

**DUNAALMÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE¹**

/Dunaalmás Község Önkormányzatának 6/2004. (VIII. 5.) sz. rendelete/

A módosításokkal egységes szerkezetben!

¹ A címet módosította a 9/2004. (XI.4.) Kt. sz. rendelet 1.§-a

Dunaalmás Község Önkormányzatának 6/2004. (VIII. 5.) Kt. sz. rendelete, Dunaalmás Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

Dunaalmás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-a, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (3) bekezdése alapján az alábbi rendeletet alkotja meg.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed Dunaalmás község teljes közigazgatási területére, kivéve a Győri út és Dunapart közti területre készült Dunapart RSZT által szabályozott területet.
- (2) Dunaalmás község közigazgatási területén területet felhasználni csak az 58/2004. (VIII. 4.) sz. határozattal jóváhagyott **szerkezeti terv** terület-felhasználási kategóriának figyelembe vételével szabad.
- (3) A rendelet hatálya alá tartozó területen telket kialakítani, épületet és építményt tervezni, kivitelezni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindenre hatósági engedélyt adni az általános érvényű jogszabályok mellett kizárólag e rendelet és a mellékletét képező **szabályozási tervek** együttes alkalmazásával szabad.
- (4) E rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

A szabályozás elemei

2.§

- (1) A község közigazgatási területe bel- és külterületre oszlik meg. A belterületi határ a szerkezeti terven jelöltek szerint módosítható.
- (2) A tervezett terület felhasználás illetve telekalakítás végrehajtásáig a jelenlegi terület-hasznosítás engedélyezett, de bármilyen hatósági engedély (építési, telekalakítási, stb.) csak a szabályozási tervek figyelembevételével adható ki.
- (3) A szabályozás elemei elsőrendűek vagy másodrendűek.
 - a.) Elsőrendű szabályozási elemek:
 - területfelhasználási egység határa
 - területfelhasználási egység megnevezése
 - b.) Másodrendű szabályozási elemek:
 - szabályozási vonal
 - építési övezet, övezet határa, jele
 - építési övezet, övezet beépítési paraméterei
 - védőtávolságok
 - építési helyek
- (4) Elsőrendű szabályozási elemek megváltoztatása a szerkezeti terv és a szabályozási terv együttes módosításával történhet.
- (5) Másodrendű szabályozási elemek megváltoztatása a szabályozási terv módosításával történhet.

Építmény magasság: max. 9,0 m
Zöldfelület: min. 30%
Építési hely: kialakult elő-oldal-és hátsókert

(2) **Kertvárosias lakóterület (Lke)** a családi házas telektömbök területe.

Lakóépületen kívül elhelyezhető ebben az övezetben az OTÉK 13.§-ban meghatározott építmények is, de maximum 2 lakóegység építhető és egy épülettömbként.

a.) (Lke-1) O/30/4,5/600 jelű építési övezet

Kialakítható telekterület: min. 600 m², telekosztással nem csökkenthető, de összevonással növelhető.

Beépíthető telekterület: min. 400 m², beépíthető telekszélesség: 12 m

Beépítettség: max. 30%

Építménymagasság: max. 4,5 m

Zöldfelület: min. 50%

Építési hely: előkert: min. 3m,

oldalkert: min. 6m, ill. OTÉK 36. § szerint, ill. min. 4 m a kialakult beépítéseknél 14 m, vagy keskenyebb telekszélesség esetén,

hátsókert: min. 6 m az 50m-nél kisebb telekhosszúság esetén,
min. 20m az 50m-nél nagyobb telekhosszúság esetén

b.) (Lke-2) O/30/4,5/800 jelű építési övezet

Kialakítható telekterület: min. 800 m², kialakítható telekszélesség min. 18 m

Beépíthető telekterület: min. 600m², beépíthető telekszélesség min. 12 m

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Beépítettség: max. 30%

Építménymagasság: max. 4,5 m

Zöldfelület: min. 50%

Építési hely: előkert: min. 5 m általános esetben, kiépült utcákon a kialakult homlokzatvonal miatt min. 3 m

oldalkert: min. 6 m, ill. OTÉK 36. § szerint, ill. min. 4 m a kialakult beépítéseknél 14 m, vagy keskenyebb telekszélesség esetén

hátsókert: min. 6 m az 50 m-nél kisebb telekhosszúság esetén min. 20 m az 50 m-nél nagyobb telekhosszúság esetén

c.) (Lke-3) Sz/25/4,5/1000 jelű építési övezet

Kialakítható telekterület: min. 1000 m², kialakítható telekszélesség min. 18 m

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: max. 25%

Építménymagasság: max. 4,5 m

Zöldfelület: min. 65%

Építési hely: előkert: min. 5 m

oldalkert: min. 3 m

hátsókert: min. 10 m

(3) **Falusias lakóterület (Lf)** az Almási út hagyományos beépítésű terület.

(Lf) O/30/4,5/1000 jelű építési övezet

Kialakítható telekterület: min. 1000 m², kialakítható telekszélesség min. 18 m

Beépíthető terület: min. 700m², beépíthető telekszélesség min. 14 m

Beépítési mód: oldalhatáron álló,

a kialakult állapot miatt, ha az oldalkert nem tartható, akkor a beépítés zárt sorúsítható, vállalva a műszakilag korrekt összeépítés terheit a szomszédos épületeken (a szomszéd írásos hozzájárulása szükséges).

Beépítettség: max. 30%

Építménymagasság: max. 4,5m

Zöldfelület: min. 50%

Építési hely: előkert: min. 5 m

oldalkert: min. 6 m, ill. OTÉK 36.§ szerint, ill. min. 4 m a kialakult

beépítésekénél 15 m-nél keskenyebb telek esetén hátsókert: min.20 m.

(4)⁴ Nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület az (Lk) építési övezetben nem építhető, az (Lf) építési övezetben max. a telekterület 10%-ig építhető (a 30%-on belül), az (Lke) építési övezetben nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület max. a telekterület 10%-ig építhető.

(5)⁵

Vegyes területek

5.§

(1) **Településközponti vegyes terület (Vt)** a község térségében lévő területe, amely jellemzően intézményi vagy vegyes funkciójú. Lakó-, intézményi -, kereskedelmi- stb10m² beépített alapterületet meghaladó állattartó épület csak az állategészségügyi szakhatóság. építmények önálló rendeltetési egységeit vegyíti egy telektömbben esetleg egyetlen telken.

(2) A (Vt) területen elhelyezhető mindaz, amit az OTÉK 16.§-a nevesít.

(3) **Központi vegyes terület (Vk)** olyan intézményterület, amelyben önálló lakótelek nem lehet, lakás legfeljebb szolgálati lakásként, nem főépületként jelenhet meg.

(4) A (Vk) területen elhelyezhető mindaz, amit az OTÉK 17.§-a nevesít.

(5/A)⁶ (Vt) O/40/7,5/800 jelű építési övezet

Kialakítható telekterület: min. 800 m²

Beépíthető telekterület: min. 600 m²

Beépítési mód: oldalhatáron álló, vagy kialakult állapot szerint zártorsúsítható vállalva a műszakilag korrekt összeépítés terheit a szomszédos épületeken (a szomszéd írásos hozzájárulása szükséges).

Beépítettség: max. 40%, lakótelek esetén 30%

Zöldfelület: min. 30%

Építménymagasság: max. 7,5 m intézmény esetén, max.. 4,5 m lakóépület esetén

Építési hely: előkert:a kialakult utcavonal szerint, illetve 5 m

oldalkert: min. 6 m. ill. OTÉK 36. § szerint

hátsókert: min. 6 m.

(5/B)⁷ (Vt)-2 Sz/70/12,0/5000 jelű építési övezet, az iskola-sportcsarnok övezete:

Kialakítható telekterület: min. 5.000 m²

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: max. 70 %

Építménymagasság: max: 12,0 m

Zöldfelület: min. 20 %

Építési hely: elő-, oldal- és hátsókert, min. 3-3m.

(5/C)⁹ (Vt)3 O,Sz/70/7,5/800 jelű építési övezet

Kialakítható telekterület: min. 800 m²

Beépítési mód: oldalhatáron álló illetve szabadonálló

⁴ Módosította: 22/2012. (X.31.) Ör. 1.§-a

⁵ Hatályon kívül helyezte: 22/2012. (X.31.) Ör. 3.§-a

⁶ Módosította: 2/2007. (II.15.) Kt. sz. rendelet 3. §-a

⁷ Beépítette: 2/2007. (II.15.) Kt. sz. rendelet 3. §-a

⁸ Módosította a 6/2015.(III.26.) ör. 1.§-a, hatályos 2015. 04.09-től.

⁹ Beépítette: 8/2008. (VII.31.) Kt. sz. rendelet 1. §-a

Beépítettség: max. 70%
Építménymagasság: max. 7,5m
Zöldfelület: min. 20%”

- (6) (Vk) Sz/50/9,0/3000 jelű építési övezet
Kialakítható telekterület: min. 3000 m²
Beépítési mód: szabadon álló
Beépítettség: max. 50%
Zöldfelület: min. 30%
Építménymagasság: max. 9,0 m
Építési hely: előkert: 5 m
oldalkert: min. 3 m. ill. OTÉK 36. § szerint
hátsó kert: min. 6 m

- (7) (Vt) területen belül állattartó épület nem építhető (lakótelken sem).

Üdülőterületek

6.§

(1) **Üdülőházas üdülőterületen (Üü)** olyan több üdülő egységet magába foglaló épületek, üdülő táborok, kereskedelmi szálláshelyek és a szabadidő eltöltését és a turizmust szolgáló egyéb építmények helyezhetők el, amelyek túlnyomóan változó üdülői kör rövidebb-hosszabb tartózkodására szolgálnak.

Az (Üü) Sz/20/7,5/5000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: min. 5000 m²

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: max. 20%

Zöldfelület: min. 60%

Építménymagasság: max. 7,5 m (átlagos homlokzatmagasság)

Építési hely: elő-oldal- és hátsó kert min. 10 m

Közművetítettség mértéke: részleges (zárt szennyvíztároló)

(2) **Hétvégiházás üdülőterületen (Üh)** olyan családi jellegű üdülőépületek helyezhetők el, amelyek jellemzően ugyanazon személyek időszakos tartózkodására szolgálnak, valamint elhelyezhetők olyan kereskedelmi-szolgáltató épületek, amelyek az üdülőterület kiszolgálására hivatottak.

Az (Üh) O,Sz/20/4,5/500 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: min. 500 m²

Beépíthető telekterület: min. 400 m²

Beépítési mód: oldalhatáron álló, ill. szabadon álló

Beépítettség: max. 20%

Zöldfelület: min. 60%

Építménymagasság: max. 4,5 m

Építési hely: előkert min. 5m,

oldalkert új beépítésnél 6 m telekhatártól

kialakult beépítésnél 6 m a szomszédos épülettől

hátsó kert: min. 10 m

Közművetítettség mértéke: részleges (zárt szennyvíztároló)

Általános előírások

7.§

(1) Amennyiben telekosztással alakítanak ki új telket, az így kialakított telkek mindegyike meg kell feleljen az előírt minimális telekterületnek.

(2) A jelenlegi vagy kialakítandó telekhatáron álló meglévő épületek felújíthatók, de bontásuk esetén az előírt előkert betartandó.

(3)¹⁰

(4) A 4,5 m-es maximális építménymagassággal szabályozott építési övezetekben földszintes, vagy földszint + tetőteres épületek építhetők, emeletes épület vagy épületrész nem.

(5) Min. 20%-os terepemelkedés vagy terepesés esetén garázs az előkertben is elhelyezhető oly módon, hogy

f) a garázskapu utcára nem nyílhat, csak telken belülre,

g) építménymagasság max. 3,0 m,

h) tetőszerkezet nyeregtető vagy úgynevezett, „zöldtető”,

i) a támfalgarázs földbemélyített (takart) része a pincéhez hasonló módon nem számít bele a beépített alapterületbe.

(6) Lke-1-2 és Lf építési övezetben a beépíthetőség alsó határát el nem érő telek

j) telekösszevonással a szomszéd lakótelekhez csatlakozhat, vagy

k) beépíthető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó célra az övezeti paraméterek figyelembevételével,

l) vagy a korábbi vegyes beépítésre való tekintettel lakó helyett üdülőépület építhető a 6.§ 2. pont feltételei szerint.

(7)^{11, 12}

(8) A hegyoldali beépítések látvány-érzékenysége miatt az alábbi szigorításokat írja elő az önkormányzat:

a.) térdfal max. 1 m lehet,

b.) a bontott tömeg elérése érdekében egy homlokzati sík max. 50 m² lehet,

c.) az OTÉK építménymagassága átlagos építménymagasságként értelmezhető, ezen túlmenően szabályozzuk az egyes homlokzatok, egy-egy építményszakasz legnagyobb építménymagasságát is: - 4,5 m építménymagasság esetén ez max. 5.5 m

d.) a tetőterasz nagysága max. a beépített alapterület 20%-a lehet.

(9) Terepbeugrás, feltöltés, támfal max. 1,5 m magas lehet, és 1 m-t meghaladóan építési- és talajgazdálkodási engedély köteles.

(10)¹³

(11) A főépület alapterületén kívüli terepszint alatti létesítmény a telek területének maximum 10%-a mértékéig létesíthető.

(12) 2 m² feletti méretű reklámhordozó sem az épületeken, sem vázra szerelve nem létesíthető, 1 és 2 m² között építési engedéllyel létesíthető.

Gazdasági terület

8.§

(1) A gazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, egyéb ipari gazdasági területek, valamint mezőgazdasági üzemi területek.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte: 2/2019. (II.5.) ö.r.24. § (1) bekezdés a) pontja. Hatálytalan: 2019. 02.20.

¹¹ Módosította a 6/2015.(III.26.) ö.r. 1.§-a, hatályos 2015. 04.09-től.

¹² Hatályon kívül helyezte: 2/2019. (II.5.) ö.r.24. § (1) bekezdés b) pontja. Hatálytalan: 2019. 02.20.

¹³ Hatályon kívül helyezte: 2/2019. (II.5.) ö.r.24. § (1) bekezdés c) pontja. Hatálytalan: 2019. 02.20.

(2)^{14 15} **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)** az OTÉK 19.§-ában meghatározott gazdasági tevékenység elhelyezésére szolgáló övezet.

A (Gksz)-1 Sz/50/9,0/1000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: min. 1.000 m²

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: max. 50 %

Építménymagasság: max. 9,0 m

Zöldfelület: min. 20 %, ezen belül a telekhatár mentén körben fasor telepítendő.

Építési hely: elő-, oldal- és hátsókert, min. 5-5m.

A (Gksz)-2 Sz/50/9,0/1 ha jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: min. 10.000 m²

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: max. 50 %

Építménymagasság: max. 9,0 m

Zöldfelület: min. 20 %, ezen belül a telekhatár mentén körben fasor telepítendő.

Építési hely: elő-, oldal- és hátsókert, min. 10-10 m. Kivételt képez a 4440 hrsz-ú telek, ahol az előkert 0 m.

A tárolóépületek padlószintje a mértékadó árvízszint (110,68 mBf) felett alakítandó ki. Pincésint nem építhető.”

(3)¹⁶ **Ipari gazdasági terület** az OTÉK 20.§-ban meghatározott gazdasági tevékenységek elhelyezésére szolgáló övezet. (Egyéb ipari terület)

A Gip SZ/50/9,0/1000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekfelület: min. 1000 m²

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: max. 50%

Építménymagasság: épületre 9, 0 m, technológiai szükségességből építményre meghaladható

Zöldfelület: min. 20% ezen belül a telekhatár mentén körben fasor telepítendő

Építési hely: elő, oldal és hátsó kert min. 5-5 méter

A Gip-2 övezet területén bioetanol üzem, biogáz üzem, bioetanol-, biogáz-kiserőmű, és egyéb gazdasági célú építmények létesíthetők.

Gip-2 Sz/50/15,0/1 ha jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: min. 10.000 m²

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: max. 50 %

Építménymagasság: Az épületek építménymagassága legfeljebb 15,0 m lehet, de az üzemi technológiával összefüggő, épületnek nem minősülő építményekre magassági korlátozás nincs.

Zöldfelület: min. 25 %, ezen belül a telekhatár mentén többszintes védő zöldsáv (fasor, cserje, gyepe) telepítendő.

Építési hely: elő-, oldal- és hátsókert, min. 10-10 m.

A padlószint a mértékadó árvízszint (110,68 mBf) felett alakítandó ki.

(4) **Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület (Gm)** a művelésből kivett mezőgazdasági majorok és mezőgazdasági üzemi jellegű építmények elhelyezése céljából kijelölt terület.

A területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás üzemi építményei helyezhetők el. Elhelyezhetők még az előzőekben felsorolt

¹⁴ Módosította: 8/2008. (VII.31.) Kt. sz. rendelet 2. §-a

¹⁵ Módosította: 10/2015.(VI.24.) önkormányzati rendelet 1. §-a

¹⁶ Módosította a 10/2012. (IV.26.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos 2012. 04.27-től

építményekkel közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból összeegyeztethető kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, továbbá szolgálati lakás is.

A (Gm) Sz/40/7,5/3000 jelű építési övezet beépítési paramétereit:

Kialakítható telekterület: min. 3000 m²

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: max. 40%

Épületek építménymagassága: max. 7,5 m

Zöldfelület: min. 30%, (ezen belül a telekhatár mentén kötelezően fa- és cserjesor telepíthető)

Építési hely: elő-oldal- és hátsó kert min. 10-10 méter

Különleges területek

9.§

(1) Különleges terület a szabályozási terv szerinti lehatárolt

- sport-szabadidős terület (Ks)
- temető (Kt)
- szociális (Ksz)

(2) **Sport-szabadidős terület (Ks)** a kizárólagosan sportolási, szabadidős illetve a közösségi rendezvényeket kiszolgáló terület.

Beépíthető és kialakítható telek területe: min. 3000 m²

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: max. 10%

Építménymagasság: max. 6,0 m

Zöldfelület: min. 60%

Építési hely: előkert, oldalkert min. 5-5 m

(3) **Temető (Kt)** szabályozott területén csak a rendeltetésének megfelelő építmények alakíthatók ki a következő feltételekkel:

Beépíthető és kialakítható telek területe: min. 3000 m²

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: (templom, ravatalozó) max. 10%

Építménymagasság: max. 6,0 m

Építési hely: előkert, oldalkert min. 5-5 m

A temető 50m-es védőtávolságán belül a temető nyugalma zavaró vagy kegyeletsértő tevékenység nem engedélyezhető.

(4) **Különleges szociális (Ksz)** terület a református gyermekotthon területe

Kialakítható telekterület: min. 1 ha

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: max. 20%

Építménymagasság: max. 7,5 m

Zöldfelület: min. 60%

Építési hely: elő-oldal- és hátsókert min. 10-10 méter

(5) **Különleges terület- lovasközpont (Kl)** a lovassport és a lótenyésztés építményeinek, továbbá az ahhoz kapcsolódó kiszolgáló gazdasági és turisztikai létesítmények, továbbá kereskedelmi szállásépület és szolgálati lakás elhelyezésére szolgáló terület.

Beépíthető is kialakítható telekterület: min. 6000 m²

Beépítési mód: szabadon álló

Beépítettség: max. 30%

Épületek építménymagassága: max. 7,5 m

Zöldfelület: min. 30%

Építési hely: elő-oldal- és hátsókert: min. 10-10 m.

III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

Közlekedési és közműterületek

10.§

(1) A szabályozási terv a belterületen megkülönböztet szabályozási szélességgel nem jelölt, kialakultnak elfogadott és szabályozási vonallal és szabályozási szélességgel jelölt kialakítandó közlekedési és közműterületet. (KÖu)

(2) A közlekedési és közműterületen az OTÉK 26.§ (3) szerinti építmények helyezhetők el.

(3)¹⁷ A külterületen közútként (KÖu) az országos közutakat és helyi gyűjtőutakat szabályozza a terv a tervezett telekterület szabályozásával és a védőtávolsággal. Országos főút a 10-es út kialakult telekterülettel, továbbá a mellette tervezett EuroVelo 6 kerékpárút szabályozott területével és a Tatai út 30 m-es szabályozott telekszélességgel.

(3/a)¹⁸ A 10-es főút külterületi szabályozott területén belül kerékpár út létesíthető.

(4) A belterületen 5 szabályozási szintet különböztetünk meg.

a.) országos főút: Almási út, Győri út 16-22 m,

b.) országos mellékút: Tatai út 16-30 m,

c.) lakó utak, kiszolgáló utak: 12-14 m,

d.) egyirányú, vegyes forgalmú utak: 8 m,

e.) gyalogos út: 3-4 m.

(5) KÖ-komplex kikötő nevéen jelölt területen különböző kikötők létesülhetnek egymás mellett: sétahajó, komp, jacht illetve horgász kikötő, valamint az ezekhez tartozó épületek, építmények, kiszolgáló utak és parkolók - később készítendő részletes terv alapján.

(6) A terven jelölt szabályozási szélességek minimumként értelmezendők.

Ha a telekalakítás úgy kívánja, több lehet, kevesebb nem.

(7) Az új utaknál a közművek úgy rendezendők a telken belül, hogy az utak mellett legalább egy oldalon fasor legyen telepíthető. (12 m vagy szélesebb út-teleknél)

(8) A beavatkozásként értelmezhető szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek tulajdonosát és az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra.

Végrehajtása folyamatos, a két fél megegyezése függvényében ütemezhető.

A szabályozással érintett telkeken azonban semmilyen telekalakítási-, építési engedély nem adható ki, csak a tervezett szabályozás figyelembevételével.

(9) A lakó-, és gazdasági területek esetén a parkolást telken belül kell megoldani.

A meglévő vegyes intézmények és különleges területek esetében vagy a telken belül, vagy az önkormányzat által meghatározott közterületen kell a parkolót kialakítani egyedi tervezés és engedélyeztetés szerint. Új intézmény létesítése esetén a parkolást telken belül kell kialakítani.

(10) Az építési-, használatbavételi-, funkcióváltoztatási-, stb. engedélyek kiadásakor az építési hatóságoknak az OTÉK 42.§-a szerinti számú parkoló kiépítését elő kell írnia, és számon kell kérnie.

(11) (KÖ-k) jelzéssel a **kötőpályás vasút** területét szabályoztuk.

Telke kialakult, nyomvonal-korrekcióval a szabályozás nem számol.

¹⁷ Módosította: 7/2018. (V.31.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2018. 06. 01-től.

¹⁸ Beiktatta: 7/2018. (V.31.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos: 2018. 06. 01-től.

- (12) Új út építése esetén a közvilágítás is kiépitendő. (belterületen)
- (13) Belterületen óriásplakát kihelyezése tilos. 1 és 2 m² közötti reklámfelület a közlekedési ill. közterületen építési engedéllyel a közlekedési felülyeet hozzájárulása esetén elhelyezhető.

Zöldterületek

11.§

- (1) **Zöldterület (Z)** a közparkként szabályozott közterület, és az utak melletti önálló, de közfunkcióra alkalmatlan zöld felület.
- (2) Közpark területének legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (3) Közpark területén az OTÉK 27.§ szerinti építmények legfeljebb 3,5 méter homlokzatmagassággal alakíthatók ki a terület 2%-ának mértékéig.

Erdőterület

12.§

- (1) Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdőművelési ágba nyilvántartott, továbbá a településszerkezeti terv szerinti erdősítésre kijelölt terület.
- (2) Az erdősítésre kijelölt területen a mezőgazdasági használat, korlátozás nélkül folytatható, a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek azonban nem létesíthetők
- (3) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából
- a.) védelmi (Ev)
 - b.) gazdasági (Eg)
- övezetekre tagolódik.

(4) A szabályozási terven védelmi erdő övezetként (Ev) szabályozott területen épület nem létesíthető.

Az OTÉK 32.§ szerinti építmények csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják, és az erdészeti hatóság engedélyezte.

(5) Gazdasági rendeltetésű erdő területén (Eg) az erdőgazdálkodáshoz és vadgazdálkodáshoz rendeltetészerűen kapcsolódó építmények helyezhetők el az erdészeti hatóság engedélye esetén a következő feltételekkel:

Beépíthető telek területe:	10 ha (100 000 m ²)
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség:	max. 0,1%
Építménymagasság:	max. 4,5 m

Mezőgazdasági terület

13.§

(1) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartozik:

- a.) általános mezőgazdasági terület (Má)
- b.) korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mko)
- c.) kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Általános mezőgazdasági terület 14.§

(1) **Általános mezőgazdasági terület (Má)** a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.

(2) Általános mezőgazdasági területek Má 1 övezetében az (1) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:

Beépíthető telek területe:

gazdasági – és lakóépület esetén:	min. 10 000 m ²
Kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe:	min. 10 000 m ²
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség mértéke:	max. 3%
Épület építménymagassága	max. 6,0 %
Építési terület:	előkert: min. 10 m
	oldalkert: min. 10 m

(3) Általános mezőgazdasági területen az Má 2 övezetben az (1) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:

Beépíthető telek területe:

gazdasági épület esetén:	min. 30 000 m ² (3,0 ha)
lakóépület esetén:	min. 300 000 m ² (30, 0 ha)
Kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe:	min. 10 000 m ² (1,0 ha)
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség mértéke:	max. 3%
Épület építménymagassága:	max. 6,0 m
Építési terület:	előkert: min. 10 m
	oldalkert: min. 10 m

(4) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben, ha a családi vállalkozás tagjainak tulajdonában álló telkek (termőföldterületek) összes területe Dunaalmás igazgatási területén eléri a 20 ha-t, akkor az egyik legalább 1 ha területű telken az (1) bekezdés szerinti építmények a következő feltételekkel is elhelyezhetők:

A beépíthető telek területe:	10000 m ²
A beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség:	max. 20%
Épület építménymagassága:	max. 6,0 m
Az építési terület:	előkert: min. 10 m
	oldalkert: min. 10 m

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület 15.§

(1) **Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mko)** a vízfolyások mentén lévő vízminőségvédelmi szempontból érzékeny, a tájképvédelmi szempontból érzékeny és a természeti területeken lévő mezőgazdasági terület.

(2) A korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezeteiben épület nem helyezhető el.

(3) Az Mko jelű övezetekben telek (földrészlet) osztása csak akkor engedélyezhető, ha az új földrészletek területe legalább 5,0 ha. A telkek összevonása korlátozás nélkül engedélyezhető.

Kertes mezőgazdasági terület

16.§

(1) **Kertes mezőgazdasági terület** a vegyes kert, szőlő-, gyümölcsgazdálkodást és a pihenést szolgáló (Mk) jellel szabályozott mezőgazdasági terület.

(2) Kertes mezőgazdasági területen elhelyezhető telkenként egy gazdasági épület, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas práshát, gyümölcs-terménytároló lehet, továbbá elhelyezhető pince.

(3) Az (Mk) övezetben az építmények elhelyezésének feltételei:

Beépíthető telek területe:	min: 720 m ²
Kialakítható legkisebb telek területe:	min. 1500 m ²
Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Beépítettség:	max. 3%, de legfeljebb 60 m ²
Épület építménymagassága:	max. 4,5 m
Építési hely:	előkert: min. 5 m
	oldalkert: min. 6 m

Vízgazdálkodási terület:

17.§

(1) **Vízgazdálkodási terület** a vízmedrek (V) területe. (állandó és időszakos vízfolyások)

(2)¹⁹ Vízgazdálkodási területen a vízkárelhárítás, vízgazdálkodás építményei, továbbá

1. a Duna vízgazdálkodási területén a vízi közlekedés létesítményei,

2. az Által-ér vízgazdálkodási területén kerékpárút

is létesíthető.”

Vízgazdálkodási területen a vízkár elhárítási, vízgazdálkodási létesítmények helyezhetők el, a Duna esetében a vízi közlekedés létesítményei is.

(3) Az Által-értől 6-6 m-es védőtávolság, kezelői sáv biztosítandó, illetve a patak telekszélességén belől ez biztosított.

Az egyéb vízfolyások mentén 3-3 m-es védőtávolság, kezelői sáv biztosítandó, nem beépíthető és fával nem betelepíthető.

Különleges terület – vörösiszap tározó²⁰

17/A. §

(1) A különleges terület – vörösiszap tározó olyan beépítésre nem szánt terület, ahol csak az egységes környezethasználati engedélyben meghatározott rekultivációs tevékenység folytatható (vörösiszap lefedése, a terület gyepesítése).

(2) A területen kizárólag a vörösiszap tározó rekultivációjához kapcsolódó épületek létesíthetők. (szociális épület, gép- és anyagtároló)

(3) Az épületek kialakításának feltételei:

Beépíthető telek területe:	min. 60.000 m ²
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség:	max. 2%
Építménymagasság:	max. 6 m
Építési hely:	a szabályozási terven jelölt terület

¹⁹ Módosította: 5/2016. (III.8.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2016. 04. 07-től

²⁰ Beiktatta a 10/2012. (IV.26.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályos 2012. 05.25-től

- (4) Az övezetben épület a vörösiszap felszínének megbontása nélkül, és csak akkor létesíthető, ha olyan terhelést nem okoz, amely a tározó állékonyságát veszélyeztetné.
- (5) Az épületeket a vörösiszap tározó rekultivációját követően el kell bontani, és területüket a többi területnek megfelelően gyepesíteni kell.

Különleges terület-szennyvíztisztító telep²¹

17/B. §

(1) Különleges terület-szennyvíztisztító telep a Kk-szt jellel szabályozott övezet, ahol a szennyvíztisztító telep működéséhez szükséges építmények létesíthetők.

(2) Az övezetben az épületek kialakításának feltételei:

- a) Kialakítható telek területe: min. 10.000m²
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Beépítettség: max.5%
- d) Épület építménymagassága: max 4, 5 m
- e) Építési hely: előkert min. 10m
oldalkert min. 5 m

(3) A nagyvízi meder érintettsége miatt a szennyvíztisztító telep építményeit a környező terepszintből kiemelve legalább 113,00 mBf magasságú feltöltésen kell kialakítani, hogy a telep árvíz esetén is zavartalanul működhessen.

(4) A szennyvíztisztító telep szabályozási terven jelölt 150 m védőtávolságán belül lakóépület, lakás, üdülőépület, kereskedelmi szállásépület, élelmiszer kereskedelmi, vendéglátó, oktatási és egészségügyi rendeltetésű épület nem létesíthető.

(5) A szennyvíztisztító telep építményeit fa és cserjesor létesítésével takarni kell.

IV. KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYZÁS

Környezetterhelési határértékek

18.§

(1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre.

A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő „háttér” értékekkel együtt kell figyelembe venni.

A terhelési határértékek zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési engedély megkérésekor hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.

(2) A területről elvezetendő csapadékvíz és szennyvíz minőségének a 3. vízminőség-védelmi területi kategóriájú határértékeknek kell megfelelnie. A vízfolyásba közvetve vagy közvetlenül csapadékvíz és tisztított szennyvíz csak vízjogi engedély alapján vezethető.

(3) Közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető.

(4) A belterületen olyan létesítmény nem tervezhető, amely zajvédelmi szempontból védőtávolság betartását igényli.

²¹ Beiktatta a 9/2019. (VIII.2.) ö.r. 2. §-a. Hatályos: 2019. 08. 02-től

(5) Üzemi létesítményekben folytatott tevékenységektől származó zaj megengedett egyenértékű A- hangnyomásszintjei:

a.) lakóterület (kertvárosias):

nappal – 50 dB

éjjel – 40 dB

b.) üdülőterület és védett természeti terület kijelölt része:

nappal: - 45 dB

éjjel: - 35 dB

c.) gazdasági terület és különleges terület

nappal: - 60 dB

éjjel: - 50 dB

Környezetvédelmi általános előírások

19.§

(1) Beépítési feltételek:

Az építési telken építési területen a szabályozási előírásoknak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha

a.) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz és tűzvíz ellátás biztosított,

b.) a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott,

c.) a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított,

d.) az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a föld alatti és felszíni vizek mozgását és tisztaságát.

(2) A területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, illetve építhetők, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg a tevékenység vagy az építmény helye szerinti kibocsátási határértékeket.

(3) 2 MW-nál nagyobb teljesítményű szélerőművekre környezeti hatástanulmányt kell készíteni.

Talajvédelem

20.§

(1) A közigazgatási területen olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba, illetve a talajra.

(2) A talaj és a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvizet elszikkasztani tilos.

(3) Talajvédelmi létesítmények területén építmény nem helyezhető el.

(4) A földfeltöltéshez használt anyagokat a felhasználásuk előtt minősíteni kell.

(5) Állattartás hígtrágya technológiával nem engedélyezhető.

Nitrát-érzékeny területen az állattartáshoz kapcsolódó trágyatároló csak szivárgásmentesen alakítható ki.

(6) Állattartásból eredő szennyvíz (csurgalékvíz) kommunális csatornába nem köthető, zárt szennyvíztároló létesítendő.

(7) Dunaalmás közigazgatási területe nitrát szennyezés tekintetében érzékeny területnek minősül.

Vizek védelme

21.§

- (1) A közigazgatási területen a szennyvíz nem szikkasztható el. A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ahol erre nincs lehetőség, ott csak zárt rendszerű szennyvíztároló engedélyezhető.
- (2) Az élővizeket terhelő szennyező üzemi vízkibocsátásoknál – a technológiai fegyelem betartása mellett – a vizeket kezelni, tisztítani kell.
- (3) A szippantott szennyvizek ártalmatlanítása szennyvíztisztító telepen lehetséges.
- (4) Dunaalmás felszín alatti vizei vízminőség-védelmi szempontból szennyeződésre érzékeny, az „A” fokozottan érzékeny kategóriába tartozik.
- (5) Csapadékvizek, használati vizek, élő vízfolyásba csak a 3. vízminőség-védelmi területi kategória figyelembevételével vízjogi engedély alapján köthető be.

Levegőtisztítás védelme

22.§

- (1) Az égetés közterületen tilos.
- (2) A közterületen kívüli égetendő hulladék kommunális illetve ipari eredetű hulladékot nem tartalmazhat.
- (3) Levegőtisztaság-védelmi szempontok Dunaalmás a 3. zónába és az alábbi zónacsoportba tartozik:

Kéndioxid	E
Nitrogéndioxid	C
Szénmonoxid	F
Szilárd	B
Benzol	E
- (4) Gázenergia felhasználása esetén, utcafronton és oldalhatáron parapet konvektorok alkalmazása egészségügyi szempontból nem engedélyezhető.

Zaj és rezgésvédelem

23.§

- (1) Az ipari és szolgáltató tevékenységet gyakorló létesítmények részére a betartandó határértéket a I. fokú környezetvédelmi hatóság a létesítés során írja elő.
- (2) Lakó és pihenőövezet, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.
- (3) A szolgáltató tevékenységet végzők zajterhelési határértékei a felsoroltak a 18.§ 5. pontban leírtakkal egyezők.
- (4) A zajterhelési határértékeknek a védendő homlokzat előtt 2,0 m-re 1,5 m magasságban kell érvényesülnie.

Hulladékgazdálkodás

24.§

- (1) A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztaság rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani.
- (2) A szippantott szennyvizek a tatai szennyvíztisztító telepre szállítandók.

V. KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK

25.§

(1) A meglévő és tervezett vezetékek és műtárgya számára

- vízellátás
- szennyvíz elvezetés
- csapadékvíz elvezetés
- vezetékes gázellátás
- távközlés

a helyigényt a közterületen, elsősorban az utak szabályozási szélességében kell biztosítani, külterületi közutak mentén vezetett közművezetékek elhelyezését a közút kezelőjével való egyeztetés alapján lehet elhelyezni.

(2) A tervezett új telkek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakoztatandók, ennek hiányában az érintett közművezetékek szolgalmi jogának rendezése szükséges.

(3) A belterületi építési telkeken új közműpótló berendezés már nem engedélyezhető.

A telekalakítások során csak a teljes közművesítéssel minősíthető a telek építési telekké, építési engedély csak a teljes közművesítés függvényében adható ki.

Kivételt képezhet a csatornával nem rendelkező üdülőterület és kertes mezőgazdasági terület.

(4) A fejlesztési területek közműellátását a belterületek közműhálózatára kell kapcsolni.

(5) A vízvezetéki hálózatra föld feletti tűzcsapokat kell szerelni. A létesítmények tűzi víz igényét a tűzvédelmi szabályzat előírásainak megfelelően biztosítani kell.

(6) Az ipari szennyvizet a közcsatornába csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. A közcsatornába bevezetett víz minőségének ki kell elégíteni az érvényes előírásokat.

(7) A fejlesztési területen a csapadékvizeket fel kell fogni, szükség esetén előtisztítandó, majd nyílt árokban vagy csatornában a befogadó árkokba, patakokba vezethető vízjogi engedély alapján.

(8) Az Önkormányzati kezelésű és Társulati kezelésű vízfolyások mindkét partján 3-3 m szélességű sávot szabadon kell hagyni a mederrel kapcsolatos szakfeladatok ellátása céljából. A Vízügyi Igazgatóság Szakmérnöksége kezelésében lévő vízfolyások mindkét partján 6-6 m szélességű sávot szabadon kell hagyni a mederrel kapcsolatos szakfeladatok ellátása céljából.

(9) A közművezetékek távolsága:

- az ivóvíz távvezeték védőtávolsága 2-2 m
- a szennyvíznyomócső védőtávolsága 2-2 m
- a termékvezeték védőtávolsága 5-5 m
- hírközlő távvezeték védőtávolsága 1-1 m
- középnyomású gáz vezeték védőtávolsága D90 alatt 4-4 m
D 90 felett 5-5 m

- 20 kV-os légvezeték védőtávolsága

belterületen oszloptól 4-4 m, szélső vezetéktől 2,5-2,5 m

külterületen oszloptól 6,5-6,5 m, szélső vezetéktől 5-5 m

- 120 kV-os légvezeték védőtávolsága oszloptól 18 m, szélső vezetéktől 13 m.

- távközlési tornyok magasságával azonos sugarú dőléstávolság (szabályozási terv szerint)

(10)²² Az elektromos hálózat és a távközlési hálózat fejlesztése, felújítása, kapacitásbővítése valamint bekötése során, belterületen légvezeték nem építhető kivéve, ha a terület adottságai nem teszik lehetővé a földkábel alkalmazását.

VI. HELYI ÉRTÉKVÉDELMI SZABÁLYOZÁS

Az értékvédelem hatálya

26.§²³

²² Módosította: 22/2012. (X.31.) Ör. 2.§-a

²³ Hatályon kívül helyezte: 2/2019. (II.5.) ör.24. § (1) bekezdés d) pontja. Hatálytalan: 2019. 02.20.

Építészeti védelem
27.§²⁴

Területvédelem
28.§²⁵

Természetvédelem
29.§

(1) A helyi jelentőségű természeti értékek és területek védetté nyilvánítása egy külön eljárás keretében kell végrehajtani. A rendszeres terv ehhez javaslattal szolgál.

(2) A **védtett zöld** területeken a természeti állapot megőrizendő. Bármilyen gazdasági tevékenység, tereprendezés, növényirtás vagy telepítés a természetvédelmi hatóság engedélye alapján végezhető.

(3) A beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területeken a fejlesztés, építés miatt kivágandó fák pótlásáról telken belül vagy közterületen gondoskodni kell a telek tulajdonosának. A kivágandó fák helyett előnevelt fákat kell telepíteni. A kötelezően elültetendő fák törzsátmérője összegének a kivágott fa 1 m magasságában mért törzsátmérője 1,5-szeresének kell lennie.

Fák telepítésekor előnyben kell részesíteni az őshonos lombos fafajtaikat.

VII. ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁS
30.§

(1) Védőtávolság miatt építési korlátozás alá eső területek:

a.) külterületi közutak tengelyvonalától számított 50-50 m védőtávolság, illetve országos főút tengelyétől mért 100-100 m védőtávolság, ahol mezőgazdasági területen lakóépület nem építhető, egyéb építmények csak a Közútkezelő állásfoglalása és a Közlekedési Felügyelet szakhatósági nyilatkozata beszerzését követően létesíthetők,

b.) vasútvonal tengelytől számított 100-100 m védőtávolság, ahol építmények csak a MÁV és a közlekedési hatóság egyetértésével létesíthetők,

c.) döngkonténer 500 m védőtávolsága, amelyen belül lakóépület, állattartó telep, élelmiszerfeldolgozó és -tároló nem létesíthető,

e.) a szabályozási terv szerint vízgazdálkodási területként szabályozott területektől 50 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen épület nem létesíthető.

VIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK
31.§

(1)²⁶

²⁴ Hatályon kívül helyezte: 2/2019. (II.05.) ör.24. § (1) bekezdés e) pontja. Hatályos: 2019. 02.20.

²⁵ Hatályon kívül helyezte: 2/2019. (II.05.) ör.24. § (1) bekezdés f) pontja. Hatályos: 2019. 02.20.

(2) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, egyidejűleg a Dunaalmás Község Önkormányzatának általános rendezési tervéről szóló 12/1994. (XII.1.) sz. rendelete hatályát veszti.

Lévai Péter sk.
polgármester

dr. Lázár Gabriella sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Dunaalmás, 2020. május 19.


Makay Tibor
kirendeltség vezető



²⁶ Hatályon kívül helyezte a 9/2004. (XI.4.) Kt. sz. rendelet 2. §-a

