

**Pécel Város Önkormányzat Képviselő - testületének
10/2005. (X.06.) sz. Rendelete
a 10/2002. (V.15.) számú Pécel város közigazgatási területének
Helyi Építési Szabályzatról szóló Rendelet módosításáról**

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bek. c./ pontja által biztosított jogkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja Pécel város közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2003(V.05.) számú rendelettel módosított 10/2002.(V.12.) számú rendelet (továbbiakban: R) módosítására.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet területi hatálya

1.§

Pécel város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 10/2002. (V.15.) rendelete (továbbiakban **ÖR.**) a következők szerint egészül ki:

Az 1.§ tartalma (1) (5) bekezdésekké válik és új (6) (8) bekezdésekkel egészül ki:

(6) Jelen rendelet területi hatálya Pécel város Levendula utcai (Csatári II), mintegy 10 hektár nagyságú, (2687, 3299, 0125/112-115, 0125/121-134, 0125/94-97 és 0128/3 helyrajzszámú telkekre, a szabályozási tervlapon lehatárolt területre terjed ki.

Határai: 2687 hrsz-ú út, 0128/3 hrsz-ú út, 0125/118 hrsz-ú földrészlet, 089/60 hrsz-ú vízmosás.

(7) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait, e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

A rendelet alkalmazása

2.§

(1) A Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a tervezett szabályozási vonalakat és szabályozási szélességeket,
- a terület rendeltetését,
- az építési övezetet és annak határát,
- a beépíthetőségre vonatkozó előírásokat,
- az épületek építménymagasságára vonatkozó megkötéseket.

(2) A kötelező érvényű elemek közül a kötelező szabályozási vonalaknak és szélességeknek, a terület rendeltetésének, valamint az építési övezetnek és határának módosítása az építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását vonja maga után.

(2) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint az (1) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, ezért azok a Szabályozási Terv módosítása nélkül is megváltoztathatók.

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

Területfelhasználás

3.§

Jelen rendelet 1.§ (6) bekezdésben meghatározott területe

- **beépítésre szánt terület,**
- **beépítésre nem szánt terület**

területfelhasználási egységekre tagozódik.

A beépítésre szánt területek 4.§

- **kertvárosias lakóterület (Lke)** (szintterületi mutató: 0,5)
 - **kertvárosias lakóterület (Lke^x)** (szintterületi mutató: 0,5)
- övezetekre osztódnak.

A beépítésre nem szánt területek 5.§

- **közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési területek (K)**
 - **zöldterületek (Kö-zf)**
- övezetekre osztódnak.

Telekalakításra vonatkozó előírások 6.§

Az **ÖR.4.§**- a új (4) bekezdéssel egészül ki:

- (4) A rendelet **1.§** (6) bekezdésében meghatározott területen *nyeles telek* kialakítása *nem* engedélyezhető.

III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

Kertvárosias lakóterület (Lke) 7.§

Az **ÖR.8.§**- a új (30)-(41) bekezdéssel egészül ki:

- (30) A rendelet hatálya alá eső területen az **ÖR. KEL-III-Sz-3** övezet előírásai hatályukat veszítik és helyükbe az **Lke-SZ-20-50/6,0-1000** övezet előírásai lépnek.
- (31) Az **Lke-SZ-20-50/6,0-1000** övezetben elhelyezhető létesítmények:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - kerti építmények,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (32) Az **Lke-SZ-20-50/6,0-1000** övezetben kivételesen elhelyezhető létesítmények :
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény.
- (33) Az **Lke-SZ-20-50/6,0-1000** övezetben nem helyezhetők el:
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szálláshely-szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 - a terület rendeltetésszerű használatát zavaró hatású egyéb kézműipari építmény,
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - sportépítmény,
 - a terület rendeltetésszerű használatát zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára.
 - üzemanyagtöltő.
- (34) Egy építési telekre csak egy lakóépület építhető.
- (35) Új épület építésénél biztosítani kell a telekre a bejutást gépkocsival és telken belül lakásonként legalább egy gépkocsi tárolását.
- (36) Pince építése – megfelelő műszaki megoldás alkalmazásával - megengedett.

- (37) Az övezet építési telkein haszon-állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (38) A telkek **tereprendezését** és a **felszíni vizek elvezetését** is tartalmaznia kell az engedélyezési tervnek.
- (39) Amennyiben a terep lejtése a 10%-ot meghaladja, az építési engedélyezési tervhez talajmechanikai szakvélemény készítése szükséges.
- (40) A használatbavételi engedély kiadására csak a műszaki infrastruktúra megoldása után kerülhet sor (közmű hálózatok kiépítése).
- (41) Az épületek használata során keletkező égéstermékot tetőn kívülre (tető fölé) kell vezetni.

Az (Lke) övezeti tagolása, részletes előírásai
8.§

Az övezet jele	Lke SZ-20%-50% / 6,0 m-1000 m²
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZ = szabadonálló
ÉPÍTÉSI VONAL /előkert/	kötelező 5,0 m
OLDALKERT	szabályozási terv szerint
HÁTSÓKERT	szabályozási terv szerint
MAX. BEÉPÍTETTSÉG	20%
MAX. SZINTSZÁM	Pince + Földszint + 1 emelet
MAX. SZINTERÜLETSŰRŰSÉG	0,5
MAX. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	6,0 m
MAX. HOMLOKZATMAGASSÁG	7,5 m
MIN. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	3,0 m
MIN. HOMLOKZATMAGASSÁG	3,0 m
MIN. TELEK TERÜLET	1000 m²
MIN. TELEK SZÉLESSÉG	16,0 m
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	20⁰ – 30⁰ vagy lapostető zöldtetővel, tetőkettel
OROMFALAS KIALAKÍTÁS	nem lehetséges
MAX. TETŐGERINCMAGASSÁG	8,0 m
TETŐFEDÉS SZINE	piros, barna, antracit
TETŐFEDÉS ANYAGA	cserép, pala

MAX. LAKÁSSZÁM	2 db
KÖZMŰVESÍTÉS	teljes
MELLÉKÉPÍTMÉNY	OTÉK szerint 1. melléklet 54.pont a., c., d., e., f., g., h., o., szerint megengedett.
KERÍTÉS	max. 1,8 m magas, 50%-ban áttört
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül
MIN. ZÖLDFELÜLET	50%
HOMLOKZATI ANYAGOK	vakolt, téгла, kő és faburkolat
HOMLOKZATI SZINEZÉS	harsány színek nem alkalmazhatók, javasolt a törtfehér és a homokszín.
ÉPÜLETGÉPÉSZETI ELEMÉK PI. TURBO-CIRKO	homlokzati megjelenítése nem lehetséges

Kertvárosias lakóterület (Lke^x)

9.§

Az **ÖR.8.§**- a új (40)-(51) bekezdéssel egészül ki:

- (40) A rendelet hatálya alá eső területen az **ÖR. KEL-III-Sz-3** övezet előírásai hatályukat veszítik és helyükbe az **Lke^x-SZ-20-50/6,0-1000** övezet előírásai lépnek.
- (41) Az **Lke^x-SZ-20-50/6,0-1000** övezetben elhelyezhető létesítmények:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - kerti építmények,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a területrendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (42) Az **Lke^x-SZ-20-50/6,0-1000** övezetben kivételesen elhelyezhető létesítmények :
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - sportépítmény.
- (43) Az **Lke^x-SZ-20-50/6,0-1000** övezetben nem helyezhetők el:
- szálláshely-szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 - a terület rendeltetésszerű használatát zavaró hatású egyéb kézműipari építmény,
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - a terület rendeltetésszerű használatát zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára.
 - üzemanyagtöltő.
- (44) Egy építési telekre csak egy épület építhető, illetve intézmény építésére két telek összevonható.
- (45) Új épület építésénél biztosítani kell a telekre a bejutást gépkocsival és telken belül lakásonként legalább egy gépkocsi tárolását.
- (46) Pince építése – megfelelő műszaki megoldás alkalmazásával - megengedett.

- (47) Az övezet építési telkein haszon-állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (48) A telkek **tereprendezését** és a **felszíni vizek elvezetését** is tartalmaznia kell az engedélyezési tervnek.
- (49) Amennyiben a terep lejtése a 10%-ot meghaladja, az építési engedélyezési tervhez talajmechanikai szakvélemény készítése szükséges.
- (50) A használatbavételi engedély kiadására csak a műszaki infrastruktúra megoldása után kerülhet sor (közmű hálózatok kiépítése).
- (51) Az épületek használata során keletkező égéstermékot tetőn kívülre (tető fölé) kell vezetni.

Az (Lke^x) lakóterület övezeti tagolása, részletes előírásai
10.§

Az övezet jele	Lke^x SZ-20%-50% / 6,0 m-1000 m²
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZ = szabadonálló
ÉPÍTÉSI VONAL /előkert/	kötelező 5,0 m
OLDALKERT	szabályozási terv szerint
HÁTSÓKERT	szabályozási terv szerint
MAX. BEÉPÍTETTSÉG	20%
MAX. SZINTSZÁM	Pince + Földszint + 1 emelet
MAX. SZINTERÜLETSÚRÚSÉG	0,5
MAX. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	6,0 m
MAX. HOMLOKZATMAGASSÁG	7,5 m
MIN. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	3,0 m
MIN. HOMLOKZATMAGASSÁG	3,0 m
MIN. TELEK TERÜLET	1000 m², összevonás esetén min. 2000 m²
MIN. TELEK SZÉLESSÉG	16,0 m, , összevonás esetén min. 30,0 m
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	20⁰ – 30⁰ vagy lapostető zöldtetővel, tetőkettel
OROMFALAS KIALAKÍTÁS	nem lehetséges
MAX. TETŐGERINCMAGASSÁG	8,0 m
TETŐFEDÉS ANYAGA	piros, barna, antracit
TETŐFEDÉS SZINE	cserép, pala

MAX. LAKÁSSZÁM	2 db
KÖZMŰVESÍTÉS	teljes
MELLÉKÉPÍTMÉNY	OTÉK szerint 1. melléklet 54.pont a., c., d., e., f., g., h., o., szerint megengedett.
KERÍTÉS	max. 1,8 m magas, 50%-ban áttört
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül
MIN. ZÖLDFELÜLET	50%
HOMLOKZATI ANYAGOK	vakolt, téгла, kő és faburkolat
HOMLOKZATI SZINEZÉS	harsány színek nem alkalmazhatók, javasolt a törtfehér és a homokszín.
ÉPÜLETGÉPÉSZETI ELEMÉK PI. TURBO-CIRKO	homlokzati megjelenítése nem lehetséges

IV. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

Közterületek és közhasználatú létesítmények (K)

11.§

- (1) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (4) A tervezési terület közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozó hely) létesítése,
 - köztisztasággal kapcsolatos építmények, utcabútorok elhelyezése,
 - szobor, díszkút, távbeszélő fülke elhelyezése,
 - építési munkával kapcsolatos ideiglenes létesítmények elhelyezése, építőanyag tárolás,
 - alkalmi rendezvények ideiglenes felszerelése.
- (5) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület használat egyéb feltételeit, illetve a használat díját a közterület tulajdonosa - a mindenkor érvényben lévő - rendeletben foglaltak szerint határozza meg.
- (6) Közterületeken további telekalakítás nem engedélyezhető.

Közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési területek (K)

12.§

Az **ÖR.19.§**- a új (21) bekezdéssel egészül ki:

- (20) A rendelet hatálya alá eső területen a közutak kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a./ A tervezett utcák helyi lakóutcák, szabályozási szélességük a szabályozási tervlap szerinti, 12-14 méter. (Tervezési osztály : B. VI. d.)

- b./ A közúthálózat számára szükséges területek:
 - lakóutak: U1; U2; U7 min. 14,0 m szabályozási szélesség,
 U3 - U6; U8-U10 min. 12,0 m szabályozási szélesség
- c./ Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv szabadon hagyásával lehet.
- d./ A területen meglévő, vagy elhelyezésre kerülő bármilyen létesítmény parkolását, rakodását az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül kell biztosítani.
- e./ Új utak fásítva alakítandók ki:
 - a 12,0 m szabályozási szélességű utak mentén legalább az egyik oldalon,
 - a 14,0 m szabályozási szélességű út mentén mindkét oldalon azonos korú és fajú növényegyedekből álló fasorok telepítendőek.

Az Lke és Lke^x övezetekre vonatkozó zöldfelületi és környezeti feltételek

Zöldterület

13.§

Az **ÖR.21.§**- a új (11) bekezdéssel egészül ki:

- (11) A rendelet hatálya alá eső területen a zöldterületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a./ A tervezési területen az alábbi zöldterületek találhatóak:
 - zöldterületek
 - védőzöld
- b./ Az előkerteket egymással harmonikus egységben, az utakkal párhuzamos zöldsávként kell kialakítani.
- c./ A közútként szabályozott területen a zöldsávot az **ÖR.** 12.§ e./ pontja szerint kell telepíteni. A zöldsávba telepíthető fás növényzet ültetési helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.
- d./ A zöldfelületek kialakítása során nagyjából honos fajokat kell használni. A zöldterület legalább 1/3-át háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű (gyepszint) növényzet a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- e./ A település zöldfelületeinek megóvása érdekében meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben, az 1991:XX. törvénnyel módosított, 21/1970. (VI.21.) Korm. sz. rendelet előírásainak betartásával lehet.
- f./ Az építési engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- g./ A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a fentiekben említett jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.
- h./ A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen, vagy annak közelében kell telepíteni.
- i./ A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről – általában - az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, különösen ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.

Környezeti feltételek

Levegőtisztaság-védelem

14.§.

Az **ÖR 28.§** új (7) bekezdéssel egészül ki:

(7) A rendelet hatálya alá eső területre az alábbi előírások vonatkoznak:

- a./ Légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet

előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.

- b./ A 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 7.§-a szerinti, a térség légszennyezettségi állapotát figyelembe véve kijelölésre kerülő zónarendszer megállapítását követően a területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőség által pontosított levegővédelmi követelmények betartása feltétele a légszennyező létesítmények üzemeltetésének.
- c./ A Rendelet hatálya alá tartozó területen nem engedélyezhető a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet szerinti védelmi övezetet igénylő tevékenység (e tevékenységek körét a Korm. rend. 2. sz. melléklete tartalmazza).
- d./ Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek a Rendelet hatálya alá tartozó területen nem folytathatók.

Talaj- és földvédelem

15.§.

Az **ÖR 29.§** új (19) bekezdéssel egészül ki:

(19) A rendelet hatálya alá eső területre az alábbi előírások vonatkoznak:

- a./ A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, a beruházás megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnek megfelelően kell hasznosítani.
- b./ Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- c./ Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített vagy szabványosított termék vagy anyag alkalmazható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
- d./ A területen rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.
- e./ Az erózió elleni védelem és a táji adottságok megőrzése érdekében tereprendezés során 1,5 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 25°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 1,5 m-nél magasabb feltöltések, bevágások kizárólag a rézsűk megosztásával (több rézsű kialakításával) alakíthatók ki.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

16.§.

Az **ÖR 30.§** új (18) bekezdéssel egészül ki:

(18) A rendelet hatálya alá eső területre az alábbi előírások vonatkoznak:

- a./ A Rendelet hatálya alá tartozó terület a felszín alatti vizek minőségéről szóló 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet szerinti „B” érzékeny besorolású. A területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletben előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, a „B” érzékeny besorolású területre vonatkozó határértékek teljesíthetők.
- b./ Összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba, felszíni csapadékelvezető árokba, befogadóba kizárólag abban az esetben vezethetők, ha minőségük a 33/1993. (II.7.) KTM rendelettel módosított 3/1984. (II.7.) OVH rendelkezés előírásainak megfelel.

Hulladékkezelés

17.§.

Az **ÖR 31.§** új (12) bekezdéssel egészül ki:

(12) A rendelet hatálya alá eső területre az alábbi előírások vonatkoznak:

- a./ A keletkező kommunális szilárd hulladékokat rendezetten kell gyűjteni és a területet be kell kapcsolni a település szervezett hulladékszállítási rendszerébe.
- b./ A lakóterületek kizárólag abban az esetben alakíthatók ki, ha a beruházással egyidejűleg a csatornahálózat is kiépül. Új létesítmények kizárólag abban az esetben helyezhetők el, ha a szennyvizek közcsatornára való rákötése biztosítható. A szennyvizek szikkasztása még átmeneti megoldásként sem engedélyezhető.
- c./ Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- d./ A 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet szerinti veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogorvos, javítószolgáltatások stb.).
- e./ A szabályozási területen keletkező, a 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet szerinti veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- f./ A területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a Rendelet hatálya alá tartozó területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.
- g./ A területen található engedély nélküli hulladéklerakások felszámolásáról, a további hulladéklerakások megakadályozásáról a telek tulajdonosának gondoskodnia kell.

Zaj és rezgés elleni védelem

18.§.

Az **ÖR 32.§** új (8) bekezdéssel egészül ki:

(8) A rendelet hatálya alá eső területre az alábbi előírások vonatkoznak:

- a./ Környezeti zajt, rezgést okozó létesítmény, tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben a területre előírt, továbbá a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi-Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség által a létesítményre megállapított határértékeket nem haladja meg.
- b./ A lakóterületeken a mindennapi tevékenységből származó környezeti zajszint:
 - nappal (6⁰⁰-22⁰⁰) az 50 dB,
 - éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) a 40 dB;
 határértékeket nem haladhatja meg.
- c./ Új zaj ellen védendő létesítményeket úgy kell elhelyezni, hogy a közlekedésből származó környezeti zajszint:
 - a lakóépületek előtt a Levendula utca mentén nappal a 60dB, éjjel az 50 dB; az átmenő forgalom nélküli utak mentén nappal az 55 dB, éjjel a 45 dB;

Kulturális örökség védelme

19.§

Az **ÖR 34.§** új (18)-(19) bekezdéssel egészül ki:

(18)

- a./ Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.

- b./ A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az adott ügy típusától függően hatóság vagy szakhatóság.
 - c./ Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talaj bolygatásával járó tevékenység, továbbá művelési ág megváltoztatásának szándéka (különösen gyep feltörése vagy tuskózás) esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyre van szükség.
 - d./ A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
 - e./ Régészeti lelőhelyeken a nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
 - f./ A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.”
- (19) Amennyiben a földmunkák során régészeti leletek kerülnek elő, a vonatkozó törvény (2001. Évi LXIV. törvény) értelmében a munkát le kell állítani és haladéktalanul értesíteni kell a PEST MEGYEI MÚZEUMOK IGAZGATÓSGÁT (FERENCZY MÚZEUM – SZENTENDRE).

Közműellátás és közműlétesítmények

20.§

Az **ÖR 35.§** új (32) bekezdéssel egészül ki:

(32) A rendelet hatálya alá eső területre az alábbi előírások vonatkoznak:

Általános előírások

- a./ A közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- b./ Épületek építésénél a teljes közműellátás (villamosenergia ellátás, vízellátás, közcsatornás szennyvízgyűjtés és felszíni vízelvezetés) biztosítása esetén adható használatbavételi engedély.
- c./ Az útépítéssel egyidejűleg kell a közműellátáshoz szükséges közműveket kiépíteni, a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonalú fektetési helyet kell szabadon hagyni, azt nem szabad elépíteni.
- d./ Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

Vízellátás

- e./ Az ivóvíz ellátást biztosító létesítményeknél be kell tartani a 123/1997. (VII. 18) Korm. rendelet előírásait.

Tűzi vízellátás

- f./ A területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy az a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget biztosítani tudja.
- g./ A területen a tűzcsapokat úgy kell elhelyezni a 35/1996 (XII.29) BM. Rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 49. § (5) bek. szerint, hogy a védendő építményektől 100 m-nél nagyobb távolság ne legyen.

Csatornázás

- h./ A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- i./ Közcsatornába kizárólag a 34/1993. (XII. 23) KTM. rendelettel módosított 4/1984. (II. 7.) OVH. rendelkezés előírásainak megfelelő szennyvíz vezethető.

- j./ A tervezési területről a felszíni- és csapadékvizek nyílt árkokkal kell elvezetni a befogadó Rákos-patakig. A csapadékvizek szennyeződését el kell kerülni, az élővízi befogadóba kizárólag tiszta csapadékvíz vezethető.
- k./ Bontási és mélyépítési munkálatok során meg kell vizsgálni a talaj és a talajvíz szennyezettségét is.

Villamosenergia ellátás

- l./ A tervezési területeken ameddig a közép-, kiefeszültségű és közvilágítási hálózatok, valamint a távközlési hálózat föld feletti elhelyezése fennmarad területgazdálkodási szempontból, az utca-bútorozási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni. Hosszabb távon a vezetékek földkábelesítése szükséges.

Gázellátás

- m./ A középnyomású földgázzal ellátott telkeken házi vagy egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáz-nyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek oldalkertjében, udvarán vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.

Hírközlés

- n./ Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad. Ez elsősorban a Levendula utcára vonatkozik. A föld feletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad, ezért területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös oszlopsoron kell vezetni.
- o./ Új közszolgálati hírközlési antenna csak építési engedéllyel helyezhető el. Hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra megtörténjen.
- p./ A település közigazgatási területét érintő vezeték nélküli távközlési szolgáltatók erősítő antennái közötti kapcsolat biztosítását szolgáló magassági korlátozást az érintett sávban figyelembe kell venni.

Közművek elhelyezésének és üzemeltetésének rendje

21.§

- (1) A terület közművesítéséről a terület tulajdonosának kell gondoskodnia.
- (2) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságai betartandók. A védőtávolságon belüli bármely tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
- (3) A területen az épület használatbavételi engedélye csak teljes közművesítés (víz, villany, szennyvíz, csapadékvíz elvezetés, gáz) esetén adható ki.

IV. EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK KÖVETELMÉNYEI

22.§

- (1) Jelen rendeletben szabályozott területen építési telket kialakítani csak a szabályozási tervben foglaltaknak megfelelően lehet.
- (2) Polgári jogi egyezségben kell rögzíteni, hogy a telekalakítások miatt egyik érintett fél sem támaszt kártérítési igényt az Önkormányzattal, szemben. A Szabályozási Terv a Testületi jóváhagyás után csak akkor hirdethető ki, illetve léphet hatályba, ha ezt a Polgári Jogi

szerződést a Szabályozási Terv által érintett terület ingatlan-tulajdonosai mind aláírták és az Önkormányzat ellenjegyezte.

Záró rendelkezések
23.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 10/2002. (V.15.) rendelet vonatkozó részei hatályukat veszítik.

Szokolay Zoltán
Mb. jegyző

Dr. Benkovics Gyula
polgármester

A rendelet kihirdetve 2005. október 6-án

Dr. Varga János Zsolt
jegyző