



---

**DUNABOGDÁNY KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE,**  
**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

---

**2005. MÁRCIUS**

# DUNABOGDÁNY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

Készítette:  
**Dunabogdány Önkormányzat Polgármesteri Hivatala**  
megbízásából  
az

*A.D.U.. Építész Iroda Kft.*  
Budapest, 1111 Kruspér u.1/c  
Tel/fax: 06-1-209-73-30, 06-1-361-49-57  
e-mail: [a.d.u.epitesz@axelero.hu](mailto:a.d.u.epitesz@axelero.hu)

## **Felelős tervező:**

**dr.Gajdos István** vezető településrendező tervező  
TT1 01-0072/01

## **Belterületi településszerkezet:**

**dr.Gajdos István** vezető településrendező tervező  
TT1 01-0072/01

**Domahidi Emma** okl. építőmérnök  
városépítési és városgazdasági szakmérnök

**Mikus Melinda** településmérnök

## **Külterületi településszerkezet, Tájrendezés, zöldfelületrendezés, környezetvédele:**

**dr.Csima Péter** okl. táj- és kertépítész mérnök  
TT1 01-0065/02  
BCE Tájvédelmi és Tájrehabilitációs Tanszék

**Nagy Ildikó Réka** okl. táj- és kertépítész mérnök  
BCE Tájvédelmi és Tájrehabilitációs Tanszék

## **Közművesítés**

**Dima András** okl.építőmérnök, vízellátási, csatornázási szakmérnök  
vezető tervező  
MK 01-2130, VR1-1, VCs2-1, VCs1-1

**Jordán Tamás** okl.építőmérnök, vízellátási, csatornázási szakmérnök  
vezető tervező  
MK 01-2129, VCs2-1, VCs1-1

## **Közlekedéstervezés:**

**Lakits György** okl.közl. mérnök  
vezető tervező  
MK 13-2738, K1-1, K2-1, K3-1,K4-2, K9-2,  
V3-2,V4-2,V-K4-a

**Püski Ottó** okl.közl. mérnök

**Budapest, 2005. március**

# Tartalomjegyzék

## *Településszerkezeti terv leírása*

### **1. Térszerkezeti helyzet**

- 1.1. Elhelyezkedés,
- 1.2. Térszerkezeti helyzet, térségi kapcsolatok

### **2. Településfejlesztési célkitűzések**

### **3. Területfelhasználás**

- 3.1. Területi mérleg
- 3.2. Beépült és beépítésre szánt területek
- 3.3. Beépítésre nem szánt területek
- 3.4. Védett, védelemre tervezett és védőterületek

### **Tervlap:**

Dunabogdány településszerkezeti terve

M : 1:10 000

### ***Alátámasztó munkarészek***

1. A település adottságai	2.oldal
2. Településszerkezet vizsgálat, értékvizsgálat	22. oldal
3. Zöldfelületek állapota	41.oldal
4. Tájszerkezet – tájhasznosítás	42.oldal
5. Környezetvédelem	47.oldal
6. Közlekedés	49.oldal
7. Közművesítés	57.oldal

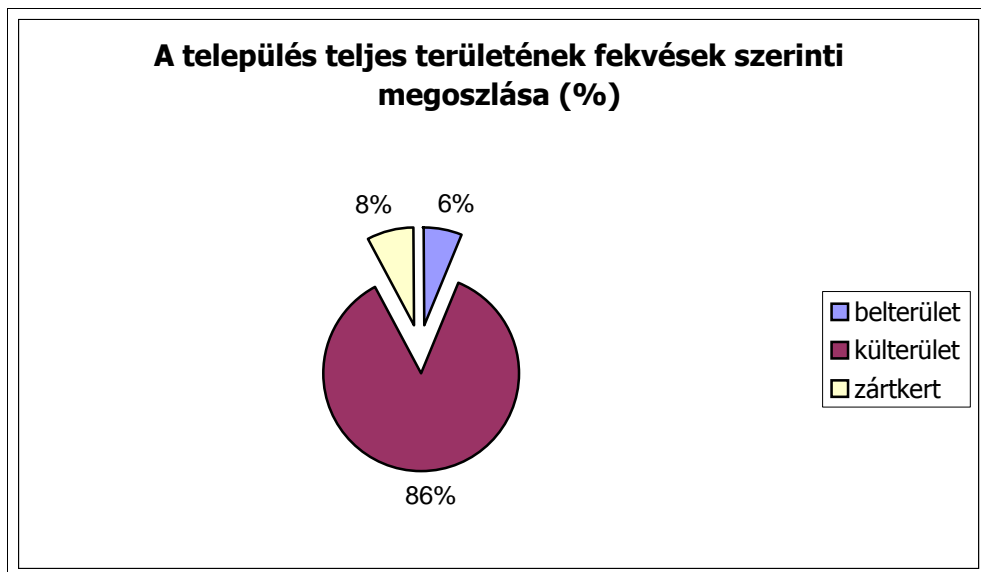
### ***Rajzi munkarészek***

- Területfelhasználás a jelenleg érvényben lévő Általános Rendezési Terv szerint M1: 13 000
- Telekhasználat M 1: 8 000
- Állagvizsgálat M 1: 8 000
- Funkció vizsgálat M 1: 8 000
- Értékvizsgálat M 1: 8 000
- Vízellátás M1: 14 000
- Szennyvízcsatorna hálózat fejlesztés M 1: 14 000
- Gázhálózat fejlesztés M1: 14 000
- Elektromos hálózat fejlesztés M 1: 14 000

## Elhelyezkedés

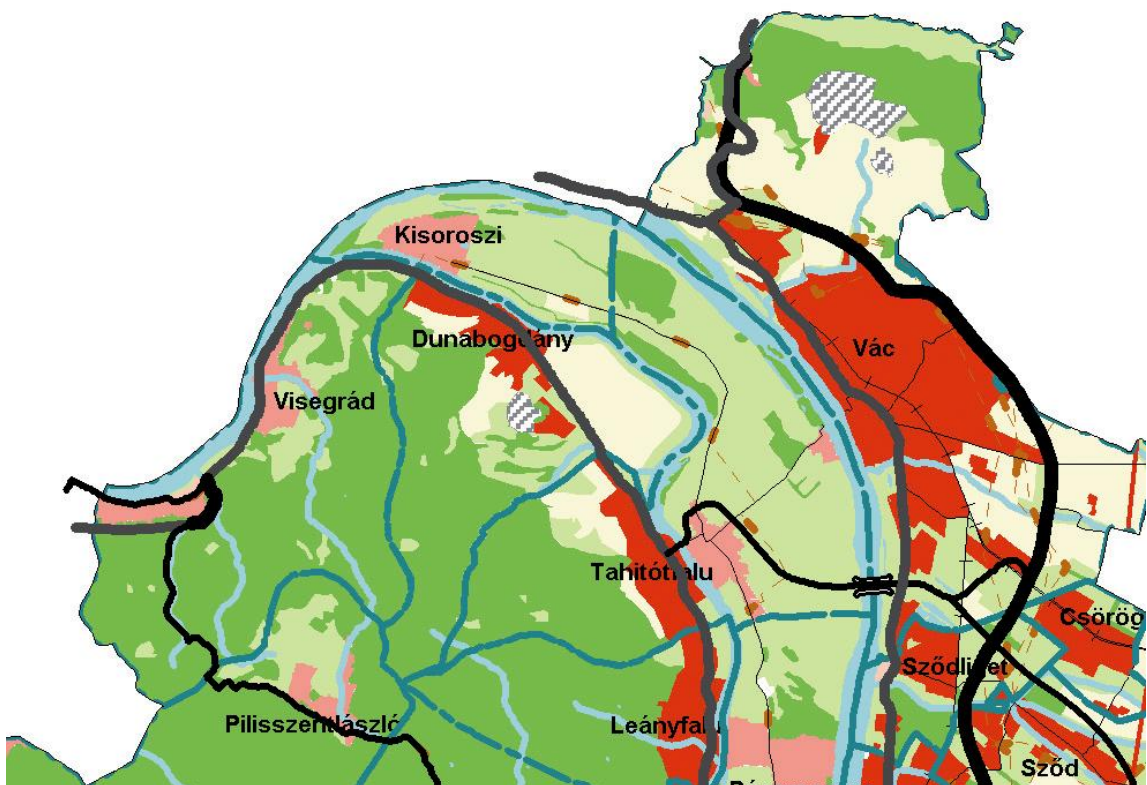
Dunabogdány a természetföldrajzi tájbeosztás szerint a *Dunamenti-síkság* és a *Visegrádi-hegység* középtájak találkozásánál, a *Visegrádi-hegység kistáj* keleti részén a festői Dunakanyarban fekszik. A község történeti magja a Szentendrei-Duna-ág mentén, a hegylábak és a folyó árterének találkozásánál alakult ki. A kiterjedt külterületet részben a Duna parti sík területek, részben a Visegrádi-hegységbe benyúló erdőterületek, valamint a két terület között elhelyezkedő kisebb hegycsúcsok (Csódi-hegy, Róka-hegy, Csepri-hegy, Len-hegy) alkotják.

Dunabogdányt északról a Duna, Kisoroszi, észak-keletről, keletről Tahitótfalu, délről egy rövid szakaszon Leányfalu és Szentendre, nyugatról Pilisszentlászló és Visegrád közigazgatási területe fogja közre. A teljes közigazgatási terület 2549 ha. A belterülethez (162 ha) kapcsolódnak észak-nyugatról, illetve délről a hegylábakra felkúszó, átalakulóban lévő egykori zártkerti tömbök (196 ha). A település külterülete (2191 ha).



## Térszerkezeti helyzet, térségi kapcsolatok

A település Pest megyében, Budapesttól 35 km-re északra, a 11. sz. főközlekedési út mentén található. A történelmi múltú, jelentős idegenforgalmi vonzástényezőt jelentő Visegrád és a Szentendrei-szigeti alközpont szerepű Tahitótfalu közé ékelődik. A Központi Régió és a Szentendrei Statisztikai Kistérség része. A meglehetősen jó adottságú Dunabogdány a környező települések különleges táji adottságai miatt a térségen belül nem jut kiemelt szerephez. Kiemelhető azonban a térségi kulturális és idegenforgalmi szerepe. A főváros és a sziget felől érkeve Visegrád kapuja, ezért – főleg turista szezonban – jelentős az átmenő forgalma. Kimagasló táji adottságai és agglomerációs elhelyezkedése miatt jelentős, de átalakulóban lévő üdülési potenciállal bíró település.



*Budapesti agglomeráció területrendezési terv, Térségi Szerkezeti Terv részlete*

## **Településfejlesztési célkitűzések**

Az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célok és ahhoz kapcsolódó feladatok településszerkezetet befolyásoló elemei:

### **Lakóterületi funkcióhoz kapcsolódóan:**

- Elő kell segíteni az új kertvárosi településrészek fejlődését, a volt zártkerti illetve üdülő területeken, a kiépítendő infrastrukturális háttér egyidejű megvalósítása mellett.
- Az új lakóterületeknek, a település beépített területeinek hagyományos arányaiból továbbfejlesztett léptékeihez és karaktereihez kell igazodniuk.
- Biztosítani kell az idegenforgalmi lehetőségek jobb kiaknázása mellett a „lakható” település megtartását.
- A lakóterületek, illetve üdülőterületek minőségi fejlesztését kell megvalósítani.

### **Sport, illetve rekreációhoz kapcsolódóan :**

- Kiemelkedő cél, az egészséges életmódra való nevelés. Ezzel összefüggésben a sport, illetve szabadidős tevékenységek lehetőségeinek bővítése, valamint az ehhez szükséges infrastruktúra fejlesztése.

### **A gazdasági tevékenység-, a kereskedelem-, a szolgáltatás-, és az igazgatáshoz kapcsolódóan :**

- Alapvető cél a település kiegyensúlyozott gazdasági helyzetének fenntartása és ennek érdekében a településfejlesztéshez nélkülözhetetlen költségvetési bevételek növelése, valamint a gazdálkodás eredményességének növelése.
- Helyi kisvállalkozások által a vendéglátás, a szolgáltatás és a kereskedelem élénkítése, a szolgáltatások körének és színvonalának emelése.
- A gazdasági területfejlesztések támogatása, a környezetet károsító, valamint a táj- és településképbbe nem illeszkedő ipari-gazdasági tevékenységek, létesítmény-elhelyezésének megakadályozásával.

### **Zöldterületi funkciókhoz kapcsolódóan:**

- A meglévő zöldterületek védelme, utak fásítása, parkosítás.
- A Duna part belterületi szakaszának idegenforgalmi fejlesztése a természeti értékek megőrzése mellett.

- A patakmedrek tisztántartása, a partok erózióvédelmének megoldása, a patak völgyek zöldfelületi hasznosításának mérlegelése.

#### **Közlekedési és közműterülethez kapcsolódóan:**

- A közösségi terek felélesztése, a közterületek fejlesztése (burkolatok, közvilágítás, utcabútorok).
- Belső úthálózat fejlesztése
- Átmenő forgalom csillapítása, a közlekedés-biztonság növelése, a kerékpáros forgalom elősegítése, tömegközlekedés feltételeinek javítása.

#### **Mezőgazdasághoz kapcsolódóan:**

- A mezőgazdasági területek termelési potenciáljának javítása, a természet- és környezetkímélő területhasználatok és gazdálkodási módszerek alkalmazása.

#### **Erdőterülethez kapcsolódóan:**

- Az erdőterületek megőrzése, a rendeltetésüknek megfelelő fejlesztése.

#### **Környezetalakítás, építészeti értékvédelem, tájvédelemhez kapcsolódóan:**

- A táji és természeti értékeket, illetve a település- és tájkép védelmét elsődlegesen figyelembe vevő üdülés-idegenforgalmi fejlesztések megvalósítása.
- A legfontosabb természetvédelmi cél a település egész területén a táji, természeti értékek megőrzése, a természetközeli állapotú zárványterületek élővilágának és felszínmorfológiájának megóvása.
- A település célja a természet- és környezetkímélő, illetve a táji értékeket megőrző tevékenységek, területhasználatok támogatása, a település karakterét, illetve a tájképet negatívan befolyásoló tevékenységek, létesítmények tiltása.
- A jellegzetes, Dunát kísérő hegyvonulatok látványába beékelődő település- és tájkarakter megőrzése.
- A településen meglévő építészeti értékek, történelmi emlékhelyek és régészeti területek megőrzése.
- A vízbázisok védelmének biztosítása, a vízvezeték rendszer biztonságos üzemeltetésének és ezzel összefüggésben a műszaki állapotának javítása.
- A település területén lévő rombolt felületek szakszerű rendezése, rekultivációja.
- Az illegális hulladéklerakás felszámolása, a szelektív hulladékgyűjtés bevezetése.



## Területfelhasználás

Dunabogdány közigazgatási területe - figyelembe véve az OTÉK területfelhasználási egységeinek megállapítására vonatkozó előírásait, továbbá a település sajátosságait, a meglévő és tervezett telektömbök szerepkörét, beépítettségét és karakterét - az alábbi területfelhasználási egységekre tagolható:

### Beépített és bépítésre szánt területek, ezen belül:

#### **Lakóterületek**

- Falusias lakóterület [L]
- Kertvárosi lakóterület [Lf]
- Kertvárosi lakóterület [Lke]

#### **Vegyes területe**

- Településközpont vegyes terület [V]
- Településközpont vegyes terület [Vt]

#### **Üdülő területek**

- Hétfégi házas terület [Ü]
- Hétfégi házas terület [Üh]
- Üdülőházas terület [Üü]

#### **Gazdasági terület**

- Kereskedelmi, szolgáltató terület [G]
- Kereskedelmi, szolgáltató terület [Gksz]
- Mezőgazdasági üzemi létesítmény területe [M-G]

#### **Különleges területek**

- Különleges temetőterület [K]
- Különleges temetőterület [Kt]
- Különleges sportterület [Ks]
- Különleges zöldterület [Kz]
- Különleges bányaterület [Kb]
- Különleges rekreációs terület [Kr]
- Különleges nagykertés intézmény terület [Kni]

### Beépítésre nem szánt területek, ezen belül:

- Közlekedési és közműterület Zöldterületek
- Erdőterületek
- Mezőgazdasági területek
- Vízgazdálkodási területek

Az egyes területfelhasználási egységek térbeli elhelyezkedését a szerkezeti tervlap tartalmazza.

A szerkezeti tervlapon ábrázolt „tervezett” területfelhasználási egységek a belterületbe vonásra kijelölt beépítésre szánt területeket jelölik, illetve azokat a területeket, amelyek a korábbi rendezési tervben ugyan már belterületben voltak, de a beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területté változnak.

## Területi mérleg

Közigazgatási terület	2549 ha 6931 m <sup>2</sup>		
	Jelenleg érvényes rend.terv szerint	Jelen szerkezeti tervi változások	Változás
	ha	ha	ha
Külterület	2388,1569	2379,9169	-12,64
Belterület	241,89	250,13	+12,64
	ebből az ingatlannyilvántartásba átvezetve: 161,5362		
<b>Beépítésre szánt terület</b>			
-Lakóterület	165,76	177,84	+12,08
-Falusias lakóterület	17,78	17,78	-
-Kertvárosias lakóterület	147,98	160,06	+12,08
-Vegyes terület -Településközpont vegyes	20,6	20,6	-
-Üdülő terület	1,82	1,82	-
-Hétvégi házas terület	1,22	1,22	-
-Üdülő házas terület	0,6	0,6	-
-Gazdasági terület -Kereskedelmi szolgáltató	16,72	17,28	+0,56
-Különleges terület -Különleges temetőterület -Különleges sportterület -Különleges zöldterület -Különleges bányaterület -Különleges rekreációs terület -Különleges nagykereskedelmi intézmény terület		95,88	
<b>Beépítésre nem szánt terület</b>			
-Közlekedési és közműterület			
-Zöldterület		1,8	
-Erdőterület		1185	
-Mezőgazdasági terület		894	
-Vízgazdálkodási területen			

## A beépült és beépítésre szánt területfelhasználási egységek jellemzői<sup>1</sup>

A beépítésre szánt területek egyes területfelhasználási egységeihez tartozó építési használat felső határértékeit, a következő táblázat tartalmazza:

Jele	Területfelhasználási egység:	Megengedett szintterületi sűrűség <sup>2</sup> :		Jellem. Beépítettség <sup>2</sup> : %	Tervezett max. beépítettség <sup>3</sup> : %		Min.Zöldterület <sup>4</sup> : %	
		OTÉK	Java-solt		OTÉK	Java-solt	OTÉK	Java-solt
Lf	Falusias lakóterület	0,5	0,5	30-50	30	30	40	40
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	0,6	6-30	30	30	50	60
Vt	Településközpont vegyes	2,4	1,0	30-50	80	50	10	30
Üh	Hétfélig házas terület	0,2	0,15	<3	20	10	60	80
Üü	Üdülő házas terület	1,0	0,6	20	30	30	40	50
Gks	Kereskedelmi, szolgáltató	2,0	1,5	30	60	40	20	30
Kt	Különleges temetőterület	2,0	0,1	<2%	40	5	40	60
Ks	Különleges sportterület	2,0	0,1	<2%	40	10	40	60
Kz	Különleges zöldterület	2,0	0,1	<2%	40	2	40	90
Kb	Különleges bányaterület	2,0			40		40	
Kr	Különleges rekreációs terület	2,0			40	15	40	60
Kgm	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	2,0			40	40	40	50
Kni	Különleges nagykereskedelmi terület	2,0			40	10	40	70

A fenti területfelhasználási egységek, a tervezett szerkezeti elemek, valamint az egyes telektömb jellegzetességeket figyelembe vevő további övezetekre kerülnek - a helyi építési szabályzatban - felosztásra, mely övezetekben az építési előírások differenciálva lesznek.

<sup>1</sup> A fenti jellemzők a területfelhasználási egység egészére vonatkoznak. A HÉSZ -ba kerülnek megállapításra az egyes területfelhasználási egységen belüli övezetek beépítési előírásai.

<sup>1</sup> *Szintterület-sűrűség:* a beépítésre szánt (beépített) terület területfelhasználási egységein a területfelhasználási egység területének és a rajta elhelyezhető (elhelyezett) épületek összes szintterületének viszonya.

<sup>2</sup> A jellemző beépítési százalékok nagy szórása miatt - „től – ig” határok olvashatók (%).

<sup>3</sup> *Beépítettség:* a beépítésre szánt (beépített) terület területfelhasználási egységein belül az egyes telkek beépített területe, ill. ennek a telek teljes területéhez viszonyított mértéke (%).

<sup>4</sup> *Zöldfelület:* a beépítésre szánt (beépített) terület területfelhasználási egységein belül az egyes telkek zöldfelületi területe, ill. ennek a telek teljes területéhez viszonyított mértéke (%).

Az egyes területfelhasználási egységen belül elhelyezhető épületek típusát, a helyi sajátosságok megőrzése érdekében, az OTÉK által meghatározott keretek között, azok szigorításával, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

## **BEÉPÜLT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

### **Lakóterület**

**177,84Ha**

A településszerkezeti tervben lakóterületként jelölt területeket, a kialakult és tervezett telekszerkezetek, beépítési módok, épülethasználat módja alapján, két területfelhasználási egységbe-, a fejlődés jellege és időben való megvalósulása alapján pedig további harmadik egységbe soroltuk:

- történelmi településrészen kialakult falusias lakóterületek,
- történelmi lakóterületek nyúlványaként, lazább beépítéssel kialakult kertvárosias lakóterületek,
- volt üdülő- és zártkerti területek fokozott átalakulása során kialakulóban levő tervezett kertvárosias lakóterületek

A lakóterületen belül megkülönböztetünk:

#### **a) Falusias lakóterület**

**17,78 Ha**

A falusias lakóterülethez a történelmi településrészhez tartozó tömör szerkezetű, sűrűbb beépítésű tömbök tartoznak, amelyek még őrzik az organikus településfejlődés lenyomatát.

A kisméretű, szabálytalan formájú telkek jellemzően lakóépülettel és az ahhoz tartozó gazdasági épülettel épültek be. A szövevényes utcahálózatra egységes épülettömeggel fűződnek fel. A tömböket sok helyen átkötő keskeny, kövezett gyalogutak, az ahhoz kapcsolódó teresedések meghitt, emberközeli környezetet teremtenek.

A hagyományos településszerkezet helyi védelem alá eső területként került a szerkezeti tervben megjelölésre. Részletes érték-kataszter alapján a helyi építési szabályzatban rögzíteni kell a helyi értékvédelem feltételeit.

A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú, elsősorban a lakóépületek, és az ahhoz tartozó gazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot kiszolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi-, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

A falusias lakóterületen elhelyezhető:

1. Lakóépület.

2. Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény.
3. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
4. Szálláshely szolgáltató épület.
5. Kézműipari építmény.
6. Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
7. Sportépítmény.

**b) Kertvárosias lakóterület 160.06Ha**  
**(ebből jelen rendezési tervben kijelölt új Lke12,08Ha )**

A kertvárosias lakóterületbe egy részt a történelmi településrészhez közvetlenül csatlakozó, a falusias lakóterületnél lazább beépítésű, nagyobb zöldterületekkel rendelkező, többnyire lakóépülettel beépített, kialakult területek tartoznak, viszonylag kevés tartalékterülettel.

Kertvárosias lakóterületi fejlesztésre kijelölt területekbe tartoznak továbbá, a volt üdülő és zártkerti területek, melyek jelenleg jellemzően hétvégi házzal vagy gazdasági épülettel beépítettek. Ezeket a területeket, néhány telektömb kivételével, a korábbi rendezési tervek lakóterületi fejlesztésre ugyan már kijelöltek, azonban az egyes ingatlanok megközelítését és közművesítését szolgáló közlekedési hálózata fejlesztésre szorul, közmű ellátásuk nem teljes körű (nincs csatorna, a csapadékvíz elvezetés nem megoldott stb.). Ezeknek a telektömböknek a belterületbe csatolására csak az egyes ingatlanok művelésből történő kivonását követően kerülhet sor. A lakóházas beépítést csak a lakófunkcióból adódó forgalom-lebonyolítást biztosító úthálózat fejlesztését követően, valamint az egyre nagyobb burkolt felületekből adódóan koncentráltan megjelenő csapadékvíz-elvezetés mellett és nem utolsósorban a csatornahálózat kiépítésével egyidőben javasolt megvalósítani.

A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb 6,0 m építménymagasságú épületek elhelyezésére szolgál.

A település lakóterületi fejlesztése hosszú távon további intézményfejlesztést igényel, melynek helyigényét elsősorban a szerkezeti tervben jelölt településközpont-vegyes-területen belül javasolt biztosítani.

A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:

1. Legfeljebb négylakásos lakóépület.
2. A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
3. Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
4. A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

A kertvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető:

1. Legfeljebb hatlakásos lakóépület.

2. A helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény.
3. Sportépítmény.
4. A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

1. Szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével.
2. Egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.
3. Önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
4. üzemanyagtöltő állomás.

## **Településközpont vegyes terület                      20,6 Ha**

Településközpont vegyes területi besorolást kaptak a település intézményeit, kereskedelmi-, és szolgáltató területeinek többségét tartalmazó telektömbök. A központi funkció, amely hagyományosan a templom, iskola környékén alakult ki, fokozatosan „lekúszik” a főút és a Duna part irányába. A Duna parti kerékpárút megépítése várhatóan a kereskedelmi-, vendéglátó-, és szolgáltató funkció erőteljesebb megjelenését fogja indukálni a Duna part vonalán, ahol a jelenlegi rekreációs területek is további fejlesztési lehetőségeket kínálnak.

A település intézményei, a hagyományoknak megfelelően, falusias lakókörnyezetbe ékelődve alakultak ki. A településközpont vegyes terület, hasonlóan a falusias lakóterülethez, védendő szerkezeti elemekkel és számtalan védelemre javasolt épülettel rendelkezik.

A területen belül az intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció erősödése tapasztalható, amely funkciók a területegység központi szerepkörét egyre hangsúlyosabbá teszi.

A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, és szociális épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

A területen elhelyezhető:

1. Igazgatási épület.
2. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület.
3. Egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.
4. Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
5. Lakóépület.
6. Sportépítmény.

## **Üdülőterület**

**1,35 Ha**

A település volt üdülőterületei az elmúlt évtizedben folyamatosan átalakultak lakóterületté. Mára már csak két szórványos üdülőterület maradt. Egy telektömb a Kálvária domb szomszédságában hétvégi házas, laza beépítésű, 3,5 m építménymagasságot meg nem haladó épületekkel. Másrészt az Erzsébet királyné útról nyíló két terület egység, üdülő házas beépítéssel. A településen újabb üdülőterület kialakítása nem tervezett.

Az üdülőterületen állattartó épület - ha az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével -, különálló árnyékszék, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével - nem helyezhető el.

Az üdülőterületen belül megkülönböztetünk:

### **Hétvégi házas terület**

**1,35 Ha**

A hétvégi házas területbe tartozik a Kálvária domb mögötti kialakult üdülőterület, ahova jelen szerkezeti terv legfeljebb egy üdülőegységes üdülőépület elhelyezését teszi lehetővé.

A területfelhasználási egységen belül egyéb épület még kivételesen se helyezhető el.

### **Üdülő házas terület**

**0,6 Ha**

Az Erzsébet királyné útról nyíló két összetartozó üdülőházas beépítéssel kialakult terület, ahol a kialakult beépítésnek megfelelően olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

Az üdülőházas területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.

### **Gazdasági terület**

**20,42 Ha**

A kőbánya üzemi útjától (Bánya utc) É-ra, a jelenlegi lakóterület irányában kialakult vállalkozói területen, főként feldolgozóipari és gazdasági funkciójú épületek találhatóak. Ez a terület a szerkezeti tervben mint **meglévő gazdasági**, azon belül kereskedelmi, szolgáltató terület szerepel.

A kialakult gazdasági területektől D-re, a 11-es főút valamint a gazdasági terület feltárását biztosító, néhány éve megépült kiszolgáló út által határolt

terület, **gazdasági területfejlesztésre kijelölt terület**. Ugyanide sorolható a 11-es út Kőbánya felőli oldalán található területegység is.

A meglévő és fejlesztésre szánt gazdasági területek a hidrogeológiai védőterületi határokon belül vannak. Ebből adódóan jelentős mértékű zavaró hatású ipari tevékenység a területen nem végezhető.

A területen fejlesztésre váró ipari, kereskedelmi- és szolgáltató tevékenység az önkormányzat számára bevételi forrást jelenthet. A településen lakók számára pedig a helyi foglalkoztatás szempontjából van jelentősége.

A gazdasági területen belül megkülönböztetünk:

### **Kereskedelmi, szolgáltató terület 20,42 Ha**

A kereskedelmi szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységet célzó épületek elhelyezésére szolgál. A kereskedelmi, szolgáltató területen a felszín alatti vízbázisok védőövezeteire vonatkozó korlátozásokkal elhelyezhető:

1. Mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.
2. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
3. Igazgatási, egyéb irodaépület.
4. Parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.
5. Sportépítmény.

A területen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető:

1. Egyéb közösségi szórakoztató épület.

### **Különleges terület 95,88 Ha**

#### **Kőbánya és létesítményei (76 ha)**

A közel 77 hektáros bányatelket 1970-ben jelölték ki, "Dunabogdány I. andezit" néven. A bányatelek 27 telekből áll, amelynek 91%-a a bányatulajdonos tulajdona. A bánya a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság bányafelügyelete alatt működik, a kitermelést a Dunakő Kft. végzi. A bánya megkutatott kitermelhető ásványvagyonra 66430 ezer tonna. Jelenleg a műszaki üzemi terv szerint évi közel 200 ezer tonna termelést irányoz elő. A hét bányaudvarból jelenleg kettő üzemel. A követ pados műveléssel, robbantással jövesztik. A kőanyag előállítását törő és osztályozó gépek végzik. A bánya vízepítési követ, kőzúzalékot és kőport állít elő. A bányaudvarból az árut magánúton szállítják a



Duna-parti kőrakodóhoz, ahonnan hajóval szállítják el. Kisebb mennyiségeket gépkocsival szállítanak. A bánya magánútja emelt szintű csomópontban keresztezi a 11. sz. főutat. A meddő szállítószalagon jut a meddőhányóba. A meddőhányók területe folyamatosan változik, a rekultivációnak és a meddőértékesítésnek köszönhetően.

A kőbányászat jelentős tájalakító tevékenység, amely során tájsebek (meddők, csupasz bányafalak) keletkeznek. A meddők nem megfelelően fásítottak, a felhagyott bányaudvarok egy részén végeztek csak teljes műszaki és biológiai rekultivációt. A felhagyott bányafalak, bányaudvarok egy része spontán beerdősült. A felhagyott bányaterületek természetvédelmi értékek hordozói lehetnek, a csupasz sziklafalak mészkéregű sziklai gyepek kialakulását segítik, ezen kívül fontos madárélelőhelyek.

A kitermelés technológiája és volumene miatt a környezetterhelés időszakos, határértéket nem meghaladó.

### **Temető (2,72 ha)**

A településen két – egy katolikus és egy református – temető van, a település déli részén, a belterület határán. A temetők jelenlegi mérete hosszú távon megfelel a település igényeinek, a katolikus temető további tartalék területtel rendelkezik. Bővítésük nem szükséges.

### **Sportpálya (1,60 ha)**

E kategóriába tartozik a belterület déli határában található sporttelep, az öltözők épülete, a gyepes labdapálya és a csatlakozó zöld felületek.

### **Közkert funkciójú magán tulajdonú zöld felületek (1,60 ha)**

Dunabogdány központi belterületén található a katolikus egyház tulajdonában és kezelésében álló Kálvária. A kápolna és környezet szabadon látogatható, közkert funkciókat is ellátó, közhasználatú zöld felület.

A lakópark lakóterületéhez kapcsolódóan, belterületen két különálló magántulajdonú zöld felület van, amelyek korlátozottan közhasználatúak. Mindkettő pihenőkerti funkciókat lát el.

### **Fejlesztési terület új beépítésre szánt terület létrehozásával:**

### **Rekreációs terület (3,89 ha)**

A település közigazgatási területének déli határán, a 11. sz. út és a Házaspatak közeli területen külterületi, rekreációs célú fejlesztések indultak meg,

kihasználva az erdős patak völgy és a Bergman-tó adottságait. A fejlesztések befogadására alkalmas rekreációs terület a 11. sz. út mellett került kijelölésre.

### **Fejlesztési terület területhasználat váltással:**

#### **Nagy zöldfelületű intézmény terület (10,07 ha)**

Dunabogdány külterületén, a volt Úttörő Tsz állattartó majorja található. Jelenleg magántulajdonban van, gazdasági épületek és a géppark, valamint a 250 férőhelyes marhaistálló jelenleg használaton kívül van.

A mezőgazdasági építmények bontása és a környezetvédelmi kármentesítést követően lehetőség nyílik nagy zöldfelületi arányú intézményterületek (pl. idősek otthona) kialakítására. A területhasználat megváltozása nagyarányú rekreációs célú zöldfelületi fejlesztést jelent.

#### **Beépítésre nem szánt területek**

##### **Zöldterület**

A zöldterület állandóan növényzettel fedett, közútról megközelíthető közterület; közpark vagy közkert. Dunabogdányban a zöldterület aránya alacsony. A településen jelenleg közpark, közkert nincs, az intézménykertek és a Duna parti erdő szolgálnak közkertként.

A tervezett zöldterületek egy része a Szentendrei-Duna-ághoz, a parti sétányhoz csatlakozva helyezkedik el. A településközponti vegyes területhez csatlakozva a parton és a 11. sz út mentén játszó-, pihenő- és sportfunkciójú közkertek (KK) és egyéb kondicionáló zöldterületek, az Árpád térhez kapcsolódóan pedig egy közpark (KP) került kijelölésre.

A Kis-Svábhegy településrész lakóterületeit közterületi zöldfelületi ellátottságát 4 kisebb közpark (KP) szolgálja.

Összes zöldterület fejlesztés területigénye: 1,8 ha.

##### **Erdőterület**

Dunabogdány erdősültségi aránya jóval meghaladja az országos átlagot. A település közigazgatási területének 46,5 %-a, a termőterület 57 %-a, közel 1185 ha erdő. Ezen túlmenően jelentős kiterjedésű erdősávok találhatóak a

Szentendrei-Duna külterületi partszakaszán, valamint a kisvízfolyások mentén. Ezek a parti erdősávok a vízgazdálkodási terület (hullámtér, parti sáv) részei.

Az erdők szinte teljes egészében védelmi (védő és védett) elsődleges rendeltetésűek. A Visegrádi-hegység összefüggő erdeje a Duna-Ipoly Nemzeti Park részeként természetvédelmi oltalom alatt áll, védett erdő. A Szentendrei-Duna-ág menti ártéri ligeterdő maradványok partvédelmi célú védőerdők és egyben természetvédelmi oltalom alatt állnak. A folyópartot övező ligeterdő maradványok fontos részei az ökológiai hálózatnak. A fennmaradó, természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdők egy része erózió-csökkentését szolgáló talajvédelmi célú védőerdő (a bányameddők, kisvízfolyások és vízmosások külterületi szakaszai). Az elsődleges gazdasági rendeltetésű erdők aránya elhanyagolható, mindössze 3,3 ha.

A jelenleg kevés (4,9 ha) turisztikai célú parkerdő (Bergman-tóhoz csatlakozó erdő) fejlesztésével a rekreációs területhez csatlakozóan egy összefüggő, 11,66 ha területű üdülő- és parkerdő kialakítása javasolt.

A nemzeti park védett területén belül található a Magyar Honvédség által nyilvántartott, jelenleg a Honvédség által hasznosítatlan erdő (0246/2 hrsz.). A jelenlegi használó, kezelő a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság és a Pilisi Parkerdő Rt.

A belterületi erdők főként a nagyobb vízmosások mentén találhatók, amelyek belterületen a vízgazdálkodási területbe tartoznak.

A Duna menti Hosszú-földek szántóterületét védő mezővédő erdősáv (defláció csökkentés, szélcsökkentés, talajvédelem) telepítése javasolt. Elsősorban tájképvédelmi célú fásítás (fasorok, erdősávok, ligetes erdőfoltok telepítése) javasolt a gazdasági területek, a bányát kiszolgáló út és felüljáró, a felhagyott – és csak részben rekultivált – bányameddők tájba illesztésére.

Javasolt a 11. sz. út külterületi szakaszának fásítását (fasor és erdősáv) kiegészíteni a környezeti terhelés (por, légszennyezés, zaj, rezgésterhelés) csökkentése, valamint az út tájba illesztése szempontjából.

## **Mezőgazdasági terület**

Ez egykor jelentős mezőgazdasági terület aránya ma mindössze 894 ha, a termőterület 43 %-a. A településre elsősorban a szántóföldi kultúrák termesztése, az önellátó és árutermelő kertgazdálkodás, a zöldség- és gyümölcsstermesztés és az istállózó állattartás a jellemző. Az egykori híres gyümölcsös maradványai, valamint a gyepek a domboldalakon, a belterület és az erdő között találhatók. A szántóterület a Duna-menti Hosszú földeken

helyezkedik el. A természetű területek minősége mozaikosan változó, a domborzati és a talajadottságoktól függően. Az egykori Úttörő Tsz megszűnt, ingatlanjait privatizálták. A Tahi Díszfaiskola ültetvényeinek nagyobb része Dunabogdány közigazgatási területéhez tartozik.

### **Szántó**

A szántók összterülete 542 ha, amelyből 410 ha az átlagosnál jobb minőségű. A szántók a Duna menti Hosszú földeken, valamint a 11. sz út és a meredekebb hegylábak közötti keskeny sávban, a település belterületétől délkeletre található. A földek a privatizációkor magántulajdonba kerültek, amelyeken kisparcellás művelés a jellemző.

A tervezett mezővédő fásítás elsősorban a parcellákat feltáró földutak mentén található.

### **Gyep**

Az összesen 188,5 hektárt kitevő gyepterületek a közigazgatási terület mindössze 7,4 %-át adják. A gyepek egy része a Rókahegyen és a Szénaúti irtás földön található, jórészt rétként hasznosított, vagy felhagyott. Jelentős kiterjedésű gyepek találhatóak a Nemzeti Park által védett erdők közé ékelődve, ezek értékes, természetközeli gyepek.

### **Szőlő, gyümölcsös**

A szőlő és a gyümölcsös területi részaránya igen alacsony, mindössze 5,3 %, összesen 112 hektár körüli. Egykori szőlő- és borkultúra, valamint a gyümölcsstermesztés mára háttérbe szorult, felvirágoztatásának a magas aranykorona értékű termőterületek ellenére nincs realitása. A cseresznyések fokozatosan előregednek, eredősülnek (Irtásföld), vagy beépítésre szánt területté válnak (Öregsvábhegy). A fennmaradt gyümölcsösök termelési potenciáljának megőrzése szerepet játszhat a település turisztikai vonzerejének növelésében.

### **Kiskertes terület**

Korábban jelentős egykori zártkerti területek (Öregsvábhegy, Kissvábhegy, Csapás-dűlő, Csepri egy része) kerültek belterületbe. Ezeken a területeken jelenleg is vegyes lakó-, üdülő- és kerthasznosítás van. Továbbra is kiskertes mezőgazdasági terület marad a Temető-dűlő, az Öregszőlő, a Sajkó és a Csepri. Ezekben az egykori zártkerti egységekben a minimális beépíthető földrészlet nagyságát és a feltáró utakat a szabályozási terv határozza meg. A fennmaradó kiskertes terület egészére jellemző a vegyes üdülési és mezőgazdasági hasznosítás.

## **Állattartás**

A településen állattartó telep nem található. Kisebb állatállományt tartanak a külterületi farmokon (Tüzép melletti "farmok"). A község lakóterületein jellemző a háztáji állattartás.

## **Jelentős mezőgazdasági létesítmények**

### **Tahi Díszfaiskola ültetvénye**

Speciális terület a Tahi Díszfaiskola Kft. által működtetett faiskola ültetvényei és lerakata. A 60 hektáros ültetvény nagyobb része Dunabogdány közigazgatási területéhez tartozik. A jelentős forgalmat bonyolító faiskola környezeti terhelést nem okoz.

## **Vízgazdálkodási terület**

A település közigazgatási területének kis százalékát foglalja el a vízgazdálkodási terület. A területfelhasználási egységhez a Szentendrei-Duna településhez tartozó medre és partja, az árvízvédelmi létesítmények, a kisvízfolyások és vízmosások medre és partja, a vízmű létesítmények, valamint az ivóvízkiviteli helyek belső védőövezetei és egyéb vízműlétesítmények (medencék stb.) tartoznak.

Az árvízvédelmi létesítményeket (gát) a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság és a települési önkormányzat üzemelteti. Elsőrendű árvízvédelmi gát a település területén nem található. Dunabogdány tehát nyílt ártérnek tekinthető. A Duna átlagosan 2-3 métert, ritkább esetben akár 7-8 métert is emelkedik. Árvízkor Dunabogdány alacsonyabban fekvő lakóterületei, valamint a Duna menti Hosszú földek egy része víz alá kerül. Árvízvédelmi gát üzemel a Bányaúttól délre a Kalicsa-patak torkolati szakaszáig, a Duna mentén.

A települési vízellátást 4 db (3 db a belterületen, 1 db külterületen), a Duna partra telepített csáposkút látja el. A vízműutak a település tulajdonában vannak, azokat a Duna-menti Regionális Vízművek Rt. üzemelteti. A külterületi kút adja a szükséges vízmennyiség legnagyobb részét, belső és külső védőterülete meghatározott. A belterületi három kút belső védőterülete és a vízbázis környezete szintén meghatározott, lehatárolásra került.

A Szentendrei-szigeti ivóvízbázisok kimerülésével vagy elszennyezésével kerülhet sor a Dunabogdányi távlati ivóvízbázis üzembe helyezésére. A távlati ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületei lehatárolásra kerültek, amely a gazdasági terület, az Újmajor és a 11. sz. út egy sávját, valamint a Duna-menti Hosszú földek teljes területét érintik. A védőterületen belül a gazdasági

tevékenység korlátozva van. A távlati vízbázis vízminőségét talajvízfigyelő kutak segítségével ellenőrzi a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság.

A kisvízfolyások és vízmosások (Áprily-völgyi patak, Csádri-patak, Száraz-patak, Csódi-patak, Kalicsa-patak stb.) nyugat-keleti irányban keresztezik a bel- és külterületet, majd a Dunába torkollanak.

A településen egy mesterséges állóvíz található, a Kalicsa-patak visszaduzzasztásával létrejött Bergman-tó. A tó magántulajdonban van és horgásztóként üzemel.

A hegylábaknál számos forrás ered, amelyeknek kis százalékát öntözésre használják.

### **Védett, védelemre tervezett és védő területek**

A település területhasznosítását, építési lehetőségeit a különböző védett és védőterületek jelentősen befolyásolják, korlátozhatják.

### **Természetvédelmi szempontból védett és védő területek**

Az 1997-et megelőző időszakban a dunabogdányi hegyoldal egy része a Pilisi Tájvédelmi Körzet részeként országos jelentőségű védelemben részesült. A Duna-Ipoly Nemzeti Park megalakulását követően beolvadt a Pilisi Tájegységbe. A védett terület egy része fokozottan védett, amelynek egy hányada bioszféra rezervátum is. A fokozottan védett terület a nemzeti park A zónájába tartozik, a látogatóforgalom elől elzárt. A védetté nyilvánítás célja az érintett területek természeti értékeinek, a felszíni és felszín alatti vízkészleteinek, erdeinek, termőtalajának, más megújuló erőforrásainak, gazdag élővilágának, tájképi és történeti emlékeinek védelme.

*Helyi jelentőségű természetvédelmi területként* védett Dunabogdány belterületéhez kapcsolódó Duna part homokos fövénye és a ligeterdő maradványok, a Kisoroszi révátkelőtől a Kőrakodóig húzódó sávban.

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság a község közigazgatási területén belül 2 „*természeti területet*” tart nyilván: A Róka-hegy gyepét és a külterületi Duna parti ártéri ligeterdő sávot. A ligeterdő sáv egyben az elfogadás alatt álló Európai Unió Natura 2000 program által kijelölt PSCI területek listáján is szerepel.

A Duna és a folyó menti természetközeli ligeterdő maradványok a nemzetközi jelentőségű ökológiai folyosó részei. A településen található kisvízfolyások, a felhagyott és beerdősülő gyümölcsösök, valamint a felhagyott, beerdősülő

bányaudvarok, nyílt sziklafalak a települési szintű ökológiai hálózat fontos elemei.

### **Környezetvédelmi szempontból védett és védő területek**

Védőterületet kell fenntartani a következő területeknél, létesítményeknél:

- felszín alatti vízbázis védőterületei,
- felszíni vízfolyás (Duna: 100-100 m, egyéb vízfolyások 50-50 m),
- temető területe (védőterület-25m),
- elektromos légvezeték,
- felszámolt döngkút védőövezete
- 11. sz. út védősávja (100-100 m)
- a bánya védőterülete (300 m).

A kisvízfolyások mentén a partvonalától számított 50 m-es védősáv van. Területhasználati korlátozást jelent a temető védőterülete (25 m), az országos közút védőtávolsága (100 m).

### **Felszín alatti vízbázis védőövezetei:**

A település közigazgatási területén helyi jelentőségű üzemelő, és országos jelentőségű távlati felszín alatti vízbázisok találhatóak. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet alapján megtörtént a település területén a védőidomok, védőterületek és védősávok kijelölése. A településszerkezeti tervben a következő védőövezetek kerültek lehatárolásra:

- üzemelő vízbázis védőövezete
- távlati vízbázis "A" hidrogeológiai védőövezete
- távlati vízbázis "B" hidrogeológiai védőövezet

### **Vízjárta területek:**

A településen vízjárta területek a Duna időszakosan vízzel telített egykori holtágai, illetve árvízvédelmi töltéssel nem védett területek, amelyeket a mederből kilépő árvíz szabadon elönthet.

### **Egyéb védőövezetek**

A település közigazgatási területén található régészeti területek a következők, régészeti területek (1-12):

8/1. Kis-Sváb-hegy	8/10. Kő-híd (római)
8/2. Kis-Sváb-hegy	8/11. Római katolikus templom
8/3. Ökörállás	8/12. Duna-part
8/4. Cseresznyés	8/13. Országúti Hosszú-földek
8/5. Öreg-szőlő	8/14. Téglavető-föld
8/6. Országúti Hosszú-földek	8/15. Dunai Hosszú-földek
8/7. Községi-rét	8/16. Hunyadi utca 4/A
8/8. Bogon-hát	8/17. Kőbánya rakodó
8/9. Várad (Cirpi)	

## Közlekedés

A Duna nyugati oldalának közúti gerincét a 11 sz. főút alkotja. A 11 sz. főút a Szentendrei út vonalán csatlakozik Budapest úthálózatához. Budapest – Budakalász és Szentendre területén 4 sávós, egyéb szakaszokon 2 sávós az út kiépítése. Az útvonal Szentendre után végig a Duna partján vezet érintve Leányfalu, Tahitótfalu, *Dunabogdány*, Visegrád, Dömös, Pilismarót és Esztergom belső területeit. A Dunakanyar idegenforgalmát szolgálja még az 1111 j. Budakalász – Pilisszentkereszt – Esztergom összekötőút és a Szentendre – Pilisszentlászló – Visegrád összekötő út.

A 11 sz. főút Budapest-Esztergom-Tát II. rendű főút egyike Magyarorszá legterheltebb főútajainak, ezen keresztül közelíthetők meg a Pilis hegység attraktív turisztikai pontjai (Pilisszentlászló, Lajos-forrás, stb.), illetve a Dunakanyar irányában elhelyezkedő települések: Szentendre, Leányfalu, Tahitótfalu, *Dunabogdány* és Visegrád.

Mivel a települések igen közel vannak a fővároshoz – az üdülőterületek és kertészek rohamosan átalakulóban vannak - egyre szaporodik azoknak a száma, akik a telet is ezeken a településeken töltik, és innen járnak be budapesti munkahelyeikre.

A 11 sz. főúton általában a hétvégeken jelentkezik zsúfoltság. A haladást nagyban nehezíti az, hogy a főút a térségében szinte egybefüggő átkelési szakaszokon halad keresztül.

A település közigazgatási területét érinti az un. Váci híd egyik, a Szentendrei szigetet délről – északra átszelő változata, amely a településtől délre éri el a 11 sz. főutat.

A 11 sz. út egyben Dunabogdány főutcája is, amelyet a közelmúltban korszerűsítettek, így semmiképpen nem lenne kívánatos az átmenő forgalom erősödése.



Továbbra is fontos az átmenő forgalom csillapítása, a közlekedésbiztonság növelése, a kerékpáros forgalom elősegítése, tömegközlekedés feltételeinek javítása.

A település belső uthalózata a főúttal részben párhuzamos, részben a hegyek irányában, merőleges a főútra. A régi utcák keskenyek és részben meredek, az újabb utcák már megfelelő szabályozási szélességgel rendelkeznek, de csak részben kiépítettek.

A belső területeken lényeges feladat a közösségi terek feléléstése, a közterületek fejlesztése (burkolatok, közvilágítás, utcabútorok).

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**