



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

a helyi építési szabályzatról

[1] A rendelet célja Dunaalmás közigazgatási területére vonatkozóan az építés helyi rendjének szabályozása.

[2] Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1)-(2) bekezdései szerint, a véleményezésben részt vett államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet *Általános előírások*

1. Általános rendelkezések

1. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Fekvő telek*: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) *Kialakítható telek legkisebb szélessége*: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség.
- c) *Nagy létszámú állattartó telep*: olyan állattartó telep, amelyen az elhelyezhető állatok száma állatfajonként legalább harminc ló, vagy ötven szarvasmarha, vagy kétszáz juh, kecske, vagy száz sertés, vagy kettőezer brojler baromfi, vagy ötszáz kifejlett baromfi (tyúkfélék, víziszárnyasok, pulyka stb.), vagy ötven strucc, vagy ötven anyanyúl és szaporulata, vagy ötven prémesállat.
- d) *Áttört kerítés*: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága min. 50%.
- e) *Védett épület, építmény*: az önkormányzat által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településképp megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti, vagy műszaki-ipari szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény fogalmába beletartozik annak minden alkotórésze, ideértve a kiegészítő, illetve külső és belső díszítő elemeket, valamint - amennyiben a védelemre vonatkozó rendelet azt nevesíti, - a használati módot is. A rendelet alkalmazása szempontjából védettnek minősül az a telek és annak használati módja is, amelyen a védett épület, illetve építmény áll.
- f) *Természetes szín*: fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, barna, sárga, bézs, szürke, zöld, és ezen színek árnyalatai.
- g) *Természetes anyag*: kő, tégl, fa, fém, üveg.

2. §

E rendelet mellékletei

- a) 1. melléklet: SZT-1 jelű és M=1:4000 méretarányú Dunaalmás belterületi és Duna-parti szabályozási terve;
- b) 2. melléklet: SZT-2 jelű és M=1:10000 méretarányú Dunaalmás külterületi szabályozási terve;
- c) 3. melléklet: az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai;
- d) 4. melléklet: az övezetek telekalakítási és beépítési szabályai;
- e) 5. melléklet: az új beépítésre szánt területek nyilvántartása;
- f) 6. melléklet: biológiai aktivitásérték (a továbbiakban: BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek;
- g) 7. melléklet: helyi védelem alatt álló objektumok listája
- h) 8. melléklet: településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3. §

(1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a 2. § a) és b) pontja szerinti mellékletek (továbbiakban: Szabályozási terv) módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal,
- b) építési övezet, övezet határa és jele,
- c) építési hely,
- d) telek be nem építhető része,
- e) épület elhelyezés céljára szolgáló terület,
- f) közlekedés céljára fenntartott terület,
- g) szabályozási tartalékterület határa.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- 1. védőtávolságok,
- 2. műemlékek,
- 3. műemléki környezet határa,
- 4. helyi védett egyedi érték,
- 5. helyi védett területi érték,
- 6. régészeti lelőhely határa/területe,
- 7. országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték határa/területe,
- 8. Natura 2000 terület határa,
- 9. barlang felszíni védőövezete,
- 10. Ramsari terület,
- 11. országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe,
- 12. országos ökológiai hálózat puffterülete,
- 13. tájképvédelmi terület határa,
- 14. egyedi tájérték,
- 15. helyi jelentőségű természetvédelmi terület,
- 16. vízminőségvédelmi terület,
- 17. felszíni víz parti sávja,
- 18. bányatelek,
- 19. nagyvízi meder övezet – elsődleges levezető sáv,
- 20. nagyvízi meder övezet – másodlagos levezető sáv,
- 21. nagyvízi meder övezet –átmeneti levezető sáv,
- 22. nagyvízi meder övezet – áramlási holttér,

23. nagyvízi meder övezete – ideiglenes védművel védett nyíltártéri öblözete,
24. vízbázis belső védőterülete,
25. vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezete,
26. borszőlő termőhelyi kataszter területe.

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) közigazgatási határ,
- b) belterületi határ,
- c) tervezett belterületi határ,
- d) földrészlet,
- e) épület,
- f) szintvonal,
- g) közművezetékek nyomvonal,
- h) kerékpárút,
- i) telken belüli vízlevezető árok.

(4) Javasolt szabályozási elemek:

- a) javasolt telekhatár,
- b) javasolt megszüntető jel.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

3. Az építés általános feltételei

4. §

(1) Amennyiben a telek jelenlegi beépítési módja, vagy az előkert nagysága nem felel meg a hatályos építési előírásoknak, ez az állapot bővítésnél, átalakításnál megtartható, azonban a bővítésnek, átalakításnak meg kell felelni az országos és helyi építési előírásoknak..

(2) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

- a) Beépítésre szánt területen állattartó építményeket csak falusias lakóterületen és különleges mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni. A meglévő állattartó építmények megtarthatók, de bővítésük nem lehetséges.
- b) Állattartó építményeket lakó rendeltetésű épülettől 10 méternél távolabb kell elhelyezni.
- c) Állattartó építmény és trágyatároló, az élelmiszer-tároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
- d) Nagylétszámú állattartó telep a településen nem létesíthető.

(3) Amennyiben a meglévő épület építési helyen kívül áll, az épület, vagy épületrész megtartható, felújítható, átalakítható. Az építési helyen kívül álló épület bővítése kizárólag az építési helyen belül lehetséges, kivéve a tetőtér beépítést.

(4) Amennyiben a meglévő épület beépítési magassága meghaladja az építési övezetre, övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítési magasság értéket, a bővítés beépítési magassága azonos lehet a meglévő épület beépítési magasságával. Tetőtérbeépítés vagy tetőcsere esetén a beépítési magasság kizárólag műszakilag indokolt mértékben növelhető.

(5) Amennyiben a meglevő épület beépítési magassága meghaladja az építési övezetre, övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítési magasság értéket, a bővítmény beépítési magassága azonos lehet a meglevő épület beépítési magasságával. Tetőtérbeépítés vagy tetőcsere esetén a beépítési magasság kizárólag a műszakilag indokolt mértékben, de legfeljebb 30 cm-el növelhető

5. §

A település közigazgatási területén bármely építési övezetben és övezetben kialakítható magánút. A szabályozási terven jelölt közlekedési terület céljára fenntartott területen önkormányzati közút és magánút is létesíthető a szabályozási terven jelölt szélességgel. Az egyéb, szabályozási terven nem jelölt magánút legkisebb szélessége 5 m lehet.

4. Beépítési mód, beépítési hely

6. §

(1) Az építési telkeken az építési helyet – amennyiben a szabályozási terv építési hely jelölést nem tartalmaz – a (2) – (7) bekezdésben foglaltak szerint kell lehatárolni.

(2) Az előkert méretét beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni. Az előkert vonatkozásában kialakultnak tekintendő az építési tevékenységgel érintett építési telek melletti 2-2 építési telken a meglevő épületek és a telek utcai homlokvonala közötti jellemző távolság mértéke.

(3) Még be nem épített területen az előkert mérete az építési övezetre vonatkozó külön előírás szerinti, vagy a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában 5 méter.

(4) Az olyan oldalhatáron álló beépítésű saroktelek esetében, amelynek egyik oldalkertje sem beépített, vagy a meglevő épület áll a hosszabbik utcafronti telekhatár mentén, az előkert a telek hosszabbik homlokvonala mentén 1 m.

(5) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában

- a) lakóterületen és vegyes területen legalább 4,0 méter,
- b) egyéb építési övezetben az legalább 6,0 méter.

(6) Szabadon álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában az építési övezetre előírt párkánymagasság fele, de legalább 3,0 méter,

(7) A hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve:

- a) ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,
- b) a 450 m²-nél kisebb telkek esetében 4,0 méter, vagy a kialakult állapot szerinti,

(8) Lakóövezetekben fekvő telek esetén a beépítési mód szabadonálló,

- a) előkert 3,0 m,
- b) oldalkert 3,0 - 3,0 m,
- c) hátsókert max. 14,0 m telekmélység esetén 1,0 m, 14,0 m-nél nagyobb telekmélység esetén 3,0 m.

III. Fejezet
Beépítésre szánt területek

5. Beépítésre szánt területek tagozódása

7. §

(1) A beépítésre szánt építési övezetek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

- a) Lke- rövidítéssel jelölt kertvárosias lakóterület,
- b) Lf - rövidítéssel jelölt falusias lakóterület,
- c) Vt - rövidítéssel jelölt településközponti vegyes terület,
- d) Vi - rövidítéssel jelölt intézményi vegyes terület,
- e) Gksz - rövidítéssel jelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület,
- f) Gá – rövidítéssel jelölt általános gazdasági terület,
- g) Gip - rövidítéssel jelölt ipari gazdasági terület,
- h) Gipe - rövidítéssel jelölt egyéb ipari gazdasági terület,
- i) Üü - rövidítéssel jelölt üdülőházas terület,
- j) Üh - rövidítéssel jelölt hétvégi házas terület,
- k) K-Sp - rövidítéssel jelölt különleges sport terület,
- l) K-T - rövidítéssel jelölt különleges temető terület,
- m) K-Mü - rövidítéssel jelölt különleges mezőgazdasági üzemi terület,
- n) K-Sz - rövidítéssel jelölt különleges szociális terület,
- o) K-Id - rövidítéssel jelölt különleges idegenforgalmi terület,
- p) K-Isz - rövidítéssel jelölt különleges idegenforgalmi szolgáltató terület,
- q) K-Ir - rövidítéssel jelölt különleges idegenforgalmi rekreációs terület,
- r) K-L- rövidítéssel jelölt különleges lovasközpont terület,

6. Kertvárosias lakóterület

8. §

(1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépületek a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: TÉKA) megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el főépület részeként vagy önálló főépületben.

(3) Az építési telkeken legfeljebb két melléképület építhető a főépület takarásában.

(4) A kertvárosias lakóterület építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

(5) Lke-5 jelű építési övezetben az oldalkert legkisebb szélessége 2,0 méter.

(6) Lke-5 jelű építési övezetben a beépítési mód az egyedileg meghatározott zárt sorúvá váló ZV jellel jelölt. Az építési övezet ingatlanai zárt sorú beépítéssel, vagy oldalhatáron álló beépítési móddal

is elhelyezhetők a kialakult állapot figyelembevételével. Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb szélessége 2,0 méter.

7. Falusias lakóterület

9. §

(1) Falusias lakóterület Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépület a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el. A főépületek száma nem korlátozott.

(3) Az építési telkeken legfeljebb két melléképület építhető a főépület takarásában.

(4) A falusias lakóterület építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

8. Településközponti vegyes terület

10. §

(1) A településközponti vegyes terület Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépület a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

(2) Vt-2 építési övezetben elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen nevelési, oktatási, kulturális, sport rendeltetést tartalmazhat. Az építési övezetben elhelyezhető továbbá egy szolgálati lakás.

(3) A településközponti vegyes területépítési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

(4) Vt-3 jelű építési övezetben az oldalkert legkisebb szélessége 2,0 méter.

9. Intézményi vegyes terület

11. §

(1) Az intézményi vegyes terület Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépület a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

(2) Az intézményi vegyes területépítési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

10. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

12. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépületek a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(2) Az építési övezetekben a technológiai berendezés, műtárgy (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális párkánymagasságot meghaladhatja. A technológiai berendezések, műtárgyak legmagasabb pontja legfeljebb 12,0 m lehet.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az építési övezetekben az előkert 5,0 méter, az oldalkert és hátsókert mérete 10,0 méter.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken fekvő ingatlanokat az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén a Szabályozási terven jelölt, de legalább 5 m széles, háromszintes, a környezeti hatások csökkentését szolgáló beültetési kötelezettség terheli. A beültetési kötelezettséggel érintett területsáv megszakítható a közúti csatlakozással. A beültetési kötelezettséggel érintett területrészen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-a mértékéig közművesítési és közlekedési célú létesítmény (közmű műtárgy, telken belüli burkolt út, fásított parkoló stb).

(6) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területépítési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

11. Általános gazdasági terület

13. §

(1) Az általános gazdasági terület Szabályozási terven G_A jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépületek a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(2) Az építési övezetekben a technológiai berendezés, műtárgy (kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális párkánymagasságot meghaladhatja. A technológiai berendezések, műtárgyak legmagasabb pontja legfeljebb 30,0 m lehet.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az építési övezet építési telkén elhelyezhető gazdasági célú épületen belül egy tulajdonosi vagy egy szolgálati lakás helyezhető el.

(5) Az általános gazdasági területeken fekvő ingatlanokat az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén a Szabályozási terven jelölt, de legalább 5 m széles, háromszintes, a környezeti hatások csökkentését szolgáló beültetési kötelezettség terheli. A beültetési kötelezettséggel érintett területsáv megszakítható a közúti csatlakozással. A beültetési kötelezettséggel érintett területrészen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-amértékéig közművesítési és közlekedési célú létesítmény (közmű műtárgy, telken belüli burkolt út, fásított parkoló stb).

(6) Az általános gazdasági terület építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

12. Ipari gazdasági terület

14. §

(1) Az ipari gazdasági terület Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépületek a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(2) Az építési övezetekben a technológiai berendezés, műtárgy (kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális párkánymagasságot meghaladhatja. A technológiai berendezések, műtárgyak legmagasabb pontja legfeljebb 15,0 m lehet.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az ipari területeken fekvő ingatlanokat az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén a Szabályozási terven jelölt, de legalább 5 m széles, háromszintes, a környezeti hatások csökkentését szolgáló beültetési kötelezettség terheli. A beültetési kötelezettséggel érintett területsáv megszakítható a közúti csatlakozással. A beültetési kötelezettséggel érintett területrészen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-át érintően közművesítési és közlekedési célú létesítmény (közmű műtárgy, telken belüli burkolt út, fásított parkoló stb.).

(5) Az Ipari gazdasági területépítési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

13. Egyéb ipari gazdasági terület

15. §

(1) Az egyéb ipari gazdasági terület Szabályozási terven Gipe jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépületek a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(2) Az építési övezetekben a technológiai berendezés, műtárgy (kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális párkánymagasságot meghaladhatja. A technológiai berendezések, műtárgyak legmagasabb pontja legfeljebb 15,0 m lehet.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az egyéb ipari építési övezetekben az előkert 5,0 méter, az oldalkert és hátsókert mérete 10,0 méter.

(5) A gazdasági területeken fekvő ingatlanokat az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén a Szabályozási terven jelölt, de legalább 5 m széles, háromszintes, a környezeti hatások csökkentését szolgáló beültetési kötelezettség terheli. A beültetési kötelezettséggel érintett területsáv megszakítható a közúti csatlakozással. A beültetési kötelezettséggel érintett területrészen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-át érintően közművesítési és közlekedési célú létesítmény (közmű műtárgy, telken belüli burkolt út, fásított parkoló stb.).

(6) Az egyéb ipari gazdasági területépítési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

14. Üdülőházas üdülőterület

16. §

(1) Az üdülőházas terület Szabályozási terven Üü jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépületek a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(2) Üdülőházas építési övezet építési telkein több főépület is elhelyezhető.

(3) Az elő-, oldal- és hátsókert legalább 10,0 m.

(4) Az üdülőházas területépítési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

15. Hétvégi házas üdülőterület

17. §

(1) A hétvégi házas terület Szabályozási terven Üh jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépületek a TÉKA szerintirendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(2) Hétvégi házas építési övezet építési telkein egy darab főépület építhető, melyben legfeljebb 2 üdülő rendeltetési egység helyezhető el.

(3) A hétvégi házas területen az üdülő rendeltetésen kívül elhelyezhetők kiskereskedelmi létesítmények, valamint sport és szabadidős létesítmények.

(4) A hétvégi házas területépítési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

16. Különleges sportterület

18. §

(1) Különleges sport terület Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt terület a sportolással, szabadidő eltöltéssel és közösségi rendezvényekkel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető főépületek kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű főépület is elhelyezhető.

(4) A K-Sp építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

17. Különleges temető terület

19. §

(1) Különleges temető Szabályozási terven K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető főépületek kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

- (3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több főépület is elhelyezhető.
- (4) A K-T építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

18. Különleges mezőgazdasági üzemi

20. §

- (1) Különleges mezőgazdasági üzemi K-Mü jellel jelölt építési övezetben mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények, állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények, mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, műhely és tároló épület, és nem közforgalmú üzemanyag-töltő állomás, valamint az alaprendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben az alkalmazott technológia miatt szükséges építmények magassága az övezetre előírt épületmagasság értékénél magasabb lehet.
- (3) A K-Mü jelű építési övezet építési telkén elhelyezhető egy tulajdonosi és egy szolgálati lakás.
- (4) Mezőgazdasági üzemi területen – amennyiben a meglévő beépítés lehetővé teszi - a közterülettel határos telekhatár mentén 5,0 m széles, az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén 10,0 m széles, háromszintes, a környezeti hatások csökkentését szolgáló többszintes zöldfelületet kell létesíteni. A többszintes zöldfelületen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-amértékéig közművesítési és közlekedési célú létesítmény (közmű műtárgy, kapubehajtó, telken belüli burkolt út, fásított parkoló stb).
- (5) Az elő-, oldal- és hátsó kert min. 10-10 méter
- (6) A K-Mü építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

19. Különleges szociális terület

21. §

- (1) Különleges szociális terület a Szabályozási terven K-Sz jellel jelölt terület a szociális ellátással, oktatással és neveléssel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető főépületek kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló rendeltetési egységeket tartalmazhatják. Az építési övezetben elhelyezhető egy szolgálati lakás.
- (3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű főépület is elhelyezhető.
- (4) A K-Sz építési övezet telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

20. Különleges idegenforgalmi szolgáltató terület

22. §

(1) Különleges idegenforgalmi szolgáltató terület a Szabályozási terven K-Id jellel jelölt terület az idegenforgalommal és a forrásvíz hasznosítással összefüggő szolgáltató tevékenységek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető főépületek kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló rendeltetési egységeket tartalmazhatják azzal, hogy szálláshely szolgáltató rendeltetésű épület is elhelyezhető a területen. A területen új állattartó épület nem építhető.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) A K-Id építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

21. Különleges idegenforgalmi rekreációs terület

23. §

(1) Különleges idegenforgalmi rekreációs terület a Szabályozási terven K-Ir jellel jelölt terület a strandolással, sportolással, szabadidő eltöltéssel és az idegenforgalom kiszolgálásával összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető főépületek kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló rendeltetési egységeket tartalmazhatják azzal, hogy szálláshely szolgáltató rendeltetésű épület is elhelyezhető a területen.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) A K-Ir építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

22. Különleges lovasközpont terület

24. §

(1) Különleges lovasközpont terület a Szabályozási terven K-L jellel jelölt terület a lovassporttal és lovas idegenforgalommal összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető főépületek kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló rendeltetési egységeket tartalmazhatják. Az építési övezetben építhető szálláshely szolgáltató rendeltetésű épület és egy szolgálati lakás.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) A K-L építési övezet telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

IV. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

23. Beépítésre nem szánt területek tagozódása

25. §

- (1) A beépítésre nem szánt övezetek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek:
- a) Közlekedési és közmű terület, ezen belül:
 - aa) Köu - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület;
 - ab) Köu-k - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület-kiszolgáló út;
 - ac) Koe - rövidítéssel jelölt egyéb közlekedési terület (vasút);
 - ad) Közm - rövidítéssel jelölt közmű elhelyezési terület.
 - b) Zöldterület, ezen belül Zkp - rövidítéssel jelölt közpark.
 - c) Erdőterület, ezen belül
 - ca) Ev - rövidítéssel jelölt védelmi célú erdő;
 - cb) Er - rövidítéssel jelölt rekreációs célú erdő;
 - cc) Ee - rövidítéssel jelölt egyéb erdő.
 - d) Mezőgazdasági terület
 - da) Mk - rövidítéssel jelölt kertes mezőgazdasági terület;
 - db) Má - rövidítéssel jelölt általános mezőgazdasági terület;
 - dc) Má-ta - rövidítéssel jelölt tanya létesítésére szolgáló mezőgazdasági terület.
 - e) Vízgazdálkodási V – rövidítéssel jelölt vízgazdálkodási terület;
 - f) Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen kívül
 - fa) Kb-Id - rövidítéssel jelölt idegenforgalmi terület;
 - fb) Kb-Vt - rövidítéssel jelölt vörösiszap tározó terület.

24. Közlekedési, közmű és hírközlési területek általános előírásai

26. §

- (1) Közúti közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (főhálózati) és Köu-k (kiszolgáló út) jellel jelölt övezet, mely a közúti közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A Köu és Köu-k övezetekben a közlekedést kiszolgáló épület, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és raktár épület helyezhető el. A kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületek beépített alapterülete legfeljebb 40 m² lehet.
- (3) Közúti közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (4) A közúti közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási terv ábrázolja.
- (5) A nyomvonalas hálózat elemeinek elhelyezése a vonatkozó szakági előírások és védőtávolságok betartásával lehetséges.
- (6) Közúti közlekedési területen a 4606/2 hrsz-ú ingatlan úszótelekként beépíthető a közlekedéshez kapcsolódó építményekkel, az ingatlanon elhelyezhető emlékhely is.
- (7) A közúti közlekedési területek övezeteinek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

27. §

- (1) Egyéb közlekedési terület a Szabályozási terven a Kőe (vasút) jellel jelölt övezet, mely a kötöttpályás közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A Kőe övezetben elhelyezhető főépületek és melléképítmények a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) Az egyéb közlekedési területek övezeteinek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

28. §

- (1) Közműelhelyezési terület a Szabályozási terven Közm jellel jelölt övezet, mely a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Közm jelű övezetben elhelyezhető főépületek és melléképítmények a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) A közmű területek övezeteinek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

25. Zöldterületek általános előírásai

29. §

- (1) Zöldterület a szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark övezet, mely állandóan növényzettel fedett beépítésre nem szánt terület, a település zöld infrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, valamint a pihenést és testedzést szolgálja.
- (2) Zkp övezetben elhelyezhető főépületek és melléképítmények a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) A közpark övezet telkeit legalább 70 %-ban teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani.
- (4) A közpark övezeteinek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

26. Erdőterület

30. §

- (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület a szabályozási terven Ev jellel jelölt övezet, amely az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerinti védelmi rendeltetésű erdő, a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény szerinti, a környezeti elemek védelmét, a környezeti terhelés megelőzését vagy csökkentését szolgáló védőerdő, a természet védelméről szóló törvény szerinti védett erdő, továbbá a településrendezési követelmények teljesítését szolgáló védőerdő.
- (2) Védelmi célú erdő övezetekben kerítést építeni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási vagy erdőgazdasági célból lehet.

(3) Ev övezetben erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, valamint hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni.

(4) A véderdő övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

31. §

(1) A rekreációs rendeltetésű erdőterület az Er jellel jelölt övezet, mely erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű és az ezzel összefüggő rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Er jelű övezetben elhelyezhető főépületek és melléképítmények a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) A rekreációs erdő övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

32. §

(1) Az egyéb rendeltetésű erdőterület az Ee jellel jelölt övezet, mely erdő- és vadgazdálkodási, sport-, hitéleti rendeltetésű és az ezzel összefüggő rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Ee jelű övezetben elhelyezhető főépületek és melléképítmények a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) Az egyéb erdő övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

27. Mezőgazdasági területek

33. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület a szabályozási terven Mk jellel jelölt övezet alapvetően kisüzemi, vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. A mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényei helyezhetők el az övezetben.

(2) Mk övezetben épületet elhelyezni a TÉKA előírásainak megfelelően lehet.

(3) Az Mk jelű övezetben építhető egy lakó rendeltetésű épület a TÉKA rendelkezéseinek figyelembevételével.

(4) Az Mk övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

28. Általános mezőgazdasági terület

34. §

(1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(2) Általános mezőgazdasági területen a TÉKA mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett elhelyezett technológiai berendezés, építmény (kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális párkánymagasságot meghaladhatja.

(3) A Má-1 és Má-2 jelű övezetben építhető egy szolgálati vagy egy tulajdonosi lakás a TÉKA rendelkezéseinek figyelembevételével.

(4) Má-3 jelű övezetekben kizárólag a bemutatással, az ismeretterjesztéssel, lovas sportolással összefüggő legeltetési állattartás gazdasági építményei helyezhetők el, továbbá egy olyan gazdasági épület, amelyben egy lakó rendeltetés is kialakítható.

(5) Má-3 az övezetben az Által-ér partjától számított 50,0 m-es védőtávolságon belül építmény nem létesíthető.

(6) A mezőgazdasági övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

29. Tanya létesítésére szolgáló mezőgazdasági terület előírásai

35. §

(1) A Ma-ta jellel jelölt általános mezőgazdasági terület övezetben a TÉKA előírásainak figyelembevételével új tanya létesíthető.

(2) A tanya létesítése hiányában az övezet telekalakítási és beépítési határértékei azonosak a 4. melléklet szerinti Má-1 jelű övezet előírásaival, azzal a kivétellel, hogy birtokközpont nem létesíthető.

30. Birtokközpont kialakítása

36. §

(1) A Má-1 és Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetben, több önálló telekből a TÉKA rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), amennyiben a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással és azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 40 %-ot nem haladhatja meg.

(2) A birtokközpont nem alakítható ki az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezettel érintett területen, Má-3, Má-4, valamint Má-ta jelű övezetben.

(3) Birtokközpont telkének a beépítettsége a 30 %-ot nem haladhatja meg, párkánymagasság legfeljebb 6,0 m lehet, az épületeket a telekhatártól legalább 10,0 m távolságra kell elhelyezni.

(4) Má-1 övezetben az egyéb mezőgazdasági művelési ágban levő mezőgazdasági birtoktesten a birtokközpont mellett legfeljebb egy kiegészítő központ is alakítható ki a TÉKA előírásai szerint.

31. Vízgazdálkodási területek

37. §

(1) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven V jellel jelölt övezet, mely a településen található álló- és folyóvizek hasznosítását és megőrzését, védelmét biztosítja.

(2) V jelű övezetben új épület nem építhető, a meglévő építmények fennmaradhatnak, de bővítésük nem lehetséges.

32. Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület

38. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület a Szabályozási terven Kb-Id jellel jelölt övezet, mely kizárólag a szabadidő eltöltéssel, sportolással, egészségmegőrzéssel összefüggő és azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-Id övezetben épületet elhelyezni a 4. melléklet figyelembevételével lehet.

(3) Az övezetben egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.

33. Különleges beépítésre nem szánt vörösiszap terület

39. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt vörösiszap terület a Szabályozási terven Kb-Vt jellel jelölt övezet, a területen kizárólag a vörösiszap tározó rekultivációjához kapcsolódó épületek létesíthetők, amelyek szociális, illetve gép- és anyagtároló épületek lehetnek.

(2) Az övezetben épület a vörösiszap felszínének megbontása nélkül, és csak akkor létesíthető, ha olyan terhelést nem okoz, amely a tározó állékonyságát veszélyeztetné.

(3) Az épületeket a vörösiszap tározó rekultivációját követően el kell bontani, és területüket a többi területnek megfelelően gyepesíteni kell.

(4) A Kb-Vt övezetben épületet elhelyezni a 4. mellékletben foglaltak szerint a szabályozási terven jelölt épület elhelyezés céljára szolgáló területen lehet.

34. Járművek elhelyezése

40. §

(1) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről a TÉKA előírásainak megfelelően kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

(2) Az önkormányzati tulajdonú közösségi, oktatási, nevelési és igazgatási épületekhez tartozó parkolók 100 %-a közterületen is elhelyezhető.

V. Fejezet

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, védőterületek, védőtávolságok

41. §

(1) A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

- a) közlekedési területek védőterülete a település külterületén;
- b) vasút védőtávolsága;
- c) főút 50 méteres környezete;
- d) szennyvízátemelő védőtávolsága;
- e) nagynyomású földgáz gerincelosztó vezeték védőtávolsága;
- f) 132 kV-os és 20 kV-os közép feszültségű villamosvezeték védőtávolsága;
- g) vízminőségvédelmi terület;
- h) nagyvízi meder területet;
- i) hidrogeológiai védőterület;
- j) barlang felszíni védőövezete.

(2) A közművek zavaró hatását a védőtávolságon kívüli növénytelepítéssel – ahol arra van megfelelő terület – mérsékelni kell.

(3) A nagyvízi mederrel érintett területen a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

(4) Hidrogeológiai védőterületen történő építéskor a vonatkozó jogszabályi előírásokat be kell tartani.

(5) Barlang felszíni védőövezetével érintett területen épületet építeni nem lehet.

VI. Fejezet *Telekalakítás*

42. §

(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek területe és legkisebb szélessége az építési övezeti és övezeti előírásoknak, a területrendezési és építésügyi-, valamint a telekalakítási jogszabályoknak megfelel, a telek alakja a beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) A település közigazgatási területén nyúlványos (nyeles) telek kialakítható.

(3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára szolgáló telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(4) Új magánút kialakítása során az építési hely meghatározása szempontjából az előkertté váló telekrész mérete megegyezik a korábbi oldalkert szélességével vagy a hátsókert mélységével.

(5) A tervezett szabályozási vonal, építési övezeti-, övezeti határvonal mentén közlekedési terület céljára fenntartott terület kialakításakor a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el a 3. melléklet szerint, az építési telek legkisebb kialakítható terület, vagy az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket, továbbá a 4. melléklet szerint a telek legkisebb kialakítható területére, vagy az övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket.

VII. Fejezet *Településképi követelmények*

35. Helyi védelem célja, feladata és típusai

43. §

- (1) A helyi védelem fajtái Dunaalmás területén:
- a) helyi területi védelem
 - b) helyi egyedi védelem
- (2) A helyi területi védelem hatálya kiterjed a 7. mellékletben meghatározott területekre.
- (3) A helyi védett egyedi értékek felsorolását a 7. melléklet tartalmazza

36. A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályai

44. §

- (1) A helyi védettség alá helyezésről, annak megszüntetéséről a Képviselő-testület dönt.
- (2) A helyi emlékké nyilvánítást, illetve annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy, írásban a polgármesternél kezdeményezheti. A védelemre értékvizsgálat tesz javaslatot. A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
- a) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
 - b) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész);
 - c) a védendő érték rövid leírását (dokumentációt);
 - d) a kezdeményezés indoklását;
 - e) a jelenlegi - és amennyiben van ilyen, a tervezett – használat, funkció ismertetését.
- (3) A helyi védettség alá helyezésre, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindítástól számított 8 napon belül értesíteni kell:
- a) az érintett ingatlan tulajdonosát, hasznélvezőjét és használóját,
 - b) az értékvédelemmel érintett bejegyzett helyi lakossági szervezeteket (alapítványok, egyesületek),
 - c) a kezdeményezőt.
- (4) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek. A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően – a helyben szokásos módon 30 napra közzé kell tenni. A közhírré tétel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését bárki számára biztosítani kell.
- (5) A helyi védettség elrendelésétől vagy megszüntetéséről értesíteni kell:
- a) az ingatlan/objektum tulajdonosát, hasznélvezőjét, használóját,
 - b) a kezdeményezőt.
- (6) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről az Önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni.
- (7) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelezettsége. A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotóelemére és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetésszerű használatához szükségesek-e vagy sem.

(8) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését a rendeltetésüknek megfelelő használattal kell biztosítani.

37. Az egyedi védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek és egyedi építészeti követelmények

45. §

(1) A helyi védelem alatt álló értékek fennmaradásának, megőrzésének módja elsődlegesen a rendeltetésnek megfelelő használat. A használat a védett objektum történeti, művészeti értékeit nem veszélyeztetheti.

(2) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleges bővítését a védettséggel összhangban kell megoldani.

(3) A helyi védelem alatt álló épület, illetve építmény nem bontható.

(4) Egyedi építészeti követelmények az e rendelet . melléklete szerint helyi védelem alatt álló épületekre, illetve építményekre:

- a) Védett épület átalakítása, felújítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.
- b) Építési, átalakítási, felújítási munkálatok során a védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani,
- c) A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegének utcaképi szerepe ne változzon, a tervezett bővítés a régi épület formálásával összhangban legyen,
- d) Építési, átalakítási, felújítási munkálatok során a homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, az eredeti homlokzati tagozatokat, részletképzéseket meg kell őrizni.
- e) Védett épület bővítésekor a bővítmény homlokzati kialakításának követnie kell az eredeti homlokzati nyílásrendet.
- f) Építési, átalakítási, felújítási munkálatok során a védett épületek anyag- és színhasználatát meg kell őrizni.
- g) Védett épület bővítésekor a bővítmény anyag- és színhasználata legyen összhangban az eredeti épületrésszel.
- h) Az épületek színezésénél csak a természetes színek alkalmazása a megengedett, kivéve, ha az épület eredeti színezése építéstörténeti tudományos dokumentációval igazolt.
- i) Tetőhéjazatként természetes színű égetett agyag cserépfedés vagy természetes pala használható, az épületen csak egyféle fedés megengedett.
- j) Védett épületen
 - ja) cégér, cég- és üzletjelzés csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el;
 - jb) az elhelyezett cégér, cég- és üzletjelzés az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja, és nem takarhatja;
 - jc) portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges
- k) Az épületek lábazata kő, téгла vagy vakolt lábazat lehet.
- l) A védett épületen vagy építményen hagyományos, épített kémény, illetve napelem kivételével épületgépészeti berendezést közterületről látható homlokzaton, csak takartan lehet elhelyezni

38. A területi védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek és egyedi építészeti követelmények

46. §

(1) A helyi területi védelem alapja az Újtelep utca esetében az egységes utcakép, melynek meghatározó elemei a telekosztás, az előkert mérete, az épületek arányai, valamint tömeg- és homlokzat-formálásuk.

(2) A helyi területi védelem alatt álló utcaszakaszon 15 méternél szélesebb telek újonnan nem alakítható ki.

(3) A helyi területi védelem alatt álló utcaszakaszon meg kell tartani az oldalhatáron álló beépítési módot és az egytraktusos parasztház jellegű épületformát/épülettömeget valamint a hajlított házas, keresztházas épülettömeget

47. §

(1) A helyi területi védelem alatt álló utcaszakaszon az épületek felújítása és új épületek építése esetén a védelem alapját jelentő tömeg, tetőforma, homlokzati jelleg megtartására az alábbi kötelezettségek vonatkoznak:

- a) homlokzati nyílásrend: az épület homlokzatán a kaput a nyugati illetve déli végén kell elhelyezni
- b) nyílásosztás: az ablakok ugyanolyan nagyságú kétszárnyú, esetleg kazettás nyílászárók legyenek, amelyek azonos távolságban vannak egymástól
- c) díszek: attika padlástéri szellőzők az ablakok osztását követik
- d) a tetőhajlásszögeknek illeszkedni kell
- e) a fő tömeg tetőhajlásszöge 38° és 45° között kell, hogy legyen
- f) pince kialakítása esetén az utcára pinceablak nem nyitható, csak szellőzőnyílás
- g) az utca felőli épületrész tetőgerincének mindig az utcára merőlegesnek kell lennie
- h) utca felőli homlokzaton nem helyezhető el erkély, tornác vagy tetőtéri beépítés esetén tetőablak
- i) az épületek hátsó beforduló udvari szárnya a szomszéd felé nem nézhet tűzfalas homlokzattal
- j) a beforduló tag építmény magassága nem lehet nagyobb a főépület magasságánál
- k) az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani
- l) fa szerkezetű és fa hatású, illetve színezetű nyílászárók alkalmazandók.

(2) A területi védelemmel érintett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi, településképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje. A tervezett bővítésnek a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban kell lennie.

(3) A területi védelemmel érintett épületen/építményen épületgépészeti berendezést közterületről látható homlokzaton csak takartan lehet elhelyezni

39. Településképi szempontból meghatározó és egyéb területek fajtái

48. §

(1) Településképi szempontból meghatározó területek:

- a) a történeti falu;
- b) a 30-as évektől fejlődő hegyoldali üdülő-, és zártkerti területek;
- c) átalakuló területek;
- d) természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületek;

e) gazdasági jellegű területek.

(2) Településképi szempontból nem meghatározó területek a beépítésre nem szánt általános külterületek.

40. A településképi szempontból meghatározó történeti falu területére vonatkozó településképi követelmények

49. §

(1) A településképi szempontból meghatározó településszerkezetileg értékes történeti falu területén a történeti beépítési mód alábbi elemeit kell megtartani:

- a) a településképet meghatározó, előkert nélkül vagy kis, legfeljebb 5,0 m előkerttel, oldalhatáron álló beépítés;
- b) az épület, épületbővítés hagyományosan kialakult helye;
- c) terepszint felett legfeljebb két szintes beépítés;
- d) telek területének burkolatlan és be nem épített részének zöldfelületkénti (dísz- vagy haszonkert) kialakítása.

(2) Egyedi építészeti követelmények a településképi szempontból meghatározó településszerkezetileg értékes történeti falu területére:

- a) új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni a település hagyományos építészeti karakterére,
- b) a területen az épületek, építmények tömegformálása:
 - ba) utcafrontra merőleges gerincű épület vagy épületszárny szélessége legfeljebb 7,5 méter lehet;
 - bb) az épületeken tetőfelépítmény – padlószellőző kivételével - nem létesíthető;
 - bc) túltagolt tetőkialakítás nem megengedett;
 - bd) a területen az épületek fő tömegének (az alapterület min. 60%-a feletti) tetőhajlásszöge 38-45 fok közötti lehet;
 - be) a fő tömeget kiegészítő tetőrészek (beforduló épületszárny) lapostetős vagy alacsony hajlásszögű kialakítással is megvalósíthatók;
 - bf) az épület utcai homlokzatán erkély, vagy loggia nem alakítható ki;
 - bg) a területen kerítés kivételével nem helyezhető el olyan tömegarányú építmény, melynek magassága eléri vagy meghaladja az építmény kisebbik szélességének háromszorosát.

(3) A területen az épületek, építmények homlokzati kialakítására az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) az utcai homlokzaton fekvő téglalap arányú nyílászárók kialakítása, illetve külső redőnytok elhelyezése nem megengedett,
- b) a közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra nem, vagy csak takart módon helyezhetőek el:
 - ba) klímaberendezés külső egységei,
 - bb) szellőző-berendezések,
 - bc) kéménycsövek, égéstermék-elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével,
 - bd) látható módon elhelyezett vezetékek.
- c) a területen az épülethomlokzatokon

- ca) cégér, cég- és üzletjelzés csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el;
- cb) az elhelyezett cégér, cég- és üzletjelzés az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarhatja;
- cc) portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.

(4) A területen az épületek, építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) természetes színű égetett agyag cserépfedés, betoncserep vagy nem fényes cserépmintázatú fémlemez illetve korcolt lemez fedés megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle tetőfedés helyezhető el.
- b) az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell alkalmazni, teljes felületén fa anyagú (gerenda vagy deszkaburkolat) homlokzat kialakítása– hagyományos, tárolás céljára szolgáló melléképület, (góré, stb.) kivételével - a területen nem megengedett;
- c) az épületek színezésénél csak a természetes színek alkalmazása a megengedett. Egy épületen legfeljebb két, egymással harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható;
- d) az épületek lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet, ragasztott kő alkalmazása tilos.

(5) A településképi védelme érdekében az épületek, építmények külső homlokzatán, ereszkiképzésén farostlemez, faforgácslap, OSB lap anyaghasználat nem megengedett.

(6) Az utcafronton áttört, vagy legfeljebb 50%-ban tömör, természetes anyagú, vagy élősvény kerítés létesíthető.

(7) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.

41. Településképi szempontból meghatározó a 30-as évektől fejlődő hegyoldali üdülő-, és zártkerti területekre vonatkozó településképi követelmények

50. §

Területi építészeti követelményként az üdülő-, és zártkerti területen megtartandók a beépítési mód alábbi elemei:

- a) a településképet meghatározó, előkert nélkül vagy kis, legfeljebb 5 m előkerttel, oldalhatáron álló beépítés,
- b) az épület, épületbővítés hagyományosan kialakult helye,
- c) terepszint felett legfeljebb kétszintes beépítés,
- d) a telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként (dísz- vagy haszonkert) kell kialakítani.

51. §

(1) Egyedi építészeti követelmények:

- a) az épületeken tetőfelépítmény – padlásszellőző kivételével - nem létesíthető,
- b) túltagolt tetőkialakítás nem megengedett,
- c) a területen kerítés kivételével nem helyezhető el olyan tömegarányú építmény, melynek magassága eléri vagy meghaladja az építmény kisebbik szélességének háromszorosát.

(2) A területen az épületek, építmények homlokzati kialakítására az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) utcai homlokzaton külső redőnytok elhelyezése nem megengedett,
- b) épületgépészeti berendezést közterületről látható homlokzaton, csak takartan lehet elhelyezni,
- c) a területen az épülethomlokzatokon
 - ca) cégér, cég- és üzletjelzés csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el;
 - cb) az elhelyezett cégér, cég- és üzletjelzés az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarhatja;
 - cc) portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.

(3) A területen az épületek, építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) Tetőhéjazatként természetes színű égetett agyag cserépfedés, betoncserép vagy nem fényes cserépmintázatú fémlemez fedés illetve korcolt lemez fedés megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle tetőfedés helyezhető el.
- b) az épületek színezésénél csak természetes színek alkalmazása a megengedett. Egy épületen legfeljebb két, egymással harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható.
- c) az épületek lábazata kő, téglalap vagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe, és ragasztott kő alkalmazása tilos.

(4) A településképi védelme érdekében az épületek, építmények külső homlokzatán, ereszkiképzésén farostlemez, faforgácslap, OSB lap anyaghasználat nem megengedett.

(5) Az utcafronton áttört, vagy legfeljebb 50%-ban tömör, természetes anyagú, vagy élősvény kerítés létesíthető.

(6) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.

42. A településképi szempontból meghatározó átalakuló Újtelep karakter területre vonatkozó településképi követelmények

52. §

(1) Területi építészeti követelmények:

- a) túltagolt tetőkialakítás nem megengedett,
- b) a tömegformálás
 - ba) építészeti minőséget tükröző,
 - bb) arányos,
 - bc) funkciójával összhangot mutató legyen.

(2) Egyedi építészeti követelmények:

- a) épületgépészeti berendezést közterületről látható homlokzaton, csak takartan lehet elhelyezni
- b) a területen az épülethomlokzaton:
 - ba) cégér, cég- és üzletjelzés csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el,
 - bb) az elhelyezett cégér, cég- és üzletjelzés az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarhatja,

- bc) portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges,
- c) a területen az épülethomlokzat:
 - ca) a homlokzattagolást arányosan alkalmazó,
 - cb) az egyes tagozatokat visszafogottan használó,
 - cc) díszítésében egyszerűsége törekvő,
 - cd) nyílásrendszerében rendezett,
 - ce) anyaghasználatában egységességre, illeszkedésre törekvő,
 - cf) letisztult legyen.
- (3) A területen az épületek, építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:
 - a) tetőhéjazatként természetes színű égetett agyag cserépfedés, betoncserep, cserepes lemezfedés, vagy nem fényes cserépmintázatú fémlemez fedés, illetve korcolt lemezfedés megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle tetőfedés helyezhető el,
 - b) az épületen vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani,
 - c) az épületek színezésénél csak a természetes színek alkalmazása megengedett. Egy épületen egymással harmonizáló színek vagy egy szín árnyalatai alkalmazhatók.
 - d) az épület lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe alkalmazása tilos,
 - e) az épületek anyaghasználatában összességében csak természetes anyag (kő, téglá, fa) lehet,
 - f) az épület homlokzati színezésének a közvetlen környezetében található épületek domináns színvilágához, valamint a településrész hagyományos színekarakteréhez kell igazodnia, természetes színek alkalmazásával, kerülve a környező tónusoktól élesen elütő, magas telítettségű színeket,
 - g) az épületek, építmények külső homlokzatán, ereszkiképzésén farostlemez, faforgácslap, OSB lap, trapézlemez anyaghasználat nem megengedett.

43. A településképi szempontból meghatározó természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületekre vonatkozó településképi követelmények

53. §

- (1) Területi építészeti követelmények:
 - a) az épületek, építmények környezetének rendezése során, kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők,
 - b) a mezőgazdasági utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és növényzet szakszerű pótlását el kell végezni,
 - c) a területen csak legfeljebb 30 cm magas tömör lábazattal rendelkező, a lábazat felett áttört kerítés létesíthető,
 - d) a területen kerítés kivételével nem helyezhető el olyan tömegarányú építmény, melynek magassága eléri vagy meghaladja az építmény kisebbik szélességének háromszorosát.
- (2) Egyedi építészeti követelmények:
 - a) épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad,
 - b) égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény közútról látható homlokzaton nem létesíthető.
- (3) Az épületek, építmények külső homlokzatán, tetőfedésén farostlemez, faforgácslap, OSB lap anyaghasználat nem megengedett.

- (4) A területen az épületek, építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:
- a) az épületek és épületrészek homlokzata természetes anyagú, vagy a természetes anyagok megjelenésével azonos, ahhoz közeli kialakítással készülhet;
 - b) az épületek színezésénél csak a természetes színek alkalmazása a megengedett,
 - c) tetőfedés színeként közterületről látható módon csak természetes színek alkalmazhatók.

44. A településképi szempontból meghatározó gazdasági jellegű területekre vonatkozó településképi követelmények

54. §

Egyedi építészeti követelmények a gazdasági jellegű területekre:

- a) az épületek tetőfedésének színhasználatát során, valamint az épületek színezésénél a nem természetes, harsány, rikító színek alkalmazása nem megengedett,
- b) egy épületen egymással nem harmonizáló színek, illetve kettőnél több szín vagy egy szín kettőnél több árnyalata nem alkalmazható.

45. A cégekre, cég- és üzletjelzésekre vonatkozó településképi követelmények

55. §

- (1) Épületen maximum 2,0 m² felületű cégér helyezhető el.
- (2) Cégér, cég- és üzletjelzés épületen, épületrészen, építményen csak annak homlokzatához (stílusához, anyaghasználatához) illeszkedően helyezhető el.
- (3) A településképi szempontból meghatározó területeken/épületen csak az adott épület, épületrész, építmény funkciójával összefüggő cégér, cég- és üzletjelzés létesíthető.

46. Településképi-védelmi tájékoztatás és településképi szakmai konzultáció

56. §

- (1) Településképi szakmai konzultáció kötelező
 - a) a településképi szempontból meghatározó történeti falu területén,
 - b) a településképi szempontból meghatározó a 30-as évektől fejlődő hegyoldali üdülő-, és zártkerti területeken,
 - c) a településképi szempontból meghatározó az átalakuló karakter területeken,
 - d) a településképi szempontból meghatározó a tájképvédelemmel érintett és ökológiai szempontból értékes beépítésre nem szánt területeken,
 - e) a helyi területi védelem alatt álló területen,
 - f) a helyi védett épületeken, objektumokonminden – építési engedélyhez nem kötött - építési, átalakítási, bővítési és felújítási munkára.
- (2) A településképi szakmai konzultációt a polgármester a települési főépítész útján látja el.
- (3) A településképi szakmai konzultációra írásbeli kérelmet kell benyújtani, és csatolni kell a településképi bejelentési eljárásban kötelező munkarészekkel azonos vázlatterveket és adatokat.
- (4) A konzultációról és a tájékoztatóról írott formában jegyzőkönyv készül, amelynek 8 napon belüli kiadásáról és nyilvántartásáról a polgármester gondoskodik.

47. Településképi véleményezési eljárás

57. §

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a település közigazgatási területén a lakó- és üdülő épületek, a közterületről látható egyéb épületek építésére, valamint az 48. § a)- e) pontjában meghatározott területen épülő valamennyi épület építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljárás, helyi emlék bontási engedélyezési eljárás, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárás, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszát megelőzően, amennyiben a tervezett épület nem a területi építészeti tervtanács vagy az Országos Építészeti Tervtanács hatáskörébe tartozik.

48. Településképi bejelentési eljárás

58. §

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építmények rendeltetésének megváltoztatása – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása – esetén, az országos és a helyi építési követelmények érvényesítése érdekében.

(2) Településképi bejelentési eljárást folytat le az önkormányzat a településképi szempontból meghatározó területeken a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Elj.R.) 13. melléklet 2., 4., 6., és 19. pontja szerinti esetekben, továbbá a településképi szempontból meghatározó területeken a cégek, cég- és üzletjelzések elhelyezését megelőzően.

(3) A településképi bejelentési eljárás iránti kérelem a 10. melléklet szerint formanyomtatványon nyújtható be.

VIII. Fejezet *Záró rendelkezések*

59. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 31. napon lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépésekor folyamatban lévő hatósági ügyekben akkor kell alkalmazni, amennyiben az az ügyfél számára kedvezőbb szabályokat tartalmaz.

60. §

Hatályát veszti

- a) a településképi védelméről szóló 2/2019. (II.5.) önkormányzati rendelet
- b) a Dunaalmás Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 6/2004(VIII.5.) önkormányzati rendelet
- c) a Duna-parti terület Építési Szabályzatáról és a Szabályozási Tervéről szóló 7/2007(VIII.1.) önkormányzati rendelet

61. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 31. napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet SZT-1 Belterületi és Duna-parti szabályozási terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet SZT-2 Külterületi szabályozási terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet az övezetek telekalakítási és beépítési szabályai.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

5. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet az új beépítésre szánt területek nyilvántartása.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

6. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 6. melléklet biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területek.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

7. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 7. melléklet helyi védelem alatt álló objektumok listája.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

8. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 8. melléklet településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Végső előterjesztői indokolás

A magyar építészetről szóló törvénynek, valamint a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletnek való megfelelés érdekében szükséges megalkotni a helyi építési szabályzatot.