

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének

10/2002. (V.15.) számú

RENDELETE

Pécel Város közigazgatási területének

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Pécel Város Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bek. C.) pontjában kapott felhatalmazás alapján jóváhagyja Pécel Város Szabályozási Tervét, s megalkotja

az építés rendjét biztosító Helyi Építési Szabályzatot.

A RENDELET HATÁLYA

1.§

Jelen előírások területi hatálya Pécel Város közigazgatási területére terjed ki.

AZ ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

2.§

A rendelet hatálya alá tartozó területen a 36/2002. (III. 7.) számú Korm. rendelettel módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) előírásait e rendeletben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

3. §

(1) Az építési övezetre vonatkozóan:

1. a kialakítható legkisebb telekterület mérete,
2. a beépítési mód,
3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%),
4. a megengedett építménymagasság,
5. a zöldfelület legkisebb mértéke.

(2) Egyes övezetekre vonatkozóan:

1. a felhasználás kizárólagossága,
 2. a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében a telkek legkisebb szélessége, az építészeti karakter jellemzői,
 3. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik kialakítására vonatkozó egyéb előírások.
-

TELEKALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. §

(1) Lakóterületen az új építési telek közterületi határvonala legkevesebb 15 m. Ennél keskenyebb építési telek nem alakítható.

(2) Nyeles telek kialakításánál az övezet besorolás az irányadó a telkek nagyságára és beépítésére vonatkozóan. A kialakított nyél nem lehet 4 m-nél keskenyebb, és hossza nem haladhatja meg a megosztandó telek hosszának felét. A kialakuló telkek szélessége nem lehet 15 m-nél keskenyebb.

A TELEPÜLÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZERE

5. §

(1) A szabályozási terven megjelölt zöldterületek, erdőterületek, továbbá az egyes övezetekben előírt legkisebb zöldfelületi arány kialakítása, a már meglévők megtartása kötelező. Az építési hatósági eljárás során gondoskodni kell a település igazgatási területén a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében az egységes zöldfelületi rendszer tervben rögzített kialakításáról.

(2) A Szabályozási Tervben beültetési kötelezettséggel jelölt területeken a fejlesztéssel együtt, folyamatosan kell a növénytelepítést megvalósítani kert- és tájépítész tervei alapján.

(3) A zöldfelület elemeit úgy kell megtervezni, hogy ökológiai és esztétikai rendszert alkossanak a településen.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Nagyvárosias lakóterület

6. §

(1) A nagyvárosias lakóterületen az OTÉK előírásain túl nem helyezhető el:

1. szálláshely szolgáltató épület,
2. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény,
3. üzemanyag-töltő állomás.

NL-I-Z-K, NL-I-Sz-K, nagyvárosias lakóterületek

NL-I-Z-K övezet: Az építési övezet telkei és beépítése kialakult állapotú. A telkek tovább nem oszthatók, a még be nem épített, vagy beépítendő telkekre a következő előírások vonatkoznak: a telek legnagyobb beépítési mértéke 45 %, a beépítés zárt sorú, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $3,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 10 %, az építménymagasságot a szomszédos telkeken meglévő beépítés figyelembevételével kell meghatározni az építésügyi hatóságnak.

NL-I-Sz-K övezet: Az építési övezet telkei és beépítése kialakult állapotú. A telkek tovább nem oszthatók, a még be nem épített, vagy beépítendő telkekre a következő előírások vonatkoznak: a telek legnagyobb beépítési mértéke 25 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $3,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 20 %, az építménymagasságot a szomszédos telkeken meglévő beépítés figyelembevételével kell meghatározni az építésügyi hatóságnak.

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK						ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
	LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ		LEGNAGYOBB			LEGKISEBB	LEGKISEBB	LEGNAGYOBB
	TERÜLETE	SZÉLESSÉGE	BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	SZINTTERÜLET MUTATÓJA	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	ZÖLDFELÜLET MÉRTÉKE	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
NL-I-Z-K	-	-	45	3	50	10	kialakult	kialakult
NL-I-Sz-K	-	-	25	3	50	20	kialakult	kialakult

Kisvárosias lakóterület

7. §

(1) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el az OTÉK előírásain túl:

1. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény.

KL-II-Cs-1, KL-II-O-K, KL-II-Sz-K kisvárosias lakóterületek

KL-II-Cs-1 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 200 m^2 , a telek legnagyobb beépítési mértéke 70 %, a beépítés csoportos, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 20 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.

KL-II-O-K övezet: Az építési övezet telkei és beépítése kialakult állapotú. A még be nem épített, vagy újraépítendő telkek beépítésére a következő előírások vonatkoznak: a telek legnagyobb beépítési mértéke 30 %, a beépítés oldalhatáron álló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, az építménymagasságot a szomszédos telkeken meglévő beépítés figyelembevételével kell meghatározni az építésügyi hatóságnak.

KL-II-Sz-K övezet: Az építési övezet telkei és beépítése kialakult állapotú. A telkek tovább nem oszthatók, a még be nem épített, vagy újraépítendő telkek beépítésére a következő előírások vonatkoznak: a telek legnagyobb beépítési mértéke 30 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 40 %, az építménymagasságot a szomszédos telkeken meglévő beépítés figyelembevételével kell meghatározni az építésügyi hatóságnak.

KL-II-Z-K övezet: Az építési övezet telkei és beépítése kialakult állapotú. A telkek tovább nem oszthatók, a még be nem épített, vagy újraépítendő telkek beépítésére a következő előírások vonatkoznak: a telkek legnagyobb beépítési mértéke 50 %, a beépítés zártosú, a telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója tovább nem növelhető, a legkisebb zöldfelületi mérték 30 %, az építménymagasságot a szomszédos telkeken meglévő beépítés figyelembevételével kell meghatározni az építésügyi hatóságnak.

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK						ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
	LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ		LEGNAGYOBB			LEGKISEBB	LEGKISEBB	LEGNAGYOBB
	TERÜLETE	SZÉLESSÉG E	BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	SZINTTERÜLETI MUTATÓJA	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	ZÖLDFELÜLETI MÉRTÉKE	ÉPÍTMÉNYSZÁLLÁS	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
KL-II-Cs-I	200	-	70	1,5	40	20	4,5	6
KL-II-O-K	K	15	30	1,0	30	50	K	K
KL-II-Sz-K	K	15	30	1,0	30	40	K	K
KL-II-Z-K	K	15	50	K	1,0	30	K	K

Kertvárosias lakóterület

8. §

(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, maximum 4 lakásos, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el az OTÉK előírásain túl:

1. üzemanyagtöltő,
2. gazdasági építmény.

KEL-III-Sz-1, KEL-III-Sz-2, KEL-III-Sz-3, KEL-III-Sz-4, KEL-III-Sz-5, KEL-III-Sz-K, KEL-III-O-1, KEL-III-O-2, KEL-III-O-3, KEL-III-O-4, KEL-III-O-5, KEL-III-O-K, KEL-III-Cs-1, KEL-III-I-K, kertvárosias lakóterületek

KEL-III-Sz-1 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 2000 m², a telkek legnagyobb beépítési mértéke 20 %, a beépítés szabadonálló, a telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 0,35 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m.

KEL-III-Sz-2 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 800 m², a telkek legnagyobb beépítési mértéke 20 %, a beépítés szabadonálló, a telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 0,5 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.

KEL-III-Sz-3 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 1000 m², a telkek legnagyobb beépítési mértéke 20 %, a beépítés szabadonálló, a telkek legnagyobb

megengedett szintterületi mutatója $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.

KEL-III-Sz-4 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 700 m^2 , a telek legnagyobb beépítési mértéke 20 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.

KEL-III-Sz-5 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 900 m^2 , a telek legnagyobb beépítési mértéke 30 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m.

KEL-III-Sz-K övezet: Az építési övezet telkei és beépítése kialakult állapotú. A telkek tovább csak a következő feltételekkel oszthatók. A telek legnagyobb beépítési mértéke 30 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, az építménymagasságot a szomszédos telkeken meglévő beépítés figyelembevételével kell meghatározni az építésügyi hatóságnak.

KEL-III-O-1 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 700 m^2 , a telek legnagyobb beépítési mértéke 25 %, a beépítés oldalhatáron álló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

KEL-III-O-2 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 700 m^2 , a telek legnagyobb beépítési mértéke 25 %, a beépítés oldalhatáron álló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

KEL-III-O-3 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 800 m^2 , a telek legnagyobb beépítési mértéke 25 %, a beépítés oldalhatáron álló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

KEL-III-O-4 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 800 m^2 , a telek legnagyobb beépítési mértéke 25 %, a beépítés oldalhatáron álló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

KEL-III-O-5 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 1000 m^2 , a telek legnagyobb beépítési mértéke 20 %, a beépítés oldalhatáron álló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

KEL-III-O-K övezet: Az építési övezet telkei és beépítése kialakult állapotú. A telkek tovább csak a következő feltételekkel oszthatók. A telek legnagyobb beépítési mértéke 30 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, az építménymagasságot a szomszédos telkeken meglévő beépítés figyelembevételével kell meghatározni az építésügyi hatóságnak.

KEL-III-Cs-1 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 180 m^2 , a telek legnagyobb beépítési mértéke 75 %, a beépítés csoportos, a telek legnagyobb

megengedett szintterületi mutatója $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 20 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.

KEL-III-I-K övezet: Az építési övezet telkei és beépítése kialakult állapotú. A telkek tovább csak a következő feltételekkel oszthatók. A legkisebb kialakítható telekméret: 1000 m^2 , a telek legnagyobb beépítési mértéke 20 %, a beépítés ikresen csatlakozó, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK						ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
	LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ		LEGNAGYOBB			LEGKISEBB	LEGNAGYOBB	
	TERÜLETE	SZÉLESSÉGE	BEÉPÍTÉS MÉRTEKE	SZINTTERÜLETI MUTATÓJA	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MÉRTEKE	ZÖLDFELÜLET MÉRTEKE	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
KEL-III-Sz-1	2000	15	20	0,35	20	50	4,5	7,5
KEL-III-Sz-2	800	15	20	0,5	20	50		6,0
KEL-III-Sz-3	1000	15	20	0,5	20	50		6,0
KEL-III-Sz-4	700	15	20	0,5	20	50		6,0
KEL-III-Sz-5	900	15	30	0,5	30	50	4,5	7,5
KEL-III-Sz-K	K	15	30	0,5	30	50	4,5	7,5
KEL-III-O-1	700	15	25	0,5	25	50		4,5
KEL-III-O-2	700	15	25	0,6	25	50		4,5
KEL-III-O-3	800	15	25	0,5	25	50		4,5
KEL-III-O-4	800	15	25	0,6	25	50		4,5
KEL-III-O-5	1000	15	20	0,6	20	50		4,5
KEL-III-O-K	K	15	30	0,5	30	50		K
KEL-III-Cs-1	180	15	75	1,2	75	20		6,0
KEL-III-I-K	1000	15	20	0,6	20	50		6,0

Falusias lakóterület

9. §

(1) A falusias lakóterület legfeljebb 6,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A 076/6, 076/36, 076/37 hrsz-ú telken állattenyésztés, gazdasági célú állattartás nem engedélyezhető, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény nem helyezhető el.

FL-IV-Sz-1, FL-IV-Sz-2, FL-IV-SZ-3, FL-IV-SZ-4, FL-IV-SZ-5, FLIV-O-K falusias lakóterületek

FL-IV-SZ-1: Legkisebb kialakítható telekméret 2000 m^2 , a telek legnagyobb beépítési mértéke 30 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett

szintterületi mutatója $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m. Az építési övezetben lovarda kialakítható.

FL-IV-SZ-2: Legkisebb kialakítható telekméret $10\,000 \text{ m}^2$, a telek legnagyobb beépítési mértéke 3 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 90 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m. Az övezetben a művelési ág nem változtatható, csak gyepgazdálkodás lehetséges.

FL-IV-SZ-3: Legkisebb kialakítható telekméret 1000 m^2 , a telek legnagyobb beépítési mértéke 20 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 60 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.

FL-IV-SZ-4: Legkisebb kialakítható telekméret 5000 m^2 , a telek legnagyobb beépítési mértéke 6 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.

FL-IV-SZ-5: Legkisebb kialakítható telekméret 5000 m^2 , a telek legnagyobb beépítési mértéke 10 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.

FL-IV-O-K: Az építési övezet telkei és beépítése kialakult állapotú. A telkek tovább csak a következő feltételekkel oszthatók. A telekosztással keletkezett új telkek mindegyikére teljesülnie kell a következő előírásoknak: a legkisebb kialakítható telekméret 800 m^2 , a telek legnagyobb beépítési mértéke 30 %, a beépítés módja oldalhatáros, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság kialakult, bontást követően az új épület maximális építménymagassága 6 m lehet.

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK						ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
	LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ		LEGNAGYOBB			LEGKISEBB	LEGKISEBB	LEGNAGYOBB
	TERÜLETE	SZÉLESSÉGE	BEÉPÍTÉS MÉRTEKE	SZINTTERÜLETI MUTATÓJA	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MÉRTEKE	ZÖLDFELÜLET MÉRTEKE	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
FL-IV-SZ-1	2000	15	30	0,35	30	30		6,0
FL-IV-SZ-2	10000	15	3,0	0,2	3,0	90		6,0
FL-IV-SZ-3	1000	15	20	0,4	20	60		6,0
FL-IV-SZ-4	5000	15	6,0	0,2	6,0	50		6,0
FL-IV-SZ-5	5000	15	10	0,2	10	50		6,0
FL-IV-O-K	800	15	30	0,6	30	50		6,0

Vegyes terület

Településközpont vegyes terület

10. §

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sport építmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen az OTÉK előírásain túl nem helyezhető el:

1. gazdasági építmény
2. termelő kertészeti építmény.

**TV-Sz-1, TV-Sz-2, TV-Sz-3, TV-SZ-K
településközpont vegyes területek**

TV-Sz-1 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 2000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 60 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,5 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 30 %, a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság 10,0 m.

TV-Sz-2 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 1000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 60 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,5 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 30 %, a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság 10,0 m.

TV-Sz-3 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 700 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 25 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,2 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.

TV-Sz-K övezet: Az építési övezet telkei és beépítése kialakult állapotú. A telkek tovább csak a következő feltételekkel oszthatók. A telekosztással keletkezett új telkek mindegyikére teljesülnie kell a következő előírásoknak: a telek legnagyobb beépítési mértéke 70 %, a beépítés módja szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,5 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 20 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság kialakult, bontást követő új építmény maximális építménymagasságát az építésügyi hatóságnak kell meghatározni a szomszédos telkek maximális építménymagasságához igazodva.

	TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK					ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
	LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ		LEGNAGYOBB			LEGKISEBB	LEGNAGYOBB
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TERÜLETE	SZÉLESSÉGE	BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	SZINTTERÜLETI MUTATÓJA	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	ZÖLDFELÜLETI MÉRTÉKE	ÉPÍTMÉNYSZÉLESSÉG
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m

TV-Sz-1	2000		60	1,5	60	30	4,5	10,0
TV-Sz-2	1000		60	1,5	60	30	4,5	10,0
TV-Sz-3	700		25	1,5	25	50	4,5	6,0
TV-Sz-K	K		70	1,5	70	20	4,5	K

Központi vegyes terület

11. §

A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

**KV-Sz-1, KV-Sz-2, KV-Sz-K
központi vegyes területek**

KV-Sz-1 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 1000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 60 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 2,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 20 %, a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság 10,0 m.

KV-Sz-2 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 3000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 50 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 2,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 30 %, a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság 10,0 m.

KV-Sz-K övezet: Az építési övezet telkei és beépítése kialakult állapotú. A telkek tovább csak a következő feltételekkel oszthatók. A telekosztással keletkezett új telkek mindegyikére teljesülnie kell a következő előírásoknak: a telek legnagyobb beépítési mértéke 50 %, a beépítés módja szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 2,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság kialakult, bontást követő új építmény maximális építménymagasságát az építésügyi hatóságnak kell meghatározni a szomszédos telkek maximális építménymagasságához igazodva.

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK						ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
	LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ		LEGNAGYOBB			LEGKISEBB	LEGKISEBB	LEGNAGYOBB
	TERÜLETE	SZÉLESSÉGE	BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	SZINTTERÜLETI MUTATÓJA	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	ZÖLDFELÜLETI MÉRTÉKE	ÉPÍTMÉNYSZÉLESSÉG	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
KV-Sz-1	1000		60	2,0	60	20	4,5	10,0
KV-Sz-2	3000		50	2,0	50	30	4,5	10,0
KV-Sz-K	K		50	2,0	50	40	4,5	K

Gazdasági területek

Kereskedelmi, szolgáltató terület

12. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

KG–Sz–1, KG–Sz–2, KG–Sz–3, KG–Sz–4, KG–Sz–5, KG–Sz–6, KG–Sz–K

kereskedelmi, szolgáltató területek

KG–Sz–1 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 30 000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 50 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 2,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 20 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5 m.

KG–Sz–2 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 20 000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 50 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 2,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 20 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5 m.

KG–Sz–3 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 10 000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 40 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 2,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,0 m.

KG–Sz–4 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 5000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 50 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 2,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 15,0 m.

KG–Sz–5 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 1000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 35 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 2,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5 m.

KG–Sz–6 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 10 000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 30 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.

KG–Sz–K övezet: Az építési övezet telkei és beépítése kialakult állapotú. A telkek tovább csak a következő feltételekkel oszthatók. A telekosztással keletkezett új telkek mindegyikére teljesülnie kell a következő előírásoknak: a telek legnagyobb beépítési mértéke 40 %, a beépítés módja szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 2,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság kialakult, bontást követően új építmény maximális építménymagassága 10 m lehet.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK						ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
	LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ		LEGNAGYOBB			LEGKISEBB	LEGKISEBB	LEGNAGYOBB
	TERÜLETE	SZÉLESSÉGE	BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	SZINTTERÜLETI MUTATÓJA	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	ZÖLDFELÜLET MÉRTÉKE	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
KG-Sz-1	30000		50	2,0	50	20	4,5	12,5
KG-Sz-2	20000		50	2,0	50	20	4,5	12,5
KG-Sz-3	1000		40	2,0	40	30	4,5	10,0
KG-Sz-4	5000		50	2,0	40	30	4,5	15,0
KG-Sz-5	1000		35	2,0	35	30	4,5	6,5
KG-Sz-6	10000		30	1,0	30	50	4,5	6,0
KG-Sz-K	K		40	2,0	40	30	4,5	10,0

(2) A Bajtemetés nevű területen lévő felhagyott, 0148/2 hrsz-ú, volt szovjet katonai bázis csak turisztikai célú létesítmény kialakításával hasznosítható. Szálláshely nem alakítható ki a területen. A tervezett hasznosításhoz, illetve a tervezett létesítmények építészeti tervének elfogadásához minden esetben a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságnak – mint természetvédelmi hatóságnak – a hozzájárulása szükséges.

(3) A 02080/5-8 hrsz-ú területen kizárólag mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó új épület, építmény létesíthető. A tájvédelmi körzet szomszédsága miatt új épületek létesítése, illetve a meglévők bővítése, átépítése esetén az építészeti terv elfogadásához a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságnak – mint természetvédelmi hatóságnak – a hozzájárulása szükséges.

Ipari terület

13. §

(1) Az ipari-gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Jelentős mértékű zavaró hatású ipari területhasználat a településen nem engedélyezhető.

(3) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál. A településen csak egyéb ipari területhasználat engedélyezhető a hatályos jogszabályok betartásával.

(4) Az ipari gazdasági területen kivételesen elhelyezhető:

1. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
2. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

(5) a) A területek kerttervezése során a kötelező zöldfelületeket intenzíven – több szintes növényállománnyal – kell megvalósítani.

b) Az ipari tevékenység megkezdése előtt a szomszédos, lakóterületek felé eső véderdősáv telepítése kötelező.

c) Működési engedély csak a kötelező zöldfelületek kialakítása és véderdő sávok telepítése után adható.

(6) Az ipari használatú területek övezetében a már beépítéssel rendelkező területeken alkalmazandó előírások:

a) Meglévő túlépítettség esetén új épület létesítése csak bontás révén engedélyezhető.

IG–Sz–1, IG–Sz–2, ipari területek

IG–Sz–1 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 50 000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 40 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,5 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 25 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5 m.

IG–Sz–2 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 20 000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 40 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,5 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 25 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5 m.

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK						ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
	LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ		LEGNAGYOBB			LEGKISEBB	LEGKISEBB	LEGNAGYOBB
	TERÜLETE	SZÉLESSÉG E	BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	SZINTTERÜLETI MUTATÓJA	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	ZÖLDFELÜLET MÉRTÉKE	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
IG–Sz–1	50000		40	1,5	40	25	4,5	12,5
IG–Sz–2	20000		40	1,5	40	25	4,5	12,5

A gazdasági területekre vonatkozó egyéb előírások

14. §

(1) Közművek

a) Építési engedély csak a teljes közműellátás és csapadékvíz elvezetés biztosításával adható.

b) Közműpótló berendezés használata átmeneti időre sem engedélyezhető. A keletkező szennyvizek csak közcsatornába vezethetők.

c) A szabályozási terven jelölt védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

d) Az elektromos közművek és távközlési vezetékek a gazdaságos területhasználat és a városkép védelem érdekében csak föld alatt helyezhetők el.

e) Út építésénél a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről gondoskodni kell.

- f) A kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcatornába való rákötési előírásainak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a közcatornába bevezetésre a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- g) A tervezési területen összegyűjtött csapadékvizet hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad a kialakítandó csapadékelvezető árokba bevezetni. A területen vízbeszerző, vízvezető vagy egyéb vízi létesítmény létrehozása, illetve az azokba való beavatkozás vízjogi engedély köteles tevékenység.
- h) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén a csapadékvíz összegyűjthető legyen (az ne folyhasson közvetlen zöldfelületre!). Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalékfogó és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.
- i) A járulékos közműlétesítmények (transzformátor, gáznyomáscsökkentő, hőközpont, stb.) elhelyezésénél a településképi megjelenítést, a környezetvédelmi és esztétikai követelményeket figyelembe kell venni.

(2) Közlekedés

- a) Felszíni parkolók esetén a parkolókat fásított parkolóként úgy kell kialakítani, hogy legalább 4 parkolóhelyenként 1 db – nagy méretű koronát nevelő – lombos fa kerüljön megőrzésre vagy telepítésre. A telepített fák fenntartásáról, esetleges újratelepítéséről a tulajdonos vagy a terület használója köteles gondoskodni.
- b) Térszín alatti építmény (parkoló, pince) kialakítását talajmechanikai szakvéleménynek kell megelőznie.
- c) Épületre használatbavételi engedély csak akkor adható, ha az épülethez tartozó közlekedésfejlesztés, útépités megvalósult.
- d) Az ütemezetten megvalósuló épületrészek használatbavétele előtt a területen lévő, igazoltan megfelelő kapacitású úthálózatot és felszíni vízrendezést meg kell építeni, használatba kell helyezni.

(3) Zöldterületek

- a) A területen kialakítandó közcélú magánutak mentén folyamatos kétoldali fasor telepítendő legalább 20 db fa/100 fm út, telepítési sűrűséggel, maximum 10-10 m-es tőtávolsággal. A fák fenntartásáról a terület használója köteles gondoskodni.
- b) Meglévő fát kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a hatályos jogszabályoknak megfelelően szabad.

Üdülőterület

15. §

- (1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az üdülőterületen állattartó épület - ha az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével - és

különálló árnyékszék, továbbá állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény nem helyezhető el.

(3) Az üdülőházas területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.

(4) Az övezeten belül lévő vízparti területeken a vízpart mentén minimum 15 m védősáv kialakítása szükséges a karbantartási munkák, valamint az élővilág védelmében. Az egységes kezelés érdekében közterületnek (közpark, közkert), vagy időbeni korlátozással elzárt magánterületnek kell megtartani.

Üdülőházas terület

16. §

ÜÜ-V-Sz-1, ÜÜ-VI-Sz-1 üdülőházas területek

ÜÜ-VI-Sz-1 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 2000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 15 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 40 %, a megengedett építménymagasság 6,0-10,0 m.

ÜÜ-VI-Sz-1 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret 1100 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 10 %, a beépítés módja szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,0 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 40 %, a megengedett építménymagasság minimum 6,0, maximum 10,0 m lehetséges.

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK						ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
	LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ		LEGNAGYOBB			LEGKISEBB	LEGKISEBB	LEGNAGYOBB
	TERÜLETE	SZÉLESSÉG E	BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	SZINTTERÜLETI MUTATÓJA	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	ZÖLDFELÜLET MÉRTÉKE	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
ÜÜ-V-Sz-1	2000	25	15	1,0	15	40	6,0	10,0
ÜÜ-VI-Sz-1	1100	20	10	1,0	10	40	6,0	10,0

Hétfégi házas terület

17. §

(1) A hétfégi házas területen legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.

HÜ-VII-Sz-1, HÜ-VIII-Sz-K
hétvégi házas területek

HÜ-VII-SZ-1: Legkisebb kialakítható telekméret 1000 m², a telek legnagyobb beépítési mértéke 15 %, a beépítés szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 0,2 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 60 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.

HÜ-VIII-SZ-K: Az építési övezet országos jelentőségű természetvédelmi területen található, telkei és beépítése kialakult állapotú. Az övezetben további beépítés nem engedélyezhető. A telkek tovább nem oszthatók. Épületbontást követően új épület csak a következő feltételekkel létesíthető: a telek legnagyobb beépítési mértéke 30 %, a beépítés módja szabadonálló, a telek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 0,5 m²/m², a legkisebb zöldfelületi mérték 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m. Az övezetben bármilyen építéshez, átalakításhoz, újjáépítéshez a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságnak – mint természetvédelmi hatóságnak – a hozzájárulása szükséges.

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK						ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
	LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ		LEGNAGYOBB			LEGKISEBB	LEGKISEBB	LEGNAGYOBB
	TERÜLETE	SZÉLESSÉG E	BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	SZINTTERÜLETI MUTATÓJA	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	ZÖLDFELÜLET MÉRTÉKE	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
HÜ-VII-Sz-1	1000	15	15	0,2	15	60	4,5	6,0
HÜ-VIII-Sz-K	K	K	30	0,5	30	30		4,5

Különleges terület

18. §

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) az eddigi területektől eltérő területek.

(2) A folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló területre vonatkozó előírások:

a) Az övezet területéhez 300 m-es védőtávolság tartozik, ami tovább nem csökkenthető, míg szippantott szennyvíz nyitott rendszerű ürítése és nyílt színi iszapkezelés történik a területen.

(3) A temetőre vonatkozó előírások:

a) Mindkét temető területén bővítése csak kertépítészeti terv alapján lehetséges.

b) Védőtávolságuk 50 m, lakóépület csak a védőtávolságon kívül helyezhető el.

(4) Az egészségügyi területre vonatkozó előírások:

- a) Az övezet beépítése csak szabályozási terv alapján kezdődhet el. Nem engedhető meg a zárt sorú beépítés.
- b) Az épületek tájbaillőek, természetes anyaghasználatúak; egységes stílusúak legyenek.

**T-Sz-1, EÜ-Sz-1, KT-Sz-1, HT-Sz-K, H-Sz-K, KR
különleges területek (temető, egészségügyi, termálfürdő, honvédelmi,
szennyvíztisztító, rekultiválandó)**

T-Sz-1 övezet: Az építési övezet telkei és beépítése kialakult állapotú. A telkek tovább nem oszthatók. Az övezetre vonatkozóan teljesülnie kell a következő előírásoknak: a telkek legnagyobb beépítési mértéke 5 %, a beépítés módja szabadonálló, a telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $0,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 20 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság kialakult, új építmény maximális építménymagassága 6 m lehet.

EÜ-Sz-1 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret $10\,000 \text{ m}^2$, a telkek legnagyobb beépítési mértéke 40 %, a beépítés szabadonálló, a telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,0 m.

KT-Sz-1 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret $10\,000 \text{ m}^2$, a telkek legnagyobb beépítési mértéke 30 %, a beépítés szabadonálló, a telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 15,0 m.

KT-Sz-2 övezet: Legkisebb kialakítható telekméret $10\,000 \text{ m}^2$, a telkek legnagyobb beépítési mértéke 30 %, a beépítés szabadonálló, a telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,0 m.

HT-Sz-K övezet: Az építési övezet telkei és beépítése kialakult állapotú. Bármilyen alakítás során a területre Szabályozási Terv készítése szükséges. A honvédelmi hasznosítás estleges megszűnése után is Szabályozási Terv készítendő a területre.

H-Sz-K övezet: Települési folyékony hulladék kezelésére szolgáló terület, ahol csak a kezeléshez szükséges építmények helyezhetők el. A telkek tovább nem osztható, a telkek legnagyobb beépítési mértéke 50 %, a beépítés szabadonálló, a telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a legkisebb zöldfelületi mérték 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.

KR övezet: Jelenleg kommunális hulladék tárolására hasznosított terület, amelyre rekultivációs terv készítése szükséges. A tervnek tartalmaznia kell a létesítendő megfigyelőkutak helyét, amit még a rekultiváció előtt telepíteni kell. A jelenlegi hasznosítás megszüntetését követően a terület azonnal rekultiválandó és beültetendő, fásítandó. A területre a későbbiekben beépítési tilalom vonatkozik, amit szigorúan be kell tartani.

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK						ÉPÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
	LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ		LEGNAGYOBB			LEGKISEBB	LEGKISEBB	LEGNAGYOBB
	TERÜLETE	SZÉLESSÉG E	BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	SZINTTERÜLETI MUTATÓJA	TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS MÉRTÉKE	ZÖLDFELÜLET MÉRTÉKE	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
T-Sz-1			5	0,02	5			6,0
EÜ-Sz-1	10 000		40	2,0	40	40	4,5	10,0
KT-Sz-1	10 000		30	2,0	30	50	4,5	15,0
KT-Sz-2	10 000		30	0,9	30	50	4,5	10,0
H-Sz-K	K	K	50	2,0	50	50	K	6,0

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési terület (KZ)

19. §

(1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A tervezett közutak szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.

(3) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

- M0 autópálya K.I.
- Alsóbbrendű országos közutak külterületi szakasza K.V., belterületi szakasza B.IV.b.
- Gyűjtő utak B.V.c.
- Kiszolgáló utak B.VI.d.

(5) Országos közút beépítésre nem szánt területen lévő szakasza mentén a védőterületek értékei az úttengelytől mérve:

- a) Az M0 nyomvonal mentén 100-100 m.
- b) Az alsóbbrendű országos közutak külterületi szakasza mentén 50-50 m.
- c) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén az OTÉK előírásainak megfelelő 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.

(6) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(7) A külterületi közutak szabályozási szélessége 12 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználát vagy építési igény

az előírt szélesség kialakítását nem igényli. Az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani.

(8) Az új gyűjtő utak szabályozási szélessége minimum 22 m, amelyben 3 m-es kerékpársáv és 3 m gyalogos járda/sétány is kialakítandó úgy, hogy azt minimum 4 m-es zöldterületi sávval válassza el a gépjármű közlekedéstől.

(9) Védősávokon belül építmény elhelyezéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, ill. külterületen a közút területének határától számított 10 m-es távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges. 100 m-es védősáv esetén a tengelytől számított 50-50 m-en belül magasépítményt, 30-30 m-en belül kerítést elhelyezni nem lehet. Az 50 m-es védősáv esetén ez utóbbi két távolság 30-30 m ill. 20-20 m.

(10) Közutat érintő bármely beruházás esetén az érintett út kezelőjének hozzájárulása szükséges, a közúthoz csatlakozást létesíteni a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(11) A szabályozási tervben szereplő közlekedési, közműépítési területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezése, bővítése csak a közút kezelő hozzájárulásának és a megyei közlekedési felügyelet szakhatósági állásfoglalásának beszerzése után végezhető.

(12) A járda, a gyalogút és kerékpárút kivételével tilos a közút területén, a közút felett, továbbá a közút lakott területén kívüli szakasza mellett a védősávon belül reklámtáblát, reklámhordozót és egyéb reklámcélú berendezést. Az OTÉK idevonatkozó előírásai szerint csak a közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el, ha az; közterület, illetőleg annak két oldalán fekvő építmények rendeltetésszerű használatát nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti.

(13) A Kkt. 39. §. (1) bek. szerint közúthoz csatlakozást (útcsatlakozást) létesíteni a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet. A csomópontok elhelyezésénél kötelezően betartandók a KTSZ F6.4 pontjában és az ÚT-1.115:1994. Útcsatlakozások ideiglenes műszaki előírásai. Kapubehajtók, telekbejárók, üzemanyagtöltő állomások és egyéb, közutak melletti kiszolgáló létesítmények közúti kapcsolata c. utasításban előírt csomópontok közötti legkisebb távolságok.

(14) A településen keresztül haladó vasútvonal távlati fejlesztési terve miatt, szükséges a vasúti védőtávolságon belüli bármely beépítési szándék, illetve építmény elhelyezésére vonatkozó szándék esetében kérni a MÁV Rt. előzetes üzemeltetői, valamint a Közlekedési Főfelügyelet Vasúti Felügyelet szakhatósági hozzájárulását.

(15) A közmű és egyéb vezetékek elrendezésénél figyelembe kell venni a KPM-IpM 4/1981. (III.11) sz. Rendelet alapján készült 90004/1982 KPM-IpM sz. együttes közleményében közzétett MSZ 7487/2-80, MSZ 7487/3-80 hatósági előírásokat, valamint más szakági szabványokban előírt követelményeket.

(16) Külterületi közutakon a közút területe alatt – beleértve az esetleges távlati kiépítettség területigényét – párhuzamos vezetéket elhelyezni tilos, kivéve, ha az út víztelenítéséhez csatorna, vagy szivárgó elhelyezése szükséges, és a burkolt útpályán kívül nem helyezhető el.

(17) A Kkt. 42 §-a szerint a közút műtárgyának minősülő burkolt árokba, csatornába vagy más vízvezető létesítménybe a közút területén kívüli területről származó vizeket bevezetni csak közút kezelőjének hozzájárulásával szabad.

(18) A 29-1960 (VI.7.) Korm. rendelt ill. 2/1971 (IV.28) NIM. rendelet hatálya alá tartozó nyomástartó berendezés; az 1994. évi XLVIII. Tv., illetve a 34/1995 (IV.5.) Korm. rendelet és az 1/1967. (IV.28) NIM. rendelet hatálya alá tartozó villamosvezeték (távhővezeték); a 11/1994. (III.25.) IKM rendelet hatálya alá tartozó tároló tartály és cseppfolyós üzemanyag töltőállomás; az 1994. évi XLI. Tv., illetve 1/1977 (IV.6.) NIM rendelet hatálya alá tartozó gáz- vagy olaj berendezés; a 6/1993 (V.12.) IKM rendelet hatálya alá tartozó gázüzemű jármű üzemanyagellátó berendezés kerül telepítésre, akkor a tervezési munkánál a hivatkozott jogszabályok előírásait is figyelembe kell venni.

Parkolóterületre vonatkozó előírások

20. §

(1) Az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét általános szabályként telken belül kell biztosítani. A parkolókat fásítva kell kialakítani. Ettől eltérni az alábbi módon lehet:

- a) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg (e rendelet hatályba lépése előtt) is így van megoldva a parkolása.
- b) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében teljes körűen ki kell elégíteni a parkolási normákat, elsősorban a telken belül. Amennyiben ez nem lehetséges, az alábbi megoldást kell alkalmazni: az önkormányzat parkolási rendelete alapján az igények legalább 50 %-át a tulajdonos telken belül köteles elhelyezni, a többit az Önkormányzat által kijelölt erre alkalmas közterületen. Ezt is a vállalkozónak kell megépíteni vagy az építés ráeső költségét megfizetni.

(2) a) Térszíni parkoló csak előfásított és cserjeszintet is tartalmazó területen alakítható ki, mind tájésztétikai-vizuális, mind környezetvédelmi szempontból.

b) A parkolókat zöldsáv-osztásokkal, növényzettel tagoltan kell kialakítani.

c) A parkolók területén információs-hely, illemhely és gépjármű- illetve kerékpártároló épület, építmény helyezhető el. Az épületek, pavilonok földszintesek, tájba illőek, esztétikus kivitelezésűek legyenek.

d) A parkolók elhelyezésére szolgáló telek beépíthetősége 1%.

e) Az építménymagasság legfeljebb 3,5 m lehet.

Zöldterület (KK, KP)

21. §

(1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert **KK**, közpark **KP**).

(2) A zöldterületek kialakításához kertépítészeti terv szükséges.

- (3) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (4) A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (5) A zöldterületen elhelyezhető:
- a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátsszótér),
 - vendéglátó épület,
 - a terület fenntartásához szükséges épület.
- (6) A zöldterületen épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (7) A Rákos-patak mellett 15 m-es zöldterületi sávot kell kialakítani.
- (8) A Rákos-patak mellett kialakítandó közparkokra és közkertekre vonatkozó kertépítészeti tervet a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal, mint természetvédelmi hatósággal egyeztetni és engedélyeztetni kell.

Erdőterület (VÖE, VTE, GE, EE)

22. §

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdőterületek az erdő rendeltetése, valamint az elhelyezhető építmények szerint:
- védelmi (védett és védő) VTE, VÖE
 - gazdasági GE,
 - egészségügyi-szociális, turisztikai EE,
- rendeltetésű lehet.
- (3) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) A 100 000 m²-t (10 ha) meghaladó területmagságú telken
- gazdasági rendeltetésű erdőterületen 0,5%-os beépítettséggel,
 - egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen 5%-os beépítettséggel
- az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, ha azt az erdőművelés indokolja és elhelyezéséhez az illetékes erdészeti hatóság hozzájárul.
- (5) A (4) bekezdés szerint elhelyezett épületek építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet.
- (6) Az egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen gyógyintézmény, kereskedelmi és egyéb szálláshely (pl.: kemping, üdülőtábor) csak beépítési terv alapján helyezhető el.
- (7) Az egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület övezetén belül a földrészletek csak beépítési terv alapján alakíthatók ki.
- Az övezeten belül idegenforgalmi célt szolgáló állattartás épületei (lovas tábor, kisállatkert stb.), továbbá vendéglátó, kereskedelmi szállásépület, kiskereskedelmi, sportolási létesítmények helyezhetők el.
 - Az épületek átlag-építménymagassága legfeljebb 5 m lehet az állattartási épületeket is beleértve.

c) Az épületek tömegformálása tájba illesztett, domborzathoz igazodó legyen.

(8) Erdőterületen az erdőgazdálkodás csak az erdőtörvény (1996. évi LIV. tv.), az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.

(9) Erdőterület megosztását, művelési ágának megváltoztatását az érvényben lévő jogszabályok szerint az Állami Erdészeti Szolgálat Budapesti Igazgatóságától kell kérni.

Mezőgazdasági terület (M)

23. §

(1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés) építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.

(2) A területen

1. az 1000 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
2. a 1000-1500 m² terület nagyságú telken - a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartott kivételével - 3%-os beépítettséggel egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince),
3. az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

(3) Lakóépület szőlő, gyümölcsös és kertművelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el, és az a (2) bekezdés 3. pontjában megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 6,0 m lehet.

(4) Ha a telek területe nem éri el az építmény elhelyezhetőségéhez szükséges terület nagyságot, úgy a tulajdonosok megállapodása alapján a közvetlenül szomszédos telkek együttes területe szerint számított, egy közös építmény helyezhető el.

(5) A területen elhelyezhető építményt az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

(6) A szabályozási terven mezőgazdasági rendeltetésű területként lehatárolt területek, ill. övezetek erdőterületbe a szabályozási terv módosítása nélkül, más területfelhasználási egységbe csak a szabályozási terv módosításával sorolhatók át.

(7) Az övezetben a 0419/5, 0421/3, 0384/5, 0384/50 hrsz-mal jelölt út melletti mezőgazdasági övezetre vonatkozó előírások:

- a) Új épület, építmény, meglévő épület bővítése, bontás utáni újjáépítés minimálisan 10 000 m²-ű telken lehetséges.
- b) A telkeken engedélyezhető új épület és építmény létesítése, meglévő épület bővítése, valamint bontás utáni újjáépítés csak a 0419/5, 0421/3, 0384/5, 0384/5 hrsz-mal jelölt út és a természeti terület határa között lehetséges.
- c) A 0419/5, 0421/3, 0384/5, 0384/5 hrsz-mal jelölt út mellett lévő telkeken kialakítandó építmények engedélyeztetésébe a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságát – mint természetvédelmi hatóságot – be kell vonni.

(9) A Gödöllői Tájvédelmi Körzetben található mezőgazdasági területek beépítésére a 32 §. (18) bekezdése érvényes. Egyéb természetvédelmi oltalom alatt álló területek esetében bármilyen beépítés csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével lehetséges.

Egyéb terület (VT)

24. §

(1) Az egyéb terület a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek VT:

1. a folyóvizek medre és partja,
2. az állóvizek medre és partja,
3. a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek,
4. a közcélú nyílt csatornák medre és partja,
5. a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom).

(2) A területen - ha külön jogszabály másként nem rendelkezik - csak a vízkárelhárítási és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

A telek beépítésének feltételei

25. §

(1) Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek

1. közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetősége,
2. a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz (szükség esetén technológiai víz),
3. a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése
4. a használat során keletkező hulladék elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg házilagos komposztálásának a lehetősége biztosított, valamint
5. a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépkocsi elhelyezése az OTÉK előírásai szerint biztosítható.

(2) Az övezetben meghatározott értéket meghaladó beépítettség esetén új épület létesítése csak bontás révén engedélyezhető.

(3) A kialakult beépítésű területek egységes utcaképének kialakítása érdekében új épület, vagy újra épített épület építési vonalának meghatározásához az utca –legalább – 50-50 m-es szakaszát tanulmányozva kell az építésügyi hatóságnak meghatározni.

(4) A még be nem épült területek építési vonalát legalább 5 m-es előkert kialakításával kell meghatározni a készítendő szabályozási tervekben.

(5) 5 %-nál meredekebb lejtésű, illetve feltöltéssel beépítendő telek esetében a beépítési terv csak talajmechanikai szakvéleménnyel együtt engedélyezhető.

(6) A Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet határán 20 m-es puffer zóna kialakítása kötelező. A lakóterület és a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet határán lábazat nélküli, szürkére vagy zöldre festett kerítés elhelyezése kötelező. A tájvédelmi körzet határán lévő puffer zónában az előbb említett kerítésen kívül semmilyen épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

(7) A Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzeten belül a mezőgazdasági rendeltetésű területeken a meglévő épületek mellett új épület elhelyezése nem engedélyezhető.

(8) Kialakult beépítésű területek esetén a közterületi szabályozás távlati biztosítása és a környezetvédelmi követelmények betartása érdekében új épület vagy újra épített épület építési vonalát az építésügyi hatóság egyedileg határozza meg.

Védőterületek

26. §

(1) A védőterület lehet:

1. védőövezet (biztonsági övezet), illetőleg
2. nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági sáv).

(2) A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok - ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai - alapján kell meghatározni.

(3) Az építmények és a használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban vagy a szakhatóságok eseti előírásaiban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű hatást a környezetükre.

(4) Ha a (3) bekezdésben említett terhelési határértéket meghaladó környezeti hatás más megoldással (pl. megfelelő műszaki kialakítással) nem hárítható el, a környezeti hatás előidézője védőterületet köteles kialakítani.

(5) Ha valamely építményt a megengedett környezetterhelési határértékekkel szemben védeni szükséges és az műszaki kialakítással nem oldható meg, a védelemre igényt tartó köteles védőterületet kialakítani.

(6) A környezetterhelési határérték ismeretének hiányában a szükséges legkisebb védőtávolság mértékét - az építmény kialakításának figyelembevételével - az ügyben illetékes szakhatóságok esetenként határozzák meg.

(7) A védőterületet (pl. véderdőt) a hatást előidéző, illetőleg a védelmet igénylő - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a saját területén (építési telkén, építési területén) belül köteles kialakítani és fenntartani.

KÖRNYEZETVÉDELLEM

Engedélyköteles tevékenységek

27.§

- (1) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenység engedélyezése a 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásai alapján, környezeti hatásvizsgálat elvégzése után történhet.

A levegő védelme

28.§

(1) Kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, illetve olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek során a levegőtisztaság-védelmi szempontból meghatározott szennyezőanyag kibocsátási határértékek teljesülnek.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen határértékeket meghaladó, tartós légszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

(3) Bűzt okozó létesítmény, ill. bűzt okozó tevékenység csak úgy létesíthető, ill. folytatható, ha az előírt védőtávolság biztosított.

(4) A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet előírásai betartandóak.

A föld és geológiai képződmények védelme

29. §

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen csak olyan tevékenység folytatható, mely során szennyező és környezetet veszélyeztető anyag nem kerül a talajba, felszín alatti rétegekbe.

(2) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése és a beruházás során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról a beruházónak, üzemeltetés során az üzemeltetőnek kötelessége gondoskodni.

(3) Beruházások kivitelezése, majdan üzemeltetése során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

(4) A termőföldön történő beruházások tervezésekor a létesítményeket úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a talajt szennyező folyékony települési hulladékok és (elsősorban) veszélyes hulladékok ne kerüljenek a talajba.

(5) Feltöltések kialakítására környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék nem alkalmazható. Az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát. Feltöltés előtt az adott területen található, a környezetet károsító hulladékokat a terület-előkészítés során el kell távolítani.

(7) A 8%-nál meredekebb lejtésű mezőgazdasági területeken a gyep, rét és legelő művelési ágú területeken a művelési ág nem változtatható meg, kivéve az erdőterületbe való átsorolást.

(8) Ipari területek a későbbiekben is csak a szennyezésre kevésbé érzékeny területeken alakíthatók ki.

(9) Az 1994. évi LV. tv. 70. §-a alapján a beruházásokkal, üzemeltetéssel, illetve a termőföld más célú hasznosításával kapcsolatos kötelezettségek:

a) „A termőföldön történő beruházásokat (ipari, mezőgazdasági, településfejlesztési, közlekedési, vízügyi, deponálási és egyéb) úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A beruházások megvalósítása során a beruházó, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében kárt ne okozzanak.”

b) A talajvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges:

az a) pont szerinti beruházások megvalósításának és üzemeltetésének engedélyezéséhez, az építési engedély kiadásához.

(10) A munkavégzések során a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni, majd azt helyben, parkosítás céljára felhasználni.

(11) A felesleges humuszt forgalomba hozni vagy más területen elhelyezni csak a talajvédelmi hatóság talajtani vizsgálat alapján kiadott hozzájárulásával lehet.

(12) A tervezett létesítmények, lakóterületek tervezésekor és építéskor a létesítmények kialakításánál fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy se a folyékony települési hulladék, se a veszélyes hulladék ne kerüljön a talajba. A talajt érintő tevékenységeknél fokozottan kell figyelni a felhasználandó és keletkezendő anyagok veszélyességére, s a veszélyességi fokozatnak megfelelő elhelyezési engedéllyel rendelkező lerakót lehet csak igénybe venni.

(13) A szennyvíztisztítóhoz tartozó védőtávolságon belül lakóépület nem helyezhető el.

(14) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.

(15) A szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és kezelésének szabályairól szóló 50/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet előírásai betartandóak.

(16) A település egész területén a feltöltéshez, vízrendezéshez szakhatósági állásfoglalást kell kérni. 1 m feletti feltöltés esetében engedélyezés csak az illetékes környezetvédelmi felügyelőség bevonásával lehetséges.

(17) Az Újtelepi út mellett húzódó löszfal megőrzendő, a meredek oldal felőli tevékenységek ennek megfelelően korlátozandók.

A vizek védelme

30. §

(1) A tervezési területen források, vízfolyások, tavak bármilyen jellegű szennyezése tilos.

(2) A források, vízfolyások, álló vizek 100 m-es környezetében levő mezőgazdasági rendeltetésű területeken kemikáliák csak korlátozottan alkalmazhatók. E területeken talajjavításra érett komposzt vagy tőzegtermékek alkalmazhatók.

(3) A mezőgazdaságban fokozott figyelmet kell fordítani a kemikáliák kiválasztására, használatára és ezek ellenőrzésére.

(4) Forrásokhoz, vízfolyásokhoz, tavakhoz 500 m-nél közelebb állattartó-telep, komposztáló telep, - a házikerti, ill. kiskerti komposztáló létesítmények kivételével - nem létesíthető.

(5) A vízfolyások, csapadékvíz-elvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.

(6) Az épületek, létesítmények szennyvize nem szikkasztható, azt csatornarendszeren keresztül kell eljuttatni a víztisztítóba.

(7) A megépült csatorna gerinchálózattal rendelkező területeken a lakóingatlanok rákötése kötelező.

(8) A település közigazgatási területének egy része szennyezésre érzékeny, vízbázis védelmi terület, ezért a beépítésre szánt területeken vízelvezető csatornák kiépítése a terepesés figyelembevételével a beépítésre nem szánt területeken lévő befogadókhöz kapcsolódóan tervezhető.

- a) A zárt vezeték alkalmazását lehetőség szerint kerülni kell, a csapadékvizek helyben tartását kell szorgalmazni. A csapadékvizeket a vízfolyásba vezetés előtt hordalékfogóval meg kell szűrni.
- b) A magasabban fekvő – **nem ipari** – területeken megengedhető a csapadékvizek szikkasztása, de ennek lehetőségét talajmechanikai vizsgálatokkal és szikkasztási próbával kell ellenőrizni. A szikkasztási árkokat úgy kell méretezni, hogy az biztosítsa a csapadékvizek mederben való tározódását a szikkasztási idő alatt.
- c) Az újonnan kiépített, illetve a rendezéssel megbontott árkok részsűjét biológiai védelemmel, lehetőleg gyephézagos burkolattal kell ellátni.
- d) A vízelvezető árkok átmeréseit felül kell vizsgálni, fenékszintjüket a tervezett árok szintjén kell elhelyezni, nyílásméretüket hidraulikai számításokkal kell meghatározni. A tisztíthatóság érdekében a 60 cm-nél kisebb átmérő alkalmazását kerülni kell.
- e) Csapadékvíz befogadó lehet az Rákos-patak. A mértékadó vízszintet a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság határozza meg elvi vízjogi engedélyben.
- f) A tavakba semmilyen csapadékvizet, szennyvizet beengedni, befogadónak kijelölni nem lehet.

(8) A csatornarendszerbe, ill. a szennyvíztisztító-telepre csak káros ill. veszélyes anyagokat **nem** tartalmazó szennyvizek vezethetők ill. szállíthatók. A káros, ill. veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén, a vonatkozó jogszabályok szerint kell megoldani a csatornahálózatba vezetése előtt.

(9) Vízmedrek és vízgazdálkodási területek védőtávolságán belül tilos települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása, környezetszennyező tevékenység folytatása.

(10) A csatornahálózat bővítését párhuzamosan kell elvégezni a lakóterületek bővítésével. A már meglévő csatornahálózatra való csatlakozásokat ösztönözni kell a környezetvédelem jelentőségének hangsúlyozásával, továbbá adókedvezményekkel vagy egyéb anyagi támogatásokkal.

(11) Az üdülő területek csatornázását a lakó területek csatornázása után a lehető leghamarabb el kell végezni, és a szennyvíztisztítóra kell csatlakoztatni. Új üdülőterület csak közművesített területen létesíthető.

(12) A befogadók vízminőségének megőrzése érdekében a KF23567-2/2000 szakhatósági előírásban foglaltaknak megfelelően a létesítési engedélyezésre benyújtandó tervben az alábbiakat kell megvalósítani, biztosítani:

- a) Az érintett terület objektumainak feltárása, továbbá annak vizsgálata, hogy onnan milyen szennyezés érheti a vízvezető hálózatot. Monitoring rendszert kell kialakítani, amely jelzi, ha intézkedésre van szükség.
- b) A csapadékvíz elvezető hálózatba kommunális szennyvíz nem kerülhet.
- c) Védelmi létesítmények tervezése szükséges a lebegő, illetve az felúszó szennyezések miatt.
- d) Szükséges vízminőségi kárelhárítási terv készítése.

(13) Az egészségügyi-rehabilitációs létesítmény, valamint termálfürdő létrehozása Környezetvédelmi Hatástanulmány kötelező.

(14) A Rákos-patak vízi és vízparti társulásai mind botanikai, mind pedig ökológiai szempontból értékesek, ezért szükséges a víz állapotának rendszeres ellenőrzése, a szennyezések kivédése a településen és a térségben egyaránt, aminek érdekében a térségben az önkormányzatoknak közösen kell fellépni.

(15) A felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet előírásai betartandók.

Hulladékgazdálkodás

31. §

(1) A tervezési területen keletkező szilárd, iszapszerű és folyékony hulladékok a kijelölt területen csak korlátozottan, a hatósági engedélyeknek megfelelően helyezhetők el.

(2) A tervezési területen működő és tervezett ipari, szolgáltató és mezőgazdasági létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező veszélyes hulladékot a 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet előírásai szerint kell ártalmatlanítani. Az ártalmatlanításig ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és a környezet veszélyeztetése nélkül tárolni.

(3) A Pécel területén működő hulladéklerakó bezárandó. Rekultiváció és zöldterületi rendezés után a Gödöllői Tájvédelmi Körzet területébe visszaillesztendő. A rekultivált szeméttelép környezetében a felszín alatti vizek szennyezettségét figyelő kutak hosszú

távon működtetendők. A rekultivációs tervet a szilárd kommunális hulladéklerakóra vonatkozó teljes körű környezetvédelmi felülvizsgálat elvégzését követően és az alapján kell elkészíteni, amely felülvizsgálatot a Környezetvédelmi- és természetvédelmi Főfelügyelőség H-2054/2/2001. számú határozatában foglaltak szerint 2002. december 31-ig el kell végezni.

(4) A település szilárd kommunális hulladékának kezelésére elszállításig szelektív hulladékgyűjtésre alkalmas hulladékudvarokat kell kijelölni.

(5) A település szennyvíztisztító telepének védőtávolsága 300 m. A védőtávolságon belül új lakóépületet elhelyezni, építési telket alakítani nem lehet.

(6) Erdőövezetben tilos elhelyezni:

- bármilyen hulladékot (1996. évi LIV. tv. 50.§)
- szennyvizet, szennyvíziszapot, hígtrágyát és egyéb talajszennyező anyagot (1996. évi LIV. tv. 52.§)

(7) A település kül- és belterületén is sok helyen található engedély nélküli hulladéklerakat, amelyek felszámolásáról gondoskodni kell, a további lerakást meg kell akadályozni (2000. évi XLIII. tv. 30-31.§). Az intenzíven terhelt területek közelében konténerek elhelyezéséről és üzemeltetéséről kell gondoskodni.

(8) A volt állattartó telepek környezetét meg kell vizsgálni, a szennyezett talaj tisztítását minél hamarabb meg kell oldani. Az érintett területet mentesíteni kell.

(9) Szennyvíz, szennyvíziszap mezőgazdasági felhasználása és kezelése az 50/2001. (IV.3.) Korm. rendelet előírásai szerint lehetséges.

KÖRNYEZETI ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

32. §

(1) A területen áthaladó vasútvonal mentén 50 méteres védőtávolság szükséges. A védőtávolságon belül csak a közlekedést kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el újonnan.

(2) A lakóterület mellett, vagy közelében kialakított, illetve kialakítandó ipari területek és a lakóterületek között minimum 15 m véderdősáv kialakítását kell előírni akár az iparterületen belül is.

(3) A vasút és a nagy forgalmú közutak mentén zajcsökkentő, vegyes állományú, több szintű, örökzöldekből és lomblevelűekből álló 10-15 m véderdősávot kell telepíteni és fenntartani.

(4) A 4/1984. (I.23.) EüM rendelet határértékei betartandóak. Határérték túllépés esetén lakó és üdülő funkciójú beépítés nem engedélyezhető.

(5) Az önkormányzat műszaki osztálya a szabályozási tervek elfogadásához méréseken alapuló zajvédelmi vizsgálatot írhat elő.

TÁJ-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

33. §

(1) Fokozott országos védelmet élveznek a 0103/1/b, d; 0164; 0181 hrsz-ból a 30/a, c, d, erdőgazdasági üzemtervi jelű területek, 0182, 0201, 0211, hrsz-ból a 34/a, b, c, erdőgazdasági üzemtervi jelű területek, 0212, 0225 hrsz-ból a 33/a, b, erdőgazdasági üzemtervi jelű területek, 0232/2, 0280/1 hrsz-ból a 19/a, b, erdőgazdasági üzemtervi jelű területek.

(2) Országos jelentőségű védett terület a Gödöllői Tájvédelmi Körzet és az ex lege védett, vizes élőhelyként számon tartott értékes tőzepláp és a hozzá tartozó füzesnyáras társulás a Rákos-patak mellett. A Rákos-patak mentén ez a lápterület az utolsó, amit még nem bányásztak ki, nem pusztítottak el. Gazdag növény és állatvilágot rejtő nedves rétek. A védelem alatt álló terület hrsz-ai: 0299a, 0299b, 0301/1, 0301/2a, 0301/2b, 0302/1, 0302/2, 0303/2a, 0303/2b, 0303/2c, 0303/2d, 0303/3, 0303/4, 0303/5, 0304/1, 0305/2g, 0305/2h, 0305/2j, 0305/13, 0305/14, 0305/15, 0305/16, 0305/17.

(3) Országos jelentőségű védett természeti emlék a péceli földvár.

(4) Helyi jelentőségű védett területre javasolt területek:

- a) Rákos-patak mellett található nádas területek
- b) az Újtelep völgyeiben lévő domboldalak löszgyep-vegetációja.
- c) az északias kiettségű lejtők, valamint az eróziós mélyedések jobb vízellátottságú lejtőin lévő pusztai csenkeszes sztyepprét;
- d) a délies kiettségű völgyoldalak löszgyep-vegetációja az Erdey-dűlőn.
- e) a Tűzberki-erdő Pécelre eső területén lévő honos mezei-juharos-tölgyes erdő foltocska,

(5) Az (1) (2) (3) (4) bekezdésben felsorolt természetvédelmi területek, értékek megóvását, fenntartását biztosítani kell.

(6) Helyi jelentőségű természetvédelmi értékre javasolt:

- A Fáy Szakközépiskola kertje (!),
- A Jézus Szíve Társaság kertje,
- A Petőfi utcai lakótelep hársfasora,
- A Bajcsy-Zsilinszky u., Kazinczy u., Kölcsey u., Ady u., Korányi u., Wesselényi u. telkeinek kertje
- A Művelődési Ház kertjében lévő idős vadgesztenye fák
- A baptista temető, a növényállomány miatt
- A Ráday Gimnázium kertje
- A Kör utcai Óvoda kertjében lévő idős vadgesztenye fák
- A Maglódi út 68. sz-ú házzal szembeni idős eperfa (*Morus alba*)

(7) A (4) bekezdés szerinti területek természetvédelmi védettségét, a természeti értékek megőrzését biztosító feltételeket önkormányzati rendeletben kell rögzíteni.

(8) Tájvédelmi szempontból az utak és vízfolyások menti fasorok védelméről, fenntartásáról, az új út mentén kocsányos tölgy (*Quercus robur*), korai juhar (*Acer platanoides*), kislevelű hárs (*Tilia cordata*) fasorok telepítéséről gondoskodni kell. A

jelentősebb külterületi feltárási utak mentén is fasorok telepítése javasolt tájegységre jellemző fajokból. A hiányos fasorok pótlásáról gondoskodni kell.

(9) Az egyedi tájértékek védelméről, fenntartásáról gondoskodni kell. Egyedi tájértékként kezelendők és védendőek a rendezési tervben felsorolt egyedi tájértékként szereplő tájlemek. A tájértékek nyilvántartását és megóvását a természet védelméről szóló 1996/LIII. tv. 6.§-ában foglaltak szerint kell végezni.

(10) A védelem érdekében szükséges intézkedéseket és korlátozásokat a természet védelméről szóló 1996/LIII. tv. értelmében kötelezően készítendő kezelési-fenntartási tervnek kell rögzíteni.

(11) A természet védelméről szóló törvény 18. §-ának értelmében a „természetes és természetközeli állapotú vizes élőhelyen, a természeti értékek fennmaradásához, a természeti rendszerek megóvásához, fenntartásához szükséges ökológiai vízkészlet mesterséges beavatkozással elvonni nem lehet” (1).

(12) „Természeti területen – a település belterülete kivételével – tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren , tavak partjától számított 100 méteren belül (...) új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése.(...) halászati hasznosítást szolgáló létesítmények elhelyezésére a külön jogszabályban meghatározott módon és esetben, az igazgatóság hozzájárulásával kerülhet sor” (3).

(13) „Tilos (...) vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 1000 méteren belül – a vízkárelhárításhoz szükséges vegyi anyagok kivételével – a külön jogszabályban meghatározott, a vizekre és a vízben élő szervezetre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása, elhelyezése” (4).

(14) A védett élőhelyen a „ (...) nád-, hal-, vadgazdálkodás során biztosítani kell a fenntartható használatot, ami magában foglalja a tartamosságot, a természetkímélő módszerek alkalmazását és a biológiai sokféleség védelmét” (16.§ (1))

(15) Az ökológiai hálózat elemeire a természet védelméről szóló 1996/LIII. tv. és az egyéb természetvédelmi jogszabályok előírásai érvényesek.

(16) „Támogatást kell biztosítani a természetkímélő gazdálkodást folytatóknak” (71.§ (2) a)). Ennek értelmében azoknak is, akik az említett, védelemben részesülő területeken a mezőgazdasági tevékenységet felfüggesztik és a biológiai kapcsolat fenntartását elősegítő sávok és mozaikok láncolatát megteremtik.

(17) A felhagyott bányák területén bármilyen tevékenység megkezdése rehabilitációs tájrendezési terv készítésével és az önkormányzat jóváhagyásával történhet.

(18) A Gödöllői Tájvédelmi Körzeten belül a mezőgazdasági rendeltetésű területeken a meglévő épületek mellett új épület elhelyezése nem engedélyezhető. Bontás és újjáépítés csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park engedélyével lehetséges.

Kulturális örökség védelme

34. §

A 2001. évi LXIV. A kulturális örökség védelméről szóló törvény és a 18/2001. (X.18.) A régészeti leletek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálója

anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló NKÖM rendelet előírásai szerint a következőket kell betartani:

(1) A területen tervezett, földmunkával járó beruházások (mély és magasépítési munkák, nyomvonalas létesítmények építése, bányászati tevékenység), valamint telekalakítás engedélyeztetési eljárásába a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal regionális irodáját be kell vonni.

(2) A régészeti lelőhelyeken bármilyen földmunkával járó tevékenység előtt megelőző régészeti feltárást kell végezni a beruházó költségén.

(3) Ha a régészeti lelőhelyeken kívül végzett földmunka során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, akkor a 2001. Évi LXIV. Tv. 24. §-ában foglaltak szerint kell eljárni, és haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát is.

(4) A régészeti emlékek és leletek előkerülése esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére.

(5) Ha a régészeti feltárás esetén kívül régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles

a) a tevékenységet abbahagyni, és azonnal az illetékes múzeum nyilatkozatának kézhezvételéig szüneteltetni,

b) a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a jegyző vagy az illetékes múzeum, vagy a Hivatal intézkedéséig gondoskodni.

(6) Az emléket vagy leletet települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni. E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.

(7) A jegyző a bejelentés alapján köteles az illetékes múzeumot, valamint a tevékenység jellege szerint illetékes hatóságot haladéktalanul értesíteni.

(8) Az illetékes múzeum köteles a helyszínt, illetőleg a leleteket haladéktalanul megvizsgálni és a tevékenység folytatásának feltételeiről – a hozzá érkezett bejelentéstől számított – 24 órán belül írásban nyilatkozni, és a nyilatkozatot egyidejűleg a Hivatalnak is megküldeni.

(9) Amennyiben az illetékes múzeum nyilatkozata alapján a további tevékenység a régészeti emléket, illetőleg az előkerült régészeti leletet nem veszélyezteti, az nyomban folytatható.

(10) Ha a múzeum nyilatkozata alapján a régészeti emlék vagy a lelet veszélyeztetése nélkül a tevékenység még részlegesen sem folytatható, a tevékenység jellege szerint illetékes hatóság köteles annak folytatását azonnali hatállyal megtiltani és legfeljebb 30 napra felfüggeszteni, és az intézkedésről a Hivatalt értesíteni.

(11) A múzeum köteles a mentő feltárást haladéktalanul megkezdeni, és folyamatosan – az elvárható ütemben – végezni, az előkerült régészeti leletet ideiglenesen elhelyezni. A mentőfeltáráshoz feltárási engedély nem szükséges.

(12) Ha a mentő feltárást nem lehet 30 nap alatt elvégezni, a Hivatal ideiglenesen védetté nyilváníthatja a földterületet. Ennek hiányában a munka folytatható.

(13) Az örökségvédelmi törvény 26. §-a alapján a korábban ismeretlen, régészeti nyilvántartásban szereplő régészeti lelőhely, illetve lelet feltáráson kívüli felfedezőjét vagy bejelentőjét anyagi elismerésben kell részesíteni.

(14) A településen védett műemlékek a következők:

MK: Kálvin tér, a Ráday kastély műemléki környezete. Törzsszám: 6667

M: Kálvin tér 1. Ráday kastély műemlék, hrsz.: 2, 3/1, 3/2 Törzsszám: 7180

M: Kossuth tér 2. Prónay ház műemlék, hrsz.: 9 Törzsszám: 7182

M: Szemere Pál u. 6. Hrsz.: 1274 Törzsszám: 7183.

A felsorolt műemlékek védelmét a 2001. évi LXIV. tv. előírásai szerint kell megvalósítani.

(15) A szabályozási tervlapon feltüntetett a helyi védelemre javasolt építészeti és kulturális emlékek és környezetük védelméről a 2001. évi LXIV. tv. előírásai szerint gondoskodni.

KÖZMŰVESÍTÉS, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK

35. §

Általános előírások

(1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető és engedélyezhető.

(2) A meglévő és a tervezett közcélú, városi vízellátás, vízelvezés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgálmi jogi bejegyzést csak olyan telekre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz.

(3) Közterületen új közművezetéseket (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgáz, közép- és kisméretű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetéseket) létesíteni csak terepszint alatti elhelyezéssel szabad. Új vezeték építésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknél a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

(4) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót veszített vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.

(5) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.

(6) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a

legkedvezőbb nyomvonal fektetési *helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.*

- (7) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (8) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (9) A tervezési területen beépített, illetve beépítésre szánt területén új épület építésére építési engedély csak akkor adható ha:
 - a) a *lakóterület* építési övezetei esetén a teljes közműellátás rendelkezésre áll.
 - b) a *vegyes terület* építési övezeteiben az intézményi területeken a teljes közműellátás rendelkezésre áll.
 - c) a csapadékvíz elvezető csatornába való bekötése biztosított.

Vízellátás

(10) A vízvezetékek védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.

(11) A magas talajvíz-állásos, mélyfekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad, az abban előírtak kötelező betartása mellett.

Csatornázás

- (12) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
- a) a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a teljes tervezési területen tilos, az még átmenetileg – rövid időre - sem engedélyezhető.
 - b) a nyílt árkokba, patakba, tóba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - c) a tervezési területen a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkek tulajdonosait a közcsatornára való rákötésre kötelezni kell.
 - d) a tervezési területen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.

(13) A tervezési területen elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell létesíteni.

(14) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.

(15) Vizgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, szivárogtató medence, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.

(16) A jelenlegi csapadék-szivárogtató medence áthelyezése meg kell előzze a tervezési terület beépítését. Az új szivárogtató rendszer kialakítása hasonlóan

földmedrűnek *kell* lennie, mint a megszüntetett szivárogtató tározómedencének. Az új csapadék-szivárogtató medence szivárogtató kialakításához vízjogi létesítési engedély szükséges.

(17) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:

a) *Zárt* csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő nyílt árkos felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat.

b) *Nyílt* árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, a már üzemelő közlekedési utak mentén.

(18) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(19) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadói ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóiig.

(20) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna-hálózatba. Nagy forgalmú, közhasználatú vagy közhasználatra megnyitott "zöld" parkoló nem létesíthető.

Villamosenergia ellátás

(21) A meglévő középfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásban az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.

(22) A tervezési területen új (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

(23) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

Földgázellátás

(24) A tervezési területet érintő középnyomású és nagyközépnomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Azt érintő tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.

(25) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek

utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

Távközlés

(26) A kerület közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni ill. meglévő rekonstrukcióját engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad.

(27) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.

(28) Közszolgálati hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetőek el. Hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy ezt előzetesen az önkormányzati tervtanács, illetve ennek hiányában a területi főépítész véleményezze.

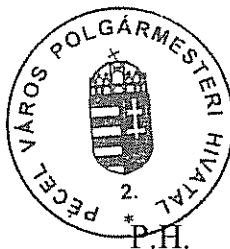
(29) Távközlési antenna, antenntartó szerkezet, egyéb távközlési építmény – a meglévő, 25 m építménymagasságot meghaladó építményeken elhelyezendők kivételével – a kerület közigazgatási területén kizárólag szabályozási tervben kijelölt területen helyezhetőek el, az abban meghatározott formában. Szabályozási terv hiányában távközlési antenna, antenntartó szerkezet, egyéb távközlési építmény nem helyezhető el.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

36. §

- (1) Jelen rendelet - Pécel 067/8 hrsz-ú terület kivételével - a kihirdetés napján lép hatályba. A folyamatban lévő ügyeket a benyújtásukkor érvényben lévő építési szabályok szerint kell elbírálni.
- (2) a 067/8 hrsz-ú 28 899 m² nagyságú területet is belterületbe vonja, és lakóterületté nyilvánítja, ez azonban csak akkor válik hatályossá, ha a terület tulajdonosa, Hajdú Ferencné, Budapest III. Beszterce u. 25.szám alatti lakos a Pécel, 067 hrsz-ú tábla megosztásával kapcsolatos jogvitás kérdésben 2002. Május 20-ig az önkormányzattal megállapodik, (pert megszünteti).
- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az alábbi korábbi rendeletek hatályukat veszítik: 8/1986 számú tanácsi rendelet, 5/1997(III. 06.) és 15/2001(VII. 12.) számú önkormányzati rendeletek

Szabó Zoltánné
Szabó Zoltánné
jegyző



Márkus János
Márkus János
polgármester

A rendelet kihirdetésének napja: 2002. május 15.

Szabó Zoltánné
Szabó Zoltánné
jegyző