

## Dunaalmás Község Polgármesterétől

H-2545 Dunaalmás, Almási u. 32. ☎: (36) (34) 550-005 Fax: (36) (34) 450-015  
E-mail: polgarmester@dunaalmas.hu

Szám: DA/20- 20 /2022.

7. napirendi pont

### ELŐTERJESZTÉS

**Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. március 9-ei rendes testületi ülésére**

**Tárgy: Belterületi és külterületi településrendezési eszközök módosításának megindítása**

Előterjesztő: Ollé Árpád polgármester

Előadó: Makay Tibor kirendeltség-vezető

### Tisztelt Képviselő-testület!

Korábbi egyeztető ülésen már szóba kerültek az alábbi területeket érintő településrendezési eszközök módosítására irányuló kérdések. Minden esetben a testület támogatta a szabályozás módosítását, de még a módosító eljárást nem indította meg.

Az építési szabályzat teljes körű felülvizsgálatára benyújtott támogatási kérelem elbírálása még nem történt meg, az első negyedévre várható. A felülvizsgálat egy hosszabb eljárás, így az alábbi módosításokat szükséges lenne elvégezni ahhoz, hogy a kérelmezők érdekei érvényesüljenek.

Módosítás irányvonalai:

1. (belterület)4314 hrsz-ú ingatlant és szomszédos ingatlanait érintené, a 4314 hrszú ingatlanról kellene levenni a közúti (gyalogút) szabályozást. Nincs értelme, oka a területen közút kialakításának, nincs elzárt terület, gyakorlatilag egybekerített terület a szomszédos ingatlanokkal, legalább 30 éve a jelenlegi állapot áll fenn,
2. (belterület) az 5499 és 5533 hrsz-ú ingatlanokat érinti, az 5533 ingatlan előző tulajdonosai építettek egy épületet, és falkerítést az ingatlanra, de az valójában az önkormányzat által tulajdonolt, jelenleg véderdő besorolású 5499 hrsz-re átnyúlik, legalább 100 m<sup>2</sup> rel. Az új tulaj megvenné a területet, de ehhez telekalakítás kellene, de azt a szabályozási terv nem engedi, mivel ott övezeti határ található.
3. (belterület) a hegyoldali beépítések látvány-érzékenysége miatti szigorításokról szóló bekezdés c) pontjában előírt építménymagasság 4,5 méterről 6 méterre történő emelése is ésszerű változtatás lenne, mivel több utcában az előírás miatt nem létesíthető garázs, melléképület. (pl.: Lilla utca)
4. (külterület) 0635/12 Gip terület, ahol az elő-oldal-hátsó kert leszabályozását kérné a tulajdonos csökkenteni 5-5 méterről a minimumra, az OTÉK előírásainak betartásával. Javasolt az építési helyet a telek teljes területére kiterjeszteni.
5. (külterület) 0546/7 hrsz, véderdőről korlátozott mezőgazdasági területre történő módosítás.

A módosítások 1. és 2. pontja új beépítésre szánt területet generál, így szükséges zöld, vagy véderdő kijelölése más területen. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. előírásai alapján új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Az eljárás során szükséges lesz ilyen területet kijelölni, célszerű lesz önkormányzati, funkció nélküli területben gondolkodni.

A módosító eljárásokat két határozattal tudjuk indítani, az egyik a külterületi szabályozást módosítaná, a másik a belterületit.

A módosítások költségeit a kérelmezők viselik

A módosítás más terület előírásait nem módosítja.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy fejtse ki álláspontját a napirenddel kapcsolatban, és tegyen javaslatot a határozati javaslat elfogadására, vagy módosítására.

**Dunaalmás, 2022. március 3.**

  
**Ollé Árpád**  
polgármester



  
**Makay Tibor**  
kirendeltség-vezető



### Határozati javaslatok

A)

**Dunaalmás Község Képviselő-testülete ...../2022. (III...) határozata a belterületi településrendezési eszközök módosításáról**

**Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete**

- 1) Megindítja a belterületet érintő településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárást.
- 2) Módosítani kívánja a 4314 hrsz-ú ingatlan érintő övezeti besorolást közútról lakó övezetre, az 5499 hrsz-ú ingatlan 5533 hrsz-szel szomszédos részének övezeti besorolását véderdőről lakó területre és a 6/2004. (VIII.5.) önkormányzati rendelet 7. § (8) bekezdésének c) pontjában előírt építménymagasságot 4,5 méterről 6 méterre.
- 3) 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.

- 4) Gondoskodom az érintett ingatlanok tulajdonosával, mint Költségviselőkkal és László Tibor tervezővel a módosításra vonatkozó tervezési szerződés megkötéséről és a módosítással összefüggő egyeztetési eljárás lebonyolításáról.

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

Felelős: Ollé Árpád polgármester

B)

### **Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete ..../2022 (III.2.) határozata a 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 hátsókeret 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 legeltetéses 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) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a kérelmezőkkel, mint Költségviselőkkal 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