

Remeteszőlős Község Önkormányzat
9/2004 (VI.7.) Kt. rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról

egységes szerkezetben a Helyi Építési Szabályzat módosításáról szóló
6/2005. (VI.27.), 9/2007. (X.29.) és 25/2008. (XII.15.)

Kt. rendeletek módosításaival

Remeteszőlős Község Képviselő Testülete az 1990. évi LXV tv., valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Étv.) 6. és 7. 13. §-ai felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. § - Az előírások hatálya és alkalmazása

(1) Jelen rendelet hatálya Remeteszőlős teljes illetékességi területére terjed ki. Az illetékességi terület kiterjedését és a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek elhelyezkedését az R1. számú mellékletben szereplő Remeteszőlős övezeti terve tartalmazza.

(2) Területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni az érvényben lévő általános előírásoknak és jelen rendelet és mellékletei rendelkezései szerint szabad.

(3) Jelen rendelet csak a mellékleteivel együtt érvényes. Jelen előírásokban és mellékleteiben alkalmazott szabályozó elemek tartalmi meghatározására szolgáló definíciókat lásd az építési törvényben, illetve az OTÉK előírásai között.

a) Rajzi mellékletek:

R1) - Remeteszőlős övezeti terve M 1:4.000

R2) - Védelmi és korlátozási területek M 1:10.000

Szöveges mellékletek:

T1) – Az egyes szabályozási tervek területére vonatkozó kiegészítő előírások
önkormányzati rendeletei

T2) – Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok listája

Függelék:

F1) – Régészeti védelem alatt álló ingatlanok listája

2.§ - Egyéb általános előírások

(1) Az Önkormányzat zöldfelületek biztosítása céljából terület biztosítására elővásárlási jogot alapít a T2 mellékletben jelzett ingatlanokra.

3.§ - Telekszabályozás, telekalakítás

(1) A területen közterületi szabályozás érinti az ingatlanokat a szabályozási terv által jelzett helyenken.

(2) A meglévő telekállapotok megváltoztathatók az alábbi esetben:

- az övezeti előírások keretei között továbboszthatók
- telekegyesítés esetén;
- telekhatármódosítás esetén, ha a módosítás a tulajdonviszonyok rendezését szolgálja és nem hoz létre újabb, a hatályos építési előírásoknak meg nem felelő állapotot;

(3) A telkekre már meghatározó módon felosztott telektömbben az építési telkek kialakítása a telek építési övezetben előírt legkisebb területének legfeljebb 10%-os csökkentésével lehetséges, ha az így kialakítható egyedi telkek az övezeti és más általános érvényű hatósági előírások figyelembevételével beépíthetők.

(4) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetek előírt telekméreteitől, de új telket kialakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt telekméretnek megfelelően lehet.

(5) A telkek pontos méretét és geometriáját a vonatkozó előírások között telekalakítási eljárás során kell meghatározni.

(6) A telekalakítási eljárás során a kialakuló új, vagy módosuló telkek beépítettségének, szintterületi és zöldfelületi mutatójának meglévő beépítés esetén is meg kell felelnie jelen rendelet vonatkozó előírásainak.

(7) Az (1) - (6) bekezdés előírásaitól való eltérés csak jelen rendelet módosításával lehetséges.

4.§ - Területfelhasználási egységeken belüli tagozódása, építési övezetek

(1) A területfelhasználási egységeken belüli övezeti tagozódást jelen rendelet – Remeteszőlős HÉSZ – Övezeti terv című – R1. számú melléklete tartalmazza.

(2) Az övezeti egységek területén új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni az alábbi közművek megléte esetén lehetséges:

- közüzemi ivóvíz ellátás,
- közüzemi elektromos áram ellátás
- közüzemi szennyvízelvezetés,
- a csapadékvíz telken belüli szikkasztásos, vagy gyűjtött elhelyezése

A kulturális örökség védelme

5.§ - Régészeti értékek védelme

(1) Rendelet hatálya alá tartozó területen ismert régészeti lelőhelyek, illetve régészeti érdekű területek találhatóak, melyeket a T3. számú melléklet tartalmaz.

(2) Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező az érvényben lévő általános előírásoknak megfelelően köteles eljárni.

6.§ - Helyi értékvédelem

(1) A településkép szempontjából kiemelt területek felsorolását és területi lehatárolását jelen rendelet R2. számú melléklete tartalmazza.

(2) Az Ördög-árok patak mentén és a közterületeken meglévő őshonos növényállomány településképi és településszerkezeti értékénél fogva helyi védettség alá kerül. Az Ördög-árokmentén burkolt út – beleértve a burkolt gyalogos felületeket is – nem alakítható ki.

(3) A településkép szempontjából kiemelt, a műemléki és helyi védettségű területeken, az ilyen védettség alatt álló építmények közvetlen szomszédságában a településkép előnyösebb kialakítása, illetve megóvása érdekében különös gondot kell fordítani:

- az építmények és az építési telkek, építési területek közterületről látható részének (homlokzat és tetőforma, üzletek, árkádok, portálok, reklámok, árubemutató-szekrények, kerítések és támfalak kialakítása, növényzet stb.),
- a közterületek burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító és hirdetőberendezések kialakítására, elhelyezésére, folyamatos jó karbantartására és megfelelő állapotára.

(4) A településkép szempontjából kiemelt, a műemléki és helyi védettségű területeken, az ilyen védettség alatt álló építmények építési engedélyezési eljárása előtt a bépítés, ill. a városképi látvány tisztázása céljából elvi építési engedély nyújtandó be az építési hatósághoz.

(5) Rendelet hatálya alá tartozó területen az egyes épületeket és utcai kerítéseket nem lehet a környezettől idegen színűre, a homlokzatoktól idegen módon mintásra vagy képszerűre festeni, kivéve az engedélyezett céglogókat, reklámfelületeket.

(6) Rendelet hatálya alá tartozó területen plakát, falragasz csak az Önkormányzat által rendszeresített hirdetőoszlopokon, kihelyezett egységes hirdetőtáblákon, építési terület lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken, reklámcélú építményen és közterületi utcatáblákon, a Polgármesteri Hivatal által engedélyezett módon és helyen helyezhető el.

(7) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásnál, homlokzat-felújításnál, kerítésépítésnél az elhelyezendő reklámtáblák, cégérek méretét és elhelyezését a homlokzattal, városképi látvánnyal együtt, összhangban kell kialakítani. Utólagos elhelyezésnél igazolni kell, hogy az elhelyezni kívánt táblák nem bontják meg a meglévő épület egységes városképét.

(8) Rendelet hatálya alá tartozó területen:

- a kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet az utcai telekhatáron és az Ördögárokhatáros telekhatáron.
- Lakó és intézményi területen belül az egyes különhasználatú telekrészeket legfeljebb 2 m magas áttört kerítéssel, vagy sövénnel szabad elválasztani.
- Áttörtnek minősül az a kerítés, amely a vonatkozó előírások szerint nem tömör.
- Utcavonalon álló kerítés – a környezettel összhangban – a telek irányában beljebb helyezhető – pl. kapubehajtó, parkoló létesítése miatt. A közterülettel egybenytott telekrészen a testi épséget, közbiztonságot veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.
- Rendelet hatálya alá tartozó területen hullámlemez, műanyag és eternitkerítés nem létesíthető.

II. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEN BELÜLI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

7.§ Lakóterületek - Kertvárosias lakóövezet területfelhasználási egység területfelhasználási előírásai és építési övezetei:

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

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:

1. legfeljebb kétlakásos lakóépület, kivéve azokat a telkeket, melyek területe meghaladja az övezeti előírásokban meghatározott minimális telekméret kétszeresét; ezek esetben max. 4 lakásos épület helyezhető el.
2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
3. egyházi, oktatási, egészségügyi, igazgatási és szociális épület,
4. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(3) Rendelet hatálya alá tartozó területen a Kertvárosias területfelhasználási egységen belül az alábbi építési övezetek kerülnek kijelölésre:

- RSZ-Lke-1 jelű “Remeteszőlős kertvárosias lakóövezete – Kistelkes övezet” megnevezésű építési övezet
- RSZ-Lke-2 jelű “Remeteszőlős kertvárosias lakóövezete - Nagytelkes övezet” megnevezésű építési övezet.

8.§ RSZ-Lke-1-Remeteszőlős kertvárosias lakóövezete –Kistelkes övezet

(1) A kertvárosias területfelhasználási egység kistelkes, szabadonálló beépítésű része. Területén az alábbi beépítési előírások vannak érvényben:

- A terület építési telkein egy lakó-, vagy üdülőfunkciót tartalmazó épület és maximum két kiegészítő funkciójú épület helyezhető el szabadonálló beépítési móddal.

- Maximális beépíthetőség: 22,5%
- Maximális szintterületsűrűség: 60 %
- Maximális építménymagasság: 6,0 m
- Melléképület megengedett építménymagassága: max. 3 m
- Minimális építménymagasság: nincs előírás
- Új kialakuló telekre vonatkozó előírások:
 - Minimális területe: 700 m²
 - Minimális utcafronti szélessége: 14 m
- Beépítési mód: új épület és meglévő épületek bővítése, átalakítása esetén szabadon álló beépítés. Meglévő épületek esetében szabadonálló, vagy oldalhatáron álló beépítés lehetséges.
- Az előkert mértéke: lakó- és üdülőfunkciót tartalmazó épületek elhelyezése, vagy meglévő épületek lakó- és üdülőfunkcióra történő rendeltetésmódosítása esetén min. 5 méter. Garázs, támfalgarázs elhelyezése esetén min. 1 méter.
- A terepszint alatti építményszintek aránya a telek területéhez viszonyítva 30 %
- Minimális zöldfelületi arány: 50 %
- Maximális homlokzat-magasság: 6,0 m¹

(2) Az övezet telkein egy tömegben elhelyezhető épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 200 m²-t.²

9.§ Jele: **RSZ-Lke-2-Remeteszlős kertvárosias lakóövezete - Nagytelkes övezet**

(1) A kertvárosias területfelhasználási egység nagytelkes, szabadonálló beépítésű része. Területén az alábbi beépítési előírások vannak érvényben:

- A terület építési telkein egy lakó-, vagy üdülőfunkciót tartalmazó épület és maximum két kiegészítő funkciójú épület helyezhető el szabadonálló beépítési móddal.
 - Maximális beépíthetőség: 20%
 - Maximális szintterületsűrűség: 50 %
 - Maximális építménymagasság: 4,5 m
 - Melléképület megengedett építménymagassága: max. 3 m
 - Minimális építménymagasság: nincs előírás
 - Új kialakuló telekre vonatkozó előírások:
 - Minimális területe: 1500 m²
 - Minimális utcafronti szélessége: 14 m
 - Beépítési mód: szabadon álló
 - Az előkert mértéke: lakó- és üdülőfunkciót tartalmazó épületek elhelyezése, vagy meglévő épületek lakó- és üdülőfunkcióra történő rendeltetésmódosítása esetén min. 5 méter. Garázs, támfalgarázs elhelyezése esetén min. 1 méter.
 - A terepszint alatti építményszintek aránya a telek területéhez viszonyítva 30 %
 - Minimális zöldfelületi arány: 50 %

¹ Megállapította: 9/2007. (X.29.) Kt. rendelet. Hatályos: 2007. október 30-tól.

² Megállapította: 9/2007. (X.29.) Kt. rendelet. Hatályos: 2007. október 30-tól.

(2) Az övezet telkein egy tömegben elhelyezhető épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 400 m²-t.³

III. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

10.§ Jele: RSZ-Z-KP jelű - Remeteszőlős közparkok, közkertek, zöldterületek területei

(1) A területen a tágabb térség természeti adottságaival összhangban a talajfelszín teljes megkötésére, háromszintű növényzettel való lefedésére kell törekedni.

(2) A területen a sportolás és a rekreációt szolgáló funkciókhoz szükséges épületek helyezhetők el, max 2%-os beépítettséggel és max. 4,5 m építménymagassággal. A területen felszín alatt csak gépkocsi tárolók helyezhetők el, a felszín alatti építmények max. szintterülete 0,10 m²/m².

11.§ - Az RSZ-Ee jelű Erdőterületek előírásai

(1) Az erdőterületen építmény nem helyezhető el.

12.§ - Beépítésre szánt területen belüli közterületek beépítési előírásai

(1) A közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.

(2) A közterületi járdákon a köztárgyak kivételével építmény nem helyezhető el.

(3) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál indokolt esetben ettől el lehet tekinteni.

(4) Közterületen létesítendő 4 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely csak fásított parkolóként kerülhet kialakításra.

(5) A közterületeken hirdetőtáblák és pavilonok ideiglenes jelleggel, polgármesteri, jegyzői engedéllyel, a közterület-foglalási díj egyidejű megfizetése mellett elhelyezhetők.

A vendéglátóipari létesítmények előtti közterületekre ideiglenes jellegű építmények (sátrak, kerthelyiségek) csak a közterületfoglalási rendelet szabályainak alkalmazásával és az abban foglalt díjtételek egyidejű megfizetésével helyezhetők el.

³ Módosította: 9/2007. (X.29.) Kt. rendelet. Hatályos: 2007. október 30-tól.

IV. EGYÉB RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

13.§ - A beépítésre vonatkozó egyéb rendelkezések

- (1) Az oldalkertben a feltöltés mértéke nem haladhatja meg az 1,5 m-t.
- (2) A Tájvédelmi körzet határa mentén a Szabályozási Terven ábrázolt 10, illetve 6 méteres védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.
- (3) A területen már meglévő épületek esetében jelen rendelet előírásaitól való eltérés mint meglévő állapot megtartható, felújítható. Átépítés, hozzáépítés esetén csak olyan változás engedélyezhető, mely a meglévő kialakult állapotot közelíti az érvényben lévő előírásokhoz, azt tovább nem rontja.
- (4) Meglévő az az épület⁴:
- (a) amely jogerős építési illetve használati engedéllyel rendelkezik
 - (b) melynek a használatba vételétől 10 év eltelt
 - (c) amely Remeteszőlős Község belterületét megállapító földhivatali határozat időpontjában már használatba vett volt.

A (4) pont (c) bekezdés alá tartozó épületekre az Önkormányzat az Étv. 48. § (8) bekezdését és a 43/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 2.§ (2) bekezdés b.) pontját alkalmazza.

- (5) Az építési engedélyezési eljárásban az engedély-kérelemmel érintett létesítmények tervezett színezését a szomszédos telkek létesítményeit is tartalmazó színezési tervvel kell engedélyeztetni.
- (6) A használtbavételi és fennmaradási engedélyezési eljárásban épületfeltüntetési vázrajz beadása szükséges.

14.§ - Közlekedés - Telkek megközelítése, parkolás

- (1) A területen meglévő és megvalósítandó rendeltetési egységek működéséhez szükséges parkolás telken belül oldandó meg. A szükséges parkolás mennyiségét az OTÉK 42.§ előírásai alapján kell meghatározni.
- (2) Az (1) - (2) előírásaitól az Önkormányzat parkolási rendelete alapján, OTÉK 42.§ (10) - (11) bekezdésének előírásai szerint el lehet térni.

⁴ Módosította: 6/2005. (VI.27.) Kt. rendelet. Hatályos: 2005. július 1-től.

(3) A tűzoltóság vonulása és működése céljára – ha arról jogszabály másként nem rendelkezik – az építményekhez olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, mely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére. Az utak kialakításával (szűkítés, egyirányúsítás stb.) kapcsolatban figyelembe veendő a tűzoltó gépjárművek hossz- és tömeg paraméterei.

(4)⁵ Remeteszőlős Község belterületi ingatlanjainak elérhetőségét biztosító kiszolgáló utak mindegyikének szilárd burkolatát ki kell építeni, legkésőbb az adott utcákban található ingatlanok mindegyikének állandó lakossággal való betelepüléséig.

(5)⁶ Remeteszőlős Község Önkormányzata prioritásként jelöli meg a legnagyobb forgalommal bíró gyűjtőutak és a földutak szilárd burkolatának kiépítését, a következők szerint:

- 1) Községi gyűjtőút: Patak sétány
- 2) Községi kiszolgáló földutak: Csillag sétány, Ponty utca, Hal utca, Seregély-Cinke utca, Banka utca és a rákapcsolódó utcák (Daru, Gém, Bagoly, Galamb), Királyka-Rigó-Sirály utca

(6)⁷ A szilárd burkolat kiépítésének költségeit az Önkormányzat legfeljebb 90%-áig az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja át, melynek részletes szabályait a 18/2008. (XI.24.) helyi rendelet szabályozza.

15. § Környezetvédelmi szabályozás

(1) Általános előírások:

(a) Remeteszőlős nagyközség szennyeződés érzékenységi besorolása alapján az intézkedési határérték: $C_i=C_1$. A terület tervezett jellege nem igényli az érvényben lévő általános szabályoktól eltérő, egyedi környezetterhelési határértékek megállapítását.

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

(c) Környezetveszélyeztetéssel járó technológiák a területen nem alkalmazhatók. A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek telepítése esetén betartandók az általános érvényű előírások.

(2) Földvédelem, talajvédelem

(a) A föld felszínén vagy a földben olyan tevékenységek folytathatók, ott csak olyan anyagok helyezhetők el, amelyek a föld minőségét és folyamatait, a környezeti elemeket nem

⁵ Beiktatta: 25/2008. (XII.15.) Kt. rendelet. Hatályos 2008. december 15-től.

⁶ Beiktatta: 25/2008. (XII.15.) Kt. rendelet. Hatályos 2008. december 15-től.

⁷ Beiktatta: 25/2008. (XII.15.) Kt. rendelet. Hatályos 2008. december 15-től.

szennyezik, károsítják. Az illetékességi területen folytatott egyes tevékenységek nem eredményezhetik a felszín alatti víz és földtani közeg egyedi szennyezettségi határértéknél kedvezőtlenebb állapotát.

(b) Beruházás megkezdése előtt gondoskodni kell a termőréteg megfelelő letermeléséről és termőtalajként felhasználásáról.

(c) A beruházások megvalósítása során a beruházó, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.

(d) A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

(e) A talajvédelmet szolgáló létesítmények szakszerű üzemeltetését és fenntartását, illetőleg a vízerózió elleni védelmet nyújtó terepalakulatok megőrzését biztosítani kell.

(f) A talajvíz minőségének védelmében a jelenleg már meglévő potenciálisan szennyező források talaj, illetve talajvíz szennyező hatását fel kell tární és intézkedési tervet kell kidolgozni.

(g) A téli síkosság mentesítés környezetkímélő technológiával oldandó meg.

(3) Vízávédelem

(a) A víz védelme kiterjed a felszíni és felszín alatti vizekre, azok készleteire, minőségére és mennyiségére, a felszíni vizek medrére és partjára és a víztartó képződményekre.

(b) A területen keletkező szennyvíz elvezetése csak csatornázottan, vagy a csatorna kiépítéséig zárt szennyvíztárolóból szippantással történhet. A zárt szennyvízgyűjtőkben összegyűlő szennyvizek csak engedéllyel rendelkező szennyvíztisztító-leürítő telepre szállíthatók.

(c) A használt víznek a vizekbe történő visszavezetését, valamint a vizek átvezetését úgy kell végezni, hogy a vízadó és -befogadó közeg készleteit, minőségét és élővilágát kedvezőtlenül ne változtassa meg, természetes tisztulását ne veszélyeztesse.

(d) A területen működő technológiák következtében szennyeződő csapadékvíz megfelelő tisztítás után vezethető be a csapadékvíz befogadóba.

(e) Csapadékvíz-csatornába, csapadékvíz elvezető árokba szennyvizet, vagy állattartás hulladékait tartalmazó vizet még tisztítottan sem szabad bevezetni. A felszíni vízelvezető árkok mentén a jelenlegi partéltől számított 3-3 méteres sáv nem építhető be, azt a vízfolyás rendezésére, fenntartására kell biztosítani.

(f) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről szóló általános érvényű előírások szerinti jó mezőgazdasági gyakorlat szabályait kell alkalmazni a vizek nitrát szennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében.

(g) Szennyvízcsatornába csapadékvíz elvezetés bekötése tilos.

(4) Levegővédelem

(a) A környezetvédelmi miniszter által meghatározott helyhez kötött új légszennyező forrás létesítése során a tervező, a tervező hiányában a beruházó, illetőleg az építető, a technológia megváltoztatása esetén az üzemeltető köteles kibocsátási határérték megállapítását kérni a levegőtisztaság-védelmi hatóságtól.

(b) A beruházó a terület-felhasználási, az építési (létesítési) és használatbavételi (üzembe helyezési) engedélyezési eljárás során igazolni köteles, hogy a tervezett, illetőleg megvalósított műszaki megoldás megfelel az érvényben lévő szabványokban foglalt levegőtisztaság-védelmi előírásoknak. Az igazolásnál a levegőbe kerülő valamennyi légszennyező anyagot figyelembe kell venni.

(c) A belterületen létesített légszennyező vállalkozások, illetve folytatott légszennyező tevékenységek, mint például az autófényező, nagyobb méretű asztalosipari vállalkozások, illetve minden egyéb anyagokat felhasználó, vagy jelentős porképződést okozó tevékenységek kibocsátási határértékei a telkek határán a lakóterületekre vonatkozó határértékek alatt tartandók. Ellenkező esetben lakóterületről kitelepítendőek.

(5) Tájvédelem, természetvédelem

(a) Az építményeket a környezetükbe illeszkedően kell elhelyezni és megvalósítani. A rálátás és a kilátás védelméről, a kedvezőtlen környezeti adottságok megszüntetéséről, illetőleg átalakításáról gondoskodni kell.

(b) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezés, a városépítészet, a környezet-, a természet- és a műemlékvédelem, továbbá a rendeltetés, az egészség-, a tűz- és a honvédelem, a köz- és más biztonság követelményeinek, valamint a geológiai, meteorológiai, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak.

(6) Hulladékgazdálkodás

(a) A területen belül hulladék és göngyöleg szabadon nem tárolható. Azok elhelyezéséről – elszállításukig - építményen belül kell gondoskodni.

(b) A környezethasználó köteles a hulladék kezeléséről (ártalmatlanításáról, hasznosításáról) gondoskodni. A hulladékok kezelésére (ártalmatlanítására, hasznosítására) vonatkozó szabályokat kell alkalmazni a különböző tisztítási, bontási műveletek során leválasztott, illetőleg elkülönülő anyagok, a hulladékká vált szennyezett föld, továbbá a bontásra kerülő vagy bontott termékek esetében is.

(c) A területen környezetbarát tevékenységek alkalmazhatók. A tevékenységek melléktermékeként esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok kezeléséről, elszállításáról a vonatkozó általános érvényű előírások szerint kell gondoskodni.

(d) A veszélyes anyagok kezelésekor olyan védelmi, biztonsági intézkedéseket kell tenni, amelyek a környezet veszélyeztetésének kockázatát a jogszabályban meghatározott mértékűre csökkentik, vagy kizárják.

(7) Zaj- és rezgésvédelem

(a) Az építmények tervezése, megvalósítása és működése során gondoskodni kell arról, hogy az általános érvényű előírásokban meghatározott határtértékeket meghaladó mértékű zaj ne keletkezzen.

(b) Zajt előidéző jelentős építési munka esetén a munka megkezdése előtt a kivitelező köteles a környezetvédelmi hatóságtól zajkibocsátási határérték megállapítását kérni és annak megtartásáról gondoskodni.

16. § Zöldfelület

(1) A beépítések során biztosítani kell a beépítési előírásokban előírt aktív zöldfelületi arányt. A tervezett beépítéstől függően aktív - több szintű - zöldfelület tervezendő legalább az övezetre vonatkozó beépítési előírásokban rögzített minimális zöldfelületi mértékig.

(2) Felszínen tervezett parkolók esetén 4 gépkocsbeállónként 1 db nagy lombkoronát növelő fa telepítéséről kell gondoskodni.

(3) A terület meglévő közterületein legalább egyoldali utcai fasor telepítendő.

(4) A zöldsávok és telepítendő egyéb zöldfelületek növényállományát a kertépítészeti tervekben kell meghatározni, illetve a honos fajokból kell választani.

(5) Az építmények létrehozása során a természetes terepfelületet és az értékes növényállományt csak a szükséges mértékben (fakivágási és favédelmi terv vagy növényvédelmi terv alapján) szabad megváltoztatni. A terepkialakítás és építési tevékenység során eltávolított fákat – kivéve a diófákon kivételével a gyümölcsfa fajtákat – darab szám szerint pótolni kell. Azaz minden kivágott fa helyett legalább 1 fa ültetendő.

17. § Közművesítés

(1) A terület teljes közművesítéssel látandó el. A terv hatálya alá tartozó területen az új elektromos illetve távközlési vezetékek a földbe helyezve készüljenek, meglévő vezetékek rekonstrukciója során a meglévő légvezetékek is földbe helyezendők. Biztosítani kell a lakosság légi és katasztrófa riasztásának feltételeit.

(2) Az építési engedély akkor is kiadható, ha a 3. § (2) bekezdésében rögzített közművesítési minimum kivitelezéséhez szükséges engedélyekkel az építető rendelkezik, azok megvalósítása az épület megvalósításáig megtörténik. Használatbavételi és fennmaradási engedély csak a 3. § (2) bekezdésében rögzített közművesítés megléte esetén adható.

(3) Biztosítani kell a terület tűzivízzel történő ellátását, a tűzcsapok helyét az illetékes Önkormányzati Tűzoltóság parancsnokával kell egyeztetni.

(4) Az oltóvíz-intenzitás mértékét (az egységnyi idő alatt a tűzcsapból kiáramló oltóvíz mennyiségét) az építmények, tehát a mértékadó tűzszakasz nagyságát alapul véve kell meghatározni és biztosítani a területre. A vízhálózat rekonstrukciója alkalmával a közterületi tűzivíz hálózat tervezésekor a tűzcsapok a területen létesülő vagy már meglévő épületektől 100 méternél nagyobb távolságra történő elhelyezése nem megengedett.

(5) A közterületen és a 2000 m²-nél nagyobb telkeken belül tűzivíz-hálózat, illetve tűzivíztároló alakítandó ki, melyeknek együttesen biztosítani kell az érvényben lévő általános érvényű előírásokban rögzített mennyiségeket. Az építési engedélyezési tervben szerepelnie kell a vonatkozó megoldásoknak.

(6) Az egyes telkek hasznosításához szükséges közműberuházások megvalósítása, illetve annak finanszírozása a beruházók feladata.

(7) A település teljes területén részletes magassági felmérésekre alapozva meg kell oldani a felszíni csapadékvizek elvezetését a korábban kialakított elvezető-rendszer felülvizsgálatával és bővítésével. Csapadékvíz a szennyvíz elvezetésére szolgáló közcsatornába nem vezethető be.

(8) Bármely okból szennyeződő csapadékvíz csak megfelelő tisztítás után vezethető be az elvezető-rendszerbe.

(9) Tűzjelzés céljára a településen mindenki által bármikor igénybe vehető nyilvános távbeszélő állomást kell üzemben tartani.

(10) A rendelet hatálya alá tartozó területen a vezeték nélküli távközlő berendezések antennái csak abban az esetben helyezhetők el, ha anélkül a terület ellátottsága nem biztosítható. A terület közterületein kiépítendő a korszerű hírközlési feltételek kialakításához szükséges infrastruktúra.

18. § Záró rendelkezések

(1) Jelen előírások a rendelet kihirdetése napján lépnek hatályba, egyúttal hatályukat veszítik az e témakörben hozott előírások⁸. Jelen rendelet rendelkezéseit a rendelet hatályba lépése után elkezdett eljárásokban kell alkalmazni.

Remeteszőlős, 2004. június 7.

Vida László
alpolgármester sk.

Berényiné Putnoki Anikó
jegyző sk.

Egységes szerkezetbe foglalva: 2008. december 15.

dr. Laukó Sándor
jegyző

⁸ Módosította: 6/2005. (VI.27.) Kt. rendelet. Hatályos: 2005. július 1-től.