

**Pécel Város Önkormányzat Képviselő - testületének  
7/2005.(VI.15.) számú 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 Szabályzatáról szóló 12/2003 (V.05.) számú rendelettel módosított 10/2002. (V.15.) számú rendelet (továbbiakban: R) módosítására.

1.§

A R. 1.§-a az alábbi, (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A 3. számú melléklet tartalmazza a Damjanich utca, 0366/3 és 0365/169 helyrajzi számú külterületi utak, a Damjanich utcával párhuzamos mintegy 70,0 méteres távolság által jelen rendelet 4. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon határolt területre készült szabályozási tervét.”

2.§

Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Dr. Tuboly Marianna  
Jegyző

Dr. Benkovics Gyula  
Polgármester

A rendelet kihirdetve: 2005. június 15-én

Dr. Tuboly Marianna jegyző

**3.sz. melléklet**

***Damjanich utca, 0366/3 és 0365/169 helyrajzi számú külterületi utak, a Damjanich utcával párhuzamos mintegy 70,0 méteres távolság által jelen rendelet 4. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon határolt területre készült szabályozási terve***

**I. Általános rendelkezések**

- 1.A területen (a továbbiakban: a *szabályozás területén*) területet felhasználni, építmény elhelyezésére építési telket, ill. építési területet, út- és egyéb közlekedési területet kialakítani, ill. beépíteni továbbá közműhálózatot és bármilyen építményt elhelyezni a jelen melléklet előírásainak és a *szabályozási tervnek*, valamint az ezekben nem szabályozott kérdésekben az Országos Területrendezési és Építési Követelményeknek (továbbiakban: *OTÉK*) és a vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelelően szabad.

## II. Szabályozási elemek

1. A szabályozási elemeket a szabályozási terv tervlapja, amely a jelen rendelet 4. számú mellékletét képezi, (továbbiakban: *tervlap*) tartalmazza. A *tervlap* az OTÉK- nak megfelelően jelölt építési övezeteket tartalmazza.
2. A *tervlap*on kötelezőnek kell tekinteni:
  - a szabályozási vonalat,
  - a közlekedési területek szabályozási szélességét,
  - a beépítésre szánt terület határát (ha az egyben nem szabályozási vonal is),
  - az övezet határait és az övezeti jelnek megfelelő övezeti tartalmat,
  - a megtartandó fákat, ill. fás növényzetet, facsoport területét,
  - a kötelező utcai fasor telepítést.
3. A kötelező jelleggel meghatározott elemek módosítása, valamint a tervezett és megtartott közterületek határainak változtatása csak új szabályozási terv alapján engedélyezhető.
4. A *tervlap*on szereplő és itt kötelezőként nem említett egyéb szabályozási elemek javasoltak, azok megváltoztatásához a szabályozási terv módosítása nem szükséges, azok a telekalakítási ill. építési engedélyezési eljárásban ellenőrizve valósulnak meg és válnak kötelezővé.

## III. Területfelhasználási egységek

- 1 A szabályozás területe
  - **beépítésre szánt terület,**
  - **beépítésre nem szánt terület**
 területfelhasználási egységekre tagozódik.
2. **A beépítésre szánt területek**
  - **kertvárosias lakóterület (Lke)** (szintterületi mutató: 0,5)
  - **településközpont vegyes terület (Vt)** (szintterületi mutató: 0,5)
 övezetekre osztódnak.
3. **A beépítésre nem szánt területek**
  - **közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési területek (K)**
  - **zöldterületek (Z)**
 övezetekre osztódnak.

### Telekalakításra vonatkozó előírások

4. A szabályozás területén **nyeles telek** kialakítása **nem** engedélyezhető.

## IV. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

### 1. Kertvárosias lakóterület (Lke)

- 1.1. A szabályozás területén a **KEL-III-O-3** övezet előírásai helyett a **Lke-SZ-20-50/6,0-800** övezet előírásai érvényesek.
- 1.2. Az **Lke-SZ-20-50/6,0-800** övezetben elhelyezhető létesítmények:
  - legfeljebb kétlakásos lakóépület,
  - kerti építmények,

- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

1.3. Az **Lke-SZ-20-50/6,0-800** övezetben kivételesen elhelyezhető létesítmények :

- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- sportépítmény.

1.4. Az **Lke-SZ-20-50/6,0-800** 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,
- a terület rendeltetésszerű használatát zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára.
- üzemanyagtöltő.

1.5. Egy építési telkekre csak egy főépület építhető.

1.6. Pince építése – megfelelő műszaki megoldás alkalmazásával - megengedett.

1.7. Az övezet építési telkein haszon-állattartó épületek nem helyezhetők el.

1.8. A telkek **tereprendezését** és a **felszíni vizek elvezetését** is tartalmaznia kell az engedélyezési tervnek.

1.9. A használatbavételi engedély kiadására csak a műszaki infrastruktúra megoldása után kerülhet sor (közmű hálózatok kiépítése).

## 2. A lakóterület övezeti tagolása, részletes előírásai

<b>Az övezet jele</b>	<b>Lke SZ–20%-50% / 6,0 m-800 m<sup>2</sup></b>
<b>BEÉPÍTÉSI MÓD</b>	<b>SZ = szabadonálló</b>
<b>ÉPÍTÉSI VONAL /előkert/</b>	<b>kötelező 6,0 m</b>
<b>OLDALKERT</b>	<b>szabályozási terv szerint</b>
<b>HÁTSÓKERT</b>	<b>szabályozási terv szerint</b>
<b>MAX. BEÉPÍTETTSÉG</b>	<b>20%</b>
<b>MAX. SZINTSZÁM</b>	<b>Pince + Földszint + 1 emelet</b>
<b>MAX. SZINTERÜLETSŰRŰSÉG</b>	<b>0,5</b>
<b>MAX. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG</b>	<b>6,0 m</b>
<b>MIN. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG</b>	<b>3,0 m</b>
<b>MIN. TELEK TERÜLET</b>	<b>800 m<sup>2</sup></b>
<b>MIN. TELEK SZÉLESSÉG</b>	<b>16,0 m</b>

<b>MAX. TELEK SZÉLESSÉG</b>	<b>40,0 m két, egy utcára néző szomszédos telek összevonható</b>
<b>TETŐ HAJLÁSSZÖGE</b>	<b>20° – 30°</b>
<b>MAX. TETŐGERINCMAGASSÁG</b>	<b>8,0 m</b>
<b>TETŐFEDÉS ANYAGA</b>	<b>piros, barna, antracit cserép, pala, tetőzsindely</b>
<b>MAX. LAKÁSSZÁM</b>	<b>2 db</b>
<b>KÖZMŰVESÍTÉS</b>	<b>teljes</b>
<b>MELLÉKÉPÜLET építhető</b>	<b>csak a főépülettel egy tömegben</b>
<b>KERÍTÉS</b>	<b>max. 1,8 m magas, 50%-ban áttört</b>
<b>GÉPKOCSITÁROLÁS</b>	<b>telken belül</b>
<b>MIN. ZÖLDFELÜLET</b>	<b>50%</b>
<b>HOMLOKZATI ANYAGOK</b>	<b>vakolt, téglá, kő és faburkolat</b>
<b>HOMLOKZATI KIALAKÍTÁS</b>	<b>oromfalas kialakítás nem lehetséges</b>

### 3. Településközpont vegyes terület (Vt)

- 3.1. A szabályozás területén az **ÖR. KV-Sz-1** övezet előírásai hatályukat veszítik és helyükbe az **Vt-SZ-30-30/6,0-1000** övezet előírásai lépnek.
- 3.2. A **Vt -Sz-30-30/6,0-1000** övezetben elhelyezhető létesítmények:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
  - kerti építmények,
  - igazgatási épület,
  - szolgáltató kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény.
- 3.3. A **Vt -Sz-30-30/6,0-1000** övezetben kivételesen elhelyezhető létesítmények:
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- 3.4. A **Vt -Sz-30-30/6,0-1000** övezetben nem helyezhetőek el:
- önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára.
  - gazdasági építmény,
  - üzemanyagtöltő.
- 3.5. Egy építési telekre csak egy főépület építhető.
- 3.6. Pince építése – megfelelő műszaki megoldás alkalmazásával - megengedett.
- 3.7. A tervezési területre készült területismertető talajmechanikai szakvélemény alapján az 5. jelű fúrás környezetében (0365/131 – 132 hrzs-ú telkek) a beépítés előtt részletes

talajmechanikai szakvélemény készítése szükséges (az ott talált szerves anyag összetétele miatt).

3.8. Az övezet építési telkein haszon-állattartó épületek nem helyezhetők el.

3.9. A használatbavételi engedély kiadására csak a műszaki infrastruktúra megoldása után kerülhet sor ( közmű hálózatok kiépítése).

#### **Településközpont vegyes terület, övezeti tagolása részletes előírásai**

<b>Az övezet jele</b>	<b>Vt -Sz-30-30/6,0-1000 m<sup>2</sup></b>
<b>BEÉPÍTÉSI MÓD</b>	<b>SZ = szabadonálló</b>
<b>ÉPÍTÉSI VONAL /előkert/</b>	<b>kötelező 6,0 m</b>
<b>OLDALKERT</b>	<b>szabályozási terv szerint</b>
<b>HÁTSÓKERT</b>	<b>szabályozási terv szerint</b>
<b>MAX. BEÉPÍTETTSÉG</b>	<b>30%</b>
<b>MAX. SZINTSZÁM</b>	<b>Pince + Földszint + 1 emelet</b>
<b>MAX. SZINTERÜLETSŰRŰSÉG</b>	<b>0,5</b>
<b>MAX. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG</b>	<b>6,0 m</b>
<b>MIN. TELEK TERÜLET</b>	<b>1000 m<sup>2</sup></b>
<b>MIN. TELEK SZÉLESSÉG</b>	<b>20,0 m</b>
<b>MAX. TELEK SZÉLESSÉG</b> összevonható	<b>40,0 m két, szomszédos telek</b>
<b>TETŐ HAJLÁSSZÖGE</b>	<b>20<sup>0</sup> – 30<sup>0</sup></b>
<b>MAX. TETŐGERINCMAGASSÁG</b>	<b>9,0 m</b>
<b>TETŐFEDÉS ANYAGA</b>	<b>piros, barna, antracit cserép, pala, tetőzsindely</b>
<b>MAX. LAKÁSSZÁM</b>	<b>2 db</b>
<b>KÖZMŰVESÍTÉS</b>	<b>teljes</b>
<b>MELLÉKÉPÜLET</b> építhető	<b>csak a főépülettel egy tömegben</b>
<b>KERÍTÉS</b>	<b>max. 1,8 m magas, 50%-ban áttört</b>
<b>GÉPKOCSITÁROLÁS</b>	<b>telken belül</b>

<b>MIN. ZÖLDFELÜLET</b>	<b>30%</b>
<b>HOMLOKZATI ANYAGOK</b>	<b>vakolt, téгла, kő és faburkolat</b>
<b>HOMLOKZATI KIALAKÍTÁS</b>	<b>oromfalas kialakítás nem lehetséges</b>

## **V. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI**

### **1. Közterületek és közhasználatú létesítmények (K)**

- 1.1. A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- 1.2. A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- 1.3. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- 1.4. 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 felszerelései.
- 1.5. Közterületeken további telekalakítás nem engedélyezhető.

### **2. Közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési területek (K)**

- 2.1. A szabályozás területén a közutak kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- 2.2. A tervezett utcák helyi lakóutcák, szabályozási szélességük a szabályozási tervlap szerinti, 12-16 méter. (Tervezési osztály : B. VI. d.)
- 2.3. A közúthálózat számára szükséges területek:
  - lakóutak: U1; U2; U7 min. 16,0 m szabályozási szélesség,
  - U3-U6; U8-U10 min. 12,0 m szabályozási szélesség
- 2.4. Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv szabadon hagyásával lehet.
- 2.5. A területen meglévő, vagy elhelyezésre kerülő bármilyen létesítmény parkolását, rakodását az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül kell biztosítani.
- 2.6. Új utak fásítva alakítandók ki:
  - a 12,0 m szabályozási szélességű utak mentén legalább az egyik oldalon,

- a 16,0 m szabályozási szélességű utak mentén mindkét oldalon azonos korú és fajú növényegyedekből álló fasorok telepítendők.

### **3. Az Lke és Vt vonatkozó zöldfelületi és környezeti feltételek Zöldterület**

- 3.1. A szabályozás területén 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 legalább egyoldali zöldsávot kell telepíteni. A zöldsávba telepíthető fás növényzet ültetési helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.
  - d./ A zöldfelületek kialakítása során nagyobbrészt 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.

#### 4.

### **Környezeti feltételek Levegőtisztaság-védelem**

- 4.1. A szabályozási területére 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 szabályozási területre nem engedélyezhető a levegővédelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet szerinti védelmi övezet 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.

## 5.

### Talaj- és földvédelem

5.1. A szabályozás területére az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, a beruházás megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak 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.
- f) Talajszennyezést okozó tevékenységek – a tevékenységtől függően – kizárólag víz- és szénhidrogénzáró aljzaton végezhetőek.

## 6.

### Felszíni és felszín alatti vizek védelme

6.1. A szabályozás területére az alábbi előírások vonatkoznak:

- a./ A szabályozási 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.

## 7.

### Hulladékkezelés

7.1. A szabályozási 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 – a településközpont vegyes terület kivételével - 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.

## 8.

### Zaj és rezgés elleni védelem

- 8.1. A szabályozási 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 Felügyelőség által a létesítményre megállapított határértékeket nem haladja meg.
- b./ Az üzemi, kisipari, szórakoztató tevékenységből származó környezeti zajszint:  
 - a lakóterületeken nappal (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>) az 50 dB, éjjel (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>) a 40 dB;  
 - a gazdasági területeken nappal a 60 dB, éjjel az 50 dB környezeti zajterhelési határértékeket nem haladhatja meg.
- c./ Új zaj ellen védendő létesítményeket úgy kell elhelyezni, hogy a közlekedésből származó környezeti zajszint:  
 - a lakóépületek előtt a Damjanich utca és a Rákóczi utca mentén nappal a 60dB, éjjel az 50 dB; az átmenő forgalom nélküli utak mentén nappal az 55 dB, éjjel a 45 dB;  
 - a gazdasági épületek előtt nappal a 65 dB, éjjel az 55 dB környezeti zajterhelési határértékeket ne haladja meg.

## 9.

### Kulturális örökség védelme

- 9.1. A szabályozási területre az alábbi előírások vonatkoznak:
- 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 gyeperősítés vagy

tuskózás) esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélye szükséges.

d./ A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.

e./ Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell és a továbbiakban a múzeum nyilatkozatának megfelelően kell eljárni.

f./ Régészeti lelőhelyeken a nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

g./ A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.”

(2) 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 IGAZGATÓSÁGÁT (FERENCZY MÚZEUM – SZENTENDRE).

## 10.

### Közműellátás és közműlétesítmények

10.1. A szabályozási 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, közcsonornás 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./ Közcsonornába kizárólag a 34/1993. (XII. 23) KTM. Rendelettel módosított 4/1984. (II. 7.) OVH. Rendelkezés előírásainak megfelelő szennyvíz vezethető.

j./ A tervezési területéről 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-, kisfeszültségű 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./ Kisnyomású földgázellátású területeken telkenként 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 szerelhetőek.

### **Hírközlés**

- n./ Településszertéikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni ill. meglévő rekonstrukcióját engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad. Ez elsősorban a Rákóczi utcára vonatkozik. A föld feletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban – [(Rákóczi utca folytatása (0366/3 hrsz), Damjanich utca, 0365/169 hrsz-ú út] 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 szabadvezetékot közös oszlopsoron kell vezetni.
- o./ A Rákóczi utca folytatása (0366/3 hrsz), a Damjanich utca, a 0365/169 hrsz-ú út beépítésre nem szánt területek, ezért a vezetékes távközlési hálózatok föld feletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezetékot, légkábeleket és a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékot, légkábeleket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- p./ 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.
- q./ A település közigazgatási területét érintő vezeték nélküli távközlési szolgáltatók erősítő antennái közötti kapcsolat biztosítását szolgáló magassági korlátozást az érintett sávban figyelembe kell venni.

## **11.**

### **Közművek elhelyezésének és üzemeltetésének rendje**

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

## **VI. EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK KÖVETELMÉNYEI**

- 1.1. A szabályozott területen építési telket kialakítani csak a szabályozási tervben foglaltaknak megfelelően lehet.
- 1.2. A szabályozási területen, a 0365/1 hrsz.-ú ingatlanon előírt útszélesítés és közterület kialakítás céljára történő kisajátítás illetve a bontási kötelezettség hatálybalépése 2025. június 15. napja.
- 1.3. A 0365/1 hrsz.-ú ingatlanra jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg építési tilalom van érvényben 2025. június 15. napjáig. Az építési tilalom alá eső területen
  - a) a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő terület-előkészítő építési munkák,
  - b) a bontási munkák,
  - c) az építészeti örökség védelme, a régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,
  - d) a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, továbbá
  - e) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m<sup>2</sup>-rel történő bővítése és felújítása kivételével más építési munkát végezni nem szabad.