

# Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének

## 17/2001. (VI.14.) számú rendelete

### a 9. sz. városszerkezeti egység (Megyer-Káposztásmegyer) Óceánárok menti terület („C” jelű tömb) kerületi szabályozási tervéről

#### I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

##### 1. § A rendelet hatálya

(1) A jelen rendelet hatálya Budapest IV. kerület Újpest, 9. sz. városszerkezeti egység (Megyer-Káposztásmegyer) Óceánárok menti terület C jelű tömbjére terjed ki, melynek határai:

északon:	az M0 védőerdő,
dél-keleten:	a tervezett belső körút,
délen:	az új 2. sz. főút tervezett közúti csatlakozása,
észak-nyugaton:	az Óceánárok vonala.

(2) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen (továbbiakban: a terv területén) területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt építeni, átalakítani, bővíteni, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését – részlegesen vagy egészében – megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (OTÉK), a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzatnak (BVKSZ), a jelen rendeletnek, és az annak mellékletét képező szabályozási tervnek megfelelően szabad.

(3) A jelen rendelet előírásai csak a szabályozási tervvel (a jelen rendelet mellékletével) együtt érvényesek.

##### 2. § Az előírások alkalmazása

(1) A helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben (továbbiakban: a tervben)

a) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani

- az övezeti besorolást,

- a folyamatos vonallal jelölt szabályozási, építési vonalakat, valamint a kötelező erejűen jelölt telekhatárokat,

- a különböző rendeltetésű területek és telkek övezeti határait,

- a telkek rendeltetését (beleértve a célzott területfelhasználásra vonatkozó előírásokat) és az azokhoz tartozó övezeti jellemzőket,

- a kijelölt építési helyeket, valamint

- az épületekre és az építménymagasságra vonatkozó megkötéseket;

b) irányadónak kell tekinteni az a) pontban nem szereplő valamennyi szabályozási elemet.

(2) A kötelező erejű elemek módosítása csak a terv egyidejű módosításával lehetséges.

(3) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint az (1) bekezdés a) pontjában nem említett rajzi elemek tájékoztató jellegűek, ezért a jelen rendelet megváltoztatása nélkül, az építési hatósági eljárás keretében ezektől eltérő megoldás is engedélyezhető.

(4) A terv területén a továbbiakban csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amely a terv megvalósulását nem akadályozza. Új építés csak a kijelölt építési helyeken belül lehetséges.

### **3. § Telekalakítás**

(1) A tervezési területet a szabályozási terv és a telekalakítás általános szabályai szerint – az építési szabályok érvényre jutása mellett – tömbtelkekre lehet felosztani.

(2) Az új telektömbök hosszanti oldalának mérete a BVKSZ 38. § (1) bekezdésében előírt 250 métert meghaladhatja, mivel az a célzott területfelhasználási egységek kialakításához – a funkciók sajátosságait figyelembe véve – városrendezési szempontból szükséges.

(3) A szabályozott telektömbökön belül az ingatlanok közötti telekhatárok a telekalakítás általános szabályai szerint és az építési szabályok érvényre juttatása mellett módosíthatók.

## ***II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS, ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK, LÉTESÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE***

### **4. § Területfelhasználás**

(1) A terv területe építési szempontból

- beépítésre szánt és
- beépítésre nem szánt

területekből áll.

(2) A beépítésre szánt terület

- egyrészt intézményi terület,
- másrészt közhasználat céljára átadott (a jelen rendeletben foglaltak szerint részlegesen beépíthető) közlekedési terület.

(3) A beépítésre nem szánt területek a közlekedési területek.

### **5. § Központi vegyes, intézményterület általános előírásai (I-Ú/9-1)**

(1) Az intézményterületen a jelen előírások keretei között

- a) közintézmények épületei,
- b) igazgatási épületek,
- c) irodaépületek,
- d) szálláshely-szolgáltató épületek,
- e) szolgáltatás épületei,
- f) vendéglátás épületei,
- g) egyéb közösségi szórakoztató épületek,
- h) sportépítmények,
- i) kiskereskedelmi célú épületek, valamint
- j) kiállítási csarnok,

épületei önállóan, vagy vegyesen helyezhetők el, illetve az a)-j) pontokban felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek elhelyezése engedélyezhető.

(2) Az intézményterületet (a jelen terv keretein belül) két önálló telekre kell felosztani. A két telekből 3 területfelhasználási egység – C1, C2, és C3 jelűek – alakítandók ki.

(3) A C3 jelű területet közhasználat céljára kell átadni, de az építési paraméterek számításánál az egyes telkekre eső telekrészeket figyelembe lehet venni.

(4) Minden telekhez biztosítani kell:

- a) közterületről vagy (közhasználatú) magánútról a gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetőséget,
- b) a teher- és a látogatói gépjárműforgalom elkülönítését,

c) a rendeltetésszerű használathoz szükséges közműellátást (vízi- és energia közművek),

d) a használat során keletkező hulladék ártalommentes ideiglenes elhelyezését, valamint (a K2 jelű út felől) annak elszállítását,

e) a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárművek telken belüli elhelyezését az [OTÉK 42. §-ában](#) előírtak szerint.

(5) A telkeken az épületeket az építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy azok főbejáratai a terven jelölt „P”, „R” és „S” jelű tengelyeken legyenek. A „P” és az „S” jelű tengelyhez kapcsolódó épületeket – a C3 jelű terület (fórum) szimmetrikus kialakítása érdekében – az „R” tengelytől azonos távolságra kell elhelyezni. A „P” és az „S” tengelyek az „R” tengelyhez képest csak azonos szögben (szimmetrikusan) alakíthatók ki.

(6) A C1 és a C2 jelű területen létesülő épületek C3 jelű terület felőli homlokzatfelületei 5 m-es magasságig 60 %, e felett 30 % bevilágító felülettel alakítandók ki.

(7) A telkek gépjárművel történő megközelítése a terven jelölt irányokból az alábbiak szerint lehetséges:

- a C1 és C2 jelű építési terület teherforgalmi kiszolgálása a telken belüli K2 jelű közlekedési felület irányából engedélyezhető,

- a C2 jelű építési terület (előző pont szerinti) megközelítése érdekében a C1 jelű területen keresztül átjárási szolgalmi jogot kell biztosítani,

- a K1 jelű belső körút irányából elsősorban a létesítmények közönség-forgalma, valamint a tömegközlekedési forgalom engedélyezhető.

(8) A közhasználatra átadott C3 jelű – „fórum” – területen csak a tömegközlekedés és a megkülönböztetett gépjárművek, illetve a taxi közlekedése a megengedett.

(9) Az övezetben létesülő épületekre csak a K1, valamint a K2 jelű utak megvalósítását követően adható használatbavételi engedély.

## 6. § A C1 jelű terület egyedi előírásai

(1) A célzott területfelhasználás keretében megengedett funkciók: szabadidő, sport és szórakoztató központ, szálloda, illetve az ezt kiszolgáló, iroda, közösségi, kereskedelmi, szolgáltató, üzemeltetési létesítmények.

(2) A szabadidő, sport- és szórakoztató központ (kivéve a fedett sípálya) építési paraméterei:

a) a beépítési mód: szabadonálló,

b) a beépítés mértéke: a telek területének legfeljebb 45 %-a,

c) a megengedett építménymagasság: legalább 6 m (az elektromos kapcsolóház épülete esetében 3 m), illetve legfeljebb 30 m,

d) a szintterületi mutató (az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa): legfeljebb 1,5,

e) a legkisebb zöldfelület: a telek 35 %-a, amelybe beleszámítható a gyephézagos burkolat területének 25 %-a, illetve a gyeprácsos burkolat területének 50 %-a,

f) a terepszint alatti beépítés mértéke a telek területének 70 %-a,

(3) A K1 és K3 jelű közutak felől trafó/kapcsolóház épülete nem helyezhető el.

(4) A fedett sípálya célzott területfelhasználási egységként értelmezendő oly módon, hogy annak építménye 60 m magasságból indul és 200 m hossz után éri el a terepszintet.

(5) A sípálya építményére vonatkozó egyedi előírások:

- a sípálya építményének 60 m magas tartószerkezetét a „P” tengelyen, a C3 jelű területen kell elhelyezni oly módon, hogy a lesiklopálya épülete a „P” tengelyen álljon, vagy vele párhuzamos tengelyű legyen,

- a sípálya leérkező – a terepszinten lévő – épületrésze a „P” tengely mentén, a C1 jelű területen alakítandó ki,

- az építmény C3 jelű területen létesülő (alátámasztó) „tartószerkezete” a C3 jelű terület terepszintje és a 60 m között – a lifteket és a lépcsőket kivéve – nem építhető be,
- a 60 m magasságban lévő építményszint területe (mely egyben a sípálya induló felülete) legfeljebb 1200 m<sup>2</sup> nagyságú lehet. E felületen a sípálya kiszolgáló berendezésein kívül kizárólag vendéglátási létesítmények helyezhetők el.

#### **7. § A C2 jelű terület egyedi előírásai**

- (1) A célzott területfelhasználás keretében a megengedett funkciók: kiállítási központ, iroda, szálloda, valamint azok kiszolgáló és üzemeltetési létesítményei.
- (2) A kiállítási központ építési paraméterei:
  - a) a beépítési mód: szabadonálló,
  - b) a beépítés mértéke: a telek területének legfeljebb 45 %-a,
  - c) a megengedett építménymagasság: legalább 6 m (az elektromos kapcsolóház épülete esetében 3 m), illetve legfeljebb 30 m,
  - d) a szintterületi mutató (az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa): legfeljebb 1,5,
  - e) a legkisebb zöldfelület: a telek 35 %-a, amelybe beleszámítható a gyephézagos burkolat területének 25 %-a, illetve a gyeprácsos burkolat területének 50 %-a,
  - f) a terepszint alatti beépítés mértéke a telek területének 70 %-a.

#### **8. § A C3 jelű terület egyedi előírásai**

- (1) A C3 jelű terület (a továbbiakban: fórum) építési paraméterei:
  - a) a javasolt funkció: a fórumhoz csatlakozó épületek gyalogos és tömegközlekedési forgalmának biztosítása,
  - b) a területen elhelyezhető épületek:
    - a szabadidő centrumhoz tartozó sípálya-építmény szerkezete,
    - a tömegközlekedéshez tartozó megállóhely épülete,
    - információs épület, illemhely,
    - kerékpártároló,
    - térbútorok, hirdetőoszlopok,
    - ideiglenes jellegű rendezvények épületei,
  - c) a beépítés mértéke legfeljebb 5 %,
  - d) az építmény (épület)magasság legfeljebb 4,5 m,
  - e) a terület teljes burkolt felülete legfeljebb 50 %,
- (2) A fórumon gépjárműparkoló nem alakítható ki.
- (3) A fórum területére kertészeti és burkolatfektetési tervet kell készíttetni, amelyen ki kell jelölni az (1) bekezdés b) pontjában felsorolt létesítmények helyét.
- (4) A fórum területén az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a gyalogos főbejáratok a tengelyen legyenek és legalább érintkezzenek a kötelező építési vonallal.
- (5) A fórum területét a tervezés és a kivitelezés során egységesen kell kialakítani.

#### **9. § Közlekedési területek és létesítmények**

- (1) A 2/A főközlekedési úttól a terület gyűjtő útjáig (K1 jelű út) kiépítendő kapcsolat (K3 jelű út) szabályozási szélessége 22 m. Az út kiépítése a sport- és szabadidőközpont és a kiállítási központ megvalósításának feltétele.
- (2) A terület észak-déli gyűjtőútjának (K1 jelű út) szabályozási szélessége nem változik (22 m).
- (3) A területen elhelyezendő létesítmények gépjármű-elhelyezési igényeit és az autóbusz várakozóhelyeket az [OTÉK 42. §-a](#) szerint telken belül kell megoldni.

#### **10. § Zöldfelületek, zöldterületi létesítmények**

(1) A szabályozási terv Z-VP jelű területfelhasználási egysége városi park, városi szintű funkciókat betöltő zöldterületi létesítmény. A Mogyoródi patak és az Óceán árok közötti zöldterület a belterület beépítésre nem szánt, jellemzően ligetesen fásított, növényzettel fedett, külterjes kertépítészeti kialakítású része, amely közhasználatú, rekreációs szerepet is betöltő, elsősorban pihenő- és játszókertként funkcionáló közterület.

(2) A zöldterületként szabályozott zöldfelületeket a szabályozási terven jelölt helyen, a terv szerinti területi kiterjedésben kötelező megvalósítani és akként fenntartani.

(3) A Z-VP jelű városi park területén az [OTÉK 27. §. \(4\) és \(5\) bek., illetve az FSZKT 52. §.](#) előírásai szerint helyezhető el építmény. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 2%. A területen legfeljebb 4,5 m építménymagasságú kerti-, parkerdei építmények helyezhetők el. Jelentős látogatóforgalmat vonzó rekreációs építmények (pl sportpálya, kerékpáros pálya) létesítése esetén a zöldterület építésengedélyezésre benyújtott tervdokumentációjának a kiszolgáló infrastruktúra-ellátás megoldását, valamint a kialakítás és használat várható környezeti hatásainak értékelését (a vízbázis és a természetvédelmi terület védőterülete) is tartalmaznia kell.

(4) A telkek területének az övezeti előírásokban meghatározott részét a szabályozási terven jelölt helyen zöldfelületként kell kialakítani.

(5) Az I-Ú/9-1 jelű övezetben a kötelező zöldfelületi fedettség min. 35 %.

(6) Az I-Ú/9-1 jelű terület övezeti előírások szerinti mértékű zöldfelületeit a szabályozási terven jelölt helyen, az FSZKT előírásainak megfelelően egybefüggően, illetve a telekhatár mentén, többszintes (fa- és cserjeszint) növénytelepítéssel kertépítészeti kiviteli tervek szerint kell kialakítani és fenntartani.

(7) A zöldfelületek teljes értékű funkcionálását egész évben biztosítva, a kertépítészeti tervek engedélyezésénél örökzöld fa- és cserjefajok alkalmazását is elő kell írni.

(8) A terepszint alatti építmény feletti zöldfelületet is csak tetőkertként szabad számításba venni.

(9) A telkek gyalogos közforgalomra megnyitott „C3” jelű „fórum” területét fásított köztér jelleggel kell kialakítani, ahol 200 m<sup>2</sup>-ként legalább egy közepes termetű díszfát kell ültetni.

(10) A létesítmények használatbavétele csak a járulékos építési munkák, tereprendezés, kertészeti kialakítás, előírt védőfásítások stb. egyidejű megléte, funkcionális működése esetén engedélyezhető.

(11) A létesítmények 10 férőhelynél nagyobb új parkolóinak kialakítását csak fásítással együtt lehet engedélyezni. A parkolókban 3-3 gépkocsi-állásonként 1-1 közepes vagy nagytermetű fát kell ültetni.

(12) A telken belüli, valamint a közlekedési utak menti zöldfelületek, fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.

(13) A megtartásra érdemes faállományt a műszaki tervekhez készülő részletes geodéziai felmérés (a 15 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fák és az összefüggő értékes cserjefoltok helyét is tartalmazó) alapján, kertépítészeti szakági tervezői közreműködéssel kell meghatározni, illetve pontosítani. A szabályozási terv jelöli a környezeti értéket képviselő, megtartást igénylő faegyedeket, facsoportokat.

(14) A létesítmények nagy kiterjedésű zöldfelületeinek fenntartásakor keletkező zöldhulladékot elkülönítetten, az újrahasznosításra alkalmasan kezelni kell.

## **11. § Erdőterületek**

(1) Az erdőterület a tervezési terület beépítésre nem szánt területének erdő céljára szolgáló része. Az önálló területfelhasználási egység övezetét a szabályozási terv E-VE jelű területként jelöli.

(2) Az erdők szabályozási tervben és az azzal együtt érvényes helyi építési szabályzatban meghatározott elsődleges rendeltetési célja a védelmi rendeltetés, ami az erdőgazdálkodás

szempontjából irányadó, az építési hatósági szabályozás szempontjából kötelező szabályozási elem.

(3) A védelmi erdőterületen belül a valamennyi területfelhasználási egységben elhelyezhető építményeken túl az alábbiak szerint meghatározott építmények helyezhetők el:

- a) az erdő rendeltetésének megfelelő építmények,
- b) közlekedési és szállítási építmények, továbbá
- c) termékvezetékek

(4) A védelmi rendeltetésű erdőterületen csak az [OTÉK](#) 32.§-ában megengedett építmények helyezhetők el.

(5) Az erdőterületeken található védett állatok és növények élőhelyének megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell. A védelemhez szükséges műszaki-ökológiai feltételekről -az illetékes hatóságok véleményét is érvényesítve- a tervezés és a gazdálkodás, fenntartás szintjén egyaránt gondoskodni kell.

## 12. § Közműlétesítmények

(1) A tervezési területen teljes közművesítést kell biztosítani.

(2) A közműhálózatokat és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati és eseti üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani.

(3) A meglévő és tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyigényét közterületen, a közterület szabályozási szélességén belül kell biztosítani.

(4) A közművezetékek térszint alatti elrendezését az MSZ 7487/2-80. számú szabvány tartalmazza, amelyből a vizsgált területen az alábbi méretű vezetékekkel kell számolni:

Vízvezeték előírt védőtávolsága épülettől:

DN 300 mm-ig	3,0 m
DN 301-700-ig	5,0 m
DN 701-1200 mm-ig	7,0 m

Vízelvezés épülettől:

gravitációs csatornánál:	3,0 m
Villamosenergia ellátási kábel épülettől:	0,5 m
Távközlési kábel épülettől	1,0 m

(5) A körzeti gázellátórendszerek esetében az MSZ 7048-as számú szabvány előírásai a mértékadók.

Nyomásfokozat	I. kategóriájú épülettől	II. kategóriájú közműtől, vagy műtárgytól	üreges, túnyomás nélküli épülettől
kisnyomás	3 m (2 m)	2 m (1m)	1 m (0,5 m)
nagyközépnomás	9 m (5 m)	7 m (4 m)	

A zárójeles adatok a védelemmel ellátott gázvezetésekre vonatkoznak.

(6) Közcsatornába a vízminőséget illetően csak a 4-1984. (II.7.) OVH rendelet előírásainak megfelelő minőségű víz vezethető.

(7) A csatornázást elválasztó rendszerrel kell megoldani. A felszíni vizek befogadója az Óceán-árok, melynek rendezését (kotrással) a csatornázhatóság érdekében meg kell oldani. Az Óceán-árok tározókapacitásának bővítésére az Óceán-árok és Mogyoródi-patak közötti területen (kb. 2 x 2,0 ha., összesen 4,0 ha.) záportározó kialakítása szükséges.

(8) A teljes területen belül minimum 104,5 mBf.i területet kell kialakítani annak érdekében, hogy az Óceán-árok befogadóként felhasználható legyen.

(9) A kábeles hálózatok a városkép védelme miatt térszint alatti kivitelűek lehetnek.

(10) A villamosenergia létesítményei (kapcsolóállomás, transzformátor) csak épületben helyezhetők el, amelyeknek közterületről történő megközelítését minden esetben biztosítani kell.

### **III. ÉRTÉK- ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM**

#### **13. § Városképi értékvédelem**

(1) A területen nincs védett épület.

#### **14. § Környezetvédelem**

(1) Az I-Ú/9-1jelű övezet létesítményeinek területén csak olyan építési, vagy üzemeléssel/használattal összefüggő (sport-, szabadidős-, szórakoztató-, kereskedelemi-vendég-látó, kiállítási, stb.) tevékenység engedélyezhető, amely a szomszédos L2-Ú/9-1 jelű, védendő lakóterületen a környezeti határértékek teljesíthetőségét nem veszélyezteti, ezen előírásoknak megfelel.

(2) A terület egészén csak olyan tevékenység folytatható, illetve csak olyan területhasználat és a területhasználathoz szükséges épület, építmény építése, felújítása, bővítése engedélyezhető, amelynél az engedélyező hatóság, illetve a szakhatóságok meg tudják ítélni a következőket:

a) a tevékenység légszennyezőanyag emissziója a "védett I." levegőtisztaság-védelmi területi kategória vonatkozó értékeinek, a környezetvédelmi engedélyben meghatározott előírásoknak megfelel,

b) a tevékenységből eredően zavaró mértékű diffúz légszennyezéssel a lakókörnyezetet nem terheli,

c) a tevékenységből eredően a környezetet, lakóterületet zavaró mértékű bűzhatás nem éri,

d) a szomszédos létesítmények, a lakóterület használatát a vonatkozó rendelet mértékén túli üzemi zajterheléssel nem zavarja,

e) a tevékenység során keletkező kommunális hulladék, továbbá a kommunális hulladékkal együtt kezelhető technológiai jellegű hulladék a környezet terhelése nélkül ártalmatlanítható (gyűjtés, szállítás, engedélyezett újrahasznosítás),

f) a tevékenységből eredő szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt és a felszín alatti vizeket nem károsítja,

g) a közterület terhére - saját telken belül nem kielégíthető mértékű parkolási igényű - új gépjármű forgalmat nem vonz,

h) környezetszennyező és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvíz keletkezése esetén a szennyvíz előtisztításáról a közcsatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül gondoskodnak,

i) a szolgáltató létesítményekben folytatott tevékenységek során, a [102/1996 \(VII.12.\) Korm. rendelet](#) szerinti veszélyes hulladékok keletkeznek, azok hulladék-fajtánkénti elkülönített gyűjtéséről és környezetszennyezés nélküli tárolásáról az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon gondoskodnak.

(3) Az építés területelőkészítő szakaszában a humuszos termőréteg letermelésénél a termőföld- és talajvédelmet az [1994. évi LV. tv.](#) előírásai szerint kell biztosítani. A létesítmények elhelyezésekor, illetve kialakításakor letermelt humuszos termőföldet az újrahasznosításig elkülönítetten kell deponálni. A deponált termőföldet az építkezés befejeztével vagy helyben, vagy más építési helyen termőföldterítésként hasznosítani kell.

(4) A tervezési terület a Fővárosi Vízművek Rt. balparti vízbázisának – a ma még rendeletileg nem meghatározott – az „A” és „B” hidrogeológiai védőterületével érintett területrész, ezért a területhasználat, az építés engedélyezésénél a [123/1997. \(VII.18.\) Korm.](#)

[rendelet](#) előírásait a védőterületek jogszabályi meghatározásáig a vízügyi hatóság véleményező és engedélyező jogkörének gyakorlásával, irányadó jogszabályi előírásoknak kell tekinteni. A felszíni szennyeződés-érzékenység miatt a telephelyengedélyek és minden területhasználati és építési engedély csak a vízügyi hatóság hozzájárulásával, vízjogi engedély alapján adható ki.

(5) A tisztántartott burkolatokon összefolyó, szennyezőanyag mentes csapadékvíz - kivéve a gépjárművek számára kialakított burkolt felületeket - a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a közcsatornába vezethető.

(6) A létesítmények területén a gépjárművek közlekedésére és parkolására szolgáló burkolatokon összefolyó csapadékvizeket csak hordalék- és olajfogón keresztül lehet a befogadóba juttatni.

(7) A tevékenység során keletkező üzemi jellegű kültéri zajterhelés a létesítmény telekhatáron mérhető mértékadó zajszintje nem haladhatja meg a [4/1984.\(I.23.\) EüM. sz. rendelet](#) ("A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról") üzemi tevékenységből eredő zajterhelések esetében betartandó megengedett egyenértékű hangnyomás-szintjeit. A megengedett zajterhelési határértékek a rendelet 1.sz. mellékletének harmadik sora szerint – tömör, városias beépítésű lakó- és intézményterületet figyelembe véve - a védendő épületek homlokzata előtt 2 m-rel, illetve a lakókert telekhatárán a megengedett egyenértékű hangnyomásszint 55/45 dBA, nappal/éjjel értékek. A laza beépítésű lakó-intézményterületen a rendelet második sora szerint a megengedett egyenértékű hangnyomásszint 50/40 dBA, nappal/éjjel értékek.

(8) Az építési tevékenységből származó zaj a környezeti zajtól védendő épületek homlokzata előtt 2 méterrel nem haladhatja meg a [4/1984. \(I. 23.\) EüM. sz. rendelet 2. sz. melléklete](#) szerint a hatóság által megállapított nappal/éjjel zajterhelési határértékeket.

(9) A létesítmények működése által vonzott kiszolgáló- és vendég gépjárműforgalom, az építés és a szállítás rendje (a telephelyre történő behajtás, parkolási lehetőségek biztosítása, nyitva-tartás rendje, stb.) a rendezési terv szerint, kizárólag a szomszédos területek, valamint a környező közterületi egységek használatának zavarása nélkül alakítható ki.

#### **IV. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

##### **15. § Az építési engedélyezésre vonatkozó sajátos rendelkezések**

(1) A C1 jelű területen létesülő sport- és szabadidőközpont épület-együttesének építési engedélyezési eljárása egy ütemben történhet.

(2) A C2 jelű területen a kétlépcsős építési engedélyezési eljárás szabályait kell alkalmazni. Ennek első fázisában a létesítmény egészére vonatkozóan – a [46/1997. \(XII. 29.\) KTM rendelet 11. §](#) a) pontja szerinti tartalomnak megfelelő elvi építési engedélyezési tervet kell készíteni és javaslatot kell tenni a megvalósítás ütemezésére is. Az építés első ütemében a fórummal érintkező épületeket kell megépíteni.

(3) A sport- és szabadidős, kereskedelmi-vendéglátó szolgáltató létesítmények, valamint a kiállítási terület kétlépcsős engedélyezési eljárásában az elvi építési engedélyezés során az engedélyezésre benyújtott műszaki dokumentációnak komplex környezeti hatáselemzést kell készíteni. Új területhasználat, építés esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változtatással járó várható környezeti hatások vizsgálatának, elemzések elvégzése és ezen vizsgálati dokumentáció csatolása az engedélykérelemhez.

##### **16. § Záró rendelkezések**

(1) A rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidőben a területet érintő valamennyi korábbi terv hatályát veszti.

Dr. Vitáris Edit  
jegyző

Dr. Derce Tamás  
polgármester