormányzat már megvalósította a terület a csatornázását, azonban az egyes beépített üdülő telkek rákötése még nagyon alacsony. Az Önkormányzat feladata az üdülőtulajdonosok meggyőzése a csatornázásra való rákötésre. Az építési engedélyek kiadása a továbbiakban csak a rákötés esetén történhet. Az RSD-hez kapcsolódó új, nagy területi igényű fejlesztések megvalósítását a település csak úgy támogatja (az RSD és az 51-es főút közé eső különleges beépítésre szánt, ill. nem szánt idegenforgalmi, egészségügyi és sportterület), amennyiben az RSD-t érintő terhelés környezeti hatásait megvizsgálják és jelentős káros hatások nem várhatók.

Fontos részcel a közigazgatási területen fennmaradt termőföldek védelme, a mezőgazdasági termelés fenntartása.

Az ökológiai szempontból értékes gyepek védelmének elősegítésére természetközeli területi besorolás indokolt. Az európai, országos és helyi természetvédelmi területek védelme és fenntartása általános horizontális cél, amely minden települési fejlesztés során figyelembe veendő.

Fontos részcel a Duna-part közösségi célokra való kihasználtságának megteremtése, de ennek lehetősége korlátozott, mivel a part már majdnem egészében beépült hévígi házas üdülőkkel, illetve a Forrás-lakóparknál lakóépületekkel. A Taksony vezér hídnál található edzőtábor pedig közösségi célokra nem nyitott.

A Taksony vezér hídtól délre a Duna-parton a Domariba-sziget védett erdejét kivéve szinte végig hévígi házas üdülőterület található apró telkekkel, amelyek a legdélebbi területet kivéve be is épültek. Két helyen található még kedvező telekméretű terület (nem folaprózódott telek állapot, egyik terület sűrűn beépített), ahol a település a terület fejlesztését, megújítását különleges beépítésre szánt rekreációs területként támogatná.

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

A vízitúrizmushoz kapcsolódó fejlesztések megjelenését is támogatja a település.

Környezeti minőség javítása

A település környezeti minősége megfelelő, de fejlesztése a jövőben is kiemelt fontosságú. Az alábbi részcelok fogalmazhatók meg ennek érdekében:

- zöldfelületi rendszer fejlesztése (közparkok, közterek, zöldsávok),
- a csatornázottság mértékének javítása és a szennyvíztisztító településre eső kontingensnek növelése,
- defláció, portterhelés csökkentése (erdősávok, fasorok),
- környezetvédelmi programra alapozottan a környezeti értékek védelme és fejlesztése.

A településen folyamatosan javul a közcsumával ellátott területek aránya, azonban az RSD-val való vízáramlási kapcsolatok szempontjából fontos ennek további javítása a vízminőség javulása érdekében. A Duna-part önkormányzati beruházásból teljes mértékben ellátott közcsumával, de a rákötések aránya nagyon alacsonynak mondható. Ennek javítása fontos feladat a település számára.

A település saját közigazgatási területén rendelkezik térségi szennyvíztisztítóval, amely nagyon előnyös, de Dunavarsány ellátási területéhez mérten (meglévő és fejlesztési területek) szennyvíztisztítási kontingens nem elegendő mértéken került meghatározásra. Fontos részcel ezért a térségi kontingens meghatározásának megváltoztatására való törekvés a település Önkormányzatának részéről, amely a fejlesztési koncepcióban meghatározott fejlesztéseinek megvalósulását szolgálná.

A település övni-védni kívánja természeti értékeit és el kívánja kerülni túlzott mértékű terhelésüket, amely azok károsodásához, illetve esetleges megsemmisülésükhöz vezetne.

A kerékpárút-hálózat fejlesztése szükséges a környezetbarát közlekedési módok elérhetősége érdekében, a hozzá tartozó kerékpártárolókkal, különösen a közösségi funkciókat ellátó intézményekben, vasútállomáson.

A felszíni és felszín alatti vizek védelméhez kapcsolódóan kiemelt feladat a bányavakok jó vízminőségének megőrzése, a terhelhetőségük szerinti hasznosítása (gazdasági, illetve ökológiai szempontok szerint). Mezővédő erdősávok, fasorok telepítése, pótlása javasolt minden lehetséges helyen, illetve a vízfolyások és az utak mentén.

Környező településekkel való kapcsolatrendszer javítása, munkamegosztási szerepek tisztázása

A település feladata a kistérségben betöltött szerepének erősítése és a környező települések közötti kapcsolatrendszer és együttműködés javítása. A település részt kíván vállalni a környező települések lakosságának munkahellyel történő ellátásában, illetve úgy kívánja fejleszteni egyes közintézményeit, hogy azok a környező települések ellátását is felvállalhassák. Ez utóbbi feladatot azonban úgy kell megvalósítani, hogy az érintett településekkel együtt kidolgoz egy, a közösen megvalósítható ellátó rendszert koordináló koncepciót, amely meghatározza az egyes települések ellátó szerepét, tisztázza a munkamegosztásban betöltött szerepeket, ezáltal racionalizálva a térség ellátó rendszerét.

III. Szakági koncepciók

Közüthálózat

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

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

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

A belső úthálózaton - a jelenlegi úthálózat megtartása mellett - a legfontosabb fejlesztések az alábbiak:

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

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

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

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

A település tömegközlekedési ellátottságát is célszerű fejleszteni, amelyhez részben szükséges a gyűjtőtú hálózat fejlesztése. Szükséges az autóbusz-járatok sűrítése a két fő településrész között, illetve a kiemelt időszakokban a gazdasági területek és az idegenforgalmi területek megközelítésének lehetőségének bővítése.

A vízi közlekedésben célszerű az üdülés-idegenforgalom szempontjából a Soroksári-Dunaágban a település és Budapest között a hajózás fejlesztése az RSD területére vonatkozó előírások betartásával.

Közműfejlesztési koncepció

A területfelhasználás által javasolt kisvárosi, kertvárosi, falusias lakóterületek nagysága nagyobb, mint amennyi a terv időtávjában várható növekvő népesség számára szükséges és a gazdasági területek is rendelkeznek tartalék területtel. A kereslet-kínálat függvényében azok a területek válnak akcióterületté, amelyekre nagyobb lesz a kereslet.

A terv időtávjában beépülő akcióterületek közműellátását meg kell oldani és az ütemezetten igénybevett lakóterületek és a területfelhasználás által meghatározott gazdasági, sport, településközpont vegyes területek kiszolgálását biztosítani kell. Víz- és energiatakarékos technológiákat és megújuló energiahordozók használatát szorgalmazni kell.

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

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

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

Ivóvízellátás

A növekvő vízigények biztosításához a meglévő kutak kapacitása nem elegendő, új vízműkút üzembe állítása szükséges. Az ivóvízminőség javítása érdekében a vízműtelepen a vas- és mangántalanító felújítása, arzenmentesítő építése és a víztároló kapacitás növelésére a rendelkezésre álló tárolóterefogat bővítése szükséges. A beépítésre szánt területeken törekedni kell a tervezett vízvezeték hálózat körvezetékes kialakítására.

Szennyvízcsatornázás és tisztítás

A szennyvíztisztító és a tisztított szennyvíz elhelyező öntözőtelep védőtávolságát a beépítésre szánt területek kijelölésekor figyelembe kell venni. A szennyvíztisztító telep tisztított szennyvízei számára biztosítani kell - az előírt növénykultúrák telepítése mellett - a szennyvíz elhelyező öntözőtelepekre a tisztított szennyvíz kivezetését és a telepeken a vizek elpárologtatását.

Az új fejlesztési területeken a terepadottságokat figyelembe véve a szennyvízcsatorna hálózatokat kombinált megoldással, gravitációs és nyomott rendszerek alkalmazásával kell kiépíteni.

Felsővíz

A jó vízminőség és a víz áramlásának eléréséhez meg kell oldani a Domariba szigeti ág helyzetét. A kavicskitermelés befejezése után a bányatavak környezetét rekultiválni kell.

Csapadékvíz elvezetés

A befogadó hiánya miatt a csapadékvizek helyben tartását és elszikkasztását az új beépítésre szánt területeken helyben kell megoldani. Fontos az árkok környezetbe illesztése. Olyan árkokat kell tervezni, amelyeket munkagépekkel tisztítani lehet. A csapadékvíz rendezést az útépítéssel egyidejűleg kell megvalósítani, az árkok létesítése későbbi ütemre nem tolható el. A rendezett környezet kialakítását elősegítő megoldásokat, köztük az útburkolatok szélének szegélykövel történő lezárását célszerű előirányozni. A tetőfelületekről összegyűjtött csapadékvizek helyben tartását és locsolási célú hasznosítását ajánlani kell.

Villamosenergia ellátás

Az új beépítésre szánt fejlesztési területeken a 20 kV-os, továbbá a kisméretű és közvilágítási vezetékeket földkábelben kell lefektetni. A közvilágítási hálózat építésekor csak energiatakarékos lámpákkal kell elhelyezése támogatható.

Vezetékes gáz- és hőenergia ellátás

A vezetékes gáz felhasználása mellett a megújuló energiahordozók hasznosítására is törekedni kell az új és a felújításra kerülő épületeknél.

Elektronikus hírközlés

Az új beépítésre szánt területeken a vezetékes hírközlési és kábel TV hálózatot földkábeles vezetéssel kell megépíteni. Újabb rádiótelefon és konténerállomás telepítési igénye esetén a meglévő tornyokra kell a berendezéseket felszerelni. Amennyiben ez nem valósítható meg az új átjátszó berendezés telepítéséhez az önkormányzat és a tulajdonos hozzájárulását meg kell kérni.