

LT-PLAN BT.
Tatabánya, Tátra u. 1/A

Tel: 30/277-0081
E-mail: lt.plan127@gmail.com

DUNAALMÁS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
2024 - 2025

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KONCEPCIÓ

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

TERVI ELŐZMÉNYEK

Dunaalmás Község helyi építési szabályzatát a 6/2004. (VIII.5.) önkormányzati rendelet állapítja meg. A belterületi szabályozási terv több módosításon esett át. Legutóbb 2022-ben készült két telektömbre kiterjedő módosítás, amit a 4/2023. (II.7.) önkormányzati rendelettel fogadott el a Képviselő-testület.

A HÉSZ rendelet módosítása 2024-ben is folyamatban van.

Az Önkormányzat tulajdonosi kérésre és saját megfontolásból a 127/2024. (XI.27.) határozatával kezdeményezte a HÉSZ módosítását.

A feladat a településszerkezetet és a szabályozási tervet nem érinti.

A határozat szerinti módosítás a hegyoldali beépítésekhez kapcsolódó HÉSZ előírások pontosítását célozza meg, amit **egyszerűsített eljárásban** kíván az Önkormányzat véleményeztetni.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA

Dunaalmás jellegzetessége, hogy területének nagy része hegyoldal, ahol az építési telkek terepszintje 10%-nál meredekebb szögben változik. Ez komoly fejtörést okoz az építész tervezőknek és a beruházó tulajdonosoknak is. Különösen akkor, ha a szabályozás túlzott mértékben szab korlátokat, és azoknak a hely speciális adottságai miatt nem lehet jól megfelelni.

A hegyoldali településrészekben kétféle területfelhasználás és három övezet fordul elő jellemzően.

Kertvárosias lakóterület

- 4. § (2) a) Lke-1 O / 30 % / 4,5 m / 600 m²

b) Lke-2 O / 30 % / 4,5 m / 800 m²

Hétvégiházias üdülő terület

- 6. § (2) Úh O,Sz / 20 % / 4,5 m / 500 m²

Ezekon a paragrafusokon kívül szabályozást találunk még a 7. §-ban is. A hegyoldali beépítések speciális szabályozását rögzíti a 7. § (8) bekezdése.

(8) A hegyoldali beépítések látványérzékenysége miatt az alábbi szigorításokat írja elő az önkormányzat:

a) térdfal max. 1 m lehet,

b) a bontott tömeg elérése érdekében egy homlokzati sík max. 50 m² lehet,

c) az OTÉK építménymagassága átlagos építménymagasságként értelmezhető, ezen túlmenően szabályozzuk az egyes homlokzatok legnagyobb építménymagasságát is: 4,5 m építménymagasság esetén ez max. 6,0 m lehet,

d) a tetőterasz nagysága max. a beépített alapterület 20%-a lehet.

Problémaként merült fel, hogy vannak olyan épületek, ahol a térdfal jelenleg meghaladja az 1,0 m-t, és a hatóság emiatt nem tudja engedélyezni a felújítást, bővítést.

Több kritika illette a szabályozás b) és d) pontját is, hogy azok feleslegesek, túlszabályozásnak tekinthetők, nem segítik, inkább gátolják az igényes tervezői munkát. Miután az Önkormányzat, a megbízott főépítész is egyetért ezekkel a megállapításokkal, az a) pontot módosítanánk, a b) és d) pontot törölni javasoljuk, és a c) pontot megtartjuk változatlanul. Ezek alapján a javasolt megfogalmazás:

(8) A hegyoldali beépítések látványérzékenysége miatt az alábbi szigorításokat írja elő az önkormányzat:

a) a térdfal új építések esetén max. 1,0 m lehet, felújítás, bővítés esetén a kialakult állapot szerint,

b) az OTÉK építménymagassága átlagos építménymagasságként értelmezhető, ezen túlmenően szabályozzuk az egyes homlokzatok legnagyobb építménymagasságát is: 4,5 m építménymagasság esetén ez max. 6,0 m lehet.

Megjegyzés:

- A HÉSZ módosítás épített örökségi érdeket nem sért.
- A módosításnak tájrendezési vonzata nincs, amennyiben az épület magassági szabályozása megmarad, csak a zavart okozó részlet szabályozás tűnik el.
- A módosításnak környezetvédelmi vonatkozása nincs.
- A HÉSZ módosítása a település infrastruktúra hálózatát nem érinti.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés szerinti

FELJEGYZÉS

Dunaalmás Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére

a Településrendezési eszközeinek módosítása ügyében

Dunaalmás helyi építési szabályzatára vonatkozóan

Dunaalmás Község Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási Tervét a 6/2004 (VIII.5.)sz. Önk. rendelettel hagyta jóvá Dunaalmás Község Önkormányzata Képviselő-testülete.

A településen a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet követelményei alapján Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész nem készült.

Tervezett módosítás ismertetése:

Dunaalmás területén az un. *hegyoldali beépítésekre* viszonylag szigorú előírásokat, erős korlátokat vezetett be a helyi építési szabályzat. A helyi építési szabályzat használata során, az egyes konkrét építési tevékenységek, tervezett épületek kapcsán az évek alatt sok olyan részletkérdés és probléma merült fel, amely nem volt kezelhető ezen szigorú előírások miatt.

A *hegyoldali beépítések* területe jobbára Lke övezetbe sorolt területeket jelent a településen.

Az Lke övezetben a megengedett építménymagasság: max. 4,5 m, a megengedett beépítettség: max. 25% vagy 30%.

A hegyoldali beépítésekre vonatkozó szigorításokról HÉSZ 7.§ (8) bekezdése rendelkezik az alábbiak szerint:

(8) A hegyoldali beépítések látványérzékenysége miatt az alábbi szigorításokat írja elő az önkormányzat:

a) térdfal max. 1 m lehet,

b) a bontott tömeg elérése érdekében egy homlokzati sík max. 50 m² lehet,

c) az OTÉK építménymagassága átlagos építménymagasságként értelmezhető, ezen túlmenően szabályozzuk az egyes homlokzatok legnagyobb építménymagasságát is: 4,5 m építménymagasság esetén ez max. 6,0 m lehet,

d) a tetőterasz nagysága max. a beépített alapterület 20%-a lehet.

Fenti a szigorú előírások olyan mértékben korlátozzák az egyes telek beépítésének lehetőségeit, hogy aránytalanul megnehezítik és korlátozzák egy-egy élhető – és építészeti arculatában is megfelelő - lakóépület megvalósítását.

Javasolt változtatás:

A (8) bekezdés törlése vagy módosítása oly módon, hogy az 1 méteres térdfal, valamint az egy homlokzati síkra és a terasz nagyságára vonatkozó előírások megemelésre kerüljenek.

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI ÉS AZ ELHAGYHATÓ ELEMELKÉRT INDOKLÁSA

A megalapozó vizsgálat elkészítése nem szükséges, mert a helyi önkormányzat által megalkotott településrendezési koncepció elhatározásait és a hatályos településszerkezeti tervet nem érinti, ezen rendezési tervi eszközökben foglaltakkal nem ellentétes.

A megalapozó vizsgálatához csak az alábbiak elkészítése szükséges:

A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata: a hatályban lévő településrendezési eszközök vizsgálata az érintett terület vonatkozásában

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet, a helyi építési szabályzat módosítása

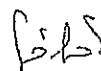
III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI ELEMELKÉRT	ELKÉSZÍTENDŐ VAGY ELHAGYHATÓ-E A TARTALMI ELEM
1. A KÖRNYEZETALKÉPZÉS TERVE	
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	Elhagyható, a módosítás nem teljes településre készülő módosítás, a rendezési terv léptékében a településszerkezetet meghatározó elemek nem változnak.
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	Elhagyható, a rendezési tervmódosítás léptékében irreleváns elem.
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	Elhagyható, a rendezési tervmódosítás léptékében irreleváns elem.
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	Elhagyható, a település szerkezetét infrastruktúra hálózatát nem érinti
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	Elhagyható, a módosítás a védelmi és korlátozó elemeket nem érinti
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) - a terület a hatályos településszerkezeti tervben. - a javasolt módosítás és indoklása	Elhagyható a módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet.
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	Elhagyható a módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem. A településfejlesztési koncepcióval összhangban van a módosítás.
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötőtpályás tömegközlekedés)	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.5. Kerékpáros közlekedés	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	
4.1. Víziközművek	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
4.2. Energiaellátás	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
4.3. Hírközlés	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	
	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	Elkészítendő
8. BEÉPÍTÉSI TERV	Elhagyható, módosítás léptékében irreleváns elem
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	Elhagyható, módosítás léptékében irreleváns elem

Dunaalmás, 2024. november 22.



Gyárfás Henriett s.k.
önkormányzati főépítész