

DUNAALMÁS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
A 0546/7 hrsz-ú telekre vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Budapest, 2023. augusztus

DUNAALMÁS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

MEGBÍZÓ: **DUNAALMÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

2545 Dunaalmás, Almási utca 32.

Polgármester: Makay Tibor

FŐÉPÍTÉS: Gyárfás Henriett

TERVEZŐ: **KÖRNYEZETTERV KFT.**

1149 Budapest, Várna utca 12-14.

Telefon/fax: 06-1-340-2382

Mobil: 06-20-517-2394

Email: lazar@varoseshaz.hu

VEZETŐ TERVEZŐ:

Lázár Tibor

Településtervező vezető tervező TT/1 01-5041

Környezeterv Kft



Bárdosi Andrea

Településtervező vezető tervező TT/1 01-4073

Város és Ház Bt



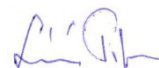
TÁJRENDEZÉS,

KÖRNYEZETVÉDELEM: Lázár Tibor

Településrendezési, zöldfelületi és tájrendezési vezető tervező

TK/1 01-5041

Környezeterv Kft



TARTALOM

BEVEZETÉS

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A KÜLTERÜLETI SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKOLÁSA
2. 2.A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKLÁSA
3. 3.A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG ÉRTÉKELÉSE
4. 4.TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT
5. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT
6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT
7. 7.KÖZMŰ ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT
8. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI JAVASLAT

III. MELLÉKLET

Önkormányzati határozatok

Az előzetes környezeti értékelés véleményei

Környezeti értékelés

BEVEZETÉS

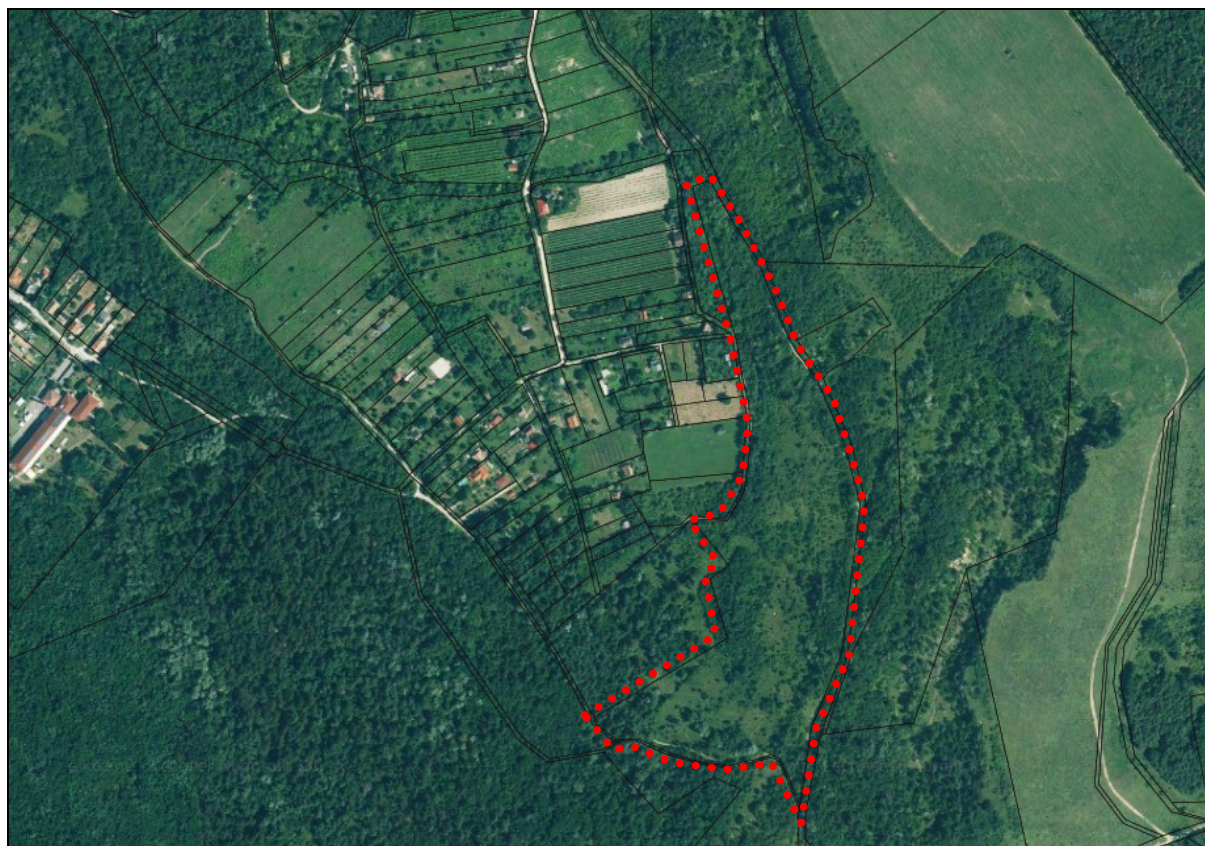
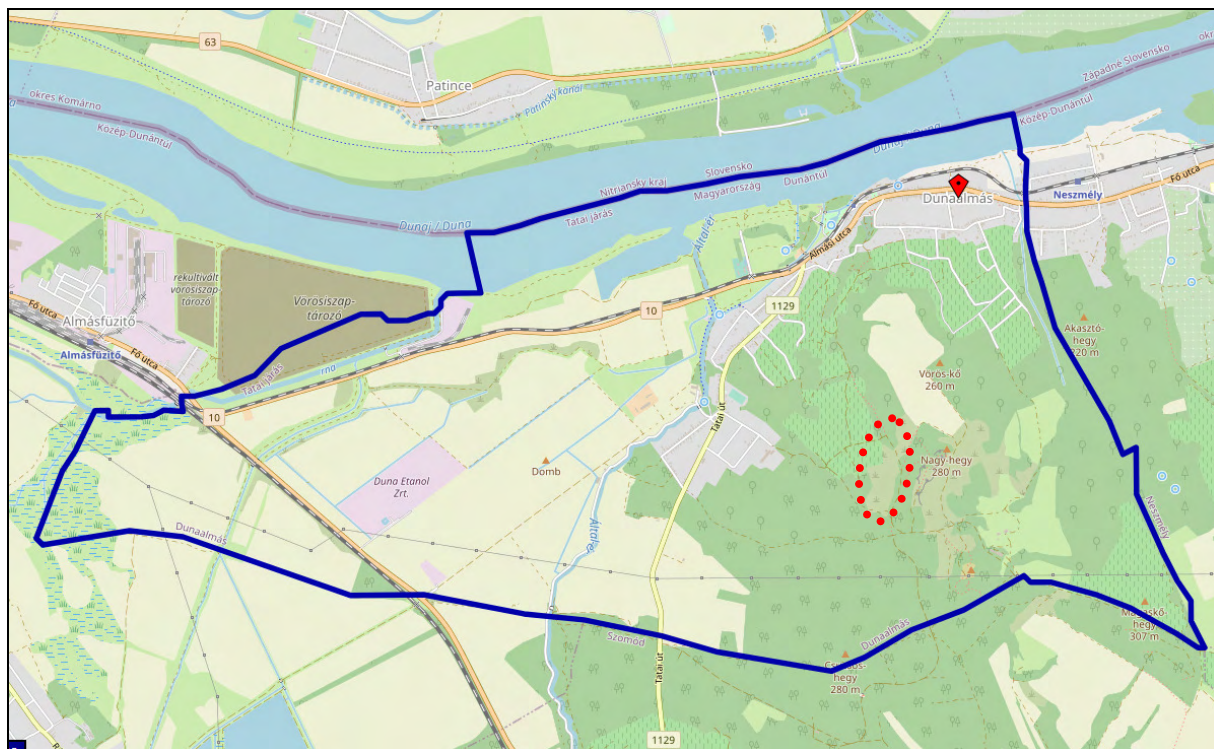
A módosítási feladat Dunaalmás külterület 0546/7 hrsz-ú, a hatályos településrendezési eszközökben erdőterületbe sorolt telek területére terjed ki, ahol ősi magyar életformát bemutató látogatóhely kialakítását tervezi a tulajdonos, a természetközeli körülmények közötti lakhely kialakíthatóságával.

A fenti kérelem támogatásáról Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 114/2021. (XII.1.) számú határozatával döntött, majd a településrendezési eszközök módosításáról – más, már véleményezett módosítással együttesen – a 37/2022. (III.9.) határozat hozta meg. Ebben a határozatban módosítani kívánja településrendezési eszközöket a 0546/7 hrsz-ú földrészletre vonatkozóan, úgy, hogy a védelmi rendeltetésű erdőterületből (Ev) a jelenlegi használat figyelembe vételével olyan korlátozott használatú mezőgazdasági területbe (Mko) kerüljön átsorolása, ahol a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartás, a lovas sportolási, génmegőrzési, bemutatási, ismeretterjesztési célú állattartás építményei és lakóépület létesíthető.

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.

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

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



A 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 2023/2." tervlap szerint módosítja:

A 0546/7 hrsz-ú telek területét tervezett erdőterületből a jelenlegi legelő hasznosítással összhangban olyan korlátozott funkciójú mezőgazdasági területté sorolja át, ahol a bemutatással, ismeretterjesztéssel lovas turizmussal összefüggő legeltetési állattartás építményei továbbá lakó rendeltetést is magába foglaló közösségi épület létesíthető.

Felelős: Makay Tibor polgármester

Határidő:

Makay Tibor
polgármester

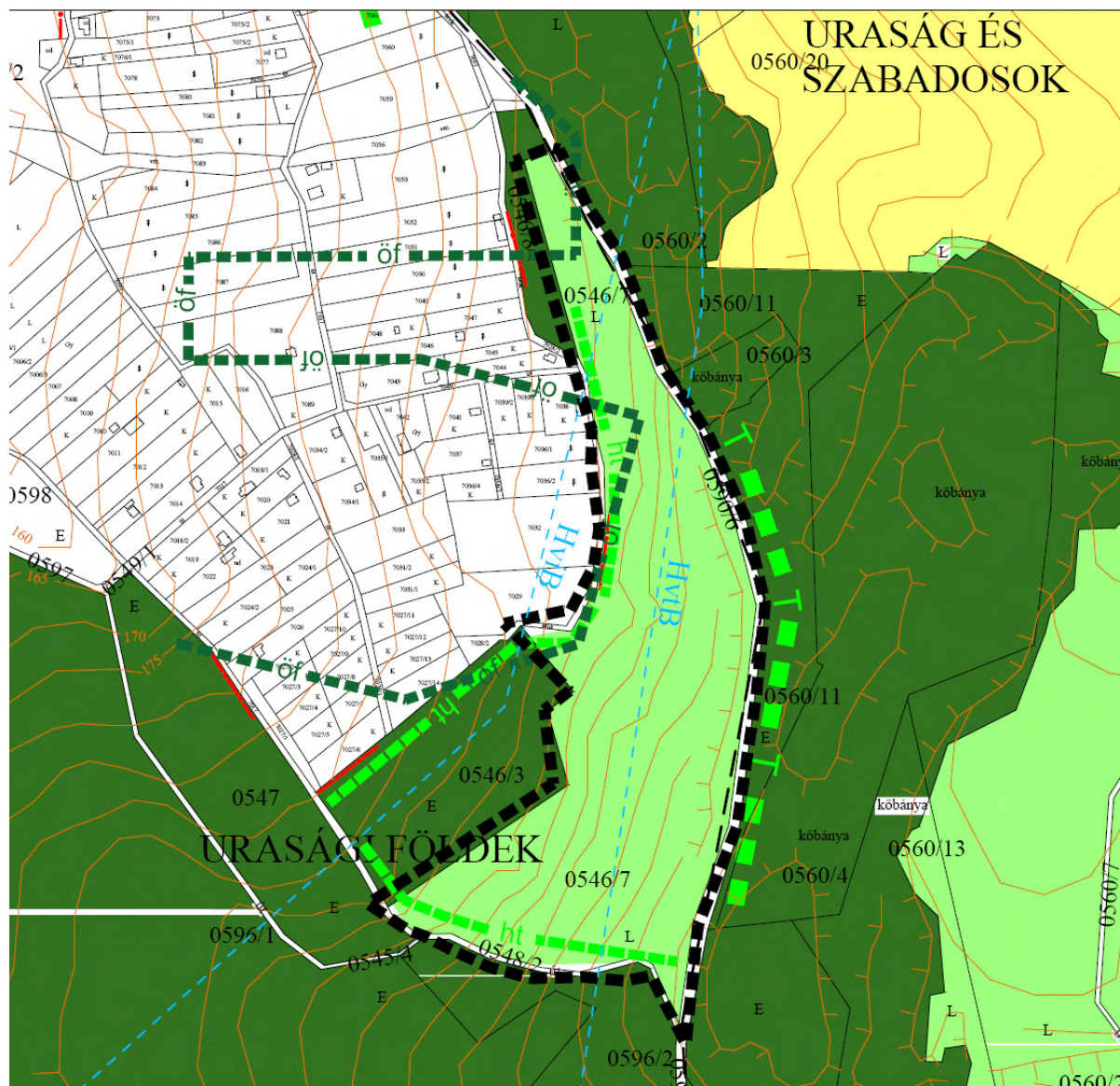
dr. Horváth József
jegyző

DUNAALMÁS

KÜLTÉRÜLETI SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA 2023.

/2023. (.....) sz. határozat 1. melléklete

M = 1 : 4 000



JELMAGYARÁZAT

- | | |
|--|---|
| | A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA |
| | ERDŐTERÜLET |
| | MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - ÁLTALÁNOS |
| | MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - KORLÁTOZOTT FUNKCIÓJÚ |
| | KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚT |
| | KÜLTÉRÜLETI GYŰJTŐÚT |
| | ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA |
| | HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA (tervezett) |
| | ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ |
| | HIDROGEOLÓGIAI B VÉDŐIDOM HATÁRA |
| | HIDROGEOLÓGIAI B VÉDŐTERÜLET HATÁRA |

Készült az állami alapadatok felhasználásával

KÖRNYEZETTERV

TERVEZŐ, SZOLGÁLTATÓ ÉS TANÁCSADÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
Cím: 1149. Budapest, Várna utca 12-14., Telefon/Fax: 061-340-2382, mobil: 0620-517-23-94 Email: izar@varoseshaz.hu

DUNAALMÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Tervező : Lázár Tibor
TT/1 01-5041 TK/1 01-5041

A KÜLTERÜLETI SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA 2023

M = 1 : 4 000

2023.āprīlis

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) 15. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület

15.§

- (1) *korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület a vízfolyások mentén lévő vízminőségvédelmi, tájképvédelmi szempontból érzékeny és a természeti területeken lévő mezőgazdasági terület.*
- (2) *A korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület Mko övezetében épület nem létesíthető.*
- (3) *Az Mko1 övezetben a bemutatással, az ismeretterjesztéssel, lovas sportolással összefüggő legeltetési állattartás gazdasági építményei, továbbá lakó rendeltetést is magába foglaló közösségi épület létesíthető.*
- (4) *Az Mko1 övezetben az építmények kialakításának feltételei:*
 - a) *A beépíthető telek területe legalább 5,0 ha;*
 - b) *A beépítési mód: szabadon álló;*
 - c) *A beépítettség mértéke legfeljebb 3 %;*
 - d) *Az épületmagasság legfeljebb 4,5 m;*
 - e) *Épületek csak zárt szennyvíztároló telepítésével helyezhetők el,*
 - f) *Állattartó építmények a hidrogeológiai B védőterületen kívül helyezhetők el.*

- (5) Az Mko és Mko1 jelű övezetekben telek (földrészlet) csak akkor osztható meg, ha az új telkek területe legalább 5,0 ha.

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

(Az 1. melléklet tartalmazza az egységes Külterületszabályozási tervet, valamint az azóta jóváhagyott módosításokat és a jelen módosítás részét képező "A külterület szabályozási terv módosítása 2023/2." szabályozási tervlapot egybefűzve. A jelen véleményezési dokumentációban csak ez utóbbi szerepel).

3.§. Jelen rendelet 2023....-én lép hatályba.

Makay Tibor
polgármester

dr. Horváth József
jegyző

../2023. (.....) sz. rendelet melléklete



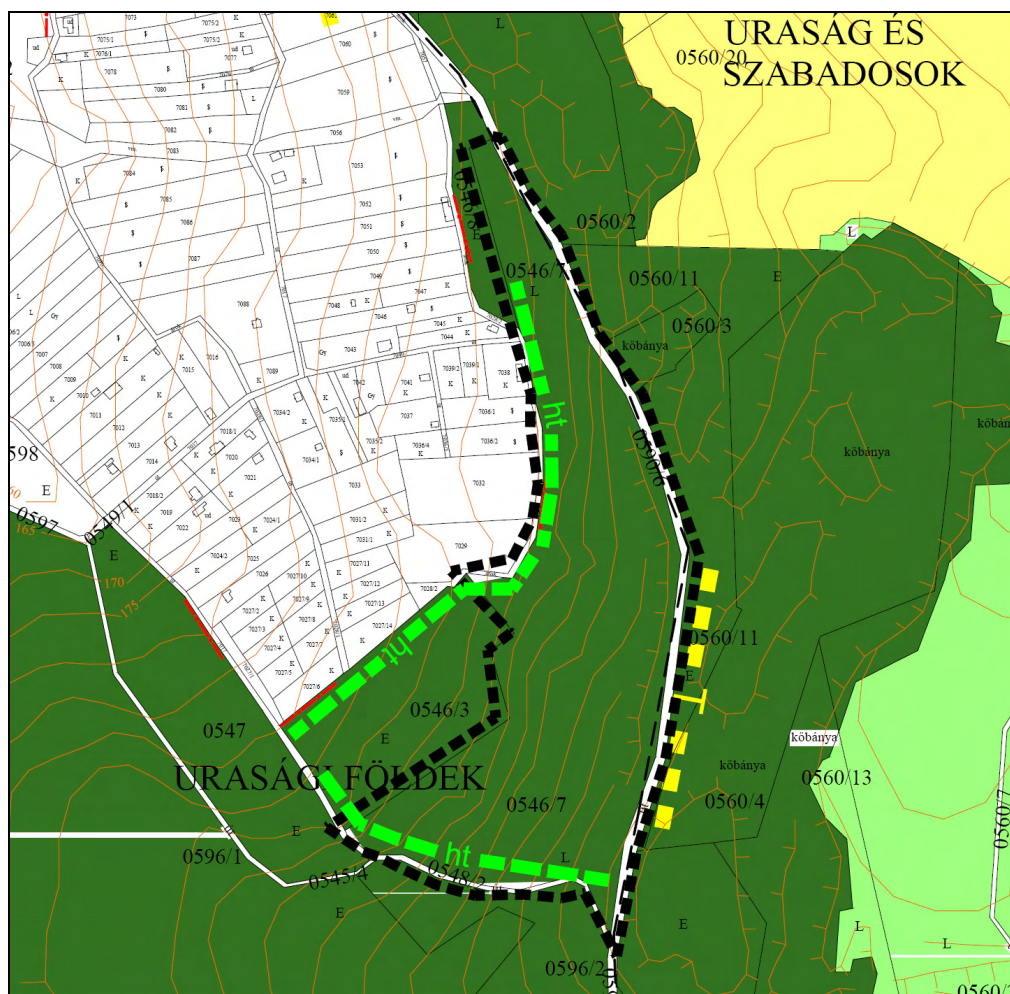
M = 1 : 4 000	2023. aug.
---------------	------------

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 hatályos településszerkezeti terv az érintett, legelő művelési ágú, 0546/7 hrsz-ú földrészletet erdőterületbe sorolta be a szomszédos területtel együttesen, de ezen a területen ez tervezett erdőterületnek minősül. A területtől nyugatra eső Füzi-hegyen hétvégi házias üdülőterületi tömbök találhatók.



A hatályos külterületi településszerkezeti terv kivonata

JELMAGYARÁZAT

■■■■■ A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

■ ERDŐTERÜLET

■ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - ÁLTALÁNOS

■ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ

□ KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚT

--- KÜLTERÜLETI GYŰJTŐÚT

■■■■■ ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA

■■■■■ HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA (tervezett)

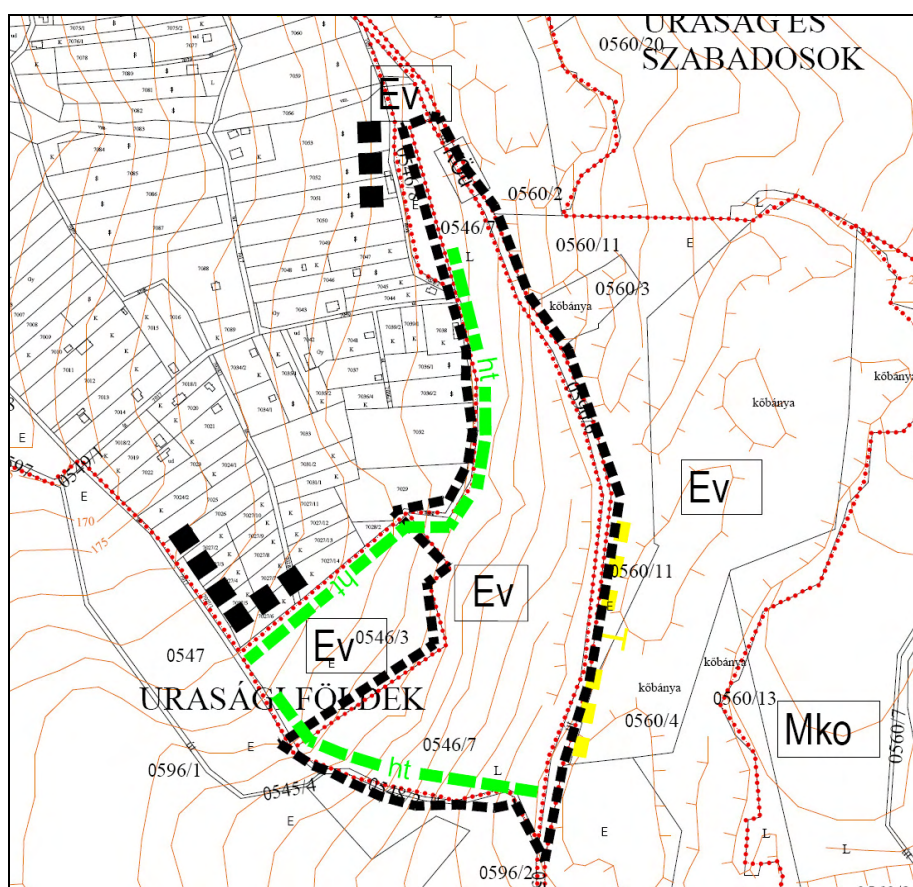
A módosítás keretében az 0546/7 hrsz-ú telek korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra, ahol a bemutatással, ismeretterjesztéssel lovas turizmussal összefüggő legeltetési állattartás építményei továbbá lakó rendeltetést is magába foglaló közösségi épület létesíthető.

A külterületi szerkezeti terv módosítás feltünteti az ökológiai folyosó területét, mely érinti a területet továbbá a szintén a területet érintő hidrogeológiai B védőidom határát és a védőterület határát.

A hatályos településszerkezeti terv a területet helyi természetvédelmi területként javasolta kialakítani, de a védetté nyilvánítás nem történt meg.

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

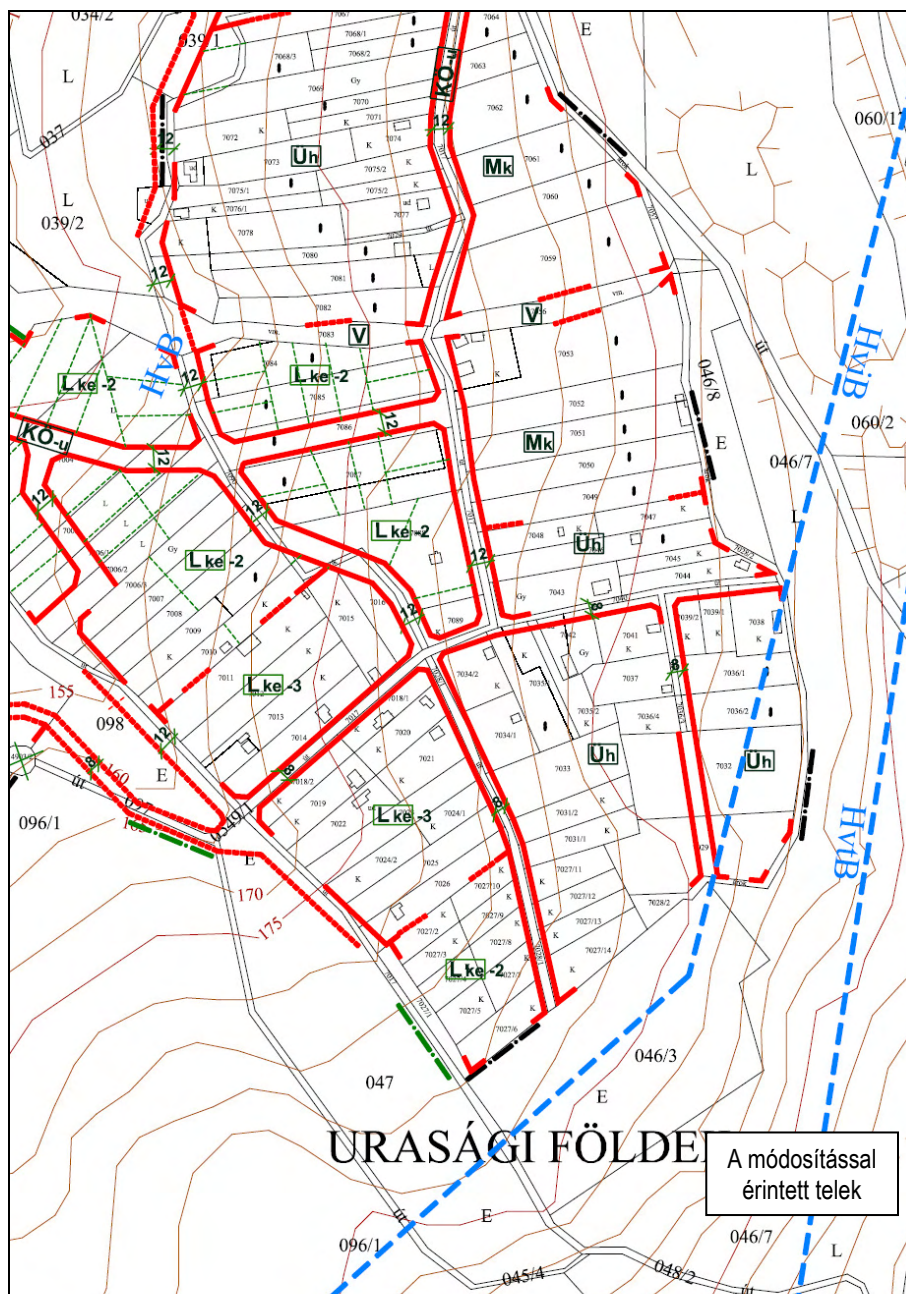
A hatályos helyi építési szabályzatot a 6/2004. (VIII.5.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete. Azóta a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) több ízben módosult. A szabályozási terv a belterületre és a külterületre külön készült.



A hatályos külterületi szabályozási terv kivonata

JELMAGYARÁZAT

- A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- Ev VÉDELMI CÉLÚ ERDŐTERÜLET
- Mko MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ
- KÖu KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚT
- ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET
- HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET



A hatályos belterületi szabályozási terv kivonata

	Belterület határ (meglévő)
	Belterület határ (tervezett)
	Tervezési terület határa
	Szabályozási vonal (kialakítandó)
	Szabályozási vonal (telekhatáron)
	Övezeti határ
	Műemlék
	Helyileg védett épület
	Telekhatár, épületkontúr
	Javasolt telekosztás
	Védőtávolság határa
	Régészeti terület határa
	Műemléki környezet határa
	Szabályozási szélesség

A 0546/7 hrsz-ú telek jelenleg Ev övezetbe tartozik, mely korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület Mko1 övezetébe kerül besorolásra. A hatályos HÉSZ 15.§ -a jelenleg csak olyan Mko jelű övezetet tartalmaz, ahol épület nem létesíthető.

A tulajdonos ősi magyar életformát bemutató látogatóhely kialakítását tervezi, ahol tervei szerint történelmi, kulturális és gasztronómiai szempontú bemutatást tenne lehetővé, hagyományőrző lovasíjászat bemutatása, őshonos legeltetési állatbemutató (lovak, juhok, baromfiak), illetve óvodások és iskolások számára magyarsággal kapcsolatos történelmi órák és táborok szervezésével is foglalkoznának. Ehhez lenne szükséges gazdasági épület és olyan közösségi épület elhelyezésére, ahol a tulajdonos számlára lakás is kialakítható.

A HÉSZ korlátozott funkciójú területére vonatkozó előírásai az alábbiak szerint kibővílnének (pirossal jelöljük az új előírásokat).

„Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület

15.§

- (1) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület a vízfolyások mentén lévő vízminőségvédelmi, tájképvédelmi szempontból érzékeny és a természeti területeken lévő mezőgazdasági terület.
- (2) A korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület **Mko** övezetében épület nem létesíthető.
- (3) **Az Mko1 övezetben a bemutatással, az ismeretterjesztéssel, lovas sportolással összefüggő legeltetési állattartás gazdasági építményei, továbbá lakó rendeltetést is magába foglaló közösségi épület létesíthető.**
- (4) **Az Mko1 övezetben az építmények kialakításának feltételei:**
 - a) **A beépíthető telek területe legalább 5,0 ha;**
 - b) **A beépítési mód: szabadon álló;**
 - c) **A beépítettség mértéke legfeljebb 3 %;**
 - d) **Az épületmagasság legfeljebb 4,5 m;**
 - e) **Épületek csak zárt szennyvíztároló telepítésével helyezhetők el,**
 - f) **Állattartó építmények a hidrogeológiai B védőterületen kívül helyezhetők el.**
- (5) **Az Mko és Mko1 jelű övezetekben telek (földrészlet) csak akkor osztható meg, ha az új telkek területe legalább 5,0 ha.**

A Külterületi Szabályozási terv a módosításokkal egységes szerkezetbe legutóbb 2012-ben került egységesítésre. Az azóta készült módosítások az alaptérkép különbözőzése okán külön tervlapként kerültek jóváhagyásra.

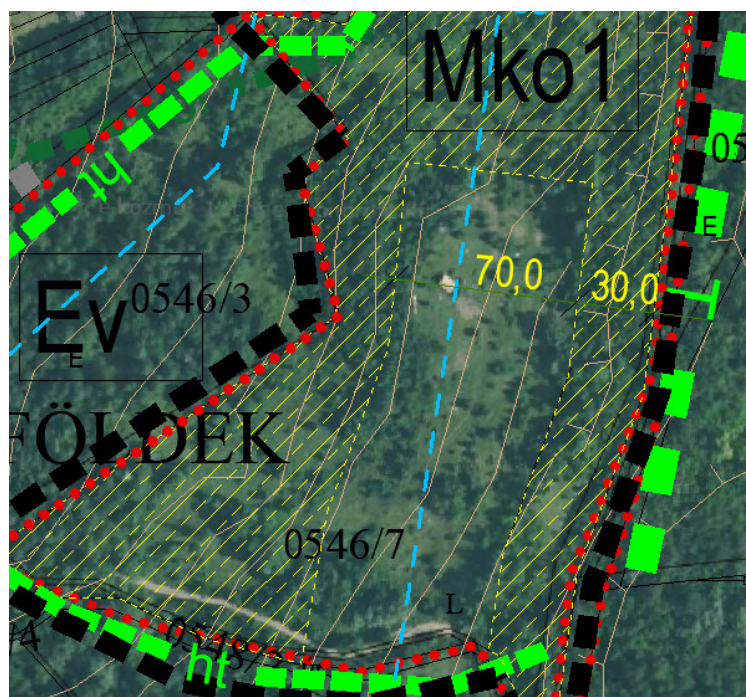
A szabályozási terv módosítás is feltünteti az ökológiai folyosó területét, mely érinti a területet továbbá a szintén a területet érintő hidrogeológiai B védőidom határát és a védőterület határát.

A „várható környezeti hatások jelentőségének eldöntése” előzetes eljárásában több véleményező a környezeti értékelés elkészítését kérte, ezért az Alátámasztó munkarészként Környezeti értékelés is készült (Készítette Bruckner Attila 2023 július). Az abban foglalt élőhelytérkép figyelembevételével, a szabályozási terven lehatárolásra került a „zöldfelületként, épületmentesen megtartandó terület”, mely a telek nagyobb részét lefedi és így a déli részén lévő kitisztított legelő részen lehet a szükséges építményeket elhelyezni, legfeljebb 3 %-os beépítéssel. A nyugatra szomszédos országosan védett természeti területtől 20 m széles beerdősödött terület védelmi sávként is funkcionál.

Az épületek a vízbázis „B” védőterülete miatt is csak zárt szennyvíztároló tartály telepítésével létesíthetők, az állattartó építmények a védőterületen kívül helyezhetők el.



A terület építelterhelyezésre alkalmas területrésze

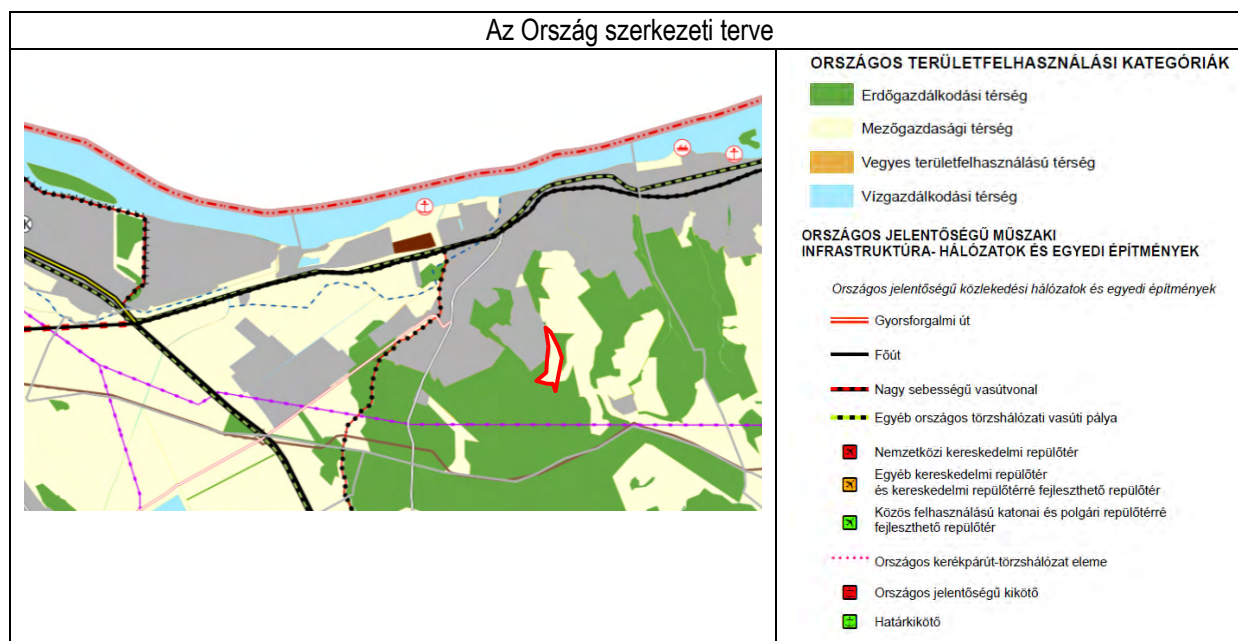


A terület építelterhelyezésre alkalmas területrésze légifotón

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.

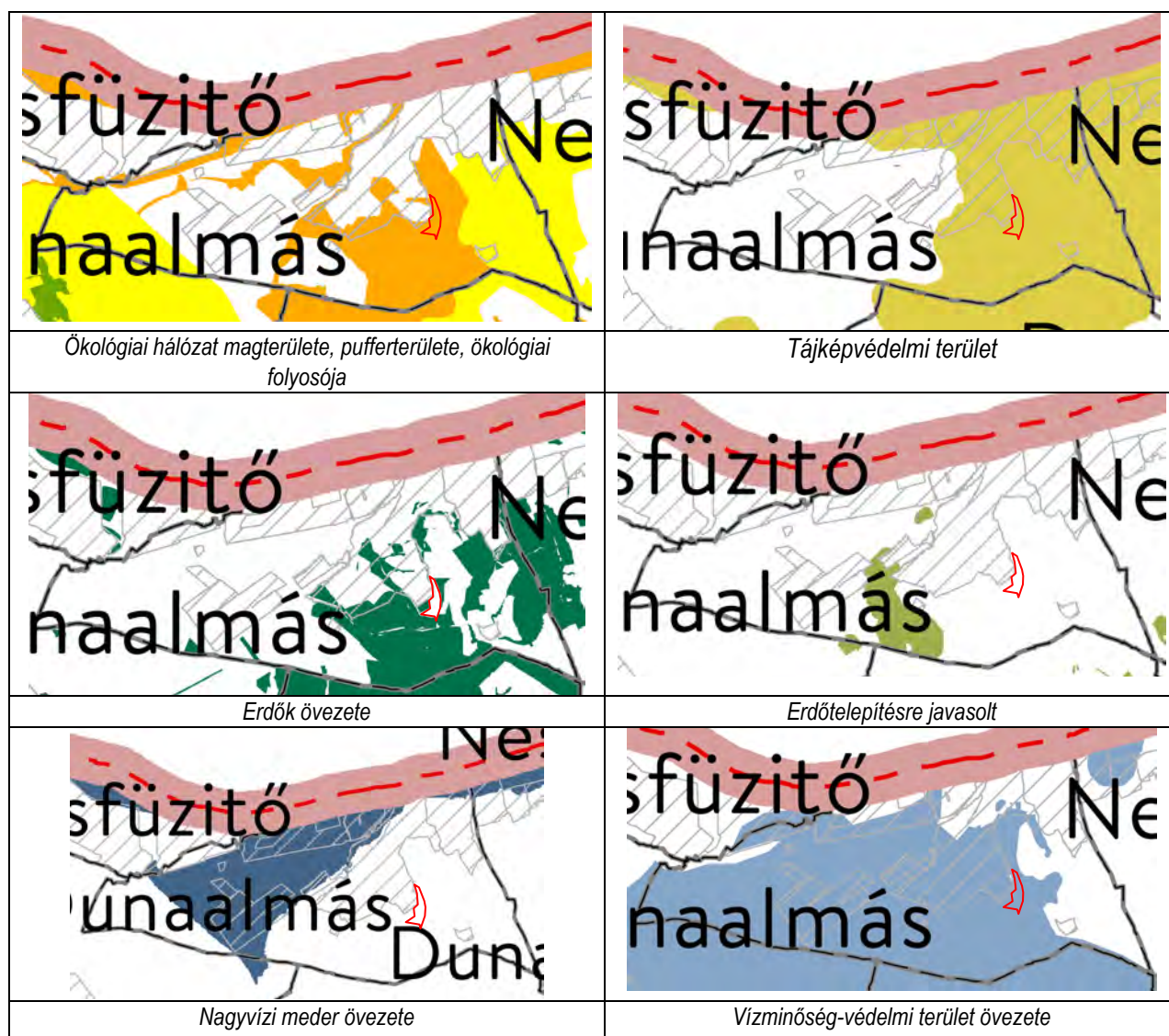
A megye területrendezési tervét a Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés a 6/2020 .(VI.25.) számú önkormányzati rendelettel fogadta el. Vizsgálni kell a módosítás összhangját az új OTrT-vel és a megye területrendezési tervével egyaránt.



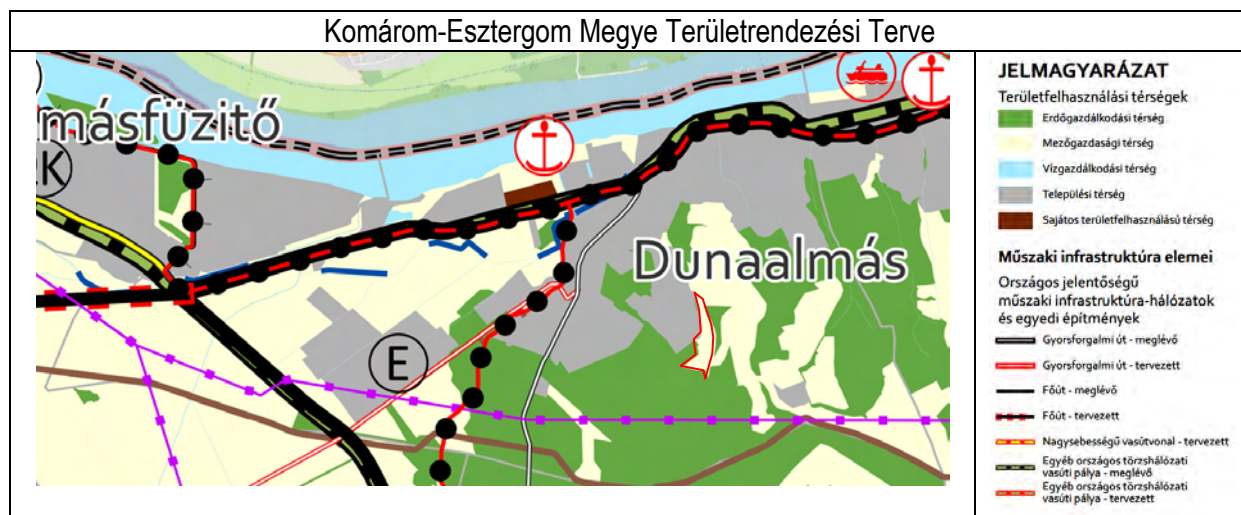
Az Ország Szerkezeti Terve Dunaalmás közigazgatási területét a települési térségen túl mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségbe sorolta be. A módosítás területe a mezőgazdasági területfelhasználási térségben található.

Az Otrt övezetei	Települési érintettség	Terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	-	-
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	Igen	Igen
3. Ökológiai hálózat pufferterülete (3.1.)	Igen	-
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	Igen
9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.04.)	-	-
10. Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
11. Nagyvízi meder övezete*	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 OTTrT övezetek az alábbiak:



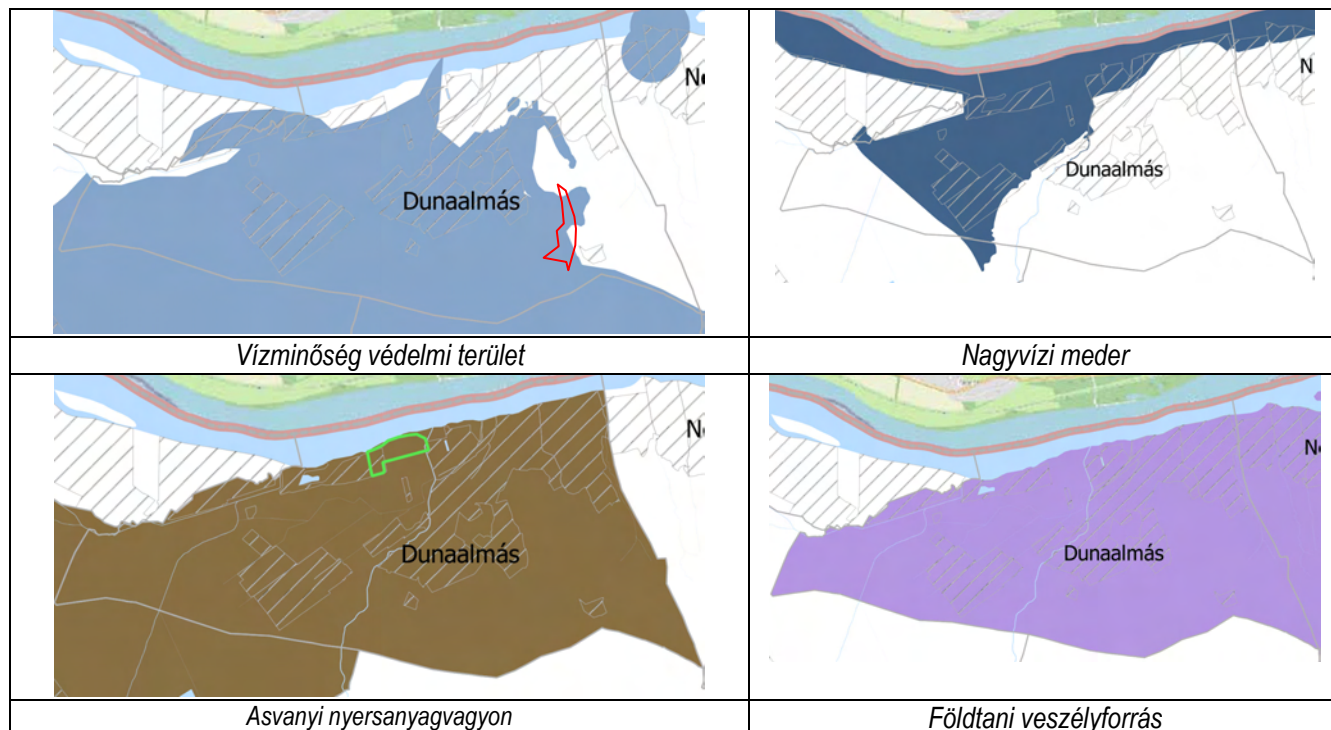
A módosítás területe az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójában fekszik, de a rá vonatkozó törvényi előírások a módosítást nem korlátozzák.

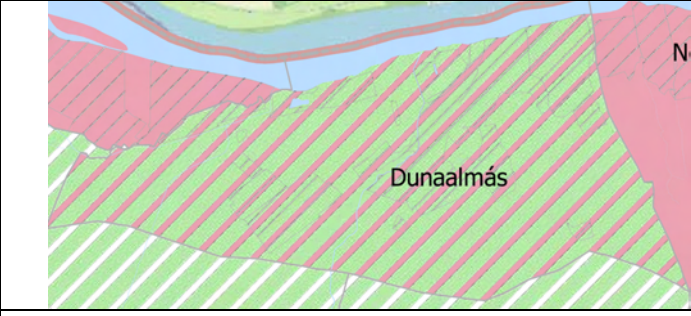
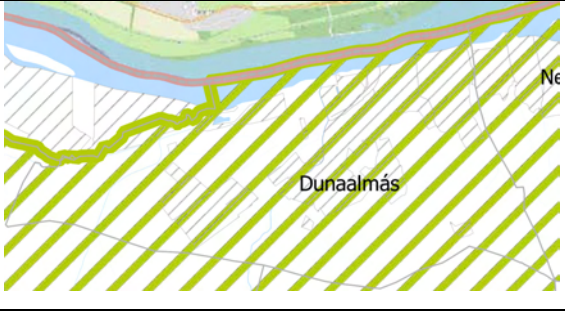
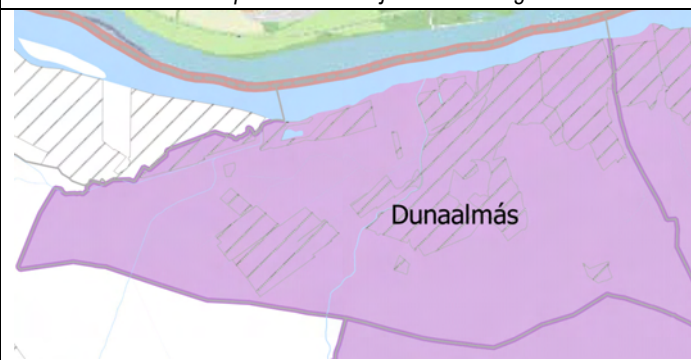
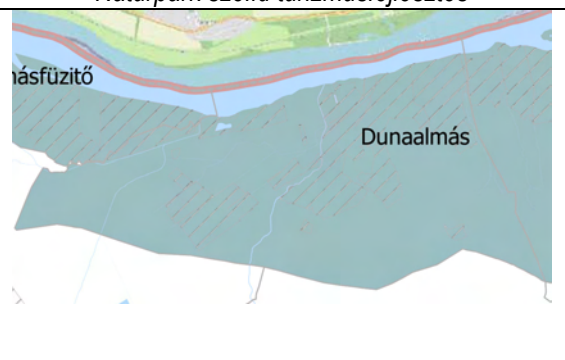
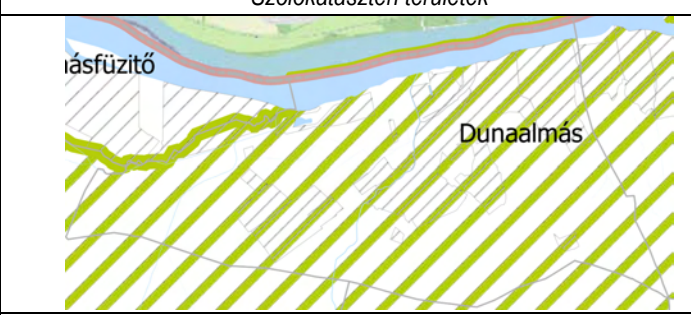


KEMTRT egyedileg meghatározott megyei övezetek (Trtv. 24. §-a alapján meghatározott)

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 complex turisztikai térség	Igen	Igen
Duna mente complex 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)	-	-
Kertes vegyes használatú területek övezete (3.15)	Igen	-
Szőlőkataszteri területtel érintett települések	Igen	-
Zsugorodó kertes területek	-	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	Igen	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	Igen	-

Az érintett megyei övezetek



	
<i>Komplex turizmusfejlesztési térségek</i>	<i>Naturpark szelíd turizmusfejlesztés</i>
	
<i>Szőlőkataszteri területek</i>	<i>Dunamenti térség</i>
	
<i>Natúr parkok (4.2)</i>	

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 Naturpark része, ez a módosításokat nem korlátozza, sőt a szelíd turizmusfejlesztéssel összhangban van.

3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett terület Natura 2000 területtel, védett természeti területtel nem érintett. Natura 2000 terület Dunaalmáson csak a Duna és ártere, de a módosítást nem érinti. **Országosan védett természeti terület** a Dunaalmási-kőfűzők TT, mely a 0546/7 hrsz-ú telektől közvetlenül nyugatra kerül el. A korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe átsorolandó legelő művelési ágú, 6,44 ha területű földrészleten az elkészült Környezeti értékelés (ld. melléklet) is kifejti, hogy a hajdani gyepterület felhagyása után kialakult, erősen cserjésedő és beerdősülő vegetációk találhatók. Ezt és az élőhelyvédelmi térképet figyelembe véve a terület nagy részét a szabályozási terv zöldfelületként megtartandó területként jelöli és csak a déli részen marad olyan legelő terület, ahol a bemutatással, ismeretterjesztéssel lovas turizmussal összefüggő legeltetési állattartás építményei továbbá lakó rendeltetést is magába foglaló közösségi épület elhelyezhető. A természetvédelmi terület védelmét a terv azzal is biztosítja, hogy a természeti terület határától 20 m-es, beerdősült területsáv is megtartásra kerül. Dunaalmás teljes közigazgatási területét is lefedi a Gerecse Naturpark. A módosítással érintett területen a tervezett védelmi rendeltetésű erdő helyett a bokros legelő megtartása táj- és természetvédelem szempontjából

egyarán sokkal kedvezőbb. A tervezett épületek kialakítása egyben a környezetkímélő ökoturizmust számára is kedvező lehet.

Védett növényfajok a területen előfordulnak – ezt a Környezeti értékelés részletezi – ugyanakkor megállapítja, hogy ezek esetében a tervezett korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület kialakítása kedvezőbb, mint a védelmi rendeltetésű erdőterületi besorolás.

A hatályos településszerkezeti terv a területet helyi természetvédelmi területként javasolta kialakítani, de a védetté nyilvánítás nem történt meg.

Az ökológiai hálózat ökológiai folyósója ráfed a területre, azonban a rá vonatkozó törvényi előírások nem korlátozzák a módosítást, a természetközeli állapot a tervezett tevékenységgel, legeltetéssel javul, így az ökológiai folyósó kijelölésének kritériumai erősödnek.

Magterület nem került Dunaalmás területén kijelölésre.

A jelenlegi bokros legelő megtartása a biodiverzitás szempontjából is sokkal kedvezőbb, mint a jelenleg hatályos rendezési terv szerinti tervezett erdő létesítése.

A módosítással érintett területre ráfed az OTv szerinti **tájékpévédelmi terület**. A Környezeti értékelés részletesen foglalkozik a tájékpévédelmi szempontokkal, és megállapította, hogy a tervezett tevékenység során várhatóan épülő tájelemek a védett vagy értékes tájelemek látványát nem korlátozzák, nem veszélyeztetik. A szabályozott maximális 4,5 m-es építménymagasság, a minimális beépíthetőség és a jelentős területű zöldfelület (természetközeli élőhely) megtartása a tájékpévédelmi szempontokat nem befolyásolja, sőt tájékpévédelmi szempontból rendkívül előnyösek.

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

4. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

A módosítás a Dunaalmás 0546/7 hrsz-ú földrészletére terjed ki, mely védelmi rendeltetésű erdőterületből korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra, ahol a legelő művelési ágú, 6,44 ha területű földrészleten a bemutatással, ismeretterjesztéssel lovas turizmussal összefüggő legeltetési állattartás építményei továbbá lakó rendeltetést is magába foglaló közösségi épület kerülhet elhelyezésre.

A 2023. júliusában, Bruckner Attila által készített Környezeti értékelés (Ld. Melléklet) bemutatta, hogy a terv megvalósítása nem jár jelentős környezeti hatásokkal, valamint bemutatja azokat az intézkedési javaslatokat, amelyekkel a várható hatások még tovább mérsékelhetők.

Környezetvédelmi szempontból kiemelendő, hogy a tervezett módosítás a település környezetminőségére kedvezőtlen hatással nem lesz.

Levegővédelem

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban Kvt.) 22.§.(2) bekezdése szerint „a levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely azt, vagy közvetítésével más környezeti elemet sugárzó, folyékony, légnemű, szilárd anyaggal minőségét veszélyeztető, vagy egészséget károsító módon terheli.”

A levegő védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:

- 306/2010.(XII.23.) Korm. rendelet a levegő védelméről,
- 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről,
- 4/2011.(I.14.) VM rendelet a levegőterhelési szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről.

A tervezett legeltetési állattartás kis volumenével és a trágyakezelésre vonatkozó jogszabályok betartásával elkerülhetők az állattartásból és trágyakezelésből eredő szaghatások.

A tervezett gazdasági és lakásfunkciót is magába foglaló közösségi épületre vonatkozóan egyértelműen megállapítható, hogy a település levegőminőségére a módosítás hatással nem lesz.

A téli félév fűtési eredetű, illetve a közlekedési eredetű levegőszennyezés sem lesz jelentős mértékű. A tervezett bemutatás, ismeretterjesztési tevékenység működése során a közlekedési eredetű levegőszennyezés elenyésző, mivel a személygépjármű forgalom nem lesz jelentős.

Zajvédelem

A Kvt. 31.§.(1) bekezdése szerint „a környezeti zaj és rezgés elleni védelem kiterjed mindazon mesterségesen keltett energia-kibocsátásokra, amelyek kellemetlen, zavaró, veszélyeztető vagy károsító hang-, illetve rezgésterhelést okoznak.”

A zaj- és rezgés elleni védelem szempontjából meghatározó jogszabályok:

- 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes szabályairól,
- 27/2008.(XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról.

A Kormányrendelet 9.§ (1) bekezdése szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj és rezgésterhelési követelményeknek.

A módosításra kerülő területen épület elhelyezésre alkalmas terület lakóterülettől kb. 750 m-re, üdülőterülettől kb. 150-200 m-re található. A területen zajhatást okozó létesítmény elhelyezése nem tervezett, de bármilyen típusú berendezések telepítése esetén az üdülőterületre vonatkozó zajhatárértékeknek kell teljesülnie.

A föld védelme

A Kvt. 14.§.(1) bekezdése szerint „a föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira.”

A föld védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:

- 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről,
- 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról,
- 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról,
- 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról,
- 239/2000.(XII.23.) Korm. rendelet a bányatavak hasznosításával kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről,

A módosítás során a legelő művelési ág megmarad, legfeljebb az épületek alatti terület kerül művelésből kivonásra. Burkolt felületek minimálisak lehetnek. A területen legeltetési állattartás tervezett, melynek során a legelőhasználat a telek teljes területén ténylegesen fennmarad, amely a termőföld védelme szempontjából meghatározó.

A vizek védelme

A Kvt. 18.§.(1) bekezdése szerint „a vizek védelme kiterjed a felszíni és felszín alatti vizekre, azok készleteire, minőségére (beleértve a hőmérsékleti viszonyait is) és mennyiségére, a felszíni vizek medrére és partjára, a víztartó képződményekre és azok fedőrétegeire, valamint a vízzel kapcsolatosan – jogszabályban vagy hatósági határozatban – kijelölt megkülönböztetett védelem alatt álló (védett) területekre.”

A vizek védelmével összefüggő meghatározó jogszabályok:

- 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról,

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről
- 123/1997.(VII.18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről,
- 220/2004.(VII.21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól,
- 219/2004.(VII.21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről,
- 221/2004.(VII.21.) Korm. rendelet a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól,
- 240/2000.(XII.23.) Korm. rendelet a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről,
- 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról,
- 28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól,
- 6/2009.(IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről,
- 147/2010.(IV.29.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról,
- 201/2001.(X.25.) Korm. rendelet az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről,
- 27/2006.(II.7.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről,
- 59/2008.(IV.29.) FVM rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól ...,
- 239/2000.(XII.23.) Korm. rendelet a bányatavak hasznosításával kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint Dunaalmás közigazgatási területének nagy része, és így a módosítás területe is vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik.

A tervezett épületek kommunális szennyvizének zárt tárolóba gyűjtésével a felszíni és felszín alatti vizek szennyezése megakadályozható.

A módosítás a Duna nagyvízi medrének területén kívül esik.

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Vízügyi hatósága a környezeti értékelés előzetes eljárásban megállapította, hogy a tervezett módosítás a dunaalmási vízbázis B védőterületét érinti (Dunaalmás-Neszmély vízműkút védőterülete) melyet a 35800/3675-5/2016. ált. határozat jelölt ki.

A vízbázis védőövezettel érintett ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölt határozatban valamint a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm rendeletben foglalt előírások betartásával lehetséges.

A Korm rendelet 5. melléklete alapján a „lakóépület csatornázás nélkül” egyedi vizsgálat alapján építhető, a zárt szennyvíztároló tartály telepítését a HÉSZ módosítás előírja. A legeltetési állattartás építményei, karámai, a B védőterületen kívül helyezhetők el, ezt szintén tartalmazza a HÉSZ módosítás.

Hulladékgazdálkodás

A Kvt.30.§.(1) bekezdése szerint „a hulladékok környezetre gyakorolt hatásai elleni védelem kiterjed mindazon anyagokra, termékekre – ideértve azok csomagoló- és burkolóanyagait is -, amelyeket tulajdonosa eredeti rendeltetésének megfelelően nem tud, vagy nem kíván felhasználni, illetve, amely azok használata során keletkezik.” A hulladékokra – hulladékgazdálkodásra – vonatkozó meghatározó jogszabályok:

- 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról,
- 98/2001.(VI.15.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről,

- 20/2006.(IV.5.) KvVM rendelet a hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről,
- 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól,
- 5/2002.(X.29.) KvVM rendelet a települési szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályairól,
- 23/2003.(XII.29.) KvVM rendelet a biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről,
- 45/2012.(V.8.) VM rendelet a nem emberi fogyasztásra szánt állati eredetű melléktermékekre vonatkozó állategészségügyi szabályok megállapításáról,
- 72/2013.(VIII.27.) VM rendelet a hulladékjegyzékről.

A tervezett tevékenység és a lakófunkció következtében kommunális hulladék keletkezik, de üzemi tevékenységből származó veszélyes ill. nem veszélyes hulladékok nem keletkeznek.

A keletkező almos trágya mezőgazdasági területekre történő kihelyezése is a vonatkozó jogszabályok szerint történhet.

A kommunális szilárd hulladék a település hulladékszállítási rendszerén belül kerülhet elszállításra a regionális szeméttelrepre.

Az élővilág védelme

A Kvt. 23.§.(1) bekezdése szerint „az élővilág védelme – az ökológiai rendszer természetes folyamatainak, arányainak megtartása és működőképességének biztosítása figyelembevételével – valamennyi élő szervezetre, azok életközösségeire és élőhelyeire terjed ki.”

Az élővilág védelmével összefüggő meghatározó jogszabályok:

- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről,
- 275/2004.(X.8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről,
- 269/2007.(X.18.) Korm. rendelet a NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól,
- 346/2008.(XII.30.) Korm. rendelet a fás szárú növények védelméről.

A tervezett extenzív legeltetéses állattartás miatt a területen ütemezett módon a meglévő fásszárú növényzet gyérítése történik, hagyásfák, cserjék megtartásával, a terület mozaikos jellegének megőrzésével, melynek következtében a természetközeli védett fajoknak otthont adó gyepterület növekszik.

Épített környezet és kulturális örökség védelme

A Kvt 24.§-a szerint „az épített környezet védelme kiterjed a településekre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre”.

Az épített környezet védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:

- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről,
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről
- 2016 évi LXXIV. törvény a településkép védelméről
- 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről,
- 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről,

A tervezett telep környezetében épített környezeti értékek nem találhatók.

A területen elhelyezésre kerülő épületek településképi, tájbaillesztésre vonatkozó követelményeit Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 2/2019. (II.05.) önkormányzati rendeletének 15.§-a tartalmazza, melyek a következők:

„15.§ Egyedi építészeti követelmények a természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületekre és gazdasági jellegű külterületi beépítésekre:

(1) Az épületek, építmények környezetének rendezése során, kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők, e rendelet 3. melléklete szerint.

(2) A mezőgazdasági utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és növényzet szakszerű pótlását el kell végezni.

(3) A területen csak legfeljebb 30 cm magas tömör lábazattal rendelkező, a lábazat felett áttört kerítés létesíthető.

(4) A területen kerítés kivételével nem helyezhető el olyan tömegarányú építmény, melynek magassága eléri vagy meghaladja az építmény kisebbik szélességének háromszorosát.

*(5) A területen az épületek, építmények **homlokzati kialakítására** az alábbi követelmények vonatkoznak:*

a) épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.

b) égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény közútról látható homlokzaton nem létesíthető

*(6) A területen az épületek, építmények **anyaghasználatára** az alábbi követelmények vonatkoznak:*

a) az épületek és épületrészek homlokzata a 6.§ h) pontjában meghatározott természetes anyagú, vagy a természetes anyagok megjelenésével azonos, ahhoz közeli kialakítással készülhet;

b) az épületek színezésénél csak a 6.§ g) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása a megengedett.

c) tetőfedés színeként közterületről látható módon csak a 6.§ g) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazhatók.”

6. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰJAVASLAT

A módosítás a közlekedési hálózatot nem érinti. A terület megközelítése a Tatai útról (Szőlősor út) nyíló Jókai Mór út folytatásaként a Fácános utcáról lehetséges. De megközelíthető a Füzi hegy felől is.

A terület a szükséges közművekkel ellátható.

A hírközlési hálózatokra és berendezésekre a módosítás hatással nem lesz.

7. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI JAVASLAT

A módosítással érintett külterületeken és térségében műemlék, műemléki környezet, helyi építészeti érték nem található. A módosítás területét régészeti lelőhely nem érinti.

III. MELLÉKLET

Önkormányzati határozatok
Az előzetes környezeti értékelés véleményei
Környezeti értékelés

K I V O N A T

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. december 1-én megtartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének 114/2021. (XII.1.) határozata Vermes Balázs kérelméről.

Dunaalmás Község Önkormányzata Képviselő-testülete

1. Támogatja Vermes Balázs kérelmét, miszerint a tulajdonában lévő Dunaalmás, külterület 0546/7 hrsz-ú, jelenleg véderdő besorolású ingatlan övezeti besorolásának módosításáról szól, mely lehetővé tenné a természet közeli körülmények közötti lakhely kialakítását, ősi magyar életformát bemutató látogatóhely kialakítását.
2. Lázár Tibor településtervezővel történő egyeztetést követően dönt az építési szabályzat módosításának elindításáról, azzal a kikötéssel, hogy a módosítás költségét Vermes Balázs viseli.
3. Felhatalmazza a polgármestert Vermes Balázs tájékoztatására, és a szükséges megállapodások aláírására.

Felelős: Ollé Árpád polgármester
Határidő: 2022. január 15.

k.m.f.

Ollé Árpád sk.
polgármester

dr. Horváth József sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Makay Tibor
kirendeltség vezető

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 szerintre, 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:

