

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2018. (XII.....) önkormányzati rendelete
Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatáról
TERVEZET

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és 13.§ (1) bekezdése, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdés b) pontja szerint eljáró érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ÁLTALÁNOS RÉSZ

I. FEJEZET

A RENDELET ALKALMAZÁSÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet területi hatálya Alsónémedi Nagyközség közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és a rajzi termellékletei) rendelkezései szerint szabad.
- (3) A rendelet szabályozási tervi mellékletei a következők:
 - a) 1. melléklet: SZ-1 jelű, M=1:10000 méretarányú szabályozási terv–Külterület,
 - b) 2. melléklet: SZ-2 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv – Központi belterület és környezete,
 - c) 3. melléklet: SZ-3 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv – Északi gazdasági terület és környezete.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) Átmenő telek: Az a közterületi telekhatárral rendelkező építési telek, melynek két előkert határvonala van és nem saroktelek.
- b) Beépíthető építési telek: közterületről vagy magánútról közvetlen gépjármű megközelítéssel rendelkező, beépítésre szántterületen lévő beépíthető, teleknagyságtól függetlenül, amennyiben az építési övezeti előírásokban meghatározott elő-, oldal-, és hátsókerthez biztosítható és olyan méretű építési hellyel rendelkezik, amelyre a funkcionak és környezeti adottságoknak megfelelő méretű és tömegű épület megvalósítását lehetővé teszi.
- c) Építési hely és a telekhatár viszonya: az építési hely határát a mindenkori telekhatárhoz képest kell értelmezni, kivéve, ha telek területét tervezett szabályozási vonal vagy a telek be nem építhető része érinti, ebben az esetben a tervezett szabályozási vonaltól vagy telek be nem építhető részétől kell az előkert mélységét értelmezni, az építési hely meghatározásánál.
- d) Építési telken belüli védőterület: Az "építési telken belüli védőterület"-et érintő építési tevékenység végzése során a védőterületet igénylő objektum tulajdonosának, üzemeltetőjének vagy kezelőjének a hozzájárulását be kell szerezni.
- e) Fekvő telek: az a telek, aminek a mélysége kisebb, mint a szélessége.

- f) Főépület: az építési övezetben, illetve övezetben elsősorban megengedett rendeltetésnek megfelelő épület.
- g) Kertépítészeti terv: önálló kertépítészeti létesítmény (közpark, közkert, szabadidőpark, kegyeleti park) engedélyezési szintű tervdokumentációja, melynek favédelmi tervet, kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet (fás növények és évelők csoportjainak jelölésével), finom tereprendezési tervet (M 1:200); a tervezett kerti építmények terveit (M 1:100) és az e munkarészekhez tartozó műleírásokat kell tartalmaznia.
- h) Kettőzött sváb-házás beépítési típus: mindkét oldali telekhatár mellett áll épület, csurgótávolság elhagyásával, épületek közötti oldalkert méretű közszel. Az épület lehet 2 db főépület, vagy 1db főépület és melléképület.
- i) Kialakult, beépített tömb, terület: a belterületen, a beépítésre szánt területeken a telektömbben 75%-ban beépültek a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint.
- j) Külterület, a település közigazgatási területének jellemzően nem beépítésre szánt, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része.
- k) Melléképület: az adott építési telken elhelyezhető, a főépület rendeltetését kiegészítő, ahhoz csatlakozó vagy attól különálló, főépületnek nem minősülő épület.
- l) Szabályozási vonal: A közterületet és az egyéb nem közterületet (magánterületet) elválasztó vonal. A közterület és a magánterület közötti telekhatár egyben meglévő szabályozási vonal, amely e rendelet módosításával módosítható.
- m) Szintterületi mutató: az építési telken elhelyezhető épületek összes bruttó szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma (szintterületi mutató = összes szintterület / építési telek területe).
- n) Tanya: külterületi lakott hely a mezőgazdasági és erdőgazdasági terület-felhasználáson belül, a jogszabályi környezetben meghatározott legkisebb telekterületnél kisebb telken.
- o) Természeti értékkel rendelkező terület: beépítésre nem szánt területen a tájhasználat révén létrejött értékes növénytársulás, országosan vagy helyileg védett területek, vizes élőhelyek, magterületek és ökológiai folyosók között megteremtődött természeti kapcsolat.
- p) Terepszint alatti beépítettség: az épület alatti pinceszint és a terepszint alatti építmények bruttó alapterületének együttese.
- q) Zártorsorúdosó beépítési karakter: olyan kialakult épületelhelyezési típus, ahol az épület az oldalhatáron álló építési helyen belül és kívül helyezkedik el, az épület és az oldalsó telekhatár közötti oldalkert legfeljebb 3m, vagy 3m-nél kisebb.
- r) Zöldfelülettel fedett terület: a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok) ellátott felület és a vízfelület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét. Nem értelmezhető zöldfelületnek a 1,5m-nél keskenyebb zöldsáv, a fásított parkoló felület.

3. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

3. §

- (1) A szabályozási tervben alkalmazott alap és másodlagos szabályozási elemek az alábbiak:
 - a) szabályozási vonal (meglévő és tervezett közterületi telekhatár),
 - b) szabályozási szélesség,
 - c) kötelező megszüntető jel,
 - d) építési övezet, övezet határa és előírásai,
 - e) az építési vonal, építési-hely rajzi és szöveges rendelkezése,
 - f) a telek be nem építhető része, építési telken belüli védőterület,
 - g) kötelező közterület fásítás (telepítendő fasor),
 - h) közterületi szélességek kottája,
- (2) Más magasabb szintű jogszabállyal megállapított kötelező szabályozási elemek:
 - a) védőterületek, védőtávolságok, védősávok

- b) nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
 - c) országos ökológiai hálózat és alövezeteinek (magterület, ökológiai folyosó, puffertérület) határa
 - d) Natura 2000 terület határa,
 - e) Országos jelentőségű védett természeti területek határa és helye (ex-lege védett területek)
- (3) Egyéb korlátozó elemek
- a) közművek korlátozásai
 - b) bányatelek határa
 - c) a telek többszintes zöldfelületi részének (gyep, cserje és lombkorona szint együttese) szabályozási terven rögzített helye,
 - d) belvízzel veszélyeztetett terület
- (4) Más helyi szintű jogszabállyal megállapítandó kötelezés
- a) Helyi természeti védelem területei
 - b) telekcsoport újraosztással érintett terület határa
 - c) elővásárlási joggal érintett terület
- (5) A szabályozási terven alkalmazott irányadó szabályozási elemek: tervezett belterületi határ, javasolt telekhatár, javasolt megszűntető jel változtathatók a szabályozási terv módosítása nélkül.

II. FEJEZET

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

4. Általános közlekedési előírások

4. §

- (1) A közutak meglévő közterületi szélességén, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezendők el. utcafásítás telepítendő.
- (2) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
- (4) Az új közutak szabályozási szélessége a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában, lakóövezet és vegyes övezet esetén minimum 12,0 méter.
- (5) Vegyeshasználatú utcák közterületeit közterület alakítási terv alapján szükséges felújítani. A terven jelölt helyeken, a biztonságos ingatlan kiszolgálás érdekében, legalább 7m szélességű közterület biztosítandó. A közterületen belül felületet kell biztosítani a vegyes-közlekedés számára csapadékvíz elvezető szereppel, a felszín feletti tűzcsapok létesítésére és a biztonsági sáv zöldfelületi kialakítása számára.
- (6) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnikai előírások és a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (7) A belterületen a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel a felszínvíz-elvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani, az út hálózati szerepkörétől függetlenül. A közterületi kapubehajtó csak tulajdonosi és útkezelői hozzájárulással valósítható meg.

5. Magánutak alakítására vonatkozó előírások

5. §

- (1) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha:
 - a) A magánút közforgalom előtt el nem zárt magánútként kerül kialakításra;
 - b) A magánút minimális szélessége 8-nál kevesebb lakóingatlan kiszolgálása esetén legalább 8,0 m, - 8 és annál több lakóingatlan kiszolgálása esetén legalább 12,0 m kell legyen.

- c) A gazdasági telkeket kiszolgáló magán útminimális szélessége legalább 14 m, kivéve ahol a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.
 - d) Minden magánút esetében biztosított a csapadékvizek telken belül tartása és kezelése. Magánútról, csapadékvíz közterületre, nem vezethető ki.
 - e) A település területén a telkek és építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút, közhasználat céljára átadott területként kerül kialakításra.
- (2) Telek, építési telkek megközelítésére szolgáló magánút kialakításának feltétele, hogy már kialakított közterülethez csatlakozik, és a csatlakozó közterület kezelőjének a hozzájárulása rendelkezésre áll. A magánút minimális szélessége az (1) bekezdés szerint alakítandó ki, amennyiben a biztonságos közlekedés feltételei, és a szükséges vezetékek elhelyezése biztosítható.
 - (3) A magánút céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan nem építhető be. Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetővé, illetőleg kiszolgálhatóvá válnak.
 - (4) A közforgalom elől el nem zárt magánút mindenkori tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek esetében, azaz a magánúttal feltárt telkeknél folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége a közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítására a közutakra vonatkozó előírások érvényesek.

6. Parkolásra vonatkozó előírások

6. §

- (1) Az ingatlanok normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Ettől eltérni a kialakult Vt övezetekben lehet, amennyiben a telekszerkezet, telekterület és a beépítés nem teszi lehetővé a telken belüli parkoló létesítést.
- (2) Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is lehetséges a közútkezelő hozzájárulásával.
- (3) 20 férőhelynél nagyobb, telken belüli parkoló vízzáró burkolattal alakítandó ki, és a parkoló felületről, vagy 200m²-nél nagyobb vízzáró burkolattal ellátott manipulációs térről összegyűlő csapadékvizek olaj és homokfogóval történő előtisztítása, az előtisztított csapadékvizek területen, telken tartása biztosítandó.

7. Általános zöldfelületi előírások

7. §

- (1) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket - a lakóingatlanok kivételével - legkésőbb az épületek használatbavételéig ki kell alakítani.
- (2) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
- (3) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a vízzáró burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba.
- (4) Gyephézagos burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járófelületek) felülete nem számítható be a zöldfelületi fedettségbe.
- (5) Az egyes telken a telek többszintes kialakítású zöldfelületi részének kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata.

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

8. Művi értékek és régészeti lelőhelyek védelmének általános előírásai

8. §

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét a rendelet 1. mellékletét képező SZT jelű szabályozási tervlap jelöli, felsorolásukat az 1. függelék tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyeket a rendelet 1. mellékletét képező SZT jelű szabályozási tervlap jelöli, a felsorolásukat az 2 függelék tartalmazza.
- (3) A helyi védelem alatt álló területekről és építményekről, valamint az ezekre vonatkozó építési szabályokról a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet rendelkezik, melyet erendelettel összhangban kell alkalmazni.

IV. FEJEZET

A TÁJ ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

9. A természeti értékvédelem általános előírásai

9. §

- (1) A település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi területek kerülnek kijelölésre:
 - a) Natura 2000 hálózat területei;
 - b) Országos ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület);
 - c) Országos jelentőségű ex-lege védett természeti területek.
 - d) Helyi jelentőségű védett területek.
- (2) Természeti értékkel rendelkező területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) a tervezés során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon. Védett természeti területen a területhasználat és az építés a vonatkozó természetvédelmi jogszabályok, kezelési tervek előírásainak betartásával, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet.
- (3) A területhasználat és építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kapcsolatát az ökológiai folyosókhoz, az országos ökológiai hálózathoz. Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és élőhely-viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
- (4) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell. A természetközeli állapotú mederszakasszal rendelkező felszíni vízfolyás rendezése csak tájrehabilitációs terv alapján, azzal megalapozott vízjogi engedély szerint történhet.
- (5) A környezeti értékeknek, a környezet minőségének védelme érdekében - a zavaró mértékben légszennyező, illetve zajterhelő környezeti hatások ellen, valamint a tájképromboló, településkép romboló területhasználat elleni védelem érdekében a közterület felé megnyíló zavaró látványok takarására, továbbá az értékes élőhelyek összekapcsolására – a telkeknek legalább a szabályozási terven jelölt részén többszintes telepítésű zöldfelület kialakítása szükséges.

V. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

10. A föld védelmének általános előírásai

10.§

- (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
 - a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
 - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.
- (2) A területfeltöltések esetén a talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Csak olyan anyag helyezhető el, amely a talajt, talajvizet nem károsítja. Feltöltést csak hulladéknak nem minősülő inert anyaggal, beépítésre szánt területen emellett még nem szennyezett inert anyaggal lehet végezni. A mélyépítési munkák során esetlegesen felszínre kerülő szennyezett anyagok szakszerű kitermelésével és ártalmatlanításával mentesítendő a beépítésre kerülő ingatlan.
- (3) Telkesítéseknél az úthálózat módosításánál úgy kell eljárni, hogy az ne segítse elő az eróziós kártételek, valamint a szélsőséges vízháztartási helyzet kialakulását.

11. A vizek védelmének előírásai

11.§

- (1) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak, és a vízjogi létesítési engedélyben meghatározottaknak megfelelően kell megvalósítani.
- (2) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem lehetséges. Belterületen a szennyvíz csak közcatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló, vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (3) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.
- (4) Felszíni víztől, vagy ivóvíznyerőhelytől számított 100m-en belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető.
- (5) Az önkormányzati engedélyezésű sekélymélységű (talajvizet termelő), 500m³/év kitermelt vízmennyiséget meg nem haladó kút telekhatártól 3 méteren belül nem létesíthető.

12. Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás

12.§

- (1) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével - az építéshatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.
- (2) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, a gazdasági építési övezetekben kialakítható lakossági hulladékudvar területén történhet.
- (3) A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítását, valamint a szelektív hulladékgyűjtést, az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni, az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.

13. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

13. §

- (1) A belvízzel veszélyeztetett területeken (pl.: Halászi Károly utcától délre kijelölt lakóterületi fejlesztési területen, a Bajcsy Zs. utca keleti végén kijelölt fejlesztési területen, Templom utca keleti végén kijelölt fejlesztési területen) a közterület kialakítása kapcsán a felszíni-vízvezetés rendszerét létre kell hozni.
- (2) A belvízzel veszélyeztetett területeken az építészeti terveket (engedélyezési terv, kiviteli terv) a geotechnikai jelentés javaslatai alapján kell készíteni, a földszinti vezérszint magassága az eredeti terepszinthez képest legalább 0,45m magasra kerüljön.

VI. FEJEZET

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

14. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások

14. §

- (1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 25 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület, épületrész (pl.: istálló, trágyatároló) nem létesíthető.
- (2) Új anyagkitermelés, új bányászati tevékenység nem folytatható a központi belterület körüli 3000méteres területsávban, és az ökológiai hálózat elemeitől, valamint a „térsegi jelentőségű tájképvédelmi terület” határártól mért 800 méteren belül.
- (3) Levegőtisztaság védelmi szempontból, a meglévő és tervezett belterületi határon belül a lakó és vegyes építési övezetektől 800m-es védőzóna tartandó meg.
- (4) Közlekedési létesítmények védőtávolságai:
 - a) Az 5. számú elsőrendű főút külterületi szakasza mindkét oldalán, a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában 100m-es védőtávolság tartandó, épület, kerítés védőtávolságon belül csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető
 - b) Az országos úthálózat részét képező 4604 j., 4602 j., 4617 j., 46104 j., 52103 j. összekötő és bekötő utak külterületi szakaszának mindkét oldalán 50m-50m védőtávolság tartandó, épület, kerítés védőtávolságon belül csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető.
 - e) Egyéb külterületi földutak védőzónája az úttengelytől számítottan 10m-10m. Kerítés a védőzónán belül nem létesíthető. Épület a védőzóna határártól 5m-nél közelebb nem építhető.
- (5) A szennyvíztisztító telep védőtávolsága védőtávolságán belül fertőzésveszélynek kitett tevékenység számára épület nem létesíthető (pl.: élelmiszer előállító-, gyártó-, csomagoló-, raktározó épület, gyógyszer előállító-, raktározó épület, szálláshely szolgáltatás, birtokközpontokhoz kapcsolódó falusi vendéglátás nem hozható létre).

15. Telekalakítás

15. §

- (1) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei.
- (2) Telekigényes közműlétesítmény, valamint ívóvíz ellátást szolgáló vízműkút számára telek bármely övezetben és bármely építési övezetben kialakítható. A telek nagyságára és beépíthetőségére, a környezetében lévő övezeti és építési övezeti rendelkezések nem értelmezendők. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.
- (3) Szabályozási vonallal érintett fekvő és átmenő telkek esetén az építési övezet előírásainak legkisebb kialakítható telekmérettől maximum 10 %-os mértékben el lehet térni.
- (4) Új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméreteknél megfelelően lehet. Ettől eltérni az alábbi esetekben lehet:

- a) Az átmenő telkek az övezeti előírásban szereplő legkisebb kialakítható telekterülettől eltérően maximum 60-40 %-ban megoszthatók, ha az egyéb előírt övezeti paramétereinek megfelel.
 - b) Kivételt képeznek azok a telkek, amik a szabályozási terven kialakult telektömbben közterület szélesítéssel, szabályozással érintettek.
- (5) Telekegyesítés esetén:
- a) a lakórendeltetés megőrzése mellett legfeljebb 2 szomszédos telek vonható össze, a történeti telekszerkezetet őrző Vt jelű építési övezetekben. Az összevonás révén létrejövő telekszélesség nem haladhatja meg, a tömbre jellemző átlagos telekszélesség kétszeresét.
 - b) A lakóövezetekben (Lke, Lf) az utcai telekszélesség maximált értéke az építési vonalon és az építési hely sávjában 35 méter lakófunkció esetén. Egészségügyi és szociális funkció esetén, az építési vonalon és az építési helyen mért telekszélesség legfeljebb 100méter lehet.

16. §

- (1) A telekcsoport újraosztással (SZT-n --T--" jellel) körülhatárolt telektömbökben szabályozási terv készítése nélkül, de csak a teljes tömbterületre kiterjedő telekalakítási javaslat alapján hajtható végre bármilyen, a meglévő telekállapotot érintő változtatás (telekalakítás, telekegyesítés, telekfelosztás, stb.)
- (2) A telekcsoport újraosztással érintett területen új beépítés a rendelet közlekedési és közmű előírásainak figyelembevételével az út és vezetékhálózat kiépítésének előfeltétele mellett létesíthető.
- (3) A telekcsoport újraosztással érintett területen a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelő építési telkek alakíthatók ki.
- (4) A telekcsoport újraosztással érintett tömbökön belül a „telek be nem építhető része” út /magánút területként kialakítható.
- (5) A telekcsoport újraosztással érintett terület tömbjeinek igénybevétel előtt, településrendezési szerződés alapján a kiszolgáló utakat és közterületeket, (beleértve a szükséges közkerteket, közparkokat) ki kell alakítani.
- (6) Szabályozási terv módosítása esetén településrendezési szerződés alapján a kiszolgáló utakat és közterületeket, (beleértve a szükséges közkerteket, közparkokat) ki kell szabályozni, a telekcsoportokat az újonnan kialakuló tömbökhöz igazodóan újra kell osztani, az új telekszerkezetet meg kell határozni, az új tömbszerkezethez kell az építési övezeti besorolást igazítani.

16. Elővásárlási jog

17. §

- (1) Elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 4. függelék szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában, a 4. függelékben megjelölt közösségi cél érdekében, valamint minden olyan egyéb településrendezési cél érdekében, mely a helyi építési szabályzatban rögzítésre került.
- (2) Az elővásárlással érintett ingatlanokat az Önkormányzat közérdekű cél megvalósítása érdekében a magasabbrendű jogszabályok alapján kisajátítási terv készítése esetén az elővásárlási jogot törli.

VII. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

17. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások és a Kkm jelű övezetre vonatkozó előírások

18. §

- (1) A meglévő és a tervezett közüzemű
 - a) vízellátás,
 - b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
 - c) energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgáz- és távhőellátás), és
 - d) elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások és szabványok szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani. A védőtávolságon belül mindenmű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, és az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén gondoskodni kell
 - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről, valamint
 - d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen és magánúttal feltárt területen a térvilágítás megépítéséről.
- (5) Magánút alatti vezetéképítést a közterületekre, utakra vonatkozó előírások szerint kell megvalósítani.
- (6) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani, új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén pedig a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (7) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor az ésszerű területgazdálkodás érdekében
 - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy a rendeletben szabályozott fasorok telepítését ne akadályozzák meg.
- (8) Közterületen új közművezetéket (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgázvezetéket) csak terepszint alatti elhelyezéssel, míg közép- és kiefeszültségű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetékeket térszín alatti, illetve légekábeles formában szabad létesíteni. Új vezeték építésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (9) Közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.

- (10) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
- a) Közforgalmú út esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell
 - b) magán út esetén
 - ba) a tervezett vezetékeket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
 - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni
 - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni
- (11) A központi belterületen, ott ahol ez biztosítható (Lke, Lf, Vt, Vi, K jelű) építési övezetek telkein az alábbiközműellátás biztosítandó: az energia ellátás (villamos energia), az ivóvíz, a szennyvíz-elvezetés és tisztítás, a közterületi csapadékvíz elvezetés, vagy szikkasztás együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.
- (12) A beépítésre szánt gazdasági területekhez tartozó (Gksz, Gip jelű építési övezetek) telkeken a részleges közműellátásbiztosítandó: az energiaellátás (villamos energia), az ivóvíz, a szennyvíz-elvezetés és tisztítása közterületi csapadékvíz elvezetés, vagy szikkasztás együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatás igénybevételével. A Gip-2 építési övezetben a szennyvíz zárt szennyvíztárolóban is gyűjthető a csatornahálózat kiépítéséig.
- (13) Beépítésre nem szánt területen belüli birtokközpont telkén (Má-f, Má-t1) és a „külterületi lakott hely tanyás” övezetében hiányos közműellátás biztosítandó: a villamos energia, az ivóvíz, a csapadékvíz elvezetés, a szennyvíztisztítás és elhelyezés együttesen, korszerű szakszerű közműpótló alkalmazásával, talajszennyezés nélkül, környezetkímélő módon.

18. Vízellátás

19. §

- (1) Beépítésre szánt területen új vízvezeték hálózatot csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető. A fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.
- (2) Közterületen, új vízvezeték építésénél, rekonstrukciójánál
 - a) DN 100 mm-es átmérőnél kisebb keresztmetszetű ágvezeték építeni nem szabad, a hálózatot körvezetékes rendszerként kell építeni, amennyiben a közterület rendelkezésre áll.
 - b) azbesztcement anyagú csővezeték nem építhető.
- (3) Lakóterületek tűzi-vízigényét közüzemi vízellátó hálózatról kell biztosítani.
- (4) Ha a Gksz, Gip jelű építési övezetek mértékadó külső tűzi-vízigénye a közcsőhálózatról nem biztosítható:
 - a) a közhálózat által biztosítható tűzi-vízigény feletti igényre helyi tűzvíz tároló létesítése szükséges,
 - b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzi-vízigényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
 - c) a közhálózat kapacitásának bővítésével kell a tűzi-vízellátást biztosítani.

19. Csatornázás

20. §

- (1) Új Beépítési területen a szennyvízelvezető hálózatot a csapadékvíz hálózattól elválasztott rendszerrel kell kiépíteni, az adottságoknak és befogadónak megfelelően, gravitációs, nyomásalatti, illetve vákuumos hálózat formájában.

- (2) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (3) Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok engedélyének a beszerzése is szükséges.
- (4) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye a hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel történik.
- (5) Szennyvízátemelő műtárgy és szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül:
 - a) új beépítésre szánt területfelhasználás (környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági és különleges területfelhasználás kivételével) nem jelölhető ki,
 - b) a már beépített lakó-, vegyes, különleges, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) hasznosítású telken építési tevékenységet végezni csak a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetését követően lehet a c) bekezdésben leírtak figyelembevételével:
 - ba) vagy a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és bűzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával),
 - bb) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani,
 - c) már beépített lakó-, vegyes, különleges, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) hasznosítású telken az b) bekezdésben leírtak megvalósításáig a már meglévő beépítés esetén annak karbantartása, rekonstrukciója, belső átalakítása a jelenlegi védőtávolságon belül lehetséges, ezeket túllépően építési tevékenység nem végezhető,
 - d) már kijelölt beépítésre szánt területen a b) bekezdésben leírtak megvalósításáig új építési tevékenység a teleknek csak azon a részén valósítható meg, amely már a védőtávolságon kívül helyezkedik el.
- (6) Beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvíz, 10 m³ mennyiségig vízzáró szennyvíztárolóban akkor gyűjthető, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (7) Beépítésre nem szánt területen illetékes hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés akkor alkalmazható, ha:
 - a) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - b) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - c) ha a kisberendezés védőterület igénye a tárgyi telken belül biztosítható,
 - d) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- (8) Beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas épület építése esetén, ha:
 - a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t:
 - aa) a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni
 - ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni, az elszállíttatás tényét számlával igazolni kell.
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ahol szennyvíz közcsatorna nem épült ki, vagy kiépítése gazdaságtalan.
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - be) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét.

- (9) Közműpótló, zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

20. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

21. §

- (1) A település csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (2) Csapadékvizet a szennyvíz-elvezető csatornába bevezetni tilos.
- (3) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad, és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.
- (4) Vízfelületek karbantartásának céljára:
 - a) állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén min 6-6 m-es,
 - b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén min 3-3 m-es,
 - c) tavak, tározók part éleitől min 6-6 m-essávot szabadon kell hagyni.
- (5) Mélyfekvésű területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület vízmentességének megoldását követően lehet.
- (6) Jellemzően magas talajvízállásos területen építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával.
- (7) Csapadékvíz a telkekről csak a közterületen lévő csapadékvíz csatornába (akár zárt csapadékcsatornába, akár nyílt vízvezető árokba, akár élővízbe) vezethető az út, illetve az élővíz kezelőjének hozzájárulása és befogadói nyilatkozata alapján.
- (8) Ha az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a befogadó nyilatkozatban rögzített mennyiséget, akkor a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előírás alapján, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli tároló kialakítása szükséges, amelyből fékezetten lehet a túlfolyó vizet a befogadóba vezetni.
- (9) Meglévő csapadékvíz-csatorna, nyílt vízvezető árok, élővíz-kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat hiányában 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-enként) valamint 25 m² burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges, amely túlfolyójából fékezetten, az előírásoknak megfelelően vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz a közútkezelő és a befogadó közmű kezelőjének hozzájárulásával.
- (10) A nyíltárokos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
 - a) a kocsibehajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
 - b) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 - c) a vízszállítás akadálymentes legyen,
 - d) a kocsibehajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsibehajtó felszínéről, korlát nem létesíthető és 6 cm-nél nem lehet szélesebb a szegély,
 - e) nyíltárokos felszíni vízvezetéssel javasolt területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb egybefüggő szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem engedett sem parkolási, sem közlekedésfejlesztési cél érdekében, kivéve, ha a lefedés rácsos, amelynek elemei kivehetők az esetleges eldugulás, vagy a rendszeres ároktisztítás céljából.
- (11) Gazdasági övezetek telkén belüli csapadékvíz szikkasztás csak az érintett szakhatóság engedélyével valósítható meg (vízjogi létesítési engedély alapján).
- (12) Csapadékvíz befogadóval nem rendelkező Gazdasági övezetek ingatlanon belüli csapadékvízét, -min 10, 50 éves gyakoriságú mértékadó intenzitású csapadéokra méretezett, - ingatlanon belül kialakított tározóban kell bevezetni.
- (13) Vízgazdálkodási területet (árok, vízfolyás, vízmosás, víztároló, vízállásos terület, vízelöntéses terület, stb.) egyéb célra hasznosítani csak az illetékes Vízügyi Hatóság által kiadott vízjogi létesítési engedély alapján szabad.

21. Földgázellátás

22. §

- (1) A települést érintő nagyközép-, és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét- (nagy-középnyomású vezeték esetén 5-5 m középnyomásnál 3-3- m)- szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybevételel folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával létesíthető.
- (2) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.

22. Villamosenergia-ellátás

23. §

A meglévő közepfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatok mellett a vonatkozó szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.

23. Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés

24. §

- (1) Alsónémedi közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni ill. meglévőhálózat rekonstrukcióját vagy föld alatti (földkábel, alépítmény), vagy más léghábeles -kiszültségű és közvilágítási, kábel TV - hálózatokkal egy tartószerkezeten történőelhelyezéssel kell.
- (2) A hírközlési létesítmények elhelyezési lehetőségét a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kialakítani, melyet az új beépítéseknél figyelembe kell venni.
- (3) A mikrohullámú összeköttetés biztosítása érdekében elrendelt magassági korlátozásokat be kell tartani.

24. Megújuló energiatermelő létesítmények

25. §

Közcélú energiatermelést szolgáló. megújuló energiahordozót hasznosító erőmű csak az arra kijelölt és az azt megengedő övezetben létesíthető.

VIII. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

25. Általános építési előírások

26. §

- (1) Az egyéb jogszabályoknak megfelelő kialakult telkek beépíthetők, kivéve:
 - a) a 10 m szélességet el nem érő kialakult, de be nem épített telkeket, ha nincs legalább 5m széles építési helye;
 - b) a közúti-, vagy magánúti közvetlen kapcsolattal nem rendelkező telkek, (a közös-udvaros telkek belső telkei).
 - c) valamint azok a telkek, amelyeken az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható (az épületméret és telekméretből következően nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert, vagy hátsókert).
- (2) Ha egy kialakult telek területe kisebb, mint a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásban meghatározott minimális telekterület, és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza, az egyéb paraméterek betartásával a telek az övezeti előírásban foglalt mértékig beépíthető.
- (3) Ha egy építési telek több építési övezetbe van sorolva, vagy a telekalakítás során több építési övezetbe kerül, akkor az adott építési övezetre meghatározott paraméterek, az építési telek vonatkozó építési övezeti részére külön számítandók és az építési hely a telekhatárok szerint értelmezendő.
- (4) Az építési vonal meghatározása a kialakult állapot és a településképi konzultáció alapján történik.
- (5) A központi belterületen használat tartására szolgáló épület, épületrész és trágyatároló a lakóépülettől biztosított legalább 10m-es védőtávolság megtartásával építhető, abban az esetben, ha az nem korlátozza a szomszédos telek lakóépülettel történő beépíthetőségét.
- (6) Az utcafronti kerítést a településképi rendeletben foglaltak figyelembevételével legfeljebb 2,0 m magasságig készülhet. A tömör lábazat magassága legfeljebb 0,8 m lehet.
- (7) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.
- (8) Belvívveszélyes területen az építmények felújítása, átalakítása, új épület építése esetén a belvíznek ellenálló módon a megfelelő vízszigetelés biztosítása mellett valósítható meg a rendelet 13.§-a figyelembevételével.
- (9) Lakó és Vegyes övezet telkein terepszint alatti és feletti gépkocsi tároló elhelyezése és helybiztosítása az alábbiakban felsoroltak szerint lehetséges a magasabbrendű jogszabály járművek elhelyezésének szabályait figyelembe véve:
 - a) Rendeltetési egységenként legalább 2 gépkocsi számára kell helyet biztosítani. Meghatározott fő rendeltetési egység épülettömegén belül rendeltetési egységenként minimum 1 db személygépkocsi és további legalább 1 gépkocsibeálló számára kell helyet biztosítani.
 - b) Amennyiben az a) pontban meghatározott személygépkocsi tároló elhelyezése a főrendeltetési egységben nem kerül sor, - a legnagyobb beépítési lehetőséget figyelembe véve az építési helyen belül az övezeti előírások betartásával- rendeltetési egységenként minimum 30m² beépíthető területet kell biztosítani személygépkocsi tároló és egyéb kiegészítő rendeltetésű épület számára.
 - c) Az építési övezetek beépítési számításánál rendeltetési egységenként 30 m²-t figyelembe kell venni.

26. Az elő-, oldal és hátsó kert kialakításának szabályai

27. §

- (1) Épületet építeni csak az építési helyen belül lehet. Ha a telken meglévő épület egy része, építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.
- (2) Az építési hely beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelik – a beépítési mód figyelembevételével a következő:
 - a) Az előkert mérete lakó és egyes övezetek esetén:
 - aa) A település már beépült részein az előkert meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni illeszkedési vizsgálattal igazolva.
 - ab) a Fő utca és a Haraszi út mentén újra épülő lakó célú beépítés esetén legalább 3 méter előkertet kell biztosítani.
 - ac) A település még beépítetlen lakóövezeteinek tömbjeiben az előkert 5,0 méter.
 - b) Az oldalkert szélessége:
 - ba) szabadon álló beépítési módnál: a szabályozási terv és szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában, az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3,0 méter,
 - bb) oldalhatáron álló beépítési módnál: 20 m alatti telekszélességnél, kialakult esetben az új épületet a beépülő telekhatártól 1 m-re lehet elhelyezni.
 - bc) oldalhatáron álló beépítési módnál: 20 m-t meghaladó telekszélességnél kialakult esetben az új épületet a telekhatártól legalább 1 m-re, vagy attól max. 3,0 m-re lehet elhelyezni.
 - c) a hátsó kert mélysége:
 - ca) fekvő telek esetén és halmaz jellegű telekszerkezetben lévő, 25 m-nél rövidebb telek esetén legalább 3 méter hátsó kert,
 - cb) a 25 m telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 m a hátsó kert,
 - cc) a 60 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 m,

IX. FEJEZET

KATASZTRÓFAVÉDELMI OSZTÁLYBA SOROLÁS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT ELÉGSÉGES VÉDELMI SZINT KÖVETELMÉNYEI

28. §

A település külön előírásban meghatározott katasztrófa védelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített katasztrófa elhárítási, védelmi terv előírásait együttesen kell alkalmazni az országos szabályzatok, valamint a helyi ár- és belvízvédelmi, tűz- és robbanásvédelmi, környezetbiztonsági előírásokkal.

KÜLÖNÖS RÉSZ
X. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

27. A beépítésre szánt területek építési övezeti besorolása

29. §

A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) kertvárosias lakóterület építési övezetei: Lke-1, Lke- 2
- b) falusias lakóterület építési övezetei: Lf-1, Lf-2, Lf-3
- c) településközpont vegyes terület építési övezetei: Vt-1, Vt-2, Vt-3;Vt-4, Vt-5
- d) intézményi vegyes építési övezetek: Vi-1; Vi-2
- e) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek: Gksz-1, Gksz-2; Gksz-3
- f) ipari gazdasági építési övezetek: Gip-1, Gip-2; Gip-3
- g) különleges területek építési övezetei: KT (különleges temető), Kmü(mezőgazdasági üzemi terület), Kszv (szennyvíztisztító),

28. Lakóterületek általános előírásai

30. §

(1) Lakóterületen nem létesíthető:

- a) üzemanyagtöltő állomás,
 - b) 6m-nél magasabb szélkerék,
 - c) telken belül 7db gépjármű (személygépkocsi, mezőgazdasági munkagép, teherszállító jármű együttesen) befogatásánál nagyobb kapacitású parkoló, álló gépjárműtároló.
 - d) mezőgazdasági funkciójú építmény (kivéve a falusias lakó övezeteket),
 - e) üzemi, logisztikai jellegű gazdasági telephely
 - f) kisüzemi kézműves tevékenység kereteit meghaladó méretű tevékenység céljára szolgáló telephely
 - g) olyan telephely, amely 12 tonnánál nagyobb össztömegű gépjárművekkel bonyolít forgalmat
- (2) Lakó övezetekben az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az adott építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság 2 szeresét.
- (3) Kapubehajtó telkenként legfeljebb kettő létesíthető, amelynek szélessége összesen 7,0 méter lehet a rendelet 4.§ (7) bekezdése és a 21.§ (10) bekezdése figyelembevételével.
- (4) Az építési övezet beépítésének feltétele hogy:
- a) a szabályozási vonal szerinti, közút céljára szükséges terület az önkormányzat részére a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően átadásra kerüljön.
 - b) a lakóterületek telek újraosztása révén létrejövő telkei a vonalas infrastruktúra (pl.: egyéb kiszolgáló út, vonalas közműhálózatra való rákötés lehetősége) rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (5) A kertvárosias lakó, falusias lakó építési övezetében lévő, kettőzött svábházias beépítés csak azokon a telkeken építhető újra, melyek őrzik a sajátos beépítési karaktert.

29. A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) általános előírásai

31. §

(1) Lke építési övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) szállás jellegű
- rendeltetés is létesíthető.

(2) A kertvárosias lakóövezetben telkenként legfeljebb 4 épület helyezhető el az alábbiak szerint.

- a) 600 teleknégyzetméterig 1 lakóépület (melyben legfeljebb 1 lakás lehet) és 1 kiegészítő rendeltetésű épület,
- b) 600 teleknégyzetméter feletti teleknagyság esetén
 - ba.) 1 legfeljebb kétlakásos lakóépület és 2 kiegészítő rendeltetésű épület vagy
 - bb.) 2 egylakásos lakóépület és 2 kiegészítő rendeltetésű épület

helyezhető el,
A lakófunkciótól eltérő rendeltetések a beépíthető alapterület legfeljebb 60%-án létesíthetők.

- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
 - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - ab) hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - ac) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - ad) kerti építmény.
 - b) csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
 - ba) közműpótló műtárgy,
 - bb) háztartási célú kemence, jégverem, zöldségverem,
 - bc) építménynek minősülő zászlótartó oszlop.
 - c) csak az építési helyen belül helyezhető el: melléképület, gépkocsitároló, tároló épület.

30. A Kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai

32. §

(1) A kertvárosi lakóövezet beépítési paramétereit:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Lke-1	550	14	Oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6
Lke-2	550	15	Oldalhatáron álló	30	30	50	6,0	0,6

- (2) Halmaz jellegű beépítési karaktert hordozó Lke-1 jelű övezetbe tartozó telkeknél a terepszint alatti beépítés csak geotechnikai jelentés készítése esetén lehetséges a szomszéd telkek állékonyságának igazolása érdekében.
- (3) Az építési övezetbe tartozó azon épületek, amelyek paramétereit meghaladják az építési övezetre meghatározott paramétereket, csak a (1) bekezdés táblázatában szereplő paraméterek betartásával építhetők újjá, figyelembe véve a rendelet 26§ és 27§ előírásait.

31. A Falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai

33. §

- (1) Lf építési övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetésként:
 - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
 - b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) szállás jellegű
 - d) A falusias lakóövezetben (Lf) a lakófunkciót nem zavaró hatású, a mezőgazdálkodáshoz kapcsolódó (pl.: terménytároló, pajta, gépszín, géptároló, állattartó épület, pince), egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, kézműipari építmény)

építmények létesíthetők.

- (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- d) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
 - da) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - db) hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - dc) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - dd) kerti építmény.
 - e) csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
 - ea) közműpótló műtárgy,
 - eb) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - ec) építménynek minősülő zászlótartó oszlop.
 - f) csak az építési helyen belül helyezhető el: melléképület, gépkocsi tároló, pajta, tároló épület.
- (3) A falusias lakóövezetben telkenként legfeljebb 4 épület helyezhető el az alábbiak szerint.
- a) 600 teleknégyzetméterig, 1 lakóépület (*melyben legfeljebb 1 lakás lehet*) és 1 kiegészítő rendeltetésű épület,
 - b) 600 teleknégyzetméter feletti teleknagyság esetén,
 - ba.) 1 legfeljebb kétlakásos lakóépület, és 2 kiegészítő rendeltetésű épület vagy
 - bb.) 2 egylakásos lakóépület és 2 kiegészítő rendeltetésű épület
- helyezhető el.
- (4) A telekösszevonás az Lf-1 és Lf-2 építési övezetben a kialakult beépítettségű telkeken, csak két szomszédos telek esetén valósítható meg a telekalakítási rendelkezések figyelembevételével. Az összevont telek szélessége legfeljebb 35m lehet.
- (5) Az építési övezeti előírástól nagyobb épületmagasságú mezőgazdasági épület is elhelyezhető a 600m²-t elérő és meghaladó telkeken. A mezőgazdasági funkciójú épület legfeljebb 7,0 m épületmagassággal építhető, amennyiben az a szomszédos telek beépíthetőségét hátrányosan nem korlátozza és nem homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg.
- (6) A falusias lakóövezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Lf-1	600	14	Oldalhatáron álló	30	30	40	5,0	0,5
Lf-2	900	16	Oldalhatáron álló	30	30	40	5,0	0,5
Lf-3	1500	20	Szabadon álló	30	30	40	6,0	0,5

- (7) Az építési övezetbe tartozó azon épületek, amelyek paraméterei meghaladják az építési övezetre meghatározott paramétereket, csak a (1) bekezdés táblázatában szereplő paraméterek betartásával építhetők újjá, figyelembe véve a rendelet 26§ és 27§ előírásait.

32. A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános előírásai

34. §

- (1) Az építési övezetbe Alsónémedi történelmileg kialakult, halmazos beépítési karakterét őrző, jellemzően oldalhatáron álló beépítési módú, vegyes funkciójú telkei tartoznak. A Vt jelű építési övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) sport
 - g) A Vt-1 és a Vt-2 jelű építési övezetben melléképület, gépkocsi tároló, pajta, tároló épület rendeltetés is létesíthető, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Az építési övezetek területén üzemi, logisztikai jellegű gazdasági telephely, üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (3) A Vt-1 és Vt-2 jelű építési övezetre meghatározott legkisebb telekterületet el nem érő telkeken, a saroktelkeken, valamint az (1) bekezdés b), c), d) pontjában meghatározott rendeltetés, valamint a Vt-1 építési övezetben a fentiekben túl közösség közintézményi rendeltetés esetén a telkeken a beépítési mérték 20%-kal nagyobb lehet az övezetre meghatározott beépítési mértéknél.
- (4) A településközponti vegyes építési övezetében lévő, kettőzött svábházás beépítés csak azokon a telkeken építhető újra, melyek őrzik a sajátos beépítési karaktert.
- (5) A településközponti vegyes övezetekben meghatározott épületmagassági határérték akkor érvényesíthető, ha a telek mérete lehetővé teszi a tényleges épületmagasság szerinti oldalkerti és hátsókerti méretek biztosítását, vagyis a megvalósuló épületmagasság nem korlátozza a csatlakozó szomszédos telek beépíthetőségét és használhatóságát.
- (6) A településközpont vegyes telkenként legfeljebb 4 épület helyezhető el az alábbiak szerint.
 - a) 600 teleknégyzetméterig 1 lakóépület (melyben legfeljebb 1 lakás lehet) és 1 kiegészítő rendeltetésű épület,
 - b) 600 teleknégyzetméter feletti teleknagyság esetén vagy
 - ba.) 1 legfeljebb kétlakásos lakóépület és 2 kiegészítő rendeltetésű épület vagy
 - bb.) 2 egylakásos lakóépület és 2 kiegészítő rendeltetésű épülethelyezhető el,
- (7) Vt övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
 - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - ab) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - ac) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - ad) kerti építmény.
 - b) csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
 - ba) közműpótló műtárgy,
 - bb) háztartási célú kemence, jégverem, zöldségverem,
 - bc) építménynek minősülő zászlótartó oszlop

(8) A településközpont vegyes építési övezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Vt-1	400	-	Oldalhatáron álló	35	0	25	7,0	1,2
Vt-2	900	18	Oldalhatáron álló	35	35	25	6,0	1,2
Vt-3	900	18	Szabadon álló, Zh*	50	35	20	7,5	1,5
Vt-4	1200	20	Szabadon álló	45	45	30	10,0	1,8
Vt-5	30	úszótelek	Zh* pavilonok	80	0	10	4,0	1,0

*Zh= zárt sorosodó, zárt sorú hézaggal

- (9) Vt-3 és V-5 építési övezetben Egységes, előkert nélküli beépítés esetén az utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.
- (10) A Vt-5 jelű építési övezet a Fő utca telkesített pavilonsorának kialakult úszótelkes övezete. A kialakult beépítés és rendeltetés megőrizhető, felújítható.

33. Az intézményi vegyes területek (Vi) építési övezeteinek általános előírásai

35. §

- (1) Vi építési övezetekben intézmény területen elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál ezeken kívül
- iroda,
 - kulturális, közösségi szórakoztató
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- rendeltetés is létesíthető.
- (2) Gyártó, összeszerelő, logisztikai gazdasági rendeltetés nem létesíthető, ez alól kivétel az oktatási célt szolgáló tevékenység.
- (3) Vi övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladék-tartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - kerti építmény.
 - csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
 - közműpótló műtárgy,
 - építménynek minősülő zászlótartó oszlop
- (4) Az építési övezetbe tartozó telkek parkolója a telek homlokvonalához kapcsolódóan közterületen valósítható meg.

(5) Az intézményi vegyes építési övezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Vi-1	2000	30	Oldalhatáron álló	60	60	20	10,5	2,4
Vi-2	1000	20	Oldalhatáron álló	60	60	20	7,5	2,4

34. A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásai

36. §

- (1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz és Gip) építési övezetekbe tartoznak.
- (2) A gazdasági telephelyek, a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában, legalább 10 méteres előkert szabadon hagyásával építhetők be. Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15méter szélességben az előkert 0méter, bejárat, kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesítése érdekében.
- (3) A tervezett szerviz utak, egyéb kiszolgáló utak legalább egyoldali fásítással alakítandók ki. a Birgejárás II. területének kivételével.
- (4) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
- (5) Szabályozási terven „telek többszintes zöldfelületi része” jellel feltüntetett sávban háromszintes növényállományú legalább 10m növényáv létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb 6,0 m széles burkolt bejárón, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el.
- (6) Gazdasági területek építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.

35. A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató (Gksz) építési övezeteinek részletes előírásai

37. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben elsősorban elhelyezhetők:
 - a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) a gazdasági funkciójú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2db lakás létesíthető, de az összes bruttó alapterülete legfeljebb 200m² lehet,
 - c) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók létesítményei,
 - d) igazgatási, egyéb irodaépület,
 - e) közösségi, szórakoztató épületek,
 - f) üzemanyagöltő állomás
- (2) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
 - a) állatkifutó,
 - b) trágyatároló, komposztáló,
 - c) ömlesztettanyag-tároló.
- (3) A gazdasági övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
 - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - e) kerti építmény,

f) építménynek minősülő zászló tartó oszlop.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek	
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt				
Gksz-1	6000	50	Szabadon álló	45	45	15	25	15	1,4
Gksz-2	2000	18	Szabadon álló	45	45	7	20	7,5	1,0
Gksz-3	3000	-	Szabadon álló	30	30	10	20	7,5	1,0

(5) Környezetalakítási követelmények:

- Telken belüli út burkolatának széle a szomszédos telekhatártól legalább 2m távolságra legyen.
- Az előkert és az oldalkerti sávban legalább egy sorban kétszintes (fa- és cserjeszint) fa- és cserjebeültetést kell megvalósítani. Alapellátási tevékenységek esetén csak a parkoló-felület mentén kötelező fát telepíteni a településképi rendelet figyelembevételével.

36. A gazdasági területek egyéb ipari (Gip) építési övezeteinek részletes előírásai

38. §

- Az építési övezet „nem jelentős zavaró hatású”, környezetet nem terhelő gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- Az építési övezet területén elhelyezhető:
 - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 lakás, de az összes bruttó alapterülete legfeljebb 200m² lehet,
 - raktárépületek,
 - nagykereskedelmi épület, építmény,
 - parkolóház, üzemanyag-töltő,
 - egyéb irodaépület,
 - sportcélú építmény,
 - A hivatásforgalom és a gazdasági forgalom parkolói.
- A Gip építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztettanyag-tároló.
- A gazdasági övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - kerti építmény,
 - építménynek minősülő zászló tartó oszlop.
- Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő ipari célú területek esetében, a beépíthetőség feltételeként, a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásával. Az új telek-

szerkezetben minden teleknek biztosítani kell közvetlen gépjármű-kiszolgálást legalább 14m széles közútról, vagy magánútról.

- (6) A zöldfelületen parkoló, vízzáró burkolt felület nem létesíthető.
 (7) A telken belüli csapadékvíz gyepes szikkasztójának felülete 50%-ig beszámítható a zöldfelületi mértékbe.
 (8) Az építési övezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek	
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt				
Gip-1	9500	30	SZ	45	30	10	25	15,0	1,5
Gip-2	3000	30	SZ	45	30	10	25	12,0	1,3
Gip-3	1500	30	SZ	30	25	5	25	7,5	1,0

37. Különleges területek (K) építési övezeteinek általános előírásai

39. §

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek az OTÉK 10-23. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó területek. Az egyes övezetek beépítési előírásait a részletes előírások tartalmazzák.

Különleges területek építési övezeteinek részletes előírásai

38. Különleges temető építési övezet (KT)

40. §

- (1) Az övezetben temető az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
 (2) *A legnagyobb épületmagasság értéke:
 a) kriptaesetén 3,0 m,
 b) ravatalozó, gondnoki lakás, kegyeleti iroda, szerszámtároló, kereskedelmi létesítmény, őrző-, szociális épület, és szemétygyűjtés kezelés építményei, kőfaragó és egyéb temetői kiszolgálóépület esetén 5,0 m,
 c) temetőkápolna esetén 10 m.
 (3) A terület kiszolgáláshoz szükséges legalább 50fh-es parkoló felületek biztosítandók.
 (4) A temető telekhatárai mentén védőfásítás létesítendő.
 (5) Az övezetben végzett felszínmegbontással, építési munkákkal járó tevékenységek során figyelembe kell venni az építésföldtani, talajmechanikai adottságokat. A talajszakadás- és omlásveszélyes területrészekben talajmunka és építés csak megfelelő biztosítással, a partfal stabilizáció és víz-elvezetés megoldásával végezhető.
 (6) A temető övezetének más beépítésre szánt területtel közös határától számított 15 m-es területsávon belül hagyományos (koporsós) temetés nem folytatható.
 (7) A temető építési övezetének beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
KT	25 000	50	SZ	25	40	15	40	5,0m

39. Különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet (Kmű)

41. §

- (1) A mezőgazdasági üzem területén:
 - a) a növénytermesztést és állattenyésztést szolgáló épületek és építmények, (pl.: terménytárolók, istállók, fejőház, gépszín, gépjavító, hűtőházak, irodai - szociális épületrész.)
 - b) a folyamatos felügyeletet biztosító szolgálati lakás létesíthetők.
- (2) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:
 - a) állatkifutó,
 - b) trágyatároló (zárt rendszerű), komposztáló, valamint
 - c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
 - d) üvegház
- (3) A építési övezetekben az alábbi melléképítmények elhelyezhetők az építési helyen kívül is:
 - a) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy (zárt rendszerű),
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő zászlótartó oszlop
- (4) A hivatásforgalom, valamint a termény be és kiszállításának teherforgalmi parkolói is telken belül létesítendőek.
- (5) Az építési övezetben önálló új lakóépület nem építhető. azokon a telkeken melyeknél a földhivatali nyilvántartásban 2019. január 1.-én szerepel lakóház udvar kivett terület, ott a meglévő lakóépület önállóan is újraépíthető.
- (6) Az építési övezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Kmű	10 000	50	SZ	30	30	10	40	10,5

40. Különleges szennyvíztisztító telep építési övezete (Kszv)

42. §

- (1) Az építési övezetben a szennyvíztisztító telep épületei, technológiai építményei, 1m-t meghaladó földművei helyezhetők el.
- (2) Az épületek, létesítmények körül a telekhatárok mentén, az elő-, oldal-, és hátsókertben legalább 5m szélességben fasor telepítendő.
- (3) A szennyvíztisztító építési övezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Kszv	3000	50	SZ	40	45	10	40	7,5

41. Különleges bányaterület övezete (KB)

43. §

- (1) Az övezetben nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkei, építményei, valamint a megújuló energia-gazdálkodás építményei és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
 - a) irodai és szociális szükségleteket kiszolgáló építmények
 - b) porta és mérleg épület
 - c) a kitermelt anyag kezeléséhez, valamint energiagazdálkodáshoz szükséges építmények
- (2) Az övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
 - a) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) zászlótartó oszlop.
- (3) Az építési övezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
	legkisebb kialakít- ható		beépíté- si mód	legnagyobb beépí- tettség (%)		legki- sebb előkert (m)	legki- sebb zöldfe- lület (%)	legnagyobb épületmagas- ság(m)
	terület (m ²)	széles- ség (m)		terep- szint felett	terep- szint alatt			
KB	10 000	50	SZ	10	--	15	40	5,0 m

XI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

44. §

A beépítésre nem szánt területek az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) Közúti közlekedési terület övezete: KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4, KÖu-5
- b) Ideiglenes sport repülőtér közlekedési övezet: KÖu-r
- c) Telekigényes közmű övezet: KÖ-km
- d) zöldterület övezete (közkert): Zkk
- e) erdőterület övezetei: Ev, Eg, Ek
- f) Általános mezőgazdasági terület övezetei: Má-á, Má-f, Má-tt, , Má-t1, Má-t2, Má-t3
- g) vízgazdálkodási terület övezete: V
- h) Természetközeli övezet: Tk
- i) különleges beépítésre nem szánt terület övezetei: Kb-sp, Kb-ta, Kb-B, Kb-rek, Kb-hull, Kb-ke

42. Közúti közlekedési övezet előírásai (KÖu)

45. §

A közlekedési területek övezetei és rendeltetése:

- a) KÖu-1 jelű országos főút övezete, melynek közterületi szélessége kialakult állapot szerint tartandó meg,
- b) KÖu-2 jelű országos mellékút övezete, melynek közterületi szélessége kialakult, a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik.
- c) KÖu-3 jelű települési gyűjtőút övezete, közterületi szélessége kialakult, a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik.
- d) KÖu-4 jelű kiszolgáló út övezete, a közterületi szélesség a szabályozási terven meghatározott helyeken 14m-16m közötti szélességgel alakítandó ki.
- e) KÖu-5 jelű egyéb közlekedési közterületek övezete, ahol a egyes használatú utak legkisebb szélesség 6m, kerékpárutak kialakult közterületi szélességen belül a szabvány szerint, önálló gyalogutak, legalább 4m.

43. Ideiglenes sportrepülőtér közlekedési övezet (KÖu-r)

46. §

- (1) A tényleges igénybevétel feltétele a repülőtér minősítése, engedélyeztetése és a kiszolgáló út létrehozása.
- (2) A fentiek teljesüléséig az övezetben épület nem építhető, az övezet beépítési mértéke 0%. A repülőtérteret úgy kell minősíteni és üzemeltetni, hogy ez a település beépítésre szánt területein, valamint a szomszédos különleges beépítésre nem szánt rekreációs területen és lovas telepen építési és használati korlátozást ne okozzon.
- (3) A kifutópálya csak füvesített lehet.

44. Telekigényes közmű övezet (KÖ-km)

47. §

- (1) Az övezetben a telekigényes közüzemi közműellátás létesítményei helyezhetők el, (gázfogadó, közüzemi víztározó, hidroglobusz, szennyvízáttemelő, házas trafó, elektronikus hírközlés átjátszó adótornya).
- (2) Az övezet beépítési paraméterei:

övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
KÖ-km	50	-	SZ	10	35	5	35	5,0

- (3) A műszaki létesítményekre az épületmagasság, párkánymagasság nem értelmezhető, a közműlétesítmények, sajátos építmények magasságát a technológia igénye határozza meg (pl.: hidroglobusz, vas-, arzén-, és mangántalanító vizilétesítménye).

45. . Zöldterületek általános előírásai

48. .§

- (1) Az zöldterületi övezetekben az övezeti előírásokban felsoroltakon túl a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, kiszolgáló létesítmény stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (2) A zöldterületek fenntartásáról és a berendezési tárgyak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (3) A melléképítmények közül:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

46. A zöldterületek részletes előírásai

49. §

- (1) A **Zkk** jelű zöldterületi övezet övezeti előírásai:
- | | |
|--|---------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadon álló |
| b) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²): | 500 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): | 2,0 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): | 60* |
| e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): | 3,0 |
| f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 60 |
- (2) *A terepszint alatti beépítés kizárólag parkoló létesítése céljából, a megengedett beépítési százaléknak megfelelően, legfeljebb egy szintben történhet.

47. Az erdőterületek (E) övezeteinek általános előírásai

50. §

- (1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az erdő övezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés.

48. Az erdőterületek (E) övezeteinek részletes előírásai

51. §

- (1) Az Eg jelű gazdasági erdő övezet övezeti előírásai:
- | | |
|---|--------|
| a) Beépítési mód | --- |
| b) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²) | 20.000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 0,5 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 0,5* |
| e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 4,5 |
| f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb épületmagasság (m) | 3,5 |
- *a terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítési százaléknak megfelelően, egy szintben létesülhet
- (2) Az övezetben elsősorban erdőgazdálkodási célokat szolgáló építmények, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges speciális építmények (pl. magasles, kilátó) legfeljebb háromszorosan haladhatják meg.
- (4) Az övezetben levő 20.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, de további növelése (alapterület-bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem megengedett.

52. §

- (1) Az Ev jelű védelmi erdők övezetének telkei nem építhetők be.
- (2) Az Ev jelű övezetben elhelyezhető építmények, a máshol és másként nem létesíthető:
- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
 - a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
 - a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.
 - kilátó, magaslesaz övezet faállománnyal nem borított részén,

53. §

- (1) Az Ek jelű közjóléti erdő övezet előírásai
- | | |
|---|---------------|
| a) Beépítési mód | szabadon álló |
| b) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²) | 10.000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 5 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 4,5 |
- (2) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (3) Az övezetben elsősorban az erdei turizmust, kirándulást, egészségügyi-rekreációs célokat szolgáló építmények, erdei tornapálya, esőbeálló, pihenőhely, tájékoztató táblák, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el. Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet, illetve erdészetileg értékes termőhelyet nem érinteti és nem zavarhatja.
- (4) A 10.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem lehetséges.

49. A mezőgazdasági területek (M) övezeteinek általános előírásai

54. §

- (1) A mezőgazdasági terület az alábbi általános mezőgazdasági övezetekre tagolódik:
- Az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol a szántóföldi és gyep- (rét, legelő) művelés a jellemző, a műveléssel összefüggően épület nem építhető, a műveléssel összefüggően az építési engedélyezési eljárást nem igénylő karám, villanypásztor, állatok védelmét szolgáló árnyékoló tető, vadkerítés építménye, valamint, közlekedési és közmű építmény létesíthető.
 - az Má-f jelű új farmgazdaság építhető az általános mezőgazdasági övezetben, ahol az általános építési feltételek mellett új birtokközpont is létesíthető,
 - az Má-tt jelű természeti érintettségű mezőgazdasági területek és az ingatlan nyilvántartás szerint kertként nyilvántartott telkek övezete, ahol szántó művelési ág és a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző,
 - Az Má-t jelű övezet az általános mezőgazdasági területen belül a meglévő kialakult tanyák övezete, ahol a területhasználat és az épületek rendeltetései, valamint a beépítettség mértéke a „külterületi lakott helyre” jellemző, az épület elhelyezésre alkalmas kivett telekrész tartozik a területfelhasználásba és az övezetbe, mivel a beépítés csak a kivett telekrészen létesíthető.

(2) A beépítésre nem szánt mezőgazdasági területek övezeteinek építési paraméterei:

Az övezet			A telek						Az épület		
Sajátos területhasználát	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)		
			területe (m ²)		felett (%)		alatt (%)				
			gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)*	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	
Általános övezet	Mezőgazdasági övezet	Má-á	SZ	-	-	0	0	0	0	-	-
	farmgazdaság- gal és birtok- központtal is építhető	Má-f	SZ	80 000 bir- toktest (10 000 birtokköz- pont)	80 000 bir- toktest (10 000 birtokköz- pont)	2,5 (30)	2,5 (30)	2,5 (30)	2,5 (30)	7,5	L: 5,0 G: 10,5
	Természeti érintettségű területek övezete	Má-tt	SZ	-	-	0	0	0	0	-	-
	Meglévő tanyák övezete	Má-t1	SZ	10 000		3% birtoktesthez kapcsolódóan		3% birtoktesthez kapcsolódóan		6,5	L: 4,5 G: 6,5
		Má-t2	SZ	6 000		10 %		3%		6,5	L: 4,5 G: 6,5
		Má-t3**	O	2 000		Legfeljebb 300m ²		Legfeljebb 300 m ²		6,5	L: 4,5 G: 6,5

* A lakóépület területe nem haladhatja meg a telek beépíthető területének felét, és nem lehet több bruttó 200m²-nél.

** OTÉK eltérés állami főépítési hozzájárulással. A tanya övezetben a lakófunkció a 100%-ot is elérheti.

(1) a zárójelben szereplő értékek az új birtokközpont beépíthető legkisebb telekterülete, legnagyobb beépíthetősége.

L: lakóépület

G: gazdasági épület

(3) Az Má jelű övezetben (Má-á, Má-tt, kivételével) elhelyezhető építmények:

- a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás, halászat) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók), valamint lótarthoz kapcsolódó esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el.
- a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület a „külsőterületi lakott hely” (tanya) övezetében helyezhető el önálló épületként. A többi övezetben a személyzet, vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 2db szolgálati lakás legfeljebb a

beépíthető terület felén, de a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület nem haladhatja meg a 200 m² -t.

- (4) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső telek igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett-e, vagy sem.

50. Farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet (Má-f)

55. §

- (1) Az övezetben új birtokközpont hozható létre.
- (2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10 000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (3) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki, ha a birtokközpontoz tartozó birtoktest 70%-a, a település közigazgatási területén található, a fennmaradó 30% -a Alsónémedi közigazgatási határával határos szomszédos településeken.
- (4) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat kell bejegyeztetni. A birtokközpont területén történő építési tevékenység engedélyezési eljárása során vizsgálni kell, hogy a közműellátás, valamint a szennyvízkezelés és hulladékkezelés a közegészségügyi és környezetvédelmi előírásoknak megfelelően (szükség szerint közműpótlók alkalmazásával) megoldható, illetve megoldott-e.
- (5) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
 - a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.

51. A birtokközpontok kialakítására vonatkozó egyéb előírások

56. §

- (1) A birtokközpont területén elhelyezhető lakóépület építménymagassága legfeljebb 5,5 m, míg a mezőgazdasági célú épület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet. A megengedett legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (2) A birtokközpont tevékenysége védőtávolságot nem igénylő tevékenység, akkor lakóépület és az agrárturizmust kiszolgáló építmények is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető.

52. Külterületi lakott hely, tanya, általános mezőgazdasági övezet (Má-t1, Má-t2, Má-t3)

57. §

- (1) Az övezet kialakult telkein lakóépület és a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó épületek építhetők. A közműellátás hiányos, korszerű - szakszerű közműpótlóval biztosítandó. Környezetet szennyező nem lehet.
- (2) Má-t1 jelű övezetben a meglévő 10 000m²-t elérő és meghaladó kialakult telken a beépítés 3%-os mértékig bővíthető, felújítható, újra építhető. Földhivatali nyilvántartásban is megjelenő módon birtoktest telekhez rendelése esetén a tanya birtokközponttá alakítható. A birtokközponton érvényesíthető beépítés legfeljebb 15%-os lehet.
- (3) Má-t2 jelű tanyás övezetben a kialakult telekterület 10%-án létesíthető tanyaszerű rendeltetéshez kapcsolódó épület, építmény.
- (4) Má-t3 jelű tanyás övezetben a kialakult telekterületen, a funkcionális arányok megkötöttsége nélkül, az összes beépítettség legfeljebb 300m² lehet.

53. A vízgazdálkodási övezet (V) előírásai

58. §

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területek az alábbiak:
 - a) a csatornák, árkok telke, illetve medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval
 - b) vízmű-létesítmények - kút, és körülkerített védőterületei,
 - c) vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb építmények, gátórház, szivattyúház telke és építményei.
- (2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el, valamint a vízgazdálkodási tevékenységhez kapcsolódóan legfeljebb 1db szolgálati lakás a medertől és parti sávtól függetlenül kialakított telken.
- (3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet. A vízi létesítményi épületek nagyságát (beépítési mód, alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg, de a beépítési mérték legfeljebb 5% lehet épület építése esetén.
- (4) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (5) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
 - a) a biztonságos felszíni vízvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
 - b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
 - c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

54. Természetközeli övezet (Tk)

59. §

Az övezetben épület és melléképítmény nem helyezhető el.

55. Különleges beépítésre nem szánt terület sportpálya övezete (Kb-sp)

60. §

- (1) Az övezetben a nagy zöldfelületet igénylő sportterületek építményei helyezhetők el:
 - a) kizárólag a pihenést, testedzést szolgáló épületek építmények (pl.: sportpálya, öltözőépület, szertár, lelátó, a terület fenntartásához, gondozásához szükséges épület)
 - b) a terület használatához szükséges fásított parkolók.
- (2) Az övezetben technikai sportok pályái nem létesíthetők.
- (3) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Kb-sp	5000	-	SZ	5	-	5	70	Ém: 4,5

56. Különleges beépítésre nem szánt tanya övezete (Kb-ta)

61. §

- (1) Az övezetben a kedvtelésből tartott kisállatok temetője tartható fenn, építhető. Az övezetben elhelyezhető építmények:
 - a) szociális épület,
 - b) a terület funkciójához illő kerti építmények.
- (2) Az övezetben a már meglévő lakóépület beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem lehetséges.
- (3) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, párkánymagasság (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Kb-ta	5000	-	SZ	2	-	5	50	Ém: 4,0

57. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs idegenforgalmi terület övezete (Kb-rek)

62. §

- (1) A Kb-rek jelű - különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezet előírásai az alábbiak:
 - a) Az övezet elsősorban rekreációs célú, közhasználat számára részlegesen megnyitott jellegű terület, ahol a szabadidős tevékenységekhez (pl. jóléti tóhoz kapcsolódó tevékenység, horgászat, agárpálya) kapcsolódó épületek, létesítmények, a pihenést, a testedzést szolgáló létesítmények, építmények, vendéglátás épületei, a terület fenntartását biztosító kint lakás épülete, építményei helyezhetők el.
 - b) Az övezetben tó, dísztó, híd kialakítható.
 - c) Az övezet zöldfelületén parkoló, burkolt felület, gyalog- és kerékpárút létesíthető.
 - d) Az övezetben növénytelepítés kizárólag honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokkal történhet.
 - e) A kialakítandó legkisebb zöldfelület mértékébe a tó vízfelülete 75%-kal beszámítható.
- (2) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, párkánymagasság (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Kb-rek	5000	-	SZ	3	-	-	70	Ém: 6,5*

*kivéve kilátótorony

58. Különleges beépítésre nem szánt, rekultiválandó hulladéklerakó terület övezete (Kb-hull)

63. §

- (1) Az övezet területén az inert hulladék lerakó létesítményei tarthatók fenn.
- (2) Az övezetben épület nem helyezhető el.
- (3) A területhasználata csak környezetvédelmi engedély alapján, a környezeti terhelés megengedett határértékeinek betartásával folytatható.

59. Különleges beépítésre nem szánt terület kegyeleti park övezete (Kb-ke)

64. §

- (1) Az övezetben a kialakult meglévő beépítés nem növelhető, csak kerti építmények létesíthetők, csak kerti bútorok helyezhetők el.
- (2) Az övezet részletes előírásai:

övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, párkánymagasság (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Kb-ke	9000	-	SZ	-	-	-	75	-

60. Különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezete (Kb-B)

65. §

- (1) A **Kb-B** jelű övezet előírásai: (bányatelek)
- | | |
|---|-------------------------|
| a) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²) | 50000 |
| b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) | 1,0 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): | 8,0 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legkisebb épületmagasság (m): | 3,5 |
| e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 40 |
| f) A közműellátás mértéke: | hiányosan közművesített |
| g) Szintterületi mutató: | 0,01 |
| h) A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m) | 100 |
| i) A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m) | 200 |
- (2) Az övezetben nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkei, építményei és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- a bányauzemeltetéshez szükséges gazdasági épületek,
 - a bányauzemeltetéshez szükséges irodai és szociális szükségleteket kiszolgáló építmények
 - a) porta és mérleg épület
 - b) a kitermeléshez, a kitermelt anyag kezeléséhez, szállításához (aprítás, osztályozás, rakodás, szállítószalag, stb.) szükséges építmények
 - c) a felszíni és felszín alatti vizek elvezetését, előírt kezelését szolgáló közműlétesítmények
 - d) zajgátló dombok, fasorok, erdők.
 - c) a kitermelt anyag kezeléséhez (aprítás, osztályozás, rakodás, stb.) szükséges építmények
 - d) szolgálati lakás
 - e) a terület, illetve egy része idényjellegű használatát (sport, szabadidő) biztosító épületek
- (3) A Az övezeti lehatárolás megegyezik a bányatelek határával.
- (4) Az övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- a) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladékartály-tároló,
 - d) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény
 - e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - f) kerti építmény, a tűzrakóhely kivételével,
 - g) zászlótartó oszlop. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop”

ZÁRÓ RÉSZ

66. §

- (1) Ez a rendelet 2019..... napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) Hatályát veszti a 8/2004. (V. 3.) számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és mellékleteit képező szabályozási tervek, a 6/2006. (VI. 15.) számú, 11/2007. (VII. 2.) számú, 9/2009. (IV. 28.) számú, 26/2009. (XI. 30.) számú, 22/2013.(XI.26.) számú és a 19/2016.(XII.02.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott HÉSZ módosítások és rajzi mellékleteik.
- (3) E rendelet mellékletei:
 - a) 1. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv – A közigazgatási terület külterület,
 - b) 2. melléklet: SZ-2 jelű szabályozási terv – Központi belterület és környezete,
 - c) 3. melléklet: SZ-3 jelű szabályozási terv – Északi gazdasági terület és környezete.
- (4) E rendelet függelékei:
 - d) 1. függelék: Védelmi-korlátozás jegyzékek – művi értékvédelem
 - e) 2. függelék: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
 - f) 3. függelék: Védelmi-korlátozás jegyzékek – természeti értékvédelem
 - g) 4. függelék: Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

.....
Vincze József
polgármester

.....
Dr. Percze Tünde
jegyző

1. melléklet a .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez

SZT-1 jelű szabályozási terv – Külterületére
(M=1:10 000)

2. melléklet a .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez

SZT-2 jelű szabályozási terv – Központi belterület és környezete
(M=1:4 000)

3. melléklet a .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez

SZT-3 jelű szabályozási terv – Északi gazdasági terület és környezete
(M=1:4 000)

1. függelék a .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez

VÉDELMI-KORLÁTOZÁS JEGYZÉKEK –MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

1. Országosan védett épített értékek

Műemlékek, műemléki környezete

Cím	Helyrajzi szám	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védett örökségi érték neve
	1942, 889, 1930, 1900, 1899, 1892, 1718, 1715, 1713, 1525, 1490/1	műemléki környezet	28836	Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete
Fő út	1901	műemlék	6886	Római katolikus templom

2. Tájértékek (tajertektar.hu nyilvántartása alapján):

Sorsz.	Megnevezés	Természetbeni elhelyezkedés	Helyrajzi sz.
1.	Harangláb (031)	Temető	069/19, 069/20
2.	Gémeskút (028)	5.-ös út mellett, a közigazgatási terület déli részén	0320/2
3.	Platánfasor (029)	5.-ös út mentén kétoldali fasor, a közigazgatási terület északi részén	047
4.	Katolikus parókia (019)	Fő utca 66.	1899
5.	Temető (036)	Temető	069/19, 069/20
6.	Feszület	Haraszi út 110.	279/2
7.	1848-as emlékmű (007)	Fő utca és Garay Bíró utca közötti közterület	1712
8.	Kopjafa (005)	Fő utca és Garay Bíró utca közötti közterület	1712
9.	I. világháborús emlékmű (06)	Fő utca és Garay Bíró utca közötti közterület	1712
10.	Szent István szobor	Szent István tér	179

11.	Lakóház (002)	Haraszi út 120/a	3115
12.	4 m magas fémkereszt (014)	Öregtemető	931/3
13.	Kereszt (025)	Alsónémediből Gyál felé vezető műút mellett	
14.	Kálvária (013)	Öregtemető	931/3
15.	Lakóház (010)	Fő út 111.	1629
16.	Szovjet síremlékek (011)	Öregtemető	931/3
17.	Kereszt (023)	Fő utca 144. előtt	
18.	Székelly kapu	Dózsa György tér	1714/3
19.	Református templom (016)	Templom u. 9.	1849
20.	Emléktábla (023)	Községháza falán	1945
21.	Gémeskút (015)	Öregtemető	931/3
22.	Kisállat temető (037)	Kisállat temető	037/15
23.	Ravatalozó (032)	Temető	069/19,
24.	Római katolikus templom (027)	Fő utca	1901
25.	Faluház (020)	Iskola utca 1.	663/1
26.	Turjános	Belterületől délre eső lápos területek	
28.	1956-os emléktábla (022)	Községháza falán	1945
29.	Kettős lucfenyő fasor (034)	temető	069/19, 069/20
30.	Gémeskút (038)	Öregtemető	931/5
31.	II. világháborús emlékmű (003)	Dózsa György tér	1714/3
32.	Biblia emlékmű (018)	Templom u. 9., református templom kertjében	1849/1
33.	Lakóház (009)	Fő utca 94.	1779
34.	Katolikus, református temető (026)	Öregtemető	931/3 931/5
35.	Kápolna (016)	Öregtemető	931/3
36.	Fa kereszt	Temető	069/19, 069/20
37.	Gólya fészkek(008)	Garay Bíró utca 13. előtt	

2. függelék a .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez

NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

	azonosító	lelőhely y -szám	Település	név	védelem	HRSZ
1.	41175	1	Alsónémedi	4617/5. lelőhely	szakmai	016/14, 016/15, 016/16
2.	45795	3	Alsónémedi	Ürgevolgy- dűlő	szakmai	014/10, 014/11, 014/12, 014/13, 014/14, 014/15, 014/16
3.	45797	4	Alsónémedi	ÁRT 13x. lelőhely	szakmai	010/1, 010/2, 010/3, 010/4, 010/6, 010/7
4.	45798	5	Alsónémedi	ÁRT 32. lelőhely	szakmai	010/1, 010/2
5.	45804	6	Alsónémedi	ÁRT 33. lelőhely	szakmai	0243/119, 0243/136, 0243/137, 0243/138, 0243/135
6.	45805	7	Alsónémedi	ÁRT 34. lelőhely	szakmai	0340/8, 0340/9, 0340/10, 0340/11
7.	45815	8	Alsónémedi	ÁRT 35. lelőhely	szakmai	0120/26, 0120/27, 0120/24, 0120/25, 0120/28, 0120/29, 0120/42, 0120/41, 0120/40, 0120/39, 0120/38, 0120/37,

						0120/36, 0120/35, 0120/34, 0120/33, 0120/32, 0120/31, 0120/30, 0120/61, 0120/59, 0120/60, 0120/58, 0120/57, 0120/56, 0120/54, 0120/53, 0120/52, 0120/51, 0120/50, 0120/49, 0120/48, 0120/47, 0120/46, 0120/45, 0120/44, 0120/43, 0120/84
8.	45816	9	Alsónémedi	ÁRT 36. lelőhely	szakmai	0122/63, 0121/1, 0121/2, 0122/62, 0122/61, 0122/60, 0122/59, 0122/58, 0122/51, 0122/52, 0131, 0122/47, 0122/48, 0122/49, 0122/50, 0122/57, 0122/56, 0122/54, 0122/53, 0122/55
9.	45817	10	Alsónémedi	ÁRT 37. lelőhely	szakmai	0120/42, 0120/41, 0115/18, 0115/16, 0115/17, 0120/54, 0120/53, 0120/52, 0120/51, 0120/50, 0120/49, 0120/48, 0120/47, 0120/46, 0120/45, 0120/44, 0120/43, 0116, 0115/19, 0115/20, 0115/21, 0115/22, 0115/24, 0115/25, 0115/26, 0115/27, 0120/55
10	45818	11	Alsónémedi	ÁRT 38. lelőhely	szakmai	0115/37, 0115/38, 0115/39, 0115/40, 0115/41
11	41140	12	Alsónémedi	Rövid-dűlő	szakmai	0125, 0126/32, 0126/31, 0126/28, 0126/29, 0126/30, 0124/19, 0124/20, 0124/21, 0124/23, 0124/24, 0124/22, 0124/25
12	41151	13	Alsónémedi	Faluréti domb	szakmai	0124/47, 0124/44, 0124/45, 0124/46, 0124/43, 0124/30, 0124/31, 0124/32, 0124/33, 0124/34, 0124/35, 0124/36, 0124/37, 0124/38, 0124/39, 0124/40, 0124/41, 0124/42
13	78853	14	Alsónémedi	Gyáli- dűlő	szakmai	0127, 0126/44, 0126/43, 0126/47, 0126/46, 0126/45, 0126/48, 0126/42, 0128/39
14	78855	15	Alsónémedi	Űrge- völgy- dűlő	szakmai	0122/63, 0126/61, 0126/62, 0126/63, 0126/65, 0125, 0124/59, 0124/60, 0124/61, 0124/62, 0124/63, 0124/64, 0124/65, 0124/66, 0124/67, 0124/58, 0124/68, 0124/69, 0126/59, 0126/60, 0126/64, 0123, 0122/62, 0122/61, 0122/60, 0122/59, 0122/58, 0131, 0126/81, 0126/78, 0126/79, 0126/80, 0124/70, 0124/71, 0124/72, 0124/73, 0124/74, 0124/75, 0124/76, 0124/77, 0126/77, 0126/76, 0126/73, 0126/74, 0126/75, 0126/72, 0126/71, 0126/70, 0126/69, 0126/68, 0126/67, 0126/66, 0122/57
15	78857	16	Alsónémedi	Gyáfi-, Rózsa- kúti- dűlő	szakmai	0126/61, 0126/62, 0126/63, 0127, 0126/65, 0126/58, 0126/59, 0126/60, 0126/64, 0126/57, 0128/48, 0131,

						0128/64, 0128/37, 0128/47, 0128/46, 0126/81, 0126/82, 0126/83, 0126/84, 0126/85, 0126/86, 0126/78, 0126/79, 0126/80, 0128/45, 0128/44, 0128/43, 0128/42, 0128/41, 0126/77, 0126/76, 0126/73, 0126/74, 0126/75, 0126/72, 0126/71, 0126/70, 0126/69, 0126/68, 0126/67, 0126/66, 0128/40
16	78859	17	Alsónémedi	Rózsa- kúti- dűlő	szakmai	0128/61, 0128/62, 0128/63, 0128/35, 0128/36, 0128/48, 0128/49, 0128/50, 0128/51, 0128/52, 0128/53, 0128/54, 0128/55, 0128/56, 0128/57, 0128/58, 0128/59, 0128/60, 0131, 0128/64, 0128/37, 0128/47, 0128/46
17	78861	18	Alsónémedi	Ürge- völgy, Kali- nagyföld- dűlő	szakmai	0139, 0138/17, 0140/23, 0140/24, 0140/25, 0140/26, 0140/27, 0140/28, 0140/29, 0138/18, 0138/19, 0138/20, 0138/21
18	78863	19	Alsónémedi	Ürge- völgy- dűlő	szakmai	0141, 0143/10
19	78865	20	Alsónémedi	Kali- nagyföld- dűlő	szakmai	0140/19, 0140/18
20	78867	21	Alsónémedi	Kali- nagyföld- , Ürge- völgy- dűlő	szakmai	0138/30, 0138/27, 0138/28, 0138/29
21	78869	22	Alsónémedi	Kalik, Kali- nagyföld- dűlő	szakmai	0138/30, 0138/27, 0138/28, 0138/29, 0137
22	78871	23	Alsónémedi	Kalik- dűlő	szakmai	0154/5, 0154/6, 0154/4, 0154/7
23	78873	24	Alsónémedi	Kámváskúti-, Volintér- dűlő	szakmai	0243/20, 0243/23, 0243/22, 0243/21
24	78875	25	Alsónémedi	Bajnoki- szőlő	szakmai	0278/19, 0278/23, 0278/20, 0278/22, 0277, 0278/21, 0278/2
25	78877	26	Alsónémedi	Volintér- dűlő	szakmai	1893/7, 1940, 1901, 1900, 1931, 1943/2, 1943/1, 1941, 1930, 1712, 1892, 1899, 1898, 1897, 1896, 1895, 1558, 1560, 1530, 1910, 1902/1, 1903, 1902/2, 1893/1, 1893/6, 1893/4, 1893/3, 1719, 1894, 1893/5, 1889, 1860, 1893/2, 1891, 1888, 1885, 1890, 1715, 1490/1, 886, 889, 888, 887, 1718, 885/1, 1713, 1964, 1945, 1944, 1541, 1529/2, 1527/2, 1528/1, 1527/1, 1525, 1526
26	78879	27	Alsónémedi	Kámváskúti- dűlő	szakmai	02/15, 02/14, 02/13, 02/16, 04/17
27	78881	28	Alsónémedi	Kámváskúti- dűlő	szakmai	0375/19, 0375/18, 0375/17, 0375/14, 0375/15, 0375/16, 0375/13, 0375/10, 0375/11, 0375/12
28	78883	29	Alsónémedi	Apallaga (Keskeny- dűlő)	szakmai	1410, 1444/1, 1443, 1444/2, 1442, 1448, 1440, 1439, 1435, 1436, 1438, 1433
29	78885	30	Alsónémedi	Nagy- rét	szakmai	0273/5
30	41169	31	Alsónémedi	Ráda puszta	szakmai	0170/7, 0170/6, 0170/5, 0170/4, 0170/3, 0169, 0170/1, 0214/3,

						0170/2, 0168/1, 0168/2, 07/115
31	41162	32	Alsónémedi	Templomhegy	szakmai	0170/7, 0170/6, 0170/5, 0170/4, 0170/3, 0170/1, 0214/3, 0170/2, 07/115
32	41154	33	Alsónémedi	Kenderföldek	szakmai	0282/51, 01554/10, 01554/30, 01554/31, 01554/32, 01554/17, 01554/33, 01554/11, 01554/29, 01554/28
33	41160	34	Alsónémedi	Újfalu	szakmai	0288/15, 0288/16, 0288/17, 0288/18, 0288/19, 0288/14, 0288/3, 0288/4, 0288/5, 0288/6, 01581, 01630/47, 01560/19, 01560/17, 01560/18, 01560/16, 01630/48, 01630/40, 01630/39, 01560/15, 01560/20, 01560/21
34	41136	35	Alsónémedi	Nagyhegy	szakmai	0121/2, 0120/7, 0120/8, 0120/9, 0120/10, 0120/11, 0120/12, 0120/13, 0120/14, 0120/15, 0120/16, 0120/17, 0120/18, 0120/19, 0120/20, 0150/11, 0150/12, 0150/13, 0150/14, 0150/15, 0150/2, 0150/9, 0151/5, 0151/2, 0151/1
35	41172	36	Alsónémedi	Ház-dűlő	szakmai	0146, 0143/9, 0143/10, 0143/12, 0143/13, 090/55, 090/54, 090/42, 090/41, 090/37
36	78939	37	Alsónémedi	Cenk- hegyi- dűlő, ÁRT 13.	szakmai	0162/1, 0162/2, 0162/3, 016/68, 016/61, 010, 016/70, 016/72, 016/58, 016/57, 016/60, 016/59, 016/56
37	78941	38	Alsónémedi	Cenk- hegyi- dűlő, ÁRT 12.	szakmai	0165, 0166/2, 0164/8, 016/35, 016/66, 016/68, 016/67, 016/63, 016/61, 010, 016/70, 016/69
38	39950	7	Bugyi	Nemesráda	szakmai	0170/3, 0169, 0170/1, 0214/3, 0170/2, 07/82, 07/81, 07/79, 07/73, 07/56, 07/70, 07/71, 07/72, 07/114, 07/55, 07/69, 07/76, 07/77, 07/39, 07/78, 07/80, 07/122, 07/123, 07/68, 07/115, 07/59
39	41243	36	Bugyi	MOL 3. lelőhely	szakmai	016/14, 016/15, 016/16
40	33357	18	Gyál	Némedi-szőlő	szakmai	014/10, 014/11, 014/12, 014/13, 014/14, 014/15, 014/16
41	41322	23	Gyál	Gyál 2. lelőhely	nyilvánta rtott	010/1, 010/2, 010/3, 010/4, 010/6, 010/7
42	41710	2	Ócsa	4617/1. lelőhely	szakmai	010/1, 010/2
43	41714	3	Ócsa	4617/2. lelőhely	szakmai	0243/119, 0243/136, 0243/137, 0243/138, 0243/135
44	41717	4	Ócsa	4617/4. lelőhely	szakmai	0340/8, 0340/9, 0340/10, 0340/11

3. függelék a .../2018. (... ..) önkormányzati rendelethez

VÉDELMI-KORLÁTOZÁS JEGYZÉKEK - TERMÉSZETVÉDELEM

1. Nemzetközi védelem alatt álló, Natura2000 területek:

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/ 2010. (V. 11.) KvVM rendelet 5. melléklete alapján érintett hrsz-ek:

0225, 0226, 0227,0230/2, 0230/3, 0230/7, 0230/8, 0230/9, 0230/11, 0230/12, 0230/13, 0230/14, 0230/15, 0230,16

2. Országos védelem alatt álló területek:

Az országos jelentőségű ex lege védett lápok természeti területeinek jegyzéke a természet védelméről szóló1996. évi LIII. törvény erejénél fogva védett lápok jegyzékéről szóló 8005/2001. (MK 156.) KöM tájékoztatóalapján:

0240/15, 0240/16, 0240/18, 0240/19a, 0240/19b, 0240/20, 0261/20, 0261/21, 0261/22, 0261/23, 0261/24, 0261/25, 0261/26, 0261/27, 0261/28, 0261/29, 0261/30, 0261/31, 0261/32a, 0261/32b, 0261/33, 0261/34, 0261/35, 0261/36, 0261/37, 0261/38, 0261/39, 0261/40, 0261/41, 0261/42a, 0261/42b, 0261/42c, 0261/43a, 0261/43b, 0261/43c, 0261/44a, 0261/44b, 0261/44c, 0261/45a, 0261/45b, 0261/45c, 0261/46a, 0261/46b, 0261/46c, 0261/47, 0261/48, 0261/49, 0261/50, 0261/51, 0261/52, 0261/53, 0261/54, 0261/55, 0261/56, 0261/57, 0261/58, 0261/59, 0261/60, 0261/61, 0261/62, 0261/63, 0261/64, 0261/65, 0261/66, 0261/67, 0261/68, 0261/69, 0261/70, 0261/71, 0261/72, 0261/73, 0261/74, 0261/75, 0261/76, 0261/77, 0261/78, 0261/79, 0261/80, 0261/81, 0261/82, 0261/83, 0261/84, 0261/85, 0263/79, 0263/80, 0263/81, 0263/82, 0263/83, 0263/84, 0263/85, 0263/86, 0312/14, 0312/15, 0312/16, 0312/17,

3. Helyi védelem alatt álló területek:

Helyi természetvédelemre javasolt területek helyrajzi számos listája, a helyi természetvédelmi rendelete (27/2012 .(XII. 20.) önkormányzati rendelet) és a tervezői kiegészítés alapján:

0202/63, 0202/68, 0202/69 (árok),0202/80-82, 0204/57 (árok), 0204/58-62, 0204/64-69, 0207/8, 0207/16, 0207/18, 0207/21, 0234/24, 0234/26-27, 0240/2—5, 0254, 0259/2, 0261/2, 0261/3, 0288/34b, 0288/36-37, 0288/38b, 0288/38c, 0288/40b, 0288/41b, 0288/43b, 0288/45b, 0288/46b, 0288/49-52b, 0288/54b, 0288/57b, 0288/58b, 0299, 0305/1, 0305/30, 0305/51, 0306a,b,f (csatorna), 0347/3 (csatorna), 0352 (tőzegtelep), 0353/1b, 0354 (csatorna), 0356 (tőzegtelep), 0361 (tőzegtelep, 0364/3, 0364/4a, 0364/5a, 0364/6a, 0364/7a, 0364/8a, 0364/9a, 0364/10a, 0364/11a, 0364/36b, 0364/66c, 0364/67c, 0364/68c, 0364/69c, 0364/70a,c, 01364/71, 0364/73 (csatorna), 0365 (csatorna), 0367 (csatorna), 0375/6 (csatorna), 0375/7 hrsz-ú területek.

4. függelék a .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TERHELT INGATLANOK

	A	B	C
1.	Helyrajzi szám	Fekvés/cím	Biztosítandó cél
2.	069/21, 069/22, 069/23		temető bővítés
3.	1/17		sportcélú létesítmény (uszoda) kialakítása, fejlesztése
4.	206		óvoda (közművelődési int.) bővítése, fejlesztése
5.	665/6		közterület (helyi közút) kialakítása
6.	665/2, 665/3		faluház (közművelődési int.) bővítése,
7.	846, 847, 848		óvoda (közművelődési int.) bővítése, fejlesztése (+ közút szélesítés)
8.	816/1, 817/1		művelődési ház (közművelődési int.) bővítése, fejlesztése
9.	958, 959		közterület (helyi közút?) kialakítása
10.	885/1, 885/2, 886, 887, 890		egészségügyi és szociális intézmények kialakítása, fejlesztése
11.	1928, 1929/1		igazgatási létesítmények kialakítása, fejlesztése
12.	1848/1		bölcsőde létesítése, fejlesztése
13.	1894, 1895, 1896		településközpontban közterület létesítése