



Dunaalmás Község Polgármesterétől
2545 Dunaalmás, Almási u. 32.
Tel.: 34/450-012, Fax: 34/450-015
E-mail: polgarmester@dunaalmas.hu

Iktatószám: DA/70-35/2025

4. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. április 30-i rendes testületi ülésére

Tárgy: Dunaalmás Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről
szóló 6/2004.(VIII.5.) önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő: Makay Tibor polgármester

Előkészítő: Pauerné Csaba Judit kirendeltség-vezető

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi építési szabályzat módosításáról a településtervek tartalmáról, előkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 59. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a 127/2024.(XI.27.) határozattal döntöttünk. A módosítás célja a rendelet 7. § (8) bekezdésében foglalt előírások – azaz a hegyoldali beépítésekre vonatkozó előírások – részbeni megváltoztatása volt, mely szerint a meglévő építmények felújítása, bővítése esetén a térdfal a kialakult állapot szerint maradjon, illetve a módosítás segítse az igényes tervezői munkát. A környezeti hatásvizsgálat szükségességéről és a partnerségi egyeztetés lezárásáról a 15/2025.(II.26.) határozatunkban döntöttünk. Az Állami Főépítész záróvéleményét 2025. február 21. napján kértük meg. Ezt követően 2025. március 26. napjára az Állami Főépítész egyeztető tárgyalást hívott össze, amelynek eredményeképpen hiánypótlási felhívással élt. E hiánypótlásnak 2025. április 8. napjával eleget tettünk.

Az Állami Főépítész záróvéleményét az előterjesztés melléklete tartalmazza.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a helyi építési szabályzat módosításának elfogadására.

Dunaalmás, 2025. április 30.


Makay Tibor
polgármester


Pauerné Csaba Judit
kirendeltség-vezető

Dunaalmás Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Dunaalmás Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 6/2004. (VIII.5.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A Helyi Építési Szabályzat módosításának célja, hogy a Dunaalmás Hegyoldalra vonatkozó rendelkezések módosításával a meglévő építmények felújítása, bővítése esetén a térdfal a kialakult állapot szerint maradjon. A Helyi Építési Szabályzat módosításának célja, hogy a Dunaalmás Hegyoldalra vonatkozó rendelkezések módosításával a meglévő építmények felújítása, bővítése esetén a térdfal a kialakult állapot szerint maradjon.

[2] Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 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. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek és államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Dunaalmás Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 6/2004.(VIII.5.) önkormányzati rendelet 7. § (8) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

„a) a térdfal magassága legfeljebb 1m, kivéve a meglévő térdfal, mely a jogszerűen kialakult állapot szerint megtartható,”

2. §

Hatályát veszti a Dunaalmás Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 6/2004.(VIII.5.) önkormányzati rendelet

- a) 7. § (8) bekezdés b) pontja,
- b) 7. § (8) bekezdés d) pontja.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: KE/8/196-20/2025.
Ügyintéző: Pengő Julianna
Tel.: (34) 515-160

Tárgy: Dunaalmás helyi építési szabályzatának
módosítása, - egyszerűsített eljárás - záró
szakmai vélemény

Makai Tibor
polgármester
Dunaalmás Község Önkormányzata

E-TÉR felületen

Tisztelt Polgármester Úr!

Dunaalmás község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos, hivatali kapun megküldött, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 67. § (1) szerint a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített településterv módosítás tervezetét áttekintettem.

A véleményezésben az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75.§, valamint az Eljr. VIII. Fejezete szerint veszek részt.

Az Eljr. 67. § (3) bekezdés és 68. § (2) bekezdés d) pont szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A tervezési munka előzményei:

A helyi építési szabályzat módosításáról, az Eljr. 59.§ (2) bekezdése alapján, Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 127/2024 (XI.27.) számú határozatában, a környezeti vizsgálat szükségességéről, valamint a partnerségi egyeztetés lezárásáról pedig a 15/2025. (II. 26.) számú határozatában döntött.

Dunaalmás község polgármestere az Eljr. 68. § (1) bekezdés b) pontjában biztosított lehetőséggel élve kezdeményezte a Kr. 68. § (2) bekezdés és 67. § (1) bekezdés szerinti záró szakasz lefolytatását.

Dunaalmás közigazgatási területére hatályos, érintett településrendezési eszközök (a dokumentáció alapján):

- a 6/2004. (VIII. 05.) önkormányzati rendelettel megállapított Dunaalmás Község Építési Szabályzata

Tervezési feladat:

1. A szabályozási tervben az épületek magasságára vonatkozó előírások módosítása a hegyoldali településrészekben Lke-1 és Lke-2 kertvárosias lakóterületbe, illetve Üh hétvégiházas üdülőterületbe sorolt övezetek tekintetében.

Jelen szakmai véleményem alapja a LT-PLAN Bt. (felelős tervező László Tibor – jogosultság: TT-1 11-0086) okleveles építészmérnök által elkészített „Dunaalmás helyi építési szabályzat módosítása 2024 - 2025” megnevezésű, az E-TÉR rendszerbe 2025. április 8.-án feltöltött tervdokumentáció.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultsággal rendelkező tervezők végezték.

Az Eljr. 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében az állami főépítész online egyeztető tárgyalást tartott 2025. március 26-án a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal (Tatabánya, Bárdos László u. 2.) hivatalos helyiségében.

A tárgyaláson az alábbi államigazgatási szerv és önkormányzat vett részt:

Dunaalmás Község Önkormányzatát Pauerné Csaba Judit kirendeltségvezető és Gyárfás Henriett főépítész képviselte, továbbá jelen volt a tervező LT-PLAN Bt. részéről László Tibor.

Távolmaradását jelezte és írásban megküldte a véleményét:

- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Komárom-Esztergom Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- KEMKH Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogysztóvédelmi Főosztály, Ütügyi Osztály
- HM Hatósági Főosztály
- KEMKH Földhivatali Főosztály
- BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
- KEMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- KEMKH Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Észak-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság /az Országos Vízügyi Igazgatóság képviselőjében is/
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály, Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

A hivatalos meghívó ellenére a tárgyaláson nem vett részt:

- KEMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
- Országos Atomenergia Hivatal
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
- KEMKH Népegészségügyi Főosztály
- BFKH Népegészségügyi Főosztály
- Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
- GYMSM Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgatóhelyettesi Szervezet, Vízügyi Hatóság
- HM Állami Légügyi Főosztály
- KEM Rendőr-főkapitányság
- Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
- KEMKH Agrárügyi Főosztály - Növény és Talajvédelmi Osztály

Az Eljr. 64. § (6) bekezdése alapján azt a véleményezésre jogosult szervet, amely

- a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,
- b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy
- c) az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,

az adott eljárási szakaszban **kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.**

A fentiek értelmében az egyeztető tárgyaláson nem képviselt államigazgatási szerveket és szervezeteket kifogást nem emelő véleményezőnek tekintetem.

A tárgyalás során az Állami Főépítési Iroda jelezte a következőket:

- Az indító határozat (127/2024 (XI.27.) önk. határozat) 1. pontja szerint a módosítás költségeit a kérelmező vállalja. A Méptv. (92.§.) és a korábbi Eljr. (314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet) 15.§-a és 7. melléklete szerint ehhez településrendezési szerződést szükséges kötni, melynek megalapozására telepítési tanulmánytervet kell készíteni. Kérjük igazolni, hogy a településrendezési szerződés létrejött-e. Amennyiben igen, a fenti jogszabályoknak megfelelő tanulmánytervet is kérjük csatolni.
- A benyújtott anyag alátámasztó munkarésze hiányos, kérjük kiegészíteni az alábbiakkal:
 - a módosítás szükségességének részletesebb indoklása
 - **az érintett terület térképi lehatárolása**
 - a módosításnak a településképre gyakorolt hatása, illetve a településképi rendelettel való összhangja.

A rendelet-tervezet pontosítása szükséges:

- 1.§-ban elírás javítása: a hatályos HÉSZ 7.§ (8) bekezdés módosul, nem a 8.§
 - 1.§-ban a módosuló a) pont egyértelmű megszövegezése szükséges, szövegszerű javaslatunk:
 „1.§ A helyi építési szabályzatról szóló 6/2004.(VIII.5.) önkormányzati rendelet 7.§ (8) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi a) pont lép:
 „a) a térdfal magassága legfeljebb 1m, kivéve a meglévő térdfal, mely a jogszerűen kialakult állapot szerint megtartható.”
- 2.§ Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 6/2004. (VIII.5.) önkormányzati rendelet 7.§ (8) bekezdés b) és d) pontja.

A kért módosítások javítását, az alátámasztó munkarész fenti szempontok szerinti kiegészítését vállalta az önkormányzat.

A vélemény alapján részben módosított dokumentációt a tervező 2025. április 8.-án az E-TÉR rendszerbe feltöltötte, az alátámasztó munkarész nem került kiegészítésre.

Záró szakmai vélemény:

A záró véleményem – az alábbi kikötéssel - egyetértő, a kikötés teljesítése esetén javaslom annak testületi jóváhagyását:

Szükséges az érintett terület térképi lehatárolása, mely a HÉSZ mellékletét kell képezze.

Indokolás:

A „hegyoldali beépítés” fogalmát vagy területi lehatárolását a hatályos HÉSZ nem tartalmazza, így az előírás nem tesz eleget a jogalkotásról szóló 2010. évi CXIII. törvény 2. § (5) bekezdés b) pontjában foglaltaknak, amely szerint normatív tartalommal nem rendelkező rendelkezést nem tartalmazhat a jogszabály. Területi lehatárolás nélkül a „hegyoldali beépítés” fogalom nem alkalmazható, sérti a jogbiztonságot.

A további teendőkkel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

- Az Eljr. 67. § (10) bekezdése alapján záró szakmai véleményem 6 hónapig érvényes.
- Az Étv. 8. § (2d) bekezdés értelmében a településrendezési terv elfogadásakor a (2) bekezdés szerinti kormányrendelet alapján záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.
- Felhívom figyelmét az Eljr. 72. § (1) bekezdés b) pontjára, miszerint a polgármester a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Záró szakmai véleményemet az Eljr. 68. § (2) bekezdés d) pontja alapján adtam ki.

A kiadmányozási jog Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 5/2023. (I.9.) számú utasításának III/11/11.2 pontjaiban foglaltakon alapul.

Tatabánya, 2025. április 30.

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából eljáró
 Faragóné Godó Mária Állami főépítész helyett,
 helyettesítési jogkörben eljárva



Bankós Krisztina
 Bankós Krisztina
 vezető-hivatalifőtanácsos