



**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
2015. szeptember 22-ei rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: 74-59/2015.

Tárgy: Javaslat Dunavarsány településfejlesztési és területrendezési eszközei felülvizsgálata és részleges módosítása, az Önkormányzati egyeztetési anyag jóváhagyásra kerülő munkarészeinek előzetes elfogadására.

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány Város Önkormányzat 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozata értelmében indította meg Dunavarsány Város településfejlesztési és településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára irányuló településtervezési munkákat az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft.-t megbízva a munka elvégzésére.

A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerinti államigazgatási eljárás és tervezési folyamat elérkezett abba a szakaszába, amikor az elkészült egyeztetési anyagot. az államigazgatás egyeztetésre ki kell küldeni a véleményezésben résztvevő hatóságoknak, érdekeltnek.

Az egyeztetési anyag kiküldését megelőzően célszerű az önkormányzat előzetes véleményét kikérni alapvetően a jóváhagyandó munkarészek tekintetében, és annak alapján - az esetleges módosítások átvezetése után - az egyeztetési anyagot megküldeni szakhatósági véleményezésre.

A jelen előterjesztés mellékletét képező önkormányzati egyeztetési anyag Dunavarsány Településszerkezeti Terve tervezetét (1. számú melléklet), valamint Dunavarsány Építési Szabályzata, és annak mellékletét képező Szabályozási Terve (2. számú melléklet) tervezetét tartalmazza.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak megtárgyalására, a tervezetek előzetes elfogadására.

Határozati javaslatok:

1. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) előzetesen elfogadja a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. és 5. melléklete szerinti tartalommal elkészült Dunavarsány településfejlesztési és településrendezési eszközei felülvizsgálatához és részleges módosításához készült önkormányzati egyeztetési anyag jóváhagyásra kerülő, jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti Dunavarsány Településszerkezeti Terv munkarészeit az alábbi módosítások szerint:

- 1.....
- 2.....
- 3.....

- b) elfogadja, hogy a 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozat értelmében megindított tervkészítés során az államigazgatási egyeztetési anyagba a jóváhagyásra kerülő munkarészekbe, illetve az alátámasztó munkarészekbe az a) 1-3. pont szerinti módosítások következtében szükségessé vált korrekciókat, kiegészítéseket átvezetések megtörténjenek.
- c) felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

2. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) előzetesen elfogadja a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. és 5. melléklete szerinti tartalommal elkészül Dunavarsány településfejlesztési és településrendezési eszközei felülvizsgálatához és részleges módosításához készült önkormányzati egyeztetési anyag jóváhagyásra kerülő, jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti Dunavarsány Építési Szabályzata, és annak mellékletét képező Szabályozási Terv munkarészeit az alábbi módosítások szerint:
- 1.....
2.....
3.....
- b) elfogadja, hogy a 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozat értelmében megindított tervkészítés során az államigazgatási egyeztetési anyagba a jóváhagyásra kerülő munkarészekbe, illetve az alátámasztó munkarészekbe az a) 1-3. pont szerinti módosítások következtében szükségessé vált korrekciókat, kiegészítéseket átvezetések megtörténjenek.
- c) felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

A határozati javaslatok elfogadása egyszerű többséget igényel.

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

Az előterjesztést készítette: Kertész Beáta főépítész

Az előterjesztés mellékletei:

- 1. mellékletként: TSZT-TERVEZET mappa, benne TSZT_határozat_tervezet_önk_egy, TSZT_1_és_2_tervezet_önk_egy, TSZT_tervezet_önk_egy (nagyítható tervlap) fájlok
- 2. mellékletként: SZT-TERVEZET mappa, benne: SZT szelvények 00-20-ig és Építési Szabályzat_tervezet_önk_egy fájlok

Dunavarsány, 2015. augusztus 31.

Gergőné Varga Tünde
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

**Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2015. (.....) önkormányzati rendelet-tervezete**

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 megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelt 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)
 - aa) az M=1:4000 méretarányú, A0 szelvényezés esetén a Dunavarsány SZT-a számú és Dunavarsány SZT-b számú
 - ab) az M=1:4000 méretarányú A3-as szelvényezés, valamint digitális dokumentálás esetén a Dunavarsány SZT-1 számú tervlaptól a Dunavarsány SZT-20 számú tervlapig és
 - ac) az SZT szelvényezését és jelmagyarázatát tartalmazó Dunavarsány SZT-0/a és SZT-0/b számú tervlap
- c) 1. függelék: Dunavarsány táji-, természeti értékei és helyi védelemre javasolt objektumai (épületek, emlékek, szobrok, egyébek)
- d) 2. függelék: Dunavarsány közigazgatási területén levő nyilvántartott régészeti lelőhelyek
- e) 3. függelék: Védőterületek és védőtávolságok, korlátozások
- f) 4. függelék: Mintakeresztjelvények

(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 kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

2.§ E rendelet alkalmazásában:

- a) *Szintterületi mutató*: az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, amelybe nem kell beszámítani:
 - aa) az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit;
 - ab) az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz, hétvégi házakhoz tartozó tároló helyiségeit;
 - ac) a személygépjármű-tároló területét az OTÉK, illetőleg a helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig;

ad) az ac) pont szerinti mértéket meghaladó, épületben elhelyezett személygépjármű-tárolók területének felét;

esetében. A szintterületi mutatóba eredetileg be nem számított területek használati módjának megváltozása esetén, azok területe is beleszámítandó a bruttó szintterület mértékébe.

b) *Alapterület*: a helyiség vagy tér teljes járófelületének területe.

c) *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.

2. Bel- és külterület, belterületbe vonás

- 3.§** (1) Az SZT-n belterület-bevonásra előírányzott területek belterületbe vonhatók - a más jogszabály szerint - a terven jelöltek szerint, de ez a kijelölt területek beépíthetőségének nem feltétele, lakóterület azonban csak belterületen létesíthető.
- (2) A belterületbe vonás feltétele – a jogszabályokban meghatározottakon kívül -, hogy
- a) az érintett ingatlanok csatlakozzanak a meglévő belterülethez és/vagy az érintett területet a SZT belterületbe vonásra jelölje ki,
 - b) az érintett terület tulajdonosai – az önkormányzattal kötött előzetes településrendezési szerződésben – vállalják a terület felhasználásához és beépítéséhez szükséges létesítési költségeket (művelésből való kivonás, közutak kialakítása, útépítés, közművesítés, stb.), vagy az erre alkalmas közutakkal összekapcsolva, önálló belterületként legyenek képesek városi színvonalon működni.

3. Telekalakítás, közterület-alakítás

- 4.§** (1) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben előírt minimális telekméretet a meglévő tulajdonviszonyok, illetve telekhatárok megtartása érdekében 10 %-kal csökkenthető az alábbi esetekben:
- a) telekmegosztás,
 - b) egy vagy több telek összevonása és újraosztása,
 - c) 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) A tervezett szabályozási vonallal érintett telek a szabályozást megvalósító telekalakítást követően építhető be.
- (4) 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, az így kialakuló telkek beépíthetők.
- (5) Nyeles telek e rendelet egyéb előírásait is figyelembe véve kizárólag lakóterületen alakítható ki.
- (6) 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

- 5.§** (1) Telektömbök belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbi feltételek biztosítása mellett:

- a) E rendelet az érintett építési övezet telkeinek kialakítható legkisebb méretére, szélességére vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni, de a magánút létrehozása után visszamaradó teleknek meg kell felelnie az építési övezet előírásainak.
- b) A magánút telkének minimális szélessége
 - ba) legfeljebb 2 db telek megközelítése esetén legalább 4 m,
 - bb) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 10 m,
 - bc) 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 12 m,
 - bd) gazdasági területen legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 14 m,
 - be) gazdasági területen 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 16 m,
 - bf) gyalogút, vagy kerékpárút esetén legalább 4 m.
- (2) A 10 - 14 m magánút esetén legalább egyoldali fasor létesítendő.
- (3) Magánúton csak a közterületeken elhelyezhető építmények létesíthetők.
- (4) A magánútnak közterülethez kell csatlakoznia és kizárólag kiszolgáló út, gyalogút, vagy kerékpárút szerepkörrel alakítható ki.
- (5) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonalja 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

- 6.§** (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 homlokvonalán nem helyezhető el.
- (3) A hírközlési létesítményekre vonatkozó előírások:
- a) 6 méternél magasabb önálló antennatartó szerkezet (torony) és létesítményei, valamint egyéb torony jellegű sajátos közmű magasépítmény (szélkerék) nem létesíthető csak külterületen, vagy csak olyan belterületen, e rendelet egyéb vonatkozó előírásait is betartva létesíthető, mely terület a lakó-, vegyes, üdülő- és különleges rekreációs területek határától minimum 100 m-re fekszik.
 - b) Elektronikus hírközlési létesítményt közterületen, vagy a meglévő létesítmények (villamos távvezetékek, kémények, tornyok, mobil rádiótelefon antennatornyok, stb.) felhasználásával kell létesíteni.
 - c) A 12 m-t meghaladó legnagyobb megengedett épületmagasságú építési övezetekben a 6 méternél nem nagyobb távközlési antennát csak az épületek tetejére, vagy tetőszerkezetére szabad elhelyezni.
 - d) Az építési övezetekben az épületmagasság kétszeresénél nagyobb antenna, távközlési létesítmény, egyéb toronyjellegű közműberendezés (szélkerék) nem helyezhető el.

6. Közterületek, közterületi építmények

- 7.§** (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 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.

- 8.§** (1) Közterületi fasort is tartalmazó zöldsávban a fasor 2-2 m-es védőtávolságán belül új közmű nem fektethető.
- (2) Meglévő fasor esetében az 5.§ (4) 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.
- (5) Közterület csak az SZT szerint alakítható (szabályozható) ki, vagy szüntethető meg.

9.§ (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 felület nagyságig,
 - 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 szemétgyűjtő nem telepíthető közvetlenül épület homlokzati fala elé, az épülettől legalább 1,5 m távolság biztosítandó.

10.§ (1) Gyalogosátkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 15,00 méteren belül csak 0,5 méternél kisebb 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 környezetvédelem általános előírásai

- 8.§.** (1) A tervezett belterületi határtól, illetve a tervezett beépítésre szánt terület határától mért 500 m-es védőtávolságon belül települési környezetet zavaró, szennyező tevékenység nem folytatható.
- (2) A környezethasználat feltételeit úgy kell alakítani, hogy
- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - megelőzze a környezetszennyezést és kizárja a környezetkárosítást,
 - megszüntesse, de legalább enyhítse a meglévő ártalmakat és szennyezéseket,
 - biztosítsa az elérhető legjobb környezetkímélő technológia alkalmazását.
- (3) A környezet-, táj- és természetvédelmi előírások együttesen alkalmazandók a város helyi környezetvédelmi, hulladékgazdálkodási, köztisztasági, állattartási, csendvédelmi és levegőtisztaság védelmi, valamint értékvédelmi tárgykörű rendeleteivel.

8. A levegő védelme

- 11.§** (1) 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 előírt határértékeket nem haladja meg.
- (2) A területen diffúz légszennyezést eredményező tevékenység nem folytatható.
- (3) Büzt okozó létesítmény, illetve büzt okozó tevékenység csak úgy létesíthető, illetve folytatható, ha az előírt védőtávolság biztosított.

9. Föld- és talajvédelem

- 12.§** (1) Bármely építési munka során a termőföld védelme érdekében az építető köteles gondoskodni a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról.
- (2) A földmozgatással járó munkavégzések során a feltalaj védelmét a vonatkozó jogszabályban előírtak szerint kell biztosítani, a humuszveszteség minimalizálásával.
- (3) A termőföld más célú igénybevétele magasabbrendű jogszabályi előírásoknak megfelelően végezhető. A öművelés 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 területhasználat 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.

10. A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

- 13.§** (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 és holtágai mentén 10 m-es

- b) 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.

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

(2) A terület teljes egészében a vonatkozó jogszabály szerint országos vízminőség-védelmi terület, ahol

- a) ásott kút, különálló árnyékszék, nagyüzemi állattartó-telep és komposztálótelep nem létesíthető,
- b) nem burkolt felületen hulladék, potenciálisan szennyezőanyag ideiglenesen sem helyezhető el,
- c) 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 vízelvezető rendszereket ezek figyelembevételével kell tervezni, illetve a felszíni vizeket - megfelelő tisztítás után - lehetőség szerint helyben kell szikkasztani.
 - a) A part menti területekről csapadékvíz csak a nyári szabályozott vízszint felett hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ágba.
 - b) A csapadékvíz szikkasztás feltételeit részletes talajmechanikai vizsgálat alapján kell meghatározni.
 - c) 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.

11. A hulladékgazdálkodás és a hulladékártalmatlanítás előírásai

15.§ (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:
 - a) bármilyen hulladékot,
 - b) 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.

12. Környezeti zaj- és rezgéselleni védelem

- 16.§** (1) 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.
- (2) A vasútvonal 50-50 méteres védőtávolságán belül új lakó funkció, oktatási, nevelési, egészségügyi létesítmény csak a vasút üzemeltető és az érintett hatóságok hozzájárulásával helyezhető el.

13. Táji-, természeti értékek és az épített környezet helyi védelme

- 17.§** (1) Dunavarsány táji-, természeti értékeit és a helyi védelemre javasolt objektumait (épületek, emlékek, szobrok, egyebek) e rendelet 1. függeléke tartalmazza, és az SZT jelöli.
- (2) Tájjvédelmi szempontból az utak és vízfolyások menti fasorok védelméről, fenntartásáról, új út mentén 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.

- 18.§** (1) Tájjvédelmi 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.
- (2) A természetes és természetközeli állapotú vizes élőhelyen, a természeti értékek fennmaradásához, a természeti rendszerek megóvásához, fenntartásához szükséges ökológiai vízkészletet elvonni nem lehet.
- (3) Országos védett természeti területen tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

- 19.§** (1) Halászati hasznosítást szolgáló létesítmények elhelyezésére a külön jogszabályban meghatározott módon és esetben, a Nemzeti Park Igazgatóság 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.

14. Tájképvédelmi előírások

- 20.§** (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 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.
- (3) A térségi jelentőségű tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken csak olyan építési tevékenység folytatható, ami a terület tájképi értékeinek fennmaradását nem veszélyezteti, a táj karakterének fennmaradását biztosítja.

- (4) Tájképvédelmi területen a táj jellegét megváltoztató létesítmény nem helyezhető el, tájképet romboló tevékenység nem végezhető. A tájképvédelmi terület telkein történő építési tevékenységek során fokozott gondot kell fordítani az építmények környezetbeillesztésére és a tervek készítésénél ennek igazolására.
- (5) A mezőgazdasági területek művelési ága és módja csak extenzívebb irányban változtatható meg oly módon, hogy az a tájképet, az átlátást és a rálátási viszonyokat érdemben ne módosítsa.
- (6) A beépítésre szánt területek közül
 - a) a lakó-, vegyes, üdülő- és különleges rekreációs területek határától mért 100 m-en belül,
 - b) az országos és helyi természetvédelmi területen, helyi tájképvédelmi területen, országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó övezettel érintett területeken és ezek védőterületein hírközlési és egyéb torony jellegű sajátos közmű magasépítmény (szélkerék) nem létesíthető, 1 m²-t meghaladó nagyságú reklámtábla nem helyezhető el.

15. Természeti értékvédelmi előírások

- 21.§** (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 kivágott, elhalt, továbbá eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték biztosításával kell gondoskodni.
 - (4) A természetes és természetközeli állapotú vizes élőhelyen, a természeti értékek fennmaradásához, a természeti rendszerek megóvásához, fenntartásához szükséges ökológiai vízkészletet mesterséges beavatkozással elvonni nem lehet.
 - (5) A Natura2000 területén, a védett területeken a meglévő erdőket az elsődleges rendeltetés szerinti védelmi erdő övezetben tartoznak.

16. Régészeti lelőhelyek

- 22.§** (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.

17. Helyi értékvédelem

- 23.§** (1) Dunavarsány helyi épített és természeti értékeinek értékvizsgálata (Településszerkezeti Terv 2010., Örökségvédelmi Hatástanulmány) alapján a helyi védelemre javasolt ingatlanokat, épületeket, objektumokat az SZT jelöli, illetve felsorolásukat az 1. függelék tartalmazza.
- (2) A helyi egyedi védelemre javasolt területen álló épületet átalakítani, felújítani a meglévő építészeti karakter megtartásával lehet.
 - (3) A helyi védelem érvényesítését az épített környezet helyi védelméről szóló rendelet(ek), valamint a jelen rendelet együttes alkalmazásával kell biztosítani.

18. A védőterületekre vonatkozó előírások

- 23.§** (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.

24.§ (1) A kedvtelésből tartott állat tartására szolgáló építmény bármely építési övezetben és övezetben elhelyezhető.

(2) Nagylétszámú haszonállattartó telep, állattenyésztés céljára szolgáló építmény elhelyezhető:

- a) az M_A,
 - b) az M_I,
 - c) az M_Á,
 - d) az M_F
- jelű övezetekben
- e) G_{ip}, K_{mü},
 - f) kizárólag rekreációs, illetve versenysporthoz kapcsolódó céllal a K_{bn-sp} jelű építési övezetekben, övezetekben, helyezhető el.

(3) Haszonállattartás céljára szolgáló új épület abban az esetben építhető, ha a telken belüli és a szomszédos telek beépítésétől is biztosíthatók az előírt védőtávolságok:

- a) a kertvárosias lakóterületi övezetek azon 900 m²-nél nagyobb telkein, a falusias lakóterület 8000 m²-nél nagyobb telkein, ahol a védőterületi előírások betarthatók;
- b) a hobbi állattartást és lótarast megengedő különleges építési övezetek és övezetek (K_{re}, K_{mü}, K_{bn-sp}) 2.000 m²-nél nagyobb telkein,
- c) a M_Á övezet 10.000 m²-nél nagyobb telkein,
- d) az M_A és M_I övezet 20.000 m²-nél nagyobb telkein, továbbá
- e) kizárólag rekreációs céllal az E_k jelű övezet 15.000 m²-nél nagyobb telkein.

(4) Haszonállattartás céljára szolgáló új épület (állattartó épület, melléképület: istálló, ól stb.) - a lakó-, üdülő-, rekreációs és bármilyen intézményi rendeltetésű főépülettől legalább 15 m, a természetes és természetszerű vízfelület, bányató partvonalától legalább 50 m távolságra-létesíthető.

(5) Állattartó épület, melléképület beépítésre szánt területek építési övezeteiben csak legalább a főépülettel azonos építészeti igényességű műszaki megoldásokkal és minőségben (tömeghatás, anyaghasználat, kidolgozottság, homlokzati és tető kialakítás, homlokzati megjelenés, stb.) készülhet el.

(6) A haszonállat tartás egyéb feltételeit magasabbrendű jogszabályok és külön önkormányzati rendelet szabályozzák.

IV. Fejezet **KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

19. Közművesítés, közműlétesítmények

Általános előírások

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

- a) vízellátás,
- b) vízvezetetés (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, vezetéki 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, út rekonstrukciója 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.

26.§ (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 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali, 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

20. Vízellátás

27.§ (1) Beépítésre szánt területen új vízvezeték

- a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
 - b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.
- (2) Közterületen, új vízvezeték 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.

21. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

28.§ (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 csak a közcsatorna-hálózatra történő csatlakozással lehet,
- b) csatornázatlan területen jelen építési szabályzatban a szennyvízelvezetése, szennyelhelyezésre vonatkozó előírások teljesítésével lehet.

(4) Beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket:

- c) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3 -t és a rendelkezésre álló közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
 - ca) 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.
 - cb) a külterületen keletkező szennyvizek (napi 5 m^3 -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.
- d) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3 -t, és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:
 - da) 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,
 - 5. ha a kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, építeni csak közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

29.§ (1) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:

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

22. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

30. § (1) A felszíni vizek (folyó, patakok, árkok) mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgálmi 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,
- csak akkor valósítható 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 csapadékcatorna, akár nyílt árkos a közcsatorna hálózat) kivezetni.
- (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocs behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt méretét úgy kell meghatározni, hogy
- a) az 3,5 m-nél szélesebb nem lehet
 - b) telkenként csak egy kocs behajtó létesíthető (a saroktelek kivételével)
 - c) az vízvisszaduzzasztást ne okozzon, és
 - d) a vízszállítás akadálymentes legyen.

23. Villamosenergia ellátás

- 31.§** (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
- a) tájképvédelmi területen
- a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (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.

24. Földgázellátás

- 32.§** (1) Földgázvezeték 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.

25. Megújuló energiatermelő létesítmények

- 33.§** (1) 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 tetősíkra, vagy attól max. 20°-kal eltérően telepíthető,
 - bb) lapostetős épületen a tetősíktól max. 45°-os dőlésszögben telepíthető
- c) szélérőmű-park csak az SZT szerinti nem beépítésre szánt külterületen helyezhető el.
- a) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
 - aa) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-en túl nem haladhatja meg,
 - ab) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen
 - ac) az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető
 - (1) egyéb védelem alatt álló területeken
 - (2) tájképvédelmi területen
 - (3) ahol magasabb rendű területrendezési terv azt tiltja.

26. Elektronikus hírközlés

34.§ Vezetékes elektronikus hírközlés

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető
 - a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető
 - b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

35.§ (1) Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

- (2) A vezetékek nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen:
 - a) a gazdasági területek kivételével, antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, csak meglévő építményre telepíthető,
 - b) silókra, tornyokra, egyéb műszaki létesítményekre, a villamosenergia ellátás szolgáltató tartóoszlopok, kémények szerkezetéhez, víztornyokra, azokhoz illeszkedő formai kialakításban elhelyezhető antenna
- (3) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak bármilyen országos védelem alatt álló területen a telepítése tilos.
- (4) Új antenna telepítésénél 300 m-es körzetben már meglévő antenna előfordulása esetén, azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.
- (5) Beépítésre nem szánt területen új antennák csak multifunkcionális kialakítású tartószerkezetre telepíthetők.

V. Fejezet AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

27. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

36.§ (1) Az építési övezetekben új épület létesítésének feltétele

- a) az építési telek megközelítését biztosító közlekedési célú közterület vagy magánút kialakítása és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése,
 - b) az a) pont szerinti közút vagy magánút az övezeti előírásoknak és a közúti közlekedésre vonatkozó ágazati szabályoknak megfelelő módon kiépült vagy ki fog épülni a tervezett épület használatba vételének időpontjáig,
 - c) az építéssel érintett telek
 - ca) az övezeti előírásoknak megfelelően közművesített, vagy a telek közműellátásának feltétele biztosított,
 - cb) közcsontra hiányában a zárt rendszerű szennyvíztároló vagy egyéb közműpótló alkalmazását a vonatkozó övezeti és általános érvényű előírások nem zárják ki.
- (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.

37.§ (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 hátsókert határvonala:

- a) 100 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél az utcavonaltól 50 m;
 - b) 60 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél az utcavonaltól 40 m.
- (3) A lakó építési övezetekben az épületeken kizárólag magastető alkalmazása megengedett. Lakóépületeken a tető hajlásszöge 25-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva. Ebben az esetben a tető maximális gerincmagassága az épületmagasság értéke + 5 m a 6 m-nél kisebb épületmagasság esetén, illetve az épületmagasság értéke + 6 m a 6 m vagy ennél nagyobb épületmagasság esetén. Nem lakóépületen a magastető hajlásszöge 15-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.

38.§ (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 üdülőstátor Vt építési övezetben és bármely építési övezetben a településszerkezeti jelentőségű utak mentén az előkertben nem helyezhető el.

(4) Az ún. „V8-as” területen az Lke-SZ-1, Lke-SZ-3, Lke-SZ-4 jelű kertvárosias lakóterületeknek és a Kre-sp-SZ jelű rekreációs-sport különleges területnek a 4677, 4678, 4679 hrsz.-ú és a 036/40, 036/51 hrsz.-ú területekre eső részén a terület fennálló kedvezőtlen geológiai adottságára, a változatos talajrétegződésre és a felszínközeli talajvízre tekintettel a beruházásokhoz részletes talajfeltárásokra alapozott geotechnikai szakvélemény készítendő.

(5) Sun Residence

28. A zöldfelületek alakításának általános előírásai

39.§ (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 várostűrő fajok, külterületen csak honos fajok alkalmazhatók.

(4) Fakivágás csak a fakivágásról és pótlásról szóló önkormányzati rendelet alapján végezhető.

(5) A védelmi célú zöldsávokat többszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani.

- 40. §** (1) A kötelezően kialakítandó védő zöldsáv telepítése és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védő zöldsáv 3 szintű 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 igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

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

- 41.§** (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:
- a) az elemi csapások, természeti eredetű veszélyek közül a belvíz, mely a csapadékvíz-elvezető rendszer fejlesztését, karbantartását, megfelelő állapotának biztosítását igényli a Vízügyi törvény alapján;
 - b) a rendkívüli időjárás, a közutak karbantartása, a veszélyes fasorok karbantartása terén igényel figyelmet.

MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

VI. Fejezet LAKÓTERÜLETEK

30. Általános előírások a lakóterületekre

- 42.§** (1) Lakóterületen az építési helyen belül a tűzvédelmi távolságok betartásával több különálló 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. 4,5 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) Oldalhatáronálló beépítés esetén az épületet, építményeket a telekhatártól 1 m távolságban kell elhelyezni és épületszerkezet nem nyúlhat át a szomszédos telekre.
- 43.§** (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.
- 44.§** (1) A jelen előírások, illetve az OTÉK előírások által meghatározott építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész nem bővíthető, de állagmegóvása megengedett.
- (2) Nyeles telek nem alakítható ki, kivéve

- a) a Völgy utca és a Bartók Béla utca találkozásától északra levő kertvárosias lakóterületen, ahol a minimális nyélszélesség 4 m, nyélhosszúság 50 m lehet. Amennyiben két szomszédos telek nyele egyenként eléri az 5 m-t, min. 10 m szélességű magánúttá egyesíthető.
 - b) 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.

45.§ A lakóterületen a melléképítmények közül

- a) építhetők
 - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - ab) közműpótló műtárgy,
 - ac) hulladéktartály-tároló,
 - ad) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - ae) kerti építmény,
 - af) hűsfüstölő, 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 építhető az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

31. Kisvárosias lakóterület (Lk)

- 46.§** (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (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, üzemanyag-töltő 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.

32. Kertvárosias lakóterület (Lke)

- 47.§** (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (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 és
 - e) sport
 - f) az építési övezetek 900 m²-nél nagyobb telkein, a vonatkozó feltételek biztosítása esetén állattartást szolgáló rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A kertvárosias lakóterületen legfeljebb 2 lakásos lakóépület helyezhető el.
- (4) 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.
- 48.§** (1) Az Lke kertvárosias lakóterületeken új telekalakítások esetén, beleértve a telekújraosztást, 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 közcsontra hálózat kiépítéséig zárt közműpótló berendezés létesíthető, de ebben az esetben csak egy lakás alakítható ki telkenként.

- 49.§** (1) Az Lke-SZ-5 jelű építési övezet (Sun Residence lakópark) további előírásai:
- a) telkenként legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el;
 - b) az építési övezet egy részén feltöltés található, ezért az építési engedélyezési eljárásához a talajmechanikai szakvéleményt (geotechnikai jelentést), magasabb szintű jogszabályok előírásait figyelembe véve kell elkészíteni.
- (2) Az Lke-SZ-5* jelű építési övezet (Sun Residence lakópark) további előírásai:
- a) telkenként legfeljebb kettő önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el;
 - b) a zöldfelületet háromszintes, összefüggő növényállományként kell kialakítani, mely a gyepesítés mellett a zöldfelület minden 150 m²-e után min. 40 db cserje + min. 1 db nagy lombkoronájú fa ültetését jelenti;
 - c) az építési övezet azon részén, ahol a beépíthető terület feltöltéssel alakult ki, az építési engedélyezési eljárásához a geotechnikai jelentést, magasabb szintű jogszabályok előírásait figyelembe véve kell elkészíteni.
- (3) Lke-SZ-6 jelű építési övezet (Naprózsa lakópark) további előírásai:
- a) telkenként legfeljebb kettő önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el;
 - b) a zöldfelületet legalább kétszintes, összefüggő növényállományként kell kialakítani, amely a gyepesítés mellett a zöldfelület minden 150 m²-e után 1 db nagy lombkoronájú fa ültetését jelenti;
 - c) az építési övezetben lévő telkek kiszolgáló útjai mentén legalább egyoldali fásítás szükséges.

33. Falusias lakóterület (FI)

- 50.§** (1) A 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 -:
- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda,

- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és

g) sport

- g) az építési övezetek 800 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.

(4) Falusias lakóterületen nem helyezhető el üzemanyagtöltő és önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

51.§ (1) Az előkert mértéke új telektömbben 5 m, meglévő beépítés esetén a kialakulthoz igazodó. 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 szerszámtároló 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, azzal, hogy a közcsatorna hálózat kiépítéséig zárt közműpótló berendezés elhelyezhető, de ebben az esetben csak egy lakásos épület létesíthető telkenként.

VII. Fejezet **VEGYES TERÜLETEK**

34. Településközpont vegyes terület (Vt)

52.§ (1) A településközpont terület 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) hulladéktartály-tároló,
 - ad) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - ae) kerti építmény,
 - af) hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - ah) trágyatároló, komposztáló,
 - ai) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
 - aj) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
 - ak) felszín alatti folyadék- és gáztároló.
- b) nem építhető
 - ba) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
 - bb) állatól (kutyaól kivételével), állatkifutó,
 - bc) az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

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

53.§ (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, a homlokzatokat téglaburkolattal kell ellátni;
- c) az intézményi épületek tervdokumentációját véglegesítés előtt be kell nyújtani tervtanácsai véleményezésre;
- d) az ingatlanok bejárati oldalán kerítés nem építhető, kivéve, ha az funkcionális vagy vagyonvédelmi szempontból elkerülhetetlen. A területen csak áttört kerítés létesíthető, a telekhatáron épített kerítés legfeljebb 1,80 m magasságú lehet.

(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.

54.§ (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, a legkisebb kialakítható telekterületenként legfeljebb két önálló lakást tartalmazó épület helyezhető el a lakáson kívül elhelyezhető rendeltetési egységgel egyidejűleg vagy azt követően;
- 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;
- c) az építési övezetben lévő telkek kiszolgáló útjai mentén legalább egyoldali fásítás szükséges.

VIII. Fejezet **GAZDASÁGI TERÜLETEK**

35. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

55.§ (1) A 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. együttes megengedett legnagyobb 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.

36. Ipari terület (Gip)

56.§ (1) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az ipari terület lehet:

- a) a környezetre jelentős hatást gyakorló terület;
- b) egyéb terület.

- (3) A területen környezetre jelentős hatást gyakorló ipari – a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás- fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgáló - ipari terület kialakítása nem megengedett.
- (4) A területen elhelyezhető Gip jelű egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.
- (5) 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.

57.§ (1) Az egyéb ipari terület kerttervezése, valamint annak megvalósítása során a lehető legnagyobb zöldfelületet kell megvalósítani. Ennek keretében az egyes telkek oldal- és hátsókertjében háromszintes zöldfelületet kell létesíteni.

(2) Az ipari terület építési övezeteiben a már beépítéssel rendelkező területeken alkalmazandó előírások:

- a) Az 5000-10.000 m² nagyságú telkek legnagyobb beépíthetőségének meghatározásánál az 5000 m² feletti területeket 20%-os beépítési lehetőséggel kell figyelembe venni.
- b) Az 1 ha-t meghaladó nagyságú telkek legnagyobb beépíthetőségének meghatározásánál az 1 ha-on felüli területeket 15%-os beépítési lehetőséggel kell figyelembe venni.
- c) A terület használatának alakításánál, az épületek tömegformálása és homlokzati kialakítása során - a terület elhelyezkedésénél fogva a településképpen levő kiemelt helyzetére tekintettel - a műszaki és településképi megoldások igényessége elvárásainak kell megfelelni.
- (3) Az ipari területen a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 6. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
- (4) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

58.§ (1) A Dunavarsányi Ipari Park Gip-1 és Gp-2 jelű építési övezeteiben a további előírásokat kell megtartani:

- a) a megengedett tevékenységet szolgáló épületek és rendeltetések vegyesen is elhelyezhetők, egy telek két építési övezetbe is kerülhet. Ebben az esetben a beépítési határértékek teljesülését az egyes építési övezetekbe nyúló telekrészek arányában kell számítani;
- b) az előkert mérete legalább 6,0 méter, portaépület elhelyezésénél 0 m;
- 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 szükséges, a kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni, de a támfal és kerítés együttes magassága - az eredeti terepszinttől mérve - nem haladhatja meg a megengedett kerítésmagasság 0,5 m-rel növelt értéké;
- h) az utcavonalon álló kerítés – a környezettel összhangban – a telek irányában beljebb épített kapubehajtó, parkoló, stb. létesítése esetén a közterülettel egybenytott 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, tájkoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el;

IX. Fejezet **ÜDÜLŐTERÜLETEK**

37. Általános előírások az üdülőterületekre

- 59.§** (1) Az üdülőterületek építési övezetiben állattartó épület - ha a vonatkozó szülő jogszabály másként nem rendelkezik - 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 42.§ (3) bekezdésben meghatározott építési övezetekben, övezetekben.

38. Üdülőházas terület (Üü)

- 60.§** (1) Az üdülőházas 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.
- (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 közigazgatási terület keleti részén levő volt bányatavak környezetében kijelölt üdülőházas építési övezetben 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.

39. Hétvégi házas terület (Üh)

- 61.§** (1) A hétvégi házas területen elsősorban a 6,0 m beépítési magasságot 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 hátsókert 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;
 - e) a meglévő ürgödrös árnyékszékek, a meglévő, egyedi zárt szennyvíztárolók megszüntetendők;
 - f) épületek létesítésének feltétele a területen a szakhatóságok által előírt zárt szennyvízgyűjtő rendszer megvalósítása és arra történő csatlakozás.

- (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.

X. Fejezet **KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

40. Előírások a különleges beépítésre szánt területekre

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

62.§ (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 különleges beépítésre szánt területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 9. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

(4) Az építési övezetek építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni, a gázcsatlakozás kiépítése nem kötelező.

41. A Kel jelű építési övezet előírásai

63.§ (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) a meglevő ürgödrös árnyékszékek, a meglevő, egyedi zárt szennyvíztározók megszüntetendők,
- e) épületek létesítésének feltétele a területen a szakhatóságok által előírt zárt szennyvízgyűjtő rendszer megvalósítása és arra történő csatlakozás.

42. A Kre jelű építési övezet előírásai

64.§ (1) a **Kre** jelű építési övezet rekreációs célú különleges terület, ahol a helyi sajátosságoknak, a vízparti, vízközei 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:

- a) közösségi, szórakoztató épület,

- b) haszonállattartó és állattartással kapcsolatos épület, építmény
 - c) gazdasági, ipari melléképület.
- (3) A Kre jelű építési övezetben a melléképítmények közül
- a) építhetők
 - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - ab) közműpótló műtárgy,
 - ac) hulladéktartály-tároló,
 - ad) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - ae) kerti építmény,
 - af) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - ag) háziállat ólja, háziállat kifutója,
 - ah) komposztáló,
 - ai) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
 - aj) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
 - ak) felszín alatti folyadék- és gáztároló terepszint alatt fedetten;
 - b) nem építhetők
 - ba) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - bb) haszonállattartó és állattartással kapcsolatos melléképítmény, trágyatároló.
- (4) A Kre jelű építési övezetben lakóházat építeni új telekalakítás esetén legalább 14 m telekszélesség és legalább 500 m² teleknagyság, kialakult telekállapot esetén legalább 12 m telekszélesség és legalább 300 m² teleknagyság esetén, üdülőházat lakóházzá átminősíteni legalább 10 m telekszélesség és legalább 300 m² teleknagyság esetén lehet.
- (5) A Kre jelű építési övezetben a Ráckevei(Soroksári)–Duna-ág menti vízparti területeken a vízpart mentén minimum 10 m parti sáv biztosítandó a Duna-ág karbantartási munkái, valamint az élővilág védelme érdekében. A parti sávot is magába foglaló parti ingatlan a szakfeladatok közérdekű ellátására figyelemmel használható, hasznosítható.
- 65.§** (1) A Kre jelű különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó rekreációs területek további előírásai:
- a) a Kre-O-1 jelű építési övezetben 4,5 m épületmagasságot meg nem haladó, legfeljebb egy funkcionális egységet magába foglaló épületek,
 - b) a Kre-O-2 jelű építési övezetben 4,5 m épületmagasságot meg nem haladó, legfeljebb két funkcionális egységet magába foglaló épületek,
 - b) 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:
- a) az építési övezet elsősorban horgászattal kapcsolatos rekreációs tevékenységek célját szolgálja,
 - b) az építési övezetben elsősorban a horgászathoz kapcsolódó rekreációs célú épületek (pl. szálláshelyszolgáltató épület, vendéglátás, a terület fenntartását szolgáló irodai és egyéb kiszolgáló funkciók, üdülőépületek) helyezhetők el,
 - c) az építési övezetben kivételesen elhelyezhetők az alaprendeltetéssel összefüggésbe hozható, azt kiszolgáló kereskedelmi funkciójú létesítmények (pl. kertészeti áruda, faház bemutató telep, mezőgazdasági bolt, stb.) is,
 - d) az összefüggő rendeltetésű területeket (pl. egy tó körüli beépítést) építészetileg egységes arculattal kell kialakítani,
 - e) az építési övezet nem beépített, burkolatlan részét kertépítészeti eszközökkel kell, fásítottan kell kialakítani.
- (3) Kre-SZ-3 jelű építési övezetben a megengedett legkisebb épületmagasság 4,0 m.
- (4) Az építési övezet (Tó-park) területén
- a) a tó felőli - előkertnek minősülő - hátsókert határvonala a tó felső part élétől mért 3 m-es parti (fenntartási) sávtól legalább 3 m,

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

43. A Kreho jelű építési övezet előírásai

66.§ (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 horgásztó 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, horgászházként funkcionáló lakókocsi a kiszolgáló út telekhatárától a horgásztó 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 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-, kerékpár út) korona szintje és az átlagos vízfelület szintje közötti különbség nagyobb, mint 2,5 m, az új horgászházak vízre merőleges egyik oldala a szomszédos épülettel, tűzfallal, 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 horgásztó 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 állékonyságáról 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, zsindely (fa és bitumen), nádfedés lehet. A lapos tetőkön járható zöldtető létesítendő, balesetmentes kialakítással. Fém-, műanyag-, pala-, azbesztanyagú fedés nem alkalmazható.
- l) Minden épületben, horgászházban 1 db vízöblítéses WC-t, illetve a horgásztóparti területen legalább 100 m-ként a horgásztavat használó tulajdonközösségnek közösségi használatú vízöblítéses WC-t kell létesíteni, melyeket a közegészségügyi és környezetvédelmi szakhatóság által elfogadott zárt szennyvízgyűjtési rendszerhez kell csatlakoztatni.

- m) Épületek, horgászházak létesítésének feltétele a területen a szakhatóságok által előírt zárt szennyvízgyűjtő rendszer megvalósítása és az arra történő csatlakozás.
- A területen a szakhatóságok által előírt zárt szennyvízgyűjtő rendszer megvalósításával és arra történő rákötéssel egyidejűleg a meglevő ürgödrös árnyékszékek, egyedi zárt szennyvíztározók megszüntetendők.
- n) 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.
- o) A tájkép- és a természetvédelem érdekében:
- oa) a zöldfelületek rendezése, a fásítások során kizárólag őshonos és termőhely-honos fa- és cserjefajok alkalmazhatók, az inváziós növényfajok terjedését irtással meg kell akadályozni, a meglevő tájidegen növények eltávolítása esetén azokat őshonos és termőhely-honos növényekkel pótolni kell;
- ob) a meglevő őshonos növényzet terjedését és térnyerését biztosítani kell;
- oc) a műanyag kisarchitektúra elemek, műanyag hordók, műanyag kerti szegélyek alkalmazása nem megengedett;
- od) a horgász pihenőhelyek, stégek szerkezeteit, berendezési tárgyait a természeti tájba illő faszerkezetes, nádfedéles anyaghasználatlallal kell megvalósítani;
- oe) a műanyag bódék, konténer jellegű tárolók eltávolítandók;
- of) az ürgödrös árnyékszékek megszüntetendők.

44. A Kre-sp jelű építési övezet előírásai

67.§ (1) 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.

45. A Ksp jelű építési övezet előírásai

68.§ (1) 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 helyezhetők el.

46. A Kok-sp jelű építési övezet előírásai

69.§ (1) 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 helyezhetők el.

47. A Kki jelű építési övezet előírásai

70.§ 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 elhelyezhetők.

48. A Kho jelű építési övezet előírásai

71.§ 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 helyezhetők el.

49. A Kb jelű építési övezet előírásai

- 72.§** (1) A **Kb** jelű építési övezet nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló, ahol bányaműveléssel - a nyersanyag-kitermeléssel és a nyersanyag-, másodnyersanyag-feldolgozással, telephelyengedély alapján nem veszélyes hulladékgyűjtéssel - kapcsolatos tevékenységek folytathatók, valamint épületek helyezhetők 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.
 - 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) Tájrendezés csak a bányatelek megállapításakor elkészülő tervek alapján, a jelen építési szabályzatnak és SZT-nek megfelelően történhet az önkormányzattal egyeztetett módon.

50. A Kfhk jelű építési övezet előírásai

73.§ (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.

51. A Kmü jelű építési övezet előírásai

74.§ (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 meglevő és távlati lakóterületekre nincs, nagy létszámú állattartás nem folytatható.

52. A Kv jelű építési övezet előírásai

75.§ 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

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

- 76.§** (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) A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.
- (3) 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.
- (4) A közlekedési területek és védősávjai a közlekedési szakhatóságok és az út kezelőjének hozzájárulásával használható fel, a közúthoz csatlakozást létesíteni a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.
- (5) 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.
- (6) A közút felett, továbbá a közút lakott területen kívüli szakasza mellett a védősávon belül reklámtáblát, reklámhordozót és egyéb reklámcélú berendezést elhelyezni, csak a közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulásával lehet.
- (7) Az 51-es sz. főút - jövőbeni négy-sávosra történő szélesítésének biztosítása érdekében külterületen - a szelvényezés szerinti bal oldalán 60 méteren belül építményt, 40 méteren belül kerítést, a szelvényezés szerinti jobb oldalon 50 méteren belül építményt, 30 méteren belül kerítést elhelyezni nem lehet.

77.§ (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. |
| f) az 52101 jelű bekötő út belterületi szakasza | B.IV.c.B. |
| g) a 21104 jelű bekötő út | K.V.A. |
| h) a települési gyűjtő utak | B.V.c.B. |
| i) a kiszolgáló utak | B.VI.d.B. |
| j) 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 vízelvezető 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.

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,

- f) A burkolt felületű parkoló felületéről a csapadékvíz elvezetéséről és tisztításáról gondoskodni kell,
 - g) megfelelő méretű hulladéktároló 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**

54. 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 védendők és megőrzendők.

XIII. Fejezet **ERDŐTERÜLETEK**

55. 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.

56. 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.

57. 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.

58. 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, vadaspark) 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 övezethez 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-, funkciójú 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 övezethez 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**

59. Előírások az általános mezőgazdasági területekre (Má, MI, Mál, Mf 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 (MI),
- c) állattartásra kijelölt (Mál),
- d) fás mezőgazdasági övezet Máf,
- 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.

60. 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 30 ha (300.000 m²) összterületű mezőgazdasági birtoktest rendelkezésre áll;
- b) a birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10.000 m²
- c) a birtokközpont beépítésének mértéke legfeljebb 15%.
- 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 az (2) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető, a létesíthető különálló lakóépület beépítési 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.

61. Általános mezőgazdasági terület legelő övezete (Ml)

- 89.§** (1) Az Ml 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.
- (3) Az Ml jelű általános mezőgazdasági legelő övezet területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 11. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

62. Általános mezőgazdasági terület állattartó övezete (Mál)

- 90.§** (1) A Mál 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 gyepterület, a nyílvántartott 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 Mál jelű mezőgazdasági állattartó területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 11. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni

63. Általános mezőgazdasági terület fás övezete (Máf)

- 91.§** (1) Az Máf 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 Máf jelű mezőgazdasági területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 11. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

64. Általános mezőgazdasági terület Me funkcióváltó övezete

- 92.§** (1) Az Me általános mezőgazdasági övezet területén – a terület távlati, beépítésre, illetve nem 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**

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

- 93.§** (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:
- a folyóvizek medre és parti sávja (V jelű övezet);
 - 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 nádast kell kialakítani, illetve fenntartani.
- (2) A V*-2 jelű vízfelületek övezetében a beépítettség legfeljebb 1 % lehet, ahol horgász- és napozóstégek 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**

66. 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**

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

- 96.§** (1) A különleges beépítésre nem szánt területek övezetei:
- 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 vízközei 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-t** 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 az egyéb vonatkozó jogszabályok megtartása mellett.

(2) 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.

(3) A különleges beépítésre nem szánt területeken a 2. mellékletben területileg lehatárolt övezetekben az 1. melléklet 10. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.

NEGYEDIK RÉSZ
SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

XVIII. Fejezet

68. Településrendezési szerződés

97.§ A távlatban fejlesztésre kijelölt és az SZT-n ekként lehatárolt (Kbn-t, V* és Me) területek, melyek a TSZT szerinti beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területként való szabályozásának, azt követően felhasználásának, beépítésének feltétele a telektulajdonosoknak az önkormányzattal megkötendő településrendezési szerződés megléte.

ÖTÖDIK RÉSZ

69. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

98.§ (1) E rendelet jóváhagyását követő 30. nap után, 2015. 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 2015. napján kihirdetésre került a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel.

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

1. melléklet .../2015. (.....) 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)* - a kialakult tömbtelkes telek egyedi telekalakítás/épületbővítés esetén a kialakítandó minimális telekterület/a beépítettségi mérték alapja, Z - zártosú beépítés

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	3,5	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-O-K	O	550	16	30	0,6	40	50	3,5	K
Lke-O-1	O	800	16	30	0,6	40	50	3,5	7,5
Lke-O-2	O	1250	18	30	0,6	40	50	3,5	4,5

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

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	3,5	4,5
Lf-SZ-1	SZ	800	16	30	0,5	50	50	3,5	4,5

O – oldalhatáron álló beépítés, Sz - szabadonálló beépítés

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	3,5	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	10000	-	25	1,0	35	20	6,0	12,5
Vt-SZ-5	SZ	3000	-	60	2,4	70	20	6,0	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	3,0	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	4,5	7,5
Vt-Z-1	Z	800	16	40/sarok- telken 65	1,6	50/sarok- telken 75	20	4,5	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	3,5	K

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

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. K, a max. K + a K 40%-a	10	60	0,6	60	20	3,0	5,5

SZ – szabadonálló beépítés

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

7. Üdülöház 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

8. Hétfézi 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-1	O	600	14	20	0,2	30	60	2,5	4,5
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		25000	-	5	0,2	6	85	egyedi előírás szerint	
Kre-sp-SZ*		10000	60	35	1,6	45	40	3,5	12,5
Kho-SZ-1		10000	40	30	1,0	40	40	3,5	10,0
Kb	SZ	K	K	10	0,4	20	40, a vízfelület beszámítható	3,0	technológiai igény szerint
Ksp-SZ-1		5000	40	20	0,6	30	40	4,0	12,5
Kok-sp		2000	30	20	0,4	30	40	3,5	7,5
Kfhk	SZ	K, nem osztható	K	20	-	-	40	technológiai igény szerint	6,0
Kmü		5000	40	30	1,5	40	40	3,5	technológiai igény szerint
Kv-SZ-1		2000	30	30	1,0	50	50	3,5	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.

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 beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m ² (ha)	m	%	%		
Ev	-	-	-	-	-	-	-
Eg	SZ	100.000 (10,0	-	0,5	0,5	-	4,5

		ha)					
Ek-1	SZ	25.000 (2,5 ha)	50	0,3	0,3	90	6,0
Ek-2	SZ	10.000 (1,0 ha)	35	0,5	0,5	92	6,5
Ek-3	SZ	15.000 (1,5 ha)	50	0,5	0,5	93	7,5

SZ - szabadonálló beépítés

11. Általános mezőgazdasági területek (Má, MI, Mál, Máf, Me)

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja	A beépíthető földrészlet					A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, épületmagassága
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke	
		területe	szélessége	mértéke	mértéke a terepszint alatt		
		m ²	m	%	%	%	
Má	SZ	3000	20	3 %, de legfeljebb 60 m ²	2	60%-ban megművelt	3,5*
MI	SZ	20000	-	3	3	-	4,5*
Mál	SZ	10000	-	3	3	-	4,5*
Máf	SZ	3000	-	3	3	-	4,5*-
Me	-	-	-	-	-	-	-

4,5* - a 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	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szint-területi mutatója	terepszint 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	3,5	9,0
Kbn-sp	SZ	8000	50	5	0,06	15	40	3,0	6,0 (9,0*)
Kbn-sp-SZ	SZ	10000	70	2	0,06	15	40	3,5	7,5
Kbn-fhsz	SZ	-	-	2, de max.16m ²	-	-	-	2,5	3,0
Kbn-ho	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kbn-t-SZ	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	65	2,5	3,5

9,0* - vízi csúszda épületmagassága

1. függelék a .../2015. (.....) 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 exlege lápok
- b) A Natura2000 terület: a „Ráckevei Duna-ág” elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési 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. jelű 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, 360 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, 969/17 hrsz., Szent István tér
- 7. Petőfi Művelődési Ház, 103 hrsz., Szent István tér
- 8. XXIII. János pápa szobra, 360 hrsz., Kossuth Lajos u. 25-27.
- 9. Trianon emlékpark, Vasútsor, 66 hrsz.
- 10. Boldog Gizella és Szent Imre szoborcsoport, 969/17 hrsz., Szent István tér
- 11. Szent István király emlékmű, 969/17 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, 360 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. MÁV 17/a számú őrház (használaton kívül), 969/23 hrsz.

2. függelék a..../2015. (.....) 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 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 déltre	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 .../2015. (.....) önkormányzati rendelet-tervezethez

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. számú út és az 52101 jelű út külterületi szakasza 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, |
| - bányaiüzemi 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

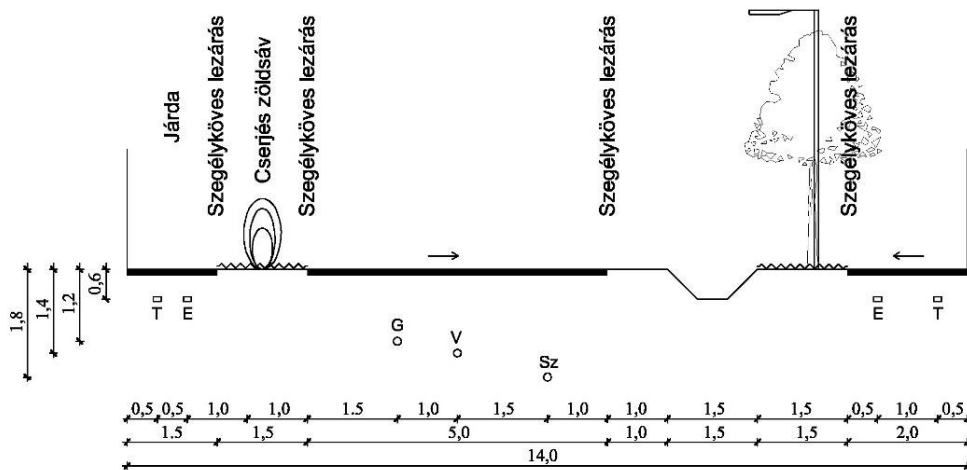
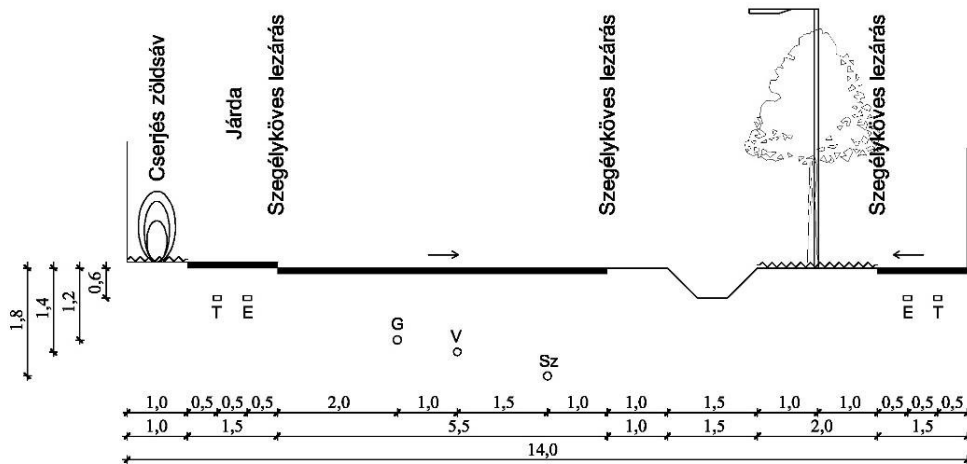
Egyéb korlátozó tényezők

- 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.

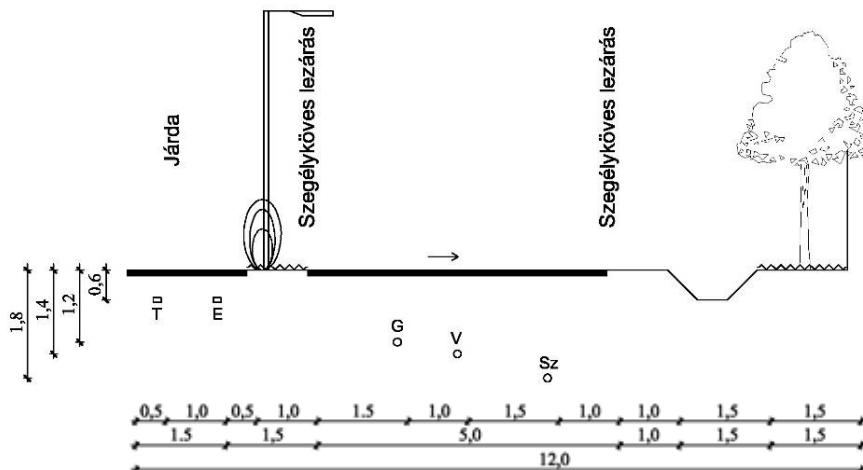
3. függelék a..../2015. (....) önkormányzati rendelet-tervezethez

Mintakeresztmetszelvevények

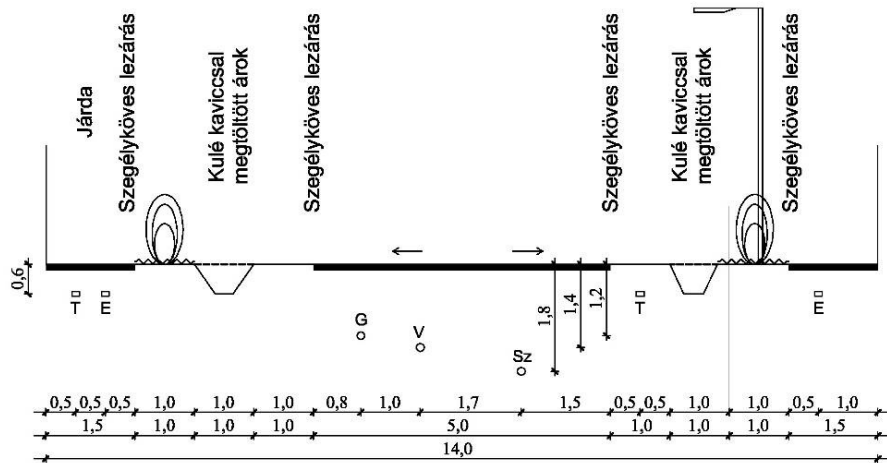
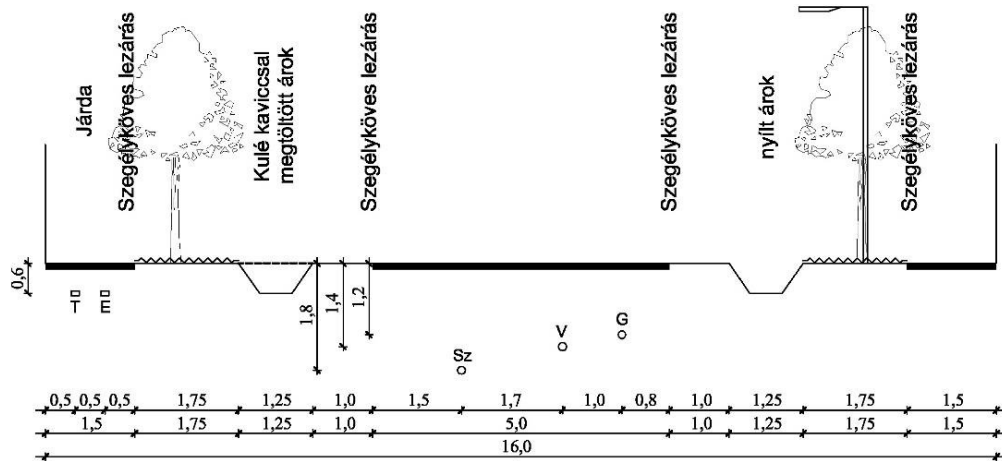
Lakó utca - 1.



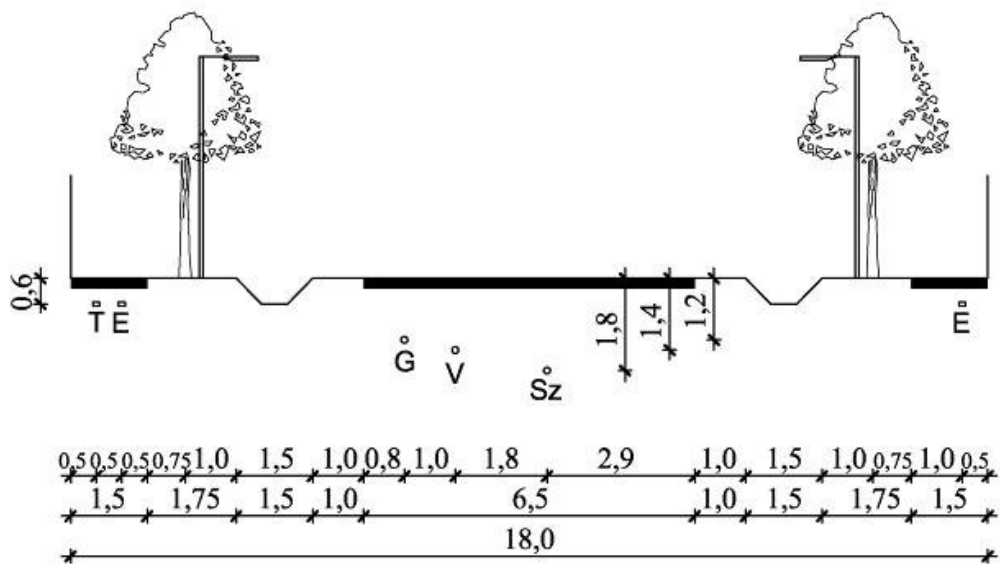
Egy oldali beépítésű utca (A zöldsáv és a járda helye megcserélhető)



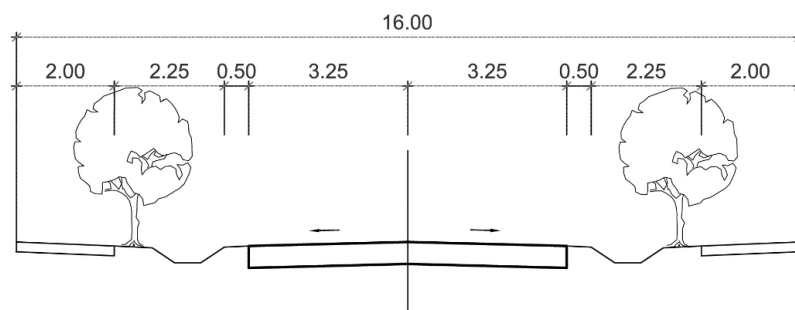
Lakó utca - 2.



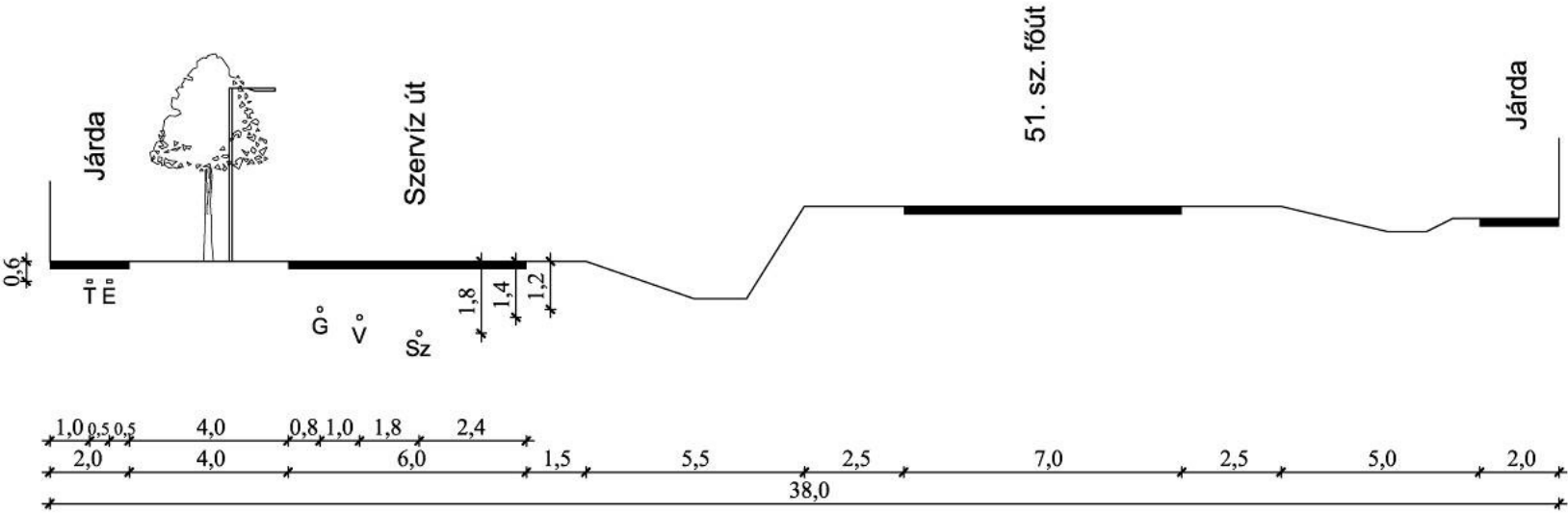
A „V8-as” terület 18 m-es gyűjtőút mintakeresztmetszévényé



16 m szabályozású gyűjtőút mintakeresztmetszévényé



Az 51. számú főút és tervezett szervízútja az út nyugati oldalán tervezett Gksz területnél



4. függelék a..../2015. (.....) önkormányzati rendelet-tervezethez

Az állattartással kapcsolatos meghatározások

Fogalom-meghatározások

Haszonállat:	A mezőgazdasági haszonállatok, valamint a kedvtelésből tartott állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak
Nagylétszámú állattartó-telep	magasabbrendű jogszabály ¹ szerinti olyan állattartó telep, amelyen az elhelyezhető állatok száma állatfajonként meghatározott (pl.: 30 ló, vagy 50 marha, vagy 100 sertés, vagy 200 juh, ... stb.)
Nagylétszámú állattartó telep állattartó épülete és egyéb építményei	magasabbrendű jogszabályban ² meghatározott „tenyész- vagy haszonállat istállója, ellető-, nevelő-, betegkülönítő istállója, illetve karantén épülete; és egyéb építményei (állatjárványügyi és környezetvédelmi szempontból megépítendő létesítmények)
Kislétszámú állattartó telep:	amelyben a nagylétszámú állattartó-telepnél meghatározott számú állatnál kevesebb helyezhető el. E telep állhat egyetlen állattartó épületből is
Mezőgazdasági haszonállat:	A nagytestű, közepes testű és kistestű állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak
Nagytestű állatok:	ló, póniló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, strucc, emu, láma és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok
Közepes testű állatok:	juh, kecske, sertés, birka, alpaka (vikunya) és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok
Kistestű állatok:	házinyúl, baromfi, szőrméjükért tenyésztett fajok, emberi fogyasztásra szánt haszongalamb és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.
Baromfi:	tyúkfélék, kacsa, liba, pulyka, aranyfácán, ezüsfácán, díszkacsa, egyéb vízi, illetve dísz-szárnyas
A szőrméjükért tenyésztett fajok:	növényevő prémesállatok: hosszúfarkú csincsilla, angóranó, nutria; húsevő prémesállatok: prémgörény, amerikai nyérc, ezüstróka, sarki róka
Kedvtelésből tartott állatok:	kutya, macska, díszállatok, valamint a nem CITES (a nem őshonos és védett állatok forgalmazásához kötött Washingtoni egyezmény) engedélyköteles kis hobbi állat

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.

¹ Jelenleg: „1. számú függelék az Állategészségügyi Szabályzathoz” in.: 41/1997. (V. 28.) FM rendelet az Állat-egészségügyi Szabályzat kiadásáról

² Jelenleg: a fenti FM rendelet

- 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, alagsövezett 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 Önkormányzata Képviselő-testületének
2015. szeptember 22-ei rendes, nyílt ülésére
határozati javaslat módosítása*

Hiv. szám: 74-59/2015.

Tárgy: Javaslat Dunavarsány településfejlesztési és területrendezési eszközei felülvizsgálata és részleges módosítása, az Önkormányzati egyeztetési anyag jóváhagyásra kerülő munkarészeinek előzetes elfogadására.

Határozati javaslatok:

1. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) előzetesen elfogadja a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. és 5. melléklete szerinti tartalommal elkészül Dunavarsány településfejlesztési és településrendezési eszközei felülvizsgálatához és részleges módosításához készült önkormányzati egyeztetési anyag jóváhagyásra kerülő, jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti Dunavarsány Településszerkezeti Terv munkarészeit az alábbi módosítások szerint:
 - 1. a 036/40, 036/51, 036/56 hrsz-ú ingatlanok Lke és Zkp övezetből Eg övezetbe kerüljenek,
 - 2. a 016/220 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása ne változzon (Ml, Eg), a 012/6 hrsz-ú ingatlan Üü övezet terhére legyen átvezetve a 016/221 hrsz-ú ingatlanról lekerülő Eg övezeti besorolás.
- b) elfogadja, hogy a 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozat értelmében megindított tervekészítés során az államigazgatási egyeztetési anyagba a jóváhagyásra kerülő munkarészekbe, illetve az alátámasztó munkarészekbe az a) 1-2. pont szerinti módosítások következtében szükségessé vált korrekciók, kiegészítések, átvezetések megtörténjenek.
- c) felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

2. Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) előzetesen elfogadja a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. és 5. melléklete szerinti tartalommal elkészül Dunavarsány településfejlesztési és településrendezési eszközei felülvizsgálatához és részleges módosításához készült önkormányzati egyeztetési anyag jóváhagyásra kerülő, jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti Dunavarsány Építési Szabályzata, és annak mellékletét képező Szabályozási Terv munkarészeit az alábbi módosítások szerint:
 - 1. a 036/40, 036/51, 036/56 hrsz-ú ingatlanok Lke és Zkp övezetből Eg övezetbe kerüljenek,
 - 2. a 016/220 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása ne változzon (Ml, Eg), a 012/6 hrsz-ú ingatlan Üü-Sz-1 övezet terhére legyen átvezetve (Ek övezettel) a 016/221 hrsz-ú ingatlanról lekerülő Eg övezeti besorolás,
 - 3. a 061/107-148 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolása ne változzon (a jelenleg hatályos tervek szerinti állapot maradjon, Me övezetben a fejlesztési területet megközelítő út szabályozásának meghagyásával),
 - 4. a rendelet OTÉK -kal való összhangjának megteremtése (járművek elhelyezése, állattartó épületek elhelyezési szabályai, stb.)

- b) elfogadja, hogy a 111/2014. (VI.17.) számú Képviselő-testületi határozat értelmében megindított tervekészítés során az államigazgatási egyeztetési anyagba a jóváhagyásra kerülő munkarészekbe, illetve az alátámasztó munkarészekbe az a) 1-4. pont szerinti módosítások következtében szükségessé vált korrekciók, kiegészítések, átvezetések megtörténjenek.**
- c) felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.**

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslatok elfogadása egyszerű többséget igényel.

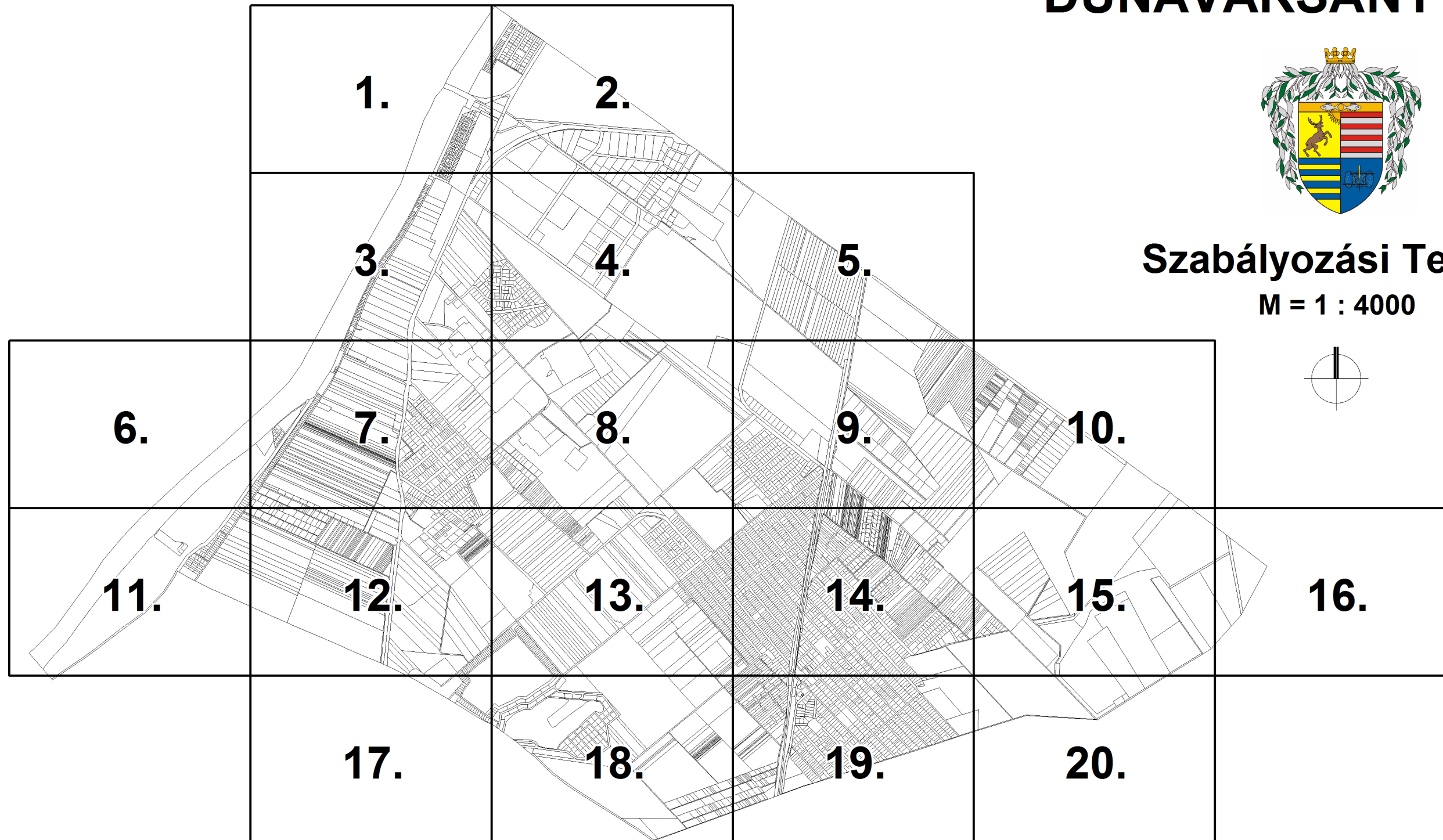
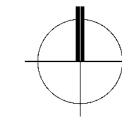
Dunavarsány, 2015. szeptember 22.

DUNAVARSÁNY VÁROS



Szabályozási Terve

M = 1 : 4000



2. melléklet

Dunavarsány Város Önkormányzat .../2015. (.....) Képviselő-testületi határozatához



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		Szerződésszám:	-
Rajz megnevezése:	DUNAVARSÁNY SZABÁLYOZÁSI TERVE		Lépték:	1 : 4000
Felelős tervező:	Tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt:	
Berényi Mária TT/1É 01-0654	Patkó Dávid Levente okl. településmérnök	Berényi Mária TT/1É 01-0654	2015. augusztus	

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



Tisztelt Képviselő Testület!

Dunavarsány Önkormányzata az 1999-es költségvetés készítésénél eldöntötte, hogy Dunavarsány gazdálkodási alapjainak megteremtésére Ipari Parkot hoz létre. Az akkori korlátozott pénzügyi lehetőségei és környezeti adottságok figyelembe vételével a kijelölt terület megszerzéséről és külső befektető bevonásáról döntött, melynek első lépéseként módosította Dunavarsány Szerkezeti tervét, beillesztve az Ipari Parkot. Dunavarsány Önkormányzata 1999-ben vette meg a Magyar Állam tulajdonában lévő szántó területet a Kertészeti Egyetem Tangazdaságtól az ÁPV Rt-től.

1999-ben Földhivatali hozzájárulással, a földvédelmi járulék megfizetése mellett kivonta a termelésből és „kivett beépítetlen, iparterület” minősítést kapott. Az akkori jogszabályok értelmében a földvédelmi járulék ismételt megfizetésének elkerülése érdekében a terület belterületbe vonása és 1 ha-nál kisebb részre történő megosztása is megvalósult. A területre 1999-ben Ipari cím használatára pályázat lett benyújtva, mely cím viselésére jogosultságot kaptunk.

A Dunavarsány Ipari Park Kft 1999 év végén vásárolta meg az Önkormányzattól a kivont, ipari területet, mivel sem erdőt, sem szántóföldet jogszabály szerint nem is vásárolhatott volna a Kft.

Az Ipari Park elkészíttette a terület szabályozási tervét, a szabályozási tervet a befektetői igényeknek megfelelően többször módosította, 2001-, 2003-, 2007-, 2013-ban. A módosításokkal kapcsolatosan. Az Ipari Park és a betelepült cégek számtalan különböző engedélyezési eljárást lefolytattak az érintett területek vonatkozásában és az érvényes és jogerős engedélyek birtokában, támogatásokkal és saját erő bevonásával ezen beruházásokat megvalósították.

A szabályozási tervekhez kapcsolódóan, illetve a különböző engedélyezések során semmiféle hatósági kifogás nem merült fel, valamennyi szabályozási terv és engedély jóváhagyásra került.

2014-ben legnagyobb meglepetésünkre az Erdészeti hatóság határozatban elmarasztalta a Dunavarsány Ipari Park Kft-t, valamint az IBIDEN Hungary Kft-t,

hogy a „2013 évi erdősítés műszaki átvétele” során észlelte, hogy a területre állítólag 1995-ben telepített erdő megszüntetésre került és ott épületek, közművek és utak kerültek kialakításra. A határozatban kötelezte az érintetteket az eredeti állapot helyreállítására, valamint az Erdő törvényben megállapítható bírság megfizetésére. Utólag kiderült, hogy a hivatkozott terület egy részén (út), az Önkormányzat is részese ezen elmarasztaló határozatnak.

Annak ellenére, hogy az Ipari Park, illetve az IBIDEN kivett ipari területet vásárolt és nem erdőt, a jogszabály alapján a kötelezés és büntetés végrehajtása a jelenlegi tulajdonoson kerül végrehajtásra, az előzményektől függetlenül, melyet az érintettek a korábbi tulajdonos felé, illetve az eljáró hatóságok felé kártérítésként bírósági úton érvényesíthetnek.

Tekintettel arra, hogy sem az IBIDEN épületei, ellátó közművezetékei, az Ipari Park szennyvíztisztítója, útjai nem szüntethetők meg, valamint az időközben megjelent jogszabály módosítás lehetőséget ad a hatóságnak a mérlegelésre, úgy tűnik elfogadható a hatóság részére, amennyiben az „eltűnt” erdő helyett 8-10 ha nagyságú csereerdőt létesítünk.

Ez a megoldás lehetőséget biztosítana arra, hogy a legkisebb ráfordítással ezt a számtalan eljárási hibával teletűzdelt helyzetet megoldjuk.

Az IBIDEN, mint befektető nem tudja értelmezni, elfogadni, hogy az általa, a magyar közhiteles nyilvántartás alapján ipari területként megvásárolt területet utólag erdőnek minősítenek és büntetik, helyreállításra kötelezik őt. Ezért kénytelen pert indítani az Ipari Park ellen, az Ipari Park pedig kénytelen ezen kártérítési igényt az önkormányzat felé tovább perelni, mivel az Ipari Park is ipari területet vásárolt.

Ezt követően az Önkormányzatnak is lehetősége lenne a Magyar Állam elleni tovább perelni ezen kárigényt, mivel az Önkormányzat szántót és nem erdőt vett, azt a földvédelmi járulék megfizetésével kivonta.

Az Ipari Park teljes mértékben megérti az IBIDEN, mint külföldi nagybefektető álláspontját, amire tekintettel nem tartanánk helyesnek, ha a fenti helyzet anyagi és egyéb szankcióját neki kellene viselnie. Természetesen az Ipari Park sincs abban a helyzetben, hogy e jogi probléma megoldásának költségeit (legyen az egy több tízmilliós bírság megfizetése, illetve a csereerdő létesítésének finanszírozása) viselni tudja vagy vállalja, tekintettel Dunavarsány Város, illetve a Magyar Állam

felelősségére. Ebből következik, hogy amennyiben fentiekkel összefüggésben bármilyen vagyoni kár éri társaságunkat, nem lesz más választásunk, mint ezen kárigényünket teljes mértékben az Önkormányzatnak benyújtjuk, önkéntes teljesítés hiányában pedig bírósági eljárást kezdeményezzünk.

Az Önkormányzat és az Ipari Park között hosszú ideje fennálló gyümölcsöző együttműködésre tekintettel jövődőbeli kárigényünk közvetlen benyújtása, illetve bírósági érvényesítése elkerülése céljából, nyitottak vagyunk a károk minimalizálása és egy közös megoldás érdekében az Önkormányzattal együttműködni. Biztosíthatom az Önkormányzatot, hogy társaságunk elsődlegesen a fennálló helyzet békés, és mindenki számára a legkisebb hátránnyal járó rendezését kívánja megvalósítani.

Amennyiben fentiekkel kapcsolatban bármilyen kérdésük, javaslatuk vagy észrevételük van, kérem forduljanak hozzánk bizalommal.

Dunavarsány, 2015. szeptember 15.

Tisztelettel:

Pálfy Márton

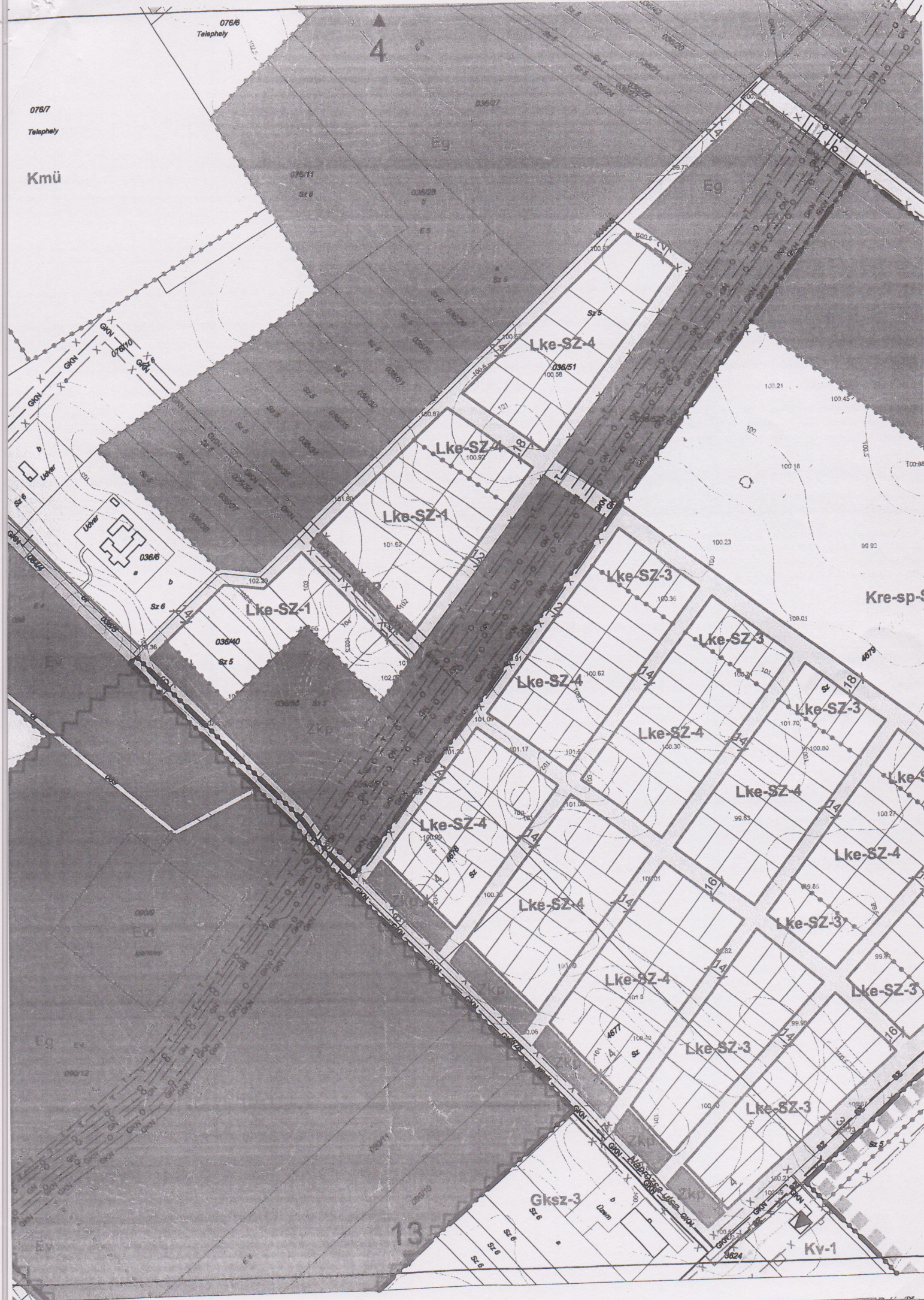
ügyvezető

076/6
Telephely

076/7

Telephely

Kmü



M = 1:10.000



2. melléklet

Dunavarsány Város Önkormányzat/2015. (.....) számú Képviselő-testületi határozathoz
A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

Tartalom

I. TELEPÜLÉSSZERKEZET- TÁJSZERKEZET

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS
2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM
3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER
4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM
5. KÖZLEKEDÉS
6. KÖZMŰELLÁTÁS
7. KÖRNYEZETVÉDELEM
8. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

II. VÁLTOZÁSOK (A területfelhasználási változások adatai és mutatói)

III. DUNAVARSÁNY TERÜLETI MÉRLEGE

IV. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

V. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

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 érdek, 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.

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)
- d.) 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);
 - e) oktatási és sportolási célú különleges terület (Kok-sp);
 - f) hajókikötő elhelyezésére szolgáló különleges terület (Kki);
 - g) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági különleges terület (Kho);
 - h) a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges terület (Kb);
 - i) folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló különleges terület (Kfhk);
 - j) mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmü);
 - k) közműellátási és városgazdálkodási különleges terület (Kv).

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, játszóterek 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 utcában beléptetlen telek, 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	225 telek	
- a Nyugati lakóparktól délnyugatra, a TSZT szerint		100 telek (erdőterületen)
- a Völgy utca - Vészy József utca területe	100 telek	
- Sun Residence, Vt-vel együtt	200 telek	
- a Nagyvarsányi úttól délnyugatra	120 telek	300 telek*
- az Epres utca környéke	50 telek	
- a Epres utca Homok utca között, Erdőkalja	120 telek	
- a Petőfi lakótelep környéke	30 telek	
- egyéb, foghíj	50 telek	
összesen	1000 telek	400 telek

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

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 Residenc 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 energiaszolgáltatási 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 Dunavarsányi Ipari Park és Erős-pusztá kialakult és még nem beépített ipari területei,
- b) az 51-es főútra kapcsolódó, a Dunavarsányi Ipari Park területétől délre levő beépített és még beépítésre váró ipari területek,
- c) belterülettől északra levő meglévő iparterület.

Üdülőterületek

Az üdülőterületek üdülőházas, vagy hétvégi házas üdülőterületek.

Üdülőházas üdülőterületek (Üü)

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.

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

Hétfélgáz házas üdülőterület (Üh)

A hétfélgáz 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 hétfélgáz 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 kívül 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 hétfélgáz 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.

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 kivétellel -, 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 (közkertek):

- a Hősök tere,
- az 56-osok tere,
- a Trianoni park,
- az 56-osok tere,
- 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 erdőkataszter 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.)

- közjóléti erdők (Ek)

jellemzően a volt kavicsbánya tavak környezetében, azok rekreációs funkciójához illeszkedően kijelölt területek.

Mezőgazdasági területek

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

- a) általános mezőgazdasági területek (Má),
- b) 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 oldalán, a déli volt kavicsbánya-tavak és a vasút közötti területen levő mezőgazdasági területek,
- c) legelőterület (Ml) a honvédségi területhez északon és délen csatlakozó mezőgazdasági gyepterületek,
- d) állattartásra kijelölt (Mál), a meglévő területhasználatához igazodóan Dunanagyvarsánytól északra levő mezőgazdasági területek,
- e) általános fás mezőgazdasági övezet (Máf) a Naprózsa lakópark és az un. V8-as terület közötti mezőgazdasági területek.

Vízgazdálkodási terület

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

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 vízközi 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-t**), ahol a temetkezéssel kapcsolatos épületek – ravatalazó, 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 védettségű természetvédelmi területek a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ághoz és partjaihoz, a Domariba-szigethez, az ökológiai szempontból értékes gyepekhez, 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 exlege 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. ÖRÖKSÉGVÉDELME

Az épített örökség védelme

Dunavarsányban országos védettségű műemléki létesítmény nincs.

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

1. Kisvarsányi Római Katolikus Templom, 360 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, 969/17 hrsz., Szent István tér

7. Petőfi Művelődési Ház, 103 hrsz., Szent István tér
8. XXIII. János pápa szobra, 360 hrsz., Kossuth Lajos u. 25-27.
9. Trianon emlékpark, Vasútsor, 66 hrsz.
10. Boldog Gizella és Szent Imre szoborcsoport, 969/17 hrsz., Szent István tér
11. Szent István király emlékmű, 969/17 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, 360 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. MÁV 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	Erdőspusztá, 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
- 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 út - Bánki Donát út
 - Naprózsa utca a Naprózsa lakóparkig
 - Duna sor - Sziget sor
 - Nyárfás sor
- Tervezett települési utak (gyűjtő utak):
 - a Bánki Donát út helyett Déri Miksa út
 - Csonka János út
 - Mátyás király út
 - Naprózsa utca A Vörösmarty utcáig
 - Völgy utca - Vészy József utca a (094/8) hrsz.-ú útig
 - a Bartók Béla utca a Völgy utcától
 - a Spot 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 - Határ út
 - a Bajcsy-Zsilinsky utca és folytatása a 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
 - Homok utca a közigazgatási területig
 - az Akácfa utca folytatása északkeleti irányban az 5202 jelű összekötő útig, illetve délnyugati irányban a vasútig, a 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 fordul a (0152) úton, délkeletre fordul a (0159) úton, majd a 1790 hrsz.-ú telken áthaladva csatlakozik 969/28 hrsz.-ú területen keresztül a vasúttal párhuzamosan a (970) hrsz.-en keresztül 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 folytatásában tervezett gyűjtő út
 - A Duna sor összekötése az 51-es úttal a majosházi közigazgatási határral szomszédosan, a közigazgatási határ mentén.

Közúti csomópontok

- a) az 51-es főút meglevő csomópontjai:
 - Taksony közigazgatási területén a Bugyi irányú csomópont és a taksonyi körforgalmú csomópont,
 - a Dunavarsányi Ipari Park csomópontja,
 - az 510. számú úti csomópont,
 - a Nyárfás sori leágazás
 - a Sport utcai

- b) az 51-es út tervezett csomópontjai:
- a Csonka János utcánál
 - a Naprózsa utcánál
 - a Völgy utcánál
 - a Sport utcai csomópont korszerűsítése, továbbfejlesztése
 - a Duna sor összekötésére az 51. számú főúttal a majosházi közigazgatási határnál.
- c) az 510. számú csomópontjának korszerűsítése

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 fényesorompós biztosítással.

Közösségi közlekedés, vízi közlekedés

Dunavarsány fejlesztése nem teszi indokolttá 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 Alsó Duna-mente 6-os Eurovelo kerékpárút nyomvonala a jövőben áthalad Dunavarsány területén, a melyre kapcsolódhat a kiépítendő helyi kerékpárút-hálózat a Nyárfás sorból indulóan, a Völgy utca, Vészy József utca, a (0132/2) települési főút, a Nagyvársányi út, Halász Lajosné utca, Kossuth Lajos utca vonalán haladóan.

Parkolás

Az önkormányzat helyi parkolási rendeletet alkotott rendelete a járművek parkoló- és tároló helyei kialakításáról és a járművek parkolási rendjének szabályozásáról.

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 Árporka 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 földgázszállító 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. útépítés miatt.

A lakó- és az üdülónépesség igényes elhelyezésére kertvárosias és falusias lakótelkek, üdülőtélkek 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. Ezenél 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 meglevő 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 vízközei területeken a vegyszer- és műtrágyamentes védőzónák kijelölésére, valamint az építési munkák során kötelezően betartandó földvédelmi szabályokra. A tervmódosítás jelentősebb termőterület igénybevételel 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). Vízhminősége 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 porterhelés határozza meg, amely azonban elsősorban az utak külterületi szakaszát és a bányatavak környezetét érinti. Légszennyezési szempontból az 51. sz. főút Nagyvarsányi, belterülettel határos szakasza a legkritikusabb. Az útmenti külterületi sávokban a terv védelmi célú erdőtelepítést ír elő.

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 külterületi szakasza 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,
- bányaüzemi 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 hidrogelológiai 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 hulladék kezelésre 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) 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.

Megszűnt védőtávolság

A honvédelmi területen lévő objektum megszűnése után szükségtelenné vált az objektum körül korábban kijelölt többlépcsős védőtávolság, így az a 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 mindenkor 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 mindenkor 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. sorszáma	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 rekreációs terület Kreho , különleges beépítésre szánt rekreációs horgászterület
	2.	1,29	090/29	Evt , védett védelmi erdő terület	Gks , kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	5.	0,21	070/3-/9	Közlekedési terület	Gks , kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	11.	0,96	094/20-25	Közlekedési terület	Vt , településközpont terület
	17.	1,04	076/33 egy része	Ev , véderdő terület	Lke , kertvárosias lakóterület
	18.	1,21	462 és 469	Kk-sp (Kbn-sp) beépítésre nem szánt különleges terület	Ko-ksp , beépítésre szánt különleges sportterület
	20.	0,02	2968/1 közterület	közlekedési terület	Kki , beépítésre szánt különleges kikötő terület
1. összesen 5,59 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 , 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 , hétfégi házas üdülőterület	Kre , különleges beépítésre szánt rekreációs terület, Üü , üdülőházas 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 , beépítésre szánt különleges kikötő terület
	24.	0,11	1899, 1927/2	Lke , kertvárosias lakóterület	Gks , kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
2. összesen 14,38 ha beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változás					
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	10.	1,49	a 032/22 és a 032/23 kis része	Gks , 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
	24.	0,31	68 része, 324/2, 969/32	Vt , településközpont terület	Zkk , közkert
3. összesen 3,21 ha beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté					

4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás 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.	15,48	a 016/220, 016/221 része	Eg , gazdasági erdőterület, közlekedési terület, MI , legelő mezőgazdasági 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.	2,97	06/11-25, 061/1107-148	Kk-sp , (Kbn-sp) különleges beépítésre nem szánt sportterület	Ev , védelmi erdőterület
	16.	18,01	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
4. összesen 99,45 ha beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás-változás					
Mindösszesen 123,08 ha					

III. DUNAVARSÁNY TERÜLETI MÉRLEGE

Beépítésre szánt területek		
Területfelhasználási kategória	Terület (m ²)	
Kisvárosias lakóterület, Kl	39.904	
Kertvárosias lakóterület, Kel	3.879.940	
Falusias lakóterület, Fl	179.756	
Településközponti vegyes terület, Vt	371.960	
Ipari gazdasági terület, Gip	1.257.821	
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Gksz	673.594	
Üdülõházas terület, Üü	103.960	
Hétféiházas terület, Üh	50.403	
Különleges rekreációs terület, Kre	263.627	
Különleges rekreációs horgászterület, Kreho	58.326	
Különleges rekreációs sportterület, Kre-sp	111.398	
Különleges oktatási és sportolási célú terület, Kok-sp	30.978	
Különleges sportolási célú terület, Ksp	98.070	
Különleges ellátás célját szolgáló terület, Kel	31.065	
Különleges hajókikötõ elhelyezésére szolgáló terület, Kki	997	
Különleges idegenforgalmi, egészségügyi terület, Kid-eü	512.200	
Különleges mezõgazdasági üzemi terület, Kmü	80.844	
Különleges városüzemeltetési terület, Kv	13.404	
Különleges folyékony hulladékkezelés célú terület, Kfhk	64.778	
Különleges nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület, Kb	45.498	
Különleges honvédelmi terület, Kho	15.189	
Beépítésre szánt területek összesen	7.883.712	
Beépítésre nem szánt területek		
Területfelhasználási kategória	Terület (m ²)	
Kötõtpályás közlekedési terület, Kök	99.088	
Közpark, Zkp	57.572	
Közkert, Zkk	32.097	
Védelmi erdõterület, Ev	1.220.290	
Védelmi – védett erdõterület, Evt	548.165	
Gazdasági erdõterület, Eg	1.278.130	
Közjóléti erdõterület, Ek	1.505.187	
Általános mezõgazdasági terület általános, Má	2.056.979	
Általános mezõgazdasági legelõ terület, Ml	767.980	
Általános mezõgazdasági fás terület, Mf	179.392	
Általános mezõgazdasági állattartó terület, Mál	166.286	
Vízgazdálkodási terület, V	2.876.829	
Természetközeli terület, Tk	607.164	
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület, Kbn-re	145.867	
Különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület, Kbn-sp	1.155.147	
Különleges beépítésre nem szánt egyéb célú zöldfelület, Kbn-ez	55.988	
Különleges beépítésre nem szánt folyékony hulladék szikkasztására szolgáló terület, Kbn-fhsz	540.488	
Különleges beépítésre nem szánt temetõ terület, Kbn-t	68.875	
Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi terület, Kbn-ho	399.112	
Közlekedési terület	862.952	
Beépítésre nem szánt területek összesen	14.623.588	
Dunavarsány teljes közigazgatási területe	22.507.300	

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 2015. 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.	36,204 84,476	- -17,00	- 	. 	36,204 beépítésre szánt üdülőterület, vagy oktatási, egészségügyi és sport célú különleges terület 67,476 beépítésre nem szánt terület	-

Erdőgazdálkodási térseg	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	4,26		50,871	A 6.§ (1) teljesül, mert 4,26 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 térseg	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 térseg	335,30	14,90	-	-	-	-	-	-	-

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 2015. 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 igénybevehető területnagyság (hektár)
Városias települési térség	881,72	39,18	2,33	7,304
Magas zöldfelületi arányú települési térség	120,68	5,36	-	67,476 beépítésre nem szánt terület 36,204 beépítésre szánt üdülőterület, vagy okt., eü és sport célú különleges terület
Erdőgazdálkodási térség	420,87	18,70	4,26	50,871
Mezőgazdasági térség	390,11	17,33	3,99	35,021
Különleges rendeltetésű térség	59,94	2,66	-	-
Építmények által igénybe vett térség	42,11	1,87	-	-
Vízgazdálkodási térség	335,30	14,90	-	-

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, 0,83%-át %-át városias települési térségként használ fel,
 - a BATrT-ben rögzített erdőgazdálkodási térség területből nem több mint 15 %-át, 1, 01 %-ot városias és magas zöldfelületi arányú települési térségként használ fel,
 - a BATrT-ben rögzített erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága nem csökken.
- Dunavarsány közigazgatási területén a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitás értéknövekmény a Településszerkezeti Terv módosítás után: +86,36 BIAé.
Jelen határozat 2015.napján lép hatályba. A hatálybalépést követően a város közigazgatási területén készülő szabályozási terveket, a településen folyó illetve tervezett fejlesztési, rendezési tevékenységeket a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell készíteni.

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 BIAé növekmény mindösszesen:

+86,36 BIAé

..../2015. (.....) számú Képviselő-testületi határozat-tervezet

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 Terve jelen határozat mellékleteiként az alábbiakban állapítja meg:

1. A Településszerkezeti Terv
 - a) 1. melléklete az M=1:8000 méretarányú Szerkezeti Tervlapját,
 - b) 2. melléklete A Szerkezeti Terv leírását tartalmazza.
2. A jelen határozat mellékletei 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.
4. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy Dunavarsány Város Településszerkezeti Terve elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa, az elfogadott tervet küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek.
5. A hatálybalépést követően a város közigazgatási területén készülő szabályozási terveket, a településen folyó, illetve tervezett fejlesztéseket, rendezési tevékenységeket a Településszerkezeti Tervvel összhangban kell végezni.

Határidő: azonnal és folyamatos

Felelős: Polgármester

Gergőné Varga Tünde
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Dunavarsány, 2015.

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2015. szeptember 22-ei rendes, nyílt ülésére
határozati javaslat*

Hiv. szám: 74-59/2015.

Tárgy: Javaslat Dunavarsány településfejlesztési és területrendezési eszközei felülvizsgálata és részleges módosítása, az Önkormányzati egyeztetési anyag jóváhagyásra kerülő munkarészeinek előzetes elfogadására.

3. Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) módosítja az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő 036/40 hrsz-ú, szántó művelési ágú, 036/51 hrsz-ú szántó művelési ágú és 036/56 hrsz-ú szántó művelési ágú ingatlanok övezeti besorolását Lke és Zkp övezetről erdő övezetre (Eg), legkésőbb 2016. augusztus 31 –ig történő – a szabályozási terven megjelenő módosítással, - rendeletalkotással.
- b) kezdeményezi a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. és 5. melléklete szerinti tartalommal készülő, Dunavarsány településfejlesztési és településrendezési eszközei felülvizsgálatához és részleges módosításához készült önkormányzati egyeztetési anyag jóváhagyásra kerülő, jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti Dunavarsány Településszerkezeti Terv munkarészeinek és a 2. számú melléklete szerinti Dunavarsány Építési Szabályzata, és annak mellékletét képező Szabályozási Terv munkarészeinek a) pont szerinti átvezetését.
- c) felajánlja a Dunavarsány Ipari Park Szolgáltató Kft. (1071 Budapest, Városligeti fasor 47-49.) részére az a) pont szerinti ingatlanokat erdősítésre.
- d) felkéri a Dunavarsány Ipari Park Szolgáltató Kft. erdőgazdálkodót, hogy nyújtsa be az erdőtelepítési dokumentációt az a) pont szerinti ingatlanokra a területhasználati szerződés megkötéséhez.
- e) saját részéről elfogadja, hogy a d) pont szerinti területhasználati szerződés az alábbiakat tartalmazza:
 - ea) a szerződés határozott időtartamra szól 5 éves időtartamra,
 - eb) az erdőgazdálkodó a használatba átadott területreszen erdősítési kötelezettségnek megfelelően saját költségén szakszerű erdőtelepítést végez, majd kezdeményezi a terület szántó művelési ágból erdőművelési ágba történő átminősítését.
 - ec) Dunavarsány Város Önkormányzata a szerződés aláírásával minden további megkérdezése nélkül megadja tulajdoni hozzájárulását az erdősítéshez.
 - ed) az erdőgazdálkodó a szerződés 5 éves hatálya alatt a kötelező 5 éves erdőkezelési kötelezettséget vállalja, az erdősítést befejezi.
 - ee) az erdőgazdálkodó a kötelező 5 éves kezelési időszakot követően a létrejött erdővel kapcsolatban semmilyen jogosultságot nem kíván megszerezni, megtartani, a létrejött és befejezett erdőt annak teljes faállományával egyetemben Dunavarsány Város Önkormányzata tulajdonába adja, ellenérték nélkül.
 - ef) az erdőgazdálkodó kijelenti, hogy megfelelő erdészeti szakirányítással rendelkezik a szerződés teljes időtartama alatt.
- f) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Dunavarsány Ipari Park Szolgáltató Kft. erdőgazdálkodóval, mint kérelmezővel az e) pont szerinti tartalmú, a terület használatára vonatkozó szerződést aláírja.
- g) saját részéről vállalja, hogy az 5 év után megvalósult és átvett erdőt gazdálkodásra átadja a Pílisi Parkerdő Zrt. Ráckevei Erdészetének, amennyiben az erről szóló megállapodás megkötéséhez szükséges jogi feltételek teljesülnek.
- h) felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal és adott

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Dunavarsány, 2015. szeptember 22.