

## **DUNAALMÁS KÖZSÉG**

# **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**

**Két részterületre vonatkozóan**




## **VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

Budapest, 2023. június

## DUNAALMÁS KÖZSÉG

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

### VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

<b>MEGBÍZÓ:</b>	<b>DUNAALMÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA</b> 2545 Dunaalmás, Almási utca 32. Polgármester: Makay Tibor
<b>FŐÉPÍTÉSZ:</b>	Gyárfás Henriett
<b>TERVEZŐ:</b>	<b>KÖRNYEZETTERV KFT.</b> 1149 Budapest, Várna utca 12-14. Telefon/fax: 06-1-340-2382 Mobil: 06-20-517-2394 Email: lazar@varoseshaz.hu
<b>VEZETŐ TERVEZŐ:</b>	<b>Lázár Tibor</b> Településtervező vezető tervező TT/1 01-5041 Környezetterv Kft 
	Bárdosi Andrea Településtervező vezető tervező TT/1 01-4073 Város és Ház Bt 
<b>TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETVÉDELEM: Lázár Tibor</b>	Településrendezési, zöldfelületi és tájrendezési vezető tervező TK/1 01-5041 Környezetterv Kft 

## TARTALOM

BEVEZETÉS .....	4
I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK .....	7
A KÜLTERÜLETI SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZATA A KÜLTERÜLETI SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL .....	8
II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....	13
1. A KÜLTERÜLETI SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKLÁSA .....	14
2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKLÁSA .....	14
3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT .....	23
4. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT .....	23
6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT .....	25
7. KÖZMŰ ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT .....	26
8. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI JAVASLAT .....	26
III. MELLÉKLET .....	27

## BEVEZETÉS

A módosítási feladat jelen tervben két területre terjed ki.

**Az 1. módosítás** a Budapest-Hegyeshalom 1. sz. vasútvonal Almásfüzitő-Komárom szakaszát érintő vasúti vonalfejlesztésével összhangban kisebb kisajátítás tervezett, melynek során a 0688/8 hrsz-ú földrészletet érinti két kisajátítás Mko és Má2 övezetben. A két érintett terület Kők övezetbe kerül. A kisajátítási terv 2021. szeptemberében került záradékolásra. A módosításról Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 51/2023. (IV.26.) számú határozatával döntött.

**A 2. módosítás** általánosan a külterületi ipari gazdasági területek elő-, oldal és hátsókert méreteit érinti, amelyek tekintetében az önkormányzat a meglévő előírások helyett az OTÉK előírásokat szeretné érvényesíteni a tulajdonosok kérelmét elfogadva. A módosításról Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 37/2022. (III.9.) számú határozatával döntött.

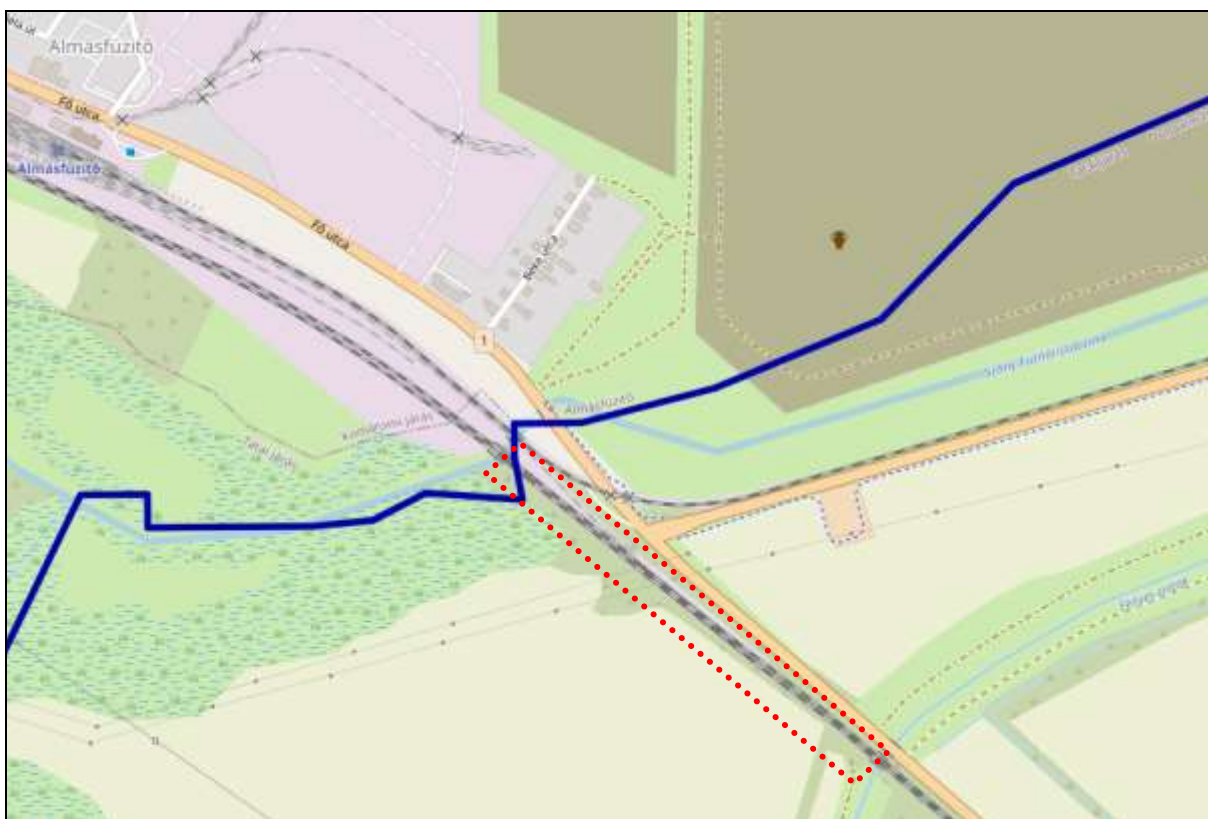
Mivel Dunaalmás településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálata a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei szerint még nem történt meg, így jelen módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelkulcsa alapján készült.

Mivel a módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelkulcsa alapján készült, így a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés szerinti tervtartalomról való döntés nem szükséges.

Jelen módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet szerinti „**Egyszerűsített eljárás**” szabályai szerint kerül véleményezésre.

A módosítási dokumentáció helyi partnerségi egyeztetése az Önkormányzat partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet szabályainak figyelembevételével történik.

**A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése** tárgyában lezajlott egyeztetésen a fenti két módosítással (a kiküldött anyagban 2. és 3. módosításként szerepeltek) kapcsolatosan nem kérték a környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervezetek, azonban a kiküldött dokumentumban 1. módosításként szereplő 0546/7 hrsz-ú terület módosításánál környezeti értékelés is készül, ezért az a továbbiakban külön eljárással kerül módosításra.



Az 1. tervezési terület településen belüli elhelyezkedése



## I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**A KÜLTERÜLETI SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZATA A KÜLTERÜLETI SZERKEZETI  
TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

**Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete**

**...../2023. (.....) határozata**

**a külterületi szerkezeti terv módosításáról**

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 58/2007. (VII.4.) számú határozattal elfogadott külterületi szerkezeti tervét ezen határozat 1. mellékletét képező "A külterületi szerkezeti terv módosítása 2023." tervlap szerint módosítja:

A 0677 hrsz-ú vasúti közlekedési terület délnyugati határa kismértékben változik, mely miatt a 0688/8 hrsz-ú telek északkeleti területéből 0,32 ha korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület és 0,07 ha általános mezőgazdasági terület vasúti közlekedési területbe kerül.

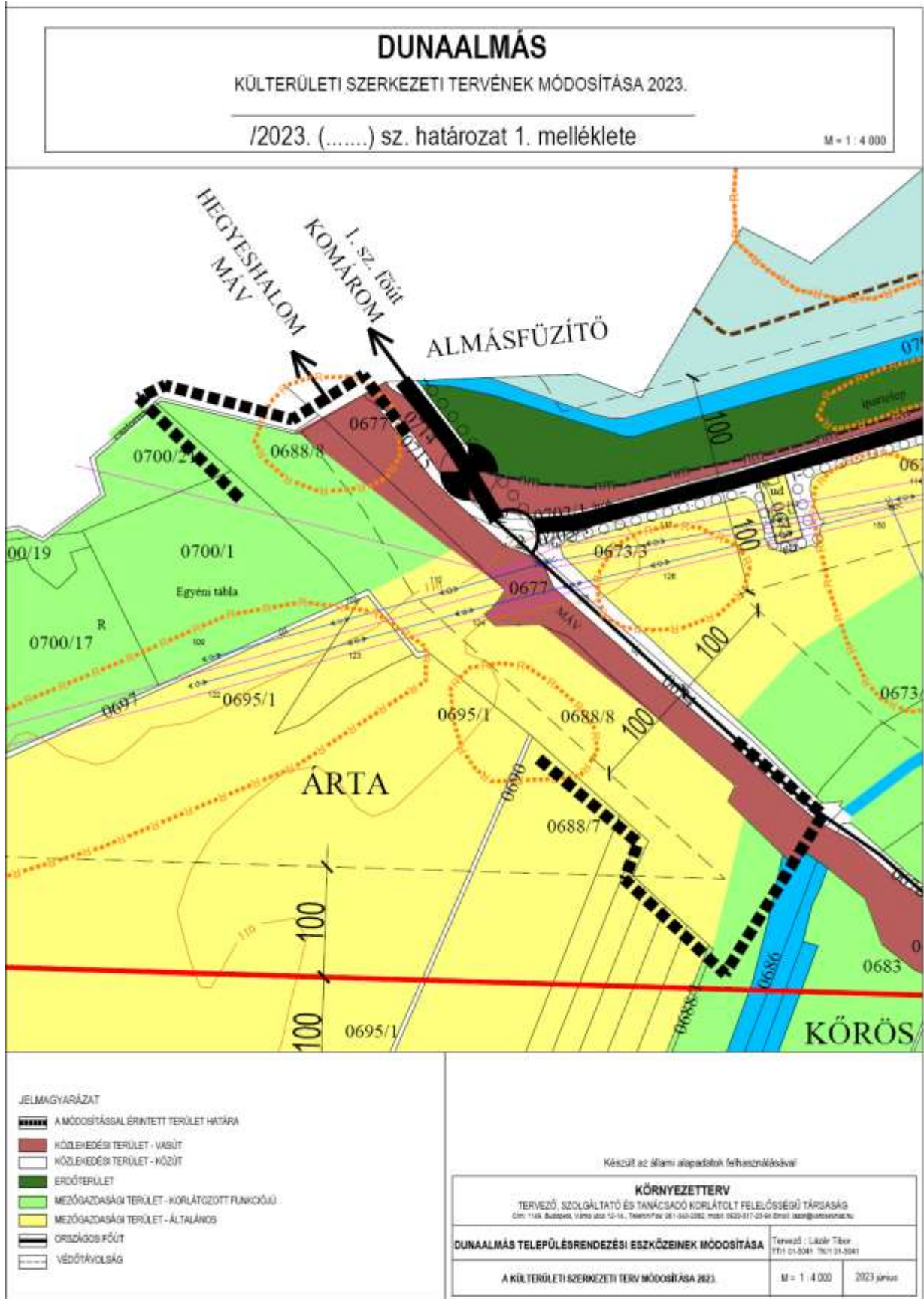
Felelős: Makay Tibor polgármester

Határidő:

Makay Tibor  
polgármester

dr. Horváth József  
jegyző





## RENDELET TERVEZET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL

**Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2023. (.....) önkormányzati rendelete  
Dunaalmás Község Helyi Építési Szabályzatáról és  
Szabályozási Tervéről szóló 6/2004. (VIII.5.) önkormányzati  
rendelet módosításáról.**

Dunaalmás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) kormányrendelet 66. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek (Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály; Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály; Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Ütügyi Osztály; Komárom-Esztergom Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Budapest Fővárosi Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatóság; Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiközlekedési Hatóság; Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Pest Vármegyei Kormányhivatal Erdőfelügyeleti Osztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Észak-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság véleményének kikérésével és az önkormányzat 5/2018. (IV.27.) sz. önkormányzati rendeletben megjelölt partnerek bevonásával a következőket rendeli el:

**1. §** Dunaalmás Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 6/2004. (VIII.5.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Rendelet) 8. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(3) Ipari gazdasági terület az OTÉK 20. §-ban meghatározott gazdasági tevékenységek elhelyezésére szolgáló Egyéb ipari terület)*

- a) A Gip SZ/50/9,0/1000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:
  - aa) Kialakítható telekfelület: min. 1000 m<sup>2</sup>
  - ab) Beépítési mód: szabadon álló
  - ac) Beépítettség: max. 50%
  - ad) Építménymagasság: épületre 9,0 m, technológiai szükségességből építményre meghaladható
  - ae) Zöldfelület: min. 20% ezen belül a telekhatár mentén körben fasor telepítendő
  - af) Építési hely: ~~elő-, oldal- és hátsó kert~~ min. 5-5 méter **OTÉK szerint**
- b) A Gip-2 övezet területén bioetanol üzem, biogáz üzem, bioetanol-, biogáz-kiserőmű, és egyéb gazdasági célú építmények létesíthetők.
- c) Gip-2 Sz/50/15,0/1 ha jelű építési övezet beépítési paraméterei:
  - ca) Kialakítható telekterület: min. 10.000 m<sup>2</sup>
  - cb) Beépítési mód: szabadon álló
  - cc) Beépítettség: max. 50 %
  - cd) Építménymagasság: Az épületek építménymagassága legfeljebb 15,0 m lehet, de az üzemi technológiával összefüggő, épületnek nem minősülő építményekre magassági korlátozás nincs.
  - ce) Zöldfelület: min. 25 %, ezen belül a telekhatár mentén többszintes védő zöldsáv (fasor, cserje, gyep) telepítendő.
  - cf) Építési hely: ~~elő-, oldal- és hátsó kert~~, min. 10-10 m. **OTÉK szerint**
  - cg) A padlószint a mértékadó árvízszint (110,68 mBf) felett alakítandó ki.”

**2. §** (1) A Rendelet 10.§ (11) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

~~„(11) (KÖ-k) jelzéssel a kötőpályás vasút területét szabályoztuk. Telke kialakult, nyomvonal-korrekcióval a szabályozás nem számol. A Kö-k jelű kötőpályás vasúti terület a szabályozási terven lehatárolt terület.~~

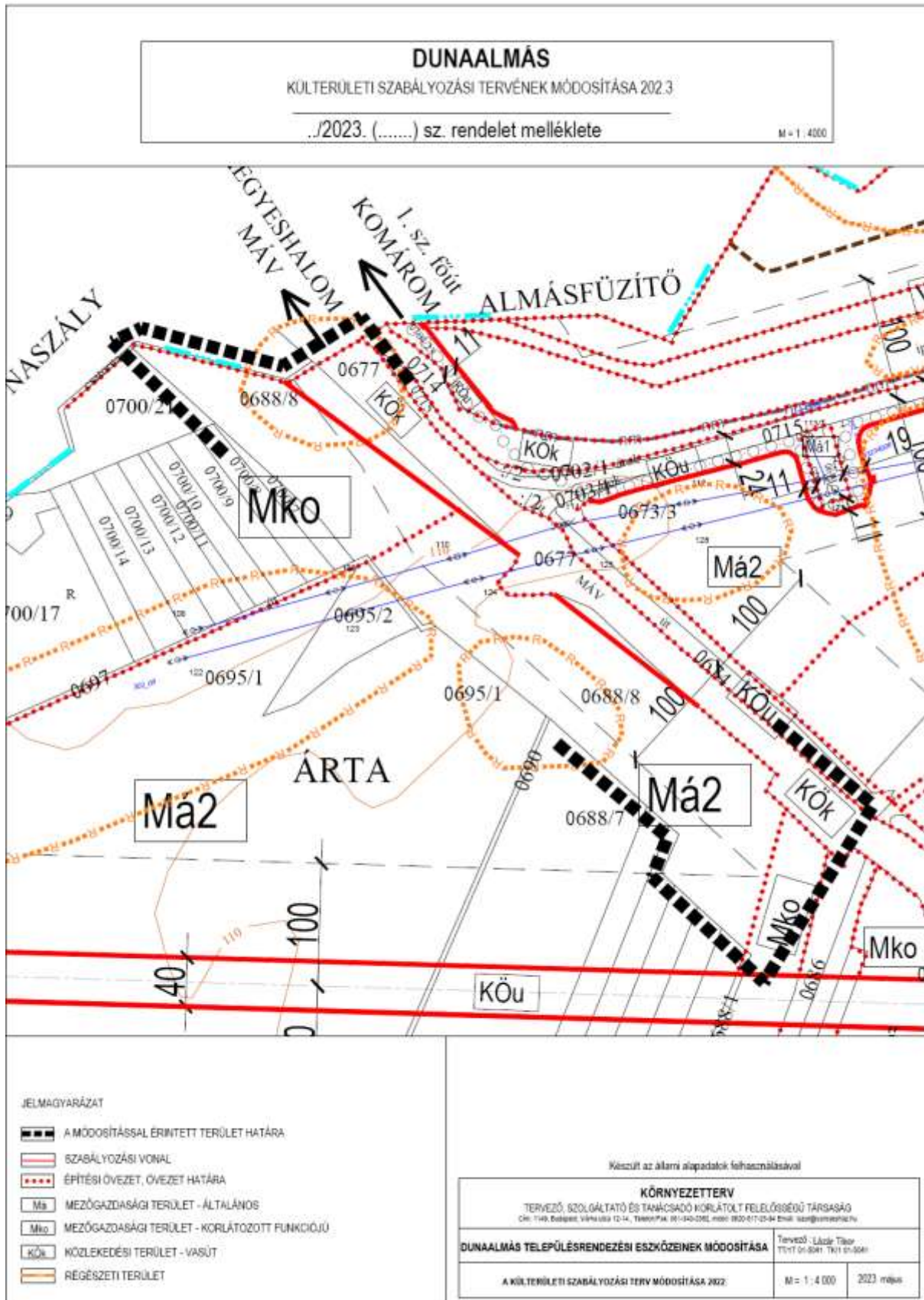
**3.§.** (1) A Rendelet 2. melléklete helyébe a jelen rendelet 1. melléklete lép.

(Az 1. melléklet tartalmazza a jelenleg hatályos Külterületszabályozási tervet, valamint az azóta jóváhagyott módosításokat és a jelen módosítás részét képező "A külterület szabályozási terv módosítása 2023." szabályozási tervlapot.. A jelen véleményezési dokumentációban csak ez utóbbi szerepel).

**4.§.** Jelen rendelet 2023....-én lép hatályba.

Makay Tibor  
polgármester

dr. Horváth József  
jegyző



## **II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**



## 1. A KÜLTERÜLETI SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKLÁSA

Dunaalmás jelenleg hatályos szerkezeti tervét a belterületre és a külterületre külön-külön a Képviselő-testület az 58/2007.(VIII.4.) számú határozatával fogadta el, melyek már többször módosításra kerültek.

A Településszerkezeti terv módosítását csak az 1-es módosítás érinti korrekció jelleggel.

A módosítás célja a Budapest-Hegyeshalom 1. sz. vasútvonal Almásfüzitő-Komárom szakaszát érintő vasúti vonalfejlesztésével összhangban a vasúti közlekedési terület növelése az adatszolgáltatásként kapott kisajátítási vonalig. Ennek következtében a 0688/8 hrsz-ú telek területéből 0,32 ha korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület és 0,07 ha általános mezőgazdasági terület vasúti közlekedési területbe kerül.

Egyéb vonatkozásban a külterületi szerkezeti terv nem változik.

## 2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKLÁSA

A hatályos helyi építési szabályzatot a 6/2004. (VIII.5.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete. Azóta a Helyi Építési Szabályzat több ízben módosult. A Külterületi Szabályozási terv a módosításokkal egységes szerkezetbe legutóbb 2012-ben kerül egységesítésre.

A külterületi szabályozási terv csak az 1. módosítás miatt módosul, az érintett terület a 0688/8 hrsz-ú telek területe, melyet a vasúti fejlesztés miatt érinti kisajátítás. Ez a terület Dunaalmás keleti részén az 1-es és 10-es főutak kereszteződése közelében ill. a Fényes-patak keresztezésében érinti a MÁV Zrt üzemeltetésében lévő Budapest – Hegyeshalom 1. sz. vasútvonalat.

A NIF Zrt megbízásából A Speciálterv Kft és a Ring Mérnöki Iroda Kft által készült 2020-ban a „MÁV Szűk keresztmetszet kiváltása kapcsán Almásfüzitő – Komárom vasúti vonalszakasz kivitelezéséhez szükséges engedélyezési-, tender tervek és tenderdokumentáció elkészítése (Pst:V001.14)” című munka, mely tartalmazta az érintett szakaszon a kisajátítási vonalat.

A fejlesztés keretében a vonalszakasz az alépitmény és felépitmény szempontból is átépül. Az alépitményi átépítést talajmechanikai vizsgálatok indokolták. A felsővezetési hálózat egy része is átépül. Az útátjárók egy része megszüntetésre kerül, illetve új külön szintű keresztezés épül az 1-es úti útátjáró kiváltásra. Új gyalogos-kerékpáros aluljárók is épülnek, illetve a meglévő vasúti műtárgyak is felújításra kerülnek. A tervezett létesítmények a többségében a MÁV ZRt. kezelésében lévő területeken valósulnak meg, illetve a víztelenítés változása miatt igénybe vett plusz területeket.

A tervezett fejlesztés hatására a teljes hosszban 160 km/h pályasebességre emelésével menetidő megtakarítás jelentkezik.

**A konkrét Dunaalmás területére eső kisajátítás azért szükséges,** mert a vasúti pálya átépülésével az Almásfüzitő 2. sz. kitérő is átépül, és ezzel a jelenlegi állapottal ellentétben 4 m széles tolatási padkát kell kialakítani, melyhez 1:1,5 arányú rézsű is kialakításra kerül.

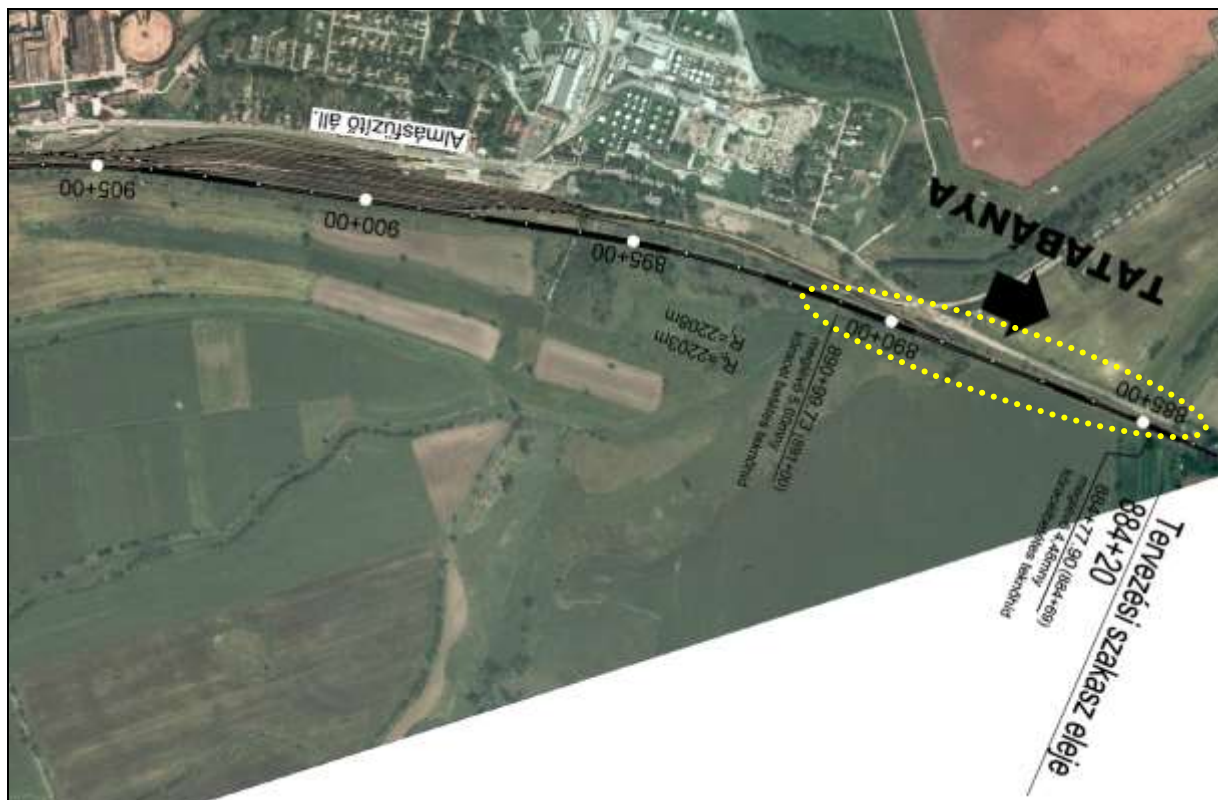
A megvalósításra nemsokára kerül kiírásra a tender pályázat az NIF Zrt jogutódja az Építési és Közlekedési Minisztérium által.

A 0688/8 hrsz-ú telket két helyen is érinti kisajátítás, nem jelentős területekkel összesen 3932 m<sup>2</sup> a változás, ennyivel nő a vasúti közlekedési terület. (Kök övezet). A 0688/8 hrsz-ú telek az ingatanyilvántartásban a Fekete-vízér vízfolyás, a valóságban azonban gyeper terület, helyenként erdős területekkel, ezért a Településrendezési eszközökben általános illetve korlátozott mezőgazdasági területbe került besorolásra.

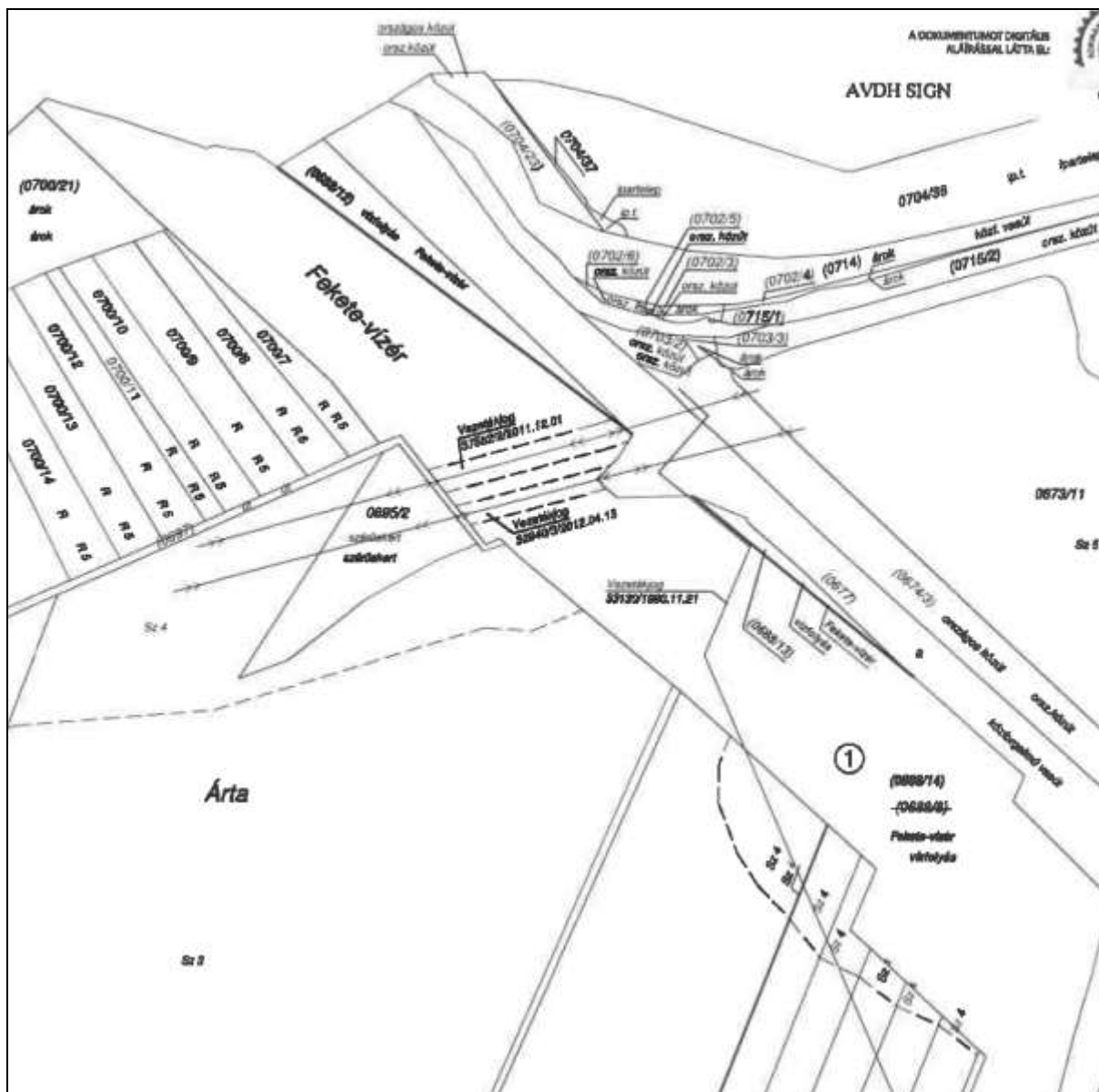
Az 1-es módosítás miatt a HÉSZ előírásainak módosítása nem lenne szükséges, azonban a HÉSZ közlekedési területre vonatkozó 10.§ (11) bekezdését korigálni szükséges, a 2. mondat törlése indokolt, a megfogalmazása miatt is. A hatályos előírás az alábbi:

„(11) (KÖ-k) jelzéssel a kötőtpályás vasút területét szabályoztuk. Telke kialakult, nyomvonal-korrekciónal a szabályozás nem számol.”

A javasolt új előírás: „A Kö-k jelű kötőtpályás vasúti terület a szabályozási terven lehatárolt terület.”



Részlet az Átnézeti helyszínrajzból (Tenderterv Speciálterv Kft, Ring Mérnöki Iroda Kft)



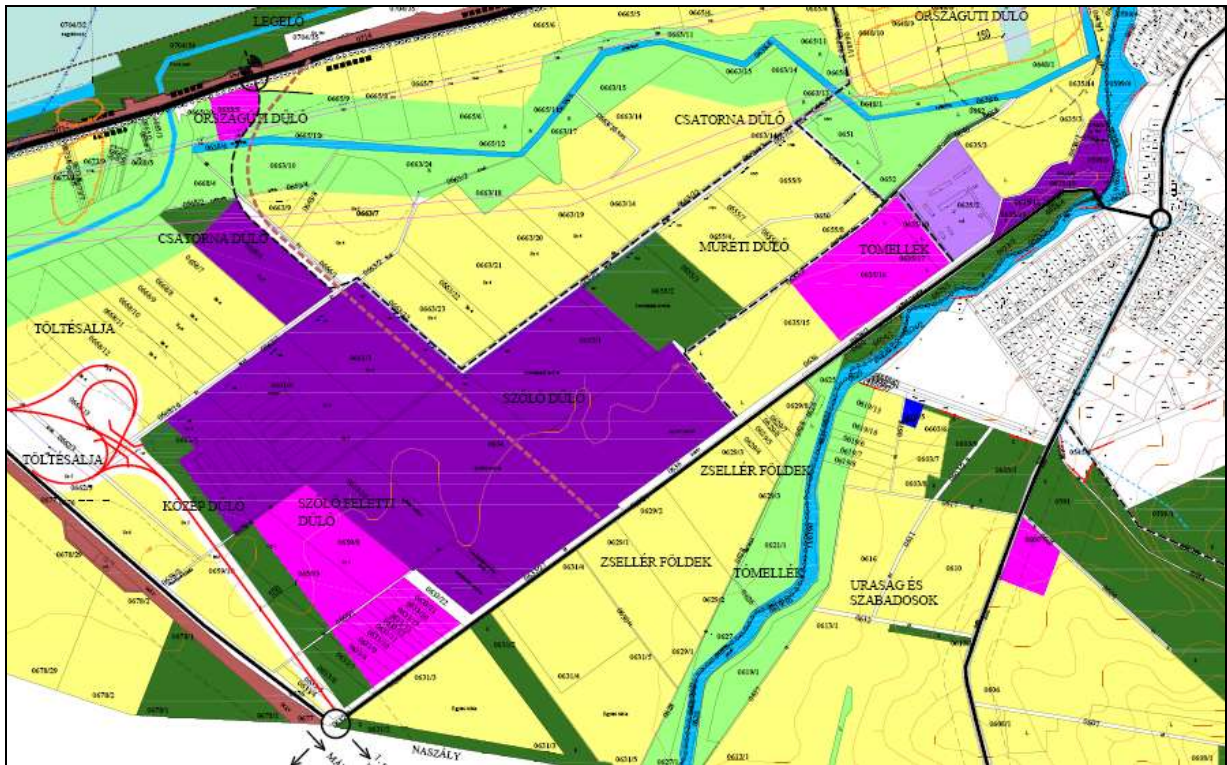
A kisajátítási vázrajz részlete

**A 2. módosítás** a külterületi ipari gazdasági övezetek előírásának módosítására vonatkozik. Tulajdonosi kérelem alapján az önkormányzat támogatta, hogy az ipari gazdasági területeken az építési helyek általánosan az OTÉK szerint legyenek meghatározva.

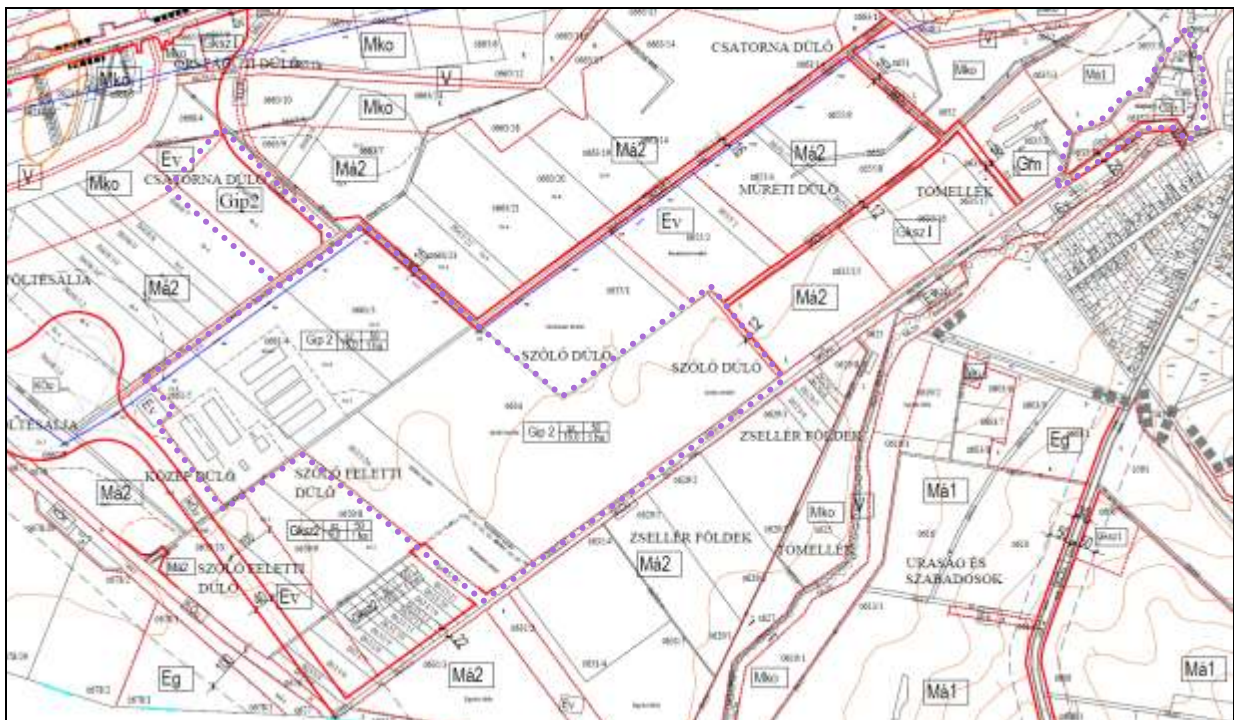
Ipari gazdasági területek Dunaalmáson a belterületől nyugatra kerültek kijelölésre a Településrendezési eszközökben. A valóságban ezeken még kevés beépítés van. A Tatai útról nyíló Naszályi utca mentén a belterülethatár mellett kőburkolatokkal foglalkozó nagyobb üzemi terület, mellette sorban az 1-es út felé elszórva kisebb területű telephelyek találhatóak, majd az 1-es út közelében alakultak ki nagyobb gazdasági területek.

A szabályozási terven ugyanilyen sorrendben a belterületi határ mellett Gip jelű építési övezet, majd Gm jelű üzemi gazdasági terület, Gks1 jelű gazdasági terület van kijelölve, majd egy Má2 mezőgazdasági övezet után következnek a nagyobb területű Gip2 jelű építési övezetek, melybe még egy Gks2 építési övezet ágyazódott.





*Hatályos Településszerkezeti terv részlet*



*Hatályos Szabályozási terv részlet az ipari gazdasági területekkel*

A jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat 8.§-a szabályozza a Gazdasági területek előírásait. Ezen belül a (3) bekezdés határozza meg ipari gazdasági területen (egyéb ipari terület) szabályozott két építési övezet előírásait, melyek a következők:

„(3)<sup>15</sup> Ipari gazdasági terület az OTÉK 20. §-ban meghatározott gazdasági tevékenységek elhelyezésére szolgáló övezet. (Egyéb ipari terület)

A Gip SZ/50/9,0/1000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekfelület: min. 1000 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: max. 50%

Építménymagasság: épületre 9,0 m, technológiai szükségességből építményre meghaladható

Zöldfelület: min. 20% ezen belül a telekhatár mentén körben fasor telepítendő

**Építési hely: elő, oldal és hátsó kert min. 5-5 méter**

A Gip-2 övezet területén bioetanol üzem, biogáz üzem, bioetanol-, biogáz-kiserőmű, és egyéb gazdasági célú építmények létesíthetők.

Gip-2 Sz/50/15,0/1 ha jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: min. 10.000 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: max. 50 %

Építménymagasság: Az épületek építménymagassága legfeljebb 15,0 m lehet, de az üzemi technológiával összefüggő, épületnek nem minősülő építményekre magassági korlátozás nincs.

Zöldfelület: min. 25 %, ezen belül a telekhatár mentén többszintes védő zöldsáv (fasor, cserje, gyep) telepítendő.

**Építési hely: elő-, oldal- és hátsókert, min. 10-10 m.**

A padlósínt a mértékadó árvízszint (110,68 mBf) felett alakítandó ki."

A Gip és Gip2 építési övezetek tehát szabadonálló beépítéssel építhetők be, előbbiben 5-5 m, utóbbiban 10-10 m a szabályozott elő- oldal és hátsókert. Az építménymagasság 9,0 m illetve 10 m, így a módosítás inkább a Gip2 építési övezetben jelent jelentősebb változást, hiszen akkor a 2012 augusztus 6-án hatályos OTÉK alapján 5-5 m-re csökkennek az építési hely mutatói.

A korábbi hatályú OTÉK állapotra a 314/2012. Kormányrendelet 45.§. (3.) bekezdése hivatkozik:

„(3) Ha a település vonatkozásában - az (1) és (2) bekezdésben meghatározottak szerint - az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos szabályaira épülő településrendezési eszköz hatályos, a hatósági eljárások során az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeit (II. és III. fejezet) és jelmagyarázatát, valamint az ezekhez kapcsolódó értelmező rendelkezéseket kell figyelembe venni.”



### 3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG ÉRTÉKELÉSE

A településszerkezeti tervet vagy annak módosítását a hatályos területrendezési tervekkel összhangban kell elkészíteni. **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)** Második része (II. Fejezete) tartalmazza az **Országos Területrendezési Tervre** vonatkozó előírásokat.

A megye területrendezési tervét a Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés a 6/2020. (VI.25.) számú önkormányzati rendelettel fogadta el. Vizsgálni kell a módosítás összhangját az új OTrT-vel és a megye területrendezési tervével egyaránt.

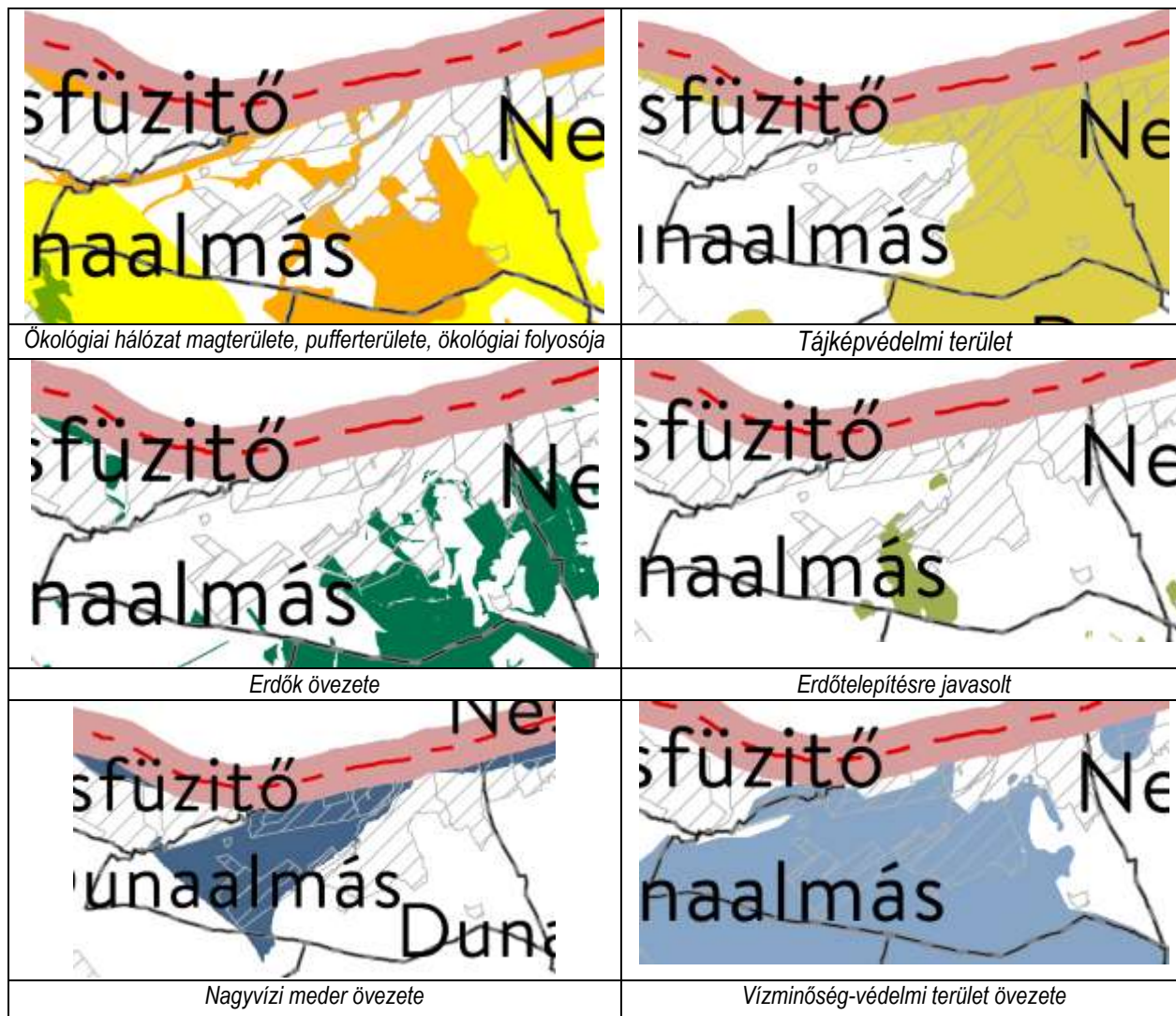


Az Ország Szerkezeti Terve Dunaalmás közigazgatási területét a települési térségen túl mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségbe sorolta be. Az 1-es, vasúti módosítás területe a mezőgazdasági területfelhasználási térségben található és Egyéb országos törzshálózati vasúti pályaként jelölt., mellette az 1-es főút halad párhuzamosan.

Az Otrt övezetei	Települési érintettség	Terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	-	-
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	Igen	részben
3. Ökológiai hálózat pufferterrülete (3.1.)	Igen	mellette halad
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)	-	-
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*	-	-
6. Erdők övezete (3.03.)	Igen	-
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	Igen	-
8. Tájképvédelmi terület övezete*	Igen	-
9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.04.)	-	-
10. vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
11. Nagyvízi meder övezete*	Igen	Igen
12. VTT tározók övezete*	-	-
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.05.) (Települési érintettséget jelöl)	-	-

\* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

A települést érintő OTrT övezetek az alábbiak:



Az ökológiai hálózat ökológiai folyosója keresztezi az 1-es módosítás szerinti vasútvonalat, de a kisajátítást nem korlátozza.

Pufferterület a vasútvonal keleti oldalán szomszédos területekre fed rá. Magterület nem került Dunaalmás területén kijelölésre.

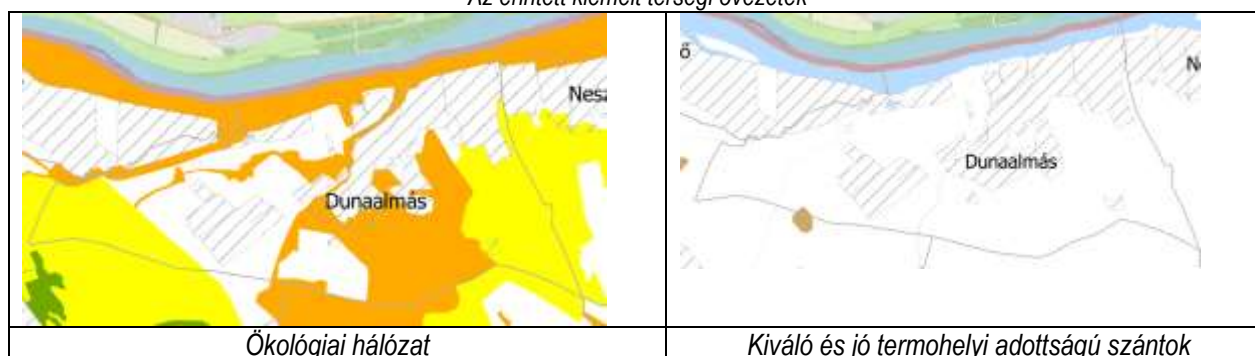
A Vízhőesség-védelmi terület mindkét módosítás területére ráfed, de a vonatkozó elírások a módosításokat nem befolyásolja. A Nagyvízi meder övezete az ipari gazdasági területet befoglaló települési térségre is ráfed, de új beépítésre szánt terület a módosítás során nem kerül kijelölésre. A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 6.§ (2) bekezdése alapján ezen a területen csak a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.



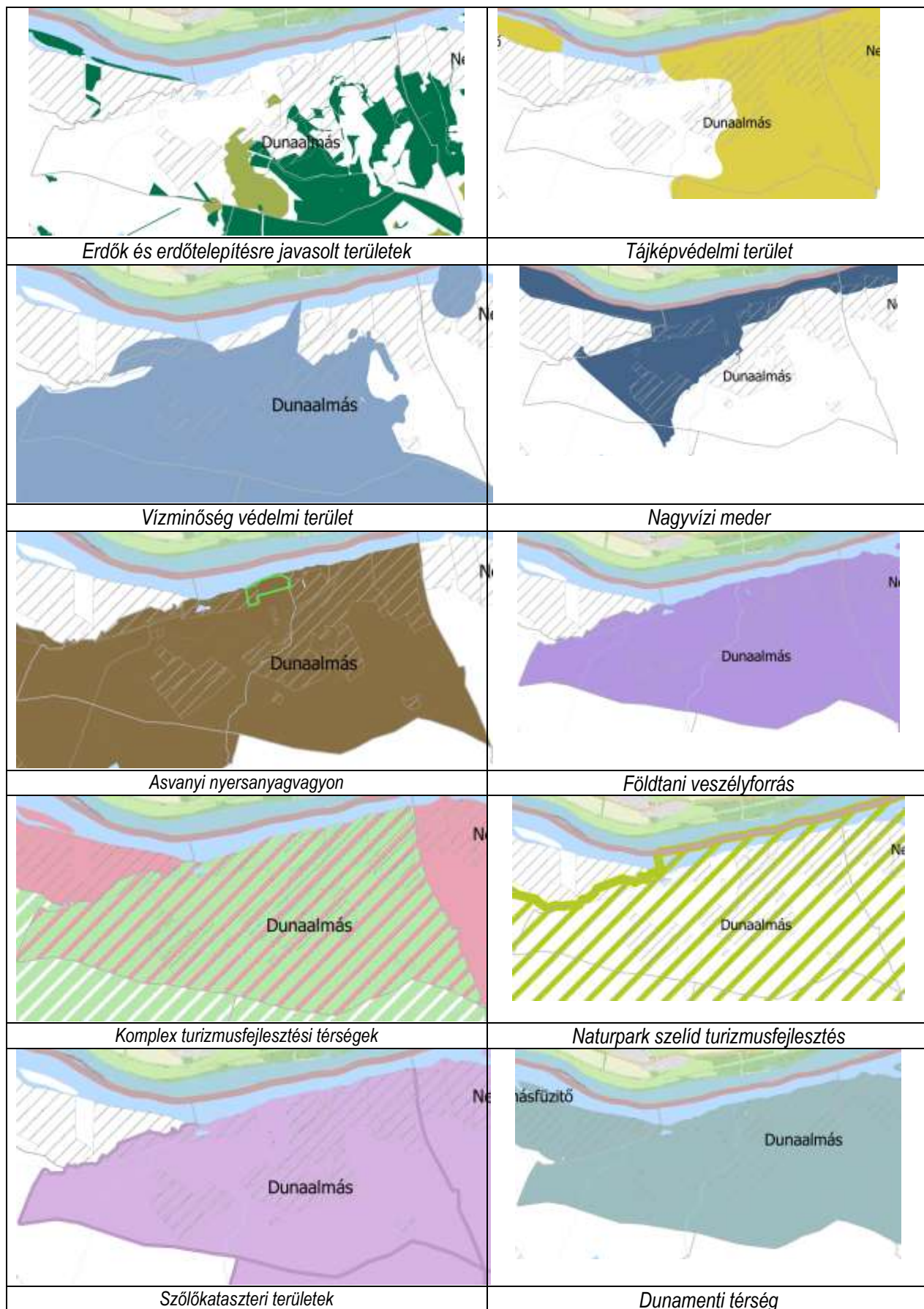
KEMTRT egyedileg meghatározott megyei övezetek (Trtv. 24. §-a alapján meghatározható)

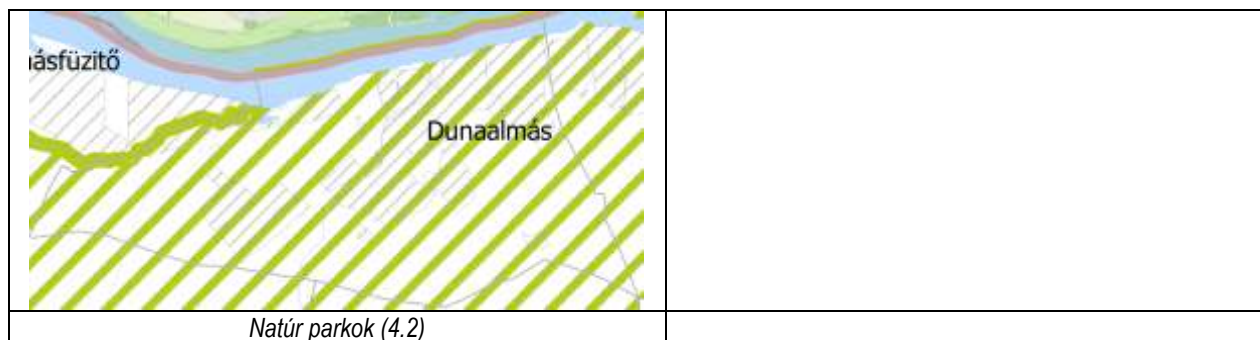
Megyei övezetek	Települési érintettség	Terület érintettsége
Településhálózat egyedi övezete (3.11.)	-	-
Regionális szerepű térszervező város	-	-
Térségi szerepű térszervező város	-	-
Mikrotérségi körpont	-	-
Térségi együttműködések	-	-
Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezete (3.12.)	Igen	Igen
Által-ér menti komplex turisztikai térség	Igen	Igen
Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség	Igen	Igen
Natúrpark – szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezete (3.13)	Igen	Igen
Gerecse Natúrpark	Igen	Igen
Bakonyalja Natúrpark (tervezett)	-	-
Vértesi Natúrpark	-	-
Pilisi Sziklák Natúrpark	-	-
Majorsági táj Övezete (3.14)	-	-
Kertés vegyes használatú területek övezete (3.15)	Igen	-
Szőlőkataszteri területtel érintett települések	Igen	-
Zsugorodó kertés területek	-	-
Ásványi nyersanyagvagyron övezete	Igen	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	Igen	-

Az érintett kiemelt térségi övezetek









A módosításokat érinti az Által-ér menti komplex turisztikai térség és a Duna mente komplex turizmus fejlesztési térség is, de a tervezett módosításokat nem korlátozza.

A település teljes területe a Gerecse Natúrpark része, ez a módosításokat nem korlátozza.

### 3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett területek Natura 2000 területtel, védett természeti területtel nem érintettek. Natura 2000 terület Dunaalmáson csak a Duna és ártere, de a módosítást nem érinti. Országosan védett terület a Dunaalmási-kőfejtők TT.

Dunaalmás teljes közigazgatási területét is lefedi a Gerecse Natúrpark, a módosítással érintett vasúti terület közvetlenül nem érintett, az iparterületek szabályozásának módosítása ugyancsak nincs hatással a natúrparki területekre.

Védendő természeti értékek a módosítással érintett területeken nem találhatóak.

A módosítással érintett területekre tájképvédelmi terület nem fed rá.

A BA érték változás számítását nem kell elvégezni, mivel a módosítás során új beépítésre szánt terület kialakítására nem kerül sor.

### 4. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

**Az 1-es módosítás** területét is érintő vasúti beruházásra („Szűk keresztmetszet kiváltás előkészítése a MÁV hálózatán”) Almásfüzitő-Komárom közötti szakaszon a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya a NIF Zrt részére a KE/041/03795-32/2021. iktatószámú határozatával a környezetvédelmi engedélyt megadta.

Az engedély alapjául szolgáló Környezeti Hatástanulmányt a VIBROCOM Kft készítette 2021-ben.

A dunaalmási szakaszon a vasútvonalat érintő kisajátítás történik egy telekre vonatkozóan, két területen. Az északi kisajátítási területet a vasút jelenleg is igénybe veszi, a keleti szélső sínpár is ezen a területen fekszik.

A kisajátítás azért szükséges, mert a vasúti pálya átépülésével az Almásfüzitő 2. sz. kitérő is átépül, és ezzel a jelenlegi állapottal ellentétben 4 m széles tolatási padkát kell kialakítani, melyhez 1:1,5 arányú rézsű is kialakításra kerül. Mivel a kisajátítással érintett területek nem jelentősek, ezért a környezetvédelmi határozat fő megállapításai nem relevánsak.

Az engedélyben foglaltak alapján megállapítható, hogy az érintett terület kisajátítása Dunaalmás környezetminőségére kedvezőtlen hatással nem lesz, az engedélyben meghatározott előírások betartásával.

A dunaalmási érintett területre vonatkozóan a határozat fő megállapításai (kiegészítve a Hatástanulmány megállapításaival) a következők:

### **Levegőtisztaság-védelem**

A tevékenységből származó porkibocsátást a szükséges intézkedések megtételével a lehető legkisebb mértékűre kell csökkenteni.

### **Kármentesítési és földtani közegvédelem**

A tevékenység nem eredményezhet kedvezőtlenebb állapotot mint a felszín alatti víz és a földtani közeg „B” szennyezettségi határértéke.

### **Környezeti zaj és rezgés védelem**

Az engedélyezési dokumentációban be kell mutatni a kivitelezési munkálatokból származó és a szállítási útvonalak mentén kialakuló zaj- és rezgésterhelés mértékét és a tervezett zaj- és rezgéscsökkentési intézkedéseket. A forgalomba helyezést követő 60 napon belül zaj mérést kell végezni annak igazolására hogy a zajterhelési határértékek teljesülnek.

### **Természet és tájvédelem**

A természetes vegetáció megőrzése érdekében a környező fás szárú növényeket lehetőség szerint meg kell őrizni, a nyomvonal mentén érintett természetközeli gyepterületeken depónia, felvonulási terület nem alakítható ki. A kivitelezés során gondoskodni kell arról, hogy sem a felszíni sem a felszín alatti vizek ne szennyeződjenek.

Az árnyékolás biztosítása érdekében a lehetőségek szerint a környező fákat meg kell őrizni.

A munkálatok befejezésével a munkaterület rendezése, az eredeti állapot helyreállítása mielőbb történjen meg, ami magában foglalja a növénytelepítés is ennek során kérjük őshonos fásszárú növényfajok alkalmazását.

### **A vizek védelme**

A létesítés üzemeltetés és az esetleges felhagyás során a felszíni és felszín alatti víz káros szennyeződéssel nem veszélyeztethetők. A kivitelezést úgy kell végezni hogy az érintett vízfolyások nem szennyeződhetnek, a mederbe kerülő idegen anyagok azonnali eltávolításáról gondoskodni kell

A vízbázis védőterület érintettsége miatt a vízbázis védelmére vonatkozó jogszabályi előírásoknak meg kell felelni.

A vizsgált terület keresztezi a Dunaalmás-Neszmély vm. vízmű becsült hidrogeológiai „B” védőterületét a vonalszakasz 885+000 - 890+20 hm szelvénye között.

A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet alapján felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai „B” védőterületén nincs korlátozva vasútvonal létesítése, üzemeltetése, azonban különösen nagy figyelmet kell fordítani a szennyezések megelőzésére.

Megfelelő munkafegyelem mellett a felszín alatti víz terhelése elkerülhető a beavatkozással érintett területeken (munkaterület, felvonulási terület, szállítási útvonalak). A munkálatok ideje alatt a felszín alatti víz szennyeződése a havária események kivételével nem valószínűsíthető. Az esetleges havária eseményekre való felkészülés a kárelhárítás általános eszközállományának készletben tartásával megoldható.

### **A termőföld és a talaj védelme**

A tevékenységet úgy kell elvégezni hogy az az a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon, illetve ott a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

A kisajátítás termőföldet nem vesz igénybe, mivel az érintett a 0688/8 hrsz-ú telek jelenleg vízfolyásként van nyilvántartva, a kisajátítás nagy része pedig a vasúti területtel már igénybe vett területet érint.

### **Hulladékgazdálkodás**

A létesítés során keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékok környezetszennyezést kizáró módon, fajtánként elkülönítve történő gyűjtéséről, majd érvényes hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező kezelőnek történő átadásáról gondoskodni kell.



### **Az élővilág védelme**

Mivel a tervezett beruházás már eddig is aktív vasúti és közúti forgalmat bonyolító szakaszon, intenzíven használt szántóföldi környezetben illetve degradált gyepek közelében történik, így megvalósulását követően normál üzemmenetet feltételezve az élővilágra kifejtett hatás várhatóan minimális lesz, nem lesz nagyobb, mint ami eddig jellemző volt. Azok a fajok, melyek a vasúti vagy közúti közlekedés zavaró hatása miatt eddig nem telepedtek meg, azok a jövőben sem fognak megjelenni, amelyek azonban tudtak alkalmazkodni ehhez a zavaráshoz, azok a fejlesztést követően is jelen fognak lenni.

### **Épített környezet és kulturális örökség védelme**

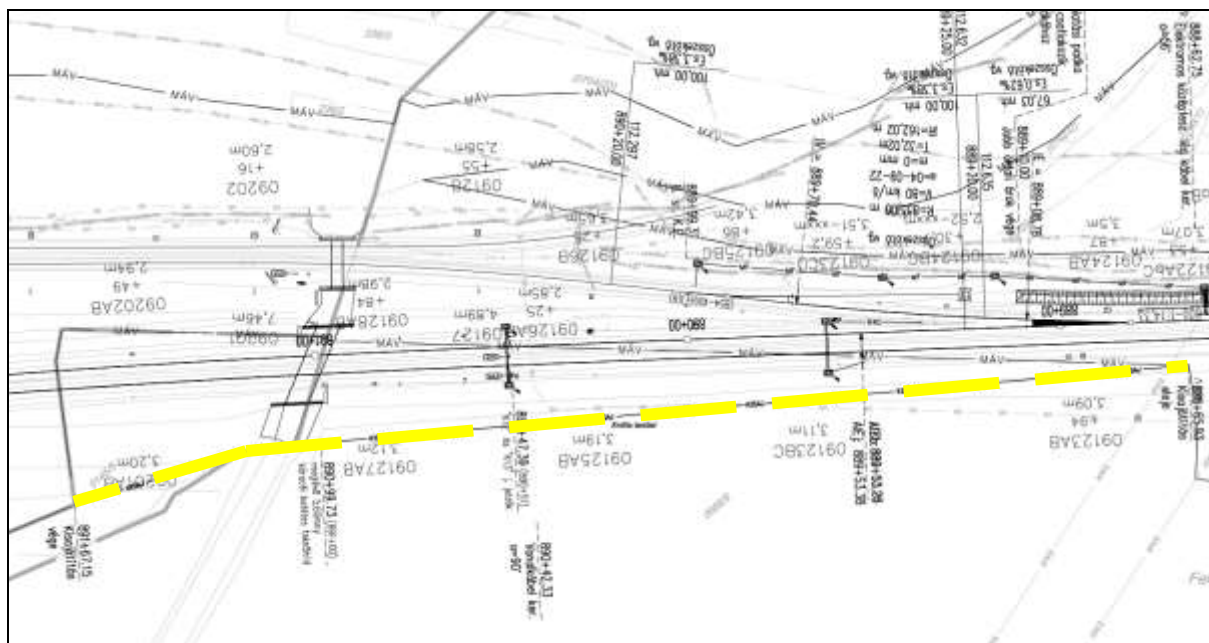
Az 1-es módosítás környezetében épített környezeti értékek nem találhatók. A 2-es módosítás az ipari gazdasági területeken szabályozott építési helyek általános módosítását jelenti, konkrét épületek miatti változásról nincs tudomásunk.

**A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése tárgyában lezajlott egyeztetésen a két módosítással (a kiküldött anyagban 2. és 3. módosításként szerepeltek) kapcsolatosan a környezet védelméért felelős szervezetek nem kérték a környezeti értékelés elkészítését.**

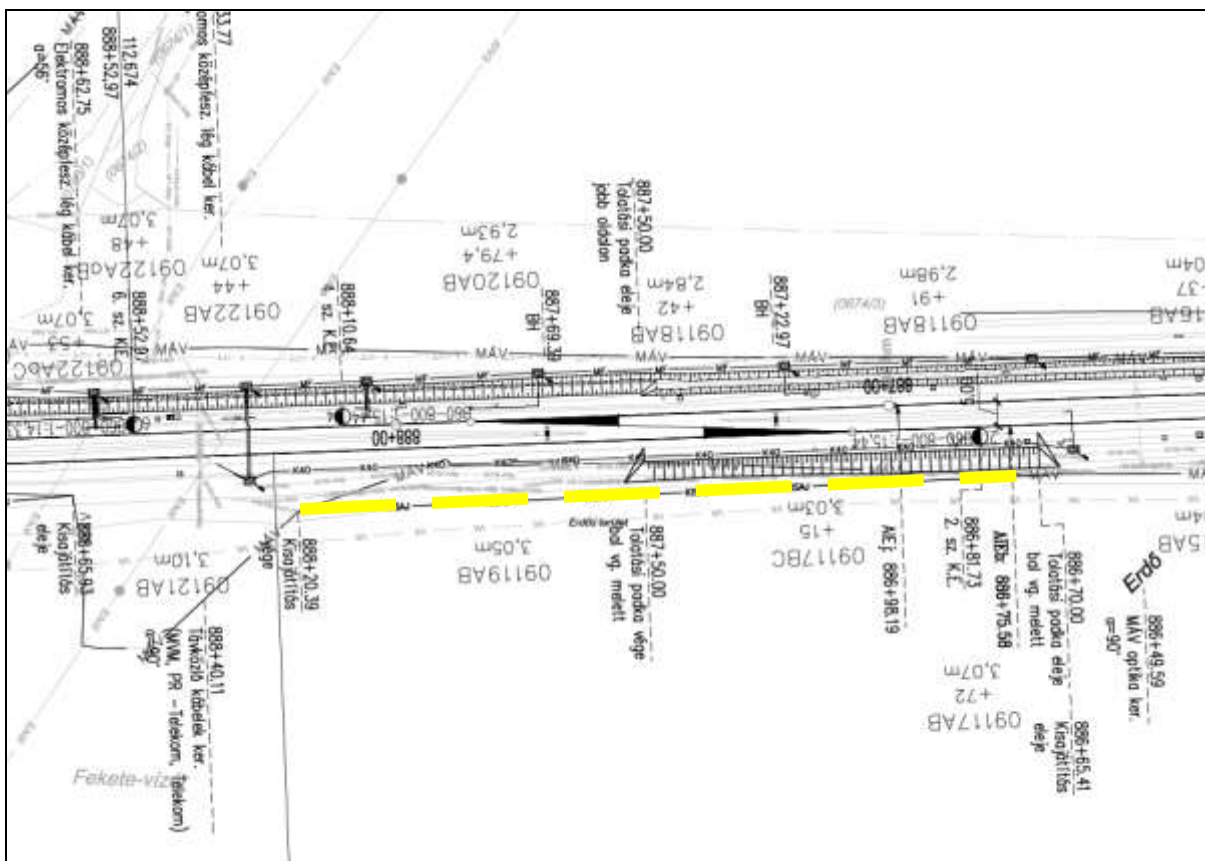
## **6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT**

Az 1. módosítás miatt a fő közlekedési hálózatok nem változnak. Az 1. sz. vasútvonalat a vasúti fejlesztés révén minimális területi korrekció érinti.

A NIF Zrt megbízásából a Speciálterv Kft és a Ring Mérnöki Iroda Kft készítette el 2020-ban a „MÁV Szűk keresztmetszet kiváltása kapcsán Almásfüzitő – Komárom vasúti vonalszakasz kivitelezéséhez szükséges engedélyezési-, tender terveket. A terv is tartalmazta és adatszolgáltatásként megadták az érintett szakaszon a kisajátítási vonalat. Az adatszolgáltatásként kapott Tenderterv részletei az alábbiak:



*Részlet a Helyszínrajzból (kisajátítás északi része, sárgával kiemelve a kisajátítási határ)  
(Tenderterv Speciálterv Kft, Ring Mérnöki Iroda Kft)*



Részlet a Helyszínrajzból (kisajátítás déli része)  
(Tenderterv Speciálterv Kft, Ring Mémöki Iroda Kft)

## 7. KÖZMŰ ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A közműhálózat fejlesztését a két módosítás nem érinti. Az 1. módosítással érintett vasúti nyomvonalat keresztezi egy középfeszültségű elektromos szabadvezeték. A hírközlési hálózatokra és berendezésekre a módosítás hatással nem lesz.

## 8. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI JAVASLAT

Az 1. vasúti beruházáshoz Almásfüzitő – Komárom vasútvonal felújítása címmel a Várkapitányság Nonprofit Zrt készített Előzetes Régészeti Dokumentációt, mely Dunaalmás területén nem tartalmaz régészeti lelőhelyet.

Az északi kisajátítási területet azonban a hatályos tervek szerint érint régészeti lelőhely, mely az adatszolgáltatás alapján pontosítandó.

A lelőhely az 58993 nyilvántartási számú Amásfüzitő – vasúti híd 2. nevű római kori lelőhely, vízmű, híd.

(A lelőhelyet azonosította a Budavári Ingatlanfejlesztő és üzemeltető Nonprofit Kft 2017-ben az Eurovelo 6 kerékpáros útvonal Dunaalmás – Süttő szakaszok engedélyezési és kiviteli tervéhez készült Előzetes Régészeti Dokumentációban). Az érintett lelőhelyen történik kisajátítás, azonban itt a meglévő vasúti sínpár halad, egyéb beavatkozás nem történik.

A 2-es módosítás során csak a HÉSZ előírásai módosulnak.

Országosan és helyi védett épület a módosítások tágabb környezetében sem található .

**III. MELLÉKLET**

Önkormányzati határozatok  
Hatályos Településszerkezeti terv (I. módosítás)  
Hatályos Szabályozási terv (I. módosítás)  
Az előzetes környezeti értékelés véleményei

## K I V O N A T

### Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. március 9-én megtartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

#### Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete 37/2022. (III.9.) határozata a külterületi településrendezési eszközök módosításáról

#### Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete

- 1) Megindítja a külterületet érintő településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárást.
- 2) Módosítani kívánja a külterületi ipari gazdasági területeken az elő- oldal- és hátsókert előírásokat az OTÉK szerintire, úgy, hogy az építési hely a telek teljes területére vonatkozna, illetve az 0546/7 hrsz-ú földrészlet védelmi rendeltetésű erdőterületből (Ev) a jelenlegi használat figyelembe vételével korlátozott használatú mezőgazdasági területbe (Mko), ami lehetővé teszi a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartás, a lovas sportolási, génmegőrzési, bemutatási, ismeretterjesztési célú állattartás építményei és lakóépület létesítését.
- 3) A településrendezési eszközök módosítása a környezetre káros hatással nem lesz, ezért a 2/2005. (I.11.) kormányrendelet 3.§. szerinti felhatalmazás alapján a képviselő-testület előzetesen megállapítja, hogy külön környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.
- 4) A szabályozás módosítása folyamatában az Önkormányzat a településfejlesztéssel és településrendezéssel, a települési arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet szabályainak figyelembevételével folytatja le a partneri egyeztetést.
- 5) Felhatalmazza a polgármestert, hogy a kérelmezőkkel, Hajós Csabával és Vermes Balázssal, mint Költségviselőkkel és a Környezetterv Kft.-vel, mint tervezővel a módosításra vonatkozó tervezési szerződést megkösse és a módosítással összefüggő egyeztetési eljárást lebonyolítsa.

Határidő: szerződés megkötésére: 2022. március 31, a tervek elkészültére: 2023. január 31.

Felelős: Ollé Árpád polgármester

k.m.f.

Ollé Árpád sk.  
polgármester

dr. Horváth József sk.  
jegyző

A kivonat hitelül:





## KIVONAT

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
2023. április 26. napján megtartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

### **Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete 51/2023. (IV. 26.) határozata a településrendezési eszközök módosításáról**

#### **Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete**

Budapest-Hegyeshalom 1. sz. vasútvonal Almásfüzitő-Komárom szakaszát érintő vasúti vonalfejlesztését érintően:

- 1) Egyetért azzal, hogy a vasútfejlesztéssel kapcsolatban a 0688/8 hrsz-ú földrészletből a vasúti terület számára a kisajátítás megtörténjen, így kezdeményezi a településrendezési eszközök módosítását, annak érdekében, hogy az érintett terület mezőgazdasági területből vasúti közlekedési terület céljára módosuljon.
- 2) A településrendezési eszközök módosítása a környezetre káros hatással nem lesz, ezért a 2/2005. (I.11.) kormányrendelet 3.§. szerinti felhatalmazás alapján a képviselő-testület előzetesen megállapítja, hogy külön környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.
- 3) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a kérelmezővel, mint Költségviselővel és a Környezetterv Kft.-vel, mint tervezővel a módosításra vonatkozó tervezési szerződést megkösse és a módosítással összefüggő egyeztetési eljárást lebonyolítsa.

**Határidő:** az eljárás megindítására 2023. május 15.

**Felelős:** Makay Tibor polgármester

k.m. f.

**Makay Tibor sk.**  
polgármester

**dr. Horváth József sk.**  
jegyző

**A kivonat hitelül:**

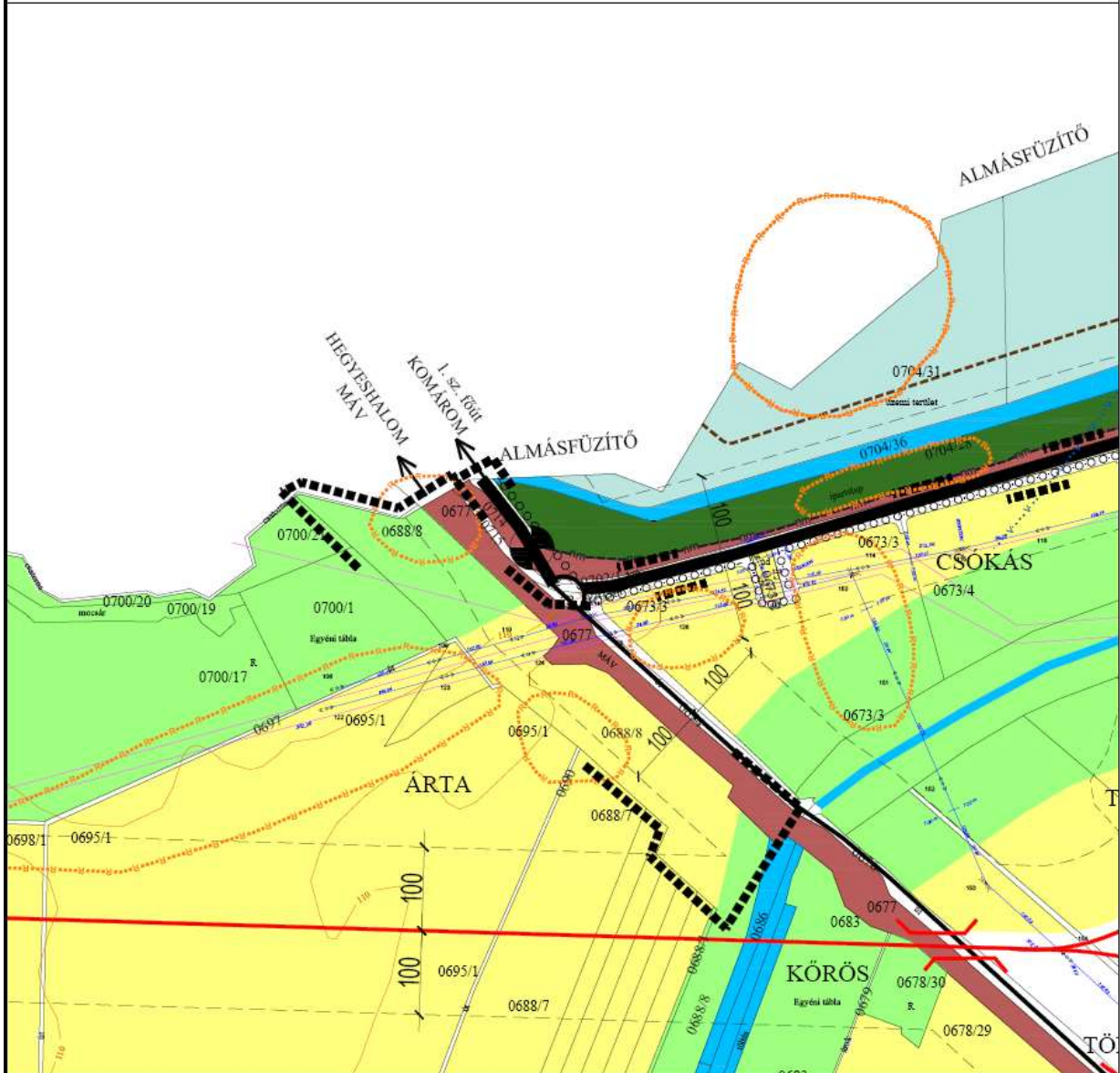
  
Csaszneki Ágnes  
kirendeltségvezető



# DUNAALMÁS

## HATÁLYOS KÜLTERÜLETI SZERKEZETI TERVÉNEK RÉSZLETE

M = 1 : 4 000



### JELMAGYARÁZAT

- A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
- KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - VASÚT
- KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚT
- ERDŐTERÜLET
- MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - KORLÁTOZOTT FUNKCIÓJÚ
- MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - ÁLTALÁNOS
- ORSZÁGOS FŐÚT
- VÉDŐTÁVOLSÁG

Készült az állami alapadatok felhasználásával

### KÖRNYEZETTERV

TERVEZŐ, SZOLGÁLTATÓ ÉS TANÁCSADÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG  
Cím: 1148. Budapest, Városvia 12-14., Telefon/Fax: 061-340-2382, mobil: 0620-917-23-94 Email: lazka@kornyezetterv.hu

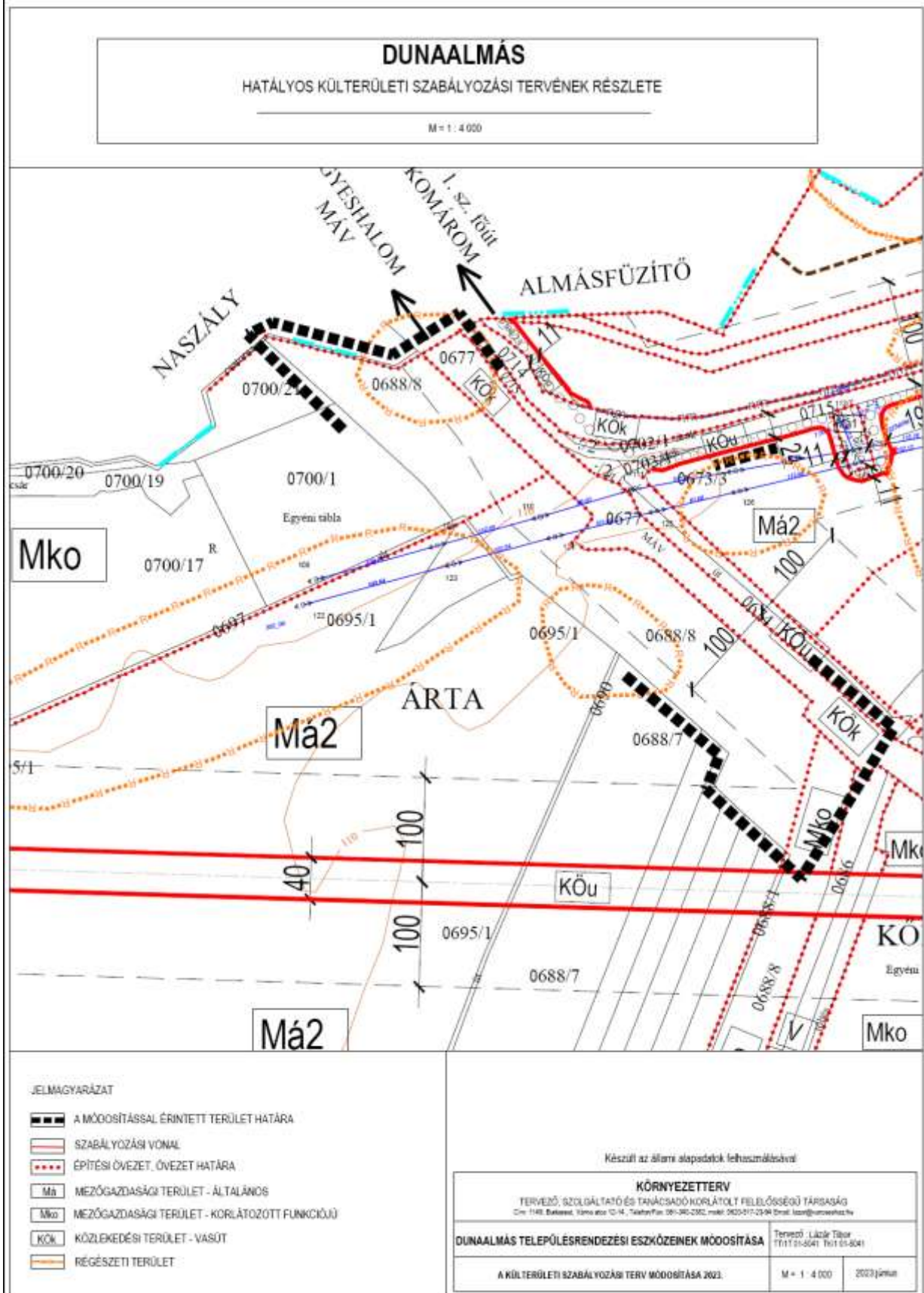
DUNAALMÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Tervező : Lázka Tímea  
T/71 01-5041 T/01 01-5041

A HATÁLYOS KÜLTERÜLETI SZERKEZETI TERV

M = 1 : 4 000

2023 június





**DUNAALMÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA  
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGE SZEMPONTJÁBÓL BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK.**

Államigazgatási szervek		
1.a 1.b	Komárom-Esztergom Vármegye Kormányhivatal, Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész	Az 1. sz. módosításra vonatkozóan az épített környezet tekintetében a <b>környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartja.</b> A 2,3-as módosítás tekintetében <b>környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.</b>
2	Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	Tekintettel az 1. sz. módosításban foglaltakra, elsősorban erre vonatkozóan a <b>környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartja.</b> A 2. és 3. módosítást természetvédelmi és tájvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja.
3	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	<i>Nem válaszolt.</i>
4	Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (területi vízvédelmi hatóság)	<b>Környezeti vizsgálat lefolytatását vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontból szükségesnek tartja.</b>
5	Országos Vízügyi Igazgatóság	<i>Hatáskör hiányában nem nyilatkozik.</i>
6	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	A környezeti vizsgálat tekintetében nem áll módjában nyilatkozni.
7	Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	<b>Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.</b>
8	Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	<b>Környezeti vizsgálat lefolytatását – közegészségügyi szempontból - nem tartja szükségesnek.</b>
9	Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Növény és Talajvédelmi osztály	<b>Környezeti vizsgálat lefolytatását – talajvédelmi szempontból - nem tartja szükségesnek.</b>
10	Komárom-Esztergom Vármegye Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	<b>A módosítás ellen kifogást nem emel</b>
11	Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály	Az erdészeti hatóság <b>környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.</b>
12	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányafelügyeleti Főosztály	A szakterületét érintően a <b>környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.</b>
13	Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály	Tekintettel arra, hogy a területen gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.
14	Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Örökségvédelmi Osztály	<i>Nem válaszolt.</i>