

Dunaalmás Község Önkormányzatának 7/2007. (VIII.1.) Kt. sz. rendelete a Duna-parti terület Építési Szabályzatáról és a Szabályozási Tervéről

Általános előírások

1. §

- 1) Jelen rendelet Dunaalmás községének a vasút és a Duna közötti területére terjed ki, a vasútállomástól az almásfüzitői igazgatási határig.
- 2) Az 1) bekezdésben foglalt területen telket, területeket alakítani, építési, bontási, fennmaradási engedélyt adni csak jelen rendelet, valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek, valamint a rendelet mellékletét képező M=1:4000 méretarányú szabályozási tervnek megfelelően lehet.
- 3) Dunaalmás Duna-parti területe környezetvédelmi és településesztétikai szempontból kiemelt övezetnek minősítendő, ezért az övezetben csak a környezet minősítendő, ezért az övezetben csak a környezet minőségét, állapotát kedvezően megváltoztató beavatkozások engedélyezhetők. Építkezni, épületet elhelyezni csak a szabályozási tervben engedélyezett területen, közművesített telkeken lehetséges.
- 4) ¹
- 5) Dunaalmás Duna-parti területén a zöldfelületi jelleg megtartása érdekében a növényzet értékes elemi megőrzendők. Az övezeti előírásoknak megfelelő építmények, épületek csak az egész telekre szóló favédelmi – a meglévő növényzet értékelését és javasolt védelmét tartalmazó – terv készítése esetén helyezhetők el.
- 6) Dunaalmás Duna-parti területén a létesítendő új közművek – villamosenergia-ellátás, táv- és hírközlési vezetékek – csak föl alatti elhelyezéssel építhetők.
- 7) Dunaalmás Duna-parti területén a tájékoztatást szolgáló feliratokat esztétikus, egységes tervezésű információs rendszerben kell elhelyezni, közterületen 1,0 m²-nél nagyobb hirdetőtábla nem helyezhető el.
- 8) ²
- 9) ³A vasút és a Duna közötti árterületen az épületek padlószintje nem lehet a mértékadó árvízszint (110,76 Bf) alatt, pinceszint nem építhető.
- 10) ⁴A (vz) jel az építési övezeten belüli védő zöld sávot jelöli, ami nem beépíthető és 3 szintű növényzettel (fű, bokor és fa) telepítendő be.

¹ Hatályon kívül helyezte: 11/2012. (IV.26.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2012. 05. 25-től.

² Hatályon kívül helyezte: 1/2009. (I.30.) Kt. sz. rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2009. 01. 30-tól.

³ Beépítette: 16/2008. (XII.22.) Kt.sz. rendelet 2. §-a. Hatályos: 2008. 12. 22-től.

⁴ Beépítette: 11/2017. (XI.17.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2017. 12. 17-től

2. §

1) A Duna-parti terület:

- különleges
- gazdasági és
- üdülő beépítésre szánt építési, valamint beépítésre nem szánt
- közlekedési- és közmű-elhelyezési, hírközlési,
- zöld,
- erdő, illetőleg
- egyéb vízgazdálkodási területeket tartalmaz.

Beépítésre szánt területek

3. §

1) ^{5,6,7}A beépítésre szánt területek:

- a) különleges idegenforgalmi,
- b) ipari gazdasági és egyéb ipari gazdasági,
- c) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági,
- d) üdülőházas üdülő és
- e) hétvégi házas üdülő területre és azok övezeteire tagozódnak.

2) A Duna-parti építési és építésre nem szánt övezetekben 100 m²-nél kisebb épület nem építhető (a bódésodás elkerülése végett).

Kivételt képez ez alól a nyilvános WC épület (vagy konténer), a portásfülkék, valamint a szükséges közmű-építmények.

3) A teljes part menti terület kiemelt levegőtisztaság-védelmi kategóriába sorolandó.

4) A rendelet hatálya alá tartozó területen haszonállat tartása (ló, szarvasmarha, bivaly, szamár, öszvér, sertés, juh, kecske, baromfifélék, galamb, házinyúl) a turisztikai hasznosítású ló tartás kivételével **tilos!**

5) Aki a (4) bekezdésben foglaltakat megszegi, szabálysértést követ el és 30.000,- Ft-ig terjedő pénzbírsággal sújtható.

Különleges Idegenforgalmi Övezet

4. §

1) ^{8,9}A Duna-part területének különleges idegenforgalmi területe az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) Kü-Id,Vs különleges idegenforgalmi vízi sport övezet,
- b) Kü-Id,St2 különleges idegenforgalmi termál strand övezet,
- c) Ki-L különleges idegenforgalmi lovarda övezet,

⁵ Módosította: 16/2008. (XII.22.) Kt.sz. rendelet 3. §-a. Hatályos: 2008. 12. 22-től

⁶ Módosította: 11/2017. (XI.17.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos: 2017. 12. 17-től.

⁷ Módosította: 3/2019. (II.5.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2019. 02. 15-től.

⁸ Módosította: 11/2012. (IV.26.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2012. 05. 25-től

⁹ Módosította: 11/2017. (XI.17.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályos: 2017. 12. 17-től.

- d) Ki-r különleges idegenforgalmi rekreációs övezet,
- e) Ki-sz különleges idegenforgalmi szolgáltató övezet.

Az idegenforgalmi övezeteket teljes közművesítéssel kell ellátni.

Az övezetben előírt telkenkénti zöldfelületet lombos fákkal kell ligetesen beültetni.

- 2) ¹⁰
- 3) A Kü-Id, Vs jelű alövezet a vízi sportokhoz kapcsolódó sporttáborok területe.
Az alövezetben kialakítható és beépíthető legkisebb telek 3000 m².
A megengedett legnagyobb beépítettség 10,0%, szabadon álló, max. 4,5 m-es építménymagasságú épületek helyezhetők el.
A terepszint alatt megengedett legnagyobb beépítettség max. 20,0%. A telek min. 60,0%-a zöldfelületként tartandó.
A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,4.
- 4) ¹¹A Ki-r jelű övezet a különleges idegenforgalmi terület rekreációs övezete, ahol a strandolás, sportolás, a szabadidő eltöltése és az idegenforgalom kiszolgálásának egyéb létesítményei (szálláshely szolgáltató, wellness, stb.) helyezhetők el az alábbi paraméterekkel:
Beépítési mód: szabadon álló
Beépíthetőség: max. 40 %
Épületmagasság: max. 9,0 m
Teleknagyság: min. 3000 m²
Zöldfelület: min. 40 %
Építési hely: előkert, oldal- és hátsóker 6-6 m.
- 5) A Kü-Id, St2 jelű alövezet a régi thermál strand tervezett övezete.

A kialakítandó, illetve beépíthető legkisebb telek 0,8 ha.
A telek területének max. 15,0%-a építhető be szabadon álló épülettel amely kiegészíthető +10% lábakon álló épületrésszel (L) és +10% medence műtárggyal (M), melynek beépítési szintje a mértékadó árvízszint. A max. 7,5 m-es építménymagasság a mértékadó árvízszinttől (112,3mbf) számítandó. Technológiával igazolt esetben (uszodai csarnok) a építménymagasság kivételesen 10,5 m is lehet.
A telek területének 70,0%-át zöldfelületként kell kialakítani. Terepszint alatti beépítettség max. 20,0% lehet.
A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,5.
- 6) ¹²A Ki-sz jelű építési övezet az idegenforgalomhoz és a forrásvíz hasznosításhoz – közvetlenül vagy közvetetten – kötődő szolgáltatások és szálláshely szolgáltatás épületeinek és építményeinek elhelyezésére szolgál az alábbi paraméterekkel:
Beépítési mód: szabadon álló
Beépíthetőség: max. 40 %
Épületmagasság: max. 9,0 m
Teleknagyság: min. 2000 m²
Zöldfelület: min. 40 %
Építési hely: előkert, oldal- és hátsóker 6-6 m.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte: 11/2017. (XI.17.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdés a) pontja. Hatálytalan: 2017. 12. 17-től.

¹¹ Módosította: 11/2017. (XI.17.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2017. 12. 17-től.

¹² Módosította: 11/2017. (XI.17.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályos: 2017. 12. 17-től.

- 7) ^{13,14}A Ki-L építési övezet a lovas idegenforgalom, a lovas sport épületeinek és építményeinek elhelyezését szolgálja. Paraméterei:
Beépítési mód: szabadon álló, és oldalhatáron álló
Beépíthetőség: max. 40 %
Épületmagasság: max. 7,5 m
Teleknagyság: min. 2000 m²
Zöldfelület: min. 40 %
Építési hely: előkert hrsz. 4640 felől 0 m, 0714 felől 5 m
oldal- és hátsóker 5-5 m.

Üdülöházás üdülőövezet

5. §¹⁵

- 1) ¹⁶Az Üü jelű üdülöházás üdülő övezet a kemping és a kereskedelmi szálláshely, valamint az ahhoz kapcsolódó szolgáltatások létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- 2) Az Üü építési övezetben min. 5000 m²-es telken szabadonálló beépítéssel, max. 20 % beépíthetőséggel, max. 7,5 m-es magasságú építmények helyezhetőek el.
A zöldfelület mértéke min. 60 %.
Az építési hely határa általános esetben a telekhatártól 10 m, illetve szabályozási terv szerint.
- 3) ¹⁷

5/A. §¹⁸

- (1) A hétvégi házas területen elsősorban egy vagy két egységet magába foglaló üdülő épületek helyezhetőek el.
Elhelyezhetőek továbbá a vízi közlekedés, vízi sport létesítményei, illetve az idegenforgalmat szolgáló szálláshely, vendéglátás épületei.
- (2) A hétvégi házas övezet (Üh) paraméterei:
Beépítési mód: szabadon álló
Beépíthetőség: max. 20 %
Épületmagasság: max. 6,0 m
Teleknagyság: min. 800 m²
Zöldfelület: min. 60 %
Építési hely: elő- és hátsóker 6-6 m
oldalker 3-3 m.

¹³ Beépítette: 11/2012. (IV.26.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2012. 05. 25-től

¹⁴ Módosította: 11/2017. (XI.17.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése. Hatályos: 2017. 12. 17-től.

¹⁵ Módosította: 11/2012. (IV.26.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2012. 05. 25-től

¹⁶ Módosította: 11/2017. (XI.17.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatályos: 2017. 12. 17-től.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte: 11/2017. (XI.17.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdés b) pontja. Hatálytalan: 2017. 12. 17-től.

¹⁸ Beépítette: 11/2017. (XI.17.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése. Hatályos: 2017. 12. 17-től.

Gazdasági területek¹⁹

6. §

- 1) Az Gip jelű ipari gazdasági területen jelentős mértékben zavaró hatású (robbanásveszélyes) ipari tevékenység céljára szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
 - a) A kialakítható legkisebb telek nagysága 10 000 m².
 - b) Az épületek szabadonálló beépítési módon helyezhetők el.
 - c) A beépítettség legnagyobb mértéke 40%.
 - d) A megengedett legkisebb építménymagasság 4,0m, a kialakítható legnagyobb építménymagasság 7,5 m. (Technológiával igazolt esetben ez az érték kivételesen (10,5) m is lehet.
 - e) A területet teljes közművel kell ellátni. A közműhálózat kiépítéséig ideiglenesen közműpótló berendezés kialakítása is megengedett.
 - f) A zöldfelület legkisebb mértéke min. 30%.
 - g) Az övezete levegőtisztaság-védelmi szempontból kiemelten kezelendő. A zajkibocsátás szintje olyan mértékű lehet, hogy a környező terület felhasználási kategóriákra vonatkozó határértékeket azok határain nem haladhatja meg.
 - h) A terepszint alatt technológiával igazolt méretű tárolót lehet elhelyezni. (Ennek nagysága (mérete) építésigazgatási szempontból nem korlátozott.)
- 2) ²⁰Az 1) bekezdésben meghatározott gazdasági övezetekben az övezet területén levő telkeket a telekhatárok mentén kötelezően fásítani kell, továbbá cserjesor telepítendő. A minimálisan előírt zöldfelületet legalább gyepesíteni kell, továbbá a telekhatáron ültetett fasorok és cserjesorokon kívül minden 100 m² zöldfelületre legalább 1 db átlagos méretű hát, vagy 5 db átlagos méretű cserjét kell ültetni. A Duna-part mentén zöldfelület, fasor csak a Duna menti galérianövényzetnek megfelelő honos fafajokból ültethető.
- 3) ^{21,22} A Gip-e övezet az egyéb ipari gazdasági terület övezete az alábbi paraméterekkel:
Beépítési mód: szabadon álló
Beépíthetőség: max. 40 %
Épületmagasság: max. 10,5 m, ami technológiai okokból meghaladható
Teleknagyság: min. 1 ha
Zöldfelület: min. 25 %, amin belül a védő zöld sáv kialakítandó.
Építési hely: Elő- oldal és hátsó kert 10-10 m, illetve védő zöld sáv szerint.
- 4) ^{23a)} A Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben a forrásvíz palackozásával és hasznosításával kapcsolatos épületek és építmények helyezhetők el.
 - b) Beépítési paraméterek:
Beépíthető telekméret: min. 2000 m²
Beépítési mód: szabadonálló
Beépíthetőség: max. 50%
Építménymagasság: max. 9,0 m

¹⁹ Módosította: 16/2008. (XII.22.) Kt.sz. rendelet 4. § (1) bekezdése. Hatályos: 2008. 12. 22-től.

²⁰ Módosította: 16/2008. (XII.22.) Kt.sz. rendelet 4. § (2) bekezdése. Hatályos: 2008. 12. 22-től.

²¹ Beépítette: 16/2008. (XII.22.) Kt.sz. rendelet 4. § (3) bekezdése. Hatályos: 2008. 12. 22-től.

²² Módosította: 11/2017. (XI.17.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése. Hatályos: 2017. 12. 17-től.

²³ Beépítette: 3/2019. (II.5.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos: 2019. 02.15-től.

Zöldfelület: min. 25%
Építési hely: elő-, oldal- és hátsókert 6-6 m.”

Beépítésre nem szánt területek
Közlekedési, közmű terület
7. §

- 1) A terület-felhasználási egységben
 - vasút
 - közút
 - gyalogút
 - kerékpárút
 - személygépkocsi tároló övezetei alakíthatók ki az OTÉK 26.§-ának megfelelően.
- 2) Az OTÉK 26. § 3) bekezdése jelen tervezési területen csak a vasúti övezetre vonatkozik. A többi övezetben csak közlekedési és közmű építmények létesíthetőek.
- 3) Vezeték léghézagban nem vezethető.
- 4) Parkolót csak fásítottan (1 fa/4 szgk.) lehet kialakítani.
- 5) ^{24,25} A Duna-part szabályozott területén a hrsz. 0709/2 és a 0713/8, 0713/11 telekcsoporton belül az utak saját használatú, közforgalom számára nem megnyitott magánutak.

Zöldterület
8. §

- 1) Zöldterület – közpark – a szabályozási terven Kp jellel szabályozott közterület.
- 2) Közpark fásítása csak a helyi természeti adottságoknak megfelelő honos fafajokkal és azok nemesített fajtáival történhet.
- 3) Közpark területén az OTÉK 27. §-a szerinti építmények helyezhetők el.
- 4) Közpark területén a növényzettel fedett területnek legalább 70%-nak kell lennie.
- 5) Közpark területén léghézag nem létesíthető.
- 6) A fásítás során közegészségügyi szempontok figyelembevételével kerülni kell az allergiakeltő fafajok alkalmazását.

²⁴ Beépítette: 16/2008. (XII.22.) Kt.sz. rendelet 5. §-a. Hatályos: 2008. 12. 22-től.

²⁵ Módosította: 11/2017. (XI.17.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése. Hatályos: 2017. 12. 17-től.

8/A. §²⁶

A Különleges területen a Kb-sp jelű beépítésre nem szánt különleges sportterület a rekreációs területet kiegészítő sporttevékenység elhelyezésére szolgál (strandröplabda, tenisz, stb.) max. 2 % beépíthetőség mellett.

Erdőterület

9. §

- 1) Erdőterület a szabályozási terven „E” jellel szabályozott terület.
- 2) Erdőterület fásítása csak a helyi természeti adottságoknak megfelelő erdőtürsulásokkal természetszerűen történhet.
- 3) Erdőterület az elsődleges rendeltetése alapján:
 - védelmi /Ev/,
 - egészségügyi-szociális, turisztikai /Ee,t/ rendeltetésű.
- 4) Védelmi rendeltetésű erdőterületét erdészeti módszerekkel történő cserjeállománnyal kell kialakítani.
- 5) Védelmi rendeltetésű erdő területén csak az OTÉK 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.
- 6) Egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdő telepítése ligetes kialakítással történhet.
- 7) Közjóléti erdő területén épület nem létesíthető, a pihenés, játék és az erdőhöz kapcsolódó sportolás turisztikai létesítményei, továbbá sétaút, kerékpárút alakítható ki.

Környezetvédelem

10. §

- 1) Csak olyan létesítmények alakíthatók ki, illetve üzemeltethetők, amelyek szennyezőanyag-kibocsátása az üdülőterületre vonatkozó kategória határértékeit nem haladja meg.
- 2) Közlekedési eredetű zaj elleni védelem érdekében a vasút telekhatárától számított 50 m védőtávolságon belül sétaút és kerékpárút kialakítható, de huzamosabb tartózkodásra alkalmas pihenőhelyek, sportolási és egyéb turisztikai létesítmények nem alakíthatók ki.
- 3) A területen olyan létesítmény, amelynek működése során szennyvíz keletkezik, csak akkor létesíthető:
 - a. ha szennyvíz-közcsonnára való rákötése az építéssel egyidejűleg megtörténik,
 - b. ha a teleken belüli szennyvíztisztítás a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően megtörténik.

²⁶ Beépítette: 11/2017. (XI.17.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése. Hatályos: 2017. 12. 17-től.

- 4) ²⁷
- 5) Az Által-ér vízminőség-védelme, településképi és ökológiai szempontok érvényesítése érdekében a vízfolyás menti galérianövényzet – idős faállomány – megtartandó.
- 6) A Duna-part ökológiai szempontból értékes fás ligeteit meg kell tartani, és a folyamatos ökológiai rendszer kialakítása érdekében honos vízparti erdőtársulásokkal a természetes partszakasz mentén ki kell egészíteni.

Egyéb – Vízgazdálkodási terület /V/

11. §

- (1) Az övezet területébe a meglévő és tervezett vízfelületek, vízfolyások illetve az ilyen célú tartalékterületek tartoznak.
- (2) ²⁸
- (3) Az alövezet területén magasépítési tevékenység nem végezhető.
- (4) ²⁹Az öbölben a 0713/12 hrsz. telken belül a hajóállásoknál az öböl partja épített partfallal alakítandó ki, míg a 0704/34 hrsz. telekre eső partok rézsűvel alakítandók ki.

Közműellátás és közműlétesítmények

12. §

- 1) A tervezési területen a közművezetékek és a közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, az MSZ 7487 szabványt, továbbá a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell figyelembe venni, a közművezetékek és létesítmények védőtávolságának biztosításával.
- 2) A Duna-parti területen tervezett létesítmények építése csak teljes közműellátás esetén engedélyezhető.
- 3) A közműszolgáltatók meglévő és tervezett vezetékai és műtárgyai:
- vízellátás,
 - szennyvíz-elvezetés,
 - csapadékvíz-elvezetés,
 - villamosenergia-ellátás,
 - vezetékes gázellátás,
 - távközlés

²⁷ Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.22.) Kt.sz. rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2008. 12. 22-től.

²⁸ Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.22.) Kt.sz. rendelet 7. §-a. Hatálytalan: 2008. 12. 22-től.

²⁹ Beépítette: 11/2017. (XI.17.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2017. 12. 17-től.

számára a helyigényt közterületen a határoló utak szabályozási szélességében kell biztosítani.

- 4) Útépítésnél a közművek egyidejű kiépítéséről, s későbbiekben útrekonstrukciónál a közművek egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- 5) Új beépítésű telek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel s mérési helyekkel csatlakozatható.
- 6) A létesítmények tűzi-vízigényét a tűzvédelmi szabályzat előírásainak megfelelően biztosítani kell.
- 7) ³⁰
- 8) A termálstrand szennyvizeinek elvezetését és kezelését a termálstrand terveinek készítésével egyidejűleg kell megtervezni és engedélyeztetni.
- 9) ³¹A közcsatornába bevezetett szennyvíz minőségének ki kell elégíteni a 4/1984./II.7./OVH sz. rendelet előírásait.
- 10) A yacht kikötő – villapark – termálstrand idegenforgalmi együttes területén a felszíni vizek elvezetése zárt szelvényű csapadékvízcsatornákkal oldandó meg.
- 11) A yacht kikötő – villapark – termálstrand idegenforgalmi együttes területén a középvezetési hálózat földkábelben vezetendő. A villamosenergia igények kielégítésére házas állomás telepítendő, mely az intézmények épületében helyezendő el.
- 12) ³²
- 13) A tervezési területen a kisfeszültségű villamos és távközlési vezetékeket földkábelben kell vezetni.
- 14) A járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítést és az esztétikai követelményeket figyelembe kell venni.

Záró rendelkezések

13. §

Jelen rendelt a kihirdetése napján lép hatályba.

Dunaalmás, 2007. július 31.

Lévai Péter s.k
polgármester

dr. Lázár Gabriella s.k
jegyző

³⁰ Hatályon kívül helyezte: 1/2009. (I.30.) Kt. sz. rendelet 2. §-a. Hatálytalan: 2009. 01. 30-tól.

³¹ Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.22.) Kt.sz. rendelet 8. §-a. Hatálytalan: 2008. 12. 22-től.

³² Hatályon kívül helyezte: 1/2009. (I.30.) Kt. sz. rendelet 3. §-a. Hatálytalan: 2009. 01. 30-tól.

Kihirdetési záradék:

A rendelt 2007. augusztus 1-jén kihirdetésre került a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján.

dr. Lázár Gabriella s.k
jegyző

A kiadmány hitelül:

Dunaalmás, 2020. május 19.

Makay Tibor
kirendeltség-vezető

