

## DUNAALMÁS, belterület

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

#### JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

2021

Tervező: LÁSZLÓ TIBOR okl. építészmérnök  
TT-1 / 11-0086

#### A TELEPÜLÉSSZERKEZET MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

1. A felmérések pontosították a Szegfű utca környékének tulajdoni állapotát, és a földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatárok és a valós területhasználat alapján módosul közlekedési-, üdülő-, kertvárosias lakó- erdő- és vízgazdálkodási terület határa.
2. A vasút és a Duna között a hrsz. 4459-4534 telekcsoportban magántulajdonú kertek voltak zöldterület besorolásban, ami ellentétes az OTÉK-kal, ezért kertes mezőgazdasági területbe soroljuk úgy, hogy a biológiai aktivitásérték megőrzése érdekében a terület Duna-parthoz közeli sávját véderdőbe soroljuk.
3. A Vöröskőalja utcáról, az 5714/1,2 hrsz. telken tervezett új feltáró utcát az Önkormányzat és a lakosság nem kívánja megcsinálni, ezért az törlendő, a területe a kertvárosias lakóterülethez csatolható.
4. A Csokonai utca – Vöröskőalja utca – Lilla utca térségében vannak olyan tömbfeltáró belső utcák, amik a korábban tervezett szélességben nem kialakíthatók. A méretcsökkenés mellett egyszerűsödik is az utcahálózat, egy részük gyalogos utcává minősül, egy részük magánútként funkcionál a lakóterület övezeteként.
5. Az Almási úti 693/1 hrsz. telek utcavonala néhány méterrel hátrébb van, mint a szomszédos telek utcavonala. Ennek kiegyenlítése nincs hatással az Almási út funkcionálására, ezért a 693/1 hrsz. telek megnövekszik a közlekedési terület rovására a szomszédos 692/2 hrsz. telek utcavonaláig.

#### A biológiai aktivitásérték vizsgálata

#### Területhasználat Terület, ha BA érték/ha BA érték jelenleg BA érték tervezett

Területhasználat	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték jelenleg	BA érték tervezett
Jelenleg 1.				
Kertvárosias lakó	0,73	2,7	1,97	
Hétvégiházias üdülő	0,17	3,0	0,51	
Közlekedési terület	0,25	0,6	0,15	
Erdő terület	0,51	9,0	4,59	
<b>Összesen</b>	<b>1,66</b>		<b>7,22</b>	
Tervezett 1.				
Kertvárosias lakó	1,03	2,7		2,78
Közlekedési terület	0,14	0,6		0,84
Erdő terület	0,45	9,0		4,05
Vízgazdálkodás	0,04	6,0		0,24
<b>Összesen</b>	<b>1,66</b>			<b>7,91</b>
<b>Különbözet 1.</b>				<b>+0,69</b>

Jelenleg 2.				
Kertes mezőgazdasági t.	0,61	5,0	3,05	
Zöldterület	1,15	6,0	6,90	

<b>Összesen</b>	<b>1,76</b>		<b>9,95</b>	
Tervezett 2.				
Kertes mezőgazdasági t.	1,58	5,0		7,90
Erdő terület	0,28	9,0		2,52
<b>Összesen</b>	<b>1,76</b>			<b>10,42</b>
<b>Különbözet 2.</b>			<b>+ 0,47</b>	
Jelenleg 3.				
Közlekedési terület	0,17	0,6	0,10	
Tervezett 3.				
Kertvárosias lakó	0,17	2,7		0,46
<b>Különbözet 3.</b>			<b>+ 0,36</b>	
Jelenleg 4.				
Közlekedési terület	0,18	0,6	0,11	
Tervezett 4.				
Közlekedési terület	0,07	0,6		0,04
Kertvárosias lakó	0,11	2,7		0,30
<b>Összesen</b>	<b>0,18</b>			<b>0,34</b>
<b>Különbözet 4.</b>			<b>+0,23</b>	
Jelenleg 5.				
Közlekedési terület	0,005	0,6	0,003	
Tervezett 5.				
Vegyes terület	0,005	0,5		0,002
<b>Különbözet 5.</b>			<b>-0,001</b>	
<b>Különbözet 1-5.</b>			<b>+1,749</b>	

Tehát a településszerkezet változásával a biológiai aktivitásérték jelentősen megnőtt.

#### Határozat-tervezet:

#### **Dunaalmás Község Képviselő-testületének ..../2021. (.....) önkormányzati határozata a település szerkezetének módosításáról**

Dunaalmás Község Képviselő-testülete a település szerkezetének módosításáról határoz az alábbiak szerint:

1. A Szegfű utca és az onnan nyíló telkek határának pontosításával változik a közlekedési terület, üdülő terület, kertvárosias lakóterület, és véderdő terület határa, új terület-felhasználásként belép a vízgazdálkodási terület.
2. A hrsz. 4525 körül lévő, a vasúttól a Dunáig húzódó telekcsoport esetében megszüntetésre kerül a zöldterület, helyét véderdő és kertes mezőgazdasági terület veszi át.
3. A hrsz. 5714/1 és 5714/2 telkekre tervezett közút törlésre kerül, területét a kertvárosias lakóterülethez csatoljuk.
4. A Csokonai utca – Lilla utca – Vöröskő alja utca telektömb belső utcahálózata változik szerkezeti terv szerint részben közútként, részben lakóterületen belüli magánútként.
5. Az Almási úti 693/1 hrsz. telek megnövekszik a közlekedési terület rovására a szomszédos 692/2 hrsz. telek utcavonaláig.
6. A határozat mellékletét képezi a „Településszerkezeti terv – belterület – 2020” feliratú tervlap és „A településszerkezet módosításának leírása”.

**Rendelet-tervezet:**

**Dunaalmás Község Képviselő-testületének  
...../2021. (.....) önkormányzati rendelete  
Dunaalmás Építési Szabályzatáról szóló  
6/2004. (VIII. 5.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Dunaalmás Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek (Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály, Komárom-Esztergom megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Komárom-Esztergom megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Budapest Fővárosi Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Budapest Fővárosi Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1., Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Győr-Moson-Sopron megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóság, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Pest megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Pest megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Komárom-Esztergom megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítész), a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 5/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

- 1.§ Dunaalmás helyi építési szabályzatáról szóló 6/2004. (VIII. 5.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban Rendelet) 4. § (2) bekezdése kiegészül a következő d) ponttal:  
„d) Lke-mu jelű övezet a kertvárosias lakóterületen belüli nem beépítésre szánt magánút övezet, aminek a minimális szélessége 5,0 m. A szabályozási terven jelölt övezeti határ vonala az érintett tulajdonosok közös megegyezésével változtatható.”
- 2.§ A Rendelet 16. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:  
„(2) Az Mk kertés mezőgazdasági területen elhelyezhető telkenként egy gazdasági épület, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas prэшáz, gyümölcs-termény tároló lehet, továbbá elhelyezhető pince. Amennyiben a kert telke a nagyvíz meder területébe esik, pince nem építhető, és az épület padlóvonala a mértékadó árvízszint felett legyen.”
- 3.§ A Rendelet mellékletét képező belterület szabályozási terv helyébe a jelen rendelet 1. mellékletét képező „Belterület Szabályozási Terv – 2020” feliratú tervlap lép.
- 4.§ Jelen rendelet .....napján lép hatályba.

.....  
polgármester

.....  
jegyző

