

**DUNAALMÁS**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**  
**2024**



**Településtervező: LÁSZLÓ TIBOR okl. építész-mérnök**  
**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.

Az Önkormányzat tulajdonosi kérésre és saját megfontolásból a 114/2023. (XI.29.) határozatával kezdeményezte a HÉSZ módosítását.

A feladat a településszerkezetet és a szabályozási tervet nem érinti.

A határozat szerinti módosítás részben (3. és 4. pont) a lakóövezetek építési helyeire vonatkozik, ezt a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69. § (1) bekezdésére hivatkozva az Önkormányzat „rövid eljárás”-ban véleményeztette.

A határozat szerinti módosítás más részben (2. pont) az építménymagasság meghatározásához kapcsolódó HÉSZ előírások pontosítását célozza meg, ezt külön, egy egyszerűsített eljárásban kívánja az Önkormányzat véleményeztetni.

## A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA

A lakóterületek szabályozását a 4. §-ban találjuk, de vannak ide vonatkozó előírások a 7. §-ban is.

Felmerült problémaként, hogy a lakó épületek magasságát az építménymagasság szabályozásán felül még két korlátozás is pontosítani kívánja.

A HÉSZ 7. § (4) bekezdése kimondja:

„A 4,5 m-es max. építménymagassággal szabályozott építési övezetekben földszintes vagy földszint + tetőteres épületek építhetők, emeletes épület vagy épületrész nem.”

A HÉSZ 7. § (8) bekezdésében ez áll:

„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.”

Mindkét szabályozás azt célozza, hogy az építmény magasság számításának trükközésével ne lehessen torz vagy a településképből kilógó épületet építeni.

A (8) c) pont a nagy szintkülönbségű telkek esetében volt fontos, de érvényes a sík telkekre épített, nem egyenletes homlokzatmagassággal operáló épületekre is.

A (4) bekezdéssel az a gond, hogy azt gyakran másképp értelmezi az építető, a tervező és a hatóság. A meredek terepen a részben földbe mélyített szint vita tárgyát képezi, hogy alagsor vagy földszint? Lakószint vagy nem lakószint. A fölé épített szint az földszint vagy emelet? A meredek terepen alulról nézve egy két szintes épület a másik oldalról nézve egy szintes.

Miután mindkét szabály ugyanazt célozza meg, és a 7. § (8) c) jól működik, míg a 7. § (4) bekezdés nem, ezért azt javasoljuk, hogy a 7. § (4) bekezdést hatályon kívül kell helyezni a HÉSZ-ben.

Megvizsgáltuk az övezeti paraméter táblázat és a (8) bekezdés c) pontjának viszonyát az Lke és Lf építési övezetekre, és azt tapasztaltuk, hogy a kialakult állapotnak és az építési jogbiztonságnak megfelelnek, a 7. § (4) bekezdés már túlszabályozottsághoz vezet.

A 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 4. melléklete határozza meg a HÉSZ tartalmi követelményeit. Az 1./cc) pont a megengedett legnagyobb beépítési magasság megállapítását teszi kötelezővé. Szintszámmal sehol sem foglalkozik.

A jelenlegi szabályozás a módosítás után jogbiztonsággal meghatározza a legnagyobb megengedett építménymagasságot és egyes homlokzatok legnagyobb megengedett magasságát is. Ez településképi szempontból is elégséges.

**Megjegyzés:**

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

**Dunaalmás Község Képviselő-testületének  
...../2024. (.....) 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Kormányrendelet 11. melléklete szerint véleményezésre jogosult államigazgatási szervek, a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 5/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

- 1.§ Hatályát veszti a Dunaalmás helyi építési szabályzatáról szóló 6/2004. (VIII.5.) önkormányzati rendelet 7. § (4) bekezdése.
- 4.§ Jelen rendelet 2024.....napján lép hatályba.

.....  
polgármester

.....  
jegyző

## KIVONAT

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
2023. november 29. napján megtartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

### Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete 114/2023. (XI. 29.) határozata a településrendezési eszközök módosításáról

#### Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete

1. A HÉSZ módosítását kezdeményezi, a tartalmára vonatkozó megbízott főépítési feljegyzést elfogadja.
2. A domboldali beépítéseknel két előírás ütközni látszik, az építmény magasság és a szintek száma. Ennek egyszerűsítését kell a módosításnak tartalmaznia.
3. A saroktelkek esetén a két előkert közül az egyiknek a mérete csökkentendő.
4. Fekvő telek (mely a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek) esetén az előkert illetve a hátsókert mérete csökkentendő.
5. Az eljárásban a partnerségi egyeztetésről szóló 4/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.
6. A HÉSZ módosítása a környezetre káros hatással nem lesz, ezért a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. § szerinti felhatalmazás alapján a képviselő-testület előzetesen megállapítja, hogy előzetes környezeti vizsgálat készítése nem indokolt.
7. A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69. § alapján a módosítást „rövid eljárásban” kívánja lebonyolítani.
8. A HÉSZ módosítására az LT-PLAN Bt. 250.000 Ft-os árajánlatát elfogadja és megbízza Makay Tibor polgármestert a szerződés megkötésével. Az eljárás költségeit a költségvetés dologi kiadásainak terhére biztosítja.

Határidő: szerződés megkötésére: 2023. december 15.

Felelős: Makay Tibor polgármester

k.m. f.

Makay Tibor sk.  
polgármester

dr. Horváth József sk.  
jegyző

A kivonat hitelül:



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 Településrendezési eszközök módosítása az Építési törvény 60. § (8) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készül.

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

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően:

**I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI ÉS AZ ELHAGYHATÓ ELEMELKÉSZÍTÉSÉNEK INDOKLÁSA**

A megalapozó vizsgálat elkészítése nem szükséges, mert az elő-, oldal-, és hátsókertre, valamint az építmények magasságára és megengedett színtszámokra vonatkozó tervezett hész módosítás a hatályos településfejlesztési 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 HÉSZ és a Szabályozási terv módosítása

**III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI ELEMELKÉSZÍTÉSÉNEK	ELKÉSZÍTENDŐ VAGY ELHAGYHATÓ-E A TARTALMI ELEM
<b>1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE</b>	
<b>1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK</b>	
1.1.1. Javasolt településszerkezet,	Elhagyható, a módosítás nem teljes

<b>területfelhasználási rendszer</b>	<b>településre készülő módosítás, a rendezési terv léptékében a településszerkezetet meghatározó elemek nem változnak.</b>
<b>1.1.1.1. Beépítésre szánt területek</b>	<b>Elhagyható, a rendezési tervmódosítás léptékében irreleváns elem.</b>
<b>1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek</b>	<b>Elhagyható, a rendezési tervmódosítás léptékében irreleváns elem.</b>
<b>1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek</b>	<b>Elhagyható, a település szerkezetét infrastruktúra hálózatát nem érinti</b>
<b>1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek</b>	<b>Elhagyható, a módosítás a védelmi és korlátozó elemeket nem érinti</b>
<b>1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI</b>	<b>Elhagyható a módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet.</b>
<b>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</b>	Elhagyható a módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet.
<b>1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása</b>	Elhagyható a módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet.
<b>1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összehangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összehangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem. A településfejlesztési koncepcióval összehangban van a módosítás.
<b>2. SZAKÁGI JAVASLATOK</b>	
<b>2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</b>	
<b>2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>2.1.2. Természetvédelmi javaslatok</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE</b>	

<b>2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK</b>	
<b>3.1. Közúti hálózati kapcsolatok</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>3.2. Főbb közlekedési csomópontok</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>3.5. Kerékpáros közlekedés</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>3.6. Főbb gyalogos közlekedés</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK</b>	
<b>4.1. Víziközművek</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>4.2. Energiaellátás</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>4.3. Hírközlés</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA</b>	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
<b>7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b>	Elkészítendő
<b>8. BEÉPÍTÉSI TERV</b>	Elhagyható, módosítás léptékében irreleváns elem
<b>9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b>	Elhagyható, módosítás léptékében irreleváns elem

Dunaalmás, 2023 november 24.

Gyárfás Henriett s.k.  
megbízott főépítész