

**Alcsútdoboz Község Önkormányzatának  
9/2006.(IX.30.) számú rendelete  
Alcsútdoboz, Máriavölgy - golfpálya melletti terület  
(0178/13 hrsz. és környezete), valamint  
tervezett golfpálya-bővítés  
(096/34,35, 0176/6 és 0178/12 hrsz. és környezete)  
helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Alcsútdoboz Község Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 16.§ (1) bek. valamint 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (3) bek. a/ pontjában biztosított jogkörében, a törvény 8.§-ában foglalt rendezési elvek figyelembe vételével megalkotja a következő helyi építési szabályzatot (továbbiakban: rendelet), és annak alkalmazását elrendeli.

## I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

### 1. §

#### A rendelet területi hatálya

A jelen rendelet területi hatálya Alcsútdoboz község igazgatási területének a meglévő golfpálya ÉK-i határa melletti részére (0178/13 hrsz., 0135 hrsz. út-terület, továbbá a 0178/11,12, 0177 hrsz. területek szabályozási tervlap szerinti, érintett része), valamint a meglévő golfpályával szemközti, 8106 sz. út É-i oldalán lévő területre (096/34,35,10,12 hrsz., illetve a 095/2 hrsz. DK-i vége), valamint a meglévő golfpálya ÉK-i határa melletti területre (0176/6,4 hrsz., 0178/3 hrsz. területek), a szabályozási tervlapon feltüntetett területre terjed ki.

### 2. §

#### A rendelet alkalmazása

- (1) Az 1. §-ban meghatározott területen területet felhasználni, földrészletet kialakítani, építmények (létesítmények) elhelyezésére építési telket, építési területet kialakítani és beépíteni, út- és egyéb közlekedési, továbbá közműhálózatot és általában bármilyen építményt (létesítményt) elhelyezni, valamint e célra építésügyi hatósági engedélyt adni csak az 1997. évi LXXVIII. törvénynek (Étv.), az ezt módosító 1999. évi CXV. és 2006. évi L. törvénynek, a 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendeletnek az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek, hatósági és szakhatósági előírásoknak, valamint a jelen rendelet előírásainak megfelelően szabad.
- (2) A jelen rendelet előírásait az annak mellékletét képező szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.

### 3. §

#### Szabályozási elemek

- (1) *A szabályozási tervlapon* kötelező és irányadó szabályozási elemek szerepelnek:

***Kötelező szabályozási elemek:***

- beépítésre szánt/nem szánt terület határa,
- (kötelező) szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
- építési övezet, övezet határa,
- a terület rendeltetése, építési övezeti előírások,

- építési hely és annak határa (a *terepszint feletti* beépítésre vonatkozóan),
- védőtávolság határa,
- beültetési kötelezettség határa,
- építési övezeten belüli megtartandó erdőrészlet területe.

***Irányadó szabályozási elemek:***

- telekhatárok,
  - belső úthálózat tengelyvonala,
  - golfpálya-greenek kialakítása.
- (2) A kötelező szabályozási elemeket a területek rendeltetésszerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. Ezen elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók. A tervezett telekhatárokhoz igazodó építési hely határát a ténylegesen kialakítandó telekhatárokhoz igazodóan kell figyelembe venni (az elő- oldal- és hátsókert vonatkozásában).
- (3) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint az (1) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, ezért azok a szabályozási terv módosítása nélkül is megváltoztathatók.

4. §

**Telekalakítás, belterületi határ**

- (1) Az 1. §-ban meghatározott terület szabályozási terv szerinti kialakításához - a jelen terv jóváhagyását követően - a 0178/11,12, 0177, 096/34,35, 095/2, 096/10,12, 0176/6 és 0135 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekhatár-rendeztést, illetve telekösszevonást végre kell hajtani. Telekmegosztás a tervezési területen belül csak indokolt esetben, a vonatkozó jogszabályok, hatósági és szakhatósági előírások betartásával engedélyezhető.
- (2) A beépítésre szánt terület esetleges belterületté nyilvánításáról, a belterületi határ kitűzéséről az Önkormányzat kezdeményezésére a szabályozási tervlap alapján, a „beépítésre szánt terület határa” mentén kell gondoskodni, az érvényben lévő és vonatkozó rendeletekben, utasításokban foglaltak figyelembe vételével.
- (3) A belterületbe kerülő (illetve beépítésre szánt) terület rendeltetését, építési övezeti besorolását a szabályozási tervlap tartalmazza.

**II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE,  
ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

5. §

**A tervezési terület területfelhasználási egységeinek tagozódása**

- (1) Az 1. §-ban meghatározott terület **beépítésre szánt** terület.
- (2) A területet kettéosztó 8106 sz. út területe **beépítésre nem szánt** területnek minősül.
- (3) Az 1. §. szerinti beépítésre szánt terület a **településközpont vegyes terület**, a **kertvárosias lakóterület**, valamint a **különleges terület** területfelhasználási egységekbe tartozik.

6. §

**Településközpont vegyes terület (Vt)**

- (1) A **Vt-SZ-30/50/12,0-10000** jelű építési övezetben elhelyezhető:

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, *szálláshely szolgáltató épület (szálloda)*,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület, lakóépület, igazgatási épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény,
  - parkolóház, terepszint alatti parkoló, továbbá
  - mindazon építmények, melyek az adott létesítmény-együttes fenntartásához, működtetéséhez szükségesek, és amelyek létesítéséhez az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak.
- a) Az építési övezetben az építmények szabadon álló beépítési móddal helyezendők el; az engedélyezhető maximális beépíthetőség 30 %, a terepszint alatti beépíthetőség 50 %, a kialakítható minimális telekterület 10000 m<sup>2</sup>, a maximális szintterület-sűrűség értéke 1,8. Az engedélyezhető maximális építménymagasság 12,0 m. A nagyobb tömegű épületeket minimum 60 m-enként, illetve legalább 3000 m<sup>2</sup> földszinti alapterület esetén tagolni kell. Az épületek színezésénél a természetes színek alkalmazandók; a rikító színek kerülendők.
- b) Az építési övezet közterület (8106 j. út) felőli telekhatárán maximum 1,80 m magas, legalább 70 %-ban áttört kerítés építése engedélyezhető. A többi telekhatáron - amennyiben kerítés létesül - úgy csak sövénykerítés, vagy maximum 1,50 m magas, sövényrel takart áttört kerítés építhető.
- (2) A **Vt-SZ-25/50/7,5-3000** és **Vt-SZ-25/50/4,5-3000** jelű építési övezetekben elhelyezhető:
- szálláshely szolgáltató épület (apartman-ház),
  - lakóépület, igazgatási épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény.
- a) Az építési övezetekben az építmények szabadon álló beépítési móddal helyezendők el; az engedélyezhető maximális beépíthetőség 25 %, a terepszint alatti beépíthetőség 40 %, a kialakítható minimális telekterület 3000 m<sup>2</sup>, a minimális telekszélesség 40 m, a maximális szintterület-sűrűség értéke 1,2. Az engedélyezhető maximális építménymagasság 7,5 (4,5) m. A nagyobb tömegű épületeket minimum 30 m-enként, illetve legalább 1000 m<sup>2</sup> földszinti alapterület esetén tagolni kell. Az épületek színezésénél a természetes színek alkalmazandók; a rikító színek kerülendők.
- b) Az építési övezetek közterület (8106 j. út) felőli telekhatárán maximum 1,80 m magas, legalább 70 %-ban áttört kerítés építése engedélyezhető. A többi telekhatáron - amennyiben kerítés létesül - úgy csak sövénykerítés, vagy maximum 1,50 m magas, sövényrel takart áttört kerítés építhető.
- (3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti építési övezeteken belül az építési engedélyezési terv részeként komplex beépítési terv (építmények vázlatterveivel, közlekedési, kertépítészeti, közmű munkarészekkel, látványtervvel) készítenendő. Az (1) bekezdés szerinti építési övezeten belül elhelyezendő épület(ek) építési engedélyezési tervét szakmai véleményezésre az illetékes tervtanácsnak be kell nyújtani.
- (4) A tájkarakter védelme, a rézsűfelületek állékonyságának biztosítása és az erózió elleni védelem miatt egy tagban 1,40 m-nél magasabb bevágások és feltöltések, illetve 1 ½ lábasnál (34°, ill. 66,6 % hajlásszögnél) meredekebb rézsűk nem alakíthatók ki. Az 1,40 m-nél magasabb rézsűfelületeket tagolni kell.
- (5) A településközpont vegyes terület övezeteiben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) Az egyes építési telkek területének minimum 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

- b) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) fedett terület a telkek zöldfelülettel borított részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- c) A 6 db gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolók – telken belül is - fásítva alakítandók ki: legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott nagy lombkoronát nevelő lombos fa telepítendő
- egyoldali merőleges beállítás esetén 3,
  - egyoldali párhuzamos beállítás esetén 2,
  - legalább 2 m szélességű középső zöldsávval kialakított parkoló esetén 6 parkolóhely után.
- d) Növénytelepítés során legalább 75% arányban a termőhelyi és ökológiai adottságoknak megfelelő honos fa- és cserjefajok, illetve ezek nemesített fajtái alkalmazandók, a beültetési kötelezettségű területen, a parkoló felületeken, az utak mentén, valamint a telekhatár menti növényzet kialakításakor kizárólag honos fa- és cserjefajok telepíthetők.
- e) Épületek, építmények elhelyezése esetén az engedélyezési tervnek a kert kialakítására vonatkozóan a 6. §. (3) bekezdése szerinti beépítési tervhez készülő kertépítészeti munkarésszel összhangban álló kertépítészeti tervet kell tartalmaznia. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, részletterveket és az e munkarészekhez tartozó szöveges műleírást kell tartalmaznia.

## 7. §

### Kertvárosias lakóterület (Lke)

- (1) Az **Lke-SZ-25/55/4,5-800** jelű építési övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
  - legfeljebb két apartmanból álló kereskedelmi szálláshely épület.
- a) Az építési övezetben az építmények szabadon álló beépítési móddal helyezendők el; az engedélyezhető maximális beépíthetőség 25 %, a terepszint alatti beépíthetőség 25 %, a kialakítható minimális telekterület 800 m<sup>2</sup>, a minimális telekszélesség 25 m, a maximális szintterület-sűrűség értéke 0,6. Az engedélyezhető maximális építmény-magasság 4,5 m.
- b) Az elhelyezendő építményeket (azok fő épülettömegét) magastetővel kell kialakítani, 35-45° közötti tetőhajlásszöggel. Az épületek színezésénél a természetes színek alkalmazandók; a rikító színek kerülendők.
- c) Az építési övezet telekhatárain - amennyiben kerítés létesül - úgy csak sövénykerítés, vagy maximum 1,50 m magas, sövényvel takart áttört kerítés építhető.
- (2) A kertvárosias lakóterület övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) Az egyes építési telkek területének minimum 55 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
  - b) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) fedett terület a telkek zöldfelülettel borított részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.

- c) A felszíni parkolók – telken belül is - fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott nagy lombkoronát nevelő lombos fa telepítendő.
- d) Növénytelepítés során legalább 75% arányban a termőhelyi és ökológiai adottságoknak megfelelő honos fa- és cserjefajok, illetve ezek nemesített fajtái alkalmazandók, a parkoló felületeken, az utak mentén, valamint a telekhatár menti növényzet kialakításakor kizárólag honos fa- és cserjefajok telepíthetők.
- e) Épületek, építmények elhelyezése esetén az engedélyezési tervnek a kert kialakítására vonatkozóan kertépítészeti tervet kell tartalmaznia. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, részletterveket és az e munkarészekhez tartozó szöveges műleírást kell tartalmaznia.

## 8. §

### Különleges terület – golfpálya övezete (K-GP2)

- (1) A **K-GP2-SZ-3/70/7,5-K** jelű építési övezetben elhelyezhető:
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület (panzió, apartmanházak),
  - egyéb közösségi szórakoztató épület, lakóépület, igazgatási épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény,
  - parkolóház, terepszint alatti parkoló, továbbá
  - mindazon építmények, melyek az adott létesítmény-együttes fenntartásához, működtetéséhez szükségesek, és amelyek létesítéséhez az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak.
- (2) Az építési övezetben az építmények a kijelölt építési hely területén belül, szabadon álló beépítési móddal helyezendők el; az engedélyezhető maximális beépíthetőség 3 %, a terepszint alatti beépíthetőség 6 %, (a *kialakult* telekméretre vonatkoztatva), a maximális szintterület-sűrűség értéke 0,2. Az engedélyezhető maximális építménymagasság 7,5 m. A nagyobb tömegű épületeket minimum 30 m-enként, illetve legalább 1000 m<sup>2</sup> földszinti alapterület esetén tagolni kell. Az épületek színezésénél a természetes színek alkalmazandók; a ríkító színek kerülendők.
- (3) A létesítmény fenntartásához, működtetéséhez szükséges, maximum 50 m<sup>2</sup> alapterületű építmény(ek) (például: porta-épület, tároló, stb.) a kijelölt építési hely területén *kívül* is elhelyezhető(k), maximum 4,5 m-es építménymagassággal, magastetős kialakítással (35-45° közötti tetőhajlásszöggel), a maximális beépíthetőség mértékéig.
- (4) Az építési övezet közterület (8106 sz. út) felőli telekhatárán maximum 1,80 m magas, legalább 70 %-ban áttört kerítés építése engedélyezhető. A többi telekhatáron maximum 1,80 m magas, legalább 70 %-ban áttört, *növényzettel takart* kerítés építhető.
- (5) Az 1. §-ban meghatározott területen belüli meglévő erdőrészek (0176/4, 0178/3 hrsz., valamint a 096/35 hrsz.-ú területen belüli két erdőrészlet) megtartandók.
- (6) A golfpálya területének kialakítása - a pályakiosztás, a belső feltáró utak, parkolók, épületek kialakítása, növénytelepítés, tereprendezés, a tavak kialakítása, közművek elhelyezése – a terület egészére kiterjedő beépítési és pálya-elhelyezési terv, illetve ezzel összhangban álló részletes tervek (építészeti, kertépítészeti, közlekedési, közmű tervek stb.) alapján, továbbá a vonatkozó jogszabályokban előírt engedélyek (pl. vízjogi létesítési engedély, építési engedély stb.) birtokában, az azokban foglalt feltételek betartásával történhet.

- (7) A golfpálya egészére készülő egységes terv részeként a környezeti hatások feltárása, valamint a környezeti szempontok érvényesítése érdekében a környezeti hatásvizsgálatnak megfelelő tartalmú egyedi vizsgálatot kell készíteni.
- (8) A pályakiosztás és a vízfelületek helyének, alakjának, méretének meghatározása a táji adottságok (domborzati, illetve terepadottságok, meglévő növényzet, erdők, tájképi adottságok) figyelembe vételével történhet.
- (9) A tájkarakter védelme, a rézsűfelületek állékonyságának biztosítása és az erózió elleni védelem miatt az övezetben 2 lábasnál (27°, ill. 50 % hajlásszögűnél) meredekebb rézsűk nem alakíthatók ki.
- (10) A golfpálya övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- A golfpálya építési övezetben az egyes telkek legalább 70 %-át zöldfelülettel borítottan kell kialakítani.
  - A golfpálya építési övezetben a telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/4-ét két- (gyep- és cserjeszint együttesen) vagy háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
  - A felszíni parkolók telken belül is fásítva alakíthatók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott nagy lombkoronát nevelő lombos fa telepítendő.
  - Növénytelepítés során legalább 85% arányban a termőhelyi és ökológiai adottságoknak megfelelő honos fa- és cserjefajok, illetve ezek nemesített fajtái alkalmazandók, a parkoló felületeken, az utak mentén, valamint a telekhatár menti növényzet kialakításakor kizárólag honos fa- és cserjefajok telepíthetők.
  - A pálya elrendezés, a tereprendezés, a növénytelepítés és a vízfelületek kialakítása kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet, melynek kertrendezési tervet (léptéke M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, vízrendezési tervet, részletterveket és az e munkarészekhez tartozó szöveges műleírást kell tartalmaznia.

## 9. §

### **Közlekedési területek (KÖu) és létesítmények**

- A közlekedési területek és létesítmények szabályozási szélességét és védőtávolságát az 1:4000 méretarányú szabályozási tervlap tartalmazza.
- A tervezési terület melletti 8106 j. országos mellékút (KÖu) (K.V.C.) *szabályozási szélessége*: 22 méter, illetve a meglévő golfpálya mellett, az azzal szemközti (új golfpálya felőli) oldalon az út-tengelytől számított 11 méter.
- A 8106 j. út *védőtávolsága*: az út-tengelytől számított 50-50 m.
- A tervezési terület belső útjai *közforgalom előtt megnyitott magánutak*, a K.VIII.C., B.VI.d-C. tervezési osztályba tartoznak, telekszélességük 10-12 m.
- A belső (magán)utakat a közutakra vonatkozó előírások, szabványok szerint kell kialakítani. Az elhelyezendő épületek megkülönböztetett járművekkel történő megközelíthetőségét biztosítani kell.
- A tervezési terület jármű feltárását a 0177 hrsz. földút-csatlakozás átépítésével, illetve az új golfpályaát a 065/2 hrsz. földrészlet déli határától mintegy 25 m-re lévő földút-csatlakozás átépítésével kell biztosítani, a közútkezelővel is egyeztetett útépítési engedélyezési terv alapján.

- (7) Az új golfpályának a 8106 j. út két oldalán lévő részei közötti biztonságos gyalogos kapcsolat érdekében a szabályozási tervlapon feltüntetett helyeken *gyalogos aluljárót* kell kialakítani a közútkezelővel is egyeztetett útépitési engedélyezési terv alapján.

### III. ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSOK

#### 10. §

#### Közműellátás, közműlétesítmények

- (1) A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat, szabványokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. Védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az érintett üzemeltető hozzájárulásával végezhető.
- (2) A tervezési területen új épület elhelyezése csak a vezetékes ivóvíz ellátás, a szükséges tűzvíz ellátás (a megfelelő számú föld feletti tűzcsapokkal), a szennyvíz-elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és a távközlés, valamint a csapadékvizek biztonságos elvezetésének (helyi záportározással) biztosítása esetén engedélyezhető.
- (3) Közművek és azok biztonsági övezete számára helyet közterületen, vagy közműterületen kell kijelölni, ettől eltérő esetben, ha egyéb ágazati előírás azt nem akadályozza, szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- (4) A járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, a környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag) és az esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.
- (5) Az elvezetendő csapadékvizek befogadójának útját a végbefogadóig ellenőrizni kell a többlet vizek elvezethetősége érdekében. Amennyiben szükséges, a vízfolyások vízszállító kapacitását a szükséges mértékben meg kell növelni. .
- (6) Közterületi vízellátási létesítményeket (vezetékes víz, szenny- és csapadékvíz elvezető hálózatot) építeni, valamint záportározót kialakítani csak vízjogi létesítési engedéllyel szabad.
- (7) A tervezési területen belül tervezett villamosenergia (közép-és kisfeszültség, közvilágítás) és a hírközlési hálózat építését földkábelrel, terepszint alatti fektetéssel kell megvalósítani.
- (8) Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmény (antenna) elhelyezése építési engedély alapján történhet. (A tervezési területen belül vezetékek nélküli közcélú létesítmény elhelyezése nem javasolt, de nem is tiltott, ezért külön szabályozása nem szükséges.)
- (9) Vezetékes hírközlési létesítmények kivitelezését a jelen helyi építési szabályzat szerint a tervezési területen belül csak föld alatti fektetéssel szabad engedélyezni.

#### 11. §

#### Zöldfelületekre vonatkozó általános előírások

- (1) Az egyes övezetekre előírt kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a növényzettel fedett terület alatt a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület értendő, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. homok, kavics stb.) ellátott felület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét.

- (2) A tetőkert területe a kötelező zöldfelület számításnál
- a) 20 cm földborítás és egyszintes növényborítottság (gyepszint) esetén 25 %-kal,
  - b) 20-50 cm földborítás és kétszintes növényborítottság (gyep- és cserjeszint együttesen) esetén 50 %-kal,
  - c) 100-150 cm földborítás és háromszintes növényborítottság (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) esetén 75 %-kal,
  - d) 150 cm-nél vastagabb földborítás és háromszintes növényborítottság (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) esetén 100 %-kal
- vehető figyelembe.
- (3) A kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya és a tavak vízfelülete 100 % mértékig egyszintű növényzetként beszámítható.
- (4) A Szabályozási terven „beültetési kötelezettségű terület”-ként jelölt területen többszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen), változatos kiültetésű növényzetből álló zöldfelületi sáv telepítendő.
- (5) A területet feltáró belső utak mentén legalább egyoldali, egységes, azonos korú és fajú növényegyedekből álló fasorok telepítendőek. A fák telepítési távolsága legfeljebb 10,0 m.
- (6) Az előírt növénytelepítéseket a használatba vételi engedély megkéréséig el kell végezni, a használatba vételi engedély kizárólag abban az esetben adható ki, ha a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelő, illetve a kertépítészeti terv szerinti növénytelepítés megtörtént.
- (7) A zöldfelületek folyamatos fenntartásáról a telek tulajdonosának, vagy használójának gondoskodnia kell.

## 12. §

### **Az egyes létesítmények kialakítása során biztosítandó környezeti feltételek**

- (1) Telepengedély alapján gyakorolható szolgáltató tevékenység<sup>1</sup> nem folytatható.
- (2) Levegőterhelést okozó tevékenység kizárólag abban az esetben folytatható, ha az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban, illetve a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.
- (3) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység<sup>2</sup> nem folytatható.
- (4) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.
- (5) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés felhagyását a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.

<sup>1</sup> 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet melléklete

<sup>2</sup> 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklet



- (6) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről - összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról - gondoskodnia kell. A termőföldet lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján lehet.
- (7) Feltöltések kialakítására környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék nem alkalmazható, feltöltés csak hulladéknak nem minősülő inert anyaggal végezhető. Az I. fokú építési hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
- (8) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- (9) Alcsútdoboz a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő település<sup>3</sup>. A felszín alatti vizek és a földtani közeg védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok<sup>4</sup> előírásait be kell tartani.
- (10) A golfpálya területén az öntözés és a tápanyag-utánpótlás során be kell tartani a vonatkozó jogszabályok<sup>5</sup> előírásait.
- (11) A létesítmények kialakításának feltétele a csatornahálózat kiépítése. Építési engedély kizárólag abban az esetben adható ki, ha a szennyvizek csatornahálózatra való rákötése biztosítható. A szennyvizek szikkasztása még átmeneti jelleggel sem engedhető meg.
- (12) 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 vonatkozó országos érvényű jogszabályok<sup>6</sup> előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- (13) Az összegyűjtött csapadékvizek befogadóba abban az esetben vezethetők, ha minőségük a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendeletben a 4., ún. általánosan védett befogadókra vonatkozó előírásoknak megfelel.
- (14) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. Az összegyűjtött kommunális hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.
- (15) Veszélyes hulladékokat<sup>7</sup> eredményező tevékenységek nem folytathatók.
- (16) Zajt kibocsátó, rezgést okozó szolgáltató, szórakoztató létesítmény kizárólag abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a zaj ellen védendő létesítmények környezetében nappal (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>) a 60 dB, éjjel (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>) az 50 dB környezeti zajterhelési határértékeket nem haladja meg.
- (17) A közlekedéstől származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében, az útkategória függvényében, a zajvédelmi rendeletben<sup>8</sup> meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.

<sup>3</sup> 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete

<sup>4</sup> 219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet, 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet

<sup>5</sup> a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet és a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet hatályos előírásai

<sup>6</sup> 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet és 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet

<sup>7</sup> 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete

<sup>8</sup> Lásd: 8/2002. (II. 22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete

13. §

**Régészeti védelem**

- (1) A tervezési területen régészeti lelőhely - a tervhez készült régészeti örökségvédelmi hatástanulmány alapján - nem található.
- (2) Amennyiben a tervezési területen jelentősebb földmunkák során régészeti lelet kerül felszínre, a munkálatokat fel kell függeszteni, és a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásai szerint kell eljárni.

**V. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

14. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) A jelen rendelet a hatályba lépését követően az új, induló építési ügyekre vonatkozik.

Alcsútdoboz, 2006. szept. 14.

.....  
polgármester

.....  
jegyző