

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/70-36/2025

5. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Dunaalmás Község Önkormányzat képviselő-testületének 2025. április 30-ai rendes ülésére

Tárgy: Dunaalmás Község Önkormányzata új Településtervének elkészítéséről

Előterjesztő: Makay Tibor polgármester

Előadó: Pauerné Csaba Judit kirendeltség-vezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunaalmás Község Önkormányzata hatályos településrendezési eszközei 2004-ben készültek. A ma már korszerűtlen terv helyett a hatályos építésügyi jogszabályoknak megfelelő új településterv készítése szükséges.

A képviselő-testület 2025. február 26-án tárgyalta a tervező kiválasztását a településterv elkészítésére. A **Képviselő-testület 24/2025. (II.26.) határozatával** Dunaalmás településfejlesztési és rendezési tervének elkészítésére a benyújtott ajánlatok megvizsgálását követően a legkedvezőbb ajánlatot adó Fehér Vártervező Kft-t bízta meg az általa benyújtott 11.303.000 Ft-os árajánlat alapján.

A településterv településfejlesztési tervből és településrendezési tervből áll.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Elj.R.) 59. § (2) bekezdése értelmében a településterv készítését az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását
- tartalmazó döntése alapozza meg.

A településterv Dunaalmás teljes igazgatási területére készül. A terv egyeztetése az Elj.R. szerinti általános egyeztetési eljárással történik.

A magyar építészetről szóló C. törvény (Méptv.) 8. § (3) bekezdése az alábbiakat tartalmazza:

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
- b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
- c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
- d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

Az eljárás indításának idején nem ismert még, hogy új beépítésre szánt terület kijelölés történik-e a terv készítése során, ezért erre vonatkozóan a Képviselő-testület döntést hozni még nem tud.

Gyárfás Henriett megbízott önkormányzati főépítész az Elj.R. 7§ (7) bekezdés szerinti feljegyzést elkészítette. A feljegyzés az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntését a határozati javaslatban foglaltak szerint hozza meg.

Dunaalmás, 2025. április 24.

Makay Tibor
polgármester



Pauerné Csaba Judit
kirendeltség vezető



Határozati javaslat

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (IV.) határozata az Dunaalmás Község Önkormányzata új Településtervének elkészítéséről

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete

1. Egyetért azzal, hogy Dunaalmás teljes igazgatási területére új településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv) készüljön.
2. A településterv egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárással folytatja le.
3. Elfogadja a települési főépítész által készített feljegyzést a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Makay Tibor polgármester

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Dunaalmás igazgatási területére készülő településterv (településfejlesztési terv és településrendezési terv) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek meghatározásához

Dunaalmás Község Önkormányzata új településtervet készít a település teljes igazgatási területére.

A településterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Elj.R.) szerinti általános eljárással történik a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet szerint.

Az Elj.R. 7. § (7) bekezdés b) pontja értelmében a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a települési főépítész határozza meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésében.

A megalapozó vizsgálatot az Elj.R. 1. mellékletének, valamint az alátámasztó javaslatot az Elj.R. 2. mellékletének figyelembevételével az alábbiak szerint javasolom meghatározni.

I. Megalapozó vizsgálat tartalma:

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
3. Területrendezési követelmények
4. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
5. A település társadalma
6. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
7. A település gazdasága
8. Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
9. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
10. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
11. Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is
12. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
13. Közlekedés
14. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
15. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők
16. Légiközlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával.
17. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával

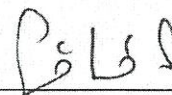
II. Alátámasztó javaslat tartalma:

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat

3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat
6. Védelmi és korlátozóelemek
7. A módosítással érintett területek bemutatása
8. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
9. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye
10. A műemlékvédelmi hatástanulmányt.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a feljegyzést fogadja el.

Dunaalmás, 2025. április...



Gyárfás Henriett
mb. főépítész