



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

Szám: DA/70-35/2026

1. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

**Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. június 16-i
rendkívüli testületi ülésére**

Tárgy: A településterv készítése során az új beépítésre szánt területek kijelöléséről

Előterjesztő: Makay Tibor polgármester

Készítette: Pauerné Csaba Judit kirendeltség-vezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunaalmás Község önkormányzata új településtervet készít. A településterv véleményezési anyaga elkészült, mely tartalmaz ún. új beépítésre szánt területek kijelölését is.

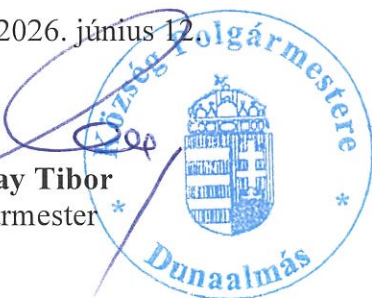
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Elj.R.) 59. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzat képviselő-testületének az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelésről döntenie kell.

A településtervezők elkészítették a megfelelés igazolását, mely az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

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

Dunaalmás, 2026. június 12.

Makay Tibor
polgármester



Pauerné Csaba Judit
kirendeltség-vezető



Határozati javaslat:

**Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete
..../2026. (VI.16.) határozata
az új beépítésre szánt területek kijelöléséről**

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete

1. Elfogadja Bodó Beáta településtervező által készített igazolást az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben foglalt követelményeknek való megfelelésről.
2. Az igazolás a határozat mellékletét képezi.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az elkészített településtervezési véleményezési eljárását az E-TÉR felületen elindítsa.

Határidő: 2026. június 15.

Felelős: Makay Tibor polgármester

Igazolás
az új beépítésre szánt területek kijelölések
magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) előírásainak való
megfeleléséről

Dunaalmás településen új beépítésre szánt terület kijelölés történik az alábbi területeken:

Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)
1.	4009, 4012-4015	Mk	Lf	0,372
4.	0623/4	Ev	Lke	0,042
7.2	0574/4	Ev	Gksz	0,184
Összesen:				0,598

1. Méptv. 7. § (2) bekezdése alapján

1.1 Csereterület:

Változás száma	Korábbi övezet	új övezet	Terület (ha)
15.2	Lke	Ev	1,459
Összesen:			1,459

Megfelelés igazolása: az új beépítésre szánt terület kijelölésnél (0,598 ha) nagyobb területet sorol vissza a terv beépítésre szánt területekből mezőgazdasági és erdőterületbe (1,459 ha)

1.2. Biológiai aktivitásérték pótlás

Változás száma	Terület (ha)	Korábbi övezet	Szorzó	BIA érték	új övezet	Szorzó	BIA érték
ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK							
1.	0,372	Mk	5	1,86	Lf	2,4	0,89
4.	0,042	Ev	9	0,38	Lke	2,7	0,11
7.2.	0,184	Ev	9	1,66	Gksz	0,4	0,07
BIA ÉRTÉK FENNTARTÁST SZOLGÁLÓ TERÜLETEK							
15.2	1,459	Lke	2,7	3,94	Ev	9	13,13
Összesen:				7,83	14,21		
Különbözet:				+6,38			

Megfelelés igazolása: az új beépítésre szánt terület kijelöléssel egyidejűleg a biológiai aktivitásérték változás + 6,38

2. Méptv. 8. § (1) bekezdése

2.1. zöldterület nagysága összességében nem csökkenhet.

2.1. Zöldterület csökkenés				
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)
7.1	6423	Zkp	Köu	0,302
21.2	4904/32	Z	Kb-Id	0,431
Összesen:				0,733

2.2. Új zöldterület kijelölés				
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)
8.4	4299/6	Ev	Zkp	1,028
9.5	6301	Lke	Zkp	0,125
9.6	6301	Vk	Zkp	0,062
10.1	5558	Üh	Zkp	0,830
10.2	5558	Köu	Zkp	0,167
10.3	5558	Üh	Zkp	0,492
11.2	5453	Köu	Zkp	0,105
16.1	4604/2	Köu	Zkp	0,064
16.2	4588/2, 4589/2, 4590/2, 4591/2, 4592/2, 4593/2, 4594/2, 4595/2, 4596/2, 4597/2, 4598, 4599, 4600/2, 4601/2, 4602/2, 4603/2	Kid	Zkp	1,151
17.1	0716/2, 0716/5	Kb-sp	Zkp	1,672
Összesen:				5,696

Megfelelés igazolása: a zöldterület nagysága 0,733 ha területtel csökken, ezzel egyidejűleg 5,696 ha területtel nő. A változás + 4,963 ha

2.2. zöldterület nagysága nem lehet kevesebb település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A megfelelés igazolása:

beépítésre szánt területek nagysága (ha)	Zöldterület nagysága (ha)	%
293,09	8,96	3,05

3. Méptv. 8. § (2) bekezdése

3.1. a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

Megfelelés igazolása: az új beépítésre szánt lakóterületek települési területen belül vannak, belterülethez csatlakoznak.

3.2. a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni

Megfelelés igazolás: Dunaalmás esetében a beépítésre szánt területek összességét fizikailag nem lehetséges 500 méter széles zöldgyűrűvel körülvenni, mert a jelenlegi belterületi határ közvetlenül csatlakozik Neszmély közigazgatási határához, ezen belül a belterületi határához.

3.3. barnamezős terület megléte esetén új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

Megfelelés igazolás: Dunaalmás közigazgatási területén nincs barnamezős terület

4. Méptv. 8. § (3) bekezdés c) pontja

(az 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)

A megfelelés igazolása az alábbi táblázat szerinti.

Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	építési övezet	Terület (ha)	Megközelítés szilárd burkolatú úton	közműkapacitás biztosítása	Humán infrastruktúra biztosítása
1.	4009, 4012-4015	Lf	0,372	biztosított	a szennyvíz gerincvezeték kiépítéséig a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül kiépítendők	biztosított
4.	0623/4	Lke	0,042	biztosított lesz	a szennyvíz gerincvezeték kiépítéséig a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül kiépítendők	biztosított

5. Méptv. 8. § (3) bekezdés d) pontja

(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.)

Megfelelés igazolása az alábbi táblázat szerinti:

Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Új övezet	Megfelelés igazolása
1.	4009, 4012-4015	Lf	települési térségen belüli belterületi ingatlanrészek, cél az ingatlanok azonos hasznosítása (TÉKA 7. § (4) bekezdése szerint)
4.	0623/4	Lke	a tervezett változás egy ingatlant érint, a meglévő állapot rendezése miatt szükséges az átsorolás
7.2	0574/4	Gksz	a jelenlegi használatnak megfelelő változtatás

6. Méptv. 8. § (3) bekezdés e) pontja

(Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülése)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)

1. MATrT 12. § (1) bekezdés

Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

Megfelelés az új beépítésre szánt területek települési térségen belül találhatók.

2. MATrT 12. § (2) bekezdés

zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár a beépítésre szánt terület kijelölés csereterület kijelölés + 25 % új zöldterület vagy erdőterület kijelölés

Megfelelés igazolás: erdőterület átsorolásával járó új beépítésre szánt terület kijelölés megfelel az előírásoknak.

Zöldterület átsorolásával járó új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Új beépítésre szánt terület kijelölés					
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)	Területnövekmény + területnövekmény 25%-a (ha)
4.	0623/4	Ev	Lke	0,042	0,053
7.2	0574/4	Ev	Gksz	0,184	0,230
Összesen:				0,226	0,283

Új erdőterület kijelölés				
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)
15.2	4800	Lke	Ev	1,459
Összesen:				1,459

3. MATrT 12. § (3) bekezdés

zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt területen történő kijelölés

- csereterület kijelöléssel, vagy

- a területnövekmény 25 %-ának megfelelő új zöldterület vagy erdőterület kijelölés (kivéve gazdasági terület kijelölés)

Megfelelés igazolás: zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt területen történő új beépítésre szánt terület kijelölés megfelel az előírásoknak.

Új beépítésre szánt terület kijelölés				
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)
1.	4009, 4012-4015	Mk	Lf	0,372
Összesen:				0,372

Csereterület				
Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Terület (ha)
10.13	5602	Lke	Ev	0,514
Összesen:				0,514

4. MATrT 12. § (4) bekezdés

Zöldterület kijelölés esetén a zöldterület önkormányzati tulajdonban kell legyen, vagy a tulajdonba adásról szerződni kell.

(TÉKA 32. § (1a) bekezdés (1a) A településtervben meglévő és tervezett zöldterület is szerepelhet. A településtervben tervezett zöldterületként kijelölt, de az ingatlan-nyilvántartásban közterületként még nem bejegyzett telek közhasználat elől el nem zárható területként is kialakítható.)

Megfelelés igazolása: az alábbi a tervezett zöldterületek önkormányzati tulajdonban vannak:

Sorszám	Kijelöléssel érintett ingatlanok	Korábbi övezet	Új övezet	Jelenlegi tulajdonos
8.1	4299/6	Kt	Zkp	önkormányzat
8.4	4299/6	Ev	Zkp	önkormányzat
9.5	6301	Lke	Zkp	önkormányzat
9.6	6301	Vk	Zkp	önkormányzat
10.1	5558	Üh	Zkp	önkormányzat
10.2	5558	Köu	Zkp	önkormányzat
10.3	5558	Üh	Zkp	önkormányzat
11.2	5453	Köu	Zkp	önkormányzat
16.1	4604/2	Köu	Zkp	önkormányzat
16.2	4588/2, 4589/2, 4590/2, 4591/2, , 4593/2, 4594/2, 4595/2, 4596/2, 4598, 4599, 4600/2, 4601/2, 4602/2, 4603/2	Kid	Zkp	önkormányzat

5. MATrT 13. § Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataster I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Megfelelés igazolás: az új beépítésre szánt terület kijelölések nem érintik sem a borszőlő termőhelyi kataszterbe, sem a gyümölcs termőhelyi kataszterbe tartozó földrészleteket.

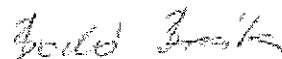
6. MATrT 25., 26., 27., 28. §-ai szerint nem jelölhető ki beépítésre szánt terület (vagy csak korlátozással)

- országos ökológiai hálózat magterület övezetben
- országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében
- országos ökológiai hálózat puffterületének övezetében – korlátozással
- kiváló termőhelyi szántók övezetében – területfelhasználási engedély alapján

Megfelelés igazolás: az új beépítésre szánt terület kijelölések közül a 7.2 számú változás érinti az ökológiai hálózat puffterületének övezetét. A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölés a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti, tekintettel arra, hogy az ingatlan jelenlegi hasznosítása is a gazdasági tevékenységnek megfelelő.

Az igazolást összeállította:

Székesfehérvár, 2026. május 27.



Bodó Beáta
településtervező